

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*Bürogemeinschaft der Mietervereine:
Neues in Wattenscheid*

*In diesem Heft:
Bochums neuer Mietspiegel*



Mietervereine:
**Bürogemeinschaft
 in Wattenscheid**S. 4

Mieterverein:
MitgliederversammlungS. 5

Bundestagswahl:
Debatten ums Mietrecht.....S. 6

NRW:
**Wohin steuert die
 Wohnungspolitik?**S. 7

Veranstaltungstipps:
**Her mit den bezahlbaren
 Wohnungen
 Wohnen im Renditehimmel**S. 8

Filmtipp / Interview:
Das Gegenteil von GrauS. 9

Tipps:
Neuer Mietspiegel für Bochum S. 10

Zum Herausnehmen:
Mietspiegel 2017–2018S. 11

Landgericht Bochum:
**Kein Einfamilienhauszuschlag
 nach Mietspiegel**S. 15

Sendeschluss:
**Infos zur Abschaltung
 des DVBT-Signals**S. 16

BGH-Urteile:
Neues aus KarlsruheS. 18

Bochum:
**Neuer Wohnungsmarkt-
 bericht zeigt Trendwende**S. 20

Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte aufs Watt genau.

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kauti- on in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



selbstverständlich wieder ausgezahlt wird. Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 / 96 11 40.

Ortstermine

Wohnungsmängel? Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe? Wohngifte-Messung? Wohnflächen-Berechnung?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 85 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.



Kontakt: Fon: 02302 / 58 54 77
 Fax: 02302 / 58 54 75
 E-Mail: b-eckstein@versanet.de
 Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.

Sie können uns bei Facebook besuchen: [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum) und auf Twitter folgen: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Impressum

Herausgeber:
 DMB – Mieterverein Bochum,
 Hattingen und Umgegend e. V.,
 Brückstraße 58
 44787 Bochum

Redaktion:
 Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Rainer Stücker, Martin Grebe (mag), Martin Krämer,
 v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)

Fon: 0234 / 96 11 4 - 44
 Fax: 0234 / 96 11 4 - 74
 E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de
 Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigen: Michael Wenzel
 Fon: 0234 / 96 11 4 - 40
 Fax: 0234 / 96 11 4 - 70
 E-Mail: gf@mvbo.de

Titelbild: Baloncici, panthemediamedia.net
Druck: Lensing-Druck, Dortmund
Auflage: 22.000

Geschäftsjahr 2016

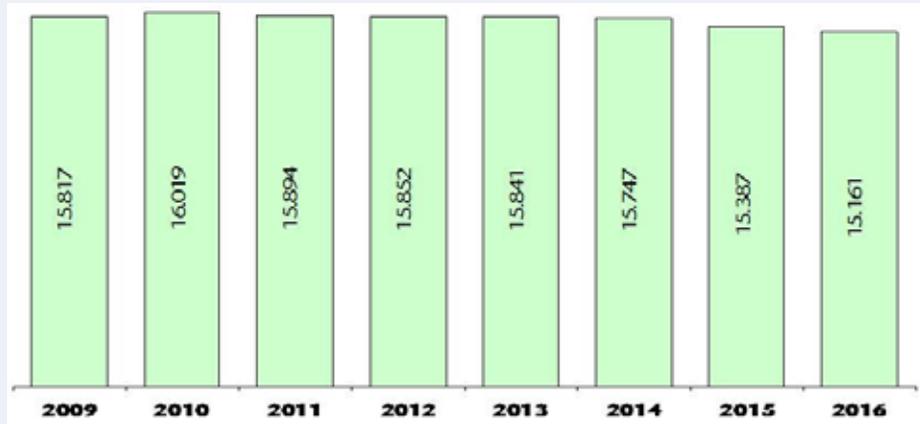
Mitgliederzahl und Beratungsthemen

Der Mieterverein hat auch 2016 wieder Mitglieder verloren – 226, um genau zu sein. Das entspricht einem Minus von 1,5 Prozent, was den Schwund im Vergleich zu 2015 immerhin verlangsamt hat. Damals betrug das Minus 2,3 Prozent bzw. 360 Mitglieder. Als eine Trendwende kann man das allerdings (noch) nicht betrachten. Denn nach wie vor ist die Zahl der Neueintritte viel zu niedrig. Der Minusrekord von 2015 (1.204) wurde 2016 mit 1.161 noch einmal unterboten.

Dass der Mitgliederschwund nicht noch deutlicher ausgefallen ist, liegt daran, dass die Zahl der Kündigungen und Löschungen mit 1.387 diesmal deutlich niedriger ausgefallen ist als im Vorjahr (1.564). Geschäftsführer Michael Wenzel bereitet die Entwicklung natürlich Sorgen: „Der Bochumer Wohnungsmarkt zeigt verschiedene Anzeichen für eine allmähliche Anspannung. Vor allem Geringverdiener finden immer schwerer eine bezahlbare Wohnung. Aber wir hier im Verein spüren das noch nicht in Form verstärkter Nachfrage.“

Auch die Beratungsthemenstatistik des Mietervereins zeigt noch keine Anspannungssignale. Der Anteil der Beratungen wegen Mieterhöhungen ist nicht nennenswert gestiegen, der wegen Betriebs- oder Heizkosten sogar zurückgegangen. Und der Anteil der Beratungen wegen Vermieterkündigungen ist sogar der niedrigste seit Beginn der Statistik.

Deutlich mehr Probleme hatten Mieter dagegen 2016 mit Wohnungsmängeln, der eigenen Kündigung und mit Mietschulden. Ein Zeichen, dass bei immer mehr Mieterhaushalten die Kasse leer ist.



Im Jahr der Werbekampagne 2010 verzeichnete der Mieterverein letztmalig ein Wachstum.

Beratungsthemen 2016

Platz 2016 (2015/2006)	Thema	Anteil in %
1 (1 / 1)	Betriebskosten	25,2 (27,2 / 24,1)
2 (2 / 2)	Wohnungsmängel	23,2 (20,1 / 21,6)
3 (3 / 3)	Heizkosten	12,9 (15,7 / 12,7)
4 (4 / 4)	Mieterhöhung	6,2 (6,0 / 7,5)
5 (5 / 8)	Kautions	4,7 (4,5 / 4,2)
6 (9 / 9)	Mietschulden	4,6 (2,9 / 3,6)
7 (6 / 5)	Renovierung	4,2 (4,5 / 6,5)
8 (11 / 6)	Kündigung Mieter	3,8 (2,0 / 5,2)
9 (8 / 11)	allg. Vertragsprüfung	3,0 (3,7 / 2,7)
10 (9 / 12)	Modernisierung	2,9 (2,9 / 2,3)
11 (7 / 7)	Kündigung Vermieter	2,2 (4,0 / 4,3)
12 (12 / 10)	Hausordnung	1,7 (1,7 / 3,1)
13 (13 / -)	Hartz IV / KdU	1,7 (1,3 / -)
14 (14 / -)	Nachbarschaftsstreit	1,2 (1,3 / -)
15 (16 / -)	Eigentümerwechsel	1,0 (0,6 / -)
16 (15 / 13)	Miethöhe allgemein	1,0 (0,8 / 1,3)
17 (17 / 13)	Nachmieter	0,4 (0,4 / 1,3)

Mieterverein bietet dritte Geschäftsstelle

Bürogemeinschaft mit Mieterverein Wattenscheid

Seit dem 2. März ist es Realität: Die Mietervereine Bochum und Wattenscheid beraten ihre Mitglieder gemeinsam in der bisherigen Geschäftsstelle des Mietervereins Wattenscheid in der Nikolaistraße 2. Zu diesem Stichtag hat unsere auch bisher schon für Wattenscheid zuständige Rechtsberaterin Gisela Krieter dort die Beratung übernommen. Unterstützt wird sie von der Bürokauffrau Kateryna Cherevko, die ihre Ausbildung beim Mieterverein selbst gemacht hat.

Noch ist manches provisorisch in den Räumen an der Nikolaistraße. Von der geplanten Renovierung der Böden und Wände ist noch ebenso wenig zu sehen wie von den neuen Möbeln. Aber der Bürobetrieb läuft und ist im Vergleich zu früher mächtig ausgeweitet worden. Statt an 2 gibt es jetzt an 10 Stunden pro Woche Rechtsberatung innerhalb folgender Öffnungszeiten:

*Mo: 9 – 12 und 13 – 18 Uhr
Do: 9 – 12 und 13 – 15 Uhr*

Telefonisch erreichbar ist das Büro jedoch an 39 Stunden pro Woche unter der Nummer 02327 / 88403, da zu den übrigen Zeiten in die Bochumer Geschäftsstelle umgeleitet wird. Dorthin können die Wattenscheider Mitglieder beider Mietervereine auch zur Beratung oder zu allen anderen Erledigungen kommen, wenn in Wattenscheid geschlossen ist. Gisela Krieter: „Beide Vereine sollen von der Bürogemeinschaft profitieren durch das erweiterte Angebot. Aber natürlich freuen wir uns besonders über jeden Besucher hier, um die neuen Zeiten auszulasten.“



Bild oben: Freuen sich auf viele Wattenscheider Mieter: Rechtsberaterin Gisela Krieter und Verwaltungskraft Kateryna Cherevko.

Bild unten: Die Geschäftsstelle an der Nikolaistraße 2 ist von der Otto-Brenner-Straße aus nicht zu übersehen und von der Staßenbahnhaltestelle Wattenscheid-Post (Linie 302) und der Bushaltestelle Hardenbergstraße (Linien 363, 386 und 390) in weniger als 2 Minuten zu erreichen.

Einladung zur Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. lädt alle Mitglieder recht herzlich zur dies-jährigen Mitgliederversammlung ein.

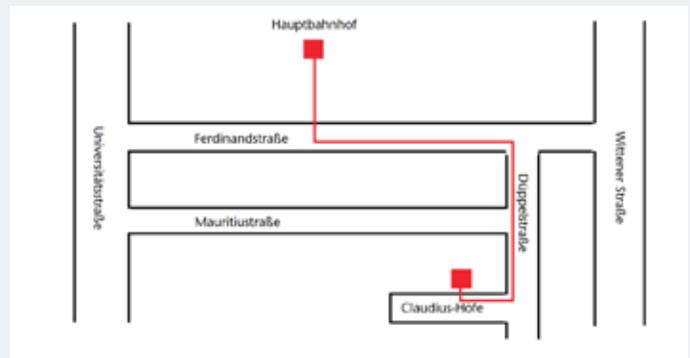
Sie findet statt

am Dienstag, den 27. Juni 2017 um 18.00 Uhr
im Claudius-Saal, Claudius-Höfe 10,

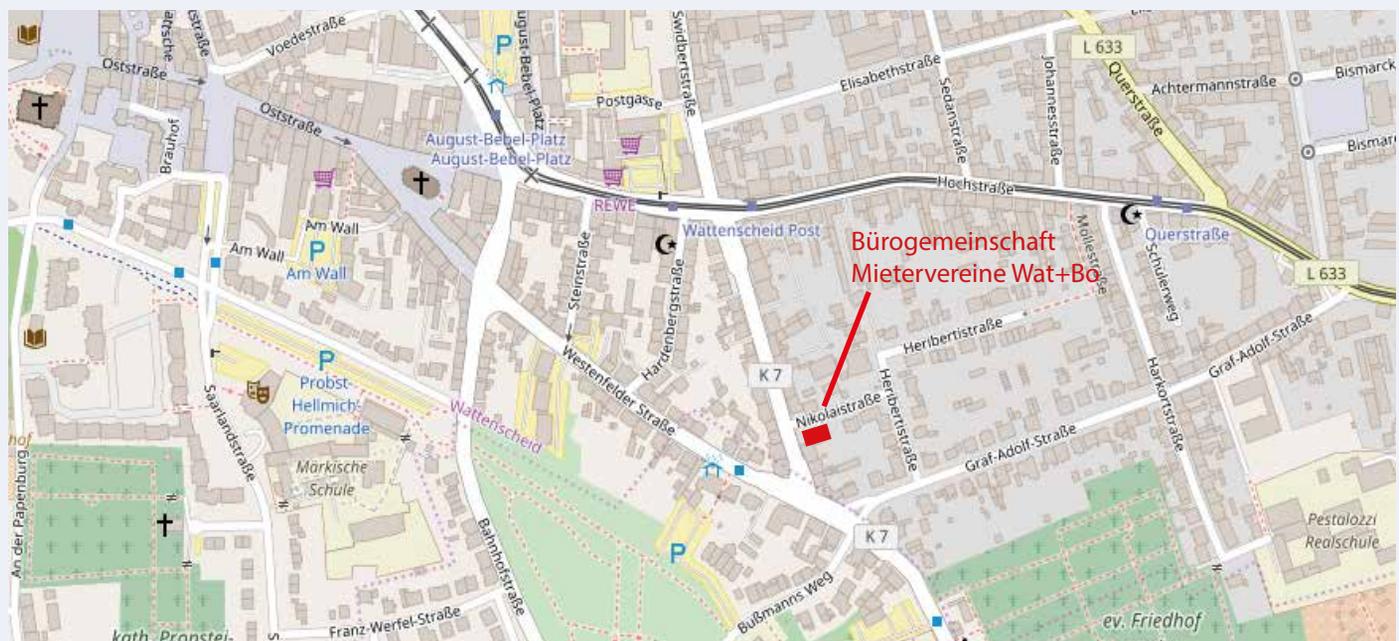
fünf Gehminuten vom Südausgang des Hauptbahnhofes, zu er-reichen über Ferdinandstraße und Düppelstraße.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Berichte des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016
5. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2016
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
 - a) Satzungsänderung (§ 4, Kündigungsfrist)
 - b) Sonstige Anträge (Bürogemeinschaft Wattenscheid)
9. a) Wahlen zum Vorstand, 2. Vorsitzende(r)
b) Wahlen zur Kontrollkommission, 2. Mitglied
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen



Die Mitgliederversammlung findet wieder im Claudius-Saal weit entfernt des Bochumer Hauptbahnhofes statt. Hin findet man über Buddenbergplatz, Ferdinandstraße und Düppelstraße. Die Claudius-Höfe sind weitgehend autofrei; begrenzte Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen oder in der Tiefgarage hinter dem Hauptbahnhof.



Schnell gefunden: Die dritte Geschäftsstelle des Mietervereins liegt nur wenige Gehminuten vom August-Bebel-Platz entfernt.

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Weiter Debatten ums Mietrecht

Große Ereignisse werfen ihren Schatten voraus. Und eine Wahl – erst recht eine Bundestagswahl – wirft einen besonders langen Schatten. Seit die SPD ihren Ex-Europa-Vorturner Ende Januar auf den Schild des Kanzlerkandidaten gehoben hat, starren alle wie gebannt auf „Sankt Martin“ – und sei es nur, weil er die ewig unbesiegt erscheinende Merkel-CDU das Fürchten lehrt und die Wahl ein wenig spannender macht. Der eigentliche Wahlkampf wurde allerdings schon ein paar Tage früher eröffnet, und zwar wesentlich weniger spektakulär. Genau genommen durch einen Beschluss der SPD-Fraktion im Bundestag auf ihrer Klausurtagung am 13. Januar und durch einen Antrag der Grünen im Bundestag vom 10. Januar. Beider Thema: Mietrecht.

Mit seinen Versuchen, auch den zweiten Teil der im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vereinbarten Mietrechtsreformen umzusetzen, hat sich Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) bisher die Zähne ausgebissen – vielleicht auch, weil er ein bisschen mehr Mieterschutz im Gesetz verankern will als die Koalitionspartner abzunicken bereit sind. Seine Partei aber lässt nicht locker und hat noch einmal zentrale Forderungen bekräftigt:

- Die weitgehend wirkungslose Mietpreisbremse soll verschärft werden durch eine Pflicht des Vermieters zur Offenlegung der früheren Miete und zur Zurückzahlung überhöhter Beträge ab Vertragsbeginn.
- Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in angespannten Märkten soll von 15 % in drei auf 15 % in vier Jahren gesenkt werden.
- Die Modernisierungumlage soll von 11 auf 8 % sinken und bei 3 € gekappt werden.
- Qualifizierte Mietspiegel sollen gestärkt und ihre Datengrundlage auf die Vertragsabschlüsse der letzten acht (statt bisher vier) Jahre erweitert werden.
- Das Verbot von Mietpreisüberhöhungen soll nicht mehr auf Mangellagen beschränkt werden.
- Für Miete, Mieterhöhung und Betriebskosten soll nur noch die tatsächliche Wohnfläche entscheidend sein, egal, welche Fläche im Mietvertrag steht.
- Auch einer fristgerechten Kündigung wegen Mietschulden soll der Mieter durch Nachzahlung abhelfen können.



Muss noch einmal über Mietrecht debattieren: Der Deutsche Bundestag

Bisher gilt das nur für fristlose Kündigungen.

- Der Kreis der Personen, für die ein Vermieter Eigenbedarf anmelden kann, soll wieder eingeschränkt werden.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, freut sich über die Beschlüsse, die zahlreiche Forderungen des DMB aufgreifen, rechnet aufgrund der andauernden Blockade von CDU und CSU aber nicht mit einer Umsetzung noch in dieser Legislaturperiode. „Eingehen sich die Koalitionsparteien nicht, werden diese Mietrechtsthemen zum Wahlkampfthema in diesem Jahr.“

Leichter haben es die Grünen, die als Oppositionspartei keine Rücksicht auf einen Koalitionspartner nehmen müssen.

Sie reichten einen Antrag ein, der zahlreiche Verbesserungen für Mieter vorsieht, die teilweise über die SPD-Vorschläge hinausgehen: Außer Begrenzungen für Mieterhöhungen und Verbesserungen des Kündigungsschutzes fordern die Grünen die Einführung kollektiver Mieterrechte – etwa Gruppenklage-Möglichkeiten – und die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten.

Farbe bekennen

Lukas Siebenkotten freut sich noch mehr: „Die parlamentarische Auseinandersetzung und Diskussion dieses Antrags wird alle im Bundestag vertretenen Parteien zwingen, eindeutig Farbe zu bekennen: Setzen sie sich im Wahljahr 2017 für ein soziales und gerechteres Mietrecht ein oder nicht?“

Vor der Wahl in NRW

Wohin steuert die Wohnungspolitik?

Auch in NRW wird in diesem Jahr gewählt, und zwar schon ein halbes Jahr eher als im Bund. Anlass genug, die Parteien zu fragen, was sie vorhaben in der Wohnungspolitik. Der DMB-Landesverband NRW hat das getan und nicht weniger als 12 sogenannte „Wahlprüfsteine“ formuliert. Die konnten natürlich nicht annähernd erschöpfend behandelt werden bei der Podiumsdiskussion, zu der der DMB die wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen am 2. Februar eingeladen hatte. Aber es blieb doch einiges hängen.

Natürlich drehten sich die meisten Fragen um das, was auch originär in die Kompetenz des Landes fällt: die Wohnraumförderung. Was muss getan werden, um die Fördermittel besser an „den Mann“ zu bringen? Wie wollen Sie den Wegfall der Bundesmittel 2019 kompensieren? Können Sie sich längere Bindungsfristen vorstellen? Was halten Sie von einem gemeinnützigen Sektor in der Wohnungswirtschaft?

So unterschiedlich die Ansätze der verschiedenen Parteien sind, so unterschiedlich fielen auch die Antworten aus. Gemeinsam war allen, dass „bauen, bauen, bauen“ das Gebot der Stunde schien. Doch während Rot-Grün und auch die Piraten einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit durchaus Positives abgewinnen können, wollen CDU und FDP den Bauboom vor allem durch ein „investitionsfreundliches Klima“ erreichen. Und das heißt in erster Linie, Auflagen, Vorschriften und Regulierungen abzubauen.

Umstrittene Preisbremse

Eine dieser Regulierungen, an denen sich die Gemüter entzündeten, ist die Mietpreisbremse; ein Bundesgesetz, das die Landesregierung aktuell in Landesrecht umgesetzt hat. In 22 Kommunen in NRW gilt sie seit dem 1. Juli 2015.

Für die Piraten bezeichnete Oliver Bayer sie als „Symbolpolitik ohne Auswirkung“. Dem widersprachen im Prinzip auch Sarah Philipp und Arndt Klocke nicht; bei-



Holger Ellerbrock (FDP), Sarah Philipp (SPD), Oliver Bayer (Piraten), Hans-Jochem Witzke (DMB-NRW, Moderation), Arndt Klocke (Grüne) und Wilhelm Hausmann (CDU), von links

de hielten deshalb Nachbesserungen für dringend notwendig. Ganz anders dagegen Holger Ellerbrock: „Ein klares Nein zur Mietpreisbremse, denn sie stellt alle Vermieter unter Generalverdacht!“ Eher bedeckt hielt sich Wilhelm Hausmann. Kein Wunder: Die CDU hat die Mietpreisbremse im Bund mit beschlossen, blockiert aber dort nun jede Verschärfung.

Nicht noch mehr Energieeinsparung

Dafür war Hausmann bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) schnell bei einem Lieblingsthema, für ihn ein Musterbeispiel für Überregulierung. Wärmedämmung sei „Sondermüll an Hausfassaden“, ökologisch äußerst fragwürdig. Interessanterweise widersprach ihm niemand, nicht einmal die Grünen sind aktuell für eine

weitere Verschärfung der Vorschriften. Als größter Fan der EnEV entpuppte sich der Pirat: „Es geht ja nicht nur um die Dicke des Styropors. Die Klimaziele sollen in 80 Jahren erreicht sein, da muss man jetzt anfangen.“

Räumlich zersplittert

Als ein Hindernis, die Probleme mit den teilweise eng benachbarten, aber höchst unterschiedlichen Wohnungsmärkten zu lösen, wurde das fehlende Zusammenwachsen der Städte empfunden – zum Beispiel verkehrstechnisch. So werde das lobenswerte Projekt, im Duisburger Süden für Düsseldorfer zu bauen, wohl ein Einzelfall bleiben. Bei einem öffentlichen Nahverkehr wie in Berlin wären hingegen solche Entfernungen gar kein Problem.

Her mit den bezahlbaren Wohnungen

Ein wohnungspolitischer Abend zur Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen

Zeit: Donnerstag, 27.04.2017, 18.30 Uhr

Ort: Haus der Begegnung, Alsenstraße 19 Hinterhaus, 44789 Bochum

Mieterforum Ruhr, die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und der Mietergemeinschaft Essen, lädt am 27. April anlässlich der Landtagswahl zur Veranstaltung „Her mit den bezahlbaren Wohnungen“ nach Bochum ein. An diesem Abend wird Mieterforum Ruhr zusammen mit Mieter*innen und weiteren Akteuren seine wohnungspolitischen Forderung vor-

stellen. Zudem werden im Rahmen des Abends die Probleme und Lösungsansätze zusammen mit Parteienvertreter*innen diskutiert.

Die Problemlagen sind seit einigen Jahren bekannt: Wohnungsknappheit und steigende Mieten jetzt auch in Städten des Ruhrgebiets, teure Modernisierungen auf der einen und Instandhaltungsstau

auf der anderen Seite. Hinzu kommt die große Rolle von börsennotierten Immobiliengesellschaften und Finanzinvestoren als Wohnungsanbieter. Die Antworten der Politik reichen bisher nicht, mancherorts verschärft sich die Wohnungskrise. Es wird Zeit für neue, nachhaltige Antworten. Wie diese auf NRW-Ebene aussehen können, wird mit wohnungspolitischen Vertreter*innen aus NRW diskutiert.

Wohnen im Renditehimmel

Diskussionsveranstaltung am Vorabend der Vonovia- und LEG-Hauptversammlungen

Zeit: Montag, 15.05.2017, 18.00 bis 20.30 Uhr

Ort: Theater im Depot, Immermannstraße 29, 44147 Dortmund

Ende 2015 waren deutschlandweit rund 890.000 Wohnungen in den Händen börsennotierter Wohnungsunternehmen. Dies entspricht rund 3,8 % des Mietwohnungsbestandes. Doch in zahlreichen Städten, etwa Dortmund mit 16,6 %, Dresden mit knapp 20% oder Berlin mit knapp 12 %, haben Immobilien-AGs eine sehr große Bedeutung als Wohnungsanbieter. Aber auch wenn die Anteile geringer sind, können Immobilien AGs

eine zentrale Rolle spielen, wenn ganze Siedlungen einer Gesellschaft gehören. Mieter beklagen sich über teure Modernisierungen, fehlerhafte Mieterhöhungen und Streitigkeiten bei Betriebskosten.

Die Hauptversammlungen der Nr. 1 und Nr. 3 unter den Immobilien-AGs nehmen der DMB und der DMB NRW in Zusammenarbeit mit den örtlichen Mieterverei-

nen zum Anlass, am Vorabend Mieterinnen und Mieter zu Wort kommen lassen. Wie wohnt es sich eigentlich im Renditehimmel? Anschließend sollen Forderungen an die Unternehmen und im Hinblick auf die Bundestagswahl 2017 vorgestellt und diskutiert werden. Anmeldung unter info@mieterverein-dortmund.de bzw. Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, „Wohnen im Renditehimmel“, 44137 Dortmund.

**STARKE
TRUPPE
BUCHEN**

Transporte
Umzugshilfen
Entrümpelungen
Haushaltsauflösungen



bodo
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund

Bürozeiten:
Mo. bis Fr.
von 9 bis 16 Uhr
Tel. 0231 – 950 978 0

Ansprechpartnerin:
Brunhilde Dörscheln

Angebot anfordern unter Tel. 0231 – 950 978 0

/bodoev

www.bodoev.de

Neue Dokumentation

Das Gegenteil von Grau

An verschiedenen Orten im Ruhrgebiet läuft im März ein sehenswerter Film des Projekts „Recht auf Stadt“ (Idee und Buch) und von Matthias Coers (Kamera). Mieterforum sprach mit Mila Ellee und Leonie Herrmann aus dem Film-Team.

Woher kam die Idee, den Film zu machen?

Wir wollen Mut machen aktiv zu werden. Menschen aufzeigen, dass es zahlreiche und vielschichtige Initiativen gibt, an denen man sich beteiligen kann; dass das Ruhrgebiet nicht nur grau ist, sondern bunt, vielseitig und interessant. Wir wollen den Blick auf das Ruhrgebiet von außen verändern. Die Leute sollen sehen, dass nicht nur in Hamburg und Berlin Menschen stadtpolitisch aktiv sind, sondern eben auch in Dortmund, Essen und Duisburg.

Hat das Filmen euren Blick auf das Ruhrgebiet verändert?

Mila: Für mich persönlich hat sich der Blick insofern verändert, als dass ich viele neue tolle Orte kennengelernt habe. Durch die verschiedenen Initiativen haben wir Orte gesehen, die wir sonst so nie gesehen hätten: verlassene Gewächshäuser, die wieder kultiviert werden, Bahnunterführungen, an deren Wände sich Menschen künstlerisch auslassen können, Fahrradwerkstätten im Hinterhof, verlassene Gebäude, in denen Kinos veranstaltet werden. Mir fallen nun bei Stadtpaziergängen viel mehr Orte auf, an denen man tolle Dinge veranstalten könnte, oder Leerstände, die man anderweitig nutzen kann.

Außerdem ist mir bewusst geworden, wie viele Menschen bereits aktiv sind und sich in Gruppen, Nachbarschaftsinitiativen oder anderen Kollektiven beteiligen. Und

das sind nicht nur junge, kreative, politische Menschen, sondern eben auch die alteingesessenen MieterInnen von nebenan, die wie beim Zinkhüttenplatz in Duisburg um den Erhalt ihrer Siedlung kämpfen.

Leonie: Während der Arbeit an unserem Film habe ich das Ruhrgebiet noch einmal neu und besser kennengelernt. Ich habe mich wie auf einer Entdeckungsreise zu eigentlich bekannten Orten gefühlt, die aber plötzlich ganz anders und in neuem Licht erschienen sind. Wir hatten die Möglichkeit, an den unerwartetsten Stellen immer wieder interessante Menschen, neue Ideen und spannende Utopien kennenzulernen. Diese Erfahrung war für mich total bereichernd.

Welche Bedeutung haben die Initiativen für die Entwicklung im Ruhrgebiet?

Die Initiativen beleben das Ruhrgebiet. Sie sind ein wichtiger Faktor im Strukturwandel des Ruhrgebiets und fördern die Stadtentwicklung im positiven Sinne. Zudem sind sie auch ein Gegenpol zu Politik und Unternehmen mit ihren doch oft eindimensionalen Vorstellungen von Stadtentwicklung. Gerade die Stadtgestaltung von unten belebt die Quartiere und bezieht Menschen direkt und aktiv mit ein.

Viele Menschen hier packen gerne selbst mit an und sind dem Ruhrgebiet sehr eng verbunden. Genau diese Mentalität



Premierenvorstellungen u.a. in Dortmund (23.03. im Roxy Kino) und Bochum (27.03. im Endstation Kino).

ist ein großer Gewinn für die Region und legt den Grundstein für Eigeninitiative. Außerdem entsteht so eine engere Vernetzung, die einzelnen Quartiere und auch Städte wachsen enger zusammen. In Dortmund geschieht das zum Beispiel bereits: Das Gemüse der solidarischen Landwirtschaft wird mit dem Lastenrad der VeloKitchen in verschiedene Verteilstationen gebracht, eine ist das Buch- und Kulturzentrum TarantaBabu. Alle drei Initiativen verfolgen zwar verschiedene Ziele, aber wachsen so zusammen.

Zum Schluss: Was ist das Recht auf Stadt Netzwerk und wie kann dort mitgemacht werden?

„Recht auf Stadt – Ruhr“ ist ein offenes Netzwerk von urbanen AktivistInnen, JournalistInnen, WissenschaftlerInnen, SozialarbeiterInnen, KünstlerInnen und freien Kulturschaffenden. Unsere unterschiedlichen Perspektiven aufs Ruhrgebiet fließen zusammen in Analyse, Kritik und Vision. Wir wollen die Diskussion um die Zukunft des Ruhrgebiets nicht nur den PolitikerInnen überlassen. Wir mischen uns ein! Unter realize@rechtaufstadt-ruhr.de kann man sich für den Newsletter anmelden, über den auch die Einladungen zu den monatliche offenen Treffen verschickt werden. (ts)

Neuer Mietspiegel für Bochum

Mit ein bisschen Verspätung fertig geworden, aber dennoch pünktlich zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist der neue Mietspiegel für Bochum. Für die circa 130.000 Haushalte in Bochum, die in einer nicht preisgebundenen Mietwohnung leben, bringt er einen durchschnittlichen Mietenanstieg von 3,2 % seit der letzten Datenerhebung. Das entspricht fast genau 1,1 % pro Jahr, da der alte Mietspiegel 2014 noch im April statt im Januar in Kraft trat. Über 5.000 verwertbare Datensätze aus einer repräsentativen Stichprobe sorgten diesmal dafür, dass der neue Mietspiegel das Merkmal „qualifiziert“ mit Fug und Recht beanspruchen kann.

Von den rasanten Mietanstiegen anderer Städte ist Bochum also bisher verschont geblieben. Zum Vergleich: In Berlin steigen die Mieten aktuell um 5,5, in München sogar um 7,6 Prozent jährlich. Allerdings handelt es sich bei den ganzen Prozent-Angaben natürlich um Mittelwerte. Je nach Baualters- und Größenklasse sowie weiteren Merkmalen der Wohnung kann der Anstieg höher sein als 1,1 Prozent – andere Wohnungen sind hingegen sogar billiger geworden.

Die Baualters- und Größenklassen sind denn auch der auffälligste Unterschied zum bisherigen Mietspiegel. Die früher drei Baualtersklassen zwischen 1930 und 1990 sind jetzt zu einer zusammengefasst. Ursache ist, dass die Auswertung der Datenerhebung hier keinen Preisunterschied mehr erbrachte. Dafür gibt es eine neue Baualtersklasse für Wohnungen ab Baujahr 2005.

Noch auffälliger hat sich die Größeneinteilung verändert. Neu sind hier die 15-Quadratmeter-Schritte. Sie bieten den Vorteil, kompatibel zu sein mit den Regeln, die für Transferleistungsempfänger (Hartz IV, Sozialhilfe, Grundsicherung) gelten. Die Mietspiegelwerte können so zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft herangezogen werden.

Verändert hat sich auch die Beschreibung der Wohnlage. Der Zuschlag für die „gefragten Wohngegenden“ der letzten Mietspiegel ist verschwunden. Stattdessen gibt es jetzt einen Abschlag für „dezentrale

Lage“. Die ist dann gegeben, wenn es in 500 Meter Entfernung von der Wohnung weder die notwendigen Einrichtungen für den Alltag (Geschäfte, Geldinstitute, Ärzte, Kindergärten etc.) gibt noch eine vernünftig bestückte Bus- oder Bahnhofstestelle, mit deren Hilfe man dorthin gelangen könnte. Nach der Datenerhebung trifft dies auf 8 Prozent der Mietwohnungen in Bochum zu.

Wärmedämmung?

Überhaupt – die Zu- und Abschläge! Natürlich haben auch die sich insgesamt verändert, nicht nur in der Höhe. Neu geregelt ist zum Beispiel die Wärmedämmung. Sie wird künftig nicht mehr nach einzelnen durchgeführten Maßnahmen, sondern nur noch nach der Energieeffizienzklasse erfasst. Diese muss der Vermieter auf Verlangen des Mieters nachweisen – im Zweifelsfall durch Vorlage des Energiepasses.

Die meisten Wohnungen liegen in der Klasse D oder E, daher ist dies als die Eigenschaft der Standardwohnung in der Mietpreistabelle definiert. Bei besserer Dämmung (A+, A, B, C) kann ein Zuschlag verlangt werden, bei schlechterer (F, G, H) muss ein Abschlag vorgenommen werden. Ganz wichtig: Verlangen Sie, auch wenn Ihr Vermieter keinen Zuschlag geltend macht, Einsicht in den Energiepass! Vielleicht ist ja ein Abschlag vorzunehmen!

Neu ist auch, dass die früher zweistufigen Zu- und Abschläge (pro qm und pro Wohnung) vereinheitlicht wurden: Alle sind jetzt in Bezug zur Wohnungsgröße formuliert – die Rechnung wird einfacher.

Gleich wie früher ist jedoch, dass man die komplette Liste aller Zu- und Abschläge durchgehen muss, um die richtige Miete für die eigene Wohnung zu finden. Die Erläuterungen im Text helfen zu verstehen, was gemeint ist.



Immer, wenn ein neuer Mietspiegel erscheint, sind Mieterhöhungen die Folge. Sabine Mosler-Kühr (Bild), Rechtsberaterin beim Mieterverein, rät allen Mietern, genau hinzusehen: „Ist die Wohnung ins richtige Tabellenfeld eingeordnet? Sind alle Zu- und Abschläge korrekt? Vor allem Abschläge werden gerne mal „vergessen“. Verlangen Sie zum Beispiel immer automatisch den Energiepass, wenn kein Abschlag für Klasse F, G, H gemacht wurde. Und wenn Sie abgelegen wohnen, prüfen Sie die Wohnlage. Es reicht nicht, wenn Sie eine Haltestelle zwar zu Fuß erreichen können, dort aber nur eine einzige Linie fährt. Bei irgendwelchen Zweifeln: Kommen Sie zur Beratung!“

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 1. 2017 bis 31. 12. 2018

Herausgegeben vom Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertr. durch:
Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
Mieterverein Wattenscheid e. V.
Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe oben) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt ausschließlich das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer nicht preisgebundener Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) im Stadtgebiet Bochum wieder. Daten über vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie über nicht abgeschlossene Wohnungen wurden nicht erhoben und finden sich deshalb auch nicht in den Tabellenwerten wieder.

Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen.

Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der oben genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat.

Sollte eine Brutto- oder Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

3. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebs- und Nebenkosten gelten die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Das sind zurzeit:

Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Oberflächenentwässerung, Heizung und deren Wartung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und dessen Wartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schorsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

4. Baujahr des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die Baualtersklassen der Tabelle ist das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgebend. Die Tabellenwerte stellen durchschnittliche Mieten (Mittelwerte) für typische Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse dar.

4.1 Ausbau und Erweiterung

Bei nachträglich neugeschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist ein Mittelwert aus den Tabellenwerten der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, und der davor liegenden Altersklasse zu bilden.

4.2 Modernisierungen

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse darf nicht vorgenommen werden.

5. Wohnlage

Die ganz überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen in Bochum befindet sich in normaler Wohnlage. Diese setzt voraus, dass sich

- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (mehrere Linien in verschiedene Richtungen)
- und / oder die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens (insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute etc.)

in fußläufiger Entfernung (maximal 500 Meter) befinden. Ist beides nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag für „dezentrale Wohnlage“ gemacht werden.

6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

Der Tabellenmiete liegt eine Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt:

- die Wohnung ist frei von Durchgangszimmern / gefangenen Räumen
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen
- durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- isolierverglaste Fenster

6.1 Zu- und Abschläge

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder bezahlt worden sind. Die Beträge sind in Kapitel 8 angegeben. Im Folgenden werden die Zu- und Abschläge näher erläutert.

6.1.1 Energetische Qualität

Anders als in früheren Mietspiegeln wird die energetische Qualität der Wohnung nur noch über den Energiekennwert erfasst. Dazu ist der Energieausweis für das Gebäude maßgeblich. Neuere Energieausweise enthalten Energieeffizienzklassen, die der Mietspiegel berücksichtigt. Bei älteren Energieausweisen, die nur den konkreten Kennwert angeben, ist die Einstufung wie folgt vorzunehmen:

Energiebedarf bzw. -Verbrauch bis unter 50 kWh/(m ² a)	Effizienzklasse A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m ² a)	B / C
100 bis unter 160 kWh/(m ² a)	D / E
ab 160 kWh/(m ² a)	F / G / H

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum liegen in den Effizienzklassen D und E. Bei besserer oder schlechterer Effizienzklasse ist der in Kapitel 8 benannte Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Zum Nachweis der Energieeffizienzklasse hat der Vermieter im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens auf Verlangen des Mieters den gültigen Energiepass auszuhändigen.

6.1.2 Bodenbelag

einfach	nackter Estrich / überwiegend PVC (Abschlag)
normal	Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen (Standard)
gehoben	Parkett / Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Vinyl (Zuschlag)

6.1.3 Badausstattung

einfach	z. B. unmodernes Bad mit altem Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt (Abschlag)
normal	z. B. durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC (Standard)
gehoben	z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung (Zuschlag)

6.1.4 Heizung

einfach	Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen (Abschlag)
standard	Zentral oder Etagenheizung, (Gas, Öl)
gehoben	z. B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken (Zuschlag)

6.1.5 Barrierearmut

Barrierearme Erreichbarkeit = stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum

Barrierearme Ausstattung = z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen

6.1.6 Isolierfenster

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum verfügen durchgehend über Isolierfenster. Ist dies nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag angesetzt werden. Verfügt die Wohnung nur teilweise über Isolierfenster, muss dies angemessen berücksichtigt werden.

6.1.7 Grundriss

Die Tabellenmiete geht davon aus, dass alle Räume von der Diele aus erreichbar sind. Gibt es dagegen Durchgangszimmer / gefangene Räume, muss der angegebene Abschlag vorgenommen werden.

6.2 Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swimmingpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden.

Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, Außen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:

- Rollläden
- Aufzug
- Elektroinstallation

7. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basismiete anhand der Tabellenwerte zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die daneben aufgelisteten Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

8. Die Mietpreistabelle

Ermitteln Sie zunächst die Basismiete anhand folgender Tabelle:

Baujahr	Größe	qm-Miete in €
bis 1929	bis unter 35 qm	6,47
	35 bis unter 50 qm	5,60
	50 bis unter 65 qm	5,47
	65 bis unter 80 qm	5,34
	80 bis unter 95 qm	5,31
	95 bis unter 110 qm	5,35
	ab 110 qm	5,47
1930–1989	bis unter 35 qm	6,70
	35 bis unter 50 qm	5,82
	50 bis unter 65 qm	5,69
	65 bis unter 80 qm	5,57
	80 bis unter 95 qm	5,53
	95 bis unter 110 qm	5,58
	ab 110 qm	5,69
1990–2004	bis unter 35 qm	7,21
	35 bis unter 50 qm	6,33
	50 bis unter 65 qm	6,20
	65 bis unter 80 qm	6,08
	80 bis unter 95 qm	6,05
	95 bis unter 110 qm	6,09
	ab 110 qm	6,20
ab 2005	bis unter 35 qm	8,16
	35 bis unter 50 qm	7,28
	50 bis unter 65 qm	7,16
	65 bis unter 80 qm	7,03
	80 bis unter 95 qm	7,00
	95 bis unter 110 qm	7,04
	ab 110 qm	7,16

Korrigieren Sie sodann die Basismiete um folgende Werte:

Abschläge pro Quadratmeter:

dezentrale Wohnlage	24 Cent
Energieklasse F/G/H	8 Cent
Durchgangszimmer / gefangener Raum	7 Cent
keine Isolierglasfenster	51 Cent
einfacher Bodenbelag (kein Belag/überwiegend PVC)	18 Cent
einfaches Bad	22 Cent
einfache Heizung	44 Cent

Zuschläge pro Quadratmeter:

Energieklasse A+/A	18 Cent
Energieklasse B/C	17 Cent
barrierearm erreichbare Wohnung	18 Cent
barrierearm ausgestattete Wohnung	28 Cent
Bodenbelag hochwertig	68 Cent
gehoben ausgestattetes Bad	16 Cent
Gäste-WC	22 Cent
gehobene Heizung	10 Cent
gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)	12 Cent
Fernwärme	13 Cent
nutzbarer Balkon (kein Austritt)	18 Cent
weitere(r) Balkon(e)	22 Cent
Terrasse	33 Cent

qm-Miete: _____ € / qm

Multiplizieren Sie als Letztes die so gefundene qm-Miete mit der Fläche der Wohnung in qm.

_____ €
 Wohnfläche x qm-Miete = Gesamtmiete



Landgericht Bochum

Kein Einfamilienhauszuschlag laut Mietspiegel

Auch in zweiter Instanz ist Deutschlands größte Vermieterin, die in Bochum ansässige Vonovia, mit dem Versuch gescheitert, in zwei Zechenhäusern in Stahlhausen Mieterhöhungen durchzusetzen, die einen Zuschlag von 15 % für einen angeblichen „Einfamilienhauscharakter“ beinhalten. Ein solcher Zuschlag, so das Gericht, sei im Mietspiegel nicht vorgesehen. Die Urteile sind rechtskräftig.

Vonovia hatte die Mieterhöhungen ausschließlich auf den Bochumer Mietspiegel gestützt. Dieser bezieht sich auf typische Mietwohnungen, wie man sie im Geschosswohnungsbau findet. Mieten für Einfamilienhäuser bildet er ausdrücklich nicht ab.

Doch dass es sich um Einfamilienhäuser handele, hatte Vonovia auch gar nicht behauptet. Sie hatte die Wohnungen zunächst korrekt nach Baualter und Größe in den Mietspiegel eingeordnet und dann einen Zuschlag von 15 % für einen sogenannten „Einfamilienhauscharakter“ verlangt. Ein solcher Zuschlag kommt allerdings im Mietspiegel nicht vor.

Was hat „Einfamilienhauscharakter“?

Nun sind, das verkannte auch das Gericht nicht, in begrenztem Maße und in besonderen Fällen auch Zuschläge außerhalb des Mietspiegels möglich. Dazu würde aber als Mindestanforderung gehören, welche konkreten Eigenschaften die Wohnung denn nun hat, auf die sich ein solcher Zuschlag beziehen soll. Vonovia hatte allerdings nur ganz allgemein darüber geschrieben, was man generell unter eine Einfamilienhauscharakter verstehen könnte. Kein Wort dazu, welche konkreten Eigenschaften die streitträchtigen Wohnungen hatten, die für einen solchen Charakter einen Zuschlag rechtfertigen würden.



Ob Zechenhäuser wie dieses, die oftmals über separate Eingänge und ein Stück Garten verfügen, nun „Einfamilienhauscharakter“ haben, hat das Landgericht nicht entschieden. Denn es fehlte schon an einer hinlänglichen Beschreibung, was das überhaupt sein soll.

Das reichte dem Gericht nicht – es wies die Berufung der Vonovia gegen das auch schon abschlägige Urteil des Amtsgerichts ab.

Allerdings schrieb es einen Fingerzeig ins Urteil: Vermieter, die „wohnwert Vorteile“ preislich geltend machen wollen, die im Mietspiegel nicht genannt sind, könnten sich auf Ziffer 6.2 beziehen (Sonderausstattung). Voraussetzung sei allerdings, „dass es sich um solche Vorteile handelt, die so gewichtig sind, dass üblicherweise eine erhöhte Mietzahlung gerechtfertigt erscheint. Darunter könnte zum Beispiel ein eigenes Treppenhaus oder eigener Gartenteil fallen.“ Dann al-

lerdings müssten unter Bezug auf Ziffer 6.2 des Mietspiegels die konkreten Kriterien genannt und ihr Anteil an der Mieterhöhung angegeben werden.

Tipp:

Die Urteile beziehen sich auf den alten Bochumer Mietspiegel, der bis zum 31. 12. 2016 gegolten hat. Die Regelungen, um die es geht, sind im neuen Mietspiegel jedoch identisch, so dass diese Rechtsprechung weiterhin als „einschlägig“ bezeichnet werden kann.

AZ: 1-9 S 63/16
und 1-9 S 117/16



DVB-T-Abschaltung
Sendeschluss!

Es herrscht Verunsicherung in deutschen Wohnzimmern. Immer öfter hörte man in den vergangenen Wochen von der Abschaltung des DVB-T-Signals, dem zwischen 2003 und 2008 eingeführten Standard für Antennenfernsehen. Viele Verbraucher fragen sich nun: Was bedeutet das für mich? Wir geben Tipps, welche Alternativen Sie nutzen können oder welche Maßnahmen Sie ergreifen sollten, damit Sie auch nach der Umstellung wie gewohnt Ihr Lieblingsprogramm genießen können.

Am 29. März 2017 ist es soweit: In vielen Regionen Deutschlands – insbesondere in den Ballungszentren – wird der neue Standard DVB-T2 eingeführt. Das alte DVB-T-Signal, mit dem bisher zwischen 25 und 33 Fernsehprogramme empfangen werden konnten, wird abgeschaltet. Bis Mitte 2019 soll ganz Deutschland folgen. Insgesamt sind ca. drei Millionen Haushalte betroffen.

Die Anforderungen der Kunden seien gestiegen – mit dieser Aussage begründet die Initiative DVB-T2 HD die Umstellung auf das neue Antennensignal, mit dem rund 40 Kanäle empfangen werden können. Immer mehr Zuschauer würden sich Programme in HD-Qualität wünschen, heißt es. Darüber hinaus werden die Frequenzen der alten DVB-T-Kanäle für den Ausbau des mobilen In-

ternets benötigt und schon in Kürze von der Bundesnetzagentur für diesen Zweck freigegeben.

Die Abkürzung DVB-T2 steht für „Digital Video Broadcasting – Terrestrial, 2. Generation“. Der größte Vorteil der neuen Technik: Sie ermöglicht auch mittels Antenne einen Fernsehempfang in hochauflösender HD-Qualität. Für TV-Zuschauer,

Fotos: pixabay

die ihre Programme über Kabel oder Satellit empfangen, ist dies schon länger möglich. Nachteil: Das neue DVB-T2-Signal wird von älteren Fernsehern und Receivern nicht unterstützt. Die Folge: Viele Antennen-Nutzer müssen neue, zusätzliche Geräte kaufen, um weiterhin fernsehen zu können.

Zusatzkosten

Die deutlichste Veränderung für Verbraucher werden allerdings die laufenden Kosten sein. Zukünftig verlangen Privatsender wie RTL, Pro7 und Sat.1 von DVB-T2-Nutzern eine Gebühr von ca. 69 Euro pro Jahr für den Programmempfang – diesen bekommen Sie dann aber in HD-Qualität. Ein kostenloser Empfang dieser Sender ist über DVB-T2 nicht mehr möglich.

Zusätzlich benötigt man einen speziellen Receiver, eine sogenannte Set-Top-Box, oder ein in neueren Fernsehern oft bereits integriertes Empfangsmodul. Ob dieses im eigenen Gerät vorhanden ist, sollte vor einer Neuanschaffung unbedingt überprüft werden. Entscheiden Sie sich für die Anschaffung einer Set-Top-Box, wird diese zwischen Antenne und TV-Gerät angeschlossen. Somit ist Ihr Fernseher weiterhin einsatzbereit und empfängt DVB-T2. Die Zusatzgeräte sind ab ca. 40 Euro im Handel erhältlich. Wichtig: Sie brauchen für jedes Fernsehgerät in Ihrem Haushalt einen eigenen neuen Receiver.

Achtung: Nicht überall kann das neue TV-Signal mit der gleichen Antenne empfangen werden. In Großstädten wie Dortmund oder Bochum reicht meist eine Zimmerantenne, im Umland sind dagegen häufig Außenstabantennen nötig, die Sie am Fenster anbringen können. In ländlichen Regionen benötigt man sogar eine Antenne auf dem Dach. Manche Landesteile werden gar nicht in den Genuss der

neuen Funktechnik kommen. Verbrauchern, die dort wohnen, bleiben die Alternativen Kabel oder Satellit.

Wie genau Sie Ihr Signal empfangen können und wann für Ihren Wohnort die Umstellung erfolgt, können Sie durch Eingabe Ihrer Postleitzahl auf der Homepage der Initiative DVB-T2 HD erfahren: <http://dvb-t2hd.de/empfangscheck>

Alternativen

Wer sich mit einer Umstellung auseinandersetzt, sollte die drei verschiedenen Alternativen zum terrestrischen TV-Empfang via Antenne kennen. Zum einen ist das der Empfang per Breitbandkabel – also das klassische Kabelfernsehen. An vielen



Quelle: www.dvb-t2hd.de

Orten wird diese Möglichkeit häufig direkt vom Vermieter einer Wohnung angeboten.

Zweitens ist seit einigen Jahren der Fernsehempfang über das Internet möglich. Dazu ist allerdings ein schneller Internetzugang per Kabel oder Telefon nötig. In ländlichen Regionen ist diese Alternative oft noch nicht flächendeckend einsatzbereit, in der Stadt ist sie eine Überlegung wert. Zu unterscheiden ist dann zwischen der Nutzung der Mediatheken und Live-Streams über den Internet-Browser bzw.

Apps und TV-Paketen, die einen Zusatz oder einen Vertragswechsel beim Telekommunikationsanbieter erfordern.

Die dritte Möglichkeit: Fernsehen mittels Direktsatellitenempfang. Dazu wird eine Parabolantenne (Satellitenschüssel) benötigt. In den meisten Fällen dürfen Mieter Satellitenschüsseln jedoch nur nutzen, wenn sie beim Aufstellen die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Beispielsweise sind Bohrungen in die Außenwand nicht erlaubt. Behalten Sie im Hinterkopf, dass auch bei dieser Empfangsvariante Privatsender in HD-Qualität nur gegen ein HD+-Abonnement zu haben sind, das jährliche Kosten nach sich zieht. Ohne Aufpreis empfangen Sie die öffentlich-rechtlichen Programme hochauflösend, die privaten Sender nur in geringer Qualität.

Wichtig: Für Satellit-, Internet- und Kabel-Nutzer ändert sich durch die Umstellung auf DVB-T2 nichts.

Nicht unter Druck setzen lassen

Auf jeden Fall gilt: Egal, ob Sie wechseln oder Ihr altes Gerät DVB-T2-fit machen wollen, lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Viele Unternehmen versuchen derzeit mit irreführender Werbung, die Kunden zu einem nicht nötigen Vertragswechsel zu bewegen. So auch der Kabelanbieter Vodafone, der kürzlich deutschlandweit für Verwirrung und Verärgerung sorgte. In einem amtlich wirkenden Schreiben, das zusätzlich mit dem Stempel „wiederholter Zustellungsversuch“ versehen war, forderte der Konzern seine Kunden auf, wegen der bevorstehenden DVB-T-Abschaltung dringend bis Ende Februar einen TV-Kabelzugang zu buchen, da dies erforderlich für eine moderne TV-Versorgung sei. Die umstrittene Werbeaktion wurde bereits nach kurzer Zeit von Vodafone gestoppt, zeigt aber, wie perfide mit der Unsicherheit und Unwissenheit der Kunden umgegangen wird.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Vermieter muss innerhalb von zwölf Monaten über Nebenkosten abrechnen

Der Fall

Eine Mieterin wohnte in einer Eigentumswohnung in Schwetzingen. Mietvertraglich war vereinbart, dass sie monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu zahlen hatte und dass die Betriebskosten erst nach Genehmigung der Abrechnung durch die Eigentümerversammlung abgerechnet werden sollten. Für die Rechnungsjahre 2010 und 2011 rechnete der Vermieter mit der Mieterin erst am 07.12.2013 ab. Kurz zuvor hatte die Eigentümerversammlung beschlossen, dass die vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage erstellten Jahresabrechnungen beider Jahre ordnungsgemäß seien. Da die Mieterin die Nachzahlung nicht zahlte, verklagte sie der Vermieter.

Die Entscheidung

Die Mieterin berief sich darauf, dass die Abrechnungen zu spät erstellt worden seien, der Vermieter hingegen darauf, dass vertraglich vereinbart worden war, dass eine Abrechnung erst nach Genehmigung der Wohnungseigentümer vorliegen musste.

Da der Vermieter nach § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB gesetzlich verpflichtet ist über Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb eines Jahres abzurechnen, waren beide Abrechnungen verspätet. Es kam also darauf an, ob sich der Vermieter darauf berufen konnte, dass er erst nach der Genehmigung durch die Eigentümerversammlung abrechnen muss.

Dies verneinten die Karlsruher Richter unter Hinweis auf den klaren Wortlaut der gesetzlichen Vorschrift. Auch bei Eigen-

tumswohnungen ist die gesetzliche Abrechnungspflicht nicht davon abhängig, ob eine Genehmigung der Jahresrechnung durch die Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt. Ansonsten würde das gesetzliche Ziel verfehlt, was Abrechnungssicherheit für den Mieter durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten, enthalte. Zudem würden Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber Mietern einer sonstigen Wohnung benachteiligt. Durch den erforderlichen Beschluss der Wohnungseigentümer bestehe das Risiko, dass nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresfrist abgerechnet würde.

Der Vermieter berief sich zusätzlich darauf, dass er wegen Unfähigkeit der vorangegangenen Hausverwaltung nicht früher hätte abrechnen können. Er habe also die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten. Auch das sah der BGH anders. Der Vermieter hätte, nachdem für ihn erkennbar war, dass die Hausverwaltung schlampig arbeitet, alles Erdenkliche tun müssen, damit diese rechtzeitig abrechnet. Der Bundesgerichtshof wies daher die Zahlungsklage des Vermieters ab.

Das Fazit

Vermieter einer Eigentumswohnung können nicht durch eine vertragliche Sonderregelung die Jahresfrist bei einer Abrechnung verlängern. Zudem wird klargestellt, dass ein Vermieter sich nicht darauf berufen kann, dass die Hausverwaltung zu spät abgerechnet hat. Für diesen Fall muss der Vermieter nachweisen, dass er erhebliche Anstrengungen unternommen hat, dass noch rechtzeitig abgerechnet wird. BGH Urteil vom 25.01.2017 V III ZR 249/35

Mietzahlung I Höhere Mieten bei verspäteter Wohnungsrückgabe

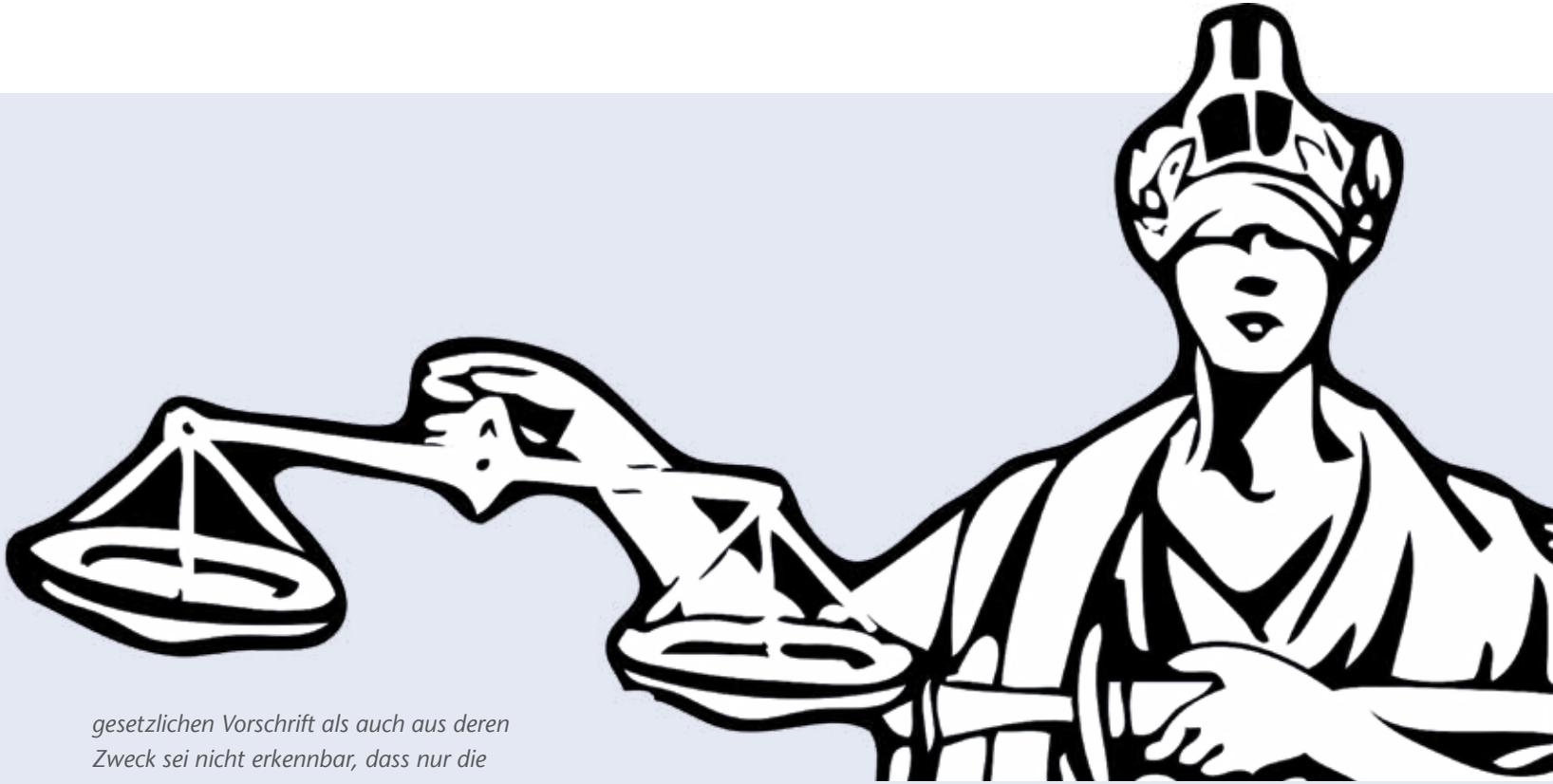
Der Fall

Ein Ehepaar hatte ein Einfamilienhaus in München gemietet. Ihnen wurde zum 30.10.2011 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Erst anderthalb Jahre später räumten sie das Haus und gaben es an den Vermieter zurück. Bis dahin bezahlten sie die vertraglich geschuldete Miete. Doch die Vermieter verlangten als Nutzungsentschädigung die für das Objekt zu zahlende ortsübliche Neuvertragsmiete. Diese lag insgesamt 7.300 Euro höher. Da die ehemaligen Mieter nicht zahlten, wurden sie verklagt.

Die Entscheidung

Da das Mietverhältnis durch die Eigenbedarfskündigung wirksam beendet worden war, war nach Ablauf der Kündigungsfrist keine Miete, sondern eine sogenannte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Für diese Nutzungsentschädigung bestimmt das Gesetz (§ 546a Absatz 1 BGB), dass nicht nur die bislang vereinbarte Miete verlangt werden kann, sondern die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete. Im vorliegenden Fall ging es um die Höhe dieser ortsüblichen Miete. Dazu gab es zwei unterschiedliche Auffassungen. Nach der einen Auffassung konnte, vereinfacht gesagt, im Regelfall die Mietspiegelmiete verlangt werden. Nach anderer Auffassung konnte hingegen die Miete verlangt werden, die aktuell bei einer Neuvermietung erzielt werden kann. Also eine im Regelfall deutlich höhere Miete.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein solche Neuvermietungsmiete zulässig sei. Sowohl aus dem Wortlaut der



gesetzlichen Vorschrift als auch aus deren Zweck sei nicht erkennbar, dass nur die ortsübliche Miete zu berücksichtigen sei. Die Richter ließen auch nicht gelten, dass der Vermieter die Wohnung selber nutzen wollte. Der BGH begründete dies mit dem vom Gesetzgeber bezweckten Druck auf den Mieter zur fristgerechten Rückgabe der Mietwohnung nach einer Kündigung.

Das Fazit

Die Entscheidung verschlechtert die Situation gekündigter Mieterinnen und Mieter die verspätet ausziehen. Wenn nunmehr die Neuvermietungsmiete als Nutzungsentschädigung verlangt werden kann, entsteht ein nicht kalkulierbares Zahlungsrisiko. Zudem ist der Streit über die Höhe der Neuvermietungsmiete vorprogrammiert. Deren Höhe lässt sich in der Regel nur mit einem Sachverständigengutachten ermitteln, was mit zusätzlichen Kosten und Risiken verbunden ist. (mag)
BGH Urteil vom 18.01.2017
VIII ZR 17/16

Mietzahlung II **Datum des Zahlungsauftrages entscheidet**

Der Fall

Der Mietvertrag von zwei Kölner Mieterinnen enthielt die übliche Formulierung, wonach die Miete monatlich spätestens am dritten Werktag auf das Konto des

Vermieters zu zahlen sei. Weiterhin war vereinbart worden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Geldeingang beim Vermieter ankommt. Die Mieter erteilten jeweils am dritten Werktag eines Monats einen Überweisungsauftrag bei ihrer Bank. Der Vermieter bemängelte, dass die Überweisung erst einige Tage später seinem Konto gutgeschrieben wurde. Aufgrund verspäteter Mietzahlungen kündigte er das Mietverhältnis. Da die Mieter nicht auszufragen verklagte er sie auf Räumung.

Die Entscheidung

Der BGH hatte zu entscheiden, ob es für die rechtzeitige Mietzahlung auf die Absendung des Geldes oder den Geldeingang ankam. Die gesetzliche Regelung des § 556b Absatz 1 BGB bestimmt, dass die Miete zu Beginn spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten ist. Die Richter mussten daher untersuchen, was unter dem Begriff „entrichten“ zu verstehen ist. Mit Hilfe des Deutschen Wörterbuchs der Gebrüder Grimm kamen sie zum Schluss, dass damit das Bezahlen eines Geldbetrages gemeint ist. Daher sahen sie es als ausreichende Rechtzeitigkeit an, wenn der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag eines Monats

erteilt. Es kommt nicht darauf an, dass die Überweisung der Miete bereits am dritten Werktag des Monats auf dem Vermieterkonto eingeht.

Die mietvertragliche Regelung nachdem das Geld bereits am dritten Werktag beim Vermieter eingehen musste, erklärte der BGH wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter als unwirksam. Er begründete dies damit, dass es mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar sei, Zahlungsverzögerungen seitens der Bank den Mietern aufzuerlegen. Da somit kein Zahlungsverzug vorlag, wies das Gericht die Räumungsklage ab.

Das Fazit

Zukünftig entfällt für Mieter das Risiko, dass sie für eine verspätete Ausführung des Überweisungsauftrages durch die Bank haften. Sie müssen allerdings nachweisen können, dass der Überweisungsauftrag bis zum dritten Werktag des Monats erteilt wurde und dass das Konto zu diesem Zeitpunkt über ausreichende Deckung verfügte. Mit diesem Urteil dürfen zukünftig eine Reihe von Abmahnungen oder Kündigungen wegen verspäteter Mietzahlungen entfallen. (mag)
BGH Urteil vom 05.10.2016
VIII ZR 222/15

Neues vom Wohnungsmarkt

Nicht Wende, eher Halse

Segler haben nicht nur ein Wort für einen Richtungswechsel. Sie sprechen von einer Wende, wenn sie ihr Schiff mit der Nase in den Wind drehen, um umzukehren. Eine Drehung aus dem Wind heraus nennen sie dagegen Halse. Insofern ist es eher eine Halse als eine Wende, was sich gerade auf dem Bochumer Wohnungsmarkt abspielt. Dass es enger wird, dass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage umkehrt, pfeifen seit geraumer Zeit die Spatzen von den Dächern. Nun ist es amtlich, nachzulesen im Wohnungsmarktbericht 2016, vorgestellt im Stadtentwicklungsausschuss am 22. Februar.

Ende 2015 gab es in Bochum 197.824 Wohnungen, 109 mehr als im Jahr davor. Das spricht nicht gerade für eine rege Bautätigkeit, auch wenn 2015 ein besonders schlechtes Jahr war. 2014 wuchs der Wohnungsbestand noch um fast 350 Einheiten, 2013 immerhin um 310. Gebaut wurde zwar ein bisschen mehr in diesen drei Jahren, nämlich ca. 970 freifinanzierte und 150 geförderte Wohnungen, aber durch Abriss oder Umnutzung gehen dem Markt ja auch immer Wohnungen verloren. Die „Bauintensität“, so nennen das die Fachleute, lag in Bochum zuletzt bei nur 1,8 Neubauten jährlich pro 1.000 Bestandswohnungen. „Unterdurchschnittlich“ nennt dies der Wohnungsmarktbericht schlicht und gesteht: „In Essen, Dortmund und Castrop-Rauxel liegen die Werte deutlich höher.“

Das soll sich ändern, und das muss es auch. Bochum ist keine schrumpfende Stadt mehr. 2014 wurden am Ende des Jahres erstmals mehr Einwohner gezählt als im Vorjahr, nämlich 365.400. Das war, bevor die Flüchtlinge kamen. Die haben dann 2015 für Dynamik gesorgt und die Zahl auf 369.300 klettern lassen. Inzwischen sind die 370.000 erstmals seit 2008 wieder überschritten worden, obwohl keine Flüchtlinge mehr kommen. Bochum wächst wieder.

Das erhöht natürlich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Was theoretisch kein Problem sein sollte – schließlich haben in Bochum mal über 400.000 Menschen gelebt. Die allerdings hatten noch

keine 42,3 qm Wohnfläche pro Kopf – so der aktuelle Durchschnitt – zur Verfügung. Etliche Jahre mit entspanntem Markt und stagnierenden Mieten haben dazu beigetragen, dass sich die Bochumer viel Platz leisten konnten.

Leerstände aktivieren

Doch es gab auch reichlich Leerstände, die Zuziehende aufnehmen könnten. Knapp 9.400 leere Wohnungen meldete die Stadt Mitte 2015. Das war eine Quote von 4,9 % – weit mehr, als ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht (2–3 %). Am Jahresende waren es schon 1.000 weniger, und ein weiteres halbes

Jahr später noch 7.700. Seither allerdings stagniert die Zahl. Es scheint so, dass sich der Aktivierungseffekt durch den Flüchtlingszuzug verbraucht hat. Wer an die Reste ran will, muss zu schärferen Maßnahmen greifen.

Die meisten Leerstände – soweit ist das lokalisierbar – gibt es übrigens mit mehr als 6 % im Stadtumbaugebiet Griesenbruch / Stahlhausen / Goldhamme, gefolgt von Wattenscheid, Bochum-Innenstadt und Langendreer-Alter Bahnhof mit über 5 %. Überdurchschnittlich sind auch Riemke, Hofstede, Hamme, Werne, Linden, Westenfeld und Günnigfeld.



Um die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ging es auch beim „politischen Forum am Donnerstag“ am 23. Februar in der Volkshochschule. Moderiert von Vicky Marshall diskutierte Jörg Ehrhard, Vorsitzender von Haus + Grund Bochum (links), mit Michael Wenzel, Geschäftsführer des Mietervereins. Die Meinungsverschiedenheiten waren gar nicht so groß. Ehrhard betonte allerdings, die Verwirklichung des Grundrechts auf Wohnen sei ein Anspruch der Bürger an den Staat und könne nicht privaten Hauseigentümern aufgebürdet werden. Das fanden viele Zuschauer auch und forderten direktes städtisches Engagement beim Wohnungsbau.

Ambivalente Signale

Für die Einschätzung der aktuellen Marktlage gibt es widersprüchliche Signale. So ist die innerstädtische Umzugsquote – normalerweise ein klares Indiz – 2013 und 2014 spürbar gesunken und 2015 nur durch das Hin und Her bei der Flüchtlingsunterbringung wieder gestiegen. Das spricht für eine Anspannung.

Andererseits ist die Mietenentwicklung in der Stadt immer noch moderat. Die nebenstehende Grafik zeigt die Durchschnittsmieten der letzten fünf Mietspiegel-Datenerhebungen, denen jeweils mehr als 5.000 Datensätze zugrunde liegen. Während die Mieten bis einschließlich 2010 um die 5 € pro qm dümpelten, ist seither ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen. Zwischen den beiden letzten Datenerhebungen zum Mietspiegel 2014 und 2017 lag der aber nur bei 1,1 % pro Jahr. Eine Mietenexplosion, wie wir sie Anfang der 90er-Jahre erlebt haben, sieht anders aus.

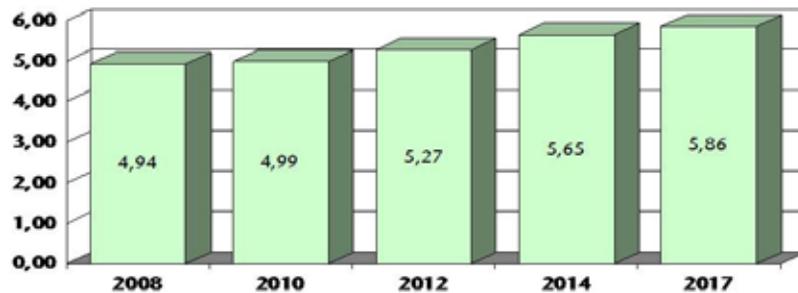
Für Ärmere wird's eng

Schlechter ist die Lage für Geringverdienender. Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft unaufhaltsam. Im Vergleich zu 10 Jahre zuvor hatte er sich 2015 auf nur noch 13.700 Wohnungen halbiert. In den nächsten 10 Jahren wird er um weitere 2.200 sinken, wenn nicht durch massiven Neubau oder den massenhaften Ankauf von Bindungen gegengesteuert wird.

Denn die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigt. Die Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II beziehen (Hartz IV), ist seit 2011 um 2.000 gestiegen, beim SGB XII (Grundsicherung) sind es weitere 1.400. Dass ohne staatliche Förderung Wohnungen gebaut werden, die für diese Klientel in Frage kommen, ist nicht zu erwarten. Immerhin hat der Rat das Problem erkannt und nicht nur die Bereitstellung von Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau beschlossen, sondern auch eine Sozialwohnungsquote von 20 bis 30 % bei Neubauprojekten.

Bochumer Mietspiegel-Mieten

Durchschnittsmieten in € / qm



Es klappt nicht mit dem Neubau

Der kommt gerade richtig: Mitten in die Beratungen zum Handlungskonzept Wohnen platzt der neue Wohnungsmarktbericht der Bauverwaltung. Und belegt mit nackten Zahlen, was Mieterverein und viele andere seit geraumer Zeit sagen: Dass es zu wenig Wohnraum gibt in Bochum – nicht zu wenig insgesamt, aber zu wenig preiswerten Wohnraum für Einkommensschwache.

So weit, so gut. Gut auch, dass die Stadt nicht auf die Fertigstellung des Handlungskonzept warten will, bevor sie Gas gibt. 800 Wohnungen, so hört man aus dem Rathaus, sollen in nächster Zeit pro Jahr in Bochum gebaut werden. Davon sollen 200 Sozialwohnungen sein.

Das klingt nach ziemlich viel. 25 % Anteil am Neubauvolumen sind erheblich mehr als die 7 % Anteil am Wohnungsmarkt, den der Soziale Wohnungsbau aktuell hat. Und 200 Sozialwohnungen jährlich neu gebaut wären rund viermal mal so viele wie im Durchschnitt der letzten Jahre.

Allerdings wären es immer noch weniger als im gleichen Zeitraum aus der Bindung fallen. Nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel werden die geförderten Wohnungen frei von der Preis- und von der Belegungsbindung. Es kann Mieterhöhungen geben wie in jeder anderen Wohnung und auch reichere Mieter können einziehen.

Alle Anstrengungen beim Neubau reichen also nicht aus, den Schwund an Sozialwohnungen zu stoppen. Und wenn man nur noch Sozialwohnungen bauen würde? Dann baute man Gettos, heißt es. Allerdings keine Gettos nur für Arbeitslose, Ausländer, Alleinerziehende und andere A-Grüppler. Sondern auch für Polizisten, Altenpflegerinnen, Fachverkäufer und Krankenschwestern. Denn die Einkommensgrenzen sind so hoch, dass fast die Hälfte der Bevölkerung darunter fällt. Aber das Kontingent der Landesfördermittel, das Bochum zusteht, reicht nicht für noch mehr neue Sozialwohnungen.

Also stellt sich die Frage, ob der Blick auf den Neubau reichen wird. In Bochum gibt es fast 200.000 Wohnungen; 800 neue erhöhen das Angebot also gerade mal um 0,4 %. Da scheint es aussichtsreicher, sich dem Bestand zu widmen. Bindungen kann man auch kaufen. Und auch den Leerstand kann man nicht einfach außer acht lassen. Zu groß ist das Potenzial, das darin steckt..

aha

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 9.00 – 18.00 Uhr

Fr: 9.00 – 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Wattenscheid:

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 88 40 3

Öffnungszeiten:

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Mi + Do: 9.00 – 12.00 +

13.00 – 15.00 Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

Internet: www.mvbo.de

Facebook: facebook.com/Mieterverein.Bochum

Twitter: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19

BIC GENODED1SPE



Rechtsberatung:

Unsere Rechtsberater/innen haben feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle. Diese richten sich nach der Postleitzahl. Bitte vereinbaren Sie sowohl für persönliche Beratung in der Geschäftsstelle als auch für Telefonberatung einen Termin.

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Gisela Krieter	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803 44807	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Hannelore Feldermann	44805 44809		96 11 435



Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und Sie sind zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freunde, Kollegen, Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder im Mieterverein!

Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro!

Ich habe das neue Mitglied geworben:

Vorname, Name

Mitgliedsnummer

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte erstellen Sie mir eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro.

Datum, Unterschrift

Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Vorname, Name

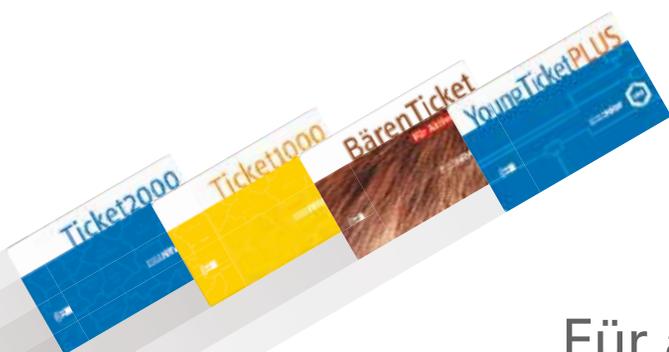
Straße, Nummer

PLZ, Ort

Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift



Für alle Mitglieder des Mietervereins

Das *BOGESTRA* Mieter Ticket

Mit dem exklusiven Mieter Ticket sind Sie jederzeit mobil und sparen bis zu **360 €* im Jahr.**

Jetzt beraten lassen und alle Vorteile des AboTickets nutzen!

* Im Vergleich zum Barpreis des Ticket2000, Preisstufe C

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.
Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!

oder Mieterverein ...

... Originale
gibt's in
Bochum
an der
Brückstraße.

 **Mieterverein**
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.