



Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

**Mangelware:
Preiswerter Wohnraum**

**Neu beim Mieterverein:
Datenschutzerklärung**

**Innenstadt-Umbau:
Rund um den Appolonia-Pfaus-Park**



Im Gespräch
Neuer Datenschutzbeauftragter S. 4

Neu gefasst
DatenschutzerklärungS. 5

Mitgliederversammlung
Udo Nandzik im Amt bestätigt S. 6

Mieterverein warnt LEG-Mieter
Mietpreisgarantie lohnt selten ..S. 7

Wohnungspolitik
Aus Berlin berichtetS. 8

Ab November gibt es
MusterklagenS. 9

Neue Bauordnung ür NRWS. 9

LEG
Eine BilanzS. 10
Sozialcharta läuft ausS. 11

Hauptversammlung
Immer. Wieder. VonoviaS. 12

Tipp
In die Sonne ohne SorgenS. 13

Wissenschaft
Riesiger Mangel an bezahlbaren
WohnungenS. 14

BGH
Neues aus KarlsruheS. 16

Neue Serie
Auf zwei Rädern in
die E-MobilitätS. 18

Innenstadt-Umbau
Rund um den Appolonia-
Pfaus-ParkS. 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: Hans, pixabay.com

Druck: Schaffrath, Geldern
Auflage: 20.000

Die Wissenschaft hat festgestellt

In Deutschland fehlen 2 Mio. preiswerte Wohnungen – Bochum unter den Spitzenreitern

„Wenn man in Deutschland von Grundsicherung lebt, ist man nicht arm.“ Warum sich ausgerechnet der neue Gesundheitsminister Jens Spahn solch heikle Gedanken um Sozialhilfesätze machte, ist unklar geblieben. Fest steht: Er hat unrecht. Arm ist per OECD-Definition, dessen Einkommen 60 Prozent oder mehr unter dem Durchschnittseinkommen einer Gesellschaft liegt. Für einen 1-Personen-Haushalt liegt die Armutsgrenze in Deutschland damit bei 890 € im Monat. Lebt dieser Haushalt von Hartz IV oder Grundsicherung im Bochum, kann er mit ca. 840 € einschließlich Kosten der Unterkunft rechnen. Und liegt also unter der Armutsgrenze. Nach der offiziellen Definition sind 14 Prozent der in Deutschland lebenden Menschen arm.

Wer arm ist, ist noch mehr als andere auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Was bezahlbar ist, hängt dabei sicherlich vom Einkommen ab. Doch auch wenn es erstaunen mag – selbst für diesen unbestimmten Begriff gibt es eine Definition: Bezahlbar (oder auch „leistbar“) ist eine Wohnung dann, wenn der jeweilige Haushalt nicht mehr als 30 Prozent seines Einkommens dafür aufwenden muss – bruttowarm, versteht sich.

Über solche Definitionen kann man natürlich streiten – und das passiert auch. So wird gern darauf hingewiesen, dass die Armutsgrenze relativ ist: Wer in Deutschland als arm gilt, würde in Bangladesch vermutlich zu den oberen 10.000 gehören. Und wer mit 2.400 € Nettoein-

kommen 50 Prozent davon für das Wohnen ausgibt, hat immer noch doppelt so viel zum Leben übrig wie jemand, der mit 890 € netto 30 Prozent davon an Miete zahlt.

Die Gefahr aber, dass man mehr, viel mehr als jene 30 Prozent vom Einkommen für das Wohnen ausgeben muss, ist für Haushalte mit geringem Einkommen sehr viel größer. Wie viel größer, das hat jetzt eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung ans Licht gebracht. Sie ist der Frage nachgegangen: „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“ Da die Ergebnisse – auch für Bochum – alarmierend sind, finden Sie mehr darüber auf den Seiten 14 und 15. aha

Verbraucherzentrale

Sonderkonditionen für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos. Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen auch per Post nach Hause.



Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen. Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Susanne Jacob, studierte Pädagogin (M. A.) und systemisch-integrative Therapeutin und Sozialtherapeutin, zusammen. Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Jacob und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.



Im Gespräch

Neuer Datenschutz- beauftragter

Seit ein paar Wochen tobt der größte EDV-Hype seit dem „Jahr-2000-Problem“ durch die Republik: Die EU-weit einheitliche „Datenschutzgrundverordnung“ (DSGVO), die seit dem 25. Mai gültig ist. Sie verbessert grundsätzlich die Datenschutzrechte der Verbraucher, schafft aber jede Menge Probleme für Gewerbetreibende, die ja gar nicht anders können, als Daten ihrer Kunden zu speichern. Wer das Internet nutzt, wurde in den letzten Wochen überschwemmt mit Mails zum Thema. Auch der Mieterverein hat reagiert und eine neue Datenschutzerklärung erstellt (s. Seite 5). Außerdem soll es einen hauptamtlichen Datenschutzbeauftragten geben. MF sprach mit dem Kandidaten.



York Redeker (Bild: M. Wenzel)

MF: Herr Redeker, bisher ist die Kontrolle des Datenschutzes beim Mieterverein Aufgabe der Kontrollkommission. Warum soll sich das ändern?

Redeker: Die Kontrollkommission arbeitet ehrenamtlich. Das Gesetz verlangte immer schon Fachkunde von Datenschutzbeauftragten und früher konnten sich die auch Ehrenamtliche durchaus aneignen. Mit der neuen DSGVO sind die Regeln jetzt aber so komplex geworden, dass man das nebenher in der Freizeit einfach nicht mehr bewältigen kann. Mit dieser Aufgabe ist ja auch die Übernahme einer erheblichen Verantwortung verbunden. Deshalb hat die Kontrollkommission selbst darum gebeten, von dieser Aufgabe entbunden zu werden.

MF: Und Sie sind Fachmann?

Redeker: Ich bilde mich gerade zu einem weiter. Die DSGVO ist neu und ziemlich

umfangreich. Es ist natürlich ein Vorteil, wenn man Jurist und daran gewöhnt ist, mit Gesetzestexten umzugehen. Man muss ja auch die Rechtsprechung, die jetzt kommen wird, im Auge behalten. Denn die Vorschriften der DSGVO stehen teilweise im Widerspruch zu zahlreichen anderen Vorschriften, und man muss erst sehen, was sich da durchsetzt.

MF: Wie meinen Sie das?

Redeker: Zum Beispiel sieht die DSGVO vor, dass ein Kunde nicht nur Anspruch auf Auskunft hat, was über ihn gespeichert ist, sondern auch die Löschung seiner Daten verlangen kann. Was ist aber, wenn er eine Rechnung noch nicht bezahlt hat? Ohne Daten könnte der Verkäufer seine Forderung nicht eintreiben. Und was wäre, wenn jemand von der Verkehrssünderkartei in Flensburg die Löschung seiner Daten verlangt? Wäre er dann seine Strafpunkte los? Doch wohl kaum.

MF: Was bedeutet das für den Mieterverein?

Redeker: Wenn jemand von uns Datenlöschung verlangen würde, müsste die Mitgliedschaft sofort beendet werden. Denn ohne Name, Anschrift und Bankverbindung könnten wir eine Mitgliedschaft gar nicht verwalten. Das aber widerspräche der Kündigungsfrist. Wenn wir für ein Mitglied tätig geworden sind, gibt es zudem für den Schriftverkehr eine gesetzlich geregelte Aufbewahrungsfrist, die wir einzuhalten haben. Von heute auf morgen Daten löschen, geht also gar nicht. Das haben sich die Eurokraten etwas zu einfach vorgestellt.

MF: Was empfehlen sie den Mitgliedern?

Redeker: Sich an mich zu wenden. Kontakt über die Bochumer Geschäftsstelle, Telefon Bochum 96 11 40 oder per Mail an datenschutz@mvbo.de.

Datenschutzerklärung

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind wir gehalten, Ihnen folgende Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 DSGVO zur Kenntnis zu geben:

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Brückstraße 58, 44787 Bochum (gemäß § 26 BGB vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Wenzel), erhebt Ihre Daten zum Zweck der Verwaltung Ihrer Vereinsmitgliedschaft, zur Erfüllung seiner aus der Mitgliedschaft entstehenden Pflichten sowie zum Versand der Mitgliederzeitung und ggf. weiterer Informationen an Sie als Mitglied.

Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung der Vereinsmitgliedschaft erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe b) DSGVO.

Die Daten werden von uns sowohl elektronisch gespeichert als auch in Papierform aufbewahrt.

Im Rahmen der Ausübung der Mitgliederberatung und -vertretung werden Daten im erforderlichen und abgesprochenen Umfang an Vermieter sowie deren Vertretern, Behörden und andere Dritte weitergegeben.

Eine Weitergabe von Daten an durch uns beauftragte Dritte findet unter strikter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen außerdem zum Zwecke des Versandes der Mitgliederzeitung sowie zur Geltendmachung von Forderungen gegenüber Mitgliedern an die Creditreform Bochum Böhme KG statt. Diese Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind.

Die Deutsche Post AG leitet Adressänderungen, die sie im Zusammenhang mit dem Versand der Vereinszeitschrift erhält, an den Mieterverein als Herausgeber weiter.

Sie sind berechtigt, unentgeltlich Auskunft über die bei uns über Sie gespeicherten Daten zu beantragen sowie bei Unrichtigkeit der Daten die Berichtigung oder bei unzulässiger Datenspeicherung die Löschung der Daten zu fordern.

Sie können unseren Datenschutzbeauftragten unter datenschutz@mvbo.de oder unter der Adresse Kontrollkommission des Mietervereins (Datenschutzbeauftragter) c/o Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Brückstraße 58, 44787 Bochum, erreichen.

Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Diese Informationen übersenden wir zu Ihrer Kenntnisnahme. Eine Reaktion Ihrerseits ist nicht erforderlich, sofern Sie mit der beschriebenen Verarbeitung Ihrer Daten einverstanden sind.

Sie können der Nutzung der Daten auch widersprechen, wozu Sie bitte zur Klärung der Einzelheiten und der dann erforderlichen Maßnahmen Kontakt mit dem Datenschutzbeauftragten aufnehmen.

Mitgliederversammlung

Udo Nandzik im Amt bestätigt

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins hat am 20. Juni den 1. Vorsitzenden, Udo Nandzik, für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt. Der 66-jährige Verwaltungsbeamte im Ruhestand führt den Verein seit 2016. Davor war er aber auch schon 13 Jahre im Vorstand. Die Wahl erfolgte einstimmig – wie auch alle anderen Entscheidungen.

So viel Einigkeit ist selten. Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung gab es keinerlei Gegenstimmen – egal, worum es ging. Feststellung der Tagesordnung? Einstimmig. Wahl des Versammlungsleiters? Einstimmig. Des Protokollführers? Einstimmig. Entlastung des Vorstands? Einstimmig. Und auch Holger Rüsberg wurde einstimmig für weitere fünf Jahre in die Kontrollkommission gewählt, die beim Mieterverein für Kassenprüfung und Datenschutz zuständig ist.

Dabei hatte Geschäftsführer Michael Wenzel in seinem Geschäftsbericht nicht nur Gutes zu erzählen. Die Mitgliederentwicklung ist inzwischen schon so lange rückläufig, dass es langsam wehtut. Seit 2013 hat der Verein 1.000 Mitglieder verloren.

Zwar wurden in diesem Zeitraum 6.000 neue Mitglieder aufgenommen, aber es gab eben auch 7.000 Löschungen. Wenzel: „Ältere, langjährig treue Mitglieder sterben uns weg, bei jüngeren hält der Trend an, frühzeitig wieder auszutreten, wenn das Problem erledigt ist. Und nichts, was wir bisher versucht haben, hat daran etwas ändern können.“ Als weiteren Grund nannte Wenzel die zunehmende Konkurrenz vor Ort und im Internet.

Finanzielle Einbußen

Der Rückgang wird auch langsam kassenwirksam. Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Minus von 45.000 € Bei einem Umsatz von 1,2 Mio. € und Rücklagen in Höhe von nahezu einer halben Million ist das zwar noch kein Pro-



Udo Nandzik, jetzt Pensionär

blem – der Verein ist schuldenfrei. Aber Rücklagen zehren sich auch auf, weshalb man langsam gegensteuern müsse. Wenzel hielt – selbstverständlich ohne dem entsprechenden Vorstandsbeschluss vorzugreifen – deshalb für 2019 eine leichte Beitragserhöhung für wahrscheinlich – nach vielen Jahren der Stabilität.

Wattenscheid erfreut

Erfreuliches gab es aus Wattenscheid zu berichten. Seit die beiden Mietervereine Bochum und Wattenscheid im März 2017 eine Bürogemeinschaft gebildet haben, läuft die Geschäftsstelle in der Nikolaistraße 2 richtig gut und betreut inzwischen 2.000 Mitglieder aus beiden Vereinen. Für das nächste Jahr ist die Fusion geplant.

Neu ist auch die Telefonanlage des Vereins, die zusammen mit einem neuen Personalkonzept die Erreichbarkeit der jetzt drei Geschäftsstellen deutlich verbessert hat. Für den Herbst kündigte Wenzel eine vorsichtige Ausweitung der Öffnungszeiten an, zunächst in den Morgenstunden.



Lichtblick: Die Wattenscheider Geschäftsstelle in der Nikolaistraße

Mieterverein warnt LEG-Mieter

Mietpreisgarantie lohnt selten

Seit April versucht es das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in NRW, die Düsseldorfer LEG, mal wieder mit freiwilligen Mieterhöhungen: Mieter, die ab sofort 10 Euro mehr zahlen, bekommen im Gegenzug eine Mietpreisgarantie für zwei Jahre. Das ganze erinnert an einen ähnlichen Versuch im Jahre 2012, als die LEG ihren Versuch im Hagel der Kritik wieder zurückziehen musste. Der Unterschied zu damals: Die LEG legt diesmal offen dar, dass das Angebot freiwillig ist und Mieter nicht zustimmen müssen.

Im „Alsenwohnzimmer“ liegen Flugblätter des Mietervereins aus. Sie enthalten sieben Ratschläge für Mieter zum Thema Mietpreisgarantie. Nach einer ersten Welle im April haben im Juni zahlreiche LEG-Mieter in der Alsenstraße die Angebote der LEG bekommen. Die Flugblätter raten dazu, erst einmal nachzurechnen, ob sich die Sache überhaupt lohnt. Denn das kann von Fall zu Fall durchaus verschieden sein.

Zunächst einmal ist zwei Jahre „Mietpreisgarantie“ nichts besonderes. Jede Miete, die nach dem aktuellen Mietspiegel gebildet ist, kann nur alle zwei Jahre erhöht werden, da der Mietspiegel nur alle zwei Jahre erneuert wird. Nur wenn „Luft nach oben“ ist, kann es häufiger Mieterhöhungen geben (aber auch dann nur alle 15 Monate). Der nächste Mietspiegel kommt in Bochum am 1. Januar 2019. Eine Mieterhöhung, die damit begründet wird, wird dann zum 1. April wirksam. Wer jetzt schon einer höheren Miete zustimmt, zahlt also ein halbes Jahr eher als andere. Macht 90 Euro in neun Monaten.

Lohnen kann sich das, wenn man dann zum April 2019 mit einer viel höheren Mieterhöhung rechnen müsste. Nach dem bisherigen Verlauf der Inflation ist im Januar mit einem neuen Mietspiegel zu rechnen, dessen Werte vier Prozent über denen des letzten Mietspiegels liegen. Wer zum Beispiel eine 100-qm Wohnung für jetzt 5,80 € pro qm bewohnt, muss dann mit einer Mieterhöhung von

23,20 € rechnen. In den 15 Monaten „Restlaufzeit“ des LEG-Festmietes summiert sich das auf 348,- €. Wer sich dagegen auf das LEG-Angebot eingelassen hat, hat zwar eher gezahlt, aber insgesamt nur 240,- €. Das lohnt sich.

Für kleine Wohnungen ungünstig

Wer hingegen nur 50 qm zum gleichen Ausgangspreis bewohnt, zahlt in den gleichen 15 Monaten zwischen April 2019 und Juni 2020 nur 174,- € mehr Miete nach einer normalen Mieterhöhung Anfang nächsten Jahres. Das ist deutlich weniger als die 240,- € aus dem LEG-Angebot. Ursache ist, dass normale Miet-

erhöhungen für große Wohnungen natürlich stärker zu Buche schlagen. Das LEG-Angebot aber richtet sich nicht nach der qm-Zahl, sondern ist immer gleich. Bezogen auf die Beispielmiete von 5,80 € pro qm liegt die Grenze zu „lohnt sich“ bei ca 70 qm.

Berücksichtigen sollte man aber auch noch, dass diejenigen, die das LEG-Angebot annehmen, schon zum Juni 2020 die nächste Mieterhöhung bekommen können. Wer dagegen auf eine Mietspiegel-Mieterhöhung wartet, ist erst dann wieder dran, wenn der übernächste in Kraft tritt. Und das ist im Januar 2021.



Auch andere Wohnungsunternehmen ziehen Unmut auf sich: Die Eröffnungsfeier für die neue Vonovia-Zentrale in Bochum am 21. Juni nutzen Mieterinitiativen und -vereine zum Protest gegen die Mietentreiberei durch Modernisierungen. Motto: Kein Grund zum Feiern! Hier verleiht Knut Unger der Vonovia medienwirksam die „goldene Dämmplatte“: Modernisierung als Lizenz zum Gelddrucken.



Foto: Deutscher Bundestag / Simone M. Neumann

Aus Berlin berichtet

Mietenanstieg soll gebremst werden

Bundesjustizministerin Katarina Barley hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der erste Beschlüsse zum Mietrecht aus dem Koalitionsvertrag umsetzt. Konkret sollen die Mietpreisbremse verschärft und Mieterhöhungen nach Modernisierung begrenzt werden. Der Mieterverein kritisiert den Schritt als zwar in die richtige Richtung führend, aber als viel zu klein.

Vor allem die vielfach beklagte mangelhafte Wirkung der vor drei Jahren eingeführten Mietpreisbremse wird sich nicht wesentlich verbessern. Denn weder wird sie nun flächendeckend eingeführt, noch ändert sich etwas an den zahlreichen Ausnahmeregeln. Einzige Neuerung: Beruft sich ein Vermieter auf eine dieser Ausnahmen, muss er dies erläutern. Ist der Grund, dass schon der Vormieter mehr als Vergleichsmiete plus zehn Prozent gezahlt haben soll, muss er beispielsweise diese „Vor-Miete“ schon bei Vertragsabschluss offenlegen. Eine Möglichkeit, dies zu überprüfen, hat der neue Mieter allerdings immer noch nicht, wenn er den Vormieter gar nicht kennt.

Nach Modernisierungen sollen künftig nicht mehr elf, sondern nur noch acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Außerdem soll die Mieterhöhung maximal drei Euro betragen dürfen. Zum Vergleich: Der Vermieter kann einen Baukredit derzeit für ein, maximal zwei Prozent Zinsen bekommen. Ihm bleibt also immer noch eine Rendite von sechs bis sieben Prozent.

Das ist nicht der einzige Punkt, an dem sich Kritik entzündet. „Drei Euro pro Quadratmeter mag in München eine spürbare Dämpfung sein, wo die Menschen Mieten von 15 Euro ertragen müssen“, kommentiert Aichard Hoffmann vom Mieterverein. „Aber im Ruhrgebiet, wo die Durchschnittsmieten eher bei fünf bis sechs Euro liegen, bedeutet das immer noch eine Mietsteigerung von 50 Prozent.“

Bundratsinitiative

Weiter geht eine Bundratsinitiative des Landes Berlin. Sie fordert eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf sechs Prozent und eine Kappung bei zwei Euro. Bei der Mietpreisbremse sollen die Ausnahmen „Vormiete“ und „Modernisierung“ sowie die Befristung wegfallen, die Möblierungszuschläge definiert und Verstöße als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Außerdem sollen die Mietwucher-Vorschrift des Wirtschaftsstrafgesetzes verschärft, die Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen gesenkt und die Datenbasis für Mietspiegel auf zehn Jahre verbreitert werden. Zudem will das Land Berlin den Kündigungsschutz bei Mietrückständen wiederherstellen. Damit greift das Bundesland zahlreiche Forderungen des Deutschen Mieterbundes auf.

Keine Enquetekommission zur Bodenpolitik

Anders als noch im Koalitionsvertrag vereinbart, wird in Berlin keine Enquetekommission zum Thema „Nachhaltige Bauland-

mobilisierung und Bodenpolitik“ eingesetzt. Stattdessen wird es eine Regierungskommission zu diesem Thema geben. Der entscheidende Unterschied: Eine Regierungskommission wird nur von Vertretern der Regierung gebildet, eine Enquetekommission ist parlamentarisch – alle Fraktionen im Bundestag sind darin vertreten.

Die Linke hat diese Entscheidung scharf kritisiert. Bodenspekulation und explodierende Bodenpreise sind wesentliche Ursache für steigende Neubaukosten“, sagte ihre wohnungspolitische Sprecherin Caren Lay. Die SPD, die die Einsetzung der Kommission in den Koalitionsverhandlungen durchgesetzt hatte, ist trotzdem mit der Änderung einverstanden. „Eine Regierungskommission kann schneller zu Ergebnissen kommen“, sagte ihr wohnungspolitischer Sprecher Bernhard Daldrup.

Verfassung wird geändert

Die Bundesregierung hat ihren Plan bekräftigt, die Verfassung zu ändern, um den Sozialen Wohnungsbau auch über das Jahr 2019 weiter fördern zu können. Nach der Föderalismusreform ist Wohnungsbau ab 2020 eigentlich allein Ländersache.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt diesen Plan. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten: „Jährlich müssen mindestens 80.000 Sozialwohnungen mit 3 Mrd. Euro gefördert werden. Das müssen Bund und Länder gemeinsam stemmen.“

Ab November gibt es Musterklagen

Während sich Auch-Wohnungsbauminister Seehofer (CSU) mit Bundeskanzlerin Merkel (CDU) um die Sicherung der deutschen Grenzen gegen Flüchtlinge streitet, sammelt Kabinettskollegin Katarina Barley (SPD) eifrig Fleißpunkte. Die Justizministerin hat nicht nur ihre Hausaufgaben in Fach Mietrecht gemacht (siehe links), sondern ihr Gesetz zum Thema Musterfeststellungsklagen sogar bereits durch den Bundestag gebracht. Der beschloss am 14. Juni, dass Verbraucher ab dem 1. November auch gemeinsam ihre Rechte durchsetzen können – ohne Risiko für die Einzelnen.

Immer wieder erlebt: „Einer allein kann ja doch nichts machen“, sagen sich 10.000 Geschädigte eines großen Konzerns. Ob es um einen VW-Diesel mit zu hohen Abgaswerten oder um eine überhöhte Nebenkostenabrechnung der Vonovia geht – man weiß, dass man im Recht ist, traut sich aber nicht, es durchzusetzen. Einen Prozess führen? Viel zu riskant! Und selbst wenn es jemand riskiert und gewinnt sogar, hat das keine Folgen für die 9.999 anderen.

Ab 1. November kann das anders werden. Ab dann können dafür zugelassene Verbraucherschutzverbände – wie heute schon in den USA – Musterklagen einreichen, an die sich Geschädigte ohne Risiko

ko anhängen können. Auch Mietervereine gehören zu diesen Verbänden.

Das Verfahren funktioniert dann so:

Im ersten Schritt stellt der klagende Verband die Fälle von 10 Betroffenen zusammen und reicht Klage ein. Wenn die Klage zulässig ist, macht das Gericht sie öffentlich bekannt. Via Internet wird ein Klageregister beim Bundesamt für Justiz eröffnet. Dort müssen sich innerhalb von zwei Monaten mindestens 40 weitere Betroffene melden. Nur dann wird das Verfahren durchgeführt.

Da der Verband den Prozess führt, tragen die Betroffenen keinerlei Risiko. Erst wenn der Prozess – eventuell durch mehrere Instanzen – gewonnen ist, müssen sie ihre



Foto: www.katarina-barley.de

Bundesjustizministerin Katarina Barley

individuellen Ansprüche beziffern, die dann einzeln geregelt werden. Zu diesem Zeitpunkt ist der Streit in der Sache aber schon entschieden.

Weiterer Vorteil: Sobald der Verband Klage eingereicht hat, ist die Verjährungsfrist unterbrochen. Man hat also keine Eile mehr. Und das Urteil gilt für Alle. Der Mieterverein wird sich diese neuen Möglichkeiten genau ansehen.

Neue Bauordnung für NRW

Mitte März dieses Jahres hat die nordrhein-westfälische Landesregierung einen Gesetzesentwurf für die nordrhein-westfälische Bauordnung vorgelegt. Eigentlich hatte die alte rot-grüne Landesregierung bereits eine Novelle beschlossen, die dann aber von Bauministerin Scharrenbach im Zuge eines Moratoriums auf Eis gelegt wurde.

Anfang Mai nahmen Verbände bei der Anhörung im Landtag Stellung. Von Seiten der Sozialverbände und des DMB

NRW werden u. a. die geplanten Vorschriften für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen kritisiert. So soll etwa die zuvor vorgesehene verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen wegfallen. Zwar sollen Wohnungen im Geschosswohnungsbau barrierefrei im sogenannten Universalstandard erstellt werden müssen. Ein nachträglicher Umbau in eine rollstuhlgerechte Wohnung ist aber gerade hinsichtlich Bewegungsflächen im Flur oder Bad laut Fachleuten in der Regel nicht möglich.

Beim Thema Brandschutz kritisiert der Verband der Feuerwehren in NRW u. a. die Absenkung des Schutzniveaus bei der Brennbarkeit von Baustoffen und „neue, risikoreiche Szenarien der Brandausbreitung“. Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund verwies bei der Anhörung im Hinblick auf die Räumung des Hannibal 2 auf die Notwendigkeit eines WohnungstÜVs für Hochhäuser. Inwieweit Hinweise der Verbände noch aufgenommen werden, wird sich zeigen, wenn der Gesetzesentwurf in der zweiten Jahreshälfte im Landtag zur Abstimmung vorgelegt wird.

LEG

Eine Bilanz

Sehr unterschiedliche Perspektiven auf das vergangene Geschäftsjahr gab es auf der Aktionärsversammlung der LEG am 17. Mai in Düsseldorf. Während der Vorstandsvorsitzende Hegel die scheinbar positive Entwicklung des größten Wohnungsanbieters in NRW darlegte, kommen Mietervereine, Mieterinitiativen und kritische Aktionäre zu einem anderen Ergebnis.

„Die Privatisierung der LEG ist für die Mieter keinesfalls die Erfolgsgeschichte, die das Unternehmen selbst gerne erzählt“, bekräftigt Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum. Bereits vor zehn Jahren warnte eine Volksinitiative, getragen durch ein breites Bündnis aus Mietervereinen, Mieterbeiräten, Betriebsräten der LEG, Gewerkschaften und Parteien, vor den möglichen negativen Folgen eines Verkaufs der landeseigenen Wohnungen durch die Regierung aus CDU und FDP.

Sozialcharta schütze

Schlechte Erreichbarkeit, mangelhafter Service, Streit um Betriebskostenabrechnungen, teure Modernisierungsmieterhöhungen und vermeintliche Mietpreisgarantien – die Liste der Mieterkritik ist lang. Auf der Veranstaltung „10 Jahre LEG-Verkauf“ von Mieterbund NRW, Verdi und MieterForum Ruhr am 13. April in Dortmund kamen sie zur Sprache. Der frühere Vorstandssprecher des Mietervereins Dortmund, Helmut Lierhaus, berichtete von den Befürchtungen, die LEG könne zerschlagen werden.

Die Sozialcharta zielte daher darauf ab, Mieter bei möglichen Wohnungsverkäufen und die Beschäftigten vor Kündigungen zu schützen. „Rückblickend hat die Sozialcharta eine Zerschlagung des Unternehmens unattraktiv gemacht, auch wenn sie heute bei Mieterhöhungen wie ein zahnlöser Tiger wirkt“, stellte Hoffmann fest.

Wenig Investitionen

Nach dem Börsengang im Juni 2013 wuchs der Wohnungsbestand auf aktuell 130.000 Wohnungen an. „Wohnungszukäufe waren der Schlüssel um Personalkosten zu senken. Doch der Markt ist leer gekauft. Attraktive Wohnungsbestände sind rar. In die Instandhaltung wird mit 8,59 Euro/m² im Jahr viel zu wenig investiert. Wohnungsgenossenschaften geben nicht selten mehr als das Doppelte aus“, so Hoffmann.

Dividendenbegrenzung gefordert

In der Öffentlichkeit versucht sich die LEG als Anbieter preiswerten Wohnraums darzustellen. Zehntausende preisgebundene Wohnungen sind noch im Bestand. Doch der Geschäftsbericht benennt bereits die Mieterhöhungspotenziale der kommenden Jahre nach Auslaufen der Bindungsfristen. Auch im laufenden Geschäft spielen Mieterhöhungen eine große Rolle. Im frei finanzierten Bestand erhöhte die LEG die Mieten 2017 überdurchschnittlich um 4,1 %. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass vonseiten der Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen, Gegenanträge in der Hauptversammlung gestellt wurden. Sie forderten u.a. die Begrenzung der Dividendenausschüttung, um Mittel für die notwendige Instandhaltung der Gebäude und einen besseren Service zu verwenden. Ebenso kritisierten sie das Vergütungssystem des Vorstandes. Denn der profitiert ganz unmittelbar von steigenden Gewinnen aufgrund steigender Mieten. (ts)





Foto: LEG

Sozialcharta läuft aus

Am 29. August 2008 ist die sogenannte Sozialcharta zum LEG-Verkauf in Kraft getreten. Genau zehn Jahre später, wird sie auslaufen. Mieterforum ist der Frage nachgegangen, was das für die Mieter bedeutet.

Kündigungsschutz

Während der „Bestandsschutzzeit“ – dem 10-jährigen Zeitraum vom Inkrafttreten bis zum Auslaufen der Sozialcharta – sind Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen. Diese Regelung gilt jedoch nur für Mieterinnen und Mieter, die bereits vor Inkrafttreten bei der LEG bzw. ihren Tochterunternehmen gewohnt haben. Unternehmen, wie die LEG können jedoch keinen Eigenbedarf anmelden. Dies wäre erst nach einem Weiterverkauf an Selbstnutzer möglich. Verkäufe und eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielten dann nach 2008, entgegen damaligen Befürchtungen, keine Rolle. Falls es in Zukunft Veräußerungen von Wohnungsbeständen geben würde, wären Mieter im Falle einer Umwandlung durch die Kündigungssperrfrist mindestens drei Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Bei Verwertungskündigungen setzt das Mietrecht enge Grenzen für den Vermieter.

Für Mieter, die am 29.08.2008 das 60. Lebensjahr vollendet haben, gilt der Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung unbefristet. Der Schutz ist in diesem Fall also nicht an die „Bestandsschutzzeit“ gebunden. Die entsprechenden Informationsschreiben zur Sozialcharta sollten weiterhin zusammen mit dem Mietvertrag aufbewahrt werden.

Mietereinbauten

Der gesonderte Bestandsschutz für Mietereinbauten, zielt darauf, die am „Vollzugstag“ vorhandenen, aber häufig

nur mündlich genehmigten Einbauten, abzusichern. Dieser Bestandsschutz gilt auch nach Auslaufen der Sozialcharta.

Luxusmodernisierung

Luxusmodernisierung sind nach der Sozialcharta nur nach Einwilligung durch den Mieter gestattet. Doch auch „normale“ Modernisierungen bringen schnell Mieterhöhungen zwischen zwei bis drei Euro den Quadratmeter mit sich. Modernisierungsmieterhöhungen spielen zudem bei den „Sozialcharta“-Regeln zur Höhe von Mieterhöhungen keine Rolle.

Mieterhöhungen

Dieses Regelwerk zu einer Begrenzung von Mieterhöhungen bezieht sich nicht auf die für eine Wohnung gezahlte Miete, sondern lediglich auf den Gesamtdurchschnitt aller Nettokaltmieten der LEG und ihrer Tochterunternehmen. Nur der Durchschnitt aller Mieterhöhungen ist begrenzt. So durfte die allgemeine Preissteigerungsrate von 2008 bis 2012 jährlich höchstens um 1,5 Prozent und von 2013 bis 2017 jährlich um höchstens 3,0 Prozent überschritten werden.

Da es nur auf den Durchschnitt der Erhöhungen ankommt, konnte die LEG ohne Probleme die Mieten in angespannteren Wohnungsmärkten um mehr als die vereinbarten Punkte anheben, während sie auf entspannten Wohnungsmärkten nur geringere Erhöhungen durchsetzen konnte. Für Mieterhöhungen galt und gilt aber generell, dass sie sich an freifinanzierten Wohnungen oder am Mietspiegel orientieren müssen. Zusätzlich ist die gesetzliche Grenze von maximal 20 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren zu beachten. (ts)

Hauptversammlung

Immer. Wieder. Vonovia.

Deutschlands größter Wohnungskonzern weihte am 20. Juni die neue Konzernzentrale in Bochum ein. „Wir geben Bochum ein Ewigkeitsbekenntnis“ wird Vorstandschef Rolf Buch in der WAZ zitiert. Kleiner macht es Vonovia nicht. Passend dazu wird in der Einladung an die Wurzeln des Unternehmens erinnert und so eine Nähe zu kommunalen Unternehmen und Genossenschaften hergestellt. Dabei könnten die Unterschiede in der Unternehmenspolitik nicht größer sein.

Paradebeispiel sind Modernisierungsmaßnahmen und damit verbundene Mieterhöhungen, von denen immer mehr Mieter deutschlandweit betroffen sind. Unter der Überschrift „Millionen-Gewinne auf der einen Seite, unbezahlbare Mieten und rasant steigende Wohnkosten auf Mieterseite“ kritisierte der Deutsche Mieterbund Anfang Mai die Modernisierungspraxis der Vonovia.

Am Vorabend der Hauptversammlung am 8. Mai kamen in Bochum-Langendreer betroffene Mieterinnen und Mieter aus Frankfurt, Bremen, Witten und Essen zu Wort. Mitveranstalter war die Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen. Deren Vertreter Knut Unger aus Witten forderte auf der Hauptversammlung in einem Gegenantrag, dass die vom Vonovia-Vorstand geplante und letztendlich beschlossene Dividende von 1,32 Euro je Aktie um einen Euro gesenkt wird. Dadurch hätten fast 500 Millionen Euro dafür verwendet werden können, die Wohnungen ohne extreme Mieterhöhungen zu erneuern und den Mieter-Service zu verbessern.



Foto: MWDO

Ulrich Ropertz (DMB), Daniel Zimmermann (DMB NRW), Martin Grebe (Mieterverein Dortmund), Knut Unger (MieterInnenverein Witten) und Michael Boedecker (Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen) in der Diskussion mit dem Publikum, moderiert von Julia Hampe aus Dortmund.

Rund um die Hauptversammlung griffen Handelsblatt, Deutschlandfunk und Süddeutsche Zeitung die Probleme der Mieter auf. Anfang Juni ging dann SPIEGEL ONLINE der Frage nach, ob sich Vonovia an seinen Mietern bereichern würde und schilderte verschiedene Vorwürfe aus dem Bereich Betriebskosten. Das Unternehmen wies die Vorwürfe zurück und kündigte die Einschaltung eines externen Wirtschaftsprüfers an. Vorstandsmitglied Klaus Freiberg erläuterte zudem, dass ein Mieter „seine Vorauszahlungen selbst festlegen“ könne. Ziel der Vonovia sei es „eine Nachzahlung für die Mieter zu ver-

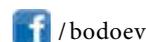
hindern“. Eine bemerkenswerte Aussage, denn in den Abrechnungen finden sich in vielen Fällen pauschale Erhöhungen, auch wenn die Abrechnung gar keinen Nachzahlungsbetrag aufweist. „Die hierdurch entstehenden Guthaben in den Abrechnungen vermitteln Mietern das Gefühl, es sei alles in Ordnung. Die Erfahrung zeigt, dass Mieter bei Nachzahlungsbeträgen ihre Abrechnung viel eher überprüfen lassen. Die Ermittlung angemessener Vorauszahlungsbeträge ist fester Bestandteil der Rechtsberatung beim Mieterverein.“, erklärt Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum. (ts)



Jeden Monat neu – nur auf der Straße!

Mit dem Kauf des Straßenmagazins helfen Sie, Obdachlosigkeit zu bekämpfen.

bodo – das Straßenmagazin – die besten Geschichten auf der Straße. 2,50 Euro – die Hälfte für den Verkäufer.



www.bodoev.de





Wer den Urlaub nicht auf Balkonien verbringt, sollte ein paar Dinge beachten, bevor es losgeht. (Bild: Pexels / pixabay.com)

In die Sonne ohne Sorgen

Der Sommer ist die beliebteste Reisezeit der Deutschen. Millionenfach sind auch Mieter dann drei oder mehr Wochen nicht zu Hause. Doch leider gilt: Der Mietvertrag macht keinen Urlaub. Deshalb müssen Mieter auch während des Urlaubs alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllen bzw. dafür sorgen, dass sie erfüllt werden.

Damit es während der schönsten Wochen des Jahres oder kurz danach keinen Ärger und Streit gibt, hier einige Urlaubstipps:

- Es muss sichergestellt werden, dass auch während der Ferien Zahlungen für Miete und Nebenkosten, Strom, Telefon, Gas, Versicherungen usw. eingehalten werden. Wer per Lastschrift oder Dauerauftrag zahlt, hat damit keine Probleme. Wer per Online-Banking macht, kann das – Internetzugang vorausgesetzt – auch vom Urlaubsort erledigen, darf es aber nicht vor lauter Erholung vergessen. Allen anderen ist zu empfehlen, die fälligen Zahlungen vor Reiseantritt zu leisten.
- Wer laut Mietvertrag das Treppenhaus reinigen oder den Rasen mähen muss, muss während des Urlaubs für Ersatz sorgen. Am besten mit dem Nachbarn sprechen oder tauschen. Ansonsten Freunde / Bekannte engagieren.
- In Notfällen (z. B. Rohrbruch) muss der Zugang zur Wohnung gewährleistet sein. Vermieter, Hausmeister oder Hausverwaltung haben allerdings keinen Anspruch auf einen Wohnungsschlüssel. Es reicht aus, wenn ein Zweitschlüssel bei Nachbarn oder einem Bekannten deponiert wird. Vermieter oder Hausverwaltung müssen aber informiert werden, wer bei einem Notfall den Schlüssel für die Wohnung hat.
- Urlaubsadresse oder Telefonnummer (mobil) können beim Vermieter oder der Verwaltung hinterlegt werden, natürlich aber auch bei der Notfall-Adresse, das heißt bei Nachbarn oder Bekannten.
- Bitten Sie Nachbarn oder Bekannte nicht nur, die Blumen zu gießen oder den Briefkasten zu leeren. Sie können auch in unregelmäßigen Abständen die Jalousien auf- und zuziehen oder das Licht ein- und ausschalten als Schutzmaßnahme vor Einbrechern.
- Bevor es losgeht: Fenster und Türen schließen, Wasseranschlüsse abdrehen, Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose ziehen. Das nächste Unwetter kommt bestimmt.

Riesiger Mangel an bezahlbaren Wohnungen

In deutschen Großstädten fehlen 1,9 Millionen Wohnungen, die für die untere Einkommenshälfte der Haushalte bezahlbar wären. Zu diesem Ergebnis kommt aktuell eine Studie, die die Hans-Böckler-Stiftung durch Auswertung der Daten des letzten Mikrozensus erstellen ließ. Unter den 77 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ist Freiburg trauriger Spitzenreiter. Hier finden 42,7 % aller Haushalte, die nicht mehr als das Durchschnittseinkommen erzielen, keine bezahlbare Wohnung. Es folgen Bremen mit 42,1, Saarbrücken mit 41,8 und Bonn mit 41,1 %. Doch auch im Ruhrgebiet sieht die Situation alles andere als rosig aus. Das Schlimmste daran: Der letzte Mikrozensus fand 2014 statt. Seither hat sich die Wohnungsmarktlage vor allem in den Großstädten nicht nur, aber auch durch den Flüchtlingszuzug noch einmal deutlich verschärft.

Die Studie, die die Wissenschaftler Andrej Holm, Henrik Leuhn, Stephan Junker und Kevin Neitzel im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung erstellt haben, ist Pionierarbeit. Wohnungsfehlbestände sind in Deutschland schon oft untersucht worden, aber noch niemals im Zusammenhang mit der Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte. Die Studie ging der spannenden Frage nach, wieviel Wohnkosten (bruttowarm) sich die Haushalte angesichts ihres Einkommens eigentlich leisten können, wie groß die Wohnungen für den jeweiligen Haushalt sein müssen, und ob das Angebot in der jeweiligen Preis- und Größerkategorie die Nachfrage befriedigen kann.

Das Ergebnis ist niederschmetternd. Wenn man unterstellt, dass kein Haushalt mehr als 30 % seines Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen soll, dann kommen allein in den 77 Großstädten 1,9 Millionen der 13,5 Millionen Haushalte damit nicht hin. 14 % – das ist jeder siebte Haushalt – müssen einen teils deutlich höheren Anteil ihres Einkommens dafür aufwenden, ein Dach über dem Kopf und es darunter warm zu haben.

Arme trifft es am härtesten

Diese Quote von 14 % betrifft allerdings die Gesamtbevölkerung in den 77 Großstädten. Wie nicht anders zu erwarten, sind die Quoten in den unteren Einkommensgrup-

pen erheblich höher: In der Gruppe der Armen, die nur 60 % oder weniger des Durchschnittseinkommens verdienen, liegt der Unterversorgungsgrad bei 49,8 %. Mit anderen Worten: Fast genau die Hälfte muss mehr als 30 % des Einkommens für das Wohnen berappen. Bitter, wenn dieses Einkommen ohnehin schon nur bei 890 € oder noch niedriger liegt.

Ursache für den Mangel ist natürlich auch, dass diese Gruppe der Armen eigentlich nur 4 € pro qm Miete zahlen kann, wenn deren Anteil an den Haushaltsausgaben 30 % nicht übersteigen soll. Zu diesem Preis müsste es 2,8 Mio. Wohnungen geben. Dazu müssten 2,5 Mio. Wohnungen mit einer Miete zwischen 4 und 6 € für Geringverdiener (bis 80 % des Durch-

schnittseinkommens) kommen. Am anderen Ende der Einkommensskala gibt es 2,2 Mio. Haushalte, die sich auch Mieten über 14 € pro qm leisten können.

Dabei waren die Forscher bei ihren Berechnungen ausgesprochen geizig. Einem 1-Personen-Haushalt billigten sie gerade mal 45 qm Wohnfläche als Obergrenze zu, 2 Personen dann 60 qm, 3 Personen 75 und so weiter. Selbst im Sozialen Wohnungsbau gibt es heute 5 qm mehr. Aber wenn ein armer 1-Personen-Haushalt – diese Gruppe ist am stärksten betroffen – nur 890 € monatlich zur Verfügung hat, ist die Leistbarkeitsgrenze für die Miete bei 267 € im Monat erreicht. Das entspricht, selbst wenn davon nur 45 qm zu finanzieren sind, 5,93 € pro qm, inklusive aller Heiz- und Nebenkosten.



Bild mit Seltenheitswert: Ein städtisches Unternehmen (hier: DoGeWo) baut Sozialwohnungen



Effekt schiebt sich weiter

Das funktioniert natürlich auch in Städten mit eigentlich ausgeglichenem Wohnungsmarkt nicht. Die Folge: Diese Haushalte weichen in Wohnungen aus, die für sie eigentlich zu groß oder zu teuer sind. Dort verknappen sie dann das Angebot für die nächsthöhere Gruppe. Und so schiebt sich die „Versorgungslücke“ durch die Einkommens- und Größenklassen nach oben. Eine äußerst komplizierte Berechnung, die die Forscher da aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial erstellt haben.

Ausgerechnet haben sie dabei für alle 77 Großstädte in Deutschland nicht nur die Anzahl der Wohnungen, die für die jeweiligen Einkommensgruppen fehlen, sondern auch den sogenannten „Unterversorgungsgrad“. Das ist eine Prozentzahl, die die absoluten Werte für die ja sehr unterschiedlich großen Städte vergleichbar

macht. Im eingangs erwähnte Spitzenreiter Freiburg fehlen 21.381 Wohnungen, die für Haushalte mit weniger als 60 % des Durchschnittseinkommens leistbar wären. Das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 72,3 %. Mit anderen Worten: 72,3 % der Haushalte in dieser Einkommensklasse finden keine Wohnung, die nicht mehr als 30 % ihres Einkommens kosten würde.

Auch Ruhrgebiet nicht rosig

An solche Werte kommen die Städte des Ruhrgebiets zum Glück nicht heran. Doch auch hier herrschen für Haushalte mit wenig Geld keineswegs paradiesische Zustände. Dortmund kommt noch am besten weg. Doch selbst hier finden 10,9 % der Haushalte, die über nicht mehr als Durchschnittseinkommen verfügen, keine bezahlbare Wohnung. In Essen sind es schon 13,2 % und in Bochum sogar 16,6 %. Und die Lage verschärft sich sofort,

wenn man nur die armen Haushalte betrachtet, deren Einkommen maximal 60 % des Durchschnitts beträgt. Dann liegt der Unterversorgungsgrad in Dortmund bei 42,6 %, in Essen bei 50,6 % und in Bochum bei 56,9 %. Bochum weist damit Werte auf, die durchaus vergleichbar sind mit den überhitzten Wohnungsmärkten der Rheinschiene (Düsseldorf 13,6 % bzw. 57,7 %; Köln 16,5 % bzw. 59,7 %; Bonn 14,8 % bzw. 58,8%).

Der dortige Mieterverein sieht sich deshalb in seiner Forderung, vornehmlich preiswerten Wohnungsbau zu fördern, bestätigt: „Die Studie zeigt: In Bochum fehlen über 25.000 Wohnungen mit Mieten nicht über 4 € kalt pro qm“, sagt Aichard Hoffmann. „Nach Jahren des Dornröschenschlafs wird jetzt endlich wieder gebaut, aber ganz überwiegend im hochpreisigen Segment. Das wird unsere Probleme nicht lösen.“

Haushaltsgröße	Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	890	1.187	1.484	1.781	2.078
2 Personen	1.336	1.781	2.226	2.671	3.116
3 Personen	1.781	2.374	2.968	3.562	4.155
4 Personen	2.226	2.968	3.710	4.452	5.194
5 Personen	2.671	3.562	4.452	5.342	6.233

Haushaltsgröße	Leistbarkeitsgrenzen für Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	267	356	445	534	623
2 Personen	401	534	668	801	935
3 Personen	534	712	890	1.068	1.247
4 Personen	668	890	1.113	1.336	1.558
5 Personen	801	1.068	1.336	1.603	1.870

BGH

Neues aus Karlsruhe

Eine Mieterhöhung wird durch Zahlung anerkannt

Der Fall

Ein Vermieter verlangte von seinem Mieter eine Mieterhöhung ab Februar um monatlich 47 Euro. Dem Schreiben war ein Vordruck beigelegt, mit dem der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung abgeben sollte. Da der Mieter die Erklärung nicht ausfüllte und zurückschickte, erinnerte ihn der Vermieter zweimal im Januar und Februar daran. Der Mieter gab auch dann keine schriftliche Zustimmungserklärung ab. Er zahlte allerdings in den Monaten Februar, März und April die um 47 Euro höhere Miete. Weil der Mieter der Mieterhöhung nicht schriftlich zugestimmt hatte, verklagte ihn der Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Die Entscheidung

Durch eine Mieterhöhung können Mieten – in der Regel unter Berufung auf den örtlichen Mietspiegel – auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden. Zum Schutz des Mieters sieht das Gesetz jedoch vor, dass sich die Miete nicht automatisch durch die Mieterhöhungserklärung des Vermieters erhöht. Der Mieter hat vielmehr eine Überlegungsfrist in der er die Mieterhöhung überprüfen kann. Stimmt er innerhalb dieser Frist nicht zu, muss der Vermieter ihn bei Gericht verklagen, um seine Mieterhöhung durchzusetzen.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter eindeutig keine schriftliche Zustimmung erteilt. Er hatte allerdings bereits dreimal vor Einreichung der Klage die höhere Miete gezahlt. Der BGH stellte nun fest, dass der Mieter damit der Mieterhöhung stillschweigend zugestimmt habe. Aus der

dreimaligen, vorbehaltlosen Zahlung des Mieters könne kein anderer Schluss gezogen werden. Es sei klar, dass er damit die Mieterhöhung habe akzeptieren wollen. Eine Formvorschrift im Gesetz, wonach die Zustimmung des Mieters ausdrücklich schriftlich erfolgen müsse, existiere im Übrigen nicht. Eine Zustimmung durch schlüssiges Verhalten, wie hier durch Zahlung der erhöhten Miete, reiche daher nach Meinung der Karlsruher Richter aus. Die Klage des Vermieters wurde deshalb abgewiesen.

Das Fazit

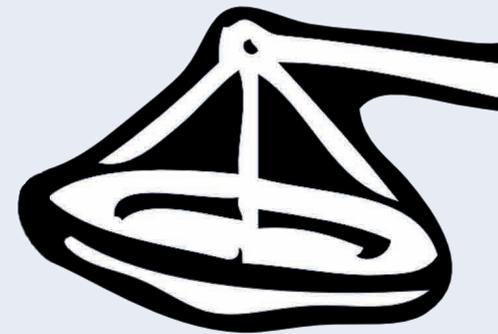
Der Bundesgerichtshof hat mit dieser Entscheidung klargestellt, dass einer Mieterhöhung auch durch Zahlung zugestimmt werden kann. Dabei hat er allerdings offengelassen, ob für die Zustimmung bereits die einmalige Zahlung der erhöhten Miete ausreicht, weil es im entschiedenen Fall darauf nicht ankam. Mieter sollten daher nicht vorschnell eine höhere Miete zahlen, sondern die Mieterhöhung in Zweifelsfällen durch den Mieterverein überprüfen lassen.

BGH: Beschluss vom 30.01.2018 VIII ZB 74/16

Keine besondere Anforderungen an eine Indexmieterhöhung

Der Fall

Ein Vermieter erhöhte die Miete um monatlich 85 Euro. Der Mietvertrag enthielt eine Bestimmung, dass die Miethöhe durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherindex bestimmt wird und diese Miete, bei einer Änderung des Preisindex, durch Erklärung des Vermieters angepasst werden kann. Der Vermieter erhöhte die Miete mit



der Begründung, der Verbraucherpreisindex sei seit Mietvertragsbeginn von 94,2 Punkte auf 106,1 Punkte gestiegen. Der Mieter argumentierte, dass die Erklärung des Vermieters unwirksam sei, weil sie keine Angaben zu prozentualen Änderungen enthalte und damit nicht nachvollziehbar sei. Er zahlte somit die Mieterhöhung nicht. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hielt der Vermieter einen Teil der Mietkaution in Höhe der nicht gezahlten höheren Miete ein. So kam es zum Prozess.

Die Entscheidung

Der BGH hatte zu entscheiden, ob die Erklärung des Vermieters zur Erhöhung der Indexmiete wirksam war, und welche Anforderungen das Gesetz an eine derartige Mieterhöhung stellt. Anders als im ersten Fall, muss ein Mieter bei einer Indexmieterhöhung nämlich keine Zustimmung abgeben. Die Miete ändert sich bereits durch eine wirksame Erklärung des Vermieters.

Die Richter entschieden, dass es erforderlich, aber auch ausreichend sei, wenn der Vermieter die Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angibt. Eine nachvollziehbare Berechnung der Miete, die in einzelnen Rechenschritten die Erhöhung darlegt, ist nicht erforderlich. Es liegt, so die Karlsruher Richter,



auch für einen „durchschnittlichen Mieter auf der Hand“, dass sich die Miete im gleichen Verhältnis, wie der Index ändert.

Das Fazit

Die Entscheidung überrascht nicht, ist aber kaum als verbraucherfreundlich zu bezeichnen. Mieter sind meist bei der Prüfung einer Indexmieterhöhung überfordert. Eine Überprüfung wird durch die Absenkung des Standards für eine Begründung noch weiter erschwert. Wir raten daher dringend dazu, vor Unterzeichnung eines Mietvertrages überprüfen zu lassen, ob eine Vereinbarung einer Indexmiete im konkreten Fall sinnvoll ist und entsprechende Indexmieterhöhungen durch den Mieterverein prüfen zu lassen.

BGH Urteil vom 22.11.2017
VIII ZR 291/16

Keine Fristsetzung des Vermieters bei Mietschäden erforderlich

Der Fall

Ein Mieter bewohnte mehr als sieben Jahre lang eine Mietwohnung in der Nähe von Neustadt. Bei der Rückgabe der Wohnung beanstandete der Vermieter erhebliche Mängel. Unter anderem machte er den Mieter für Schimmelschäden in

mehreren Räumen wegen mangelnder Pflege der Wohnung verantwortlich. Darüber hinaus für Schäden im Badezimmer, darunter Lackschäden an der Heizung, und ein Schaden an der Dusche. Der Vermieter ließ anschließend die Schäden durch Handwerker beseitigen. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden räumte er dem Mieter nicht ein. Die Reparaturkosten klagte der Vermieter anschließend ein.

Die Entscheidung

Die Schadensverursachung durch den Mieter war unstrittig. Der Mieter beanstandete jedoch, dass der Vermieter ihm keine Frist gesetzt hatte, damit er den Schaden hätte selbst beseitigen können. Erst wenn diese Frist ergebnislos abgelaufen wäre, hätte der Vermieter die Schäden auf seine Kosten beseitigen lassen dürfen.

Dies sahen die Richter am BGH anders und stellten ausdrücklich fest, dass eine Fristsetzung des Vermieters nach dem Gesetz (§§280, 281 BGB) nur dann erforderlich ist, wenn ein Mieter seine vertraglichen Pflichten nicht oder nur schlecht erfüllt. In diesem Fall muss ein Vermieter einem Mieter zunächst die Gelegenheit geben,

die Arbeiten nachzuholen und ihm dafür eine ausreichende Frist einräumen. Dies gilt, so der BGH, beispielsweise dann, wenn ein Mieter vertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen nicht oder unzureichend ausführt. Anders liegt der Fall bei Beschädigungen der Mietsache. Dann hat der Vermieter die Wahl, die Schadensbeseitigung vom Mieter zu verlangen oder die beschädigten Sachen selbst zu reparieren und den Ersatz der Reparaturkosten zu verlangen. Er muss vorher dem Mieter dabei keine Frist zur Schadensbehebung einräumen. Das Gericht verurteilte den Mieter somit auf Zahlung der Schadenersatzforderung des Vermieters.

Das Fazit

Die Entscheidung verschlechtert die Rechtsstellung von Mietern. Für den Normalmieter ist die Unterscheidung des BGH zwischen Schönheitsreparaturen und Schäden nicht nachvollziehbar. Zudem wird Mietern im Falle von selbst verschuldeten Mietschäden die Möglichkeit genommen, diese kostengünstig selbst zu beseitigen, wenn der Vermieter auf einer eigenen Reparatur besteht. (mag)
BGH Urteil vom 28.02.2018
Az VIII ZR 157/17



Mobilität im Wandel

Auf zwei Rädern in die E-Mobilität

Auch wenn der Absatz von Fahrrädern in den vergangenen Jahren abgenommen hat, freut sich die Branche über eine Umsatzsteigerung. Grund dafür ist der steigende Absatz von E-Bikes und Pedelecs. Ein Trend, der anhalten wird, denn motorisierte Fahrräder bringen nicht nur Radfahr-Muffel zurück auf den Sattel, sie schonen durch ihren Elektromotor auch die Umwelt.

Insbesondere in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet, mit seiner guten Infrastruktur, den verhältnismäßig kurzen Wegen und dem immer dichter werdenden Autoverkehr, ist das E-Bike eine gute Alternative für Pendler und Gelegenheitsradfahrer. Größere Distanzen sind auch für weniger trainierte Menschen dank der Motorunterstützung kein Problem, am Stop-and-go vor Ampelanlagen kann einfach vorbeigefahren werden und die Parkplatzsuche bereitet ebenfalls keine Probleme mehr. Doch wie bei jeder größeren Anschaffung, sollten sich Interessenten vor dem Kauf ein paar grundsätzliche Fragen stellen.

E-Bike oder Pedelec?

Mit einem Marktanteil von über 90 % bestimmen die sogenannten Pedelecs den Markt. Pedelec ist die Abkürzung für „Pedal Electric Cycle“. Das sind Fahrräder, die mit einem Motor mit maximal 250 Watt Leistung bestückt sind. Der Motor unterstützt den Radfahrer bis zu einer Geschwindigkeit von maximal 25 Km/h. Und ganz wichtig: Das Rad bewegt sich nicht selbstständig – in die Pedale muss nach wie vor getreten werden. Dafür gelten Pedelecs rechtlich als ganz normale Fahrräder. Es gibt also weder eine Helm- noch eine Versicherungspflicht und sie dürfen auf allen Radwegen betrieben werden.

S-Pedelecs (schnelle Pedelecs) unterstützen den Fahrer bis zu einer Geschwindigkeit von 45 Km/h und haben einen Motor mit einer Leistung bis zu 500 Watt. Obwohl auch sie nicht selbstständig fahren können, gelten sie rechtlich nicht mehr als Fahrrad, sondern als Kleinkraft-
rad. Das bedeutet: Es muss auf der Straße gefahren werden. Mit Helm. Und Versicherungskennzeichen. Außerdem muss der Fahrer mindestens 16 Jahre alt sein und im Besitz der Führerscheinklasse AM.

Gleiches gilt für E-Bikes. Rechtlich gelten sie auch als Kleinkraft-
räder (Unterklasse: Leicht-Mofa). Gegenüber dem S-Pedelec



Ob Mountainbike, Klapprad oder City-Cruiser, Pedelecs gibt es in allen denkbaren Modellvarianten.

haben sie den Vorteil, dass sie bis zu einer Geschwindigkeit von 20 Km/h auch ohne Pedalunterstützung funktionieren und auch ohne Helm gefahren werden dürfen. Ein Versicherungsschutz ist ebenfalls vorgeschrieben. Radwege dürfen innerstädtisch nur genutzt werden, wenn sie für Mofas freigegeben sind.

Der Motor

Auch bei der Motorisierung des Rades gibt es einiges zu beachten. So ist etwa die Positionierung des Motors entscheidend für das Fahrverhalten. In den meisten Pedelecs ist ein sogenannter Mittelmotor verbaut. Er gibt seine Kraft direkt an das Tretlager ab und ist in Pedalnähe verbaut. Das sorgt für einen niedrigen Schwerpunkt des Rades, bei gleichmäßiger Gewichtsverteilung. Heck- und Frontmotoren übertragen ihre Kraft jeweils auf die Nabe des Hinter- oder Vorderrades, das führt zwar zu Vorteilen (gute Beschleunigung bei Heckmotoren, kostengünstige Montage bei Frontmotoren, aber sie sorgen auch für eine ungleiche Gewichtsverteilung und machen das Tragen des Rades etwas mühseliger.

Der Akku

Der Akku ist das Herzstück des Pedelecs und ist entscheidend für die Leistung, die Reichweite und letztendlich auch für den Fahrspaß. Da er mit einem Viertel bis einem Drittel des Preises das mit Abstand teuerste Bauteil ist, sollten Käufer vor allen Dingen bei vermeintlichen Schnäppchen aus dem Internet oder vom Discounter, einen genauen Blick darauf werfen. Teurer ist hier meist auch einfach besser. Ein guter Akku sollte eine Kapazität von

300 bis 500 Wh haben. Je nach Gewicht des Fahrers, Geländeprofil und Witterung bedeutet das eine Reichweite von etwa 60 Km. Der Akku sollte einfach auszutauschen sein und trotzdem – etwa durch ein Schloss – gegen Diebstahl gesichert. Fest verbaute Akkus werden zwar seltener gestohlen, dafür muss das Fahrrad aber zum Laden immer in die Nähe einer Steckdose gebracht werden. Bei einem Gewicht von 25 bis 30 Kilo wird da die Kellertreppe bereits zu einem Hindernis.

Akkus nutzen sich mit der Zeit ab und verlieren ihre Kapazität. Folglich sollte vor dem Kauf geklärt werden, ob und wie lange zukünftig Austauschakkus angeboten werden. Was nützt das Baumarkt-Schnäppchen, wenn kein Ersatzakku mehr lieferbar ist. Und direkt beim Fahrradkauf einen zweiten Akku als Reserve mitzunehmen ist ebenfalls keine gute Lösung. Selbst wenn sie nicht genutzt werden, verlieren sie im Laufe der Jahre ihre Kapazität und sollten regelmäßig aufgeladen werden.

Der Stellplatz

Für Mieterinnen und Mieter ist die Frage eines geeigneten Stellplatzes von entscheidender Bedeutung. Ein Fahrradkeller ist eine gute Lösung, allerdings sollte er mit solch einem schweren Pedelec nur über wenige Stufen zu erreichen sein. Und bei den, von Eltern mit Kleinkindern immer häufiger genutzten, zwei- oder dreirädrigen Lastenrädern, die häufig über 50 Kg wiegen, ist selbst eine einzelne Stufe bereits eine zu viel. Darüber hinaus muss

– bei Rädern mit fest verbautem Akku – mit dem Vermieter geklärt werden, über welchen Stromanschluss das Rad geladen wird. Insbesondere in Gemeinschaftsräumen wie Waschküchen und Trockenkellern wird der Stromverbrauch häufig auf alle Mietparteien umgelegt. Das kann schnell zu verärgerten Mitmietern führen.

Aber auch Räder mit mobilem Akku brauchen einen gesicherten Stellplatz. Bei einem Preis im vierstelligen Euro-Bereich sind



Das Angebot an Ladestationen muss ausgebaut werden.

sie begehrtes Diebesgut – selbst, wenn der Akku gerade zum Laden in der Wohnung liegt. Fahrradgaragen oder abschließbare Stellplätze werden sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in Großsiedlungen zunehmend nachgefragt. Vermieter sind herausgefordert sich aktiv mit den Veränderungen der

Mobilität auseinanderzusetzen. Mieter hingegen sollten immer wieder auf den veränderten Bedarf hinweisen.

Leihräder

Vor dem Kauf eines Pedelecs sollte ein solches Gefährt ausgiebig getestet werden. Und das bedeutet nicht nur zwei Runden auf dem Parkplatz des Händlers. Das sollte eine ausgedehnte Fahrradtour sein. In fast allen Ruhrgebietsstädten gibt es die Möglichkeit, Pedelecs zu mieten – sei es bei inhabergeführten Händlern, bei privat gegründeten Sharing-Initiativen oder bei großen Energieversorgern wie RWE. So können E-Bike-Interessierte einfach und unkompliziert das Fahrverhalten der Räder kennenlernen und testen. (mik)

Innenstadt-Umbau

Rund um den Appolonia-Pfaus-Park

In Bochum sollen mehr Wohnungen gebaut werden. 800 pro Jahr, so hat der Rat schon lange vor dem Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Bisher wird dieses Ziel noch weit verfehlt. Zwar zogen die Zahlen in den letzten Jahren deutlich an, lagen zwischen 2015 und 2017 dennoch nur bei 360 im Schnitt. Die Stadt hat deshalb eine Baulandoffensive vorgestellt. Die schafft Platz für 9.400 Wohnungen, die bis 2025 gebaut werden könnten. Platz für Wohnraum soll auch mitten in der Stadt entstehen, zwischen Rathaus und Technischem Rathaus, wo heute noch das Bildungs- und Verwaltungszentrum steht. Dessen Abriss ist beschlossene Sache.

Die Bochumer Innenstadt steht vor gewaltigen Umwälzungen. Noch in diesem Jahr wird der Abriss des ehemaligen Justizareals in Angriff genommen. 10.500 qm, auf dem die Hamburger HBB in den Folgejahren Einzelhandelsflächen, Büros, Gastronomie, Hotel, Fitnesszentrum und Parkfläche errichten wird. Direkt nebenan, im sogenannten „Telekomblock“ gegenüber dem Rathaus, soll eine Markthalle entstehen sowie Räume für die VHS und die Stadtbücherei, die durch den Abriss des maroden BVZ umziehen müssen.

Auf der anderen Seite des Rathauses ist dieses BVZ keineswegs das einzige Gebäude, das zur Disposition steht. Auch die direkt dahinter liegende Turnhalle steht auf der Abrissliste, ebenso wie die Häuser zwischen Rathaus und Christuskirche. Noch offen ist das Schicksal von Musikschule und Gesundheitsamt, deren Abriss diskutiert wird, aber noch nicht beschlossen ist. Diese Gebäude gruppieren

sich rund um den Appolonia-Pfaus-Park. Statt der Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen sieht die Stadt hier künftig hochwertige Wohnbebauung vor.

Bürger mischen mit

Dass derart weitreichende Veränderungen Interesse bei vielen Bürgerinnen und Bürgern nicht nur aus der Innenstadt wecken, ist nicht verwunderlich. Zwar wird es noch etliche Jahre dauern, bis hier tatsächlich Bagger anrollen. Denn für die Ämter und Einrichtungen im BVZ und am Westring müssen ja erst Ersatzgebäude her, bevor irgendetwas abgerissen werden kann. Trotzdem bringen sich bereits mehrere Gruppen außerhalb von Rat und Verwaltung in den Diskussionsprozess um die Innenstadtentwicklung ein.

„Wir sind der Meinung, dass Grund und Boden – vor allem in der Innenstadt – Allgemeingut sind“, sagt Rainer Midlaszewski vom Netzwerk „Stadt für Alle“. „Deshalb sind wir dagegen, dass das Gelände hier, wie es sonst üblich ist, an einen Investor verkauft, sprich: privatisiert wird. Und schon gar nicht sollte ein so zentrales Gelände meistbietend über den Tisch gehen. Hier sollte zum Zuge kommen, wer das beste Konzept hat, nicht, wer das meiste Geld zahlt.“ Um das Gelände langfristig in öffentlicher Hand zu erhalten und um einen Bauträger von den Grundstückskosten zu entlasten, fordert das Netzwerk deshalb Grundstücksvergabe im Wege des Erbbaurechts.

Ohnehin ist man beim Netzwerk, dass in den letzten zwei Jahren vor allem mit Aktionen zum Thema Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum auf sich aufmerksam machte, der Ansicht, dass die gesamte Innenstadt bisher wenig bietet für Menschen, die nicht in der Lage oder willens sind, Geld auszugeben. Rebecca Sirsch: „Gastronomie gibt’s in Bochum noch und nöcher, und Geschäfte natürlich auch. Aber Aufenthaltsqualität für Menschen ohne Geld gibt es nicht. Wir fordern die Förderung von öffentlichen Orten, an denen sich Menschen begegnen und die sie auf unterschiedliche Weise nutzen können. Dafür bietet sich der Appolonia-Pfaus-Park geradezu an.“

Offene Versammlungen

Weil eine Stadt nur dann eine Stadt für alle sein kann, wenn sie auch von allen – oder doch möglichst vielen – mitgestaltet wird, organisiert das Netzwerk seit Anfang April Stadtrundgänge und „offene Stadtteilversammlungen“. Kirsten Heining hat die Aufgabe übernommen, diese Treffen zu moderieren und ist angenehm überrascht: „Als wir das erste Mal offen eingeladen haben, waren wir ganz gespannt, wer da wohl so kommen würde- ob überhaupt Interesse da ist! Und wir sind immer noch ganz begeistert. Das Interesse ist groß, und so unterschiedlich die Teilnehmer*innen auch sind, die Ideen, die sie haben, um die Innenstadt attraktiver für alle zu gestalten, sind sehr ähnlich. So denken wir jetzt schon über

Info

Der Appolonia-Pfaus Park liegt zwischen dem BVZ und der Windmühlenstraße/Prümerstraße. Er entstand Ende der 80er-Jahre durch den Abriss einiger Wohnhäuser an der Windmühlenstraße. 2004 wurde er nach der 11-fachen Mutter benannt, stellvertretend für 150 Bochumer Sinti und Roma, die von den Nazis nach Auschwitz deportiert wurden.

Aktionen nach, um aufmerksam zu machen und mit noch mehr Menschen ins Gespräch zu kommen.“

Und so schälten sich nach vier Treffen, bei denen auch Arbeitsgruppen gebildet wurden, bereits „Kernforderungen“ heraus, zum Beispiel für den geplanten Wohnungsbau:

- kein Verkauf städtischen Bodens – Grundstücksvergabe nur im Wege des Erbbaurechts;
- Vorrang für dauerhaft preiswerten Wohnungsbau durch gemeinnützige Bauträger;
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in einem offenen Partizipationsprozess;
- die städtebauliche Form der zukünftigen Gebäude soll sowohl Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner gewährleisten als auch die öffentliche Begegnung fördern.

Neben dem Thema neue Wohnbebauung befassen sich die Stadtteilkonferenzen aber auch mit den sonstigen Gebäuden, der generellen Nutzungskonzepten für die Innenstadt (mehr Grün, mehr Aufenthaltsqualität) und dem Verkehr, insbesondere dem Themen „Vorrang für das Fahrrad“.

IG Applonia

Parallel dazu hat sich eine „Interessengemeinschaft Applonia“ gebildet, in der unter anderem der Kortländer e. V., die GLS-Bank und BOLOG (Impulse für Bochum – Stadtentwicklung im Dialog) mitmischen. Sie hat die Idee entwickelt, kurzfristig einen Förderantrag aus dem Programm „Stadt gemeinsam gestalten! – Neue Modelle der Quartiersentwicklung“ des Bundesministeriums des Innern, Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu stellen. Hier können beispielhafte Projekte für eine innovative Quartiersentwicklung mit bis zu 1 Mio. € gefördert werden.



Bild oben: Kaum zu glauben, dass man hier keine 50 m vom Rathaus entfernt ist.
Bild mitte: Der Rundgang durch die Innenstadt war mit 50 Teilnehmern gut besucht.
Bild unten: Arbeitsgruppe im Ladenlokal des Mietervereins.

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 / 83 80 66 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



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	44795 Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797 Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Hannelore Feldermann	44866 44869	44867 MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894	96 11 434
York Redeker	44799 44803	44801 44807 Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Anna Schwehm	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



Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

Nicht nur, dass Sie im Mieterverein sind! Es kommt noch besser:
Mit dem Mieterticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos
zu exklusiven Konditionen!

Jetzt unter **0234 303-2665** beraten lassen und richtig sparen!

Das zahlt sich aus!
10 %
Mieterverein-
Rabatt
auf den bereits reduzierten Abopreis

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

Haben Sie uns schon auf Facebook besucht?

Dann wird's jetzt aber echt Zeit!
www.facebook.com/Mieterverein.Bochum