



Handlungskonzept Wohnen Neubaukrise erfordert Wende zu mehr Bestandspolitik

Im kommenden Sommer soll nach zwei Jahren Arbeit das neue Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum vom Rat verabschiedet werden. Dabei handelt es sich um die Überarbeitung des bisherigen Konzepts aus dem Jahr 2017. Dieses war geprägt von der Hoffnung, durch viel Neubauten auf der grünen Wiese für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen zu können.

Seitdem hat sich die Lage jedoch weiter verschärft, stellte das von der Stadt herausgegebene Wohnungsmarktbarometer 2023 im Dezember fest. Zuletzt sind vor allem die Neuvermietungsrenten erheblich gestiegen. Gleichzeitig ist die Zahl verfügbarer Sozialwohnungen, die für weniger gut Verdienende erschwinglich sind, gesunken. Der Trend konnte im letzten Jahr einmalig umgekehrt werden (siehe Meldung „Zahl der Sozialwohnungen in Bochum ist 2023 gestiegen“).

Die Stadt muss Lösungen für die Herausforderungen finden, die sich durch den Mangel an bezahlbaren Wohnungen und durch die sich verschärfende Neubaukrise ergeben. Auch in Bochum wurden

bereits viele Neubauprojekte gestoppt. Der Entwurf des Handlungskonzepts wurde maßgeblich vom Institut „empirica“ verfasst. Die Autor:innen schätzen darin ein, dass mindestens für die Jahre 2025 bis 2027 sehr geringe Fertigstellungszahlen im Bochumer Wohnungsbau zu erwarten sind. Lösungen versprechen daher vor allem Maßnahmen im bereits gebauten Bestand.

Der Mieterverein begrüßt viele Vorschläge im Anfang März veröffentlichten ersten Entwurf, der die Bestandspolitik stärker in den Fokus rückt:

- ▶ Eine Wohnraumschutzsatzung sollte eingeführt werden, um den Verlust weiterer Wohnungen zu verhindern.
- ▶ Es sollen mehr bezahlbare Sozialwohnungen für ärmere Haushalte als bisher gebaut werden.
- ▶ Eine Konzentration auf schneller zu erstellende Wohnungen durch Aufstockungen im Bestand und im Innenbereich wird angestrebt. →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

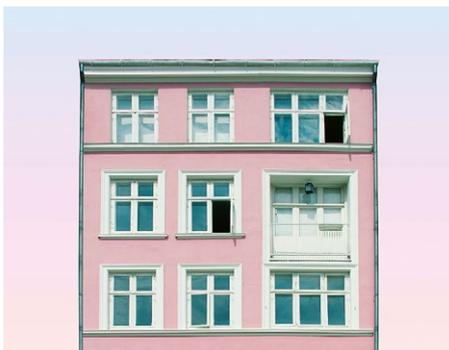
dies ist die erste Ausgabe des Rundbriefs des Mietervereins Bochum. Damit wollen wir allen Mitgliedern, die lieber weiterhin auf Papier lesen, einen kleinen Ersatz für die Ende 2023 eingestellte Zeitschrift „Mieterforum“ bieten. Im Rundbrief werden Informationen zur Wohnungspolitik bundesweit und in Bochum sowie Mietrechtliches und Mietertipps zu lesen sein.

Diese Publikation wird zukünftig alle drei Monate erscheinen. Mitglieder können diese per Post nach Hause geschickt bekommen. Sie wird zusätzlich in unseren Geschäftsstellen sowie an verschiedenen Orten in Bochum, Wattenscheid und Hattingen ausliegen.

Probleme von Mieterinnen und Mietern werden in unserer Stadt leider immer größer. Denn die Mieten stiegen in den vergangenen Jahren stärker als die Einkommen. Energiepreise und Inflation haben viele Menschen besonders mit niedrigen Einkommen stark belastet. Daher ist die Mietbelastung – der Anteil der Mietkosten zum Gesamteinkommen – weiter gestiegen. Die Beratungsanfragen beim Mieterverein haben seit Anfang 2023 enorm zugenommen. Gleichzeitig erlebt unser Verein einen Mitgliederzuwachs – allein 2023 plus 300 Haushalte.

Vor diesem Hintergrund ist das aktuell erarbeitete Handlungskonzept Wohnen, das die Leitlinien für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre vorgibt, besonders wichtig. Was darin steht, lesen Sie im Artikel auf dieser Seite. Des Weiteren in dieser Ausgabe zu finden sind Tipps zum Kabelvertrag, denn zum 1. Juni ändern sich die gesetzlichen Grundlagen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Martin Krämer (Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend)



Sabine Mosler-Kühr vom Mieterverein Bochum fordert: „Es braucht noch mehr Mut für diese Wende zur Bestandspolitik. Denn die Maßnahmen reichen bei Weitem nicht aus, bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. Gleichzeitig sollte offensiv gegen Leerstand, Abriss und Instandhaltungsstau vorgegangen werden. Neben einer Wohnraumschutzsatzung sollten die Möglichkeiten der Wohnungsaufsicht gestärkt werden.“

Maßnahmen gegen Leerstand, Abriss und Instandhaltungsstau

Bisher fehlen der Stadt viele Zahlen zum Wohnungsmarkt. Wie viele Häuser abgerissen werden und wie viele Wohnungen unter Instandhaltungsstau leiden, wird in Bochum bisher nicht erfasst. Bekannt sind 3,6 Prozent Leerstände nach der sogenannten Stromzählermethode. Diese erfasst jedoch keine leerstehenden Wohnungen ohne Stromzähler. Viele dieser Wohnungen stehen wegen Instandhaltungsstau leer.

Die Ursachen für den Instandhaltungsstau sind vielfältig. Zu unterscheiden ist zwischen Instandhaltungsstau bei unseriösen Unternehmen oder Finanzmarktakteuren wie z. B. im Unicenter. Aus der Beratung kennt der Mieterverein viele solcher Mietwohnungen. Das Geschäftsmodell dieser Unternehmen besteht darin, mit sehr geringen Instandhaltungsaufwendungen Profite zu erzielen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zwingt die Menschen jedoch dazu, trotz vieler teils gesundheitsgefährdender Mängel wohnen zu bleiben oder gar dort einzuziehen. Diese „Lock-In-Effekte“

können gravierende soziale Folgen haben; von beengten Wohnverhältnissen für Kinder, die keinen Raum zum Lernen finden, bis hin zu häuslicher Gewalt.

Wohnungen mit Instandhaltungsstau bei Privatvermietern stehen dagegen häufig leer, weil die Eigentümer finanziell oder organisatorisch überfordert sind. Diese Vermieter benötigen Beratung und Hilfen.

Angesichts der Neubaukrise plädiert der Mieterverein für eine Sanierungs- und Modernisierungsoffensive, um leer stehende Wohnungen wieder bewohnbar zu machen.

Mehr bezahlbare Wohnungen

Da besonders einkommensschwache Haushalte unter hohen Mietbelastungen leiden, darf die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen in Bochum keinesfalls weiter sinken, wie im bisher vorgelegten Handlungskonzept-Entwurf angedeutet. Demnach soll 300 Wohnungen jährlich neu gebaut werden. Es laufen pro Jahr allerdings rund 450 Sozialbindungen aus.

Der Mieterverein fordert zudem, den mit Abstand wichtigsten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, die kommunale VBW, zu stärken. Es wäre wichtig, ihren Wohnungsbestand zu erhöhen. Der Mieterverein schlägt vor, im Maßnahmenkatalog des Handlungskonzeptes einen Gesamtbestand von 20.000 Wohnungen, davon 10.000 Sozialwohnungen, bis zum Jahr 2030 als Ziel anzustreben. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollte die Gewinnabführung an die Stadt und die Vonovia in Höhe von jährlich 3 Mio. Euro beendet werden.

Auch das Bündnis „Gutes Wohnen für Bochum“ (Scientists for Future, Stadt für Alle, DGB Ruhr-Mark, Netzwerk für bürger-nahe Stadtentwicklung, Mieterverein) hat Prüfsteine entwickelt. Diese enthalten, neben der Stärkung der Bestandspolitik, eine stärkere Gewichtung von klimarelevanten Auswirkung des Bauens sowie mehr Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger:innen.

„Es braucht noch mehr Mut für diese Wende zur Bestandspolitik. Denn die Maßnahmen reichen bei Weitem nicht aus, bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.“

Erfreuliche Entwicklung bei der Wohnungsbau-förderung in Bochum

Der Mieterverein Bochum ist erfreut über Zahlen der Wohnbauförderung in Bochum im vergangenen Jahr. Es entstanden zwar nur 239 ggü. 450 auslaufenden Bindungen. Der Kauf von mietpreisgebundenen Belegungsrechten für 474 Wohnungen der VBW durch das Land NRW sorgte aber erstmals seit Jahren für die Zunahme der Sozialwohnungszahl.

Zudem haben sich die Förderzusagen im Bestand für noch umzusetzende Modernisierungen auf 440 fast verdreifacht. Dies begrüßt der Mieterverein. Denn viele Wohnungen mit Instandhaltungsstau und in die Jahre gekommener Ausstattung würden so bezahlbar erhalten. Modernisierte Bauten können zudem erheblich schneller bewohnbar werden als Neubauvorhaben.

206 und eine Zwangs-räumung in Bochum

Im vergangenen Jahr wurden in Bochum 268 Zwangsräumungen von Wohnungen verfügt, 206 davon wurden auch durchgeführt. Das geht aus einer Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage der Fraktion „Die Linke“ hervor. Fast alle Räumungsverfahren liefen geräuschlos ab.

Dies gilt aber nicht für eine Zwangsräumung in der Kohlenstraße 135. Der letzte Bewohner einer Häuserreihe im städtischen Besitz weigert sich, seine Wohnung zu verlassen. Dort plant die Stadt perspektivisch Gewerbe anzusiedeln. Der Bewohner bekommt seit Dezember viel Unterstützung. Er sollte bereits im März aus seiner Wohnung geräumt werden. Dies ist vor Gericht mit Hinweis auf seinen Gesundheitszustand bisher gestoppt worden.

Der Mieterverein ärgert sich vor allem darüber, dass diese Häuser im Besitz der Stadt Bochum mit 25 Wohnungen angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum über Jahrzehnte nicht instandgehalten und vermietet wurden.



Kabelprivileg fällt weg

Vorsicht bei Vermieterschreiben!

Nach mehrjähriger Übergangsfrist endet am 30. Juni 2024 das sogenannte Nebenkostenprivileg. Die bisher übliche Praxis vieler Wohnungsgesellschaften, ganze Wohnblocks über einen Rahmenvertrag mit einem Kabelbetreiber mit Fernsehen zu versorgen und die Kosten dafür über die Nebenkosten abzurechnen, ist dann nicht mehr erlaubt.

Für Mieter:innen hat dies Vor- und Nachteile. Einerseits schränkte die zentrale Fernsehversorgung durch den Vermieter die Wahlfreiheit ein: Wer Fernsehempfang aus einer anderen Quelle beziehen wollte, musste den Kabelanschluss trotzdem bezahlen. Andererseits bedeutete das Nebenkostenprivileg für alle diejenigen, die mit dem „normalen“ Kabelempfang zufrieden waren, eine besonders günstige Fernsehversorgung.

Unternehmen bieten Fortsetzung an

Viele Wohnungsunternehmen hatten mit den Kabelfirmen langfristige Verträge abgeschlossen und dadurch günstige Konditionen bekommen, die sie an ihre Mieter:innen weitergegeben haben. Einige versuchen, das Modell fortzusetzen, indem sie ihren Mieter:innen anbieten, die Kabelanschlusskosten künftig als Bestandteil der Grundmiete (statt der Nebenkosten) oder als separaten Vertrag weiterzuführen. Grundsätzlich gilt: Sie können darauf eingehen, müssen es aber nicht.

Genau aufpassen muss man dabei, wie das Schreiben konkret formuliert ist.

Die LEG zum Beispiel nimmt diese Umstellung automatisch vor und informiert ihre Mieter:innen lediglich, dass sie den dann separaten Kabelvertrag monatlich kündigen können, wenn sie keine TV-Versorgung über den vorhandenen Kabelanschluss mehr möchten. Wer also nichts unternimmt, zahlt den gleichen Betrag weiter, nur nicht als Nebenkosten, sondern als Miete. VIVAWEST schickt immerhin eine Zustimmungserklärung, auf der man ankreuzen kann, ob man die Kabelversorgung weiterhin möchte oder nicht. Was passiert, wenn sich jemand gar nicht meldet, ist aber unklar.

Der Mieterverein weist darauf hin, dass es juristisch gesehen eine „stillschweigende Zustimmung“ nicht gibt. Rechtsberaterin Sabine Mosler-Kühr: „Der Gesetzgeber schreibt in solchen Fällen vor, dass eine aktive Zustimmung vorliegen muss, soll eine Änderung wirksam werden.“

Wir raten trotzdem allen Mieterinnen und Mietern, die Schreiben genau zu lesen und auf jeden Fall tätig zu werden. Es kann sonst unnötige Streitigkeiten geben, wenn ein Wohnungsunternehmen das Schweigen als Zustimmung auslegt, oder wenn es eben die TV-Versorgung zum 1. Juli tatsächlich einstellt und der Bildschirm dann schwarz bleibt.“

Es geht auch anders

Grundsätzlich haben Mieter:innen nämlich auch die Möglichkeit, die Fernsehversorgung zum 1. Juli selbst in die Hand

zu nehmen und einen Vertrag mit einem Anbieter ihrer Wahl abzuschließen. Dabei können sie auch den vorhandenen Kabelanschluss des bisherigen Anbieters weiternutzen. Dann müssen sie allerdings eigeninitiativ einen Einzelvertrag abschließen. Die Verbraucherzentrale erwartet dabei einen leichten Preisanstieg von zwei bis drei Euro pro Monat im Vergleich zum inkludierten Kabelanschluss, der über die Nebenkosten abgerechnet wurde.

Alternativ können sich Mieter:innen das Fernsehen aber auch über Internet (IPTV), Satellit oder DVBT-2 in die Wohnung holen. Am komfortabelsten ist dabei IPTV über den vorhandenen Internet- bzw. DSL-Anschluss. Einige VDSL-Anbieter haben Paketangebote, in denen der Anschluss gleich mit der TV-Option gebucht werden kann.

Der Satellitenempfang hat den Vorteil, dass keine laufenden Kosten anfallen, die Programmauswahl riesig ist und unzählige Sender aus dem Ausland empfangen werden können. Die benötigte Satellitenschüssel muss allerdings an der Hausfassade oder auf dem Balkon installiert werden. Dazu wird die Genehmigung des Vermieters benötigt.

Für den Fernsehempfang über DVBT-2 reicht in den meisten Fällen bereits eine kleine Zimmerantenne. Die öffentlich-rechtlichen Sender lassen sich damit kostenlos empfangen. Für den Empfang von Privatsendern fallen zusätzliche Kosten an.

Wichtig ist in jedem Fall, dass man als Mieter:in aktiv werden muss, wenn der Bildschirm ab dem 1. Juli nicht dunkel bleiben soll.

Änderungen auch beim Bürgergeld

Bei Wohnungen, in denen der Kabelanschluss über die Nebenkosten abgerechnet wurde, übernahmen bisher die Jobcenter die Kosten. Schlossen Mieter:innen einen einzelnen Kabelvertrag ab, mussten sie diese Kosten hingegen aus dem Regelsatz bezahlen. Dieser Vorteil der Betriebskostenumlage fällt nun weg, die gesellschaftliche Teilhabe im Leistungsbezug wird dadurch eingeschränkt. Unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, fordert deshalb seitens der Politik eine Lösung, die allen Menschen den freien Zugang zu Medien und eine Grundversorgung mit Informationen ermöglicht.

Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozessstatistik 2023 vor



Der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter war auch im Jahr 2023 hoch. Nach Angaben des Deutschen

Mieterbundes haben die Juristinnen und Juristen der rund 320 örtlichen Mietervereine im Jahr 2023 rund eine Million Rechtsberatungen durchgeführt. Mehr als 98 Prozent aller Beratungsfälle konnten außergerichtlich abgeschlossen werden. Damit sind die DMB-Mietervereine in Mietangelegenheiten die Streitschlichter Nr. 1 in Deutschland. Häufigstes Beratungsthema waren wie in den Vorjahren die Betriebs- und Heizkosten.

Aktueller Betriebskostenspiegel für Deutschland erschienen

Mieterinnen und Mieter mussten im Jahr 2022 in Deutschland im Durchschnitt 2,28 Euro/qm/Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,87 Euro/qm/Monat betragen. Dies sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der bundesweiten Abrechnungsdaten des Jahres 2022 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.755,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden.

Mitgliederversammlung

Vorstand und Geschäftsführung laden alle Mitglieder ganz herzlich zur Mitgliederversammlung 2024 ein. Sie findet diesmal wieder im Kunstmuseum am Stadtpark statt: Mittwoch, 12. Juni 2024, 18 Uhr, Kunstmuseum, Kortumstr. 147, Bochum. Vor der Versammlung besteht um 17 Uhr die Möglichkeit an einer Führung durch das Kunstmuseum teilzunehmen.

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Wer wir sind

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. ist die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Bochum, Wattenscheid und Hattingen – mit eingeschränktem Leistungsangebot auch in der weiteren Umgebung. Das Rechtsdienstleistungsgesetz erlaubt uns nur die Beratung von Vereinsmitgliedern. In der politischen „Lobbyarbeit“ vertreten wir aber selbstverständlich alle Mieterinnen und Mieter in unserem Vereinsgebiet, unabhängig von der Mitgliedschaft. Mit rund 15.000 Mitgliedern sind wir einer der größten eingetragenen Vereine mit Sitz in Bochum. Als Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB) gehören wir dem Dachverband von über 300 Mietervereinen in Deutschland mit zusammen 3 Mio. Mitgliedern an. Wir finanzieren unsere Arbeit durch die Mitgliedsbeiträge. Öffentliche Mittel erhalten wir nicht!

Wir beraten unsere Mitglieder in allen miet- und wohnungsrechtlichen Angelegenheiten. Bitte vereinbaren Sie vorher telefonisch einen Termin. Sie haben die Wahl zwischen einem persönlichen Beratungstermin in unserer Geschäftsstelle oder einer telefonischen Beratung – dann ruft Ihr:e zuständiger Jurist:in Sie zur vereinbarten Zeit an!

Wir übernehmen ohne weitere Kosten Ihren gesamten Schriftverkehr in Mietstreitigkeiten. Sie erhalten per Post unaufgefordert sämtliche Kopien kostenfrei zugesandt.

Ratgeber

Wir geben eine Reihe von Ratgebern heraus, die sich mit mietrechtlichen Themen befassen und Sie in allen Mietfragen mit grundsätzlichen Informationen versorgen. Sie erhalten die Ratgeber in unseren

Geschäftsstellen oder auf unserer Homepage unter www.mieterverein-bochum.de. Der QR-Code führt Sie zu den Ratgebern.



Mitglieder werben Mitglieder

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbar:innen, Freund:innen, Kolleg:innen, Verwandten haben auch Stress mit dem:r Vermieter:in? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!

Geschäftsstellen

Geschäftsstelle Bochum

44787 Bochum
Brückstraße 58
Tel.: 0234 – 96 11 40
Fax: 0234 – 96 11 41 1
E-Mail: info@mvbo.de
Öffnungszeiten: Mo – Do: 09:00 – 18:00
Fr: 09:00 – 12:00

Geschäftsstelle Wattenscheid

44866 Wattenscheid
Nikolaistraße 2
Tel.: 02327 – 8 84 03
Fax: 02327 – 8 38 06 63
E-Mail: wattenscheid@mvbo.de
Öffnungszeiten:
Mo: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00
Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Geschäftsstelle Hattingen

45525 Hattingen
Bahnhofstraße 37
Tel.: 02324 – 5 25 24
Fax: 02324 – 95 03 49
E-Mail: hattingen@mvbo.de
Öffnungszeiten:
Di: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00
Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Impressum

Herausgeber: Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
Redaktion/v.i.s.d.P.: Martin Krämer
Tel.: 0234 – 96 11 464
E-Mail: info@mvbo.de