



Neues Mieterlexikon in Bochum erhältlich

Vor Kurzem neu erschienen ist das Mieterlexikon – die „Bibel des Mietrechts“. Das 700-seitige Nachschlagewerk ist ab sofort auch in der Bochumer Geschäftsstelle des Mietervereins erhältlich. Es kostet 16 €.

Im Mieterlexikon werden alle Fragen rund um gemietete Wohnobjekte kompetent und umfassend beantwortet: Darf bei nicht bezahlter Kautions gekündigt werden? Kann die Miete während einer energetischen Modernisierung gemindert werden? Und was ist bei einer Eigenbedarfsanmeldung zu tun?

Mitglieder werben Mitglieder

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freundinnen und Freunde oder Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro! Dies können Sie auch bequem von Zuhause aus mit einem pdf-Formular oder die Neumitglieder bitten Sie, als Werber:in gleich beim Eintritt mit anzugeben.

Stromspar-Check der Caritas Bochum lädt zur Energiesparberatung

Der Stromspar-Check bietet Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, ihre Stromkosten zu senken. Dies eröffnet die Chance sich vor Energiearmut zu schützen. Wir haben Frau Middendorf vom Caritasverband Ruhr-Mitte e.V. Bochum eingeladen, um über Möglichkeiten des Stromsparens zu sprechen. Mit Tipps für effizientes Nutzungsverhalten – auch beim Heizen und Lüften – ohne Komfortverlust. Interessierte Mieter:innen mit einem niedrigen Einkommen haben anschließend die Möglichkeit einen Termin für einen persönlichen Energiesparplan zu vereinbaren.

25. September 2024, 18 Uhr, Mieterverein Bochum (Brückstraße 58)

Weitere Informationen sind hier zu finden: www.stromspar-check.de

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: martin.kraemer@mvbo.de

Rundbrief

des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Wer Zeitung liest oder im Internet unterwegs ist, stößt praktisch täglich auf neue Statistiken, die das Wohnen betreffen. Mal sind es Zahlen zu Neubauten, mal zu Bauanträgen, mal zur Mietbelastung. Fast immer sind die Ergebnisse praktisch gleich; die Zahl der Neubauten sinkt infolge der gestiegenen Boden- und Baupreise sowie Zinsen, und dies wird sich vorerst nicht ändern. Die Bevölkerungszahl in den großen Städten steigt. Während manche Kaufpreise fürs Eigentum sinken, kennen die Mieten nur eine Richtung, nach oben.

Die Bundesregierung schiebt derzeit eine lange Liste nicht umgesetzter Vorhaben vor sich her: Vorkaufrecht, Mietpreisbremse, Stärkung qualifizierter Mietspiegel... Einen kurzen Augenblick ließ daher der Plan von Bauministerin Klara Geywitz, die Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen, aufhorchen. Doch schnell war klar, was da verkündet wurde, ist bestenfalls eine Gemeinnützigkeit light (siehe Meldung).

Die Ziele und Mittel der kommunalen Wohnungspolitik werden in Bochum mit dem neuen Handlungskonzept Wohnen, das im Herbst im Rat beschlossen werden soll, neu justiert. Der um Bürgerideen ergänzte Entwurf dafür liegt nun vor. Die geplanten Maßnahmen werden zwar nicht ausreichen, um die Entspannung des Bochumer Wohnungsmarktes zu bewirken. Aber der Entwurf enthält sinnvolle Maßnahmen (siehe unser letzter Rundbrief). Nun muss es an die Umsetzung gehen, damit so viele bezahlbare Wohnungen wie möglich erhalten und neue Sozialwohnungen geschaffen werden.

Informatives Lesen wünscht
Martin Krämer (Pressesprecher des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend)



Ein Azubi-Wohnheim für Bochum Interview zur Situation von Auszubildenden auf dem Wohnungsmarkt

Das Thema Wohnen für Auszubildende wird angesichts der steigenden Mieten in Bochum wichtiger. Die DGB-Jugend Ruhr-Mark hat sich damit intensiv beschäftigt und fordert daher ein Auszubildenden Wohnheim. Wir haben dazu Christoph Pottmeyer, den regionalen Jugendbildungsreferenten interviewt.

Mieterverein Bochum: Wie ist die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt?

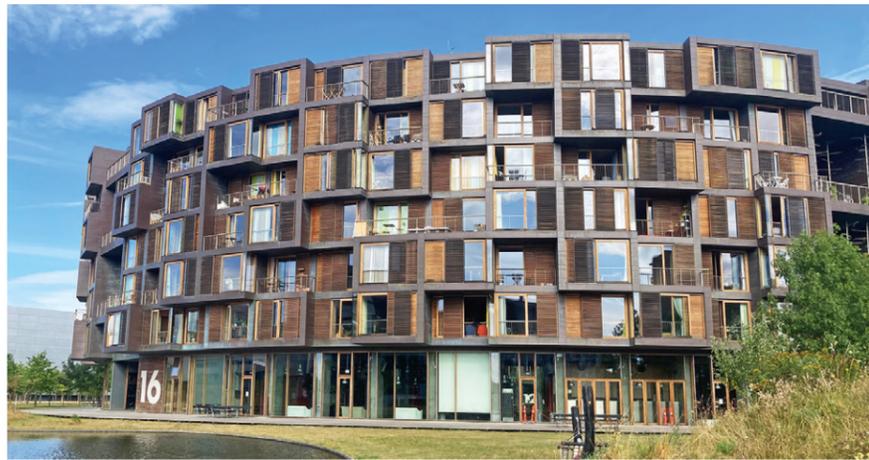
Christoph Pottmeyer: Die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt ist denkbar schlecht. Zwei wesentliche Faktoren spielen hierbei eine Rolle:

1.) Die persönliche Situation der Auszubildenden:

- Geringe finanzielle Mittel: Auszubildende leben oft unterhalb der Armutsgrenze, was ein eigenständiges Leben erschwert.
- Unsichere berufliche Zukunft: Viele Auszubildende haben keine Übernahmegarantie und wissen nicht, wie es nach der Ausbildung weitergeht.
- Unattraktivität für Vermieter: Diese Faktoren machen Auszubildende für Vermieter unattraktiv.

2.) Die Marktsituation:

- Generell wenig Wohnraum: Es gibt generell einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. →



- Hohe Kauttionen: Vermieter verlangen oft drei Monatskaltmieten als Kauttion.
- Hohe Nebenkosten: Neben den hohen Mieten kommen auch noch Heiz-, Strom- und Internetkosten hinzu.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt sehr schwierig ist.

MV: Was sind eure Forderungen?

CP: Unsere Forderungen umfassen verschiedene Punkte, die die Wohnsituation von Auszubildenden verbessern sollen:

- Offener Zugang: Das Wohnheim sollte nicht nur für duale Auszubildende, sondern auch für dual Studierende und vollzeitschulische Auszubildende offen sein.
- Angemessene Wohnstandards: Alle Bewohner:innen sollten ein eigenes Zimmer mit Küche und Bad haben. Außerdem sollten gemeinschaftlich genutzte Räume vorhanden sein. Die Grundausstattung sollte ein Bett, Stauraum, Schreibtisch und Ähnliches umfassen.
- Bezahlbare Mieten: Die Miete sollte nicht mehr als ein Viertel des Einkommens betragen.
- Ansprechpartner vor Ort: Es sollten Ansprechpartner:innen für die Auszubildenden vor Ort geben, insbesondere für Minderjährige.
- Mitbestimmung: Die Auszubildenden sollten sich an der Gestaltung des Wohnheims beteiligen können.

MV: Was ist ein Azubi-Wohnheim? Und wie funktioniert es?

CP: Ein Azubi-Wohnheim ähnelt einem Studentenwohnheim. Es bietet kleine Apartments mit eigenem Bad und Kochbereich sowie Gemeinschaftsräume wie Küche, Wohnzimmer, Lernräume, Waschküche, Trockenraum und Kellerabteil.

MV: Gibt es schon konkrete Beispiele für solche Wohnheime?

CP: Ja, ein konkretes Beispiel ist das Azubi-Wohnheim in München. Dieses wurde 2019 von der DGB-Jugend und verschiedenen Parteijugenden initiiert. Bis 2026 sollen dort 1000 Wohneinheiten für Auszubildende zur Verfügung stehen.

MV: Wie weit seid ihr damit in Bochum?

CP: In Bochum haben wir bereits ein Konzept erstellt, 59 Organisationen als Unterstützer:innen gewonnen und Gespräche mit den Grünen und der SPD im Rat der Stadt aufgenommen. Im Juli haben wir mit einer Delegation von SPD und Grünen das Azubi-Wohnheim in München besucht und werden jetzt im Rat der Stadt Bochum gemeinsam mit ihnen weitere Schritte planen.

MV: Wie geht es weiter?

CP: Im nächsten Schritt werden wir mit weiteren Parteivertreter:innen sprechen und auch auf verschiedene große Arbeitgeber in Bochum zugehen, um sie als Unterstützer:innen zu gewinnen. Auch wollen wir möglichst viel Einfluss auf die Parteiprogramme für die Kommunalwahl '25 nehmen und dort das Azubiwohnheim platzieren.

Wohnungspolitische Erkenntnisse aus dem Zensus 2022

Seit Juli sind die Ergebnisse der Befragung öffentlich. Die Gesamtzahl der Wohnungen in Bochum unterschied sich teils erheblich von den kommunalen Zahlen. So ist trotz verstärkten Neubaus die Gesamtzahl der Wohnungen in Bochum nur um 600 oder 0,4 % gestiegen. In Hattingen ist sie sogar um 0,2 % gesunken. Die Stadt Bochum ging z. B. wegen fehlender Abrissstatistik von 3000 Wohnungen mehr aus. Fast 2 Millionen Wohnungen (4,3 %) stehen bundesweit leer. In Bochum sind es 3,6 % (in Hattingen 3,5 %). Viele dieser Wohnungen stehen aber schon so lange leer, dass sie kaum kurzfristig wieder bewohnbar sein werden. Hier sind die Kommunen gefordert, Sanierungen voranzubringen.

Kabinett beschließt Wohnungsgemeinnützigkeit „light“

Die Bundesregierung hat das Jahressteuergesetz beschlossen. Darin enthalten ist eine kurze Passage, die Bauministerin Klara Geywitz als Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit feiert, wie sie im Koalitionsvertrag der Ampel vereinbart worden war. Tatsächlich besteht diese Gemeinnützigkeit nur aus zwei knappen Sätzen der Abgabenordnung. Zukünftig solle auch die „vergünstigte Überlassung von Wohnraum an hilfebedürftige Personen“ als einer der „mildtätigen Zwecke“ anerkannt wird, die steuerbegünstigt sind.

„Anstatt dringend benötigte Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat das Bundeskabinett offenbar nur eine ‚Mini-Wohnungsgemeinnützigkeit‘ vereinbart. Anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen, wird auf die dringend notwendigen Investitionszulagen verzichtet“, kommentierte dies Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten.



Vermieter insolvent
Was bedeutet das für das Mietverhältnis?

Mit der D.I.I. und der Omega AG haben in den letzten Monaten zwei bundesweit tätige Wohnungsunternehmen Insolvenzanträge gestellt. Auch die Adler-Gruppe stand kurz vor der Insolvenz, die weitere Entwicklung ist ungewiss. In der aktuellen Finanzmarktsituation scheitern die Geschäftsmodelle vieler Investoren. Verunsicherte Mieter:innen meldeten sich daraufhin bei den Mietervereinen im Ruhrgebiet. Der Mieterverein hat dazu Informationen zusammengestellt.

Mietverhältnis läuft unverändert weiter.

Auf den Mietvertrag hat eine Insolvenz keine Auswirkungen. Er besteht mit allen Rechten und Pflichten fort. Die Miete muss also selbstverständlich weiter gezahlt werden (Ausnahme: Kauttion). Selbst wenn die Wohnung während des Insolvenzverfahrens verkauft werden sollte, gilt „Kauf bricht nicht Miete“. Ein neuer Vermieter tritt zu den gleichen Bedingungen in die Mietverträge ein.

Zwangsverwaltung

Bei Zahlungsunfähigkeit kann eine Zwangsverwaltung angeordnet werden. Sie soll die Mieteinnahmen für die Gläubiger sichern. Für die Mieter:innen wird sie dann zur zuständigen Ansprechpartnerin. Die Miete muss dann auf das Konto der Zwangsverwaltung überwiesen werden. Die Zwangsverwaltung ist auch Ansprechpartnerin für Kündigungen, Nebenkostenabrechnungen oder Mängelanzeigen. Der Vorteil für die Mieter:innen: Die Zwangsverwaltung muss zuerst die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Hauses sicherstellen, erst dann dürfen die Mieten zur Schuldentilgung verwendet werden. Das heißt, Mängel müssen zuerst beseitigt

und laufende Zahlungen (z.B. für Wasser und Gas) beglichen werden. Modernisierungen darf die Zwangsverwaltung nicht durchführen.

Kaution

Zu Beginn eines Mietverhältnisses wird regelmäßig eine Kaution verlangt. Vermieter:innen müssen diese insolvenz-



fest, getrennt vom eigenen Vermögen, anlegen. So bleibt sie auch im Insolvenzverfahren vor den Gläubigern geschützt. Im Falle einer Zwangsverwaltung müssen Vermieter:innen die Kautionszahlungen entsprechend an die Verwaltung weiterleiten.

Mieter:innen haben immer einen Anspruch darauf zu erfahren, wie ihre Kaution angelegt wurde, auch wenn keine Insolvenz droht. Im Insolvenzfall können sie vom Eigentümer oder der Zwangsverwaltung Auskunft verlangen. Ist die Kaution nicht insolvenzfest angelegt, können sie laufende Mietzahlungen mit der geleisteten Kaution verrechnen. Das einbehaltene Geld müssen sie aber für die Vermieterin zur Verfügung halten, das

heißt zur Seite legen. Hierzu wäre eine rechtliche Beratung sinnvoll.

Versorgungssperren

Im Falle einer Insolvenz ist zu befürchten, dass auch bei den Energie- und Wasserversorgungsunternehmen Rückstände aufgelaufen sind. In diesem Fall könnten die Unternehmen die laufende Versorgung (Allgemeinstrom, Gas/Wärme, Wasser) einstellen, obwohl die Mieter:innen ihre Vorauszahlungen korrekt bezahlt haben. Droht eine Versorgungssperre, können die laufenden Mietzahlungen an die Versorgungsunternehmen abgetreten werden. Auch hier berät der Mieterverein.

Verkauf & Versteigerung

Das eingeleitete Insolvenzverfahren soll sicherstellen, dass die Schulden des Vermieters bestmöglich ausgeglichen werden. Reichen die laufenden Mietzahlungen und das sonstige Vermögen nicht aus, können die Wohnungen auch im Wege der Zwangsversteigerung veräußert werden. In diesem Fall bleibt das Mietverhältnis bestehen.

Allerdings haben die neuen Eigentümer:innen bei berechtigtem Interesse ein Sonderkündigungsrecht von drei Monaten. Hierfür gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Eine grundlose Kündigung ist nicht möglich. Hierzu berät der Mieterverein betroffene Mieter:innen.

Auswirkungen falscher Wohnungspolitik

Der Mieterverein warnt seit Jahren vor den Folgen des Ausverkaufs und der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes und befürchtet weitere Insolvenzen. Die Krise der finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen, ob börsennotiert oder Fonds, zeigt, dass das Geschäftsmodell gescheitert ist. Es braucht wieder gemeinwohlorientierte und gemeinnützige Unternehmen, die an langfristigen Investitionen und Bestandserhaltung für eine nachhaltige Stadtpolitik interessiert sind und nicht an hohen Renditen.