

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 tun oder die Neumitglieder bitten, Sie als Werber:in gleich beim Eintritt mit anzugeben.

Veranstaltung am 27. Nov.: Niedrige Heizkosten und gut gedämmte Wohnungen!

Im Sommer kühl, im Winter warm, und das ganze Jahr über bezahlbar – so wollen wir unsere Wohnungen haben. Aber momentan sieht es anders aus, denn durch die Modernisierungumlage ist Gebäude-Dämmung ein teures Vergnügen für Mieter:innen. Doch im Gebäudesektor entstehen 30% der Treibhausgase in Deutschland. Müssen wir uns als Mieter:innen also zwischen günstiger Miete und Klimaschutz entscheiden?

Der Mieterverein hat zu dem Thema die Initiative „Soziale Wärmewende“ eingeladen, die meint, bezahlbares Wohnen und Klimaschutz im Gebäudesektor müssten kein Widerspruch sein.

Mittwoch, 27. November, 18.30 Uhr, Quartiershalle in der KoFabrik (Stühmeyerstr. 33)

Info-Veranstaltung zur Wärmewende aus Mieter:innen-Perspektive mit der Initiative „Soziale Wärmewende“

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.



Wärmewende Eine große Herausforderung

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen hat die Weltgemeinschaft vereinbart, bis 2045 Klimaneutralität herzustellen. Dies betrifft auch das Wohnen. Für Wohnhäuser heißt das einerseits, diese besser energetisch zu sanieren, damit der Energieverbrauch sinkt. Andererseits soll von fossilen Energieträgern wie Gas auf erneuerbare umgestellt werden. Der Weg dahin wird als Wärmewende bezeichnet.

Das kann grundsätzlich auch Mieterinnen und Mietern helfen, denn Expert:innen erwarten in den nächsten Jahren massive Kostenanstiege vor allem beim Heizen mit Gas. Die wichtigste Grundlage für die Wärmewende ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit Anfang 2024 gilt.

Neue Heizungen

Hauseigentümer:innen sind nun bis auf Ausnahmen verpflichtet, nur noch neue Heizungen einzubauen, die zu 65 Prozent klimaneutral sind. Bevor die Regelung verpflichtend wird, müssen alle Kommunen sogenannte Wärmepläne erstellen. Für Großstädte wie Bochum gilt für die Erstellung eine Frist bis Ende Juni 2026.

Der städtische Wärmeplan soll klären, welche Wärmebedarfe es in der Kommune gibt, durch welche klimaneutralen Wärme-

quellen diese Bedarfe am wirtschaftlichsten gedeckt werden können und wo Fernwärmeleitungen verlegt werden sollen. Denn in Gebieten, in denen Fernwärmeleitungen nicht effektiv betrieben werden können, sind Hauseigentümer herausgefordert, sich selbst um Nahwärmenetze oder Wärmepumpen zu kümmern.

Unter Fernwärme versteht man Wärme, die nicht lokal im selben Gebäude, also in einem Heizkessel im Keller erzeugt wird, sondern von außen über ein Versorgungsnetz zugeführt wird. Bisher wird Fernwärme vor allem aus der Abwärme von Industrieprozessen, wo sie ohnehin anfällt, gewonnen. Zunehmend sollen Fernwärmenetze aber aus erneuerbaren Quellen wie Solar- oder Geothermie gewonnen werden. Neben der höheren Energieeffizienz gilt auch als Vorteil, dass durch den Wegfall von Heizkesseln und -anlagen auch Platzverbrauch und Wartungskosten sinken.

Fernwärme hat aber auch einen Nachteil, denn Wettbewerb unter den Betreibern gibt es nicht. Der Netzbetreiber ist also Monopolist. Preise kann er selbst gestalten, ohne dass Kund:innen die Möglichkeit haben zu wechseln. Das trifft besonders Mieterinnen und Mieter. Von den 7 Millionen Haushalten, die in →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

im Herbst werden wir in mehrfacher Hinsicht ans Heizen erinnert. Viele Nebenkostenabrechnungen, die u.a. die Heizkosten des Vorjahres angeben, erreichen uns erst jetzt. Draußen wird es kälter. Irgendwann wird es notwendig, die Heizung anzudrehen. Nicht immer klappt das sofort. Manche Heizung macht es erstmal nicht. Oder das Entlüften der Heizkörper ist angebracht. Wenns dann immer noch nicht warm wird, braucht die Heizung vermutlich eine Überprüfung durch den Vermieter.

In den kommenden Jahren soll sich einiges beim Heizen durch die sogenannte Wärmewende ändern. Wir haben in diesem Rundbrief die Herausforderungen genauer unter die Lupe genommen. Und wir beantworten die Frage, was Sie schon heute gegen hohe Energiekosten tun können.

Für Mieter:innen drohen mit energetischen Maßnahmen Modernisierungs-Mieterhöhungen. Dass Klimaschutz nicht automatisch höhere Wohnkosten zur Folge haben muss, sagt die Initiative „Soziale Wärmewende“. Das klang für uns so spannend, dass wir die Initiative nach Bochum eingeladen haben, und zwar am 27. November (siehe Ankündigung auf Seite 4).

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

Deutschland mit Fernwärme versorgt werden, sind 5,6 Millionen Mieterhaushalte. Sie müssen zwar die Kosten für die Wärmelieferung zahlen, haben aber anders als Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel keinen Vertrag mit dem Wärmeversorger. Deshalb können sich Mieterinnen und Mieter bisher so gut wie nicht gegen intransparente Vertragsgestaltungen und überhöhte Preise wehren.

Und in der Tat mehren sich bei Mietenden mit Fernwärme inzwischen die Fälle von Nachzahlungsforderungen im deutlich vierstelligen Bereich. Grund sind oft vertraglich vereinbarte Preisänderungsklauseln, die so genannte Börsenpreisindizes von Energieträgern wie Erdgas verwenden. Da die Preise für Gas im Zuge der Energiepreiskrise gestiegen waren, sind daher auch die Fernwärmepreise erhöht worden, obwohl sich deren Produktionskosten nicht geändert haben.

Aktuell werden die in der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) festgeschriebene Regeln von der Bundesregierung überarbeitet. gesetzlichen Regelungen überarbeitet. Der Mieterbund fordert in dem Zusammenhang die Preisänderungsklauseln müssten präzisiert werden und Börsenpreis-Indizes sollten nicht mehr verwendet werden dürfen. Zu hoffen ist, dass diese Forderungen des Mieterbundes dort Eingang finden, um Mieter:innen zukünftig vor hohen Nachforderungen zu schützen.

Wärmewende in Bochum

Bochum hat sich zum Ziel gesetzt, bereits im Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Eine große Herausforderung, denn fast zwei Drittel der 60.000 Wohngebäude in Bochum haben einen Handlungsbedarf bei der Energie- und Wärmeversorgung. Der Fernwärmeanteil, der bisher weitge-

hend auf fossilen Energiequellen basiert, liegt bisher bei 13 Prozent. Die Stadt ist, wie erwähnt, verpflichtet bis 2026 für den klimafreundlichen Umbau einen kommunalen Wärmeplan aufzustellen.

In diesem Rahmen wird untersucht, welche Wärmequellen genutzt werden könnten (z. B. Geothermie, Grubenwasser aus dem Bergbau, Abwässer, Industrieanlagen-Abwärme).

Was bedeutet die Wärmewende für Mieter:innen

Leider enthält das Gebäudeenergiegesetz keine Mitbestimmungsrechte für Mieter:innen, die dennoch die Heizkosten bezahlen müssen. Das kann Folgen haben. Denn was für den Vermieter in der Anschaffung am preiswertesten ist, muss noch nicht für Mieter:innen die beste Lösung sein, die Verbrauchskosten zahlen.

An den Kosten für die neue Heizung werden sie indes auch über eine Umlage für die neue Heizung zahlen, wenn es sich um eine Modernisierung handelt. Das betrifft Maßnahmen, die Energie einzusparen oder den Wasserverbrauch zu senken.

Was für eine neue Heizung bezahlt werden muss, ist nicht ganz einfach vorherzusagen. Der Vermieter kann Mieter:innen an einer neuen Heizung wie bisher normal über die Modernisierungsumlage beteiligen. Das wären pro Abrechnungsjahr bis zu 8 Prozent der jeweiligen Anschaffungskosten. Im Gebäudeenergiegesetz gibt es nun zudem eine neue Variante für Mieterhöhungen bei Modernisierungen der Heizung. Wer als Vermieter staatliche Förderung beantragt, darf sogar zehn Prozent der aufgewendeten Kosten im Jahr (abzgl. der Förderung) umlegen. Durch den Einbau der neuen Heizungsanlage darf sich die monatliche Miete aber nur um maximal 0,50 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren erhöhen.



Mieterverein Bochum sieht gute Ansätze im neuen Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen (wir berichteten bereits) wurde jetzt im Rat der Stadt Bochum mehrheitlich verabschiedet. Vor dem Hintergrund der neuen Baukrise sucht das neue Handlungskonzept mehr Lösungen im bereits gebauten Bestand. Dazu gehören zentral die Einführung einer Wohnraumschutzsatzung und mehr Neubau in der Innenentwicklung. Der Mieterverein sieht darin eine richtig veränderte Schwerpunktsetzung.

Die geplante Wohnraumschutzsatzung macht nach ihrer Einführung Leerstand, Abriss und Umwandlung in Ferienwohnungen oder Gewerbe genehmigungspflichtig. Der Mieterverein erhofft sich davon, den Verlust von Bestandswohnungen zu begrenzen.

Zwar in die richtige Richtung gehend, aber nicht ausreichend sind die Beschlüsse für mehr bezahlbares Wohnen. So sollen in den kommenden Jahren jeweils 300 neue Bindungen für geförderten Wohnungsbau nach zuvor 200 geschaffen werden. Vor dem Hintergrund von gleichzeitig rund 450 auslaufenden Bindungen ist das zu wenig.

Der Mieterverein erwartet nun eine zügige Umsetzung der Beschlüsse. Für die neu geplanten Maßnahmen steht als erstes die Herausforderung an, diese auch finanziell gut auszustatten. Insbesondere für die neue Wohnraumschutzsatzung werden mehrere neue Stellen benötigt, damit die Mitarbeiter:innen erfolgreich arbeiten können.

Eine zukünftige Aufgabe, die im Handlungskonzept keine Rolle spielte, sieht der Mieterverein in der Weiterentwicklung der VBW zu einem gemeinwohlorientierten Unternehmen. Hier würde ein Ende der Beteiligung der Vonovia sowie der bisher verpflichtenden jährlichen Gewinnabführung von 3 Mio. Euro an die Anteilseigner helfen.



Tipps zur Energiekostensenkung

Auch ohne Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Wärmewende durch Vermieter können die Energiekosten das eigene Portemonnaie zu stark belasten, oder die Nebenkostenabrechnung erscheint zu hoch. In den Fällen haben Mieter:innen verschiedene Optionen, was sie tun können. Eine kurze Anleitung dafür hat der Mieterverein erstellt.

Abrechnung prüfen

Ein erster Schritt sollte immer sein, die Abrechnung zu überprüfen. Einen ersten Anhaltspunkt bieten zwei Internetportale, mit deren Hilfe einschätzbar ist, ob der Haushaltsverbrauch im Vergleich zu anderen Haushalten zu hoch erscheint. Dafür werden die eigenen Verbräuche und Kosten mit denen aus der regionalen Umgebung verglichen. Für den Stromverbrauch ist dies www.stromspar-check.de. Für die Heizung hilft www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen.

Für Mitglieder kann zudem der Mieterverein die Nebenkostenabrechnung fachkundig prüfen.

Energiekosten selbst senken

Unabhängig davon, ob die jeweilige Abrechnung richtig ist, können Mieterinnen und Mieter auch selbst handeln. Die billigste Energie ist die, die man gar

nicht verbraucht. Energie zu sparen ist für die Allermeisten durch ein paar vergleichsweise einfache Verhaltensänderungen möglich.

Grundsätzlich hilft dafür, Licht ausschalten, Geräte abschalten, Kühlschrank nicht zu kalt einstellen, Heizung vom Vermieter überprüfen lassen und Thermostate nicht zu hoch einstellen sowie regelmäßig kurz lüften. Beim Mieterverein ist dazu ein ausführliches Infoblatt kostenlos erhältlich.

Ebenfalls sehr sinnvoll ist es Energiefresser im Haushalt zu finden. Dies kann ein älterer Kühlschrank sein, ein Wäschetrockner mit Abluft oder ein Fernseher im Stand-by-Betrieb.

Mitglieder können dafür bei uns gegen eine Kautions von 50 Euro Strommessgeräte für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie in unseren Geschäftsstellen oder telefonisch.

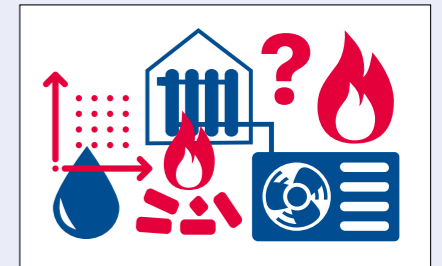
Speziell Menschen mit wenig Einkommen kann auch die individuelle Energiesparberatung im Rahmen des Stromsparchecks der Caritas. Kostenlose Soforthilfen und eventuell einen Zuschuss von bis zu 200 Euro zum Austausch von Kühlschrank oder Gefriertruhe gibt es obendrein. (Webseite: www.stromsparcheck.de; Kontakt: 0234 – 3 07 05 71; E-Mail: energiesparservice@caritas-bochum.de)

Staatliche Leistungen beantragen

Viele Mieter:innen haben zudem ein Anrecht auf Bürgergeld, Grundsicherung im Alter, Kinderzuschlag oder Wohngeld ohne eine dieser Leistungen bereits beantragt zu haben. Dabei helfen die verschiedenen Sozialberatungsstellen wie zum Beispiel der Caritas (montags bis freitags 9–12 Uhr; Telefon: 0234 – 96 42 20).

Hilfen bei akuten Problemen

Menschen, die akute Probleme mit der Zahlung von Mieten und Energie haben, mit drohendem Wohnraumverlust oder der Sperrung durch das Energieversorgungsunternehmen hilft das Amt für Soziales. Gegebenenfalls ist hierüber die Ausstellung einer Kostenübernahmeerklärung für eine Schuldnerberatung oder die Übernahme von Mietrückständen und Energiekostenrückständen als Darlehen möglich. Betroffene wenden sich an das Amt im Husemann Karree (Tel.: 0234 – 9 10 17 46; E-Mail: vermeidung-wohnraumverlust@bochum.de)



Mieterbund: Heizkostenspiegel 2024 ist erschienen

Der Heizkostenspiegel für Deutschland 2024 zu Heizkosten und Energieverbrauch in Privathaushalten ist erschienen. Demnach sind die Kosten insgesamt gefallen. 90 Prozent der Haushalte könnten durch einfache Maßnahmen weitere Kosten senken. 2024 ist ein weiterer Rückgang der Heizkosten zu erwarten, außer bei Fernwärme. Verbrauch und Kosten können auf heizspiegel.de geprüft werden. In unseren Geschäftsstellen ist dazu ein Informationsblatt zu verschiedenen Baualtersklassen sowie mit Tabellen zu Verbrauch und Kosten kostenlos erhältlich.