

# WOHNSTÄTTEN MAGAZIN

01 | 2023 • JAHRGANG 21 • AUSGABE 42

Mitgliederzeitung der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG



## Außenanlagen Drusenbergstraße

Weitere Themen dieser Ausgabe:

TAGESORDNUNG VERTRETERVERSAMMLUNG

ANPASSUNG FREIBETRÄGE/FREISTELLUNGS-AUFTRÄGE

CO<sub>2</sub>-ABGABE



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.

# Vorwort des Vorstandes



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

ich begrüße Sie herzlich zur neuesten Ausgabe unseres Wohnstätten Magazins. In den letzten Monaten hat sich viel in der Welt verändert, insbesondere die Eskalation und Fortdauer des Ukraine-Krieges hat uns alle betroffen gemacht.

Nicht nur politische Entwicklungen haben Auswirkungen auf unser tägliches Leben, auch wirtschaftliche Veränderungen machen sich bemerkbar. Ein Thema, das uns sehr beschäftigt, sind die Baupreissteigerungen. Wie Sie der Presse in den vergangenen Monaten wahrscheinlich entnommen haben, sind die Kosten für Baumaterialien und Arbeitskräfte in den letzten Monaten erheblich gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von Materialknappheit, über steigende Transportkosten, bis hin zum Fachkräftemangel. Dies hatte auch Auswirkungen auf eines unsere Neubauvorhaben und führte dazu, dass der Baubeginn für dieses Projekt verschoben werden musste; Näheres dazu finden Sie in dieser Ausgabe.

Im Jahr 2022 haben wir als Vermieter eine wichtige Verpflichtung gegenüber unseren Mietern erfüllt, indem wir abermals keine Erhöhung der Mieten vorgenommen haben, obwohl dies aus finanzieller Sicht durchaus gerechtfertigt gewesen wäre. Die Entscheidung, diese stabil zu halten, wurde von uns bewusst getroffen, um unseren Mietern Stabilität und Sicherheit zu bieten. Allerdings müssen wir auch darauf hinweisen, dass die Kosten in fast allen Bereichen in den letzten Monaten weiter angestiegen sind und wir deshalb für das Jahr 2023 nicht mehr ausschließen können, dass wir gezwungen sein werden, Mieterhöhungen vorzunehmen. Wir werden jedoch auch in diesem Fall unser Bestes tun, um die Auswirkungen dieser Kostensteigerungen auf unsere Mieten so gering wie möglich zu halten.

Sehr gefreut haben wir uns über die rege Teilnahme an der Mieterbefragung und möchten uns an dieser Stelle schon einmal bei allen bedanken, die ihre Stimme abgegeben haben. Wir haben Ihre Rückmeldungen auswerten lassen und werden in der kommenden Ausgabe des Wohnstätten Magazins über die Ergebnisse berichten.

Ich wünsche Ihnen, auch im Namen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, viel Freude beim Lesen und einen schönen Sommer.

Jürgen Finken

## THEMEN DIESER AUSGABE

### EDITORIAL

Vorwort des Vorstandes ..... 2

### INFORMATION

Tagesordnung Vertreterversammlung ..... 3

Sparerpauschbetragserhöhung ab 2023 ..... 3

Alles was das Herz begehrt ... ..... 4

Ein Tag mit... Andrea Bettchen ..... 6

Verkehrssicherungspflicht – was ist das eigentlich? ..... 8

Eigenständige Versorgung mit

Radio- und Fernsehsignal ab 01.07.2023 ..... 9

Und am Ende verlieren alle ..... 10

Unsere Genossenschaft setzt auf Nachhaltigkeit: Zwei

VW ID.3 werden mit eigenem Solarstrom geladen ..... 11

„Gaspreisbremse“ ..... 12

Mal mit! Malwettbewerb für Kinder ..... 12

CO<sub>2</sub>-Steuer oder auch Klimaabgabe ..... 13

### PROJEKTE

Auch wir können mauern ..... 14

Baubeginn „Am Riemker Markt“ verschoben ..... 14

Abbruch des Kirchengebäudes am Beginenhof ..... 15

### IMPRESSUM

Unsere Pinnwand ..... 16

# VERÖFFENTLICHUNG

## gemäß § 33 Abs. 3 der Satzung

### Tagesordnung der Vertreterversammlung am 20.06.2023

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Präsentation der Mieterbefragung durch Herrn Prof. Dr. Erpenbach
3. a) Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022  
b) Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2022  
c) Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 178.031,81 €
4. Bericht des Aufsichtsrates über
  - a) seine eigene Tätigkeit
  - b) den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über
  - a) die Genehmigung des Jahresabschlusses
  - b) den Lagebericht des Vorstandes
  - c) den Bericht des Aufsichtsrates
  - d) den Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2021
  - e) die Verteilung des Bilanzgewinns
  - f) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
  - g) die Änderung der Satzung

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG  
Aufsichtsratsvorsitzender  
gez. Uwe Türk

## Sparerpauschbetragserhöhung ab 2023

Mit der Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 2022 wurden die Sparerpauschbeträge angehoben. Sie liegen jetzt bei 1.000,00 Euro für Singles beziehungsweise 2.000,00 Euro für zusammenveranlagte Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, bisher waren es 801,00 beziehungsweise 1.602,00 Euro. Wer also in 2023 Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, muss weniger davon versteuern als noch im vergangenen Jahr. Die Erhöhung hat zur Folge, dass Sie mehr Kapitalerträge, darunter fällt auch die jährliche Dividende der Bochumer Wohnstätten, freistellen können. Alle Banken, so auch wir als Genossenschaft, haben die bestehenden Freistellungsaufträge automatisch prozentual systemseitig angepasst (angehoben). Wir empfehlen Ihnen jedoch die entsprechenden erteilten Freistellungsaufträge für Ihre Kapitalerträge insgesamt zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Bei uns benötigen Sie weiterhin einen Freistellungsbe-

trag von 16,00 Euro pro Geschäftsanteil (400,00 Euro), da die Dividende auf maximal 4 % nach derzeitiger Satzung begrenzt ist. Bei Fragen zu Ihrem bestehenden Freistellungsauftrag bzw. Ihren Geschäftsanteilen kann Ihnen Frau Krupka (Tel.: 0234/9374014) gern weiterhelfen. [Alexander Baum](#)



„Im Ort“ gibt es alles für den täglichen Bedarf. Am Markttag sogar noch viel mehr.



Gerade für die Kleinen sind die Wildgehege im Weimarer Holz immer wieder ein Magnet.

## Alles was das Herz begehrt ...

... UND NOCH VIELES MEHR HAT DER STADTTEIL WEIMAR ZU BIETEN. WER NATUR, KUNST UND SPORT LIEBT, DER WIRD HIER FÜNDIG.

Als der Strukturwandel die A 40 herunterrauschte, hat er bei einigen Städten, Stadtteilen und Gemeinden die rettende Ausfahrt verpasst. Der ehemals stark industriell geprägte Stadtteil Weimar gehört sicherlich nicht zu diesen Pechvögeln. Heute ist Weimar mit seinem eigenen kleinen Ortskern, dem bunten Wochenmarkt und seinen weitläufigen Parks und Wäldern vor allem ein attraktiver Wohnort. Für uns Grund genug, ihn ein wenig unter die Lupe zu nehmen.

Wer die Natur braucht, um seine Seele baumeln zu lassen, der findet in Weimar ausreichend Gelegenheiten. Eines dieser Ziele ist das Weimarer Holz, ein rund 80 ha umfassendes Areal mit einem wunderbaren alten Baumbestand aus Eichen und Buchen sowie mehreren Gehegen mit Dammwild und Wildschweinen. Gerade im Frühjahr, wenn die Kitze und die Frischlinge das Licht der Welt erblicken, lohnt sich ein Besuch unbedingt. An heißen Sommertagen bietet der dichte Wald mit seinen hohen Bäumen erholsame Kühle und vermittelt dem Besucher einen kleinen Eindruck davon, wie unglaublich waldreich der Bochumer Süden einst war.

Wer lieber mit freiem Blick spazieren gehen möchte, dem liegt die in den 50er Jahren angelegte Parklandschaft Wiesental wahrscheinlich eher. Eingebettet in diese wunderbare

Grünanlage und umgeben von großen Bäumen liegt das Freibecken des Schwimmvereins Blau Weiss Bochum, der seinen Vereinsmitgliedern aber auch Externen auf seinen fünf 50 Meter Bahnen ganzjährig gepflegten Schwimmsport garantiert. In der warmen Sommerzeit bis in den frühen Herbst ist das Schwimmvergnügen „open-air“. Mit Anbeginn der dunklen und kalten Jahreszeit wird das Becken mit einer Tragluft Halle überspannt, die Schutz vor Kälte und Witterung bietet. Neben dieser über die Stadtgrenzen Bochums weit hinaus bekannten Sportstätte verfügt das Wiesental aber auch über eine kleine aber feine Hundewiese, auf der man mit seinem „besten Freund“ in aller Ruhe eine Runde Bällchen zocken kann.

Wer seinen Spaziergang mit einer guten Portion Kultur verbinden möchte, der sollte unbedingt den Schlosspark von Haus Weimar besuchen. Dabei wählt man als Startpunkt am besten das malerische Pförtnerhaus an der Hattinger Straße mit Mansarddach und Ecktürmchen. Direkt daneben befindet sich eine zweiflügelige Toranlage, die die lange Zufahrtsachse zum Herrenhaus freigibt. Haus Weimar selbst ist ein ehemaliger Adelssitz, dessen Wurzeln bis das achte und neunte Jahrhundert zurückreichen und der bis ins 18te Jahrhundert immer weiter ausgebaut wurde. Im zweiten Weltkrieg wurde das

Herrenhaus durch Fliegerbomben nahezu zerstört. In die denkmalgeschützten Ruinen wurde 2010 für kulturelle und wissenschaftliche Veranstaltungen sowie für Ausstellungen ein Gebäude, der sog. „Kubus“ hineingebaut. Er ergänzt die zeitgenössische Skulpturensammlung „Situation Kunst“, die in den 90er Jahren im Park installiert wurde.

Direkt gegenüber von Haus Weitmar befindet sich das modern gestaltete Museum unter Tage, auch kurz MuT genannt. Seine unterirdischen Ausstellungsräume bieten auf einer Fläche von rund 1.500 Quadratmetern ausreichend Platz für Kunst in nahezu allen Facetten. Vom klassischen Ölgemälde bis hin zur abstrakten Lichtinstallation finden Kunstbegeisterte einen bunten Strauß von interessanten Exponaten aller denkbaren Epochen und Stilrichtungen. Neben der Dauerausstellung „Weltsichten – Landschaft in der Kunst seit sechs Jahrhun-

dernten“ ist genug Raum für Wechselausstellungen der Ruhr-Universität Bochum. Aber nicht nur der Geist findet im Kubus ausreichend Nahrung, das auffällige Gebäude beherbergt zudem ein Café, das mit einer gelungenen Auswahl an Heißgetränken und Kuchen aufwarten kann.

Sollte man allerdings zu viel Angst vor den sicherlich üppig vorhandenen Kalorien haben, kann man den Park auch über den Springorum Radweg erreichen. Die sowohl für Jogger, Radfahrer oder auch Spaziergänger hervorragend ausgebaute und zum Großteil beleuchtete alte Eisenbahntrasse erstreckt sich über 10 Kilometer vom Ruhrtal bis in die Innenstadt mitten durch den Süden von Bochum. Die Strecke ist weitgehend frei von gefährlichen Kreuzungen, verläuft weitgehend frei von Steigungen oder Gefällen und ist daher für jeden gut zu bewältigen.

Helga Banke



*Gegenüber der alten Freitreppe von Haus Weitmar befindet sich das MuT.*



*Mitten in der Stadt laden verschlungene Pfade zu einem Spaziergang ein – oder auf eine Runde Ballsport mit dem eigenen Hund.*



*Der sogenannte „Kubus“ ergänzt die denkmalgeschützten Ruinen des Hauses Weitmar.*



*Für den Sportenthusiasten ein richtig kleines Mekka: „Blau Weiss“ im Wiesental.*

## Ein Tag mit ... Andrea Bettchen



Andrea Bettchen ist seit dem Jahr 2000 im Team der Bochumer Wohnstätten. Angefangen hat die gelernte Industriekauffrau und Betriebswirtin des Handwerks bei uns am Empfang. Im Laufe der Zeit hat sie darüber hinaus immer mehr Tätigkeiten aus dem Team der Vermietung übernommen, bis sie schlussendlich diese Aufgabe komplett ausgeführt hat. Während ihrer Elternzeit hat Frau Bettchen Ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau als Fernlehrgang bei der IHK absolviert.

Seit nun mehr als 15 Jahren ist die gebürtige Hannoveranerin Teil des Technikteams und ist dort zuständig für die Verkehrs-sicherung, die Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen, die Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten, die Überwachung von Wartungen, das Müllmanagement und die Prüfung der Außenanlagen und Spielplätze gemäß geltender TÜV-Vorschriften.

Für diese vielfältigen Aufgaben ist es wichtig, ein umfassendes technisches Verständnis zu besitzen und mit den aktuellen rechtlichen Grundlagen vertraut zu sein. Hierfür hat die heute 55-Jährige die Prüfung beim TÜV zur operativen Spielplatzprüfung erfolgreich bestanden und nimmt zudem regelmäßig an Schulungen zum Thema Verkehrssicherung teil.

An einem dieser abwechslungsreichen Arbeitstage durften wir Andrea Bettchen begleiten.

Der Arbeitstag begann um 07:30 Uhr im Büro. Bevor Frau Bettchen zu ihren Außendienstterminen fuhr, bearbeitete sie bereits Mieter- und Firmenanfragen per E-Mail und Post und besprach mit den Technikern und den Hausmeistern die für den Tag anstehenden Termine.

Gegen 09:00 Uhr starteten die Außendiensttermine mit einer Fahrt ins nahegelegene Ehrenfeld. Hier kontrollierte Frau Bettchen die Baumschnittarbeiten, die an diesem Tag durchgeführt wurden. Einige Bäume und Sträucher mussten sowohl



aus optischen als auch aus Sicherheitsgründen zurückgeschnitten und von Totholz befreit werden.

Im Anschluss trafen wir uns mit einem unserer Hausmeister, Herrn Gärner, in Bochum-Hamme. Frau Bettchen hatte von einer Aufzugsfirma, die für uns die Wartungen durchführt, die Info bekommen, dass das Schachtlicht eines Aufzugs nicht funktionieren soll. Als gelernter Aufzugswärter ist Herr Gärner befugt, einige technische Bereiche des Aufzugs zu kontrollieren. In diesem Fall konnte er feststellen, dass die Beleuchtung widererwarten doch funktionstüchtig war und Frau Bettchen den Auftrag der Fachfirma somit stornieren konnte.





Zu einer der Hauptaufgaben von Frau Bettchen gehört die Prüfung der Spielplätze im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Gegen 10:30 Uhr startete sie mit der Prüfung einiger Spielplätze in unseren Anlagen. Für jeden Spielplatz gibt es eigene Prüfprotokolle, auf denen jedes Spielgerät, die Bepflanzungen und sogar der Spielsand mit den Umrandungssteinen gelistet sind. Auf diesen Protokollen müssen der Zustand sowie etwaige Mängel festgehalten und mit Fotos belegt werden. Bei ihren Terminen kontrollierte Frau Bettchen ob alle Spielgeräte unbeschädigt sind und somit unbedenklich von Kindern genutzt werden können.

An diesem Tag prüfte sie die Spielplätze an der Finken- und Schützenstraße in Eppendorf und an der Franz-Vogt-Straße im Bereich Stadtmitte.



Gegen 12:00 Uhr ging es zur Mittagspause zurück ins Büro.

Frisch gestärkt machte sich Andrea Bettchen im Anschluss auf nach Bochum-Wiemelhausen. Hier erfolgte an einigen Objekten die Überarbeitung der kompletten Außenanlagen. Neben der Errichtung kleiner Grundstücksmauern und dem Pflanzen neuer Bäume gehörte hierzu ebenfalls das Aufstellen neuer abschließbarer Müllboxen, welche an diesem Tag geliefert wurden. Frau Bettchen kontrollierte die Anlieferung der neuen Boxen und prüfte, ob diese einwandfrei funktionierten.

Vor Ort traf sie hier auch unsere Vollzeithausmeister, Herrn Tenthoff und Herrn Alschewski, welche trotz des stürmischen Wetters ebenfalls bei der Baumaßnahme vorbeischaute – Zeit für eine kurze Unterhaltung mit den Kollegen gab es auch.



Am Nachmittag ging es noch einmal ins Büro. Hier arbeitete Frau Bettchen die heutigen Termine nach und erstelle Aufträge an Fachfirmen für Instandhaltungsarbeiten an den Spielplätzen. Zudem hatten über den Tag verteilt mehrere Mieter und Firmen versucht sie zu erreichen. Die Rückrufwünsche und E-Mails bearbeitete Sie ebenfalls noch bevor es dann in den Feierabend ging.

Wir danken Frau Bettchen dafür, den Tag mit ihr verbracht haben zu dürfen und so einen Einblick in ihren spannenden und abwechslungsreichen Arbeitsalltag zu gewinnen.

Joanna Ulrich



## Verkehrssicherungspflicht – was ist das eigentlich?

**UNTER DER VERKEHRSSICHERUNG VERSTEHT MAN KURZ GESAGT DIE PFLICHT, JEDE GEFÄHRDUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT ZU VERMEIDEN.**

Wer sich nun ein Gebäude mit all seinen Etagen und auch die Grünflächen vorstellt, dem wird schnell klar, dass viele Stellen eine mögliche Gefahrenquelle darstellen können.

Die Bochumer Wohnstätten als Eigentümerin ist angehalten und bemüht, diese Gefahrenquellen an ihren Objekten auszuräumen um für alle Mieter ein sicheres Wohnen zu gewährleisten.

### Doch welche Bereiche fallen nun genau unter die Verkehrssicherung?

Eine grundlegende Definition des Begriffs „Verkehrssicherungspflicht“ hat seinerzeit der BGH vorgenommen, indem er hervorhob, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, d. h. sie hervorruft oder sie in seinem Einflussbereich duldet, die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen hat, damit sich die potenziellen Gefahren nicht zum Schaden Anderer auswirken. Um diese Gefahrenquellen festzustellen, sind regelmäßige Kontrollen vor Ort erforderlich.

Eine von vielen Problematiken im Bestand ist das Abstellen **und Lagern von Gegenständen im Treppenhaus**. Dies erschwert nicht nur die wöchentliche Treppenhausreinigung, sondern kann unter Umständen sogar zu Schädlingen führen und stellt darüber hinaus auch einen erheblichen Verstoß gegen den Brandschutz dar. Das Treppenhaus dient als Flucht- und Rettungsweg und ist daher zwingend freizuhalten. Selbst kleinere Gegenstände wie Schuhe und Deko vor der Tür können bei einem verrauchten Treppenhaus zur Stolperfalle wer-

den. Treppenhäuser dienen nur dem Betreten, um zum gemieteten Objekt zu gelangen.

Ebenfalls sind Gegenstände im Treppenhaus auch zusätzliches Brennmaterial, welche bei einem Brand eventuell sogar gefährliche Dämpfe freisetzen können und damit zusätzlich das Entkommen aus dem Haus erschweren.

Auch das Aufstellen von **Gegenständen im Garten** ist unter dem Aspekt der Verkehrssicherung zu prüfen. So dürfen zum Beispiel größere Spielgeräte wie Trampoline, Planschbecken und Schaukeln nicht offen zugänglich aufgestellt werden.

Wir als Vermieterin tragen immer auch die Haftung für die Geräte, die zur dauerhaften Nutzung auf unserem Grundstück stehen. Von dieser Haftung kann uns der Spielgeräte-Besitzer nicht vollständig befreien.

Da wir als Bochumer Wohnstätten nicht die Haftung tragen möchten für ein Kind, das sich möglicherweise beim Gebrauch eines Gerätes verletzt, können wir das Aufstellen dieser Spielgeräte in Gemeinschaftsgärten nicht genehmigen.

Auch im Garten gibt es viele weitere zu prüfende Bereiche: Sind alle Bäume standfest und geht keine Gefahr durch eventuell herabfallende Äste aus? Sind alle Gehwegplatten und Handläufe befestigt und ist die Außenbeleuchtung funktions-tüchtig?



Darüber hinaus zählt auch der **Winterdienst** zur Verkehrssicherung. Generell ist der Vermieter zum Räumen und Streuen der zum Haus gehörenden Zuwege verpflichtet. Diese Pflicht kann er aber mietvertraglich auf die Mieter übertragen oder eine Firma mit diesen Arbeiten beauftragen.

Die Liste der zur Verkehrssicherung gehörenden Positionen wäre noch um einiges erweiterbar und zeigt, wie umfassend dieses Thema ist. In der immobilienwirtschaftlichen Praxis kann sogar definiert werden, dass der Vermieter bis zu 250 Einzelpflichten bei Wohngebäuden zu beachten hat.

Im Rahmen Ihres Mietvertrages haben auch die Mieter die Verantwortung, Schäden vom Objekt abzuwenden, Gefahrenstellen für Dritte zu vermeiden und diese dem Vermieter unverzüglich zu melden. Hier sind wir auf die Unterstützung unserer Mieter angewiesen, z. B. das Melden von losen Gehwegplatten oder Dachpfannen, Totholz in den Bäumen, ...

Nur gemeinsam mit unseren Mietern können wir für alle ein sicheres Wohnen gewährleisten.

Joanna Ulrich

## Eigenständige Versorgung mit Radio- und Fernsehsignal ab 01.07.2023

### ÄNDERUNG DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES (TKG) DEZEMBER 2021

Im Dezember 2021 trat die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) in Kraft. Hierbei ging es dem Gesetzgeber darum, die Verbraucherrechte zu stärken. Im Wesentlichen betrifft das Gesetz die Telekommunikationsverträge und den Breitbandkabelanschluss zur Versorgung der Wohnungen mit TV- und Radiosignal.

Derzeit erfolgt die Versorgung der Wohnungen mit TV- und Radiosignal zentral vom Keller bis in jede Wohnung. Die anfallenden Kosten hierfür werden über die Betriebskosten abgerechnet.

Mit der Änderung des TKG ist dies künftig nicht mehr möglich. Der Gesetzgeber hat nun geregelt, dass spätestens ab 2024 dem Mieter ermöglicht wird, sich individuell mit TV- und Radiosignal zu versorgen. Wir stellen aber die Voraussetzungen für die individuelle Versorgung schon ab dem 01.07.2023 her. Danach muss sich jeder Mieter eigenständig um seine Versorgung kümmern.

Die technischen Voraussetzungen für die individuelle Versorgung schaffen wir als Vermieter. Hierfür konnten wir Vodafone als Partner gewinnen. Eine entsprechende Information haben wir im Februar versandt. Hier haben wir Ihnen auch die Möglichkeiten für Ihre künftige Radio- und TV-Versorgung dargestellt. Vodafone modernisiert in Teilen das bestehende Koaxialnetz. Hierzu gehören im Keller der Austausch der bestehen-

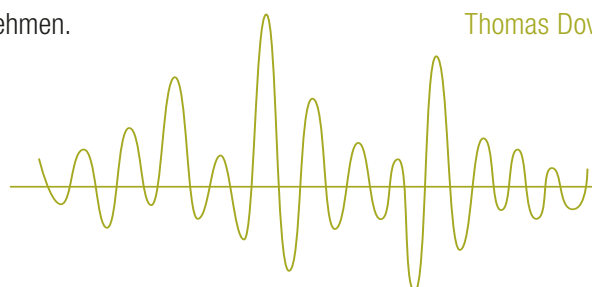
den Verstärker, in den Wohnungen müssen viele Antennendosen getauscht werden, weil diese zu alt sind und damit die störungsfreie Übertragung von Signalen nicht mehr gewährleistet werden kann.

Parallel zu den Umbauarbeiten hat Vodafone eine Vertriebsaktion gestartet, um seine Produkte zu vermarkten. Die Mitarbeiter besuchen Sie in Ihrer Wohnung, um mit Ihnen einen Vertrag, der Ihnen zusagt, abzuschließen.

Hierbei handelt es sich um ein Haustürgeschäft (§312g BGB), bei dem Sie gemäß BGB §355 ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angaben von Gründen haben. Bevor der Vertrag rechtswirksam wird, muss Ihnen Vodafone außerdem vor Vertragsabschluss eine klare und leicht lesbare Zusammenfassung der Vertragsbedingungen geben.

Wir empfehlen deswegen vor Abschluss eines Vertrags die Analyse Ihres Radio- und Fernsehverhaltens, um verschiedene Angebote der Anbieter vergleichen zu können und sich Zeit bei der Prüfung der Vertragszusammenfassung zu nehmen.

Thomas Dovern



## Und am Ende verlieren alle

**WOHNUNGRÄUMUNGEN GEHÖREN NICHT ZUM TAGESGESCHÄFT DER BOCHUMER WOHNSTÄTTEN. ZUM GLÜCK, DENN LETZTLICH SIND BEI DIESEM FURCHTBAREN VERFAHREN AUF BEIDEN SEITEN NUR VERLIERER ZU FINDEN.**

Der Verlust der eigenen Wohnung kommt nicht über Nacht. Zumeist gehen einer fristlosen Kündigung, dem anschließenden Gerichtsverfahren und letztlich der Räumung viele Schreiben voraus. Abgesehen vom Inhalt wie der Zahlungserinnerung über die Mahnung bis hin zur Abmahnung und der Ankündigung der fristlosen Kündigung haben diese Schreiben in der Regel eines gemein: Niemand antwortet. Zwar tröpfeln ab und an ein paar Zahlungen auf das weidwunde Mieterkonto ein aber ein klärendes Gespräch, eine kurze Information oder ein einfaches Lebenszeichen erreicht einen in der Regel nicht. Für uns ein erstes Alarmsignal, dass das Mietverhältnis gefährlich in Schräglage geraten ist.

Der Grund, warum man sich nicht meldet, ist eigentlich immer der gleiche: Man schämt sich, in finanzielle Not geraten zu sein, sei es durch Krankheit, Arbeitslosigkeit oder einfach unbedachten Konsum. Man kann kaum noch vor sich selbst bestehen, fühlt sich als Versager und soll auch noch mit einem wildfremden Menschen diese peinlichen und sehr persönlichen Probleme sprechen? Zwischenmenschlich ist dieser Ansatz genauso verständlich wie er sachlich durchweg falsch ist, so meinen wir: Denn es geht nicht um Schuldzuweisungen oder den moralisch ausgestreckten Zeigefinger, es geht darum, Lösungen für eine angespannte Finanzlage zu finden, an deren Ende der Erhalt des eigenen Heims steht. Wie genau es dazu kam, ist an dieser Stelle vollkommen unerheblich und geht im Übrigen auch niemanden etwas an. Auch würden wir niemals unsere Unterstützung verweigern, weil wir uns anmaßen zu bewerten, ob jemand an seiner Not „selbst Schuld“ ist.

Fakt ist, dass jeder in eine solche Situation geraten kann. Und es ist Fakt, dass man den Erhalt der Wohnung trotz bestehender finanzieller Engpässe gemeinsam sichern kann. Man muss nur miteinander reden – offen und so zeitnah wie nur möglich.

Selbstverständlich suchen auch wir den Kontakt mit dem oder der Betroffenen, vereinbaren Stundungen und Ratenzahlungen, wodurch ein Großteil der Zahlungsengpässe neutralisiert werden kann. Leider sind es aber gerade die ernstesten Fälle, in

denen jede Kontaktaufnahme vollkommen verweigert wird. Selbst bei persönlichem Erscheinen wird nicht geöffnet, Hinweiszettel an der Wohnungstüre ignoriert, das Telefon wird nicht abgehoben und der Briefkasten nicht geleert. Nur selten kann über Vertrauenspersonen wie Nachbarn oder Verwandte in ein Gespräch eingetreten werden. Bleiben aber all diese Bemühungen fruchtlos, ist leider irgendwann der Punkt erreicht, an dem sich eine Kündigung kaum mehr vermeiden lässt. Nur wer sich helfen lässt, dem kann auch geholfen werden.

Kündigung, Gerichtsverfahren und Terminierung der Räumung sind Meilensteine, die seitens des Betroffenen in der Regel immer noch tapfer ignoriert werden. Es gab schon Fälle, in denen selbst am Tag der Räumung die Türe nicht geöffnet wurde und der Schlüsseldienst uns den Zugang zur Wohnung verschaffen musste, in der sich der Mieter immer noch befand. Eine für alle Beteiligten unglaublich bedrückende und belastende Situation. Im gegenläufigen Fall ist die Wohnung schon verlassen und der Bewohner auf und davon. Die Rechtsverfolgungskosten, die Aufwendungen für die Räumung, die offenen Mieten und die Wiederherstellung der Wohnung, all das muss am Ende die Genossenschaft, also die Gemeinschaft der Mitglieder tragen. In der Regel schlägt eine Räumung im Mittel mit 35.000 € bis 40.000 € zu Buche. Allein das ist neben der familiären Tragödie Grund genug, Räumungen unbedingt zu vermeiden. Sie verursachen enormes Leid und Verzweiflung, kosten sehr viel Geld und sind auch für die zuständigen Kolleginnen und Kollegen sowie andere involvierte Personen nur schwer zu verkraften und zu verarbeiten. Bei einer Wohnungsräumung gibt es immer nur Verlierer.

Zum Schluss ein kleiner Lichtblick: In den vergangenen zwei Jahren gelang es uns mit Hilfe des Sozialamtes sechs Räumungen noch am Tag der Räumung abzuwenden. Zwar konnte erst im Zuge der Wohnungsöffnung der Kontakt mit dem Bewohner hergestellt werden, aber selbst dann war eine Rettung noch möglich.

Helga Banke

# Unsere Genossenschaft setzt auf Nachhaltigkeit: Zwei VW ID.3 werden mit eigenem Solarstrom geladen



Mit dem Erwerb der VW ID.3 haben wir uns für ein Fahrzeug entschieden, das nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch durch eine hohe Reichweite und eine schnelle Ladegeschwindigkeit überzeugt.

Besonders stolz sind wir jedoch darauf, dass wir die Fahrzeuge mit eigenem Solarstrom betreiben. Unsere Genossenschaft hat in den letzten Jahren viel in erneuerbare Energien investiert und betreibt mehrere Photovoltaikanlagen. Durch die Nutzung unseres eigenen Stroms können wir nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch unsere Kosten senken und unabhängiger von externen Energieversorgern werden.

Unsere Genossenschaft hat sich entschieden, einen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit zu gehen und hat zwei vollelektrische Volkswagen ID.3 geleast. Diese Fahrzeuge werden mit eigenem Solarstrom betrieben und sind somit emissionsfrei.

Die Entscheidung, auf Elektromobilität umzusteigen, war ein wichtiger Schritt für unsere Genossenschaft, um unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit und Umweltschutz fortzusetzen.

Um die beiden VW ID.3 optimal zu nutzen, haben wir an unserer Geschäftsstelle eigene Ladestationen installiert. Diese sind mit einer Photovoltaikanlage verbunden und ermöglichen es uns, die Fahrzeuge schnell und unkompliziert zu laden. Unsere Mitarbeiter können somit jederzeit auf ein voll aufgeladenes Fahrzeug zurückgreifen und sich ohne Sorge um Umweltbelastung und Betriebskosten fortbewegen.

Jürgen Finken



## „Gaspreisbremse“

Wie sie den Medien sicherlich bereits entnommen haben, wurde vom Bund für die Heizperiode 2023 die sogenannte Gaspreisbremse eingerichtet. Dies bedeutet, dass auch für die Nutzer von Zentralheizungen gegebenenfalls einen verminderten Energiepreis in der Heizkostenabrechnung 2023 abgerechnet wird.

Da die Preisbremse jedoch nur auf 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauches angewendet wird, machen sich die verteuerten Energiepreise immer noch stark bemerkbar.

So hat sich der Fernwärme-Arbeitspreis von Anfang des Vorjahres bis heute fast verdoppelt und liegt aktuell bei 16,42 ct/kWh, wobei dieser dann nur auf 80 Prozent des Verbrauches (9,50 ct/kWh) gedeckelt werden wird.

Bei den Zentralheizungen mit Wärmepumpen (Energieart: Strom) ist der Tarif des Wärmepumpen-Sonderabkommens von 16,78 ct/kWh auf 34,71 ct/kWh angestiegen und wird aufgrund aktueller Mitteilungen der Stadtwerke Bochum zum 01. Mai 2023 wieder auf 29,36 ct/kWh gesenkt.

Damit liegt dieser Strom-Arbeitspreis zwar unter der zu bezuschussenden Preisbremse in Höhe von 40 ct/kWh, aber doch sehr deutlich über dem Arbeitspreis des Jahres 2022.

Aus diesem Grunde empfehlen wir unseren Mietern, die an Fernwärme- oder Wärmepumpen-Zentralheizungen angeschlossen sind, ihre Nebenkostenvorauszahlungen kritisch zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend anpassen zu lassen. (Sie können die Energieart, mit der Ihre Zentralheizung versorgt wird, Ihrer Heizkostenabrechnung entnehmen.)

Für die Nutzer von Zentralheizungen, die mit Erdgas betrieben werden, gibt es aber auch die sehr erfreuliche Nachricht, dass es aufgrund des bestehenden Rahmenvertrages aller Voraussicht nach zu keinem Preisanstieg in 2023 kommen wird.

Alexander Baum/Sabine Gliedt

Aufgrund der zu berücksichtigenden „Dezember-Sofort-Hilfen“ nimmt die Erstellung der Heizkostenabrechnungen deutlich mehr Zeit in Anspruch als in den Vorjahren. Dadurch verzögert sich die Zustellung der Nebenkostenabrechnungen 2022 voraussichtlich bis Mitte Juli 2023. Wir bitten um Ihr Verständnis.

## Mal mit! Malwettbewerb für Kinder

Du hast Spaß am Malen und bist zwischen 3 und 12 Jahre alt? Dann mach' mit beim Malwettbewerb für Kinder.

**Mal uns euer Lieblingstier:** egal ob groß oder klein, Haustier, Zootier oder Fabeltier, schwarz/weiß oder in Farbe, Wasserfarben, Filzstifte, Bunt- oder Bleistifte ... legt einfach los!

### Die Teilnahme lohnt sich:

Unter allen Einsendern verlosen wir Gutscheine für drei Familienjahreskarten im Wert von je 90,00 € für den Tierpark Bochum.

Bitte gebt Eure Bilder in unserer Geschäftsstelle ab oder sendet uns die Bilder (DIN A4-Größe) bis zum 1. September 2023 per Post oder per E-Mail an folgende Adresse:

**Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG**  
**Saladin-Schmitt-Str. 5, 44789 Bochum**  
**info@bochumer-wohnstaetten.de**

**Wir freuen uns auf Eure Bilder!**



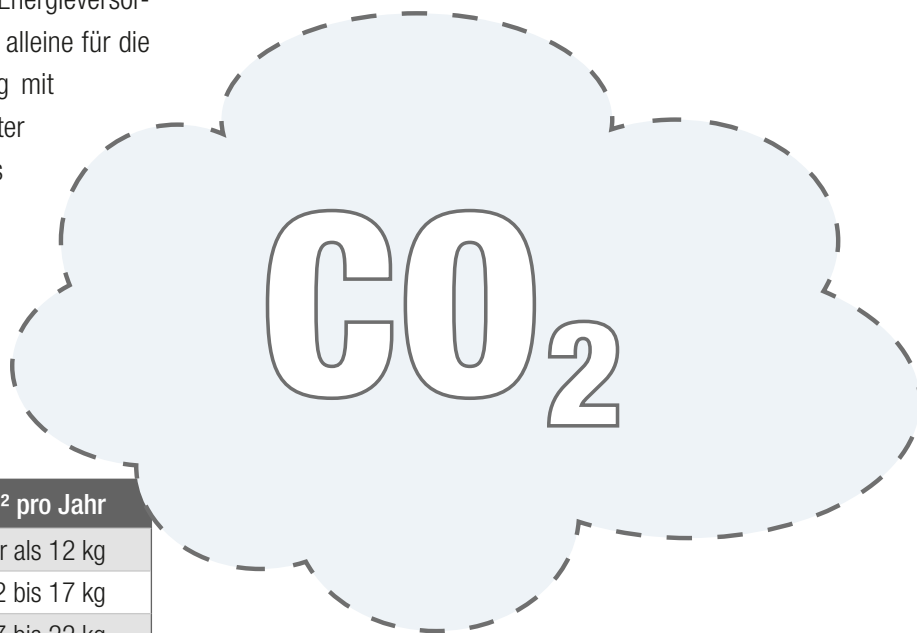
# CO<sub>2</sub>-Steuer oder auch Klimaabgabe

SEIT JANUAR 2021 GIBT ES BEREITS IN DEUTSCHLAND DIE CO<sub>2</sub>-STEUER, DIE BEI DER ERZEUGUNG VON WÄRME UND WARMWASSER AUS FOSSILEN BRENNSTOFFEN WIE ÖL UND GAS ANFÄLLT. DIESE KLIMAABGABE WIRD IN DEN KOMMENDEN JAHREN STETIG STEIGEN, LEDIGLICH IN 2023 IST KEINE ERHÖHUNG VORGESEHEN, DA DURCH DIE ENERGIEPREISKRISE DIE ENERGIEKOSTEN STARK ANGESTIEGEN SIND.

Die Kosten der CO<sub>2</sub>-Steuer werden vom Ihrem Energieversorger in Rechnung gestellt und von Ihnen derzeit alleine für die Beheizung Ihrer Wohnung und die Versorgung mit Warmwasser getragen. Zukünftig sollen Vermieter ab 1. Januar 2023 je nach Energieeffizienz des Gebäudes an der CO<sub>2</sub>-Steuer beteiligt werden. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto mehr müssen sich die Vermieter an der Steuer beteiligen. Dazu wurde ein Stufenmodell entwickelt, wie auf dem Schaubild zu sehen ist.

Mieter	Vermieter	kg CO <sub>2</sub> pro m <sup>2</sup> pro Jahr
100 %	0 %	weniger als 12 kg
90 %	10 %	12 bis 17 kg
80 %	20 %	17 bis 22 kg
70 %	30 %	22 bis 27 kg
60 %	40 %	27 bis 32 kg
50 %	50 %	32 bis 37 kg
40 %	60 %	37 bis 42 kg
30 %	70 %	42 bis 47 kg
20 %	80 %	47 bis 52 kg
5 %	95 %	mehr als 52 kg

Bei Wohnungen mit einer sehr schlechten Energiebilanz müssen Vermieter künftig 95 Prozent der Abgabe übernehmen, nur bei sehr gut gedämmten Wohnungen mit dem Standard KfW Effizienzhaus 55 brauchen Vermieter auch künftig nichts zahlen. Um zu wissen, in welche Stufe Ihre Wohnung fällt, müssen Sie herausfinden, wie hoch die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> pro Jahr sind. Diese Angabe befindet sich im Verbrauchsausweis für Wohngebäude auf Seite 2. Dieses neue Stufenmodell soll für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen, gelten. Bei Gewerberäumen soll eine einheitliche 50:50-Regelung gelten.



Bei der Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung von zentralen Heizungsanlagen durch die Bochumer Wohnstätten werden wir die anteiligen Kosten für den Vermieter bereits herausrechnen und Sie entsprechend entlasten. Diese Entlastung erfolgt erstmalig im Jahr 2024 bei der Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser des Jahres 2023.

Für die Nutzer einer Genossenschaftswohnung mit einer Gas- oder Heizungsheizung wird es aufwendiger, da diese einen separaten Vertrag direkt mit einem Energieversorger haben. Um eine CO<sub>2</sub>-Steuer-Erstattung vom Vermieter zu erhalten, müssen Mieter zukünftig eine Reihe von Angaben machen (der angefallene Verbrauch des fossilen Brennstoffes, die entsprechende CO<sub>2</sub>-Steuer u. a.). Wir werden Sie darüber in der nächsten Ausgabe genauer informieren, wie ein Erstattungsantrag zu erfolgen hat und mit welchen Angaben dieser zu versehen ist, damit eine entsprechende Erstattung erfolgen kann.

Alexander Baum

## Auch wir können mauern

WÄHREND WOANDERS MAUERN FALLEN, BAUEN WIR SIE WIEDER AUF.  
UND DAS MACHT DURCHAUS SINN, WIE WIR MEINEN ...



An der Drusenbergstraße näherte sich der Zeiger schon seit geraumer Zeit der zwölften Stunde und selbst für Laien war offensichtlich, dass hier schnell etwas passieren musste, um größeren Schaden abzuwenden. Denn die alte Natursteinmauer, die den starken Höhenversatz der Vorgärten seit Jahrzehnten abging, bekam zusehends einen Bauch, ein untrügliches Zeichen dafür, dass der schützende Halt eher Heute als Morgen wegbrechen kann. Um den ursprünglichen Charakter und Charme unserer aus den 1922er Jahren stammenden Wohnanlage zu erhalten, entschieden wir uns für eine aufwändige Restaurierung der Natursteinmauer. Das bedeutete die Abtragung und Reinigung der einzelnen Steine, die am Ende gleich einem Puzzle wieder zusammengesetzt werden mussten. Im Fortgang wurden die Vorgärten und Müllstandorte überarbeitet, die Zuwegung zu den Hauseingängen barrierearm gestaltet, die Dächer neu eingedeckt und zum guten Schluss die Fassaden in einem klassischen Farbkonzept gestrichen. Mit Blick auf die neue Optik geben unumwunden zu, ein klein wenig stolz auf das gelungene Ergebnis zu sein. **Helga Banke**

## Baubeginn „Am Riemker Markt“ verschoben

Seit einiger Zeit häufen sich die Berichte über die steigenden Baupreise in Deutschland. Auch wir haben diese Entwicklung in den letzten Monaten hautnah miterlebt. Leider müssen wir daher mit Bedauern mitteilen, dass wir unser Neubauprojekt „Am Riemker Markt“ aufgrund der gestiegenen Baupreise zunächst auf das 2. Halbjahr 2023 verschieben mussten.

Ursprünglich war geplant, das Projekt im Sommer 2022 zu beginnen. Doch aufgrund der enormen Preissteigerungen bei Baumaterialien und Löhnen in der Baubranche ist es uns momentan nicht mehr möglich, das Projekt wirtschaftlich darzustellen. Die Kosten für das Bauvorhaben haben sich inzwischen um mehr als 20 Prozent erhöht, und es ist fraglich,



ob wir die geplanten Mieten noch erzielen können, um das Projekt rentabel zu gestalten. Wir bedauern diese Entscheidung, sind aber davon überzeugt, dass es in der aktuellen Situation vernünftiger ist, das Projekt vorerst zu verschieben, um später eine bessere wirtschaftliche Basis zu haben. Wir werden die kommenden Monate nutzen, um die Marktlage weiter zu beobachten und alternative Finanzierungsmodelle zu prüfen, damit wir das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt realisieren können. **Jürgen Finken**

# Abbruch des Kirchengebäudes am Begenhof

## ... PLATZ FÜR NEUE WOHNUNGEN

Bereits mit dem Kauf des Geländes für den Begenhof hatten wir mit der Kirchengemeinde ein Vorkaufsrecht für das Kirchengebäude vereinbart. Das Kirchengebäude sollte damals als geweihte Kirche genutzt werden und war daher weiterhin in Besitz der Kirchengemeinde.

Da sich die Kirchengemeinde Anfang letzten Jahres entschlossen hatte, das Kirchengebäude zu veräußern, haben wir die Verhandlungen aufgenommen. Bedingung für den Kauf war auch der Abbruch des Kirchengebäudes. Da dieses nur

schwerlich als Wohngebäude umzubauen war, konnten wir uns schnell einig werden.

Nachdem das Kirchengebäude entweiht wurde und nach Erteilung der Abbruchgenehmigung konnten wir im März 2023 mit den Abbrucharbeiten beginnen. Zurzeit finden die Planungen für den Neubau am Begenhof statt. Es soll ein Mehrfamilienhaus im Stil der bereits vorhandenen Gebäude entstehen. Sobald die Planung abgeschlossen ist werden wir selbstverständlich davon berichten. Stefan Rohde



*Kirchengebäude vor dem Abbruch*



*Innenraum nach Entkernung*



*Kanaluntersuchung*



*Geräumter Innenraum*



*Abbruch des Kirchengebäudes*

# Unsere Pinnwand

## Jeder braucht mal Hilfe



Aber manchmal ist halt niemand da. Vielleicht leben die Kinder in anderen Städten, sind im Urlaub oder einfach nicht zu erreichen. Selbst der grundsätzlich hilfsbereite Nachbar kann nicht Tag und Nacht bereitstehen. Und nicht immer kann man im Notfall das Telefon bzw. Handy erreichen oder bedienen.

Hier kann der Hausnotruf der Johanniter die gewünschte Sicherheit bieten: Rund um die Uhr steht vermittels eines am Handgelenk getragenen Senders „auf Knopfdruck“ ein eingespieltes Netzwerk aus geschulten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den Notfall zur Verfügung. Monatlich kostet diese zusätzliche Sicherheit 29,00 €, im Partner-tarif 39,00 €. Eine sinnvolle Investition wie wir meinen. Um Sie bei dieser wichtigen Entscheidung zu unterstützen,

übernehmen wir das einmalig anfallende Einrichtungs-gentgelt in Höhe von 49,00 €. Informationsma-terial erhalten Sie bei uns oder den Johannitern.



## JOHANNITER

Helga Banke



### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG  
Saladin-Schmitt-Str. 5 · 44789 Bochum  
Tel. 0234 93740-0 · Fax 0234 93740-23

### Redaktion:

Redaktionsteam der Bochumer  
Wohnstätten Genossenschaft eG  
Tel. 0234 93740-18  
V.i.S.d.P.: Jürgen Finken

### Druck:

Schürmann & Klagges Bochum  
Tel. 0234 9214-0 · Fax 0234 9214-100

Auflage: 3.000 Exemplare

[www.zuhause-in-bochum.de](http://www.zuhause-in-bochum.de)



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.

verantwortlich\_kompetent  
und\_umweltbewusst