

Liebe Mitglieder,
sehr verehrte Gäste,

Im Namen des Vorstands und der Geschäftsführung begrüße ich Sie herzlich zu unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung. Besonders freue ich mich, dass Sie, hoffentlich mit einer großen Portion Neugier, den Weg zu diesem neuen Veranstaltungsort gefunden haben, der nur zufällig besondere Aktualität auf Grund der laufenden Europameisterschaft gewonnen hat. Drücken wir unserer Nationalmannschaft die Daumen, dass sie ihre Aufgabe ebenso bravourös meistert, wie wir unsere heutige Jahreshauptversammlung. Sie werden jedenfalls pünktlich zum Anstoß des ersten Halbfinals wieder daheim sind, um live miterleben zu können, wie unser Endspielgegner ermittelt wird.

Satzungsgemäß haben wir zu dieser Jahreshauptversammlung durch Veröffentlichung in unserer Vereinszeitschrift „Zuhause in Bochum“, über die Internetseite des Vereins und dieses Mal wieder durch Postsendungen eingeladen. Gibt es Widerspruch gegen die ordnungsgemäß erfolgte Einberufung?

Dies ist nicht der Fall.

Der Versuch im vergangenen Jahr, lediglich über die Vereinszeitschrift und den Internet-Auftritt einzuladen, hat zu einer deutlich geringeren Teilnahme an unserer letzten Versammlung geführt. Wir haben uns daher entschlossen, wieder jedes Mitglied mit Anschreiben einzuladen. Die überwältigende Teilnehmerzahl von Mitgliedern bekräftigt uns in dem Entschluss künftig wieder auch über den Postweg einzuladen.

Fast auf den Tag genau seit einem Jahr darf ich dem Vorstand unseres Vereins vorstehen, was zwar mit viel Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden ist, zugleich aber mit interessanten Gesprächen, Entwicklungen und Veränderungen belohnt wird. Ich danke der Geschäftsführung, allen Mitarbeitern und meinen Vorstandskollegen sehr für ihre tatkräftige Unterstützung und vor allem die Bereitschaft, neue Entwicklungen mit voranzutreiben und die damit verbundenen Mühen nicht zu scheuen. So haben wir im letzten Jahr erste Umstrukturierungen im Verein und den beiden Tochtergesellschaften vorgenommen, an dem künftigen Erscheinungsbild unseres Vereins zu feilen begonnen und viel Einsatz im Rahmen der laufenden Verhandlungen über die Erstellung des neuen Mietspiegels investiert, der zum 1. Januar 2017 in Kraft treten und den übergangsweise bis dahin geltenden, aktuellen Mietspiegel ablösen soll.

Besonders freue ich mich über die Wiederbelebung des Kontaktes zu der Bauverwaltung in Person des neuen Stadtbaurates, Herrn. Dr. Markus Bradtke, und des mir in anderer Funktion seit vielen Jahren als verlässlich bekannten Leiters des Planungsamtes, Herrn Eckardt Kröck, die ich beide recht herzlich in unserem Kreise als Referenten zu unserem heutigen Vortrag „*Perspektiven für den Bochumer Wohnungsmarkt*“ begrüßen darf.

Ich nehme diesem Vortrag nicht zu viel vorweg, wenn ich bemerken darf, dass unsere Stadt unabhängig von dem Zuzug von Flüchtlingen im letzten Jahr einen Bevölkerungszuwachs von über 3.000 Einwohnern verzeichnen konnte. Dies stellt den Bochumer Wohnungsmarkt verständlicherweise vor neue Herausforderungen, zumal es erklärtes Ziel der Stadtverwaltung ist, Flüchtlinge möglichst schnell in Wohnungen unterzubringen, statt Behelfsunterkünfte zu schaffen. Es bleibt dennoch das von der Politik auf allen Ebenen der Gesetzgebung seit Jahrzehnten sträflich vernachlässigte Problem, dass Investitionen in das vermeintliche Betongold immer unattraktiver wurden, weshalb heute hunderttausende von Wohnungen fehlen. Anstatt daraus zu lernen und ohne Neiddebatten die richtigen Anreize zu schaffen, bedienen sich beispielsweise die Finanzminister der Länder teilweise durch Verdoppelung der Grunderwerbsteuersätze ungeniert an dem Vermögen der Bürger. Die Kommunen ziehen bei Bedarf die Gebührenschrauben an, ohne irgendwelche Preisspiegel berücksichtigen zu müssen. In gleichem Atemzuge wird den Immobilieneigentümern verwehrt, eine marktgerechte Mie-

te zu verlangen. Sicherlich ist Wohnraum ein nicht beliebig vermehrbares Gut. Dies rechtfertigt es aber nicht, die Mietpreisbemessung auf geradezu absurde Grundlagen zu stellen. So konnte nicht einmal die Lobby der größten deutschen Wohnungsunternehmen verhindern, dass die Bundesregierung in Person des Justizministers Maas die Zahlenbasis zur Erstellung eines Mietspiegels auf -nach derzeitigem Stand der Beratung- die zurückliegenden 8 Jahre ausweiten will. Damit wird ein Durchschnittswert gewonnen, der mit der Realität nichts mehr gemein hat, wogegen der Immobilieneigentümer die beliebig steigenden öffentlichen Gebühren ebenso aufzubringen hat wie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, deren sukzessive Steigerung in keiner Weise gedeckelt ist. Dieses Missverhältnis kann nicht funktionieren. Daran ändert auch nichts der Umstand, dass wegen des schon unnatürlich niedrigen Zinsniveaus die Anleger in die Sachwerte flüchten, nur um ihr Vermögen vermeintlich sicher anzulegen. Ein weiteres Beispiel ist die vorgesehene Beschränkung der Umlage von Modernisierungskosten von bislang 11 % auf 8 %, bei gleichzeitiger Deckelung der umlegbaren Kosten auf 3,00 € je qm innerhalb von 8 Jahren. Folge wird sein, dass der vorhandene Wohnungsbestand, der auch künftig den Großteil der Bevölkerung mit Wohnraum versorgen wird, nicht bzw. immer weniger ertüchtigt und modernisiert wird. Leidtragender ist der Mieter, dem die Politik damit einen Bärendienst erweist.

Unser Verein hat in den letzten Jahrzehnten ständig aktiv an der Entwicklung der aktuellen Mietspiegel mitgewirkt. Als verlässlicher Partner wird dies auch künftig der Fall sein. Fairness ist indes keine Einbahnstraße. Sollte von allen anderen Akteuren nicht akzeptiert werden, dass sich die jährlichen Preissteigerungen in allen Bereichen des Lebens zumindest auch teilweise bei den Wohnungsmieten widerspiegelt, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot massiv übersteigt, bleibt immer noch das Mittel, über ein Vergleichsmietenkataster die realistische Miete nachzuweisen. Auch wenn die Bundesregierung im Rahmen der bevorstehenden Reform einem qualifizierten Mietspiegel die Beweiskraft eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens verleihen will, nimmt dies keinem Vermieter das Recht, durch ein Vergleichsmietenkataster oder eben ein Sachverständigengutachten seinerseits Beweis zu führen, abgesehen davon, dass ein qualifizierter Mietspiegel immer die gleichwertige Anerkennung von Interessenvertretern von Vermietern und Mietern voraussetzt. Um es auf den Punkt zu bringen: Wenn irgendjemand argwöhnisch oder ideologisch beäugt, dass ein Immobilieneigentümer durch Vermietung Rendite erzielen will, darf sich nicht wundern, wenn diese dringend benötigten Investitionen ausbleiben. Der Staat selbst wird nie mehr die finanziellen Mittel haben, um auch nur annähernd den Bedarf an freifinanzierten Wohnungen und Sozialwohnungen zu decken.

Zum Abschluss ist es mir ein Anliegen, darauf hinzuweisen, dass wir -wie versprochen- die in der letzten Jahreshauptversammlung beschlossene Erhöhung der Beiträge dazu verwendet haben, einen weiteren Rechtsberater, Herrn Burdick, einzustellen, was nach der Resonanz, die ich aus dem Kreise der Mitglieder erhalten habe, sehr kurzfristig zu einer erheblichen Entspannung der Beratungssituation in unserem Verein geführt hat. Ich würde mich sehr freuen, wenn jedes Mitglied in seinem Familien-, Freundes- und Bekanntenkreis aktiv für unseren Verein werben könnte, weil wir selbstverständlich unseren Interessen umso mehr Gewicht verleihen können, je größer der Kreis der Mitglieder ist.

Ich danke sehr für Ihre Aufmerksamkeit, darf Sie im Namen unseres Vereins zu den Getränken am heutigen Abend einladen, und übergebe nun das Wort der Geschäftsführung zur Abgabe des Jahresberichtes 2015.

Jörg Ehrhardt