MIETERFORUM

8. JG. Nr. 27, I/2012 MIETERVEREIN DORTMUND

Dortmunder Wohnungspolitik

- Wohnungslosigkeit
- Wechsel im Wohnungsamt

Mieterverein Dortmund aktuell:

- Fördermitgliedschaft
- Neues Service-Angebot mit der Verbraucherzentrale NRW

BUCHTIPP UND GEWINNSPIEL

Schichten einer Region

Neue Blicke auf das Ruhrgebiet bietet das im vergangenen Jahr erschienene Buch „Schichten einer Region – Kartenstücke zur räumlichen Struktur des Ruhrgebiets.“ Auf über 350 Karten werden den Leserinnen und Lesern neue Strukturen und Zusammenhänge im Ruhrgebiet präsentiert und mit Begleittexten erläutert. Das kommentierte Kartenwerk beleuchtet das Ruhrgebiet dabei in Form von sieben thematischen Schichten. Zu Beginn steht eine Gegenüberstellung mit den Metropolräumen London, Istanbul, Barcelona, Berlin und Los Angeles. Während die Ausdehnung des Ruhrgebiets mit diesen vergleichbar ist, ist die innere Struktur mit ihren vielen einzelnen Stadt- und Ortskernen eine Besonderheit unserer Region. Die weiteren Kapitel behandeln die Themenbereiche „Siedlungs- und Bebauungsstruktur“, „Mobilität“, „sozialräumliche Strukturen und Dynamiken“, „Landschaftsstrukturen“, „Strukturwandel“ sowie „regionale Strukturen und Raumbilder“. Beeindruckend sind beispielsweise die Karten zur Erreichbarkeit des Ruhrgebiets in Europa und Deutschland mit verschiedenen Verkehrsmitteln oder die im Vergleich dargestellten unterschiedlichen Einzugsbereiche von Verbänden, Kirchen, Behörden und weiteren Organisationen. Die vielen faszinierenden Karten und Schaubilder lassen den Leser das Ruhrgebiet neu entdecken.

Schichten einer Region
Kartenstücke zur räumlichen Struktur des Ruhrgebiets
Herausgeber: Christa Reicher, Klaus R. Kunzmann, Jan Polívka, Frank Roost, Yasemin Utku, Michael Wegener. 248 Seiten. Euro 48. ISBN 978-3-86859-113-2

Gewinnspiel

Wir verlosen drei Exemplare des Buches „Schichten einer Region“. Um eines zu gewinnen, müssen Sie in diesem *Mieter-Forum* zehn farbige Buchstaben finden, die sich in den Überschriften der einzelnen Artikel versteckt haben. Zusammen ergeben sie das Lösungswort.

Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort per Post, Fax oder E-Mail an den Mieterverein (Adresse siehe letzte Seite). Stichwort „Gewinnspiel“ bitte unbedingt als Betreff angeben. Einsendeschluss ist der 30. April 2012. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. *(ts)*

Veranstaltungstipps

„Hartz IV und Wohnen“

Mittwoch, 28.03.2012

Mittwoch, 25.04.2012

Mittwoch, 23.05.2012

Mittwoch, 27.06.2012

von 10:00 – 11:30 Uhr
im ALZ, Leopoldstr. 16-20
Referent ist Holger Gautzsch

VHS-Veranstaltungen

Montag, 26.03.2012
„Aufgepasst beim Wohnungswechsel. Informationen zu Wohnungssuche, Umzug, Mietkaution und Sozialwohnungen.“

Montag, 18.06.2012
„Neues zum Mietrecht aus Karlsruhe. Aktuelle Urteile des BGH“

19:00 Uhr, VHS,
Hansastr./Königswall, DO-City,
Referent ist Holger Gautzsch

Passwort für den Online-Mitgliederbereich:
Balkon

Vorweg

Foto: report.age

Wenn Sie diese Ausgabe in den Händen halten, haben wir den Winter hinter uns gelassen und der Frühling ist (hoffentlich) eingekehrt. Damit sie diesen auch auf Ihren Balkon holen können, haben wir einige Tipps für die Balkonbepflanzung und -begrünung für Sie ausgewählt und diese um passende mietrechtliche Hinweise ergänzt.

Zahlreiche Mitglieder unterstützen die Arbeit des Mietervereins Dortmund bereits über eine Fördermitgliedschaft. Warum wir diese Möglichkeit bieten und wie die Fördermitgliedschaft funktioniert, stellen wir Ihnen auf den Seiten 4 und 5 in diesem Heft vor.

Im Herbst 2005 erschien erstmalig das *MieterForum* in der heutigen Gestaltung. Nach mehreren kleineren Anpassungen über die Jahre ist es nun Zeit für ein neues Gesicht unserer Vereinszeitung. Daher werden wir in diesem Jahr das *MieterForum* in Zusammenarbeit mit den Mietervereinen aus Bochum und Essen gestalterisch überarbeiten und in diesem Zuge auch über Rubriken und thematische Schwerpunktsetzungen diskutieren. Daher freue ich mich besonders auf Ihre Anregungen, Wünsche und Hinweise, wie Sie sich Ihre Vereinszeitung vorstellen

Ihr
T. Scholz

scholz@mieterverein-dortmund.de

S. 5
Unterstützen Sie den Mieterverein Dortmund als Fördermitglied.

S. 14
Mieterinitiative gegen die Deutsche Annington an der Straßburger Straße

S. 22
Hochspannungsleitungen: Die unsichtbare Gefahr hinterm Haus

INHALTSVERZEICHNIS

2 Buchvorstellung, Gewinnspiel, Veranstaltungstipps
3 Inhalt / Editorial
4 Die Fördermitgliedschaft im Mieterverein
6 Antworten zum Thema Mängel
7 Wohnungspolitische Meldungen
8 Mieter wehren sich gegen Vertreibung durch Factory-Outlet-Center
10 Arbeitersiedlung Flöz Dickebank vor dem Verkauf
11 Kooperation mit der Verbraucherzentrale
12 Wechsel im Wohnungsamt
14 Neue Mieterinitiative Straßburger Straße
15 Tipps für den Balkon
16 Rechtliche Hinweise zum Balkon
17 BGH Urteile
19 Neues Wohnen in Lünen
20 Wohnungslosigkeit in Dortmund
22 Hochspannungsleitungen
24 Kontakt, Sprechzeiten

Titelfoto: Mieterverein Dortmund

IMPRESSUM

MieterForum

Herausgeber:
Mieterverein Dortmund
und Umgebung e.V.,
Kampstr. 4, 44137 Dortmund
Tel. 0231/55 76 56 0, Fax: 0231/55 76 56 16
info@mieterverein-dortmund.de

Redaktionsanschrift:
report.age
agentur für kommunikation
Tel. 0231/94 79 -200,
Fax. 0231/42 39 63
kussin@report-age.de

Redaktion:
Holger Gautzsch *(hg)*, Aichard Hoffmann *(aha)*, Martin Krämer, Tobias Scholz *(ts)* (V.i.S.d.P.), Rainer Stücker *(st)*, Knut Unger *(ku)*, Lena Weinberg *(lw)*; Mirko Kussin *(mik)*, Uwe van der Lely *(uly)*, Ariane Rogge *(ari)*, Martin Tubbesing (alle report.age *(ra)*)

Anzeigen:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Tel: 0231/55 76 56 66

Druck:
Lensing-Druck, Auf dem Brümmer 9,
44149 Dortmund

Auflage: 20.000
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

UNSERE FÖRDERMITGLIEDER

Warum sind Sie Fördermitglied?

Die Redaktion des *MieterForum* hat Fördermitglieder gefragt, warum sie die Arbeit des Vereins durch den Förderbeitrag unterstützen. Ihre Antworten freuen uns und zeigen, dass der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. ein starker Partner ist, wenn es um die Interessen von Mieterinnen und Mietern geht.

Foto: MVDO

Name: Helga Rafalzik
Alter: 69
Beruf: Rentnerin
„Ich bin bereits seit zehn Jahren Fördermitglied. Und so bleibt es auch. Ich wohne in einer Wohnung der Deutschen Annington. Ich bin froh, wenn mir der Mieterverein hilft und bin sehr zufrieden mit der Arbeit ‚meiner' Rechtsberaterin."

Name: Heike Pollack
Alter: 26
Beruf: Lehramtsstudentin für Sozialpädagogik und Deutsch
„Ich bin Fördermitglied beim Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., weil ich die jahrelange und erfolgreiche Arbeit des Vereins unterstützen möchte. Ich finde es wichtig, dass der Verein aktiv die Interessen der Mieter, auch gegenüber der Politik, vertritt."

Foto: privat

Foto: MVDO

Name: Franz Brüggen
Alter. 58
Beruf: Krankenpfleger in einer psychosomatischen Uniklinik
„Ich bin gerne bereit etwas mehr zu zahlen, denn ich unterstütze gerne die wirklich vorbildliche Arbeit des Mietervereins. Ich bin seit vielen Jahren Mitglied und fühle mich gut beraten. Wer kennt sich denn schon mit all den Rechtsthemen wirklich aus? Der Verein stellt sich auf die Seite der scheinbar Schwachen, unterstützt sie und zeigt, dass auch sie Rechte haben."

§§

Rechtsanwalt
Burkhard Kock

Tätigkeitsschwerpunkt
Mietrecht

Schwanenstr. 38
44135 Dortmund
Tel. 0231/554434
Fax 0231/5865213

Ein Schritt zur Beitragsgerechtigkeit

„Gerechte“ Mitgliedsbeiträge im Mieterverein? Eine Frage, die es sicherlich wert ist, einmal angesprochen zu werden. Im Kern geht es um die Frage, was angemessene Mitgliedsbeiträge sein können.

Als Orientierungspunkt könnten nur die Einkommensverhältnisse dienen; vielen wird bekannt sein, dass die Gewerkschaften so ihre Mitgliedsbeiträge festlegen. Mietervereine fragen aber, wie andere Vereine auch, nicht nach dem Einkommen. In der Konsequenz gibt es traditionell einen „Einheitsbeitrag“. Dieser orientiert sich „zwangsläufig“ an einer Größenordnung, die bei geringen bis mittleren Einkommen zumutbar ist bzw. angenommen wird. Aktuell liegt dieser bei 6,50 € im Monat. Langjährige Mitglieder profitieren von günstigeren Beiträgen ab 4,50 €, die in den niedrigeren Beiträgen zum Beitrittszeitpunkt begründet sind und nur um die Beitragsanpassungen angestiegen sind.

Um Mieterinnen und Mieter mit sehr geringen Einkommen nicht auszugrenzen, gibt es einen sog. Sozialbeitrag für 3,50 € monatlich. Anspruchsberechtigt sind nicht nur Sozialgeld- oder ALG II-Bezieher sondern auch Wohngeldempfänger. So ist gewährleistet, dass berufstätige Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen ebenfalls lediglich den Sozialbeitrag zu zahlen haben. Weiterer Vorteil: Wir nehmen Bezug auf eine Einkommensprüfung, die an anderer Stelle durchgeführt wurde.

Foto: S.Hofschlaeger/pixelio.de

Unterstützung für Mitglieder mit geringem Einkommen: bereits 1 Euro im Monat hilft.

Jedes achte Mitglied mit Sozialbeitrag

Zum Jahresanfang 2012 hatten 2.006 Mitglieder von insgesamt 16.150 Anspruch auf den Sozialbeitrag. „In Dortmund gibt es viele Menschen ohne Job; dass so viele Mieter mit wenig Geld Mitglied bei uns sind, widerlegt das Vorurteil, dass diese Gruppe nicht an Mieterschutz und Mieterrechten interessiert sei“, stellt Rainer Stücker, Geschäftsführer des Mietervereins, fest. „Deshalb ist es gut, dass es den Sozialbeitrag gibt, auch wenn dies Mindereinnahmen von ca. 60.000 € bedeutet.“

Höhere Beiträge bei höherem Einkommen?

Aus Befragungen ist bekannt, dass der Mieterverein Dortmund kein „Arme-Leute-Verein“ ist. Auch Mieterinnen und Mieter, die sich finanziell den Gang zum Anwalt leisten könnten, werden Mitglieder, weil sie sich für die Mietrechtsexperten des Mietervereins entscheiden. Mitglieder mit höherem Einkommen profitieren faktisch vom „Einheitsbeitrag“. „Dies ist nicht als Vorwurf zu verstehen, sondern ein Effekt des für Mietervereine üblichen Beitragsmodells“, so Rainer Stücker.

Freiwillig Fördermitglied

Seit mehreren Jahren bewirbt der Mieterverein Dortmund die sog. Fördermitgliedschaft: Freiwillig 1 Euro je Monat mehr, wenn und nur solange wie man es sich leisten kann, ist die „Formel“ für ein Stück mehr Beitragsgerechtigkeit. 5.000 Fördermitglieder könnten die Mindereinnahmen durch den Sozialbeitrag ausgleichen. Aktuell hat der Mieterverein Dortmund allerdings nur ca. 500 Fördermitgliedschaften. „Unser Beitragsmodell mit Sozialbeitrag und Fördermitgliedschaft ist angemessen und ein Stück Fairness untereinander; daher wollen wir es stärker bewerben!“, so Stücker. Ihr Mieterverein hofft auf zahlreiche neue Fördermitglieder zur Stärkung und Unterstützung seiner Arbeit in Rechtsberatung und Wohnungspolitik. Wir werden berichten. *(rs)*

Ich möchte Fördermitglied des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. werden!

Ich kann und will die Arbeit des Vereins unterstützen und zahle freiwillig einen um 1,00 €/Monat erhöhten Beitrag.
Senden Sie diesen Coupon ausgefüllt und unterschrieben an Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund.
Der Abschluss einer Fördermitgliedschaft ist auch online unter www.mieterverein-dortmund.de/aenderungen.html möglich.

Vorname _____ Name _____

Straße + Nr. _____

PLZ _____ Ort _____

Mitgliedsnummer _____

Unterschrift _____

Karikatur: Peter Löwenhagen

Stimmt, Ihre Wohnung ist tatsächlich sehr feucht, aber vielleicht lüften Sie einfach nur zu wenig.

MIETRECHT IN DER PRAXIS

Antworten zum Thema Mängel

Eva-Maria Klimpel fragt:
Welche Rechte habe ich als Mieter bei Mängeln?

Holger Gautzsch antwortet:
Ein Mangel liegt immer dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung erheblich vom vereinbarten Zustand abweicht und damit das Wohnen beeinträchtigt. Das kann bei einer nicht funktionierenden Heizung der Fall sein, bei defekten Fenstern, aber auch, wenn die Wohnung durch Baulärm nur eingeschränkt nutzbar ist. Dann besteht ein Anspruch darauf, dass dieser Mangel beseitigt wird. Dieser Anspruch kann per Ersatzvornahme durchgesetzt oder vor Gericht eingeklagt werden. Sobald der Vermieter den Mangel kennt, besteht überdies ein Mietminderungsrecht. Weigert sich ein Vermieter erhebliche Mängel zu beseitigen, kann auch fristlos gekündigt werden. U.U. besteht auch ein Schadensersatzanspruch.

Werner Stoppelkamp fragt:
Meine Wohnung ist tatsächlich kleiner, als im Mietvertrag angegeben. Ist dieses ein Mangel?

Holger Gautzsch antwortet:
Nach geltender Rechtsprechung gilt eine im Mietvertrag genannte Wohnfläche im Regelfall als vereinbart. Allerdings muss die Abweichung schon mehr als 10 % betragen, um einen Mangel darzustellen. Dann kann z.B. die Miete gekürzt, und auch für die Vergangenheit zurückgefordert werden. Beträgt die Abweichung keine 10%, bleibt es bei den vereinbarten Werten.

Foto: report.age

Holger Gautzsch berichtet aus seiner Praxis

Mike Reski fragt:
Ist Schimmel ein Mangel?

Holger Gautzsch antwortet:
Schimmel in der Wohnung ist immer ein Mangel. Schimmel ist gesundheitsgefährdend und muss unverzüglich beseitigt werden. Gestritten wird oft über die Ursache. Immer dann, wenn ein – oft unentdeckter – Wasserschaden vorliegt, ist die Ursache eindeutig. Hier haftet der Vermieter für den Zustand seines Hauses, auch wenn er den Wasserschaden nicht selbst verursacht hat. Gleiches gilt, wenn Wände oder Decken feucht sind. Gestritten wird immer dann, wenn der Schimmel durch kondensierte Luftfeuchtigkeit an kalten Wänden hervorgerufen wurde. Ein Verschulden des Mieters liegt aber nur vor, wenn solche Schäden bei einem üblichen Wohnverhalten zu vermeiden gewesen wären. Jede Wohnung, die bewohnt wird, muss auch angemessen beheizt und belüftet werden. Ist Schimmel trotzdem unvermeidbar, muss der Vermieter Mängel beseitigen. Verzögert oder unterlässt er dies, haftet er dafür.

Hedi Cieska fragt:
Was ist bei Mängeln, z.B. Schimmel als Erstes zu tun?

Holger Gautzsch antwortet:
Als Erstes muss der Vermieter informiert und zur Mängelbeseitigung aufgefordert werden. Dann sollte erklärt werden, dass die Miete nur unter Vorbehalt gezahlt wird, um später ein Mietminderungsrecht geltend machen zu können. Zur Mängelbeseitigung sollte eine Frist gesetzt werden. Entfernen sie den Befall zur Not selbst fachgerecht und dokumentieren sie den Zustand vor der Behandlung durch Fotos. Holen sie unbedingt eine rechtliche Beratung ein. Der Mieterverein Dortmund arbeitet mit Gutachtern zusammen, die gegen ein geringes Honorar die erforderlichen Messungen und Bewertungen vornehmen. *(hg)*

Fragil war sie von Natur aus - die rotgrüne Minderheitsregierung in NRW. Doch 20 Monate lang umschiffte die Regierung Kraft geschickt alle Klippen. Organisierte mal mit der CDU, mal mit der FDP, mal mit den Linken Mehrheiten für ihre Politik. Doch am 14. März war plötzlich alles vorbei. Der Landeshaushalt für 2012 verpasste eine Mehrheit schon in zweiter Lesung. Noch am gleichen Tag beschloss der Landtag seine Selbstauflösung. Jetzt wird im Mai neu gewählt. Zeit für eine neue Wohnungspolitik? Die alte blieb Stückwerk, trotz guter Vorsätze.

Alles neu macht der Mai?

Die (noch) amtierende Ministerpräsidentin Hannelore Kraft bei ihrer Vereidigung.

„Wir werden durch die Wiedereinführung der Kündigungssperrfristverordnung den Mieterschutz landesweit verbessern. Für die Wachstumsregionen streben wir eine Frist von zehn Jahren an.“ So hieß es noch im rot-grünen Koalitionsvertrag. Denn: „Wohnen braucht Sicherheit.“ Die alte Landesverordnung war 2006 gegen Mieterproteste von der Regierung Rüttgers abgeschafft worden. Umgesetzt wurde von diesen rot-grünen Absichten allerdings nur wenig.

Zum 10. Februar trat eine Verordnung in Kraft, nach der nur die Mieter in Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster in den Genuss von acht Jahren Kündigungsschutz kommen. Dortmund, Waltrop, Bottrop und Hattingen haben Glück gehabt und gehört zu den 37 Kommunen, die mit fünf Jahre Schutz getröstet werden. Der Rest des Ruhrgebites muss sich mit den drei Jahren begnügen, die im Gesetz stehen.

Sperrfrist-Verlängerung

Die Sperrfrist-Verordnung verlängert in allen Kommunen, in denen sie gilt, die Kündigungssperrfrist von drei auf fünf oder acht Jahre. Das gilt selbstverständlich für alle neuen Umwandlungen, aber auch für Altfälle, in denen bereits die drejährige Sperrfrist läuft.

Es gilt: Wenn die bundesgesetzliche Drei-Jahresfrist am 09. 02. 2012 noch nicht abgelaufen war, verlängert sich die Sperrfist so, dass sie dann insgesamt fünf oder acht Jahre beträgt. Die Sperrfrist beginnt übrigens nicht mit der Umwandlung, sondern erst mit dem ersten Verkauf danach.

Einziges Trostpflaster: Es wurde eine Überprüfung nach einem Jahr in Aussicht gestellt, die dann einer eventuell „geänderten Marktlage“ Rechnung tragen soll.

Anwaltskanzlei statt Wohnung

Auch die von der Rüttgers-Regierung abgeschaffte Zweckentfremdungs-Verordnung wollte die Kraft-Regierung wieder in Kaft setzen. Herausgekommen ist dabei nur wenig: Die Kommunen wurden ermächtigt, per Ortssatzung ein Zweckentfremdungsverbot zu beschließen. Es wurde also in das Belieben der jeweiligen Mehrheit im Rathaus gestellt, ob Wohnungen zur Anwaltskanzleien oder Arztpraxen umgenutzt oder gar abgerissen werden dürfen. Die Stadt Dortmund hat eine solche Ortssatzung in Vorbereitung.

Wohnungsbauförderung

Die Wohnungsbauförderung wurde von Rot-Grün komplett umgestellt. Statt Eigenheimen in ländlichen Regionen wurden wieder konsequent Mietwohnungen in Ballungszentren gefördert. Allerdings nur noch mit 800 Mio. statt 1 Mrd. jährlich - was die CDU zu scharfen Angriffen nutzte. Kraft konterte mit dem Hinweis, die Rüttgers-Regierung habe die Fördertöpfe so stark belastet, dass mehr nicht mehr drin sei. Der Mietwohnungsbau würde zudem ungekürzt gefördert, nur die Eigentumsbildung müsse nun mit weniger Fördermittel auskommen. Interessant, dass Ausgerechnet die Parteien, die die Kraftsche Schuldenpolitik immer so lautstark kritisierten und jetzt sogar den Haushalt platzen ließen, hier vorgaben, mehr Geld ausgeben zu wollen.

Keine Transparenz zum Wohnungsbauvermögen

„Wir werden prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Vollintegration des Landeswohnungsbauvermögens in die NRW.BANK rückabgewickelt werden kann“, heißt es im Koalitionsvertrag der rot-grünen Landesregierung. Ein schwaches Echo aus der Oppositionszeit, als Rot-Grün lautstark gegen die schwarz-gelbe Vorgängerregierung protestierte, das über 19 Milliarden Euro betragenden Wohnungsbau-Sondervermögen für die Rettung der NRW.Bank zu verwenden.

Mieterforum Ruhr hoffte auf eine entschlossene und transparente Umsetzung der rot-grünen Ankündigung. Denn für die Wohnraumförderung wäre die Wiederherstellung einer nicht mit Bank-Risiken belasteten Finanzierungsquelle außerordentlich wichtig. Und wenn dies nicht möglich sein sollte, ohne die NRW.Bank zu gefährden, sollte eine öffentliche Debatte immerhin alternative Möglichkeiten der Wohnraumförderung aufzeigen.

Was wird aus der Enquete-Kommission?

Völlig in der Luft hängt die Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“, die bis Februar 2013 Vorschläge zum Umgang mit Heuschrecken und Schrottimmobilien erarbeiten sollte. Sie war wohl das wichtigste wohnungspolitische Projekt dieser Legislaturperiode und von bundesweiter Bedeutung. Jetzt ist sie quasi über Mittag „außer Betrieb“ – die Fortsetzung liegt in der Hand der zukünftigen Mehrheit in Düsseldorf.

Baggert uns ja nich an!

Duisburger Mieter wehren sich gegen Vertreibung für Factory-Outlet-Center

Im Duisburger Norden sollen mehrere hundert Mieter aus einer städtebaulich wertvollen ehemaligen Werkssiedlung vertrieben werden. Nach einem fast einstimmigen Beschluss des Duisburger Stadtrates ist geplant, die vom Wohnungskonzern Immeo kontrollierten Häuser abzureißen, damit auf dem Gelände ein umstrittenes Groß-Einkaufszentrum für Fabrikware errichtet werden kann. Die Mieter wehren sich und erhalten dabei zunehmend Unterstützung von Fachleuten und Mieterorganisationen.

Direkt an der Autobahnabfahrt in Obermarxloh stehen zwei große öffentliche Gebäude leer: das denkmalgeschützte Stadtbad Hamborn gammelt schon seit 1998 vor sich hin; aus Geldnot wurden 2001 die sanierungsbedürftigen Rhein-Ruhr-Hallen geschlossen. Für die Grundstücke sucht die Stadt seit langem nach einer Folgenutzung, die Geld in die Kassen spült.

Bereits 2007 bietet sich dafür der in Düsseldorf residierende niederländische Geschäftsmann Roger Sevenheck an. Die Spezialität seiner „German Development Group“ ist die Durch- und Umsetzung großer Einzelhandelsprojekte in Partnerschaft mit internationalen Investoren. Auf den Duisburger Problemgrundstücken will er ein „Factory Outlet Center“ (FOC) errichten, also ein großes Einkaufszentrum für den vergünstigten Verkauf von Markenfabrikwaren in 1b-Qualität oder aus dem Vorjahr. Diese umstrittenen Zentren ziehen jährlich Millionen Menschen an, verstopfen die Straßen und schädigen die anderen Städte in einem großen Einzugsbereich. Der reicht in diesem Fall, Studien zu Folge, mindestens bis Bochum.

Der Vorschlag zu Errichtung eines FOC in Duisburg stieß deshalb zunächst auf viel Kritik. Auch der damalige Wohnungsbauminister Wittke warnte 2008 vor den Folgen. Nach damals geltenden Landesregelungen durften große Einkaufzentren nur in „zentralen Versorgungsbereichen“ angesiedelt werden. Eine Regelung, die aber 2009 gerichtlich gestoppt wurde. Die Stadt Duisburg beeilte sich, den vorübergehenden Spielraum im Sinne von Sevenheck zu nutzen. Im Februar 2010 wurde ein im Auftrag der Stadt erarbeitetes neues „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ präsentiert. Dieses sah vor, neben der Duisburger Innenstadt ein zweites Duisburger Geschäftszentrum zwischen Marxloh und Hamborn zu schaffen. Im März 2010 beschloss dann der Stadtrat, einen Bebauungsplan für ein FOC auf den Grundstücken des Hallenbades und der Rhein-Ruhr-Halle aufzustellen.

Im Duisburger Stadtteil Hamborn steht eine ganze Siedlung auf Abriss. Überall in der Siedlung hinterlässt der Widerstand der Mieter sichtbare Zeichen.

Ein im Auftrag der IHK angefertigtes Gegengutachten stellte im Juni 2010 zwar fest, die Planung eines zweiten Duisburger Zentrums könne planerisch nicht begründet werden und befinde sich im Widerspruch zum „Masterplan Innenstadt“ des britischen Stararchitekten Forster. Aber auch dieses Gutachten konnte nicht verhindern, dass die Stadt im Mai 2011 die Grundstücke für ein FOC zum Verkauf ausschrieb.

Eine nicht-öffentliche städtische Begleitkommission wurde gebildet. Sevenheck war am Ziel. Es gab neben ihm keinen zweiten Bewerber. Hinter den Kulissen nahm die FOC-Planung viel größere Ausmaße an, als bislang in der Öffentlichkeit präsentiert worden war.

Der Schock

Am 10. Oktober wurde in der Bezirksvertretung überraschend der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan präsentiert, der nicht nur die städtischen Grundstücke, sondern auch das Areal der benachbarten Wohnsiedlung am Zinkhüttenplatz umfasste. Fast 400 Wohnungen sollten für das FOC abgerissen werden. Die Mieter sollten bis 2013 umgesiedelt werden. Lediglich sieben Tage später stimmte der Stadtrat bei nur einer Gegenstimme dem Beschuss zu. Ein Schock für die Mieter, die von all dem bis dahin nichts wussten.

„Erst durch die Zeitung haben wir erfahren, dass unsere Siedlung abgerissen werden soll“, erzählt Helmut Mattern, einer der Mieter und Sprecher der Bürgerinitiative. Viele Mieter der ehemaligen Thyssen-Siedlung wohnen seit der Fertigstellung der Häuser vor 50 Jahren hier. Die Nachbarschaft funktioniert noch. „Wir haben schnell Unterschriften bei den Nachbarn gesammelt“, sagt Mattern. Und sie hatten dabei großen Erfolg. Bereits am 13.11. konnten in einer Protestaktion 400 Unterschriften gegen die Vertreibung bei der Immeo-Verwaltung abgegeben werden. Zu diesem Zeitpunkt waren ihre Wohnungen aber wahrscheinlich schon verkauft.

„Im November“, heißt es bei der Immeo, sei der notarielle Kaufvertrag mit dem FOC-Entwickler abgeschlossen worden. Über irgendwelche Sozialklauseln oder Belegungsrechte von Thyssen wissen die Mieter nichts. „Das ist alles ein seit langem abgekartetes Spiel“, vermuten sie. Schon seit etwa zweieinhalb Jahren lasse die Instandhaltung auffällig nach.

Inzwischen haben es die Mieter schriftlich, dass dies nur ein Vorspiel war: „Da der vollständige Freizug aller Wohnungen Voraussetzung für den Rückbau der Gebäude ist“, heißt es beim Vermieter, „hat der Investor die Immeo Wohnen Service GmbH damit beauftragt, parallel zu dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für die betroffenen Mieter das Umzugsmanagement durchzuführen.“ Schriftliche Garantien gibt es nicht. Das „Umzugsmanagement“ erfolgt vielmehr in „persönlichen Gesprächen“. „Ich war nicht dabei und weiß, was da erzählt wird“, sagt Mattern. Er habe aber gehört, dass ein Umzugswagen bezahlt werde. Zu weiteren Kosten könne man Rechnungen einreichen. Ob die bezahlt würden, entscheide sich erst, wenn alles leergezogen sei und der Kaufpreis fließe.

Auch andere Mieter wurden nach dem Bekanntwerden der Abrisspläne aktiv. Ende November kamen alle Gruppen zusammen und bildeten eine Bürgerinitiative, die den Widerstand koordiniert. Die Siedlung ist übersät mit Plakaten gegen den Abriss. Es gab viele Aktionen, zum Beispiel eine Menschkette, und auch wütende Zwischenrufe bei offiziellen Veranstaltungen, die die lokale Presse zu „Ausschreitungen“ von Ortsfremden hochstilisierte.

13. Januar: Menschenkette rings um die Siedlung Zinkhüttenplatz. Foto: Mattern

In der Tat unterstützen auch „Ortsfremde“ die Bürgerinitiative. Dazu gehören Prominente, wie der als Retter der Arbeitersiedlung Eisenheim bekannt gewordene Professor Roland Günter aus. Der geplante Abriss sei eine kulturell und sozial „barbarische Aktion“, wie es sie in Europa kaum ein zweites Mal gebe, meint Günter, der auch Vorsitzender des Deutschen Werkbund NRW ist. Von den versprochenen „bis zu 800 Arbeitsplätzen“ seien nur 50 realistisch. „Investoren bringen kein Geld, sondern sie holen sich Geld“, schrieb Prof Günter den „willfährigen“ Duisburger Stadtplanern ins Stammbuch. Und: Wer alte Menschen aus ihrer Wohn-Heimat vertreibe, der nehme eine Lebensverkürzung „billigend in Kauf“.

Das will auch der Mieterbund Rhein-Ruhr verhindern. 200 Mieter der Siedung sind dort Mitglied geworden und wollen auf keinen Fall ausziehen, erzählt Mattern. In der Tat dürfte es auch juristisch sehr schwierig werden, die Menschen gegen ihren Willen aus den Wohnungen zu vertreiben.

Angeblich um die Wogen zu glätten hat Stadtdirektor Dr. Greulich einen „Runden Tisch“ angekündigt. Das Ergebnis allerdings stehe fest und werde nicht in Frage gestellt, sagte der Grüne Greulich, der den abgewählten OB Sauerland bis zur Neuwahl ersetzt. „Was soll ich mich da noch hinsetzen“, sagt Mattern. „Dafür ist mir meine Freizeit zu schade.“

K. Unger

Ausverkauf statt Mustersiedlung

In den frühen 60er Jahren galt die Siedlung am Duisburger Zinkhüttenplatz als Musterbeispiel guten Sozialwohnungsbaus. Geplant wurde sie von dem berühmten Architekten Max Taut, einem der Gründungsväter der klassischen Moderne im Städtebau. Die Qualität der Bauten hebt sich trotz der Vernachlässigung durch den heutigen Eigentümer, die Immeo Wohnen GmbH, deutlich von anderen Sozialsiedlungen der 60er Jahre ab. Es gibt bewusst unbebaut gebliebene große Grünflächen, denn es sollte damals „Landschaft“ in die Stadt geholt werden. Die Gebäude sehen nicht alle gleich aus, sondern sind in ihrer Höhe bewusst abgestuft. Die Verkehrserschließung wurde mittels einer Stichstraße so gelöst, dass es nicht zu Lärmbelästigungen kommt.

Für das Stadtplanungsamts der Stadt Gelsenkirchen scheint das alles keine Rolle zu spielen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans geht nicht mit einem Wort auf die Qualität der Siedlung und erst recht nicht auf die Lage der dort lebenden Menschen ein. Stattdessen wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass sich die Immeo mit dem Investor über die Umsiedlung der Mieter einigen wird. Die Möglichkeit einer Alternative zur Vertreibung wird nicht einmal angedeutet.

„Fast einstimmig“

Duisburg wird von einem rot-rot-grünen Haushaltsbündnis „regiert“ und das führt zu einem bemerkenswerten Mangel an parlamentarischer Opposition. Nur ein Ratsmitglied stimmte gegen FOC und Siedlungs-Abriss. Bei der Ratsfraktion „Die Linke“ führte dies zu einem heftigen Konflikt mit der Basis. Der Kreisverband der Partei und auch die lokale Landtagsabgeordnet unterstützen offen den Mieter-Protest gegen das FOC. Auch aus der SPD sind in letzter Zeit vereinzelt besorgte Stimmen zu hören. Von den Grünen, die anderswo gegen FOCs Sturm laufen, ist dagegen kaum Kritik zu hören. Ihr Stadtdirektor Greulich ist auch für die Stadtentwicklung zuständig.

Flöz Dickebank:

Mieter wehren sich gegen Verkauf an Häusserbau

Die Nachricht schlug ein wie ein Blitz: Kurzfristig will der Wohnungskonzern Deutsche Annington die berühmte Gelsenkirchener Bergarbeitersiedlung „Flöz Dickebank“ an die berüchtigte Bochumer Umwandlungsfirma „Häusserbau“ verkaufen. Die betroffenen Mieter und Unterstützer planen Proteste. Denn sie befürchten Verdrängungen und eine Zerstörung der Nachbarschaft. Auch die Stadt Gelsenkirchen würde die unter Denkmalschutz stehende Siedlung und die günstigen Mietwohnungen gerne erhalten. Aber ein alternativer Käufer ist schwer zu finden.

Die denkmalgeschützte Siedlung „Flöz Dickebank“ ist eine der ältesten Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet. Seit über 40 Jahren ist sie ein Symbol für den erfolgreichen Widerstand der Mieter gegen Stadtzerstörung und Vertreibung. Auch jetzt sind die Sääle zum Platzen voll, wenn es darum geht, den Widerstand zu organisieren.

Die Bewohner der ehemaligen Bergarbeiterhäuser verfügen nicht über das Kapital, die Siedlung gemeinschaftlich zu erwerben. Das Projekt einer Bewohnergenossenschaft wurde fünf Jahre lang verfolgt, scheiterte aber. Die Stadt Gelsenkirchen ist finanziell ausgeblutet. Die Kommunalaufsicht verbietet ihr, die aus den 1860er Jahren stammende Siedlung zu einem fairen Preis von dem angeschlagenen Finanzinvestor Deutsche Annington zu erwerben und dann sozialverträglich zu sanieren. Die kommunale Wohnungsgesellschaft GGW prüft auf Wunsch der Stadt zwar Möglichkeiten einer Übernahme, scheint wegen der Kosten aber auch nicht gerade mit Begeisterung an die Planung gehen.

Mit der Drohung, die Siedlung nun ohne Not ausgerechnet an den „Siedlungszerleger“ Häusserbau zu verkaufen, setzt die Annington die Mieter und die Stadt massiv unter Druck. Denn die Bochumer Häusser-Bau kauft Siedlungen nicht, um sie langfristig zu bewirtschaften, sondern um die Wohnungen so schnell wie möglich weiter zu verkaufen.

Das einzige Zugeständnis, das innerhalb der letzten Wochen von der Annington erreicht werden konnte: drei Monate Zeit für einen anderen Investor, um in den bereits mit Häusserbau ausgehandelten Kaufvertrag einzusteigen.

Doch das ist schwierig. Ein Weiterverkäufer, der wie die Firma Häusserbau in der Regel nichts in die durchgehandelten Wohnungen investiert, kann einen wesentlich höheren Preis zahlen als ein kommunales Wohnungsunternehmen, das die Häuser als Mietwohnungen erhalten und sanieren soll. Da die notwendige Modernisierung nicht zu Mieten führen darf, die für die jetzigen Bewohner zu hoch sind, müssen viele öffentlichen Fördermittel beantragt werden. Eine intelligente Planung ist erforderlich, um zum Beispiel die Modernisierungen zu berücksichtigen, die die Mieter schon selbst vorgenommen haben. Das alles kostet Zeit.

Um diese Zeit zu gewinnen, wäre es unbedingt erforderlich, dass die Annington die aktuellen Verkaufspläne ganz einstellt bis es eine tragfähige und finanzierbare Lösung zur Erhalt der Wohnungen gibt.

AUFRUF ZUR MIETER-KUNDGEBUNG:

RETTET FLÖZ DICKEBANK!

Donnerstag, 29. März 2012, 15 Uhr
vor der Verwaltung der Deutschen Annington Philippstr. 3 in Bochum

Am 29. März um 15 Uhr wollen wir die die Deutsche Annington vor ihrem zentralen Verwaltungssitz in Bochum auffordern:

- Stoppen Sie sofort den Verkauf von Flöz Dickebank an die Firma Häusserbau oder andere Einzelprivatisierer!
- Erarbeiten Sie mit der Stadt Gelsenkirchen, dem Land NRW und den Bewohner/innen eine alternative Lösung! Die Siedlung muss mit ihren Mietwohnungen für die jetzigen Bewohner/innen erhalten bleiben! Sie muss so saniert werden, dass die Mieten für die jetzigen Bewohner/innen erschwinglich bleiben!

VERBRAUCHERZENTRALE DORTMUND, LÜNEN, CASTROP-RAUXEL

Verbraucherrecht: Kostenfreie Beratung für Mietervereinsmitglieder

Sie haben eine Ware bestellt, die kaputt bei Ihnen angekommen ist? Sie möchten den an der Haustür oder am Telefon abgeschlossenen Vertrag rückgängig machen? Ihre letzte Handyrechnung ist unglaublich hoch, und Sie haben kaum telefoniert? Die neue Küche ist nach sechs Monaten immer noch nicht geliefert worden? Angeblich sollen Sie im Internet einen Vertrag abgeschlossen haben?

verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

Neuer Service für Mitglieder

Ab März 2012 können Sie als Mitglied des Mietervereins Dortmund kostenfrei eine persönliche Rechtsberatung bei verbraucherrechtlichen Fragen in den Beratungsstellen der Verbraucherzentrale NRW in Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel in Anspruch nehmen. Dazu gehören z.B. Fragen zu

- Kaufverträgen (Möbel, Computer, Auto, Haushaltsgeräte etc.),
- Telekommunikation und Internet (Telefon- und Mobilfunkverträge, Providerverträge),
- Zahlungsverkehr (Girokonto) sowie
- Geld- und Kreditprobleme.

Qualifizierte Verbraucherberater/innen geben Ihnen rechtliche Hilfe im Einzelfall. Die anfallenden Kosten von 9 € je Beratung entfallen für Vereinsmitglieder. Dafür müssen Sie nur Ihren gültigen Mitgliedsausweis zur Beratung mitbringen. Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich.

Gut beraten

„Rechtliche Beratung wird nicht nur bei Fragen rund um die Wohnung benötigt, sondern auch bei zahlreichen Verbraucherthemen. Wir freuen uns daher sehr, durch den neuen Kooperationsvertrag mit der Verbraucherzentrale NRW unseren Mitgliedern das Service-Angebot der Verbraucherrechtsberatung anbieten zu können", so Mietervereins-Geschäftsführer Rainer Stücker. Zudem erhalten Sie als Mietervereinsmitglied, auf alle Ratgeber der Verbraucherzentrale in den drei Beratungsstellen bei Vorlage des Mitgliedsausweises, einen Rabatt von 10% auf den Verkaufspreis.

Über die weiteren Beratungsangebote und die Beratungsentgelte der jeweiligen Beratungsstelle können Sie sich direkt bei den Beratungsstellen in Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel sowie auf den jeweiligen Internetseiten informieren. *(ts)*

Verbraucherzentrale NRW
Beratungsstelle Dortmund
Gnadenort 3-5
44135 Dortmund
Tel.: (02 31) 14 10 73
Fax.: (02 31) 72 14 588
www.vz-nrw.de/dortmund
Mo: 09.30-13.00, 14.00-17.00
Di: 09.30-13.00, 14.00-17.00
Do: 09.30-13.00, 14.00-19.00
Fr: 09.30-15.00

Beratungsstelle Lünen
Kirchstraße 12
44532 Lünen
Tel.: (0 23 06) 1 89 75
Fax: (0 23 06) 20 55 75
www.vz-nrw.de/luenen
Mo: 09.30-12.30, 14.00-17.00
Di: 09.30-12.30, 14.00-17.00
Mi: 09.30-12.30
Do: 09.30-12.30, 14.00-19.00
Fr: 09.00-13.00

Beratungsstelle Castrop-Rauxel
Mühlengasse 4
44575 Castrop-Rauxel
Tel.: (0 23 05) 17 10
Fax: (0 23 05) 3 22 61
www.vz-nrw.de/castrop-rauxel
Mo: 09.00-12.00, 14.00-18.00
Di: 10.00-15.00
Do: 09.00-12.00, 14.00-18.00
Fr: 10.00-15.00

Fotos: report.age

Kommentar

Über 40.000 Mietwohnungen sind in der Hand von Finanzinvestoren. In vielen Siedlungen leiden die Mieterinnen und Mieter unter ausbleibender Instandhaltung und Wohnungsmängeln – dort ist städtisches Handeln gefragt. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden und die Schaffung altersgerechten Wohnraums, die für Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben, sind ohne Wohnungsbauförderung nicht zu stemmen. Das Wohnungsamt ist dabei eine zentrale Schaltstelle für das Einwerben von Landesfördermitteln und für die Beratung von Eigentümern. Der im Jahr 2011 veröffentlichte Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes zeigte auf, wie stark die Dortmunder Bevölkerung von Armut betroffen ist. Wohnungspolitik ist daher nicht nur Stadtentwicklungs- sondern auch Sozialpolitik. Für all diese Herausforderungen braucht Dortmund auch in Zukunft ein eigenes und handlungsfähiges Wohnungsamt. *(ts)*

WECHSEL AN DER AMTSSPITZE

Der Mieterverein hat eine Bewusstseinsänderung hervorgerufen

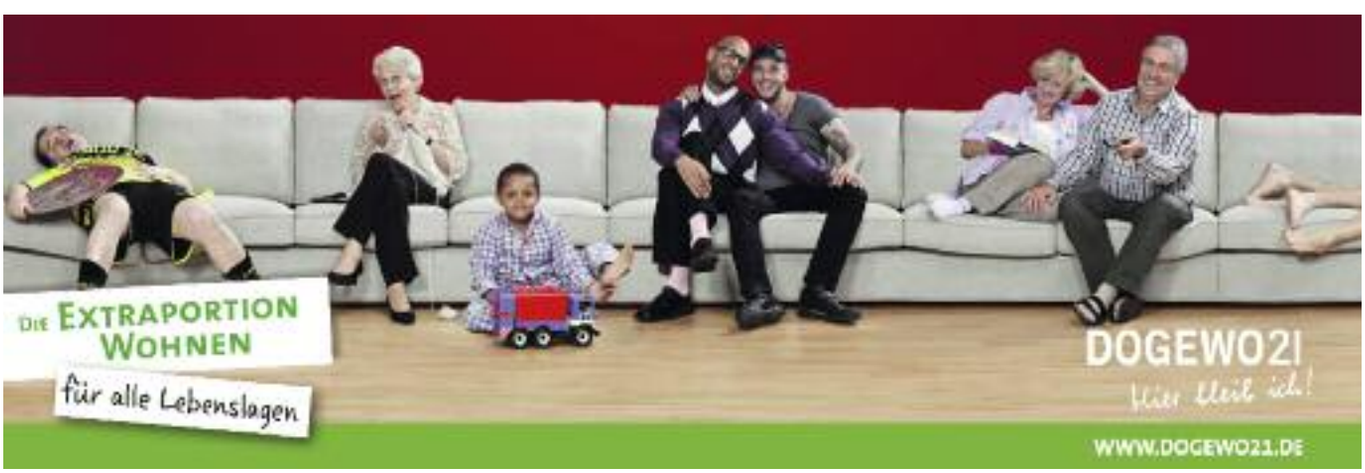
Wenn Hans-Peter Neuhaus Ende Juni seinen Schreibtisch im Amt für Wohnungswesen räumen wird, geht einer der dienstältesten Amtsleiter Dortmunds in den Ruhestand. *MieterForum* sprach mit dem 66-Jährigen über mehr als vier Jahrzehnte Wohnungspolitik.

***MieterForum:* Herr Neuhaus, der Journalist Kay Bandermann bezifferte Ihre Amtszeit einmal auf „gefühlte drei Generationen". Wie viele Jahre waren es wirklich?**

Hans-Peter Neuhaus: Im Wohnungsamt habe ich 44 Jahre verbracht. 1968 begann ich als Finanzierungssachbearbeiter. Von 1976 bis 1986 bearbeitete ich die Rechtsangelegenheiten, bevor ich stellvertretender Amtsleiter wurde. Seit 1994 habe ich das Amt für Wohnungswesen geleitet. Ein Zeitraum, der für viele Menschen unvorstellbar ist.

Was hat sich in dieser Zeit verändert?

Ich denke, die Vorstellung davon, wie der Einzelne wohnen möchte. Ich habe verschiedene Großprojekte entstehen sehen und teilweise – wie etwa bei den beiden Hannibal-Gebäuden – selbst bewilligt. Der Clarenberg war ein absolutes Highlight des damaligen Städtebaus. Die Nachfrage nach Wohnungen in solchen Großsiedlungen und Hochhäusern war größer als das Angebot. Die ersten zehn, 15 Jahre haben diese Häuser auch funktioniert. Heute, 40 Jahre später, sind wir etwas schlauer. Mieter haben heute andere Prioritäten in Bezug auf ihr Wohnumfeld.



Was für Möglichkeiten besitzt das Amt für Wohnungswesen, um strauchelnde Großsiedlungen oder Quartiere zu stabilisieren?
Unsere Möglichkeiten sind sehr begrenzt, wenn es um privatwirtschaftliches Engagement geht. Die Versteigerung des Dorstfelder Hannibal vor ein paar Wochen hat es deutlich gemacht. Höchstbieter bei der Zwangsversteigerung war eine unbekannte Gesellschaft, anscheinend gewillt, den doppelten Preis des Verkehrswertes auf den Tisch zu legen. Selbst, wenn das kommunale Wohnungsunternehmen aus Interesse oder sozialer Verantwortung mitgeboten hätte, wäre es unverantwortlich gewesen, diesen Preis zu zahlen. Als städtische Behörde laden wir solche Großinvestoren zu Gesprächen ein und versuchen moderierend und vermittelnd tätig zu werden. Leider werden unsere Angebote nur selten angenommen.

Die Großinvestoren auf dem Wohnungsmarkt sind ein Problem, das sich erst in den vergangenen zehn Jahren herauskristallisiert hat. Hat sich auch der Schwerpunkt Ihrer Arbeit im Laufe der Jahre verändert?
Rückblickend betrachtet: Ja. 25 Jahre lang ging es darum, Akten zu bearbeiten. Die soziale Wohnraumförderung spielte eine große Rolle. Wir hatten Anfang der 1990er Jahre noch 100.000 Sozialwohnungen in dieser Stadt. Erst in den vergangenen 15 bis 20 Jahren ist das Wohnen zu einem sozialpolitischen Thema geworden: mit den Schwerpunkten Wohnungspolitik, Sozialpolitik und Stadtentwicklungspolitik. Es ist ein ganzheitliches Thema geworden.

Im Gegensatz zu anderen Ruhrgebietsstädten leistet sich Dortmund noch immer ein großes Wohnungsamt. Wie kommt es dazu?
Wir haben uns bis heute erfolgreich dagegen wehren können, in andere Ämter integriert zu werden. Die Pläne gab es durchaus schon Anfang der 1990er Jahre. Aber ich denke, wir haben gute Arbeit geleistet, und die Ergebnisse zeigen, dass es wichtig ist, das gesamte Aufgabenspektrum zum Thema Wohnen zu bündeln. Würde das Wohnungsamt in einer Großstadt über mehrere Dezernate und Ämter verteilt, wäre niemand mehr in der Lage, den Überblick zu behalten. Ich denke Politik und Verwaltungsvorstand haben gemerkt, dass man mit einem aktiven Verwaltungsbereich positiv Veränderungsprozesse in der Stadt steuern kann. Und auch nach meinem Ausscheiden wird das Amt weitergeführt werden.

Würde das Wohnungsamt in einer Großstadt über mehrere Dezernate und Ämter verteilt, wäre niemand mehr in der Lage, den Überblick zu behalten.

Wie blicken Sie auf die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein zurück?
Früher, vor etwa 25 Jahren, gab es faktisch keine Zusammenarbeit. Die Rolle der Mietervereine war die des Rechtsberaters für Mieter. Das hat sich im Laufe der Zeit geändert. Die sehr aktive, wohnungspolitische Beteiligung wurde erst durch den damaligen Vorstandssprecher Helmut Lierhaus forciert. Ich kann mich noch gut an Aktionen erinnern, bei denen auf einmal 20 Personen der Dortmunder Selbsthilfe in der Amtsstube protestierten. Das war für uns als Amt ein Lernprozess. Aber letztendlich hat der Mieterverein zu einer Bewusstseinsänderung beigetragen. Im Laufe der Jahre entwickelte sich eine gute Zusammenarbeit. Der sogenannte „Dortmunder Weg“, mit vorbereitenden bilateralen Gesprächen und einem runden Tisch, an dem das Amt für Wohnungswesen als Moderator zwischen Mietervertretung und Großinvestoren agiert, hat sich bewährt.

Was geben Sie Ihren Nachfolgern mit auf den Weg?
Denen gebe ich gar nichts mit auf den Weg. Seit bestimmt zehn Jahren berate ich mich intensiv mit meinen beiden Stellvertretern. Elke Beißner ist seit Ende der 1970er Jahre hier im Amt, Thomas Böhm seit Mitte der 1990er Jahre. Die beiden wissen ganz genau, was sie tun müssen, um erfolgreich zu sein. Das Amt wird nach meinem Ausscheiden genauso gut weitergeführt werden wie bisher.

Wie wird es für Sie nach dem 01.07.2012 weitergehen?
Das ist wirklich nicht so einfach. Ich mache meinen Job bis zum Ausscheiden so, wie ich ihn die vergangenen 18 Jahre als Amtsleiter gemacht habe. Und das wird auch bis zum letzten Arbeitstag so sein. Was danach kommt, kann ich mir noch nicht so richtig vorstellen. Aber ab dem 01.07. wird sich wohl etwas ändern.

Werden Sie sich als ehemaliger Handball-Nationalspieler und Olympia-Teilnehmer in der Nachwuchsförderung engagieren?
Sport spielt für mich noch immer eine große Rolle. Ab Frühjahr werde ich als Trainer im A-Jugendbereich beim OSC Dortmund tätig sein, darauf freue ich mich schon. Das ist die erste Brücke in das Leben nach dem Amt. *(mik/ra)*

DEUTSCHE ANNINGTON

Pünktlich zum Jahresanfang kündigte die Deutsche Annington (DA) weitere Miet-Erhöhungen in der südwestlichen Innenstadt an. Ansonsten bleibt alles beim Alten: Die angekündigten Erhöhungen sind gewaltig, und bei den Baumaßnahmen stellt sich die Frage, was davon Modernisierung und Instandhaltung ist.

Foto: report.age

Instandhaltung oder Modernisierung

„**Instandhaltungskosten** darf der Vermieter nicht auf den Mieter umlegen. Bei Modernisierungen hingegen können bis zu 11% der Kosten jährlich auf den Mieter umgelegt werden. Jahr für Jahr ohne Kappung und ohne zeitliche Begrenzung. Und so verkauft die DA die Sanierung der maroden Balkone als Modernisierung. Obwohl es nichts weiter als bloße Instandhaltung ist“, verdeutlichte Martina Bohn, Rechtsberaterin beim Mieterverein Dortmund, auf einer Pressekonferenz der neu gegründeten Mieterinitiative Blankensteiner/Straßburger Straße und des Mietervereins Dortmund.

43% Erhöhung

Weitere von der DA geplante Maßnahmen: Vollwärmedämmung von Außenfassaden und Dachböden sowie die Erneuerung von Haustüren und Treppenhausfenstern. Fördermittel nimmt die Deutsche Annington nicht in Anspruch. Entsprechend happig fällt die angekündigte Miet-Erhöhung aus: Kostete eine 58,5 m² große Wohnung bisher 284 Euro Kaltmiete, sollen es zukünftig 408 Euro bzw. rund 6,80 Euro/m². sein. Eine Steigerung um 124 Euro bzw. 43%. Die Mieter sollen im Gegenzug von einer prognostizierten Energiekosteneinsparung von nur 0,37 €/m² profitieren. Die genannten Werte sind fiktiv berechnet und werden in der Realität häufig nicht erreicht. Insgesamt fällt die Energieersparnis sehr gering aus. Dafür werden mehrere Straßenzüge richtig teuer. Für die Mieterinnen und Mieter in der Straßburger Straße eine Größenordnung, die nicht tragbar ist.

Stephanie Kaiser (40) ist erst im vergangen Jahr eingezogen. Da sprach seitens der Annington noch niemand von Modernisierungsmaßnahmen, geschweige denn von Miet-Erhöhungen. „Die angekündigte Erhöhung könnte ich nicht bezahlen und müsste umziehen. Dabei habe ich hier für meine Tochter endlich einen Kindergartenplatz gefunden.“

Auch Johanna Fischer, die seit vielen Jahren in der Straße wohnt, ist wütend. „Das ist unverschämt. Jahrzehntelang wird nichts an den Häusern gemacht, und jetzt soll ich nach der Renovierung fast die doppelte Miete zahlen. Das ist zu viel für uns Mieter“, sagt die 74-Jährige.

Ungerecht

Die neu gegründete Mieterinitiative bemängelt vor allem, die ungleiche Behandlung gegenüber den Mietern in der benachbarten Volmarsteiner und Metzer Straße. Dort modernisierte die Deutsche Annington in den Jahren 2010 und 2011 und begrenzte freiwillig die Kaltmiete auf knapp 6 Euro. Aufgrund alter Fenster, alter Heizungsanlagen und über 50 Jahre alter Bäder führte aber auch dies zu großen Protesten unter den betroffenen Mietern. Viele zogen aus Angst vor der Miet-Erhöhung aus.

Unterstützt wird die Initiative vom Mieterverein. Der wohnungspolitische Sprecher, Dr. Tobias Scholz, forderte die Deutsche Annington auf, zu klären, welche Maßnahmen als Instandhaltung und welche als Modernisierung geplant seien. Gleichzeitig wird gefordert die Miet-Erhöhung nach der Modernisierung auf ein angemessenes Maß von deutlich unter 6 Euro zu begrenzen. *(mik/ra)*

Foto: Uli Carthäuser/pixelio.de

BEGRÜNUNG VON BALKONEN

Ein Blütenmeer auf vier Quadratmetern

Spätestens mit den ersten Frühlingstagen wird es Zeit, den Balkon auf Vordermann zu bringen. *MieterForum* zeigt Ihnen, welche Blumen die Sonne mögen und mit welchen Pflanzen Sie sogar einen Nordbalkon in ein Blütenmeer verwandeln können.

Echte Blütenträume können sich nicht nur in großen Gärten oder Parks erfüllen, sondern auch auf wenigen Quadratmetern Balkon. Der erste Schritt zur heimischen Blumenoase ist die Auswahl der richtigen Blumen. Zu den wohl beliebtesten Balkonpflanzen gehören Geranien, dicht gefolgt von Petunien. Diese reichblühenden Sorten gibt es in unzähligen Farbvarianten, die für wahre Blütenteppiche auf dem Balkon sorgen und den ganzen Sommer blühen. Beide Pflanzen bevorzugen einen vollsonnigen Standort und sind sowohl aufrecht blühend für den Blumenkasten als auch überhängend für Blumenkörbe zum Aufhängen geeignet. An sonnigen Standorten fühlen sich außerdem das kompakt wachsende Wandelröschen, der Husarenkopf mit seinen vielen kleinen Blüten oder die Clematis wohl.

Auch auf schattigen Nordbalkonen kann sich nach den kalten und grauen Wintermonaten die ganze Schönheit der bunten Blütenpracht entfalten. Dort fühlt sich die Schneeflockenblume wohl – eine Hängepflanze mit kleinen Blüten, die zu einem ganzen Meer heranwachsen. Ebenfalls eher schattig mögen es die pflegeleichten Begonien, die übrigens auch mal eine längere Trockenperiode überstehen. Für hängende Blumenkörbe eignen sich Fuchsien mit ihrer nach unten zeigenden Blüte sowie Hängenelken.

Richtig einpflanzen

Pflanzen Sie nicht in der Mittagshitze, sondern lieber morgens oder bei milder Abendsonne. Befüllen Sie den Balkonkasten zunächst nur zur Hälfte mit frischer Erde. Lösen Sie die Pflanze vorsichtig aus ihrem Transporttopf und achten Sie beim Einsetzen darauf, dass der obere Ballenrand ungefähr 2 Zentimeter unterhalb des Kastenrandes sitzt. Denken sie daran, dass die Pflanzen noch wachsen. Halten Sie also genügend Abstand ein, auch wenn es zunächst etwas kläglich wirken mag. Füllen Sie den Rest der Erde auf und vergessen Sie nicht, großzügig anzugießen!

Gezielt gießen und pflegen

- Nie mittags gießen
- Gießen sie nicht zu viel, dafür aber regelmäßig. Die Pflanzen trocknen in den Kästen schnell aus, vertragen aber kein Stauwasser
- Pflanzen brauchen Nährstoffe. Je nach Sorte sollten Sie alle 1–2 Wochen düngen
- Verblühte Blumen und vertrocknete Blätter abzupfen
- Nie die Blüten begießen
- Nie mit kaltem Leitungswasser gießen

Tipp: Es gibt auch Blumenkästen mit Wasserspeicher oder automatische Bewässerungssysteme.

Als Sicht- oder Windschutz eignen sich Drahtgitter, die mit immergrünem Efeu oder Spindelstrauch bepflanzt werden. Ebenfalls beliebt sind Netze, die mit Blumen oder Muscheln dekoriert werden, Schilfrohr- oder Weidematten sowie Balkonverkleidungen aus Kunststoff.

Beliebte Balkonpflanzen

Sonniger Standort:
Geranien, Petunien, Zauberglöckchen, Begonien, Studentenblumen, Sommerphlox, Duftsteinrich, Wandelröschen, Husarenkopf, Clematis

Schatten/Halbschatten:
Begonien, Schneeflockenblume, Fuchsien, Hängenelken, Fleißige Lieschen, Hortensien, Buchsbäume, Pantoffelblume, Männertreu, Hornveilchen
Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer auf Balkonien! *(lw)*

Tipps zum Weiterlesen:
Zeitschrift Mein schöner Garten
www.mein-schoener-garten.de
www.gartendatenbank.de
Zeitschrift Kraut & Rüben,
www.krautundrueben.de

Foto: Simone Lütgerd/pixelio.de

Ihr gutes Recht auf dem Balkon

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten, wenn es um die Balkonnutzung geht. *MieterForum* zeigt, was Sie als Mieter wissen müssen.

Grundsätzliches

Ein zur Wohnung gehörender Balkon oder eine Terrasse darf vom Mieter nach dessen Belieben genutzt werden, solange dadurch Nachbarn nicht gestört werden. Bei der Berechnung von Miete oder einer Mieterhöhung wird die Balkonfläche (i.d.R. zu 25 %) miteinbezogen, daher für den Balkon auch Miete gezahlt.

Selbstverständlich ist das Aufstellen von Stühlen, Tischen, Sonnenschirmen erlaubt, ebenso das Trocknen von Wäsche.

Genau wie bei der Nutzung der Wohnung müssen bei der Balkonnutzung auch die gesetzlichen (22.00 h – 7.00 h) oder mietvertraglichen Ruhezeiten (Mittagsruhe) eingehalten werden. Und genauso wie innerhalb der Wohnung gilt dort das Gebot der Zimmerlautstärke.

Pflanzen auf dem Balkon

Ein Balkon kann selbstverständlich allein nach den Vorstellungen des Mieters mit Pflanzen versehen werden. Grenzen existieren nur da, wo Rechte anderer (Nachbarn) verletzt werden, oder die Bausubstanz des Gebäudes beschädigt wird. Es zählt allein der Geschmack des Mieters hinsichtlich des Umfangs, der Art und der Farben der Bepflanzung. Dass dabei trockenes Laub vom Balkon geweht werden kann, müssen auch Nachbarn dulden. Eine Grenze besteht allerdings dann, wenn Nachbarn durch Blumengießen mitbewässert werden, oder aus überhängenden Balkonkästen neben Gießwasser auch Erde auf Nachbarn herabrieselt. Auch die Installation eines Rankgitters ist zulässig. Untersagt werden kann aber eine Bepflanzung, die zu einer Beschädigung der Fassade führt.

Blumenkästen müssen ausreichend gesichert werden, dürfen dann auch an der Außenseite des Balkons hängen (LG Hamburg Mieter-Journal 2005, 12; AG Berlin-Schöneberg MM 1990, 192). Dies kann jedoch bei Wohnungseigentumsanlagen durch entsprechenden Beschluss eingeschränkt werden (BayObLG WuM 1991, 512). Im Zweifel sollten Balkonkästen daher innen am Balkon befestigt werden.

Haftung des Mieters

Wenn z.B. durch herabfallende Pflanzenteile oder Blumentöpfe Beschädigungen entstehen, haftet dafür der Mieter. Dies gilt auch dann, wenn bei Regenfällen durch Blumenerde und Pflanzenteile der Abfluss verstopft, sich aufstauendes Regenwasser dadurch in die Wohnung eindringt, u.U. weitere Wohnungen beschädigt. Allein dies ist ein guter Grund, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Grillen

Sehr strittig ist, ob auf dem Balkon gegrillt werden darf. Die Verwendung eines Holzkohlegrills wird überwiegend für unzulässig gehalten (LG Düsseldorf WuM 1991, 52; LG Essen WuM 2002, 337; AG Wuppertal ZMR 1979, 21). Ausschlaggebend ist hier die Störung von Nachbarn und eine bestehende Brandgefahr.

Satellitenschüsseln

Besonderheiten gelten für das Aufstellen einer Satellitenschüssel. Soweit diese nicht oder wenig sichtbar ist, d.h. keine optische Beeinträchtigung darstellt und weder Balkon, noch Fassade, Fenster- und Türrahmen durch Bohrlöcher beschädigt werden, kann dies nicht untersagt werden. Anderes gilt, wenn die Schüssel außen am Balkon, oder über den Balkon ragend montiert werden muss.

Mieterrechte bei Nichtbenutzbarkeit des Balkons

Wenn die Nutzung des Balkons eingeschränkt oder vollkommen ausgeschlossen ist, steht dem Mieter ein Minderungsrecht an der Miete zu. Dies gilt immer dann, wenn aufgrund der Außentemperaturen ansonsten der Balkon nutzbar wäre. Dies kann aber auch im Winter gegeben sein, wenn der Balkon (Loggia) auch dann zulässigerweise als Abstellraum gebraucht wird (z.B. Gartenmöbel).

Daneben hat der Mieter ein Recht auf Wiederherstellung der Nutzung, sei es durch Reparatur des Balkons, des oberen Balkons (von dem sich Putzteile lösen), o.Ä. Dieses Recht kann durch Ersatzvornahme durchgesetzt oder eingeklagt werden. *(hg)*

Zeichnung: Gisel Bongardt/report.age

BGH

Neues aus Karlsruhe

Betriebskosten

Im Dezember 2011 hat sich der BGH zum Thema Betriebskostenabrechnungen zu zwei Problemen geäußert.

Vom Mieter war gerügt worden, dass seine Anteile an den Betriebskosten des Hauses als Prozentwerte ausgewiesen waren. Der BGH hat dazu die Auffassung vertreten, dass mit Angabe einer Prozentzahl immerhin eine Abrechnung als solche vorliege (die sog. formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung erfüllt sind), dass dies allerdings noch lange nicht heiße, dass diese Abrechnung inhaltlich richtig ist.

Diese Auffassung ist nicht verständlich. Ein Prozentwert nennt nur einen Anteil, gibt aber nicht ansatzweise Auskunft darüber, nach welchen Kriterien (Wohnungsgröße, Bewohnerzahl, Zählerwerte?) hier überhaupt verteilt wurde. Inhaltlich hat ein Mieter gar keine Chance, ohne Nachfrage herauszufinden, nach welchen Kriterien verteilt wurde. Wenn in einer Abrechnung Prozentwerte auftauchen, liegt damit zwar grundsätzlich eine Abrechnung vor, der Vermieter hat möglicherweise mit dieser Abrechnung die Abrechnungsfrist gewahrt, inhaltlich kann eine solche Abrechnung aber nach wie vor vollkommen falsch sein. Dieses muss vom Mieter geprüft und innerhalb eines Jahres ausdrücklich eingewandt werden.

Im gleichen Beschluss weist der BGH ebenfalls darauf hin, dass selbstverständlich anteilige Kosten für Stellplätze, Parkplätze, Garagen oder Tiefgaragen nicht in eine Abrechnung einfließen dürfen, wenn ein solcher Stellplatz nicht vom Mieter angemietet wurde. Zu ergänzen ist, dass über Garagen oder Stellplätze oft separate Mietverträge geschlossen werden. Anteilige Betriebskosten dürfen auch dann nicht für die Wohnung, sondern nur im Rahmen des Garagenmietvertrages abgerechnet werden. Die Stellplatz- oder Garagenmietverträge enthalten oftmals eine Inklusivmietvereinbarung, d.h. der gezahlte Mietbetrag beinhaltet bereits Betriebskosten, sodass anteilige Betriebskosten dafür nicht abgerechnet werden können.

BGH VIII ZR 286/10 B. vom 13.12.2011

Heizkostenabrechnung

In Januar 2012 hat der BGH zum Thema Heizkostenabrechnungen geurteilt.

Immer dann, wenn eine Heizanlage mehr als eine Wohnung versorgt, ist gesetzlich vorgeschrieben, nach welchen Kriterien die Heizkosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen. Die Verteilung der Gesamtkosten erfolgt dann nach Wohnfläche und den in der Wohnung erfassten Heizverbräuchen. Gestritten wurde darüber, welche Kosten überhaupt in Ansatz gebracht werden durften. Nach der Heizkostenverordnung muss es sich um die im Laufe des abgerechneten Jahres verbrauchten Kosten des Hauses handeln.

Dieses bedeutet, lt. BGH, dass die Verbräuche innerhalb des abgerechneten Jahres abgegrenzt werden müssen. Wenn z. B. das Jahr 2010 abgerechnet wird, kommt es nicht darauf an, was der Vermieter im Jahr 2010 für Heizkosten, z. B. Gaskosten, ausgegeben hat. Denkbar wäre z. B., dass eine Gasrechnung erst Ende 2009 erteilt wurde, der Vermieter dann binnen 14 Tagen pünktlich gezahlt hat, die Zahlung allerdings bereits in 2010 erfolgte. Diese Zahlung spielt dann für 2010 keine Rolle mehr. Sie bezieht sich allein auf Verbräuche des Jahres 2009. Auch ist es nicht zulässig, die in 2010 geleisteten Abschläge an den Gasversorger gegenüber dem Mieter abzurechnen. Die zwischen Vermieter und Gasversorger vereinbarten Abschläge können deut- ▶

lich zu niedrig oder auch deutlich zu hoch angesetzt werden. Dieses gleicht sich nach der Abrechnung, die der Gasversorger dem Eigentümer erteilt, dann wieder aus.

Diese Entscheidung ist für Mieter vorteilhaft. Wann ein Vermieter eine Rechnung bezahlt oder welche Abschläge er vereinbart, steht ihm weitgehend frei. Oftmals ist der Zahlungszeitpunkt oder die Höhe solcher Abschläge eher zufällig gewählt. Besonders wichtig wird diese Entscheidung für Mieter, die in eine Wohnung neu einziehen oder aus einer Wohnung ausziehen. Auch für solche Mieter müssen die Zeiträume genau abgegrenzt werden. Dank der Rechtsprechung des BGHs wird vermieden, dass Mieter für Verbräuche des Gesamthauses anteilig mithaften, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt in dem Objekt gar nicht mehr wohnten.
BGH VIII ZR 156/11 vom 01.02.2012

Kautionszahlungen

Ebenfalls im Dezember hat der BGH ein wichtiges Urteil zum Thema Kautionszahlung gefällt.

Zu entscheiden war die Frage, wie mit der Kaution nach einem Eigentümerwechsel im laufenden Mietverhältnis zu verfahren sei.

Grundsätzlich gilt, dass eine Kaution nur dann gezahlt werden muss, wenn eine Verpflichtung zur Kautionszahlung auch im Mietvertrag vereinbart wurde. Hat der Mieter eine Kaution gezahlt, kann er diese von dem Vermieter, der die Kaution tatsächlich erhalten hat, nach Auszug und Rückgabe der Wohnung wieder zurückverlangen. Dieses gilt selbst dann, wenn zwischenzeitlich der Vermieter gewechselt hat. Umgekehrt haftet allerdings auch der neue Vermieter für die Rückzahlung der Kaution, vollkommen unabhängig davon, ob er von dem ehemaligen Eigentümer und Verkäufer die Kaution jemals erhalten hat. Dieses gilt auch im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hier verhielt es sich so, dass der bisherige Vermieter beim Mieter angefragt hatte, ob dieser mit der Übergabe der Kaution an den neuen Eigentümer einverstanden sei. Der Mieter war nicht einverstanden, hat daraufhin die Kaution von dem Eigentümer zurück erhalten. Der neue Eigentümer bestand nun auf Zahlung der im Mietvertrag vereinbarten Kaution.

Dazu hat der BGH klargestellt, dass ein neuer Eigentümer im Regelfall nicht die erneute Zahlung einer Kaution verlangen kann. Ist die Kaution an einen der Voreigentümer in der Vergangenheit gezahlt worden, muss jeder neue Eigentümer dieses gegen sich gelten lassen. Hier hat der BGH allerdings eine Ausnahme gesehen, da sich alle Beteiligten nicht darüber einig waren, wie der Übergang der Kaution zu bewerkstelligen sei. Mit der Rückzahlung der Kaution an den Mieter im weiteren bestehenden Mietverhältnis habe der Vermieter nicht auf seine Kautionszahlung verzichtet.

Die Entscheidung des BGHs hat auch deswegen erhebliche Bedeutung, weil nunmehr ausgeurteilt wurde, dass ein Mieter ohne Gefährdung seiner Rechte einer Übertragung der Kaution vom alten auf den neuen Eigentümer zustimmen darf. Bislang war dieses in der Rechtsprechung so gewertet worden, dass mit der Zustimmung seitens des Mieters dieser den Voreigentümer aus der Haftung entlässt. Bei einem späteren Auszug hätte der Mieter die Kaution nur noch von dem letzten Eigentümer zurückfordern können, entgegen der gesetzlichen Regelung, die vorsieht, dass auch der ursprüngliche Vermieter die Kaution zurückzahlen muss, wäre dieser Anspruch untergegangen. Die Zustimmung des Mieters wurde als Verzicht gewertet.

Dieser Auffassung ist der BGH entgegengetreten. Es ist ausdrücklich ausgeurteilt worden, dass der Mieter gefahrlos einer Übertragung der Kaution vom bisherigen auf den neuen Eigentümer zustimmen kann, ohne damit irgendwelche Rechte zu riskieren.

Umgekehrt heißt das auch, dass Geschäftspraktiken, nach welchen ungeliebte Immobilien an wirtschaftlich recht zweifelhafte Erwerber verkauft werden, von denen zu erwarten sein wird, dass diese irgendwann Insolvenz anmelden, nicht zu Lasten des Mieters gehen. Auch dann, wenn ein Neuerwerber eines Hauses oder einer Wohnung die Kaution unterschlägt, kann der Mieter sich nach wie vor an seinen ersten Vermieter halten, von diesem die Auszahlung der Kaution verlangen. *(hg)*
BGH VIII ZR 206/10 vom 07.12.2011

Foto: WBG

MEHRGENERATIONEN-WOHNPROJEKT

Immer jemand da

Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens erfreut sich bereits seit einigen Jahren großer Beliebtheit. In Lünen leben seit gut zwei Jahren Hauseigentümer und Mieter aller Altersklassen im Wohnquartier Heliand. An der Gestaltung der Wohnräume und Außenflächen wurden sie von Anfang an beteiligt. Jetzt startet ein weiteres Wohngruppenprojekt dieser Art.

Warum diese Wohngruppenprojekte immer beliebter werden, weiß Astrid Linn von der Stadtentwicklung Lünen. „Das hat sicherlich mit den veränderten familiären und demografischen Strukturen unserer Gesellschaft zu tun“, sagt sie. „Ein individuelles Wohnumfeld, sowie das Zusammenleben in unterschiedlichen Familienkonstellationen werden immer wichtiger. Genau wie der Wunsch nach ‚sozialer Nachbarschaft'.“ Alt und Jung haben im Wohnquartier Heliand 53 Wohneinheiten vom Reihenhaus bis zur Seniorenwohnung bezogen. Auch eine Pflegestation ist vor Ort. Begegnungen mit der Nachbarschaft sind gewünscht. Sie werden durch Gemeinschaftsräume und eine interessant gestaltete Außenfläche gefördert. Diese ist mit speziell entwickelten Sportgeräten ausgestattet. Einander zu helfen, ist ganz normal. Anonymität hingegen Fehlanzeige.

Bereits 30 Interessierte

Jetzt soll ein weiteres Wohngruppenprojekt unter dem Namen „Neues Wohnen in Nachbarschaften“ an den Start gehen. Wo genau, ist noch unbekannt. 30 Interessenten gibt es inzwischen, bestätigt Astrid Linn. Weitere sind erwünscht. Bereits jetzt finden regelmäßig Treffen statt, um die zukünftigen Nachbarn besser kennenzulernen und um miteinander die unterschiedlichen Vorstellungen für das Wohnquartier zu diskutieren. Die Stadt Lünen steht der Gruppe dabei beratend zur Seite – auch im Hinblick auf die Grundstückssuche.

Foto: privat

Astrid Linn: Die sozialen Nachbarschaften haben einen sozialen Mehrwert.

Mehrwert für Stadt und Bewohner

Auch für die Stadt selbst haben die „sozialen Nachbarschaften“ einen großen Mehrwert. „Wohngruppenprojekte bieten häufig soziale Räume und Angebote, die dem umliegenden Viertel zugutekommen“, so Linn. „Dadurch werden Stadtteile stabilisiert, und nachbarschaftliche Selbsthilfen entlasten die Kommunen.“ Den größten Nutzen haben jedoch die Bewohner. Vor allem jene, die oft auf Hilfe von außen angewiesen sind. Beim gemeinschaftlichen Wohnen werden Alleinstehende, Senioren und Menschen mit Behinderungen in die Nachbarschaft integriert. Auch für Alleinerziehende können gemeinschaftliche Wohnprojekte eine große Hilfe sein. Eine helfende Hand ist immer da. *(ari/ra)*

Kontakt

Interessierte wenden sich an Frau Beate Lötschert (Stadt Lünen), erreichbar unter Tel.: 02306-104-1666.
Auch in Dortmund gibt es Wohngruppenprojekte. Bei Interesse steht das Service-Team "anders wohnen – anders leben" unter Tel.: 0231-50-23921 (Birgit Hoffmann) beratend zur Seite.

Foto: m.joedicke/flickr

STEIGENDE ZAHLEN

Wohnungslos mit Dach überm Kopf

Anfang Februar zeigte der Winter noch einmal seine kalte Schulter. Dauerfrost mit eisigen Nächten von weit unter -10°C verschärften die Situation für diejenigen, die in den Statistiken als Wohnunglose bezeichnet werden. Und deren Zahl steigt deutlich. Das Problem: Man sieht sie nicht.

Alarm schlug bereits im November vergangenen Jahres die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) mit der Veröffentlichung ihrer neuesten Schätzungen. Zwischen 2001 und 2008 hatte sich die Zahl der Wohnungslosen nahezu halbiert. In den vergangenen zwei Jahren stieg sie hingegen von 227.000 auf 248.000. Eine Steigerung um rund 10%. Parallel dazu stieg die Zahl bei der Straßenobdachlosigkeit, also bei den Menschen, die ohne jegliche Unterkunft sind, ebenfalls um 10%, von 20.000 auf 22.000.

Definition fehlt

„Die Dunkelziffer liegt mit Sicherheit noch sehr viel höher“, sagt Bastian Pütter vom Straßenmagazin bodo e.V. Und das liegt vor allen Dingen an zwei Problemen. Zum einen fehlen offizielle, bundeseinheitliche Statistiken zum anderen fehlt es an einer klaren Definition, wann ein Mensch als wohnungslos gilt.

Die BAG W, als Dachverband der Wohnungslosenhilfe in Deutschland definiert folgendermaßen: „Als wohnungslos gilt, wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt.“ Das sind also Personen, die in Notunterkünften leben, die bei Freunden wohnen oder sich in Billigpensionen einmieten. Und eben auch: Diejenigen, die ohne jegliche Unterkunft leben. Rechtlich verbindlich ist diese Defintion nicht.

Trotz der sich wieder verschärfenden Lage scheint die Situation in Dortmund im Vergleich zu anderen Ballungsräumen in Deutschland weniger dramatisch. In den eisigen Februarnächten mussten keine Kältebusse ausrücken, um Obdachlose vor dem Erfrieren zu retten. Die Übernachtungsstellen hatten für alle geöffnet, auch für diejenigen, die nicht zahlen können oder – z.B. weil aus Rumänien stammend – keinen Anspruch auf Hartz IV haben. Die Lage als gut zu bezeichnen, wäre aber eine Verharmlosung. Pütter kennt das Problem nur zu gut. „Auch, wenn wir in Dortmund eine relativ entspannte Situation vorfinden und Obdachlose nicht das Stadtbild prägen, heißt es nicht, dass die Zahl der Wohnungslosen gering ist. Oft sind diejenigen, die keinen festen Wohnsitz haben, eben die, die durch alle Raster fallen und in keiner Statistik auftauchen. Sie schlafen bei Freunden, in leerstehenden Wohnungen oder Pensionen. Sie sind wohnungslos, führen aber ein unauffälliges Leben. Und andersherum ist es genauso: Ich habe es schon oft erlebt, dass Menschen mit Isomatte und Schlafsack ganz offensichtlich draußen lebten und trotzdem noch eine gültige Adresse im Ausweis stehen hatten.“

Auch Klaus-Dieter Rohe vom Sozialamt der Stadt Dortmund weiß um die Problematik, dass nicht alle Obdachlosen in Erscheinung treten. „Auch, wenn wir als Sozialamt sehr niederschwellige Angebote an die Betroffenen richten, erreichen wir trotzdem nicht jeden.“

Eines dieser niederschwelligen Angebote ist die Männerübernachtungsstelle in der Unionstraße. Seit 1986 finden wohnungslose Menschen dort ein Dach über den Kopf. Aber die Unterkunft genießt nicht bei allen Hilfebedürftigen den besten Ruf. „Es herrscht immer noch das Vorurteil, dass man dort bestohlen wird“, weiß Bastian Pütter. „Inzwischen hat sich dort eine Menge geändert. Längst wurden abschließbare Spinde und Schließfächer installiert. Die Betreuung erfolgt rund um die Uhr durch ausgebildete Sozialarbeiter.“

Foto: Dirk Schaefer/flickr

Hinweis

Im *MieterForum26* ist auf Seite 21 ein Bildnachweis nicht lesbar. Das Bild der bettelnden Frau stammt vom Künstler Artur Kirschenmann.

Foto: mkorsakov/flickr

Gut vernetzt

Dass die Lage in Dortmund im Gegensatz zu anderen Ballungsräumen weniger dramatisch ist, liegt laut Pütter an einer guten Vernetzung. „Es gibt ein funktionierendes Netzwerk von Hilfsangeboten für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Das sind sowohl städtische Angebote als auch Unterstützungen durch andere Organisationen und Vereine.“ Tagsüber bieten etwa das Gast-Haus an der Rheinischen Straße, der Brückentreff in der Kesselstraße und die Bahnhofsmission Hilfen in Form von warmen Mahlzeiten, Wasch- und Duschmöglichkeiten an.

Schwierig ist der Weg zurück in richtiges Wohnen. Wer auf der Straße lebt, muss überleben lernen und verlernt Wohnen. Der erste Schritt führt oft über desolate Unterkünfte, die lediglich den Vorteil bieten, warm und sicher zu sein. Als Alternative dazu, zu frieren und ausgeraubt oder verprügelt zu werden, ein kleiner Erfolg. Schwierig wird dann der zweite Schritt in ein normales Wohnen. Solange eine Wohnung existiert, sei sie noch so desolat, zahlt das Jobcenter keine – auch nur geringfügig teurere – Miete oder Kaution für eine normale Wohnung. Der Hartz IV-Regelbedarf wird zudem durch Kautionsrückzahlungen gekürzt. Nicht selten nach und neben Kürzungen wegen verpasster Termine beim Jobcenter.

In vielen Fällen muss Wohnen wieder erlernt werden. Die Diakonie bietet etwa ein sogenanntes Wohntraining an. Begleitet von Betreuern, die mehrmals in der Woche vorbeischauen, lernen die Klienten so wieder Schritt für Schritt, was es bedeutet, ein normales Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. *(mik/ra)*

Foto: report.age

GEFAHR AUS DER LEITUNG

Ständig unter Strom

In den Außenbezirken Dortmunds sind sie überall zu sehen und strahlen, im wahrsten Sinne des Wortes, eine Gefahr aus: Hochspannungsfreileitungen. Sie erzeugen elektromagnetische Felder, die Gebäude und den menschlichen Körper ungehindert durchdringen. Das Problematische: Die Strahlung kann schwere Erkrankungen verursachen.

Wenn Reinhard Wegener in seinem Wohnzimmer in Kirchhörde sitzt, blickt er hinaus ins Grüne. Aber direkt hinter seinem großen Garten, nicht einmal 30 Meter entfernt, verläuft die Bahnlinie und damit auch eine 110kV-Leitung für den Bahnstrom. Auf der anderen Seite seines Hauses steht eine 380kV-Höchstspannungsleitung. Das Messgerät auf Wegeners Wohnzimmertisch schlägt regelmäßig aus. Der Rentner hat es sich schon vor einiger Zeit besorgt, um die Stärke des Elektrosmogs im Haus zu messen.

Unbekannte Gefahr

Die Gefahr, die von Hochspannungsleitungen ausgeht, war lange Zeit unbekannt. Wie bei Asbest und Tabak wurden die negativen Auswirkungen über Jahre nicht hinterfragt. Inzwischen gibt es Studien, u.a. von der Weltgesundheitsorganisation, die belegen, dass Elektrosmog die Gesundheit schädigt. Das weiß auch Thomas Haumann, Sachverständiger für Baubiologie in Essen. „Krebs und Kinderleukämie können in der Nähe solcher Leitungen vermehrt auftreten“, so der 47-Jährige. „Außerdem gibt es Hinweise, dass die Produktion des körpereigenen Hormons Melatonin verringert wird. Das kann zu Schlafstörungen, Depressionen oder auch Alzheimer und Parkinson führen.“ Nicht nur der Diplom-Chemiker sieht die Risiken, auch das Bundesamt für Strahlenschutz warnt vor „erhöhter Alzheimer- und Leukämiegefahr“ für Anwohner in unmittelbarer Nähe einer Leitung.

Vorsicht Hochspannung

Vor zwei Jahren hat Reinhard Wegener mit Nachbarn die Interessengemeinschaft (IG) „Vorsicht Hochspannung Dortmund-Süd“ gegründet. Sie setzt sich dafür ein, dass das Teilstück der 110kV-Leitung, das durch ihre Siedlung verläuft, unter die Erde gelegt wird. Grund: Die durch Erdkabel erzeugte Strahlung ist deutlich geringer. Aber Erdkabel sind teurer – zumindest auf den ersten Blick. Da Freileitungen in der Planung und Realisierung mehr Zeit erfordern, können sie gesamtwirtschaftlich schnell ähnlich teuer werden wie Erdkabel. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie im Auftrag des Bundesumweltministeriums. In Niedersachsen sind die Kabel durch das Erdverkabelungsgesetz in der Nähe von Wohnsiedlungen bereits Pflicht. Aber auch sie haben ein Manko, können lediglich über Distanzen bis zu zehn Kilometern eingesetzt werden.

Die Hochspannungsmasten, gegen die Wegener mit seiner IG kämpft, haben bald das Ende ihrer Standzeit von ca. 80 Jahren erreicht. Dann müssen sie ausgetauscht werden, auch deshalb, weil sie aus Thomasstahl gefertigt sind. Genau wie die Masten, die 2005 im Münsterland bei Sturm und Schnee reihenweise umgeknickt sind.

Alternativen

Hochspannungsleitungen sind notwendig. Insbesondere weil in Deutschland erneuerbare Energien den Atom- und Kohlestrom ersetzen sollen. Der an der Nordsee durch Windkraft erzeugte Strom wird im Süden gebraucht. Deshalb will der Netzbetreiber, die 25,1%-RWE-Tochter Amprion, eine neue 380kV-Freileitung von Dortmund nach Frankfurt bereitstellen. Bis 2020 soll sie fertig sein. Reinhard Wegener hat sich informiert: Er kennt weitere Alternativen zu den Freileitungen. „In der Schweiz und den Niederlanden setzt man inzwischen auf Ultrakompaktmasten“, so Wegener. Auch sie erzeugen ein kleineres elektromagnetisches Feld, da die Kabel näher zusammen liegen.

Inzwischen ist die Dortmunder Politik aktiv geworden. Im November brach-

Foto: ari/report.age

Heizdecke gegen Herzschrittmacher

***Mikrotesla** (µT) ist die Einheit zur Messung des Magnetfeldes. Der Grenzwert für Hochspannungsleitungen in der Nähe von Wohngebieten ist in Deutschland mit 100µT sehr hoch. Die Grenzwerte in Italien (0,5µT) und der Schweiz (1µT) sind deutlich niedriger. Zum Vergleich: Bereits ab 10 µT funktionieren Herzschrittmacher nicht mehr einwandfrei. Das ist auch der Wert, der von einer gewöhnlichen Heizdecke abstrahlen kann.

ten SPD und Bündnis 90/Die Grünen Anträge in den Umweltausschuss ein, dank derer nun erfasst wird, wie viele Dortmunder im Umkreis von 180 Metern um eine Hochspannungsfreileitung leben. Wegener geht von mehreren tausend Menschen aus.

Aufklärung

„Durch die Medienberichte sind inzwischen auch viele nicht betroffene Bürger verunsichert. Ihnen müssen wir durch sachliche Informationen die Angst nehmen“, so Michaela Bonan. Sie kümmert sich als Ombudsfrau der Stadt Dortmund um die Bürgerinteressen und -initiativen. Wegener wünscht sich eine unabhängige Informationsstelle für Betroffene. Vor allem Mieter haben oft keine Ahnung von der Gefahr, werden von ihren Vermietern – aus Sorge um Wohnungsleerstand und Mietminderungen – nicht aufgeklärt. Auch Thomas Haumann geht davon aus, dass nur wenige die Gefahr kennen. Er rät davon ab, in betroffene Siedlungen zu ziehen. „Man kann sich vor der Strahlung nicht schützen“, so der Experte. Deshalb findet auch Wegener, dass Baugebiete und Leitungen nicht zusammengehören. In den Niederlanden ist das längst der Fall. Lediglich wenn umliegende Häuser mit höchstens 0,4 µT* belastet sind, gibt es die Genehmigung für eine Freileitung. In Dortmund jedoch kennt Wegener viele Beispiele von Leitungen, die direkt über Wohnhäuser verlaufen. Er hofft auf die nächsten Schritte der Politik und darauf, dass die Freileitung hinter seinem Haus doch noch verschwindet. Die Entscheidung darüber wird Mitte 2012 fallen. Laut Michaela Bonan prüft der Netzbetreiber zurzeit, ob ein Teilstück der Leitung durch Erdkabel ersetzt werden kann. *(ari/ra)*

Abfall ist unser Ding.

Standort Service Plus steht für ein abfallwirtschaftliches, einheitliches Dienstleistungsspektrum kommunaler Entsorgungsunternehmen und dient der Optimierung der Abfallsituation in Großwohnanlagen.

STANDORT SERVICE PLUS

EDG Entsorgung Dortmund GmbH
T 0800 9111.111 / info@entsorgung-dortmund.de

Beitrittserklärung zum Mieterverein

Online-Beitritt unter www.mvdo.de

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V., dessen Satzung ich anerkenne.
Beitrag je Monat 6,50 €
Aufnahmegebühr 20,00 €

Name _____

_____

Vorname _____

Geburtsdatum _____

Straße, Nr. _____

PLZ/Wohnort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Mietrechtsschutzversicherung

Übernahme aller Prozesskosten bis zu 60.000 € bei einer Eigenbeteiligung von 75 €. Jahresbeitrag: 18 €/Jahr

❑ Ja, ich möchte über den Mieterverein prozesskostenversichert werden, gemäß dem „Rahmenvertrag zur Mietrechtsschutzversicherung".

Einzugsermächtigung

Hiermit beauftrage ich Sie bis auf Widerruf, die jeweiligen Beträge gemäß Beitragsordnung vom nachstehenden Konto abzubuchen. Und zwar

1/1 jährlich 1/2 jährlich 1/4 jährlich

KontoinhaberIn

_____

Konto-Nr. _____

Bankleitzahl _____

Geldinstitut _____

Rücktrittsrecht

Ich erhalte nach Eingang meiner Beitrittserklärung die Satzung des Mietervereins sowie ggf. den „Rahmenvertrag zur Mietrechtsschutzversicherung" zugesandt. Danach kann ich innerhalb von sieben Tagen den Beitritt in den Mieterverein bzw. die Rechtsschutzversicherung widerrufen. Bei Inanspruchnahme der Rechtsberatung erlöscht das Rücktrittsrecht.

Datum _____

Unterschrift _____

Bitte einsenden an:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Liebe/r Briefträger/in! Wenn unser Mitglied verzogen ist, teilen Sie bitte dem Mieterverein die neue Anschrift mit: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund. Danke!

Unsere Geschäftsstelle:

Kampstr. 4, 44137 Dortmund
Mo - Do 8:30 - 18:00 h,
Fr 8:30 - 14:00 h
☎ 0231/ 55 76 56 - 0
Fax: 0231/ 55 76 56 - 16
E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de

Terminvereinbarungen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 0

Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 66

Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 56
Mo - Fr 9:00 - 12:00 h und Mo - Do 16:00 - 17:30 h

Telefonberatung zu laufenden Mietrechtsfällen

☎ 0231/ 55 76 56 + die jeweilige Durchwahl

Berater/in	Durchwahl	Sprechzeit
Martina Bohn	-55	**Di - Fr** 11:00 - 12:00 h, **Di + Mi** 16:00 - 17:00 h
Martin Grebe	-54	**Mo + Mi + Do** 11:00 - 12:00 h, **Di + Fr** 10:30 - 11:30 h, **Mo + Do** 16:00 - 17:00 h
Holger Gautzsch	-53	**Mo + Di + Do** 11:00 - 12:00 h
Anton Hillebrand	-58	**Fr** 12:30 - 13:30 h, **Di + Mi** 15:30 - 16:30 h
Daniel Holl	-59	**Mo - Fr** 13.00 - 14:00 h
Steffen Klaas	-52 !! neu !!	**Mo + Mi + Fr** 10:00 - 11:00 h, **Di + Do** 15:30 - 16:30 h
Dieter Klatt	-57 !! neu !!	**Mo + Di** 11:00 - 12:00 h, **Mo + Mi + Do** 16:00 - 17:00 h
Erika Suttmann	-51	**Di** 10:30 - 11:30 h, **Fr** 11:00 - 12:00 h, **Mo + Mi** 15:30 - 16:30 h

Außenberatung ohne Terminvereinbarung

Lünen: Martina Bohn
Mo 13:00 - 14:30 h, Do 14:00 - 15:30 h,
Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20

Lünen-Brambauer: Martina Bohn
Mo 15:00 - 16:00 h, Bürgerhaus, Yorkstraße 19

Waltrop: Martin Grebe
Do 9:00 - 10:00 h, Volkshochschule, Raum 14, Ziegeleistr. 14

Castrop-Rauxel: Martin Grebe
Di 18:00 - 19:00 h, Bürgerhaus, Leonhardstr. 6 (Nähe Marktplatz)