16. JG. Nr. 59, I/2020

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kommunaler Wohnungsbau:
Dortmund schwächelt

Energieanbieter: Wechseltipps

Wohnungsmarkt: Werden überhöhte Mieten wieder bestraft?

www.mieterverein-dortmund.de

Foto: mik

Foto: age

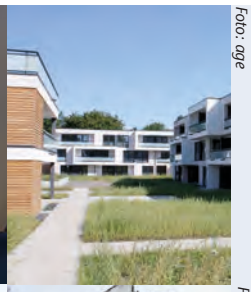


Foto: mik

Foto: Anke Sundermeier

Vonovia
Tochterfirma reinigt Treppenhäuser S.2

Intern
Neue Rechtsberaterin S.3

Mietrecht
Belegeinsicht S.4

Titel
Dortmund schwächelt..... S.6

Wohnungspolitik
Strafen für überhöhte Mieten? S.8

Wohnungspolitik
Umwandlung von Mietwohnungen..... S. 9

Wohnungspolitik
Kritik an CDU..... S. 10

Jubiläum
25 Jahre bodo ..... S. 11

Service
Online-Checks ..... S. 12

Tipp
Mieter können Steuern sparen... S. 13

Verbraucher
Anbieter- und Tarifwechsel..... S. 14

Mietrecht
Neues vom BGH ..... S. 16

Finanzinvestoren
Zwei Siedlungen mit Problemen..... S. 18

Stadterneuerung
Das Unionviertel..... S. 20

Serie
Genossenschaften bauen..... S. 22

Titelbild: **age**

Treppenhausreinigung

Vonovia engagiert Tochterfirma

In den vergangenen Wochen meldeten sich viele Vonovia-Mieter aus verschiedenen Stadtteilen mit einem identischen Schreiben. Diesem Schreiben nach soll die Treppenhausreinigung zukünftig durch einen Dienstleister erfolgen. Vonovia beziffert die voraussichtlichen Kosten mit ca.11 Euro im Monat bzw. knapp 130 Euro im Jahr. Hierfür werden erhöhte Vorauszahlungen für Betriebskosten erhoben und mit den Betriebskosten abgerechnet.

Je nach Regelung im Mietvertrag müssen Mieter diese Umstellung nicht akzeptieren. „Ist im Mietvertrag keine Treppenhausreinigung durch einen Dienstleister vereinbart, müssen Mieter diese nicht akzeptieren und können widersprechen. Die Umstellung und Berechnung von Reinigungskosten stellt in diesem Fall eine einseitige Vertragsänderung durch Vonovia dar. Diese ist rechtlich unzulässig. Treppenhausreinigungskosten sind insbesondere bei langjährigen Mieterverhältnissen meist nicht vereinbart. Für die Prüfung können Sie die Rechtsberatung Ihres Mietervereins kontaktieren“, erklärt

Foto: pixabay

Rechtsanwalt Martin Grebe. Wichtig: Wer die Umstellung akzeptiert und vorbehaltlos die verlangten höheren Vorauszahlungen leistet, kann später nicht zurückwechseln. Die Entscheidung sollte daher gut überlegt sein.

Vonovia hat offensichtlich ein starkes Eigeninteresse die Treppenhausreinigung durch seine Tochterfirma erledigen zu lassen. Das Unternehmen legt bei vergleichbaren Fällen die tatsächlichen angefallenen Personalkosten nicht offen. Die bundesweit geübte Kritik von Mietervereinen, Vonovia würde über die Tochtergesellschaften Gewinne erzielen, konnte der DAX-Konzern bisher nicht überzeugend widerlegen. (ts)

Impressum

Herausgeber und Redaktionsanschrift:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund
Tel. 0231/ 55 76 56 0
info@mieterverein-dortmund.de
Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.
Redaktion:
Alexandra Gehrhardt (age), Martin Grebe (mag), Aichard Hoffmann (aha), Mirko Kussin (mik), Martin Krämer, Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.), Rainer Stücker, Martin Tubbesing (Layout)
Anzeigen:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Tel. 0231/ 55 76 56 36
Druck:
L.N. Schaffrath GmbH & Co. KG DruckMedien, Marktweg 42-50, 47608 Geldern
Auflage: 20.000
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Unsere Online-Angebote

Unsere Internetseite
Aktuelle Neuigkeiten, Infos aus dem Verein sowie zahlreiche Formulare finden Sie auf www.mieterverein-dortmund.de

Unser Newsletter
Alle zwei Monate können Sie unseren E-Mail-Newsletter erhalten.
Neben tagesaktuellen Infos finden Sie dort auch zahlreiche weiterführende Links zu spannenden Wohnthemen und eine umfangreiche Presseschau.
Anmeldung unter mvdo.de/newsletter.html

Mieterforum als PDF
Wenn Sie das Mieterforum nicht mehr als gedrucktes Heft sondern als PDF-Datei beziehen möchten, schicken Sie bitte eine kurze E-Mail an die Geschäftsstelle.
So können wir Versandkosten sparen.
info@mieterverein-dortmund.de

Vorgestellt

Neue Rechtsberaterin

Viele Vereinsmitglieder kennen sie bereits aus der Beratung im Mieterverein: Seit Mitte 2019 verstärkt Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar das Rechtsberatungsteam des Mietervereins. Die Wittenerin ist seit 2007 zugelassene Rechtsanwältin und seitdem durchgängig im Miet- und Wohneigentumsrecht tätig. Nach ihrem zweiten Staatsexamen vertiefte sie sich mit einem Master-Abschluss im Wirtschafts- und Steuerrecht und hat Kenntnisse in der Zwangsverwaltung von Immobilien. (ts)

Foto: MVDO

Aktualisierter Ratgeber

Unser kostenfreier Ratgeber „Unterkunftskosten" informiert über die aktuell gültigen Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft in Dortmund und über die Rechte von Mietern rund um die Übernahme von Mietkosten im Leistungsbezug. In der aktuellen Fassung, Stand Februar 2020, sind die Mehrbedarfe bei Betrieb eines elektrischen Durchlauferhitzers berücksichtigt. Die Höhe richtet sich nach einem festen prozentualen Anteil am Regelbedarf der Bedarfsgemeinschaft. Dies sind seit dem 01.01.2020 zusätzliche 9,94 € monatlich für Erwachsene (8,79 € für Partner), für Jugendliche und Kinder 7,94 €, 4,60 €, 3,70 € und 2,00 €. Es handelt sich um Pauschalen, die in der Regel geringer sind als die tatsächlichen Kosten. Wichtig: Der Mehrbedarf für Warmwasser wird nur auf schriftlichen Antrag hin gezahlt! Der Ratgeber ist in der Mietervereins-Geschäftsstelle und unter mvdo.de/ratgeber.html kostenfrei erhältlich.

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund

verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

::: **Dortmund**
Reinoldistraße 7-9, 44135 Dortmund
Tel. 0231 / 720 91 701

::: **Lünen**
Kirchstraße 12, 44532 Lünen
Tel. 02306 / 301 3801

::: **Castrop-Rauxel**
Mühlengasse 4, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305 / 6987 901

::: **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

Veranstaltungstipps

::: **VHS-Veranstaltungen**
Montag, 09.03.2020, 19:00-20:30 Uhr
Feuchte- und Schimmelschäden.
Rechte und Tipps für Mieter.

Montag, 11.05.2020, 19:00-20:30 Uhr
Der Mietvertrag.
fallstricke für Mieter und Vermieter.

VHS Dortmund, Hansastr./Königswall

::: **Hartz IV und Wohnen**
Mittwoch, 25.03., 29.04., 27.05.
10:00 - 11:30 Uhr
im Arbeitslosenzentrum
Leopoldstraße 16-20
44147 Dortmund

Referent:
Rechtsanwalt Martin Grebe

Foto: MVDO

Vorweg

Die fristlose Kündigung eines börsennotierten Wohnungsunternehmens wegen angeblicher Mietrückstände, obwohl diese gar nicht bestehen. Eine Versorgungssperre, weil der Vermieter seine Abschläge für Strom und Wasser nicht bezahlt hat. Modernisierungsankündigungen mit teuren Mieterhöhungen, bei denen nur wenig Zeit für fristgerechte Widersprüche wegen Härtegründen bleibt. Ein privater Mietergarten, der bei Rodungsaktionen des Wohnungsunternehmens fast dem Boden gleich gemacht wurde. Nur ein kleiner Ausschnitt von Themen, mit denen unsere Mitglieder die Beratung des Mietervereins in den Tagen vor Fertigstellung dieser Heftes aufgesucht haben.

Unsere Unterstützung und Vertretung im Einzelfall ist nur möglich, weil rund 16.000 Mitglieder die Arbeit unseres Vereins tragen. Sie ermöglichen es, unser Motto „Mieter schützen, Mietern nützen" in die Tat umzusetzen. Hierfür möchte ich mich bei Ihnen bedanken!

Ihr
T. Scholz

Betriebs- und Heizkosten

Belegeinsicht

Als Mieter haben Sie das Recht, Ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnung zu prüfen und Belege einzusehen. Dies ist von großer Bedeutung, denn ob die Kosten in der angegebenen Höhe auch tatsächlich entstanden sind, lässt sich nur durch Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege feststellen.

Wird auf die Einsichtnahme der Belege verzichtet, wird dies dem Mieter bei einem möglichen Gerichtsverfahren oft als mangelnder Klärungswille ausgelegt. Weigert sich ein Vermieter Einsicht in die Kostenbelege zu geben, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu. Er braucht den Nachzahlungsbetrag nicht zu zahlen, bis die Einsicht erfolgt.

Wie mache ich mein Einsichtsrecht geltend?

Sie müssen Ihr Einsichtsrecht im Widerspruch zur Betriebskostenabrechnung geltend machen. Lassen Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnung durch den Mieterverein Dortmund überprüfen, erfolgt dies regelmäßig im Rahmen des Widerspruchs.

Umfang der Belegeinsicht

Werden Belege erstmalig geprüft, ist in der Regel immer eine Prüfung und Einsichtnahme aller Rechnungsbelege und evtl. zugehöriger Verträge erforderlich. In den Folgejahren kann die Einsichtnahme ggf. auf die Positionen beschränkt werden, die in den Vorjahren auffällig waren oder bei denen sich Kostensteigerungen zum Vorjahr ergeben haben. Dies entscheidet Ihr Rechtsberater, bzw. Ihre Rechtsberaterin im Rahmen der Prüfung Ihrer Abrechnung bzw. nach Rücksprache mit Ihnen.

Zusendung von Belegkopien

Wenn es sich um eine Wohnung des geförderten (sozialen) Wohnungsbaus handelt, hat der Mieter gemäß § 20 Neubaumietenverordnung (NMV) das Recht, vom Vermieter die Zusendung von Kopien der Kostenbelege gegen Kostenerstattung zu verlangen.

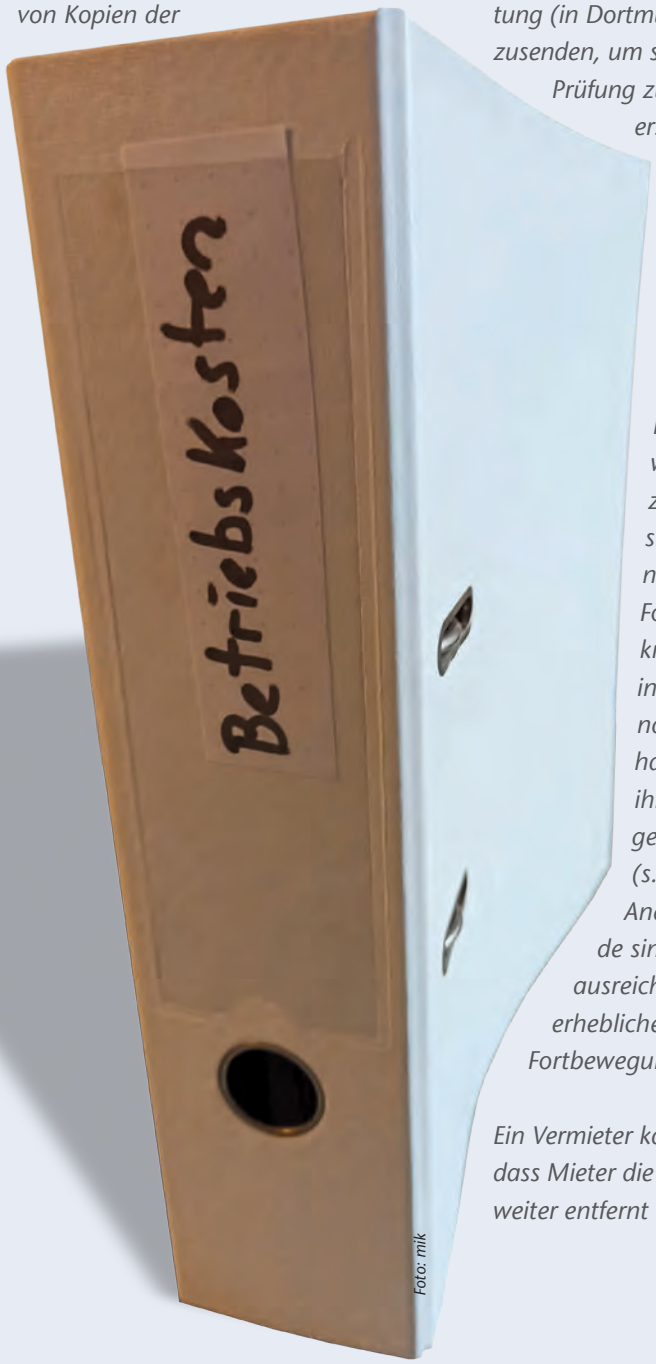


Foto: mik

In vielen Fällen werden auch Vermieter im freifinanzierten Wohnungsbau entsprechende Kostenbelege gegen Kostenerstattung (in Dortmund derzeit 0,26 €/Kopie) zusenden, um sich eine umfangreiche Prüfung zu Hause oder im Büro zu ersparen. Die Übernahme dieser Kosten muss dem Vermieter zuvor ausdrücklich zugesichert werden.

Eine Reihe von Vermietern sendet Rechnungsbelege auf Anfrage mittlerweile als PDF-Dokumente zu. In vielen Fällen liegen sie beim Vermieter ohnehin bereits in digitaler Form vor. Ist ein Mieter krankheitsbedingt nicht in der Lage die Einsichtnahme vorzunehmen, hat er den Anspruch, dass ihm die Belege in Kopie gegen Kostenübernahme (s.o.) zugeschickt werden. Anerkannte Krankheitsgründe sind beispielsweise kein ausreichendes Sehvermögen oder erhebliche Einschränkungen bei der Fortbewegung.

Ein Vermieter kann auch nicht verlangen, dass Mieter die Einsichtnahme in einer weiter entfernt liegenden Stadt vorneh-

men. Die Gerichte halten allerdings einen Anfahrtsweg von einer halben bis zu einer Stunde mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln noch für zumutbar. Ist die Entfernung größer haben Sie hier ebenfalls einen Anspruch, dass Ihnen die Belege in Kopie gegen Kostenübernahme zugeschickt werden.

Einsichtnahme beim Vermieter

Sendet der Vermieter auf Anfrage keine Belege zu, können Sie Ihr Einsichtsrecht dann nur vor Ort beim Vermieter in Anspruch nehmen. Hierfür kann eine Person des Vertrauens hinzugezogen werden. Eventuell bietet der Vermieter Ihnen direkt Termine an. Andernfalls ist es notwendig, konkrete Termine für die Einsichtnahme vorzuschlagen. Ihnen steht das Recht zu, von allen wichtigen Belegen vor Ort Kopien zu fertigen oder diese zu fotografieren bzw. einzuscannen.

Wenn Ihnen ein Kopiergerät zur Verfügung gestellt wird, müssen Sie die Kopien zum üblichen Preis bezahlen. Wenn Sie fotografieren (Smartphone, Digitalkamera), achten Sie darauf, dass die Beleuchtung und Schärfe ausreichen, um hinterher prüffähige Fotos zu erhalten. Auf dem Smartphone bietet sich vorab die Installation kostenfreier Scan-Apps an, um bessere Ergebnisse zu erhalten und direkt PDF-Dateien erstellen zu können.

Sie haben das Recht, dass Ihnen die Belege geordnet zur Verfügung gestellt werden, d.h. nach Kostenarten sortiert. Sofern Sie ein großes Durcheinander feststellen, notieren Sie sich dies bitte. Notieren Sie ebenfalls, wenn die Belege nicht vollständig sind. In diesem Fall müssen Sie keinen zweiten Einsichtstermin wahrnehmen. Sie können dann verlangen, dass fehlende Unterlagen geschickt werden.

Nach der Belegeinsicht

Nach der Einsichtnahme übersenden Sie die Belegkopien ausgedruckt oder in digitaler Form an die Rechtsberatung des Mietervereins. Nach der Prüfung wird Ihre/e Rechtsberater/in mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um die Prüfungsergebnisse zu besprechen.

Angebot des Mietervereins

Besteht kein Anspruch auf Zusendung von Belegkopien und möchten Sie die Belegeinsicht nicht persönlich durchführen, können Sie nach Rücksprache mit Ihrem Rechtsberater den Mieterverein für die Belegeinsicht beauftragen. Aufgrund des Mehraufwandes erhebt der Mieterverein folgende Gebühren:
für Mitglieder mit Sozialbeitrag 20 Euro
für Mitglieder 30 Euro (ts)

Eines von zu wenigen städtischen Bauprojekten: die Neubauten an der Holtestraße in Lüdgendortmund.

Foto: age

Bilanz der Wohnraumförderung

Nur Geld reicht nicht

Ein „gutes Ergebnis" sieht die Stadt Dortmund bei der Wohnraumförderung: 2019 hat sie 29 Millionen Euro Landesmittel für den Neubau oder die Modernisierung bezahlbarer Wohnungen verteilt. Die Sache hat einen Haken: Sie hätte Millionen mehr verteilen können. Es wollte sie nur niemand haben. Auch der kommunale Wohnungsbau stockt.

Dabei ist der Mangel an preisgünstigen Wohnungen in Dortmund seit Jahren ungebrochen hoch. Längst haben nicht mehr nur Einkommensschwache, sondern auch NormalverdienerInnen zunehmend Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Stadt macht sich seit Jahren stark, den öffentlich geförderten Sektor zu stärken und InvestorInnen zu gewinnen, die bereit sind, im Gegenzug zu staatlicher Förderung eine zeitlang auf hohe Renditen durch hohe Mieten zu verzichten. Seit 2015 erhält sie ein sogenanntes Globalbudget vom Land, das die Verwaltung nach Bedarf selbstständig für neue oder für die Sanierung bestehender Wohnungen einsetzen kann. Im Gegenzug verpflichtet sie sich, jedes Jahr 200 neue Sozialwohnungen zu bauen.

Die Bilanz 2019: 199 Neubauwohnungen wurden im vergangenen Jahr bewilligt, weitere 39 Bestandswohnungen können mit Landesförderung saniert werden.

Damit liegt das Ergebnis über dem von 2018 – aber deutlich unter denen der Vorjahre. Nach dem Start des Globalbudgets 2015 (48 Mio. Euro, 200 Neubau-, fast 700 Bestandsförderungen) und dem

Höhepunkt in 2017 (51 Mio. Euro, 267 Neubau-, 537 Bestandsförderungen) halbierte sich die Wohnraumförderung 2018 beinahe (28,8 Mio. Euro). Im vergangenen Jahr war die Summe kaum höher – und fast elf Millionen sind liegen geblieben. Nicht, weil die Stadt sie nicht hätte abgeben wollen, sondern weil sie keine Abnehmer fand.

Pflicht statt Freiwilligkeit

Investoren verweisen auf steigende Baupreise. Hierauf hat das Land NRW in 2019 mit verbesserten Förderbedingungen reagiert. Im Juni 2019 ist Dortmund in die Mietenstufe 4 aufgerückt. Das bedeutet: Wer baut, bekommt einen höheren Zuschuss, muss nur noch 75 statt 85 Prozent des Kredits zurückzahlen und kann statt 5,70 Euro nun 6,20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter nehmen. Trotzdem muss die Verwaltung Investoren gerade gewissermaßen zum Jagen tragen. Bei immer mehr Bauvorhaben greift nun die Quote von 25 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen. Mehr als zwei Drittel (174) der 238 über die Wohnraumförderung bewilligten Wohnungen gehen auf die städtische 25-Prozent-Quote zurück. Mehr Pflicht als freiwillige Entscheidung.

Mehr als zwei Drittel (174) der 238 über die Wohnraumförderung bewilligten Wohnungen gehen auf die städtische 25-Prozent-Quote zurück. Die Förderung ist mehr Pflicht als freiwillige Entscheidung.

Danach, dass die Stadt wie vor einem Jahr angekündigt, selbst wieder in den Wohnungsbau einsteigt, sieht es nicht aus. 2019 wurde kein kommunales Wohnungsbauprojekt bewilligt, auch für 2020 sei dies „nicht geplant“, teilt die städtische Pressestelle mit. Auch bei der Frage, welche Rolle die Stadttochter „Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft“ (DSG) spielen soll, ist man nicht weitergekommen – obwohl der Rat im Mai beschlossen hatte, ihre Aufgaben um öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erweitern. Dazu bräuchte sie Grundstücke, und zwar aus kommunaler Hand. Bisher hat sie keines erhalten – man halte, so die Pressestelle, an dem Plan aber fest. (age)

Werden überhöhte Mieten wieder bestraft?

Wenn es nach dem Willen der Bundesländer geht, gibt es in Deutschland bald wieder einen stärkeren Schutz vor überhöhten Mieten, als ihn die umstrittene Mietpreisbremse je geboten hat. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 29. November 2019 einer Gesetzesinitiative des Landes Bayern zugestimmt, die die Anwendung des Mietpreisüberhöhungsparagrafen 5 Wirtschaftsstrafgesetz erleichtern soll. Stimmt der Bundestag dieser Initiative zu, würden Mieten, die um mehr als 20 % über dem örtlichen Mietspiegel liegen, wieder bestraft.

Foto: Bundesrat

Deutschland ist ein Bundesstaat – ein Zusammenschluss von 16 Bundesländern. Außer dem vom Volk gewählten Parlament für ganz Deutschlad, dem Deutschen Bundestag, gibt es in jedem Bundesland einen Landtag. Zusätzlich haben die Länder eine Vertretung in Berlin, den Bundesrat (Bild). Gesetze, die für ganz Deutschland gelten sollen, werden vom Bundestag beschlossen. Wenn die Bundesländer auch davon betroffen sind – zum Beispiel, weil sie die Finanzierung mittragen müssen – beschließt auch der Bundesrat über das Gesetz, und es kann nur in Kraft treten, wenn auch er zustimmt. Wenn nicht, wird der Vermittlungsausschuss angerufen. Die Mehrheitsfindung im Bundesrat ist oft nicht einfach, weil die 16 Bundesländer von ganz verschiedenen Koalitionen regiert werden. Es gibt aber auch Gesetzesinitiativen, die vom Bundesrat ausgehen: Ein Bundesland bringt einen Vorschlag ein, und wenn es dafür eine Mehrheit gibt, wird er als „Bundesratsinitiative" an den Bundestag weitergeleitet. Der muss dann zustimmen oder ablehnen.

Nach § 5 WiStG ist eine Miete dann überhöht, wenn infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Vermietern, die solche Mieten verlangen oder annehmen drohen Bußgelder bis 50.000 Euro. Die betroffenen Mieter können den überhöhten Teil der Miete zurückverlangen. Während die Bestimmung früher immer wieder auch im Ruhrgebiet angewandt wurde, kam es seit den späten 90er Jahren zu Entscheidungen oberer Gerichte, die die Anwendung fast unmöglich machten.

Grund dafür war, dass von einem Teil der Gerichte und zuletzt auch vom Bundesgerichtshof hohe Anforderungen daran gestellt wurden, was als „Ausnutzung eines geringen Angebots" durch den Vermieter angesehen werden kann. So sollte der Mieter zum Beispiel nachweisen, dass er bei seiner Wohnungssuche im gesamten Stadtgebiet keine günstigere Wohnung gefunden hat und dass der Vermieter seine individuelle Lage gekannt und gezielt ausgenutzt hat. Da das zumeist unmöglich ist, ist der Paragraf praktisch bedeutungslos geworden.

Mit der vom Bundesrat unterstützten Gesetzesinitiative aus Bayern soll nun erreicht werden, dass die subjektive „Ausnutzung eines geringen Angebots" aus der Bestimmung gestrichen wird. Die Miete soll bereits als überhöht gelten, wenn ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen objektiv vorliegt. Außerdem soll das Bußgeld auf 100.000 Euro erhöht werden.

Beschlossen werden kann eine solche Gesetzesänderung allerdings nur vom Bundestag. Die Verschärfung hätte aber höchst wahrscheinlich unmittelbare Folgen in den Ruhrgebietsstädten Dortmund, Essen und Bochum. Denn hier gilt seit dem 1. 6. 2019 die Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW. Sie senkt die Grenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % in drei Jahren und gilt in Gebieten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt gutachterlich festgestellt wurde. Man kann also erwarten, dass Gerichte dieser Feststellung folgen werden.

Mehr auf Seite 10

Werden Umwandlung von Mietwohnungen erschwert?

Bundesjustizministerin Christine Lambrecht hat den Referentenentwurf eines Gesetzes auf dem Schreibtisch, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren könnte. Nach Informationen der Berliner Zeitung „Der Tagesspiegel" unterstützt auch Bauminister Horst Seehofer das Projekt. Gespräche über Details könnten noch im Februar abgeschlossen werden.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in vielen Städten mit überhitzten Wohnungsmärkten ein riesiges Problem, weil die umgewandelten Wohnungen anschließend einzeln verkauft werden. Da die meisten Mieter die überhöhten Preise nicht bezahlen können, nützt ihnen auch ihr Vorkaufsrecht nichts. Scharenweise Mieterverdrängung ist nicht selten die Folge.

In Gebieten, in denen Landesregierungen per Verordnung festgestellt haben, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, sind Mieter bis zu zehn Jahre lang vor Eigenbedarfskündigungen der Käufer geschützt. Im Rest der Republik – so auch in unserem Vereinsgebiet – gilt die Kündigungssperrfrist nur drei Jahre.

Einen umfassenderen Schutz gibt es nach § 172 des Baugesetzbuchs nur in Gebieten, in denen eine Millieuschutzsatzung gilt. Hier können die Landesregierungen per Verordnung bestimmen, dass die Umwandlung von Mietwohnungen bis auf wenige Ausnahmen, die die Behörden einzeln genehmigen müssen, komplett verboten ist.

Verbote ausweiten

Genau hier setzt die geplante Gesetzesänderung an: Das Verordnungsrecht der Landesregierungen soll auf alle Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ausgedehnt werden, so dass die Umwandlung dann in ganzen Stadtgebieten nur noch mit Genehmigung der Behörden erfolgen darf. Allerdings soll es Fälle geben, in denen diese Genehmigung erteilt weden muss. Denn vor allem Bauminsiter Seehofer ist es wichtig, so sagte er Anfang Februar der Tageszeitung „Die Welt", nicht zu verhindern, dass Mieter ihre Wohnung selber kaufen.

Solche Dinge lassen sich über Ausnahmebestimmungen Regeln. Tatsächlich kennt auch der existierende § 172 Baugesetzbuch zahlreiche Ausnahmen. Unter anderem ist die Umwandlung erlaubt, wenn innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter verkauft wird. Auch über eine Regelung, nach der die Umwandlung genehmigt werden muss, wenn zwei Drittel der Wohnungen an die Mieter verkauft werden, wird zwischen Bau- und Justizministerirum verhandelt.

Mehr auf Seite 10

Bielefeld gibt's gar nicht? Das könnte man meinen, zumindest aus sicht des Deutschen Mieterbundes. Denn einen Mieterverein Bielefeld gibt es tatsächlich nicht – der ging in den 80er Jahren pleite. Sein Nachfolger heißt „Mieterbund Ostwestfalen Lippe". Und der veranstaltet die erfolgreiche Serie „Bielefender Streitgespräche – im Februar mit Vonovia-Vorstand Arndt Fittkau, Haus- und Grund Vizepräsident Alexander Blazek, Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten und Rainer Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (von links). Zur Überraschung der Zuschauer entpuppte sich ausgerechnet Vermieterboss Fittkau als Fan der in Berlin geplanten Gesetzesversschärfung. „Umwandlung und Zweckentfremdung stoppen" sagte er nach zwei Stunden Diskussion ohne Zögern auf die abschließende Frage des Moderators, was als erstes getan werden müsse, um die Probleme auf den Wohnungsmärkten zu lösen.

Mieterbund kritisiert CDU

Gesetze werden blockiert

Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten ist sauer auf die CDU. Grund: Die meisten CDU-Bundestagsabgeordneten sind gegen Gesetzesänderungen, die Umwandlungen von Mietwohnungen und Mietpreisüberhöhungen erschweren sollen (siehe Seiten 8 und 9) und blockieren die Beratungen. Ohne die CDU hätten die Vorhaben keine Mehrheit im Bundestag.

„Die CDU muss ihre Blockadehaltung endlich aufgeben. Es kann nicht sein, dass gemeinsame Reformanstrengungen von CSU und SPD bzw. der Bundesländer an CDU-Bundestagsabgeordneten scheitern", forderte Siebenkotten. „Die CDU muss sich jetzt bewegen, sie steht mietenpolitisch klar im Abseits."

Partei- und länderübergreifend hat der Bundesrat beschlossen, Mietwucher zu verhindern. Aber: Die bayerische Gesetzesinitiative wird von den meisten CDU-Bundestagsabgeordneten abgelehnt. Bundesinnenminister Horst Seehofer (CSU) und Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) sind sich einig, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden müssen. Aber auch hier: CDU-Bundestagsabgeordnete lehnen die Mietrechtsverbesserungen ab.

Zwar sind außer CSU und SPD auch Grüne und Linke für die Änderungen. Diese

Lukas Siebenkotten

vier Parteien kommen im Bundestag aber zusammen nur auf 334 Stimmen. Für eine Mehrheit bräuchte es 355. Schon in der letzten Legislaturperiode waren zahlreiche Mietrechtsverbesserungen an der CDU gescheitert.

Mietpreisbremse verschärft und verlängert

Der Deutsche Bundestag hat am 14. Februar beschlossen, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 zu verlängern. Gleichzeitig beschloss er eine Verschärfung.

Künftig gilt, dass Mieter bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse zuviel gezahlte Miete von Beginn des Mietverhältnisses an zurückverlangen können. Der Mieterbund begrüßt die Verschärfung, bezeichnete sie aber als nicht ausreichend.

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und zunächst auf 5 Jahre begrenzt. Sie gilt in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung und regelt dort, dass Neuvermietungsmieten um maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Wegen allzu vieler Ausnahmen und Sonderregelungen blieb sie anfangs weitgehend wirkungslos und wurde immer wieder nachgebessert. Doch noch immer gibt es zahlreiche Lücken. So gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten, nach Modernisierungen oder dann, wenn schon der Vormieter mehr gezahlt hat. Außerdem müssen die Landesregierungen Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung erst ausweisen.

Haushaltsauflösungen
Entrümpelungen
Entsorgungen
Transporte

bodo
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund
Mo. bis Fr. 9 – 16 Uhr
www.bodoev.de

Rufen Sie uns an – wir erstellen Ihnen ein unverbindliches Angebot.
Tel.: 0231 – 950 978 0 | E-Mail: transport@bodoev.de
Ansprechpartnerin: Brunhilde Posegga-Dörscheln

DER PARITÄTISCHE · insp · bodo · /bodoev

25 Jahre Straßenzeitung bodo

Aus der Not geboren

Sie gehören mit ihren roten Jacken fest zum Straßenbild in Dortmund, Bochum und einigen angrenzenden Städten – die VerkäuferInnen der Straßenzeitung bodo. Seit 1995 erscheint die Zeitschrift monatlich und gibt rund 150 VerkäuferInnen eine Einkommensmöglichkeit, Tagestruktur und nicht zuletzt: Würde. Entstanden ist das Projekt aus der puren Not heraus. Mieterforum sprach zum 25jährigen Geburtstag mit bodo-Redakteurin Alexandra Gehrhardt über den Erfolg der Zeitschrift und die weiteren Angebote des bodo e.V..

Foto: Sebstastian Sellhorst/bodo e.V

Nur echt mit roter Jacke und bodo-Ausweis: die VerkäuferInnnen der Straßenzeitung.

Mieterforum: Zu Beginn würden wir gerne mehr über die Entstehungsgeschichte erfahren. Wie war die Situation 1995? Und warum kam es zu einer Straßenzeitung für Bochum und Dortmund?

Alexandra Gehrhardt: *In Westdeutschland gab es Anfang der 1990er Jahre eine ganz ähnliche Situation wie heute: hohe Wohnungslosenzahlen, zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Die Idee der Straßenzeitung entstand in New York und kam dann über London und Hamburg ins Ruhrgebiet. Heute sind wir über 100 weltweit.*

Wie unterscheidet sich die Arbeit in den beiden Städten?

Eigentlich gar nicht so sehr. In Dortmund hatten wir früher mit steigenden Mieten und Wohnungsknappheit zu tun als in Bochum. Und wir haben schon das Gefühl, dass in Dortmund die Anzahl der sichtbaren Obdachlosen höher ist als in der Nachbarstadt –- und dass wir dort die Verwaltung stärker an ihre kommunalen Pflichten erinnern müssen.

bodo heißt ja nicht nur die Straßenzeitung, sondern ist auch der Name des dahinterstehenden Vereins. Wie ist aus der Straßenzeitung das heutige breite Beratungs- und Unterstützungsangebot des Vereins gewachsen?

Meist daran, dass wir einen Bedarf gesehen haben und aus einer Idee irgendwann ein Projekt wurde. Unser Dortmunder Buchladen zum Beispiel ist daraus entstanden, dass zu den Sachspenden an uns immer wieder auch viele Bücher gehörten. Unsere Versorgungstouren „Kaffee & Knifte“ mit Heißgetränken, Essen, Schlafsäcken und Hygieneartikeln ist aus dem Wunsch entstanden, die gewachsene Not der Menschen auf der Straße zu lindern.

Habt Ihr Zahlen zu Eurer Arbeit?

Im vergangenen Jahr hatten wir fast 3.500 Beratungen in unseren Anlaufstellen in Dortmund und Bochum und im Rahmen unserer Housing-First-Arbeit. Bei unseren Versorgungstouren in der Bochumer und der Dortmunder Innenstadt konnten unsere ehrenamtlichen Teams rund 1.600 Mal helfen.

Klassische Zeitungen haben es durch die Konkurrenz von Tablets und Smartphone immer schwerer. Die Auflagen sinken. Wie wirken sich diese geänderten Lesegewohnheiten auf den Verkauf der bodo aus?

Zum Glück bisher gar nicht. Wir haben seit Jahren eine stabile Auflage, unser Dezember-Heft war das bestverkaufte in unserer Geschichte. Aber natürlich machen wir uns Gedanken über Lesegewohnheiten und Lesergruppen. Denn es geht ja neben dem Produkt vor allem um den Kontakt mit den KundInnen und den Zuspruch, der unseren VerkäuferInnen Kraft und Mut gibt. Das wollen wir gern erhalten.

Wie können Menschen die Arbeit von bodo unterstützen – den Kauf des monatlichen Heftes bereits vorausgesetzt?

Wir freuen uns, wenn Menschen ein Heft kaufen und lesen, unseren Buchladen besuchen und unsere Dienstleistungen nutzen, zum Beispiel unser Transport-Team für Haushaltsauflösungen oder Transporte buchen. Wir nehmen gut erhaltene Bücher für unser Projekt Buchladen, aber auch Kleidung und Schlafsäcke als Spenden entgegen. Und weil wir keine öffentlichen Förderungen erhalten, freuen wir uns natürlich auch, wenn Menschen uns finanziell unterstützen. (ts)

Mietrecht

Kostenlose Online-Checks

Manche Menschen glauben ja, im Internet wäre alles besser, ginge schneller oder wäre zumindest billiger als im richtigen Leben. Und wenn sie Hilfe bei Mietrechtsproblemen brauchen, landen sie dann zum Beispiel bei den Mieterengeln, wo sie 149 € im Jahr zahlen, damit wenigstens zwei Schreiben an den Vermieter im Preis mit drin sind. Bei Ihrem Mieterverein gibt es für deutlich weniger Geld im Jahr auch dann noch Unterstützung beim Schriftverkehr, wenn das Problem mit dem Vermieter nach zwei Briefen noch nicht vom Tisch ist oder neben der Mieterhöhung noch ein Wohnungsmangel geklärt werden muss. Die wohnungspolitische Interessenvertretung nicht zu vergessen.

Aber online ist im Trend, und so hat jetzt auch unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, Online-Checks eingerichtet, mit denen Mieter – auch Nicht-Mitglieder! – völlig kostenlos erste Einschätzungen zu mietrechtlichen Fragestellungen bekommen können.

Unter meinmieterschutz.de finden sich Online-Checks zu neun wichtigen mietrechtlichen Problemen. Sie erfahren zum Beispiel, ob Ihre Betriebskosten im üblichen Rahmen liegen oder welche überhöht erscheinen. Oder ob Sie Ihre Wohnung beim Auszug renovieren müssen. Dafür müssen Sie die jeweiligen Fragen beantworten und ggf. einen Blick in Ihren Mietvertrag, die Betriebskostenabrechnung, die Mieterhöhung etc. werfen.

Bitte beachten Sie:
Die Online-Checks bieten eine erste Orientierung und ersetzen keine qualifizierte Rechtsberatung! Diese dürfen die Mietervereine weiterhin nur für Vereinsmitglieder erbringen.

Als Mitglied im Mieterverein können Sie über die Checks dennoch erste Einschätzungen zu den jeweiligen Themen erhalten. Nutzen Sie gerne das neue Angebot und bringen Sie das Ergebnis mit den anderen Unterlagen mit zum Beratungstermin.

Online-Checks gibt es u. a. zu folgenden Themen:

- *Betriebskosten-Check: Dieser Check liefert Mietern eine erste Orientierung, ob die Betriebskostenabrechnung Fehler enthalten könnte.*
- *Heizkosten-Check: Mithilfe der Referenzwerte des bundesweiten Heizspiegels kann anhand der Abrechnung überprüft werden, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben.*
- *Wohnungsmängel-Check: Nach der Auswahl der Mängel bekommt der Nutzer Informationen darüber, wie diese dem Vermieter korrekt anzuzeigen sind.*
- *Mietkautions-Check: Darf der Vermieter die Kaution ganz oder teilweise einbehalten?*
- *Schönheitsreparaturen-Check: Nutzer erhalten Informationen, ob sie verpflichtet sind, ihre Wohnung zu renovieren.*
- *Mieterhöhungs-Check: Dieser Check liefert einen ersten Hinweis darauf, ob die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung berechtigt ist.*
- *Kündigungs-Check, wenn der Mieter kündigt.*
- *Kündigungs-Check, wenn der Vermieter kündigt.*

Weitere Online-Angebote
Online-Mietspiegelrechner für Dortmund
mvdo.de/mietspiegel.html
Energiespar-Checks
mvdo.de/energiechecks.html

Tipp

Steuern sparen für Mieter

Seit 2003 gilt § 35 a des Einkommenssteuergesetzes. Danach ist es Mitgliedern der werktätigen Bevölkerung (Steuerzahlern) möglich, Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe Handwerkerkosten von der Steuerschuld abzuziehen. Seit 2006 gilt dies generell auch für Betriebskosten, die Mieter zusätzlich zur Miete zahlen. Auch Mieter können damit Steuern sparen, wenn sie sich ein kleines bisschen Mühe geben.

Zu den sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen gehören alle Arbeiten, die beispielsweise Reinigungskräfte, Pflegepersonal oder Handwerker verrichten – allerdings werden nur die reinen Arbeits-, keine Materialkosten berücksichtigt. Wer sich also sein Wohnzimmer neu tapezieren lässt, kann die Kosten für die Arbeitszeit des Anstreichers beim Finanzamt geltend machen, nicht aber die Kosten für Tapeten und Kleister. Damit das klappt, benötigt man eine Rechnung, die Arbeitskosten und Materialkosten getrennt ausweist. Handwerksbetriebe sind heute standardmäßig darauf eingerichtet. Wenn nicht, fragen Sie danach!

Schornsteinfeger bringen Glück? Jedenfalls können sie beim Steuern sparen helfen!

Foto: panthermedia.net / adrenalina

Nebenkosten

Haushaltsnahe Dienstleistungen stecken aber auch in zahlreichen Nebenkosten, die Mieter zusätzlich zur Grundmiete an den Vermieter zahlen. Das betrifft zum Beispiel die Kosten für den Hausmeister, die Gartenpflege, die Hausreinigung oder den Winterdienst. Auch die Kosten für Wartungsarbeiten am Aufzug, an Heiz- und Warmwassergeräten, Elektroanlagen, Feuerlöschern oder einer Gemeinschaftswaschmaschine, Kosten für die Ungezieferbekämpfung, den Schornsteinfeger oder die Dachrinnenreinigung können die Steuerschuld verringern.

Steuerlich berücksichtigt werden 20 % der Arbeitskosten, aber keine Materialkosten. Muss ein Mieter beispielsweise laut Betriebskostenabrechnung 200 Euro Hausmeisterkosten zahlen, erstattet das Finanzamt 40 Euro. Das heißt, die Steuerschuld wird um diesen Betrag reduziert. Waren in den 200 Euro Hausmeisterkosten 20 Euro Materialkosten enthalten, zum Beispiel für Reinigungsmittel, dann können nur 36 Euro (20 % von 180 Euro) geltend gemacht werden.

Nachweise

Allerdings akzeptiert das Finanzamt die Betriebskostenabrechnung nicht immer als Nachweis für diese Kosten, wenn man sie der Steuererklärung beifügt. Dann muss der Vermieter für den Mieter eine differenzierte Abrechnung ausstellen. Hier sind dann die Kosten für Arbeitsleistungen und die für Material getrennt aufzuführen. Dafür darf der Vermieter dem Mieter nichts extra berechnen.

Leider hat der Gesetzgeber dem Vermieter relativ viel Zeit gelassen, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen – nämlich ein Jahr ab Ende der Abrechnungsperiode. Für die Betriebskostenabrechnung für 2019 hat er also Zeit bis zum 31. 12. 2020. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Steuererklärung des Mieters längst abgegeben sein.

Das ist allerdings für Mieter nicht weiter schlimm. Denn wenn zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung die Betriebskostenabrechnung noch nicht vorliegt, kann der Mieter die Kosten für das Jahr geltend machen, in dem er die Betriebskostenabrechnung erhalten hat.

Foto: pixabay

Wer den Energieversorger wechseln möchte, sollte sich gut informieren.

Energie-, Strom- und Gasversorger

Anbieter- und Tarifwechsel

Durch einen Anbieter- oder Tarifwechsel des Strom- bzw. Gaslieferanten kann in vielen Fällen Geld eingespart werden. Kunden können gezielt verbraucher- oder umweltfreundliche Anbieter aussuchen. Doch welcher Anbieter bietet einen Mehrwert für Klima- und Umweltschutz? Und soll man angesichts der Skandale um insolvente Anbieter wirklich wechseln?

Preisvergleich im Internet

Vergleichsportale, wie verivox.de, check24.de oder energieverbraucherportal.de sind ein hilfreiches Instrument zur Entscheidungsfindung. Die Dienste werden meist kostenlos von gewerblichen Unternehmen angeboten, die sich durch Werbung und Vermittlungsprovisionen finanzieren. Die Verbraucherzentrale NRW empfiehlt Preisvergleiche mit verschiedenen Online-Tarifrechnern durchzuführen. Nach einer Entscheidung für einen neuen Anbieter sollten immer die Daten, die beim Online-Tarifrechner angegeben waren, mit den Daten auf der Internetseite des Energieversorgers selbst abgeglichen werden. Die Vergleichsportale übernehmen oftmals keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Wer sich nicht regelmäßig mit der Suche nach dem richtigen Tarif beschäftigen möchte, findet zahlreiche Wechseldienste am Markt. Die Stiftung Warentest hat diese im Frühjahr 2019 unter die Lupe genommen (siehe Finanztest 04/2019). Vier Dienste wurden von der Stiftung Warentest als „sehr empfehlenswert" für „bequeme Kunden" bewertet (Esave, Switchup, Wechselpilot und Wechselstrom).

Wechsel ohne Internet

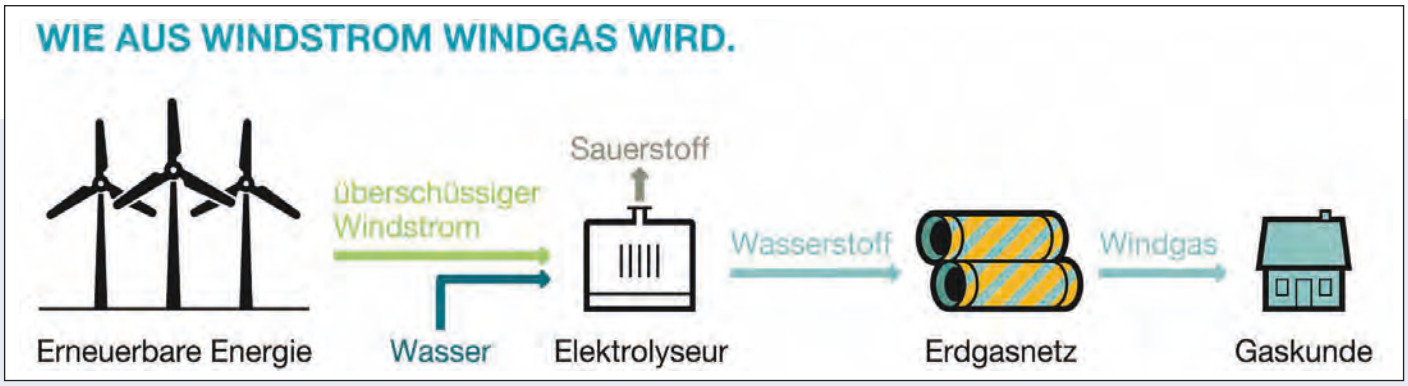
Hilfreich bei der Suche nach einem neuen Anbieter sind auch die Bewertungen von Stiftung Warentest und ÖKO-TEST sowie die Beratungsangebote der Verbraucherzentrale. In jedem Fall lohnt es sich, bei seinem aktuellen Anbieter nach einem neuen Tarif zu fragen.

Angebote von Vermieter

Einige Wohnungsgesellschaften arbeiten mit Energieversorgern zusammen, die Mietern spezielle Tarife anbieten, beispielsweise Vivawest. Hier sollten Angebot, Preis und Zertifikate auf jeden Fall verglichen und geprüft werden. Vonovia hat es beim Thema Energielieferung auf die Spitze getrieben und verkauft Strom und Gas einer Tochterfirma über den Mietvertrag (siehe Mieterforum III / 2019).

Ökostrom

Bei einer Entscheidung für einen Ökostromtarif empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass der Anbieter den angebotenen Strom aus erneuerbaren Energien bezieht und gleichzeitig in deren Ausbau investiert. Dies ist nicht bei allen Ökostromsiegeln der Fall. Als empfehlenswert gelten das von mehreren Umweltverbänden anerkannte Gütesiegel „Grüner Strom" und das OK-Power-Label des Vereins EnergieVision. Die Kreisgruppe des Bundes für Umwelt und Naturschutz Dortmund hat unter



Grafik: Carsten Raffel / Greenpeace Energy eG

www.bund-dortmund.de einen Vergleichsrechner für die Anbieter Naturstrom, EWS Schönau, Lichtblick und Greenpeace Energy erstellt. Diese Anbieter haben keine Verflechtungen mit den großen Atom- und Kohlekonzernen. Auch die Zeitschrift Ökotest bewertet jährlich am Markt angebotene Ökostromangebote.

Logo: www.ok-power.de

Einfach erklärt! Die Grafik oben zeigt, wie der Anbieter Greenpeace Energy aus nicht benötigtem Windstrom das sogenannte „Windgas" herstellt. Einfach sicher! Die beiden Siegel rechts und links stehen für ökologisch nachhaltig arbeitende Anbieter.

Logo: gruenerstromlabel.de

Biogas

Bei den häufig zu findenden Bio- oder Ökogasangeboten handelt es sich um klassisches Erdgas, bei dem die Anbieter Klimaschutzprojekte unterstützen und CO2-Zertifikate zum Ausgleich ankaufen. Dieses ist von „richtigem" Biogas zu unterscheiden, bei dem organische Rohstoffe, wie beispielsweise Mais, Grasschnitt, aber auch Gülle oder Restholz vergoren werden. Doch wie fallen die Umweltauswirkungen von Biogas aus? Thomas Quittek, Sprecher des BUND Dortmund erklärt dazu: „Die ökologische Beurteilung des Biogases hängt zum einen davon ab, in welcher Weise der nachwachsende Rohstoff angebaut wird, da hier keine Bioanbauanforderungen bestehen. Zum anderen wie weit das Material zur Biogasanlage transportiert werden muss. Nachhaltiges Biogas kommt ohne Verwendung von gentechnisch veränderter Biomasse oder Gülle aus und wird maximal 50 km transportiert. Es gibt nur wenige bundesweite Anbieter, nämlich EWS-Schönau, Naturstrom, Lichtblick und Polarstern."

Der Anbieter Greenpeace Energy bietet einen sogenannten Windgas-Tarif an. Dabei wird Wasserstoff unter Verwendung nicht benötigten Windstroms gewonnen. Da die Technik bisher noch nicht wirtschaftlich ist, wird je verbrauchter Kilowattstunde ein Förderbeitrag für den Ausbau der Windgastechnik verwendet. Der Anteil am eingespeisten Windgas ist laut Anbieter noch im einstelligen Prozentbereich. Es wird somit hauptsächlich normales Erdgas verbraucht, jedoch eine wichtige Technik für die Energiewende gefördert. (ts)

Aufgepasst!

- *Bei allen Vergleichsportalen und Tarifrechnern muss der eigene Energieverbrauch angegeben werden. Ein Durchschnittswert aus den Rechnungen der Vorjahre gilt als Richtwert.*
- *Die Preisrechner stellen die Wechselangebote in der Regel dem (teuren) Grundversorgungstarif des heimischen Energieversorgers gegenüber. Wer bereits einen anderen Tarif nutzt oder bei einem anderen Anbieter Kunde ist, muss diese Daten angeben, um einen korrekten Preisvergleich zu erhalten.*
- *Durch Voreinstellungen vieler Vergleichsportale werden bestimmte Anbieter „nach vorne" gebracht. Die Voreinstellungen lassen sich jedoch leicht zurücksetzen. Deaktiviert werden sollten beispielsweise die Einstellungen „nur Tarife mit Wechselmöglichkeiten anzeigen" und „nur Tarife mit hoher Kundenbewertung anzeigen", weil bei ihnen nur Ergebnisse angezeigt werden, bei denen der Kunde einen Vertrag mit dem Anbieter über den Tarifrechner direkt abgeschlossen hat.*
- *Vorsicht geboten ist auch bei hervorgehobenen Angeboten oder sogenannten „Tipps". Dies sind oftmals reine Anzeigen, die die Anbieter bei den Preisrechnern bezahlen.*
- *Von Angeboten zur Vorkasse- oder Kautionszahlung ist abzuraten. Im Falle einer Insolvenz des Unternehmens, erhalten Sie meist keine Rückzahlung.*
- *Auch Angaben zu freien Kilowattstunden sind mit Vorsicht zu genießen, diese gelten oft nur für das erste Jahr und werden ggf. mit der Jahresabrechnung verrechnet.*
- *Als vielgenutztes Lockmittel werden Bonuszahlungen gebraucht. Dabei ist eine gründliche Prüfung wichtig, weil Bonuszahlungen meist an eine Mindestvertragslaufzeit gekoppelt sind. Im zweiten Jahr ist der scheinbar günstige Tarif dann vielfach teurer.*
- *Bei sogenannten Paketpreisen sollte der genaue Stromverbrauch bekannt sein, da jeder Mehrverbrauch in Kilowattstunden abgerechnet wird. Ein weiterer Nachteil ist, dass Sie bei Minderverbrauch trotzdem den vollen Paketpreis zahlen müssen. Strompreisgarantien werden oft nur eingeschränkt gegeben oder sind häufig an lange Mindestvertragslaufzeiten gekoppelt.*

BGH

Neues aus Karlsruhe

Fehlende Ersatzwohnung nach Eigenbedarfskündigung

Der Fall

Eine Familie mit fünf Kindern bewohnte sechs Jahre lang eine 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses. Dann wurde das Haus verkauft. Die Käuferfamilie zog zunächst in die freie Dachgeschoßwohnung ein. Kurze Zeit später kündigte sie den Mietern, die in der darunterliegenden Wohnung wohnten, wegen Eigenbedarf. Im Kündigungsschreiben verwiesen sie darauf, dass die Dachgeschoßwohnung allein nicht den Wohnbedarf für sie, ihre drei Kinder und ihre Mutter abdecke. Deswegen sei geplant, die Wohnung der Mieter mit dem Dachgeschoß zu einer Wohnung zu verbinden. Die Mieterfamilie verwies auf gesundheitliche Härte und das Fehlen einer Ersatzwohnung und zog nicht aus. Deswegen kam es zum Räumungsverfahren.

Die Entscheidung

Zunächst mussten sich die Karlsruher Richter mit dem Einwand der Mieter beschäftigen, dass die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich sei. Die Mieter hatten vorgetragen, dass der Eigenbedarf durch die Vermieter selbst erst durch den Kauf der Liegenschaft herbeigeführt worden wäre. Zudem hatte die Familien darauf verwiesen, dass sich im Mehrfamilienhaus noch mehrere Ferienwohnungen befanden, die auch von den Käufern hätten genutzt werden können.

Dieser Argumentation folgte der Bundesgerichtshof nicht. Die Richter sahen das im Grundgesetz enthaltene Eigentumsrecht des Vermieters im Vordergrund. Danach dürfe ein Vermieter sein Leben unter Nutzen seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einrichten. Mit dieser Argumentation lehnte es das Gericht auch ab, dass der Vermieter vorrangig die Ferienwohnungen für seinen Wohnbedarf hätte nutzen können. Die Gerichte, so stellte der Bundesgerichtshof fest, sind nicht berechtigt ihre Vorstellungen vom angemessenen Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers zu setzen.

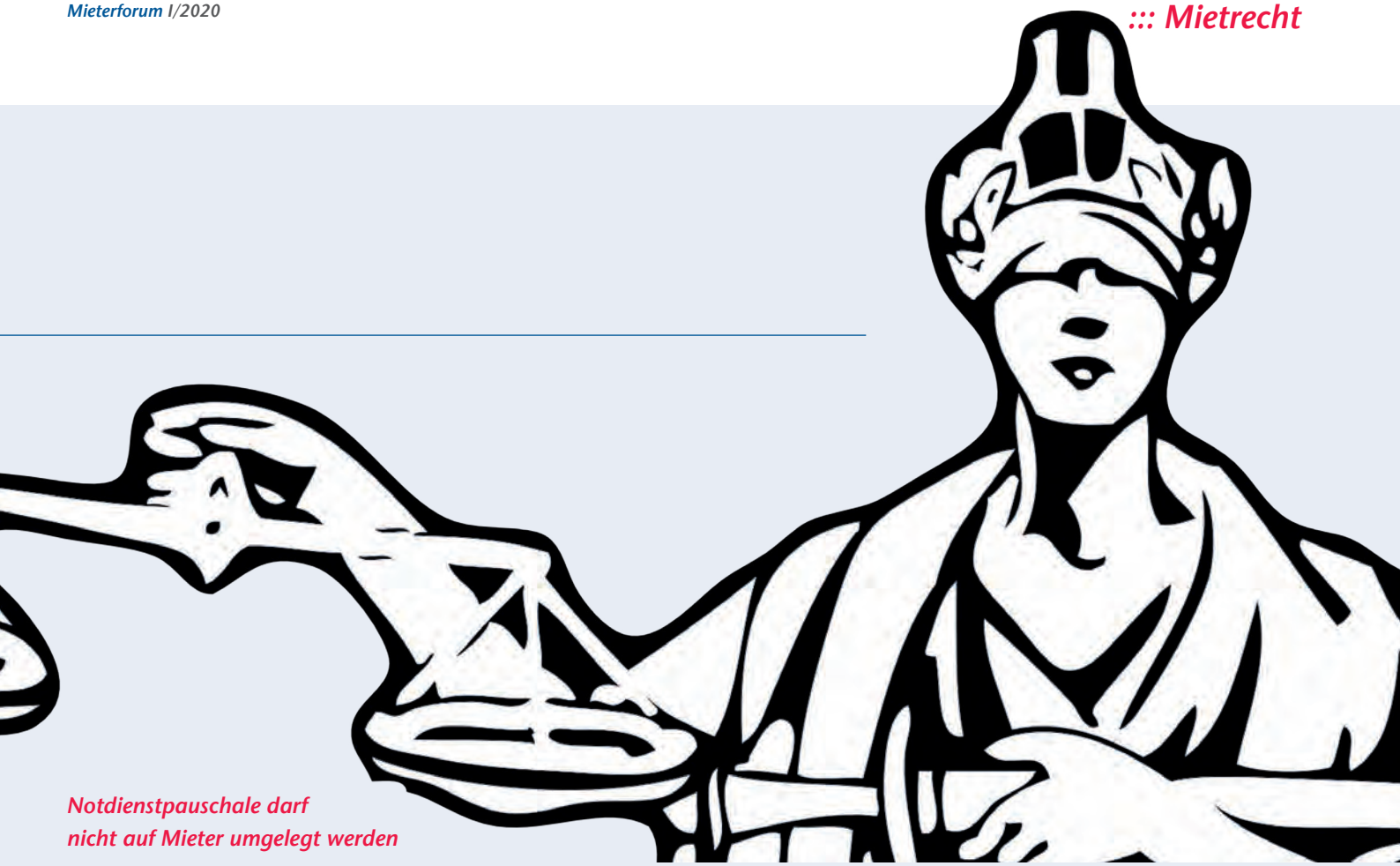
Somit war die Kündigung berechtigt. Der Bundesgerichtshof hatte im zweiten Teil darüber zu entscheiden, ob – und für wie lange – der siebenköpfigen Familie eine Räumungsfrist aus Härtegründen einzuräumen war. Die Mieter hatten im Verfahren vorgetragen, dass für die Großfamilie Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht zu beschaffen sei. Das Landgericht hatte den Mietern daraufhin eine Räumungsfrist auf unbestimmte Zeit eingeräumt. Diese Entscheidung hob der Bundesgerichtshof nun auf. Die Richter waren der Auffassung, dass grundsätzlich eine Fortsetzung der Räumungsfrist nur für eine bestimmte Zeit eingeräumt werden kann. Anderenfalls werde das Eigentumsrecht der Vermieter nicht hinreichend berücksichtigt. Bei der Suche nach einer Ersatzwohnung müssen die gekündigten Mieter gewisse Einschnitte hinnehmen. Die Ersatzwohnung muss der bisherigen Wohnung weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnittes oder ihrer Qualität noch hinsichtlich des Preises vollständig entsprechen. Mieter müssen auch teurere Wohnungen anmieten, wenn diese mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können. Notfalls müssen sie hierfür im höheren Umfang Sozialleistungen, insbesondere Wohngeld, beantragen. Der gekündigte Mieter hat die Verpflichtung, notfalls mit Hilfe von Verwandten, Bekannten, öffentlichen und privaten Stellen sowie Zeitungsannoncen und Internet, sich ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen. Dabei reichen gelegentliche Bemühungen nicht aus. Der Mieter muss belegen und nachweisen, dass angemessener Ersatzwohnraum nicht zu angemessenen und finanzierbaren Bedingungen zu erhalten ist.

Da sich das Landgericht nicht damit beschäftigt hatte, ob ausreichende und zumutbare Suchbemühungen der gekündigten Familien vorlagen, verwiesen die Richter den Fall zur weiteren Klärung an das Landgericht zurück.

Fazit

Die Entscheidung folgt dem seit Jahren eingeschlagenen Weg des Bundesgerichtshofes, die Eigentümerstellung des Vermieters immer stärker zu gewichten. Gekündigte Mieter haben lediglich noch die Möglichkeit, eine begrenzte Räumungsfrist zu bekommen. Auch hier schiebt der Bundesgerichtshof mit der obigen Entscheidung die Messlatte zulasten der Mieter ein Stück höher. Mieter müssen im Ergebnis alle finanziellen Mittel ausschöpfen, um eine Ersatzwohnung anzumieten.

BGH-Urteil vom 11.12.2019
VIII ZR 144/19



Notdienstpauschale darf nicht auf Mieter umgelegt werden

Der Fall

Ein Berliner Vermieter rechnete im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung eine sogenannte Notdienstpauschale in Höhe von 102 Euro ab. Die Notdienstpauschale wurde für einen Hausmeister geltend gemacht, der außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung in Rufbereitschaft war und dabei als Ansprechpartner bei Störungsfällen, beispielsweise Stromausfall oder Wasserschäden, fungierte. Da der Mieter diese Kosten nicht zahlte, verklagte ihn der Vermieter.

Die Entscheidung

Zunächst musste der BGH die Frage klären, ob im bestehenden Mietvertrag überhaupt Hausmeisterkosten vereinbart waren. Dort war lediglich geregelt, dass der Mieter die Kosten nach der geltenden Betriebskostenverordnung zu tragen hatte, die Hausmeisterkosten waren nicht ausdrücklich aufgezählt. Der Bundesgerichtshof bestätigte jedoch eine ältere Rechtsprechung, nach der es ausreicht, wenn der Vermieter auf die Betriebskostenverordnung im Mietvertrag Bezug nimmt. Dann sind alle dort aufgeführten 16 Betriebskostenarten, darunter auch die Hausmeisterkosten, umlagefähig.

Im zweiten Schritt mussten die Richter aus Karlsruhe entscheiden, ob die Notdienstbereitschaft des Hausmeisters eine Betriebskostentätigkeit darstellte oder ob es sich gegebenenfalls um Verwaltungskosten handelte. Im letzteren Fall hätten die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Der Bundesgerichtshof definierte zunächst, welche Kosten zu den üblichen Betriebskostentätigkeiten eines Hausmeisters gehören. Dazu zählen unter anderem die Überwachung der Hausordnung, der Treppenhausreinigung oder des Winterdienstes durch Mieter oder Firmen. Weiterhin: die Überwachung von Fluchtwegen, ob Türen ordnungsgemäß schließen und ob das Haus frei von Mängeln hinsichtlich Beleuchtung, verstopften Abflüssen im Keller oder ähnliches ist. Und darüber hinaus: die Überprüfung des Frost- und Brandschutzes sowie die Überwachung von Handwerkern bei Reparaturen oder Wartungsarbeiten.

Die Rufbereitschaft zur Annahme von Schadens- und Notfallmeldungen, ließ sich unter keinen dieser Punkte einordnen. Nach Meinung des Bundesgerichtshofes handelte es sich dabei nicht um eine allgemeine Kontroll- oder Überwachungstätigkeit. Die Entgegennahmen von Störungsmeldungen und die Einleitung erforderlicher Reparaturmaßnahmen stelle vielmehr eine Verwaltungstätigkeit dar. Solche Verwaltungstätigkeiten können im Rahmen der Betriebskosten nicht abgerechnet werden. Daher wies der Bundesgerichtshof die Zahlungsklage des Vermieters ab.

Fazit

Mit der obigen Entscheidung stellt der Bundesgerichtshof dar, welche Tätigkeiten bei Hausmeisterkosten abgerechnet werden können. Dem Versuch findiger Vermieter, den Tätigkeitsbereich auf Verwaltungstätigkeiten auszuweiten, ist zunächst einmal ein Riegel vorgeschoben.
BGH, Urteil vom 18.12.2019
VIII ZR 62/19.

Foto: mik

Wohnungsbaugesellschaft Lanstrop

Zwei Siedlungen – gleiche Probleme

„Dortmunds Zukunft liegt in seinen Vororten" hieß es Anfang der 1960er Jahre, als der Siedlungsbau vor den Toren der Stadt seine Hochkonjunktur erlebte. Günstiger Wohnraum, viel Grün zwischen den Gebäuden und trotzdem nur ein paar Kilometer von der Dortmunder Innenstadt entfernt – das war seinerzeit begehrter Wohnraum und ist heute ein begehrtes Anlageobjekt für Finanzinvestoren - mit negativen Folgen für die Mieter.

„Manchmal habe ich das Gefühl, in einem gallischen Dorf zu wohnen", sagt Christian Clobes vom Mieterbeirat in der Großsiedlung Lanstrop. „Wir kämpfen hier, aber sind so weit weg, dass wir kaum wahrgenommen werden. Wir liegen ja näher an Lünen als an Dortmund." Christian Clobes wohnt in einer der mehr als 1.100 Wohnungen der Großsiedlung Lanstrop, die in den frühen 1960er Jahren von der Neuen Heimat hochgezogen wurde. Nach dem Ende des Immobilienriesen war die LEG Eigentümerin. 2005 verkaufte die LEG die Siedlung in Lanstrop und knapp 250 Wohnungen an der Droote in Scharnhorst an Finanzinvestoren. Diese gründeten die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Lanstrop als Eigentümerin auf dem Papier, die in den Folgejahren mehrfach verkauft wurde. 2018 stiegen die Fondgesellschaften Proprium Capital Partners und Forte Capital Partner ein. Die Probleme, mit denen sich der Mieterbeirat befassen muss, reichen von der schlechten Erreichbarkeit des Servicebüros über unklare Posten bei der Betriebskostenabrechnung bis hin zum Allgemeinzustand der Anlagen und Gebäude.

Spielflächen fehlen

Neben diesen Problemen beschäftigte sich der Mieterverein im vergangenen Sommer mit dem Zustand und der Anzahl der in den Lageplänen ausgewiesenen Spielflächen in Lanstrop. Von den ursprünglichen 26 Spielflächen in der Siedlung rund um die Büttnerstraße, waren 15 de facto nicht mehr vorhanden. Kein Spielgerät, kein Sandkasten, nichts. Viele der restlichen elf Spielplätze waren in einem schlechten Zustand, lediglich an vier Plätzen gab es verschiedene Spielgeräte in einem guten Zustand. Diese Erhebung reichte der Verein auch an die Stadtverwaltung weiter und bat um Prüfung, ob die Vorgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund bzw. die Verpflichtungen aus der seinerzeit erteilten Baugenehmigung noch erfüllt würden.

Spielflächen ungepflegt

Ein paar Kilometer weiter Richtung City, am nördlichen Rand von Neu-Scharnhorst an der Droote und der Kautskystraße liegen die weiteren Wohnungen der WBG Lanstrop; auch von Paul Immobilien verwaltet, und auch mit Problemen. Hier hat sich im vergangenen Herbst ebenfalls ein Mieterbeirat gegründet. Hannelore Jacoby, Frank Keil und drei weitere Mitstreiter kümmern sich, wenn es bei den Mietern der knapp 250 Wohnungen in der Siedlung zu Problemen kommt. „Es gibt Schimmelbefall in einigen Wohnungen, die Mülltonnen sind ständig überfüllt und Spielflächen für die Kinder wirken ungepflegt und verwahrlost", beschreibt Hannelore Jacoby die aktuelle Situation. Darüber hinaus: Rattenbefall und jede Menge nistender Tauben auf den Balkonen. Beim Gang durch die Siedlung zeigt Frank Keil weitere – eindrucksvolle – Mängel. Die vertikale Abdeckung zwischen zwei Gebäudeteilen hat sich gelöst. Die unverputzten Wände in der Fuge sind

Witterungseinflüssen wie Wind und Regen ausgesetzt. Mieter befürchten Schäden in den angrenzenden Wohnungen.

Spielflächen überprüft

Im Fall der Lanstroper Großsiedlung nahm die Stadtverwaltung nach dem Hinweis des Mietervereins Kontakt zur WBG auf. „Der Eigentümer hat sich daraufhin gemeldet und Mitte Oktober mitgeteilt, dass die Instandsetzung der Spielplätze beauftragt sei und kurzfristig umgesetzt würde", heißt es seitens der Stadtverwaltung. Und weiter: „Ob und wie die angekündigten Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden sind, wird das Bauordnungsamt noch im Februar überprüfen. Das Ergebnis soll dem Mieterverein als Hinweisgeber auch im Anschluss mitgeteilt werden."

Auch die Immobilienverwaltung Paul äußerte sich auf Anfrage des Mieterforums und betonte, dass bereits im vergangenen Jahr an allen Spielstätten „Instandsetzungsmaßnahmen" vorgenommen worden sind, die in diesem Jahr fortgeführt würden. Dabei handele es sich unter anderem um die Reinigung der Wege zu den Spielplätzen, den Rückschnitt von Sträuchern, die Entfernung von Unkraut oder etwa das Streichen und Lackieren der Holzeinfassungen. Arbeiten, die witterungsbedingt im vergangenen Jahr nicht mehr ausgeführt werden konnten, sollen dieses Jahr fortgesetzt und beendet werden. Darüber hinaus betonte die Verwaltung, dass sich in den vergangenen zwei Jahren viel in der Siedlung zum Positiven verändert habe. Leerstand sei reduziert und diverse Zeilen fassaden- und dachtechnisch erneuert worden.

Spielflächen als Unfallgefahr

An der Droote bereitet der Mieterbeirat mit dem Mieterverein aktuell eine Eingabe an das Bauordnungsamt vor. „Das Spiel- und Klettergerüst ist eine Unfallgefahr", sagt Frank Keil. „Das Netz am Gerüst ist locker, Schrauben kann man mit der Hand raus-

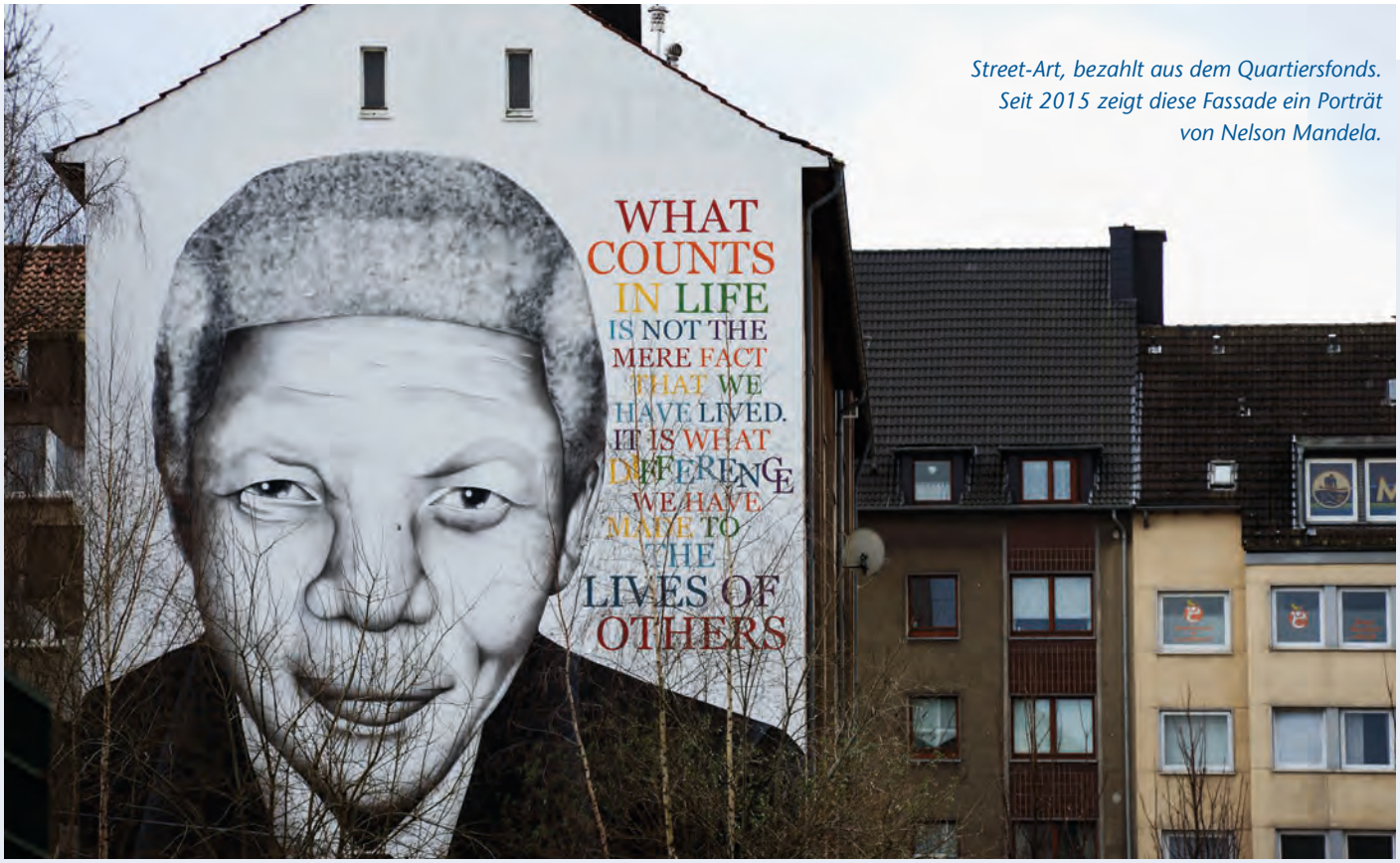
Foto: MVDO

Nicht sehr einladend: Eine „Spielfläche" in der Großsiedlung Lanstrop.

drehen und es ist nur eine Frage der Zeit, bis der tragende Pfosten bricht." Wenn man beim Vermieter nicht weiterkommt, muss man eben andere Wege gehen. „Den Mieterbeirat haben wir gegründet, weil wir etwas bewegen wollen – schon allein für die Sicherheit der Kinder", ergänzt Hannelore Jacoby. Und kinderreiche Familien gibt es in der Siedlung laut dem Beirat überdurchschnittlich viele.

In der Großsiedlung Lanstrop gibt sich Beiratsmitglied Christian Clobes weiterhin kämpferisch. Den erneuerten Anstrich bestätigt er, auch den zurückgegangenen Leerstand. Die Arbeiten an den Spielplätzen will er genau verfolgen. Doch die Mängelliste in Neu-Lanstrop ist lang: „Die Wege zwischen den Gebäuden sind verdreckt, manche stehen bei Regen unter Wasser, überall gibt es Stolperfallen." Er spricht auch von unzuverlässigen Handwerksfirmen und verpfuschten Reparaturen.

An der Droote gilt es für Hannelore Jacoby und ihre Mitstreiter erst einmal, als Helfer und Unterstützer bei den Mietern wahrgenommen zu werden. Nicht einfach, wenn Informationszettel in den Hausfluren immer wieder auf unerklärliche Art und Weise verschwinden. Aber es gibt auch Fortschritte: Beim Gang durch die Siedlung kommt eine Seniorin auf die beiden Mieterbeiräte zu und beklagt ihren von Kinderwagen versperrten Briefkasten. Ein vergleichsweise kleines Problem für die beiden, aber es zeigt, dass ihre Arbeit Früchte trägt. (mik)



Street-Art, bezahlt aus dem Quartiersfonds. Seit 2015 zeigt diese Fassade ein Porträt von Nelson Mandela.

Foto: Anke Sundermeier

Unionviertel

Konstanter Wandel

Seit Anfang Januar konnten Besucher des Mietervereins die ausgestellten Fotografien des Dortmunder Künstlers Eisenhart Keimeyer in der Geschäftsstelle betrachten und auf sich wirken lassen. Die Motive stammen allesamt aus dem Unionviertel und dessen Umgebung. Einem Quartier, das sich aktuell wie kaum ein anderes in Dortmund verändert. Und in dem sich weitere Veränderungen ankündigen.

Begleitend zur Ausstellung und als Finissage fand in der Geschäftsstelle Mitte Februar ein Diskussionsabend zur Entwicklung des Quartiers statt. Neben Tobias Scholz vom Mieterverein und dem Fotografen waren auch noch Svenja Noltemeyer von den Urbanisten sowie die Leiterin des Amtes für Stadterneuerung, Susanne Linnebach, anwesend. Neben den bisherigen Erfolgen im Viertel gab es auch reichlich Gesprächsbedarf über die Zukunft – insbesondere über die Nutzung der ehemaligen HSP-Fläche und die Internationale Gartenausstellung 2027.

Ein neuer Name

Das Gebiet im Schatten des Dortmunder U erstreckt sich entlang der Rheinischen Straße vom Westentor bis zur Emscherbrücke, im Norden begrenzt durch das HSP-Gelände, im Süden durch die S-Bahn-Linie. Den Namen bekam es erst vor ein paar Jahren, im Rahmen des Stadterneuerungsprojektes Rheinische Straße. Aber er schlug ein: „Der Name entstand gemeinsam mit den BewohnerInnen und Aktiven vor Ort. Als wir ihn auf den Weg brachten, hätten wir nie gedacht, dass er so schnell angenommen werden würde“, fasste Susanne Linnemann den Findungsprozess zusammen.

Die Aktiven vor Ort, das sind vor allen Dingen, die Betriebe im Union Gewerbehof, der gemeinnützige Verein „Die Urbanisten“ und die zahlreichen Kreativen, die entlang der Rheinischen Straße günstigen Wohnraum fanden: Künstler und Designer, Startupper, wie der Unverpacktladen „Frau Lose“ und alteingesessene Alternativ-Institutionen wie das Café Banane. Man kennt sich und zieht an einem Strang.

Gentrifizierung? Nein! Doch!

Doch mit der Aufwertung des Quartiers kommen auch neue Probleme auf die Bewohner zu. „Dass der Spar- und Bauverein im Viertel vertreten ist, hat bestimmt zu einer Stabilisierung beigetragen und eine große Gentrifizierungswelle verhindert“, erläuterte Svenja Noltemeyer. „Indirekt beteiligt sich die Genossenschaft aber an dieser Gentrifizierung, weil sie die Mieten an den Mietspiegel anpassen.“

Foto: mik

Vielfach herrschte Einigkeit bei der Diskussion zur Finissage.

Foto: Thelen-Gruppe

Zukunftsmusik: die Smart Rhino-Pläne der Thelen-Gruppe.

Und die zukünftigen Pläne für das Kreativquartier lassen die Angst vor nachteiligen Entwicklungen nicht kleiner werden – im Gegenteil. Die Essener Thelen Gruppe erwarb die 45 Hektar große Fläche des ehemaligen Hoesch Spundwand-Werkes. Auf etwa einem Drittel der Fläche sollen nach dem Willen der Stadt und des Investors, die bisherigen vier FH-Standorte unter dem Namen „Smart Rhino" zusammengefasst werden. Sicherlich gut, um den Stadtteil aufzuwerten, aber auch mit der Aussicht auf mehr als 20.000 Studierende, die ins Quartier kommen. „Die günstigen Räume für Künstler fehlen doch jetzt schon", gab Keimeyer zu Bedenken. „Wenn du momentan einen Atelierraum im Unionviertel suchst und du Glück hast, findest du einen beim Spar- und Bauverein für 8,50 Euro pro Quadratmeter. Es gibt solche Räume einfach nicht."

Günstiger Wohnraum fehlt.

Tobias Scholz vom Mieterverein bestätigte zwar Mietsteigerungen, ordnete sie aber im moderaten Bereich ein. Zumal der Wohnungsmarkt im gesamten Stadtgebiet in den vergangenen Jahren spürbar angezogen hat und der Druck inzwischen auch in die bisher vergleichsweise günstigen Viertel durchschlage. Der Sprecher des Mietervereins forderte einmal mehr, dass die Stadt verstärkt ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen und über ihre Tochter, der DSG, preisgebundenen Wohnraum sichern müsse.

Dass Immobilien und Stadtumbau im Viertel Erwartungen wecken, zeigt die frühere Hoeschverwaltung an der Rheinischen Straße. 2012 erwarb der Schweizer Investor Peach Property Group das stadtbekannte Gebäude. Die in Aussicht gestellten Pläne eines Umbaus mit Wohn- und Gewerbenutzung sollten 2013 starten, realisiert wurden sie nicht. 2016 wurden Umbaupläne zu einem Hotel veröffentlicht, dass laut Zeitungsberichten im Frühjahr 2019 den Betrieb aufnehmen sollte. Noch gehen keine Gäste mit ihren Rollkoffern ein und aus. Doch Ende 2019 erwarb die Novum-Hotel-Gruppe die Immobilie.

Internationale Gartenschau

Am Rand des Viertels sollen Ausläufer der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 bis in das Unionviertel reichen. Vom zentralen Gelände an der Kokerei-Hansa und am Deusenberg in Dortmund-Huckarde soll eine neue grüne Achse mit Fuß- und Radwegen an der Emscher entlang führen. Laut Susanne Linnebach nicht auf Niveau der heutigen Emscherallee, sondern oberhalb der Emscher auf dem HSP-Gelände.

Während es für die IGA-Planung einen engen Zeitplan gibt, war in der Runde die zeitliche Perspektive für die komplette Neuentwicklung der HSP-Fläche schwer einzuschätzen. Eine Schlüsselrolle habe die Landesregierung, die die Zusammenlegung der FH-Standorte unterstützen und finanzieren müsse. Bis dahin könnten Zwischennutzungen die Fläche beleben und erhaltenswerte Gebäude sichern. Svenja Noltemeyer beklagte, dass die Thelen-Gruppe die Fläche und Gebäude bisher nicht für Zwischennutzungen öffnete, wie es bei vielen ehemaligen Industrieflächen im Ruhrgebiet üblich gewesen war. (mik)

ANWALTSKANZLEI

Märkische Straße 46 | 44141 Dortmund | Tel. 0231/5897980
info@anwaeltebuero.de | barrierefreier Zugang

Larissa Völker
Mietrecht
Vertragsrecht
Verkehrsrecht

Alena Kiekebusch
Arbeitsrecht
Miet- und Pachtrecht
Verkehrsrecht
Vertragsrecht

Gertraud Cölsche
Pacht-und WEG-Recht
Strafrecht
Zivilrecht

Hauke Herrmann
Fachanwalt für Sozialrecht
ALG I, I I
Renten- und
Schwerbehindertenrecht

Foto: age

Die Energie-Plus-Siedlung in Schüren vom Spar- und Bauverein.

Foto: age

Nahe dem Ostpark baut die gwg 15 Wohnungen in der Davidisstraße.

Baustelle Dortmund

Genossenschaftliches Wohnen

In Dortmund fehlen weiter Tausende Wohnungen. Gleichzeitig werden an dutzenden Stellen gerade Gebäude hochgezogen, in denen schon bald Menschen wohnen sollen. Wir werfen einen Blick auf die Neubauprojekte: Wer baut da, und für wen eigentlich? Wie sieht es mit Barrierefreiheit und mit Mieten aus? Und wie innovativ sind die geplanten Wohnkonzepte?

Den zweiten Teil der Serie widmen wir den Neubauprojekten der Genossenschaften: Wer hier Mitglied ist, ist nicht nur Mieterin oder Bewohner, sondern bestimmt und gestaltet die Belange der Genossenschaften zumindest zum Teil mit. Neue Wohnungen entstehen gerade in Schüren, Hörde und der Innenstadt.

Energie-Plus-Siedlung, Schüren

Der Spar- und Bauverein, Dortmunds größte Genossenschaft, baut die Wohnsiedlung im Daelweg in Schüren zum „Energie-Plus-Quartier“ aus. Zusätzlich zu den fünf Geschossbauten und Reihenhäusern, die dort schon stehen, sind vor Kurzem 17 Einfamilienhäuser zur Miete fertig gestellt worden. Insgesamt sind 61 Wohneinheiten für viele unterschiedliche Zielgruppen entstanden. Die Siedlung ist Teil der städtischen Kampagne „100 Energie-Plus-Häuser für Dortmund“ und so konzipiert, dass sie unter dem Strich mehr Energie erzeugen soll als ihre Bewohner verbrauchen. Dazu gehört nicht nur ein eigenes Blockheizkraftwerk, das die gesamte Siedlung mit Energie für Warmwasser, Heizung und Lüftung versorgt. Photovoltaikanlagen auf dem Dach liefern den nötigen Strom für die Häuser. In der Siedlung finden sich barrierefreie Geschosswohnungen in den Mehrfamilienhäusern, aber auch familiengeeignete Maisonettewohnungen im Reihenhausstil mit Terrasse oder Balkon sowie freistehende Einfamilienhäuser mit Garten. Zentrum der Siedlung ist ein großer Platz, der als Treffpunkt und Gemeinschaftsort dienen soll.

Was: *61 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern*
Bauherr: *Spar- und Bauverein*
Zielgruppen: *Familien, Mehrpersonen-Haushalte*
Miete: *ca 10€/m² Kaltmiete*
Fertigstellung: *Anfang 2020*

Außerdem errichtet der Spar- und Bauverein auf dem ehemaligen Gelände der Gurkenfabrik Hengstenberg an der Straße Im Teigelbrand zwei viergeschossige Wohngebäude mit insgesamt 64 Wohnungen, wovon 53 öffentlich gefördert sind.

Davidisstraße, östliche Innenstadt

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft gwg baut zurzeit in der östlichen Innenstadt. Nahe dem Ostpark entstehen in der Davidisstraße 15 Wohnungen auf fünf Etagen. Eigentlich war das Grundstück für die Erweiterung der Hauptschule Ost freigehalten worden; nachdem diese aber geschlossen wurde, war auch der Platz für den Anbau nicht mehr nötig. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und sind zwischen 74 und 103 Quadratmeter groß. Jede Wohnung hat einen Wintergarten oder Balkon. Der Entwurf stammt vom Dortmunder Planungsbüro Brenker-Hoppe-Tegethoff GbR und ist in Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde entstanden, um den Neubau gut in seine Umgebung – das vom Jugendstil geprägte Kaiserviertel mit seinen dunkelroten Klinkerbauten – einzupassen. Auch hier wird derzeit noch der Rohbau hochgezogen, die Fertigstellung ist für Ende dieses/Anfang des kommenden Jahres geplant.

Was: *15 Wohnungen*
Bauherrin: *gwg Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft*
Zielgruppen: *Singles, Paare, Familien, SeniorInnen*
Miete: *9,50 €/m² Kaltmiete*
Barrierefreiheit: *die Wohnungen sind barrierearm, zum Teil für Menschen mit Handicap*
Fertigstellung: *geplant: Ende 2020*

Foto: gws

In Hörde baut die gws ein Mehrgenerationenprojekt.

Foto: age

Auch direkt am Wall schafft der Spar- und Bauverein neuen Wohnraum.

Am Heedbrink, Hörde

Die Genossenschaft gws errichtet Am Heedbrink in Hörde ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt für Singles, Zwei- und Drei-Personen-Haushalte. Zu den 51 Wohnungen in drei Häusern gehören nicht nur Gemeinschaftsräume, sondern auch eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Die Wohnungen zwischen 42 und 98 Quadratmeter sind barrierearm ausgestattet, alle haben einen Balkon oder eine (Dach-)Terrasse. Der Entwurf der Architekten Post & Welters setzt auf Begegnung: der Vorplatz des Geschossbaus ist als Nachbarschaftstreff konzipiert, Hochbeete, Sitzbänke, Spielbereiche und eine Boulebahn sollen Begegnungsorte sein. Das Wohnprojekt wird von gws in finanzieller Eigenleistung gestemmt. Im Moment ist der Komplex noch ein Rohbau – im ersten Quartal 2021 soll er fertig sein.

Was: *51 Wohnungen im Mehrgenerationen-Projekt mit Kita*
Bauherrin: *gws Wohnen*
Zielgruppen: *Singles, Familien, SeniorInnen*
Miete: *10,00 €/m² Kaltmiete*
Barrierefreiheit: *die Wohnungen sind barrierearm, die Zugänge barrierefrei*
Fertigstellung: *Frühjahr 2021*

Königswall, Stadtmitte

Ein wahres Filetstück bebaut der Spar- und Bauverein mitten in der City: Direkt gegenüber dem Dortmunder U, nur wenige Gehminuten entfernt von Hauptbahnhof, Fußgängerzone und zentralen U-Bahn-Stationen entsteht seit gut einem Jahr ein Gebäudekomplex, in dem auf 1.400 Quadratmetern Büro- und Gewerbeflächen sowie 36 Mietwohnungen entstehen, die zwischen 56 und 90 Quadratmetern groß sind. Der Wohn-Gewerbe-Mix, ein Entwurf des Essener Architekturbüros Koschany + Zimmer, ist Resultat eines Interessenbekundungsverfahrens, das die Stadt vor der Vergabe des Grundstücks durchgeführt hatte. Zwei der Gebäude werden die entstehenden Wohnungen beherbergen, ein drittes die Büros und Gewerbeflächen. Spar und Bau investiert insgesamt rund 18 Millionen Euro in das Ensemble, im Frühjahr soll bereits Richtfest gefeiert werden. Im nächsten Frühjahr soll der Komplex dann fertiggestellt sein.

Was: *36 Mietwohnungen von 65-90 m²*
Bauherr: *Spar- und Bauverein*
Zielgruppen: *Singles, Paare, die gern zentral wohnen*
Mieten: *ca 10€/m² Kaltmiete*
Fertigstellung: *geplant Frühjahr 2021*

Fazit

Genossenschaften sind langfristige Bestandshalter und für niedrigere Mieten bekannt. Doch der Neubau hat seinen Preis. Mit rund 10 Euro Kaltmiete pro m² liegen die genossenschaftlichen Neubauwohnungen jedoch unter dem Mittelwert von 10,50 Euro, den der aktuelle Wohnungsmarktbericht für in 2018 inserierte Neubauwohnungen ermittelt hat. Auch bei Genossenschaften scheint geförderter Wohnungsbau nicht allzu attraktiv: Nur bei einem von fünf Vorhaben werden Wohnraumfördermittel des Landes eingesetzt. (age)

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 7,50 Euro, Aufnahmegebühr 25,00 Euro

Name

Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

E-Mail

Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)

Mietrechtsschutzversicherung
Übernahme aller Prozesskosten bis zu 300.000 Euro, bei einer Eigenbeteiligung von 150,- Euro. Monatsbeitrag: 2,00 Euro

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

SEPA-Lastschriftmandat
Ich ermächtige den Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Die Abbuchungen erfolgen:

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

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kontoinhaber/in

Name, Vorname

IBAN

Geldinstitut

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

Ihr Kontakt zum Mieterverein Dortmund

Unsere Geschäftsstelle:	Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund Mo - Do 8:30 - 18:00 h, Fr 8:30 - 14:00 h Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0 Fax: 0231/ 55 76 56 - 16 E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de
Terminvereinbarungen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0
Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 66
Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen:	**Tel.: 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	Mo - Do 11:00 - 12:00 h, Di + Mi 16:00 - 17:00 h
Martin Grebe	-54	Mo, Di, Mi + Fr 11:30 - 12:30 h, Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Katharina Hausmann	-58	Di + Do 10:30 - 11:30h Mi 15:30 - 16:30h
Steffen Klaas	-52	Mo + Mi + Fr 10:00 - 11:00 h, Di + Do 15:30 - 16:30 h
Dieter Klatt	-57	Mo + Di + Do 11:00 - 12:00 h, Mo + Mi 16:00 - 17:00 h
Olga Merkel	-53	Mo 10:00 - 11:00 h, Di 16:00 - 17:00 h Fr 11:00 - 12:00 h
Dorchanaj Pohanyar	-51	Di oder Mi 16.30 - 17.30 h Fr 13:00 - 14.00 h
Silke Schwarz	-59	Mo 10:00 - 11:00 h, 16:00 - 17:00 h Di - Fr 13:00 - 14:00 h

Außenberatung ohne Terminvereinbarung

Castrop-Rauxel:	**Martin Grebe** Di 16.00 - 17.30 h, Bürgerhaus, Leonhardstr. 6 (Nähe Marktplatz)
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, VHS, Raum 14, Ziegeleistr. 14