

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Deutsche Annington *Schön hier zu wohnen?*

Heizkosten:
*Neuer
Energieausweis*

Stadt im Wandel
*Mobil durch
Dortmund*



Aktuell

Foto: Stefanie Kleemann, Dortmund-Agentur

Dortmund hat



Aktuell:
Das Kommunalwahl-Ergebnis ...S. 2

Vermieter:
VIVAWEST: Hart aber herzlich? .S. 4

Mietrecht:
Antworten zur MobilitätS. 6

Wohnungspolitik:
Die MietpreibremseS. 7

Titelthema:
Deutsche Annington.....S. 8

Wohnungspolitik:
Mieterinitiativen-Tag.....S. 10

Lünen:
Verkaufskarussell dreht sich.....S. 11

Weingartenstraße am Phoenixsee:
Langsamer WandelS. 12

Wohnungspolitik:
Weiter warten aufs Wohngeld.S. 14

Vermieter:
Erfolg gegen die LEGS. 15

Verbraucher:
Neuer EnergieausweisS. 16

Mietrecht:
Neues vom BGHS. 18

Stadt im Wandel:
Mobil durch DortmundS. 20

Stadt im Wandel:
Fahrradabstellmöglichkeiten...S. 23

Titelbild:
Annington-Bestand in Dortmund-Hörde. Beginn der Modernisierung im Mai 2014
Quelle: Mieterverein Dortmund

Die Sitze im Rat und in den Bezirksvertretungen sind verteilt. Nur der amtierende OB Ullrich Sierau (SPD) und Dr. Annette Littmann (CDU) werden am 15. Juni erneut zur Stichwahl gegeneinander antreten müssen. Im Vorfeld der Wahl hatte der Mieterverein Dortmund die Parteien zu seinem Positionspapier Wohnungspolitik befragt und deren Stellungnahmen veröffentlicht. Die Antworten sind auf der Internetseite des Mietervereins nachzulesen und für die

OB-Stichwahl weiterhin aktuell. „Die Kernforderung des Mietervereins ist eine aktive Wohnungspolitik. Dazu gehören insbesondere ein handlungsfähiges Wohnungsamt und eine starke DOGEWO21 als gestaltendes kommunales Wohnungsunternehmen“, fasste Rainer Stücker, Geschäftsführer des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. die Forderungen zusammen. Noch in alter Zusammensetzung hatte der Stadtrat im April 2014 mit den

Impressum

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:
 Martin Grebe (mag),
 Anton Hillebrand (ah)
 Aichard Hoffmann (aha),
 Martin Krämer,

Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.),
 Rainer Stücker (st),
 Knut Unger (ku);
 Mirko Kussin (mik),
 Uwe van der Lely (uly),
 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.





Foto: report.ago

Vorweg

Sehr gefreut habe ich mich in den vergangenen Wochen über den Erfolg zahlreicher Ex-Promontoria-Mieter gegenüber ihrem neuen Vermieter, der LEG. Die Mieter legten Widerspruch gegen überhöhte Mieterhöhungen ein, und der Mieterverein Dortmund konnte dieses wachsende Problem gemeinsam mit den Mietervereinen aus Bochum, Witten und Essen zu einem öffentlichen Thema machen.

Im Ergebnis knickte die LEG ein und begrenzte ihre Forderungen. Als eine veränderte Geschäftspolitik darf diese Aktion nicht missverstanden werden, denn in anderen Wohnvierteln verlangt die LEG bei vielen Mieterhöhungen weiterhin mehr als ihr zusteht.

Auch andere Vermieter sind auf den Zug aufgesprungen. Daher rate ich allen unseren Mitgliedern, Mieterhöhungen stets durch unsere Rechtsberatung prüfen zu lassen. Dafür haben Sie immer mindestens zwei volle Monate Zeit und können sich in aller Ruhe über Ihre Rechte informieren.

Ihr
T. Scholz

gewählt

Stimmen von SPD, B90/Grünen und Linken eine 25%-Quote für den sozialen Wohnungsbau bei der Neuentwicklung von Baugebieten beschlossen. Auch nach der Wahl wäre diese Mehrheit rechnerisch dazu in der Lage Impulse für die Dortmunder Wohnungspolitik zu setzen. Doch inhaltlich gibt es etwa beim Thema Problemimmobilien und vernachlässigte Siedlungen unterschiedliche Auffassungen. Während die SPD keine finanziellen Möglichkeiten für den Kauf ganzer

Siedlungen sieht, wollen B90/GRÜNE eine politische Mehrheit für ihr Vorhaben erreichen, die Stadterneuerungsgesellschaft mit einem „Sondervermögen“ auszustatten und handeln zu lassen, um die Vermarktungsschleife erneuerungsbedürftiger Bestände zu durchbrechen. „Für eine gute Quartiersentwicklung ist es wichtig, dass die Politik – trotz weiterhin angespannter Haushaltslage – die wohnungspolitischen Spielräume aktiv nutzt“, so Rainer Stücker. (ts)

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund



- ::: **Dortmund**
Gnadenort 3-5, 44135 Dortmund
Tel. 0231 / 141073
- ::: **Lünen**
Kirchstraße 12, 44532 Lünen
Tel. 02306 / 18975
- ::: **Castrop-Rauxel**
Mühlengasse 4, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305 / 1710
- ::: **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

Veranstaltungstipps

- ::: **„Hartz IV und Wohnen“**

Mittwoch, 25.06.2014
von 10:00 – 11:30 Uhr
im ALZ, Leopoldstr. 16-20, Dortmund

Referent ist Rechtsanwalt Martin Grebe
- ::: **VHS-Veranstaltungen**

„Schönheitsreparaturen und Farbgestaltung – Was muss beim Auszug beachtet werden?“

Montag, 15.09.2014
19:00 Uhr,
VHS, Hansastr./Königswall, Dortmund

Referent ist Rechtsanwalt Martin Grebe



Armin Jahl (SPD – MdL NRW), Utz Kowalewski (DIE LINKE – Stadtrat), Bernhard Schemmer (CDU – MdL NRW), Birgit Pohlmann (B90/GRÜNE) folgten der Einladung der Mieterinitiative zum Ortstermin Anfang Mai

Foto: Pixabay



Foto: Mieterverein Dortmund

VIVAWEST

Modernisierung mit Herz?

Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST will im Quartier Karl-Zahn-Straße in der Nähe des Dortmunder Großmarktes Wohnhäuser modernisieren und die Mieten erheblich erhöhen. Mieter vor Ort kämpfen für eine sinnvolle und sozialverträgliche Modernisierung. In einem offenen Brief wandten Sie sich an die Politik und die Vertreter der beiden größten Gesellschafter: Hannelore Kraft als Mitglied im Kuratorium der RAG-Stiftung und Michael Vassiliadis als Vorsitzender der Gewerkschaft IG BCE. Bei einem zusätzlichen Termin erläuterten sie Politikern ihre Situation.

Eigentlich hätten die Bauarbeiten in den rund 100 Wohnungen schon längst im Gange sein sollen. Ende August 2013 erhielten die Mieter ein umfassendes Ankündigungsschreiben, das zahlreiche Bauarbeiten aufführte: Austausch der Fenster, Wärmedämmung von Fassade, Dachboden und Keller sowie Erneuerung der Balkone. Aus Unzufriedenheit mit einigen der geplanten Maßnahmen und aus

Angst vor den zu erwartenden Mieterhöhungen gründete sich eine Mieterinitiative. Nach einer Unterschriftenaktion und zwei Gesprächen mit VIVAWEST landete Ende März eine neue Ankündigung in den Briefkästen der Mieter. „Die neuen Kaltmieten sollen zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen bei 6,60 Euro/m² oder 7,60 Euro/m² liegen. Immerhin wurde im zweiten Anlauf eine Staffelmiete angeboten. Die Laufzeit ist jedoch viel zu kurz“, erläutert Lore Pütter von der Mieterinitiative. „Bisher zahlen Mieter mit einem neuen Bad ca. 0,40 Euro/m² mehr als Mieter mit altem Bad. Warum dieser Unterschied nach den Bauarbeiten auf 1,00 Euro/m² ansteigen soll, verstehen wir nicht“, wundert sich Lore Pütter.

Obwohl VIVAWEST auch Fördermittel der KfW-Bank des Bundes in Anspruch nimmt und den Zinsvorteil der verbilligten Kredite an die Mieter weitergibt, sollen die Kaltmieten zwei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten damit um Beträge von 2 bis zu 2,84 Euro/m² steigen. Eine Erhöhung von 40 % bis 60%!

Der Dortmunder Mietspiegel sieht zwar lediglich maximal 5,69 Euro/m² für diese Bauklassenklasse vor, greift aber bei solchen Modernisierungen nicht. Generell erlaubt das Mietrecht, 11% der jährlichen Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen. „Hier besteht für die Bundesregierung großer Handlungsbedarf. Die bisherige Regelung belastet Mieter



Rechtsanwalt
Burkhard Kock
Tätigkeitsschwerpunkt
Mietrecht
Schwanenstr. 38
44135 Dortmund
Tel. 0231/554434
Fax 0231/5865213

zu stark und bietet wenig Anreize für effiziente Modernisierungsmaßnahmen“, kritisiert Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund, das geltende Mietrecht.

Hans-Jörg Heims, Leiter Kommunikation bei VIVAWEST, verweist hingegen auf die politischen Ziele der Bundesregierung und die Vorteile auf Mieterseite: „VIVAWEST leistet damit einen aktiven Beitrag, um die von der Politik beschlossene Energiewende umzusetzen und deren Ziele zu erreichen. [...] Durch die Dämmung der Gebäudehülle und den Einbau einer modernen Heizungsanlage werden die Mieter auf der Nebenkostenseite spürbar entlastet. Die maximal mögliche Mieterhöhung gemäß §559 BGB ff läge zwischen 3,24 und 3,55 Euro. Die angekündigte Mieterhöhung wird auf durchschnittlich 2,00 bzw. 2,27 Euro gekappt.“

In den Ankündigungsschreiben wird den Mietern eine vielversprechende Energie-Einsparquote von 73% in Aussicht gestellt. Der Mieterverein Dortmund hält diese Berechnungen für unrealistisch: „VIVAWEST geht je nach Gebäudetyp von 318 bzw. 368 kWh/m²/Jahr aus. Nach Auswertungen von zwölf Abrechnungen der Einzelgasthermen eines Abrechnungsjahres liegt der durchschnittliche Verbrauch nach Abzug der Warmwasserkosten aber bei nur 205 kWh/m². In

diesem Quartier gehen wir von einer durchschnittlichen maximalen Energieeinsparung in Höhe von 0,60 bis 0,70 Euro/m² aus. Wir befürchten, dass die tatsächlichen Einsparungen noch weit darunter liegen werden. Leider erlaubt der Gesetzgeber die Berechnung mit standardisierten Werten, sodass Mietern in der Realität unerreichbare Einsparpotenziale vorgerechnet werden“, erläutert Dr. Tobias Scholz.

Die Mieterhöhung soll zudem um 0,30 Euro/m² höher ausfallen als in 2013 angekündigt, da nun auch noch Zentralheizungen anstelle der bisherigen Gas-Setagenheizungen eingebaut werden. Hans-Jörg Heims verweist in einer Stellungnahme auf den expliziten Wunsch der Mieter nach dem Einbau einer modernen Gas-Zentralheizung, die seitens VIVAWEST zunächst gar nicht vorgesehen war.

„Dabei hatten wir doch nur angeregt zu prüfen, ob es denn sinnvoll sein kann, alte Thermen weiterlaufen zu lassen und das Haus teuer in Styropor einzupacken. Vielleicht wäre eine Erneuerung alter Thermen viel wirtschaftlicher, vielleicht eine Zentralheizung? Vergleichsberechnungen kennen wir nicht. Viele Mieter sind auch sehr verärgert, weil sie die Heizungen dann nicht mehr vollständig selbst regulieren und auch den Energieversorger nicht mehr wählen könnten“, ergänzt Mieter Benjamin Heine.

Kritik äußert der Mieterverein auch an den durch VIVAWEST in Ansatz gebrachten Instandsetzungsanteilen, die durch den Vermieter zu tragen sind „Aus dem Ankündigungsschreiben sind beispielsweise bei der Erneuerung der Heizungsanlage und der Fassade keine Instandsetzungsanteile zu erkennen“, erläutert Olga Merkel, zuständige Rechtsberaterin beim Mieterverein.

Auch die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone und Terrassen ist ein Streitpunkt. Zudem beabsichtigt VIVAWEST, die Balkone zukünftig zu 50% statt nur noch zu 25% auf die Wohnfläche anzurechnen. „Das ist rechtlich nicht in Ordnung. Viele Mieter betrachten Ihre Balkone und Terrassen zudem als vollkommen ausreichend und wollen keine Wohnflächenvergrößerung durch die Hintertür. Eine Reihe von Mietern erwartet außerdem Nachteile, weil ihre wettergeschützte Loggien zurückgebaut und bisherige Möbel sich wegen zu verlegenden Balkontüren nicht mehr stellen lassen“, sagt Olga Merkel.

Beim Ortstermin sicherten die anwesenden Politiker/-innen zu, sich bei VIVAWEST für eine sozialverträgliche Modernisierung einzusetzen. „Mittlerweile ist wieder Bewegung in die Sache gekommen, und es steht ein Gesprächstermin Anfang Juni im Raum. Wir hoffen das VIVAWEST endlich das Herz zeigt, mit dem das Unternehmen für sich wirbt“, so Lore Pütter. (ts)

„SCHÖNE AUSSICHTEN“

Auch in Zukunft selbstbestimmt wohnen!

Sie suchen eine Wohnung mit schönen Aussichten für die kommenden Jahre?
Wir beraten Sie gern, damit Sie in jeder Lebensphase die passende Wohnung im vertrauten Wohnquartier finden!





**Spar- und Bauverein eG
Dortmund** seit 1893
Telefon: 0231/18 20 30 | www.sparbau-dortmund.de

Aus der Rechtsberatung

Antworten zur Mobilität



Foto: Mieterverein Dortmund

Anton Hillebrand berichtet aus der Praxis

Kurt Kremsa fragt:

Ich parke mein Motorrad seit Jahren auf dem Hof. Jetzt hat mich mein Vermieter aufgefordert, dies zukünftig zu unterlassen. Er ist allenfalls bereit, mir die Fläche als regulären Stellplatz für monatlich 30,- Euro zu vermieten. Muss ich darauf eingehen?

Ein dauerhaftes Abstellen eines Motorrades oder Pkw auf dem Grundstück gehört nicht mehr zum üblichen Mitgebrauch der Mietsache. Das bedarf einer vertraglichen Erlaubnis. Andernfalls ist das Parken unzulässig. In Ihrem Fall hat Ihr Vermieter allerdings jahrelang das Abstellen des Motorrades auf dem Hof geduldet. Dies kann den Anspruch auf Entfernung des Motorrades

treuwidrig machen. Der Vermieter kann die stillschweigend erteilte Erlaubnis, das Motorrad abzustellen, lediglich dann widerrufen, wenn ein sachlicher Grund besteht. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Wenn die Fläche bislang jahrelang kostenfrei genutzt werden konnte, kann die weitere Nutzung nicht von der Zahlung einer Miete abhängig gemacht werden. Ein sachlicher Grund liegt dagegen vor, wenn andere Mietparteien durch Abgabe belästigt, oder etwa Zufahrten durch das abgestellte Motorrad versperrt werden.

Hilmar Giebel fragt:

Wenn ich das Haus verlassen will, bin ich auf meinen Rollator angewiesen. Diesen stelle ich immer zusammengeklappt im

Treppenhaus ab. Meine Vermieterin hat mich aufgefordert, dies in Zukunft zu unterlassen, weil sich Nachbarn beschwert haben. Was kann ich tun?

Wenn Sie auf die Nutzung eines Rollators angewiesen sind, dürfen Sie ihn im Treppenhaus abstellen. Dies gilt grundsätzlich auch für einen Rollstuhl. Dabei gelten ähnliche Regeln, wie für Kinderwagen; der Hausflur muss ausreichend groß und eine Fluchtmöglichkeit gegeben sein. Diese Voraussetzungen sehen einige Gerichte selbst dann noch als erfüllt an, wenn der Durchgang auf weniger als 1,00 m Breite verengt wird. Voraussetzung ist aber, dass der betroffene Mieter nicht mehr in der Lage ist, seine Gehhilfe in die Wohnung zu verbringen.

Dieter Moskin fragt:

Wir stellen den Kinderwagen unserer Tochter immer im Eingangsbereich des Treppenhauses ab. Im Keller befindet sich keine Abstellmöglichkeit und wir können ihn unmöglich jedes Mal bis ins 2. OG tragen. Obwohl der Wagen niemanden stört, hat mich der Hausmeister darauf hingewiesen, dass das Abstellen nach der Hausordnung verboten sei. Zu Recht?

Beim Treppenhaus handelt es sich um eine sogenannten Gemeinschaftsfläche. Es besteht ein Mitbenutzungsrecht. Daraus folgt: Ein Verbot in der Hausordnung oder im Mietvertrag, generell keine Kinderwagen im Hausflur abzustellen, ist unwirksam. Ausnahme: Der Vermieter stellt besondere Stellflächen zur Verfügung. Ob der Kinderwagen stehen bleiben darf, richtet sich immer nach den örtlichen Verhältnissen. Zunächst einmal sind feuerpolizeiliche Bestimmungen zu beachten. Es muss also ein ausreichend breiter Durchgang vorhanden sein. Andere Mietparteien dürfen nicht behindert werden, insbesondere muss eine innenliegende Briefkastenanlage erreichbar bleiben und der Kinderwagen zum Reinigen des Hausflures verschoben werden können. (ah)

Für Generationen ein Zuhause!







Am Schallacker 23
44263 Dortmund
Tel. (02 31) 94 13 14 - 0
gws@gws-wohnen.de
www.gws-wohnen.de

Unsere Servicezeiten:

Montag	7.30 – 15.30 Uhr
Dienstag	7.30 – 16.00 Uhr
Mittwoch	7.30 – 15.30 Uhr
Donnerstag	7.30 – 17.00 Uhr
Freitag	7.00 – 12.00 Uhr

Referentenentwurf liegt vor:

Mietpreisbremse auf den Weg gebracht

Zumindest mit einem Teil ihrer – insgesamt eher dürftigen – Beschlüsse zur Wohnungspolitik macht die neue schwarzrote Bundesregierung Dampf: Für die Mietpreisbremse, mit der erstmals Neuvermietungen gekappt werden sollen, und für das Bestellerprinzip bei Maklern hat Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD, Bild rechts) im März den Referentenentwurf vorgelegt.

Vor allem in den Ballungsgebieten mit wachsenden Bevölkerungszahlen wird sie sehnlichst erwartet: Die Mietpreisbremse, auf die sich CDU und SPD bei den Koalitionsverhandlungen im Herbst geeinigt hatten, soll zum 1. Januar 2015 in Kraft treten – und Mietern eine Entlastung von 854,2 Mio. Euro bringen. Obwohl die „Gemeinden mit gefährdeter Wohnraumversorgung“, in denen sie gelten soll, von den Ländern erst noch festgelegt werden müssen, hat die Bundesregierung schon einmal ausgerechnet, dass 4,2 Mio. Mietwohnungen davon erfasst werden.

Und so soll die Preisbremse im Detail aussehen:

- In den betroffenen Gemeinden darf die Miete bei neuen Vertragsabschlüssen nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- Sie gilt auch bei Verträgen mit Staffel- oder Indexmieten.
- Ausgenommen sind Erstvermietungen von Neubauten und nach umfassenden Modernisierungen.
- Ausgenommen sind auch Wohnungen, in denen die Miete legalerweise auch vorher schon höher war; dann liegt die Kappung bei der bisherigen Miethöhe.
- Ausgenommen sind ferner Wohnungen, in denen es im Jahr zuvor „freiwillige“ Mieterhöhungen nach § 557 BGB gegeben hat.

Kritik

Obwohl der Gesetzgeber die Hauptkritikpunkte der Vermieterseite damit bereits aufgegriffen hat, ist das Aufjaulen der Branche gewaltig. Sogar offene Drohungen, das Gesetz durch Schwarzgeld-Forderungen unterm Tisch zu unterlaufen, hat es bereits gegeben. Doch auch von Mieterseite gibt es Kritik:

- Dass die Kappung nicht flächendeckend gelten soll, verzögert ihr Inkrafttreten erheblich, denn die Länder müssen die Gebiete erst festlegen und brauchen dafür frische Gutachten.
- Das Verfahren ist so kompliziert, dass es wohl nur wenige Mieter nutzen werden: Bei Verdacht auf zu hohe Miete erhalten sie das Recht, vom Vermieter zu erfahren, wie die Miete gebildet wurde, müssen dieses dann „qualifiziert rügen“ und können dann ab dem Zeitpunkt dieser Rüge die zu viel gezahlten Beträge zurückfordern.

Fachleute rechnen zudem mit mehr Mieterhöhungen im Bestand und verstärkten Angriffen auf qualifizierte Mietspiegel.

Bestellerprinzip

Schluss sein soll ab 2015 auch mit dem verbreiteten Unwesen, dass grundsätzlich der Mieter den Makler bezahlen muss, auch dann, wenn der Vermieter ihn beauftragt hat. Künftig gilt: Wer den Makler beauftragt hat, der bezahlt ihn auch.



Foto: Frank Nürnberger

NRW:

Wohnungsaufsicht verschärft

Das neue Wohnungsaufsichtsgesetz in NRW ist am 30. April in Kraft getreten. Irgendwelche Änderungen hat es nach der Expertenanhörung nicht mehr gegeben.

Das Gesetz legt den Kommunen zwar keine neuen Pflichten auf, so dass sich in handlungsunwilligen Städten nicht viel ändern dürfte. Städte, die aktiv gegen Wohnungsverfall vorgehen wollen, erhalten aber mehr Möglichkeiten (wir berichteten).

Kappungsgrenze gesenkt

Zum 1. Juni trat außerdem die „Kappungsgrenzenverordnung“ in Kraft. In 59 Kommunen in NRW darf die Miete im bestehenden Mietverhältnis jetzt nur noch um 15 statt um 20 Prozent in drei Jahren steigen. Im Ruhrgebiet gehören allerdings nur Bottrop und Waltrop dazu. Immerhin: Auch eine Art von „Mietpreisbremse“, wenn auch eine ganz andere.

Auch dieser Annington Bestand in Dortmund-Berghofen wird aktuell modernisiert – Mieterhöhungen inklusive.

Deutsche Annington

Foto: Mieterverein Dortmund



Schön hier zu wohnen?

2001 trat die Deutsche Annington (DAIG) erstmals in Erscheinung. Spätestens 2005 wurde sie mit dem Kauf von 140.000 Vitera Wohnungen zu einem Schwergewicht unter den deutschen Wohnungsunternehmen. Aktuell ist die DAIG mit rund 174.000 Wohneinheiten größter Vermieter des Landes. Börsennotiert und auf Wachstumskurs. Bis Ende dieses Jahres wird der Bestand auf ca. 240.000 Wohneinheiten anwachsen. Das freut die Anleger. Die Mieter hingegen bekommen tagtäglich die Schattenseite zu spüren: wenig Service vor Ort, Mieterhöhungen und intransparente Entscheidungen des Immobilienriesen.

Gegenüber Mietern und Anlegern präsentiert sich die DAIG heute als langfristig agierendes und börsennotiertes Wohnungsunternehmen. In diese Rolle wuchs sie erst in den vergangenen Jahren und, durch die Finanzkrise bedingt, auch nicht ganz freiwillig. Noch ist die englische Beteiligungsgesellschaft Terra Firma Capital Partners Mehrheitsaktionär des seit Sommer 2013 an der Börse notierten Unternehmens. Der Börsengang gelang jedoch erst im zweiten Anlauf.

Im Februar 2014 kündigte das Unternehmen an, weitere 41.000 Wohnungen

der Vitus-Gruppe und der DeWAG kaufen zu wollen und dadurch den „Turbo“ einzulegen. Dabei wirken die Folgen einer Umstrukturierung des Konzerns aus 2009 immer noch nach.

Rolle rückwärts

Um Kosten zu senken, startete die DAIG 2009 unter dem Namen Clear Water einen umfassenden Umstrukturierungsprozess. Stellen wurden gestrichen, eine bundesweite zentrale Hotline eingerichtet und lokale Kontaktmöglichkeiten konsequent reduziert. Das Mieterforum berichtete damals ausführlich: entnerven-

de Warteschleifen, Reparaturaufträge, die nicht weitergegeben wurden, und eine intransparente Kommunikation hinterließen zahlreiche frustrierte Mieter. Mittlerweile hat das Unternehmen aus den Fehlern gelernt und 2013 wieder eigene Handwerker und sogenannte Objektbetreuer eingestellt. Letztere werden den Mietern als die lange ersehnten Ansprechpartner vor Ort präsentiert. Bezahlt über die Betriebskosten.

„Die Objektbetreuer erledigen auch sehr viele Verwaltungstätigkeiten, die nicht auf die Mieter umlegbar sind. Aktuell prüfen

wir in den Mietervereinen die Betriebskostenabrechnungen für 2013, in denen die Objektbetreuer erstmalig abgerechnet werden. Wir haben erste Anhaltspunkte, dass den Mietern zu hohe Kosten untergeschoben werden sollen. Allen Annington-Mietern empfehlen wir unbedingt eine Überprüfung durch den Mieterverein“, beschreibt Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum die Problematik.

Modernisierungen ...

Im Hinblick auf das Investitionsvolumen für Instandhaltung und Modernisierungen, kommuniziert die DAIG gern ihre vergleichsweise überdurchschnittlichen und zudem gestiegenen Zahlen. Während das Bochumer Unternehmen 2013 knapp 20 Euro/m² für Modernisierung und Instandhaltung angibt, nahm die GAGFAH im Jahr 2011 nur 8,57 Euro/m² in die Hand. Die LEG kam 2013 auf 14 Euro. Die Steigerungen bei der DAIG gehen nach einer Auswertung des Institutes TRAWOS der Hochschule Görlitz/Zwickau für die Jahre 2006 bis 2011 jedoch hauptsächlich auf Modernisierungsinvestitionen zurück. Diese können anders als Instandhaltungen auf die Mieter umgelegt werden.

... und Mieterhöhungen

Insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung investiert die DAIG und stattet zahlreiche Gebäude mit Wärmedämm-Verbundsystemen aus. So stehen beispielsweise Mieterhöhungen von 1,60 bis 1,80 Euro/m² maximale rechnerische Energieersparnisse von 0,30 bis 0,35 Euro/m² gegenüber.

„Die Mieter zahlen bei der energetischen Sanierung drauf. Bei vielen Maßnahmen sind wir der Auffassung, dass die eigentlich vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten zu niedrig angesetzt und die Baukosten als Modernisierungsumlage auf die Mieter abgewälzt werden“, so Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mieterverein Dortmund.

Inkasso-Flop

Immer wieder versuchte die DAIG, zusätzliche Umsätze zu generieren oder Einsparpotenziale auszuschöpfen. So übernahm die Deutsche-Wohn-Inkasso, eine hundertprozentige Annington-Tochter, im Sommer 2011 urplötzlich das Eintreiben von Mietrückständen. Ein erträgliches Geschäft: Statt mit 2,50 - 4,00 Euro Mahngebühren schlug das Tochterunternehmen mit durchschnittlich 50 Euro zu. Nach einem verlorenen Rechtsstreit Anfang 2013 liquidierte die DAIG ihr Tochterunternehmen und übergab das Inkassogeschäft an die Anwaltskanzlei JHS-Legal in Berlin. Die unbegründeten und überhöhten Gebühren blieben. Im Februar 2014 gab das Amtsgericht Dortmund auch in diesem Fall einem Mieter Recht, der sich gegen die hohen Gebühren zur Wehr setzte.

Rufen Mieter in der Berliner Kanzlei an, schlägt eine Bandansage zuerst die Möglichkeit vor, wieder mit dem Kundencenter der DAIG verbunden zu werden. Alternativ könne man auch mit einem Mitarbeiter der Kanzlei sprechen. „Dies macht deutlich, dass die Beauftragung von JHS-Legal nur der Einschüchterung der Mieter und dem Erlös unberechtigter



Zahlreiche Bestände der Annington wurden bereits wärmegeklärt.

Inkasso-Gebühren dient“, kommentiert Dr. Tobias Scholz.

Viele Mieter ärgern sich zudem über unberechtigte Mahnschreiben. Ein typischer Fall ist eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung mit Nachzahlungsbetrag, gegen die Widerspruch eingelegt wurde. Dennoch flattern zahlreichen Mietern unberechtigte Mahnungen mit hohen Gebührenaufschlägen ins Haus.

Härtere Gangart

Brigitte Dieckmann engagiert sich seit Jahrzehnten im Mieterbeirat Luisenplatz in Dortmund-Mengede und kennt die Kompositionensiedlung wie ihre Westentasche. Früher, als die Gebäude noch der Vitera gehörten, gab es auch Probleme. Mit Mieterhöhungen, Sanierungen und Reparaturarbeiten. „Aber damals konnten wir uns mit dem Vermieter noch an einen Tisch setzen. Jede Seite ist der anderen ein Stück weit entgegengekommen. Das hat sich geändert. Die Gangart der Annington ist spürbar härter geworden.“ In Mengede habe die DAIG kurzerhand Wohnungen neu und zum Nachteil der Mieter in den Mietspiegel eingeordnet. „Da habe ich gefragt, wie sowas nach 30 Jahren sein kann“, sagt Brigitte Dieckmann. „Sie hätten vorher die Akten nicht gekannt, war deren Antwort. Die versuchen wirklich, mit allen Mitteln mehr Geld zu verdienen.“

Inzwischen haben sich bundesweit Mietervereine und -initiativen im Aktionsbündnis Deutsche Annington zusammengeschlossen, um gemeinsam für bessere Zustände zu kämpfen: für faire Mieten, für dringend nötige Sanierungen, für eine Kommunikation auf Augenhöhe zwischen Mieter und Vermieter. Und auch auf Facebook schlossen sich Kritiker in der Gruppe „Mieter contra Annington“ zusammen. Das ersetzt zwar keinesfalls die Unterstützung durch die Mietervereine, ergänzt aber deren Arbeit und hilft dabei dem Börsenriesen seine Grenzen aufzuzeigen. (mik/ra, ts)

Ein Tag für Mieterinitiativen – und solche, die es werden wollen

Seit vielen Jahren treffen sich rund ein Dutzend Mieterinitiativen aus dem östlichen Ruhrgebiet regelmäßig in Essen, um Erfahrungen auszutauschen, voneinander zu lernen oder gemeinsame Aktionen vorzubereiten. Eine der wichtigsten war 2011 die große Veranstaltung zum Thema Schrottimmobilien, die in die „Katernberger Mietererklärung“ mit Zustandsbeschreibung und Forderungskatalog mündete. Jetzt hat das Netzwerk erneut ein großes Treffen veranstaltet, diesmal auch mit dem Ziel der Selbsterweiterung und der Wissensweitergabe.



Wie bildet man eigentlich eine Mieterinitiative? Diese Frage stellen sich Mieter, die sich mit Problemen herumschlagen wie Mieterhöhungen, Abrechnungen, Privatisierung, Modernisierung oder Reparaturstau. Und die genau wissen: Meinen Nachbarn geht es genauso wie mir, und gemeinsam könnten wir bestimmt mehr erreichen. Die bereit sind, sich zu engagieren, aber keine Erfahrung damit haben.

An sie unter anderen wandte sich der 1. Mieterinitiativentag im Ruhrgebiet am 15. März in Kulturzentrum Bahnhof Langendreer im Bochumer Südosten. Denn es gibt im Ruhrgebiet bereits zahlreiche Mieterinitiativen und Mieterräte mit teilweise erst einigen Monaten, teilweise aber auch bereits jahrzehntelanger Erfahrung. Eingeladen hatten die Immeo-Mieterinitiative Essen, die Mieterinitiative Bertha von Suttner - Duisburger Strasse aus Duisburg, das Mieternetzwerk Essen-Nord, der Mieterbeirat LEG Dortmund-Wickede, der Mieterbeirat Alte Kolonie

aus Dortmund sowie die Mietervereine im Mieterforum Ruhr, die seit den 80er Jahren das Image pflegen, eng mit Mieterinitiativen zusammenzuarbeiten.

Sie alle sind bereits verbunden im Netzwerk „Ruhr-Mieter“, und dieses Netzwerk zu stärken und auszubauen war eines der Ziele des Mieterinitiativentages. Das genauso wichtige zweite: Erfahrungen weitergeben, Informationen austauschen, voneinander lernen. Unentschlossene sollten motiviert werden, Initiativen zu bilden.

Arbeitsgruppen

So wurde denn nicht nur in großer Runde diskutiert, sondern Vorträge gehört – etwa zur aktuellen Entwicklung der Wohnungssituation im Ruhrgebiet – und in Gruppen an verschiedenen Themen gearbeitet:

- wie kommen Mieter zu ihrem Recht?
- wie gründet man eine Mieterinitiative?
- Pressearbeit für Mieterinitiativen.

Am Nachmittag beschäftigten sich spezielle Themengruppen mit der Deutschen Annington und der Immeo, denn in deren Siedlungen bilden sich besonders häufig Initiativen – es scheint nötig zu sein.

Über 50 Mieterinnen und Mieter aus dem ganzen Ruhrgebiet waren gekommen – und konnten durchaus einiges mit nach Hause nehmen. Martin Krämer von Mieterforum Ruhr, der das Treffen organisiert hatte, zog ein zufriedenes Fazit: „Die Form der Tagung mit Arbeitskreisen gab den Vereinen und Initiativen die Zeit, sich über Probleme und Chancen ihrer Arbeit auszutauschen, aber auch neue Ideen zu entwickeln. Eine Erkenntnis des Tages war: Mieterinitiativen sollten sich nicht nur gegen Vermieter wehren, sondern auch gute solidarische Nachbarschaften pflegen und Feste feiern. Es wird auf jeden Fall einen 2. Mieterinitiativentag Ruhr geben.“

Kontakt:

0234 / 96 11 4-64
info@mieterforum-ruhr.de

Verkaufskarussell

Das Verkaufskarussell auf dem Wohnungsmarkt hat Anfang des Jahres in Lünen-Brambauer eine weitere Runde gedreht. 350 Wohnungen bekommen einen neuen Eigentümer. Es ist der vierte in den vergangenen 16 Jahren.

Foto: Mieterverein Dortmund



Deutsche Bank auf Einkaufstour

Bis 1998 war die Welt in Lünen Brambauer noch in Ordnung. Die Wohnungen im Umfeld der Brambauer Straße gehörten der städtischen Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH (LSWG). Mit dem damaligen Verkauf an die RAG Immobilien GmbH begann jedoch die lange Geschichte von Eigentümer- und Verwalterwechseln und der zunehmenden Vernachlässigung des Bestandes.

Anfang 2007 kaufte die niederländische Bouwfonds Real Estate die 350 Wohnungen. Im Rahmen dieser Übernahme wurden weitreichende Mieterschutzrechte ausgehandelt, die nach wie vor Gültigkeit besitzen. „Mieter, die zum damaligen Zeitpunkt 60 Jahre und älter waren, erhielten ein Dauerwohnrecht. Alle weiteren Mieter erhielten im Falle einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen mindestens zehnjährigen Schutz vor Eigenbedarfskündigen. Diese Rechte gelten weiter“, sagt Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher beim Mieterverein Dortmund.

Zum 1. April 2014 kaufte schließlich die DWS ACCESS Wohnen Spezial 2 GmbH & Co KG, eine Tochter der Deutschen Bank, den Bestand in Lünen. Statt der bauTra Immobilien aus Bielefeld ist nun die alt + kelber Immobilienverwaltung GmbH aus Wuppertal mit der Hausverwaltung beauftragt worden. Martina Bohn, Rechts-

beraterin beim Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., kann die Mieter zumindest in einem Punkt beruhigen: „Die den Altmietern vertraglich zugesicherten, erweiterten Mieterschutzrechte gelten weiter, denn grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miete. Deshalb sind keine neuen Vereinbarungen erforderlich. Also: Nichts unterschreiben und erst rechtlichen Rat einholen.“

Das gilt insbesondere für die verschickte Zustimmungserklärung zur Kautionsübertragung an den neuen Eigentümer. „Im ersten Moment erscheint es vielleicht nachvollziehbar, dass die Mietkaution auf den neuen Eigentümer übergehen soll. Doch das Mietrecht nimmt den neuen Ei-

gentümer ohnehin in die Pflicht. Stimmen Mieter der Kautionsübertragung zu, verzichten sie freiwillig auf ihre gesetzlichen Mieterrechte. Wir empfehlen daher allen betroffenen Mietern, der Übertragung der Mietkaution nicht zuzustimmen“, erläutert die Rechtsberaterin.

Nach Bekanntwerden des Eigentümerwechsels hat der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. die DWS angeschrieben, um über die Zukunft der Wohnungen und die Probleme der Mieter zu sprechen. Die Deutsche-Bank-Tochter reagierte umgehend. Ein Gesprächstermin ist für Anfang Juli vereinbart. (mik/ra, ts)

Wohnen, wo das Herz schlägt.

Vivawest Wohnen GmbH

Kundencenter Dortmund

Kronprinzenstraße 53 · 44135 Dortmund

Tel: 02 31 - 39 69 3 - 0

Fax: 02 31 - 39 69 3 - 2 60 35

www.vivawest.de

 **VIVAWEST**
Wohnen, wo das Herz schlägt.



Foto: report.ago

Nirgendwo in Dortmund prallen die sozialen Unterschiede stärker aufeinander als am Nordufer des Phoenixsees. Zwischen den hochwertigen Architektenhäusern im Neubaugebiet am Ufer des Sees und einigen augenscheinlich abrisssreifen Häusern in der Weingartenstraße liegen nur wenige Schritte. Doch der befürchtete, harte und schnelle Verdrängungsprozess blieb bisher aus.

Weingartenstraße

Rückseite der Weingartenstraße. Traumhäuser nicht in Sicht.

Langsamer Wandel

Der Bereich Weingartenstraße / Am Remberg galt jahrzehntelang als das Schmutdelkind im Dortmunder Stadtgebiet. Die beiden eng bebauten Straßen mit ihren überwiegend mehrgeschossigen Mietshäusern aus der Gründerzeit grenzten direkt an das Hoesch-Werks Gelände. Eine Gichtgasleitung führte über die Fahrbahn, hinter den Häusern transportierte die Eliasbahn donnernd flüssiges Roheisen zwischen den Standorten Phoenix Ost und Phoenix West. Die Staubbelastung war gewaltig, vielfach oberhalb der Grenzwerte, und immer wieder gab es Störfälle, bei denen Schadstoffe freigesetzt wurden. Ob Wäsche, Hausfasaden, Menschen – alles war grauer als in der übrigen Stadt. Die Leerstände lagen nicht selten bei 25% – wer dort wohnte, tat dies der billigen Miete wegen oder weil er dort schon immer lebte.

Angst

Nach der Stilllegung und Demontage des Stahlwerks hatten die Anwohner erstmals seit Jahrzehnten wieder einen freien Blick auf die Hörder Burg. Auch die Luft

wurde spürbar besser. Dann wurde der Phoenixsee geflutet, und die Befürchtung vor Luxussanierungen, Entmietungen und Verdrängung ging um.

Mit dieser Angst und der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet nördlich des Sees hat sich Dipl.-Ing. Achim Welzel auf Initiative des Mietervereins Dortmunds beschäftigt. In einer Arbeit hat er die Auswirkungen des städtebaulichen Wandels in Hörde auf die Mietpreise und die Mietstruktur genau unter die Lupe genommen. „Ein endgültiges Fazit zu ziehen, ist zurzeit noch nicht möglich“, stellt er direkt am Anfang eines Vor-Ort-Termins klar. „Veränderungen sind zu erkennen, allerdings nicht flächendeckend im gesamten Beobachtungsgebiet. Insbesondere in der Weingartenstraße gibt es zahlreiche Leerstände und einen offensichtlichen Sanierungstau. Trotzdem erkannte das Amt für Statistik im Jahr 2012 in diesem statistischen Unterbezirk nur eine Leerstandsquote von 1,41%. Vermutlich, weil augenscheinlich

baufällige Häuser ebensowenig in die Statistik einfließen, wie solche, die durch Modernisierungen und Umbaumaßnahmen zum Zeitpunkt der Datenerhebung nicht bewohnbar waren.“ Ein paar Meter weiter steht so eine Ruine: Vier Geschosse, zerstörte Fenster, Stahlträger stützen die Seitenwand, in der quadratmetergroße Löcher einen ungewollten Blick ins Innere des Hauses geben. Tauben haben sich dort eingemischt. Falls dort noch jemand wohnt, zahlt er sicherlich keine Miete.

Ambivalenz

Etwas weiter östlich Am Remberg wird die Situation ambivalenter. „Ganz symptomatisch für das untersuchte Gebiet sind die Häuser Am Remberg 42 bis 46“, erklärt Welzel, und ein Blick auf die drei Gebäude reicht, um zu verstehen, was er meint. „Während es sich bei Haus Nummer 42 um ein Neubauprojekt handelt, das sowohl energetisch als auch technisch aktuellen Anforderungen entspricht, weisen die Häuser 44 und 46 einen erheblichen Instandhaltungstau auf oder stehen ganz

leer.“ Und so kommt es auf einer Strecke von 50 Metern zu einem Mietpreisgefälle von 11,55 Euro/m² im Neubau auf 5,00 Euro/m² im Nachbarhaus. Doch Welzel gibt zu bedenken: „Diese Angebotsmieten scheinen nicht überall auf die entsprechende Nachfrage zu stoßen.“ Als Beispiel gibt er das aufwändig sanierte Objekt am Steinkühlerweg 78 an. Ein ehemaliges Kirchengebäude, in dem moderne Lofts auf ein zahlungskräftiges Publikum warten. „Im September vergangenen Jahres wurde eine 185m² große Penthousewohnung noch zu 13,01 Euro/m² angeboten. Im Dezember ging die Angebotsmiete auf 10,27 Euro/m² zurück. Die genauen Gründe des Vermieters sind mir natürlich nicht bekannt, aber es ist zu vermuten, dass er den ersten Preis einfach nicht erzielen konnte.“ Eine schlagartige Sanierung des gesamten Straßenzugs Weingartenstraße / Am Remberg kann Welzel nicht erkennen. Das hat seinen Grund: „Viele Häuser sind im Besitz von Privatpersonen, teilweise seit mehreren Generationen – selbst wenn die Eigentümer wollten, ihnen fehlen vielfach die finanziellen Mittel, um die Häuser kurzfristig zu modernisieren. Als das Stahlwerk noch stand, gab es erhebliche Leerstände. Rücklagen konnten nicht gebildet werden. Jetzt herrscht Erleichterung, dass die Wohnraumnachfrage wieder steigt.“ Auch eine gewisse Solidarität sorgt für die positive Stimmung. „Wer seit Jahren dort lebt, hat viel mitgemacht, das schweißt zusammen.“ Dieses Gefühl, dass nun nach Jahrzehnten des Drecks und des Lärms alles besser wird, bewahrt die Privateigentümer ebenfalls vor einem schnellen Verkauf ihrer Immobilien an Investoren.

Anwohner

Über die Stimmung der Anwohner konnte sich der Diplomingenieur auf einer Mieterversammlung informieren, zu der der Mieterverein Dortmund und Umgebung im November eingeladen hatte. Trotz Ankündigungen in der Presse und persönlichen Anschreiben war die Resonanz gering, und es erschienen weniger Interessierte



Foto: report.ago

Ausverkauft! Leerstehender Supermarkt in der Weingartenstraße.

als erhofft. Es scheint, als gäbe es einfach keine akuten Probleme oder Befürchtungen seitens der Bewohner, die sie zu solch einer Mieterversammlung drängen würden.

Auffällig sind die Bestände der Deutschen Annington im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Nach der Modernisierung der Gebäude aus den 1950-er/1960-er Jahren werden hier Wohnungen für Kaltmieten bis zu 7,50 Euro/m² zur Vermietung angebo-

ten. 2013 wurde das gemeinschaftliche Wohnprojekt WIR auf Phoenix, in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugenossenschaft gws Wohnen, von der Bewohnererschaft bezogen: Die Kaltmiete im Neubau liegt hier bei 7,50 Euro/m². Auch dieses Wohnprojekt steht für den Wandel im Quartier nördlich des Phoenixsees.

Ausblick

Wie das Quartier nördlich des Phoenixsees in zehn Jahren aussehen wird, kann auch Welzel nicht klar beantworten. „Es ist sicherlich eine Tendenz erkennbar. Die Leerstände gehen zurück, Modernisierungen und Neubaumaßnahmen werben das Umfeld weiter auf. Und auch die Mieten steigen. In Gesprächen mit Experten, wie Jörg Haxter vom Amt für Wohnungswesen, oder Klaus Tillmann, Fraktionssprecher der Grünen in der Hörder Bezirksvertretung, wurde jedoch deutlich, dass diese Veränderungen langsam ablaufen und bislang nicht besorgniserregend sind.“

Die einstige Schmutzdecke der Stadt putzt sich raus, langsam kehrt das Leben zurück. Wer dort seit Jahrzehnten lebt, hat sich die Seeluft wahrlich verdient und wird hoffentlich auch zukünftig mit bezahlbaren Mietpreisen wohnen können. (mik/ra)

Sparkassen-Finanzgruppe

Das große Immobilienportal der Sparkassen-Finanzgruppe: www.s-immobilien.de

Im Handumdrehen zum Eigenheim. Die Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.

Sparkasse Dortmund

Von der Finanzierung bis zur Absicherung Ihrer Immobilie erhalten Sie alle Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse-dortmund.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

Rubik's Cube® used by permission of Seven Towns Ltd.

Wohngeld

Weiter warten



Foto: Thorben Wengert/picello.de

„Die Erhöhung des Wohngelds soll möglichst zum 1. April 2015 wirksam werden“, das sagte Bundesministerin Barbara Hendricks im Interview mit der Rheinischen Post am 17. April 2014. Derzeit würden Gespräche mit den Ländern geführt, die das Wohngeld zur Hälfte mitfinanzieren.

Die Erhöhung soll vor allem Geringverdienern zu Gute kommen. Hendricks rechnet auch mit einem größeren Kreis von Anspruchsberechtigten. Denn durch die

Einführung des Mindestlohns würden viele Geringverdiener nicht mehr durch Hartz IV aufstocken müssen, dann aber wieder Wohngeld beantragen können. Über das zu erwartende Ausmaß der Erhöhung verlautete bisher nichts.

Die Mietervereine begrüßen die Ankündigung dennoch: „Die Anpassung der Wohngeldleistungen und der Miethöchstbeträge an die tatsächliche Mietpreisentwicklung ist überfällig“, sagte Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mie-

terbundes. Von Seiten des Dachverbandes der Mietervereine gibt es aber auch gleich inhaltliche Forderungen: „Daneben erwarten wir aber auch, dass die Energiepreise und Heizkosten bei der Berechnung von Wohngeldzahlungen wieder berücksichtigt werden. Eine Energiekostenkomponente muss eingeführt werden, und Wohngeldzahlungen müssen dynamisiert werden, damit nicht alle fünf Jahre wieder eine endlose Diskussion geführt werden muss, ob das Wohngeld zu erhöhen ist und in welchem Umfang.“ (aha)

**Raus damit /
9111.111 anrufen, aussortieren, fertig.**



Der Sperrmüllservice für Möbel aller Art



EDG Entsorgung Dortmund GmbH / T (0231) 9111.111 / www.edg.de

Großer Erfolg für Ex-Promontoria-Mieter

LEG beschränkt Mieterhöhungen

Zahlreiche Mieter der früheren Promontoria-Wohnungen im Ruhrgebiet legten gegen die überhöhten Mieterhöhungsschreiben der LEG Wohnen NRW Widerspruch ein; Mieterforum berichtete in der vergangenen Ausgabe. Die rund 2200 Wohnungen im Ruhrgebiet waren erst im Sommer 2013 von der LEG Wohnen NRW erworben worden.

Ohne dass bereits bauliche Verbesserungen erfolgt waren, erhielten die Mieter in Dortmund, Bochum und Witten Ende November 2013 nahezu flächendeckend Mieterhöhungsforderungen. Von den Mietervereinen wurde das Unternehmen kritisiert, dass für die vernachlässigten Bestände von der LEG Wohnen NRW der Oberwert der Mietspiegelspanne als gerechtfertigt angesehen wurde. Erfreulicherweise hatte eine größere Zahl an Mietern nicht „klein beigegeben“ und die überzogene LEG-Forderung nicht akzeptiert. Im April und Mai informierte die LEG Wohnen NRW die Mietervereine in Witten und Dortmund, darüber, dass man die bisherige Forderung überprüft hätte: Für

Ex-Promontoria-Mieter in Dortmund und Witten, soweit Sie Widerspruch gegen die Mieterhöhung eingelegt hatten, würde die Mieterhöhung auf maximal den Mittelwert begrenzt. „Wir begrüßen die Bereitschaft der LEG Wohnen NRW ihre ursprüngliche Mieterhöhung deutlich zu reduzieren. Alle Mieter, die den Mut hatten, sich gegen die überzogene Mieterhöhung zu wehren, können sich über diesen Erfolg freuen! Dieses Beispiel zeigt, dass es sich lohnt, seine Mieterrechte aktiv wahrzunehmen! Mieter, die der Mieterhöhung bereits zugestimmt hatten, gehen leer aus.“ stellte Rainer Stücker, Geschäftsführer des Mietervereins Dortmund fest.



Kabel-TV für alle?

Die Deutsche Annington macht es seit Herbst 2012 vor und stellt die TV-Kabelversorgung Ihrer Wohnungen nach und nach auf eine eigene Tochterfirma um. Die Abrechnung der Kosten erfolgt über die Betriebskosten. In den vergangenen Wochen informierte nun auch die LEG Wohnen NRW insgesamt 56.000 ihrer Mieter, dass die Multimediaversorgung auf die neue Tochterfirma Wohnservice Plus GmbH umgestellt und dadurch attraktiver würde. „Für Mieter, die ihre Kabelgebühren ohnehin schon über die Betriebskosten zahlen, dürfte dies über niedrigere Preise und größere Angebote zutreffen.“ stellte Dr. Tobias Scholz, Sprecher beim Mieterverein Dortmund fest.

Doch nicht bei allen Mietern erlaubt der Mietvertrag eine Abrechnung der Kabelgebühren über die Betriebskosten. Dies gilt beispielsweise für die von der Promontoria Holding übernommenen Wohnungen, aber auch zahlreiche ältere Mietverträge. Daher empfiehlt Dr. Tobias Scholz: „Wer weiterhin kein Kabel-TV benötigt oder sich nicht für die Dauer des Mietverhältnisses festlegen möchte, sollte den Mietvertrag prüfen lassen und Widerspruch einlegen. Denn wer der Abrechnung der Multimediagebühren über die Betriebskosten einmal zustimmt, kann diese nicht wieder rückgängig machen.“



Ehemalige Promontoria-Siedlung in Dortmund – heute in LEG-Eigentum.

Neuer Energieausweis seit 1. Mai

Stellen Sie sich vor, Sie kaufen ein Auto, und wissen nicht, wieviel Sprit es schluckt. Ja nicht einmal ob Super, Super plus oder Diesel. Unvorstellbar? Stimmt. Auf einem anderen, aber sehr ähnlichen Gebiet ist eine solche Unwissenheit hingegen ganz normal. Millionen Menschen kaufen oder mieten jedes Jahr eine neue Wohnung und wissen nicht, wieviel Heizenergie sie braucht, oft nichteinmal, ob sie mit Öl, Gas, Fernwärme oder etwas anderem beheizt wird. Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die am 1. Mai in Kraft getreten ist, will das endlich ändern.

Seit 1995 gibt es den Energieausweis in Deutschland – und niemanden interessiert's. Jedenfalls nicht die Käufer und Mieter, zu deren Schutz er erfunden wurde. Dabei könnte er reichlichen Nutzen entfalten. Denn Bewohner, die über ihre hohen Heizkosten jammern, gibt es genug. Ein Blick in den Energieausweis hätte vielen schon bei Anmietung oder beim Kauf der Wohnung sagen können, wieviel Heizenergie die Wohnung braucht. Denn seit in Kraft treten der EnEV 2009 sind Eigentümer verpflichtet, beim Verkauf einer Wohnung oder beim Mieterwechsel einen Energiepass vorzulegen. Doch kaum ein Käufer, kaum ein Mieter fragte bisher danach. Die neue EnEV 2014 schreibt jetzt die Zwangsglückung vor.

Verbrauch in Wohnungsanzeigen

Seit dem 1. Mai ist es Vorschrift, dass der Energiebedarf einer Wohnung schon im Inserat angegeben wird, wenn ein neuer Mieter oder Käufer gesucht wird. Bei der Wohnungsbesichtigung von Miet- oder Kaufinteressenten muss er dann vorgelegt

werden, der Energieausweis. Und wenn ein Miet- oder Kaufvertrag abgeschlossen wird, dann muss er dem Mieter oder Käufer auch übergeben werden. Aus dem passiven „wenn einer fragt, muss ich ihn haben“ wird für die Wohnungsanbieter das aktive „ich muss ihn ungefragt vorlegen“. Und damit jedem klar ist, dass es diesmal ernst gemeint ist, droht für jeden Fall des Zuwiderhandelns ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro – wenn auch erst ab 2015 und wenn auch noch nicht klar ist, welche Behörde es überhaupt verhängen soll.

Vielleicht hilft diese erzwungene Vorab-Information ja dabei, dass Wohnungssuchende den Energiebedarf ihres neuen Zuhauses endlich ernster nehmen als bisher. „Der Energieausweis kann dazu beitragen, dass die Energieeffizienz auch bei Immobilien zu einem wichtigen Entscheidungskriterium wird“, findet jedenfalls Holger Krawinkel, Leiter des Geschäftsbereichs Verbraucherpolitik beim Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv). Und Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB),

ergänzt: „Angesichts ständig steigender Energiepreise und damit Heizkosten sind Informationen über den energetischen Zustand des Hauses wichtiger denn je, um die künftigen Wohnkosten realistisch einschätzen zu können.“

Klasseneinteilung

Mit der neuen EnEV 2014 bekommt der Energieausweis auch ein neues Gesicht. Die Skala auf dem „Bandtacho“ wird von >400 auf >250 kwh/m²/a (das heißt: Kilowatt Energieverbrauch pro Stunde und Quadratmeter Wohnfläche im Jahr) verkürzt. Zusätzlich werden „Energieeffizienzklassen“ von A+ bis H eingeführt, so wie man sie bereits von Kühlschränken und Waschmaschinen her kennt. Das trägt ganz wesentlich zur Übersichtlichkeit bei, ohne dass Detailinformationen – nämlich der ganz konkrete Verbrauch – verloren gehen.

Dennoch gibt es auch an dem neuen Energieausweis Kritik. Ein ganz wesentliches Manko übernimmt er nämlich vom bisherigen: Es gibt ihn in zwei

BODO – DIE BESTEN GESCHICHTEN AUF DER STRASSE JEDEN MONAT NEU!

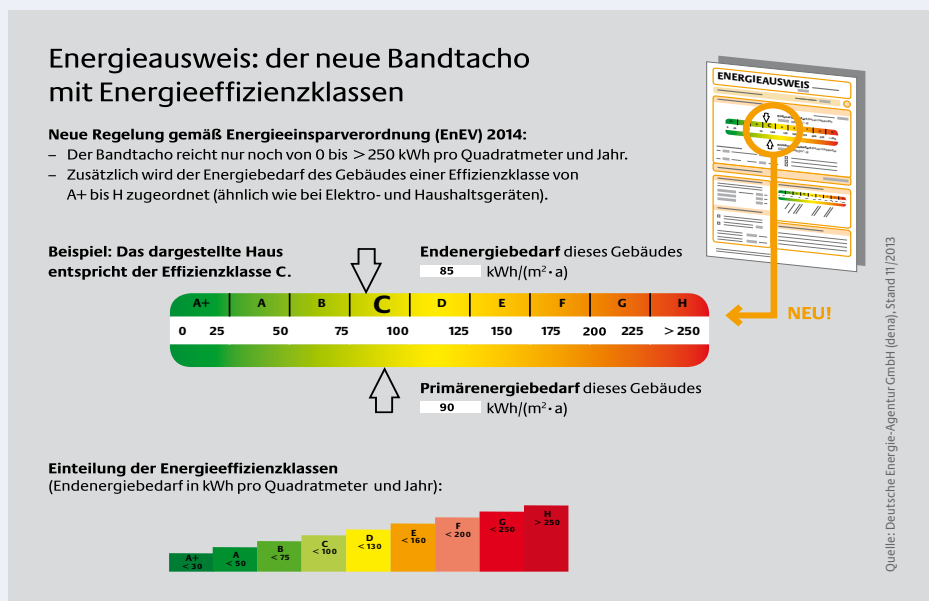
Variationen. Die EnEV 2014 hat nicht aufgeräumt mit dem Nebeneinander von bedarfsorientiertem und verbrauchsorientierten Energieausweis.

Konkret heißt das: Es gibt "bedarfsorientierte" Energieausweise, in denen der Energiebedarf einer Wohnung anhand der bauphysikalischen Gegebenheiten objektiv errechnet wird. Und es gibt „verbrauchsorientierte“ Energieausweise, die zeigen, was frühere Mieter denn bisher an Heizenergie gebraucht haben.

Daran gibt es verständlicherweise Kritik. „Der konkrete Heizenergieverbrauch ist sehr stark abhängig von den persönlichen Lebensbedürfnissen der Bewohner“, sagt Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum. „Wer auch im Winter zu Hause im T-Shirt herumlaufen will, muss natürlich stärker heizen als jemand, der bereit ist, einen Pullover anzuziehen.“

Das war natürlich auch dem Gesetzgeber klar, als er den verbrauchsorientierten Energieausweis zuließ. Deshalb hat er seine Zulässigkeit auf Häuser mit mindestens fünf Wohnungen begrenzt. Theorie dahinter: Je größer das Haus, desto eher gleichen sich die individuellen Heizgewohnheiten der Bewohner gegenseitig aus. Und der Ausweis muss aus den Daten von mindestens 36 zusammenhängenden Monaten errechnet werden, wobei die jüngste vorliegende Abrechnung eingeschlossen sein muss.

Allerdings kann auch der bedarfsorientierte Ausweis Probleme machen, denn der Wert, den er angibt, ist nicht praktisch gemessen, sondern theoretisch errechnet. Dr. Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund: „Wir hatten schon Fälle, wo der angegebene Energiebedarfswert deutlich höher lag als das, was die Mieter tatsächlich gebraucht haben. Dadurch erschien dann das Einsparpotenzial durch eine nachträgliche Modernisierung viel höher, als es tatsächlich war.“ Der Energieaus-



Grafik oben: Der neue Energieausweis gibt nicht nur den konkreten Primärenergiebedarf einer Wohnung an, sondern zeigt auch Bedarfsklassen von A+ bis H.

Grafik unten: Schon im Wohnungsinserat müssen Vermieter künftig ganz konkrete Angaben über Beheizung und Energiebedarf der Wohnung machen.

weis ist also eine gute Orientierung, eine Garantie ist er nicht – genausowenig wie die Verbrauchsangaben beim Auto.

Verschärfte Bauvorschriften

Natürlich ist mehr Transparenz beim Energieausweis nicht das einzige Ziel der EnEV 2014. Für Neubauten gelten hinsichtlich des Energiebedarfs seit ihrem Inkrafttreten deutlich schärfere Vorschriften

als bisher. Ziel ist es, bis zum Jahre 2050 eine klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Doch wer das will, muss auch an den Altbau ran. Und auch dies tut die EnEV 2014. Hauseigentümer, die anbauen, ausbauen oder mehr als 10 Prozent der Außenhülle eines Gebäudes sanieren, müssen neue Vorschriften einhalten. Und für Heizkessel, die vor 1985 in Betrieb gingen, kommt ab 2015 das Aus.

Illustration: Bongardt/report.cage



BGH

Neues aus Karlsruhe

Gesetze, Regeln und Sachverhalte sind oft ungenau oder lassen Auslegungsspielraum zu. Diese Lücke wird durch Gerichte ausgefüllt. Insbesondere durch den Bundesgerichtshof (BGH als Oberstes Zivilgericht). Diese Urteile sind dann auch entscheidend für die Rechtsprechung vor Ort und bindend. Wir haben wieder einmal wichtige aktuelle Urteile für Sie zusammengestellt.

Mieter muss bei Schlüsselverlust unter Umständen neue Schließanlage bezahlen

Am Ende der Mietzeit gab der Mieter nur einen statt der ursprünglich erhaltenen zwei Wohnungsschlüssel zurück. Angaben zum Verbleib des zweiten Schlüssels konnte er nicht machen. Der Vermieter forderte ca. 1.500 Euro Schadensersatz für einen aus Sicherheitsgründen notwendigen Austausch der gesamten Schließanlage. Der Bundesgerichtshof bestätigte grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch des Vermieters, gab jedoch trotzdem den Mietern Recht, weil der Vermieter seine Forderung auf einen Kostenvoranschlag gestützt hatte. Ein Schaden könne erst dann vorliegen,

wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht werde. Das war aber bisher nicht der Fall.

Weitere Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch des Vermieters ist ein Verschulden des Mieters am Schlüsselverlust und eine tatsächlich bestehende Missbrauchsgefahr durch unbefugte Dritte. So muss der Mieter beispielsweise keinen Ersatz leisten, wenn ihm der Schlüssel gestohlen wurde oder wenn der Schlüssel in einen Fluss gefallen ist bzw. wenn der verlorene Schlüssel keinem Haus, keiner Wohnung usw. zugeordnet werden kann. In diesen Fällen ist ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen. Dies muss der Mieter allerdings beweisen. Vertragsklauseln,

die einen Schadensersatzanspruch ohne Verschulden des Mieters begründen wollen, sind unwirksam.

Wer als Mieter einen zu einer zentralen Schließanlage gehörenden Schlüssel verliert, muss mit Schadensersatzforderungen des Vermieters rechnen. Die können bei bestehender Missbrauchsgefahr auch die Kosten des Austauschs der Schließanlage umfassen. Voraussetzung für einen derartigen Schadensersatzanspruch ist aber, dass der Vermieter die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht hat.

BGH, Urteil vom 05.03.2014, VIII ZR 205/13

Vermieter darf im laufenden Mietverhältnis nicht auf Mietkaution zurückgreifen

In diesem dem BGH zur Entscheidung vorliegenden Fall hatten die Mieter, wie im Mietvertrag vereinbart, 1.400 Euro auf ein Kautionskonto des Vermieters

eingezahlt. Gleichzeitig unterschrieben sie eine Zusatzvereinbarung, wonach der Vermieter berechtigt sein sollte, sich wegen fälliger Ansprüche auch während des Mietverhältnisses aus der Kautionszahlung zu bedienen. Für diesen Fall sollten die Mieter verpflichtet sein, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, dass diese Vertragsvereinbarung unwirksam sei. Der Vermieter dürfe während des laufenden Mietverhältnisses nicht zur Befriedigung streitiger Forderungen auf die Mietkaution zurückgreifen. Dies widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Danach muss der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anlegen. So soll sichergestellt werden, dass der Mieter die Kautionszahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei einer Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, so der Bundesgerichtshof, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte.

Die Mietkaution hat also nicht den Sinn, Vermietern dabei zu helfen, strittige Forderungen während der Mietzeit durchzusetzen, ohne dass geklärt wird, ob der Vermieteranspruch besteht oder nicht. Vermieter müssen also eine gerichtliche Entscheidung anstreben.

BGH, Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13

Fristlose Kündigung bei gefälschter Vorvermieterbescheinigung möglich

Der Mieter hatte auf Verlangen des Vermieters eine so genannte Vorvermieterbescheinigung vorgelegt. Darin „bestätigte“ der frühere Vermieter, der Mieter habe die Kautionszahlung und die Miete immer pünkt-



lich gezahlt und seine Pflichten aus dem Mietverhältnis stets pünktlich erfüllt. Diese Bescheinigung war gefälscht. Als Jahre später ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet wurde, kündigte der Vermieter.

Nach Auffassung des BGH sind Vermieterfragen nach Person und Anschrift des Vorvermieters, Dauer des Mietverhältnisses, Erfüllung mietvertraglicher Pflichten, insbesondere Mietzahlungen und Einkommensverhältnissen zulässig und müssen vom Mieter wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Dementsprechend stellt die Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten dar und berechtigt grundsätzlich zur fristlosen Kündigung. Allerdings muss der Vermieter innerhalb angemessener Frist nach Kenntnis der falschen Angaben kündigen. Sollte der Vermieter schon im Jahr des Vertragsabschlusses gewusst haben, dass die Vorvermieterbescheinigung gefälscht war, wäre eine Kündigung drei Jahre später wegen Verspätung unwirksam. Diese Frage muss jetzt die Vorinstanz klären.

Wer also betrügt und gefälschte Unterlagen vorlegt oder falsche Angaben zu

früheren Mietverhältnissen oder seinem Einkommen macht, riskiert die fristlose Kündigung. Der Vermieter ist aber verpflichtet, zeitnah zu kündigen. Er kann dem Mieter, der möglicherweise jahrelang die Miete pünktlich gezahlt hat, nicht drei Jahre später mit dem Argument ‚Täuschung bei Vertragsabschluss‘ fristlos kündigen.

Vorvermieterbescheinigungen oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen werden immer öfter von Vermietern gefordert. Allerdings hat der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 238/08) bereits 2009 entschieden, dass der frühere Vermieter nicht verpflichtet ist, eine derartige Bescheinigung auszustellen. Damit wird die Forderung vieler Vermieter nach derartigen Bescheinigungen praktisch sinnlos.

BGH, Urteil vom 09.04.2014, VIII ZR 107/13 (rs)



Mobilität

Durch Dortmund

Die Entscheidung über den Wohnort ist auch immer eine Entscheidung über die eigene Mobilität. Wie weit ist es bis zum Arbeitsplatz? Wie sieht es mit der Nahversorgung aus? Sind Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser in der Nähe? Diese Fragen beeinflussen nicht nur die Wohnortwahl, sondern auch die Art und Weise, wie man sich in der Stadt bewegt.

Fotos: Pixabay

Wer zentral in der Stadt wohnt – etwa im Kreuzviertel oder an der Saarlandstraße – entscheidet sich für die kurzen Wege. Vieles ist fußläufig erreichbar: Einzelhandel, Gastronomie und Kultur, Bus- und S-Bahn-Haltestellen sowie Carsharing-Angebote. Auf das eigene Auto kann relativ problemlos verzichtet werden.

Zentral zu wohnen, heißt aber auch: In der Regel ist es nicht so ruhig wie am Stadtrand, in der Regel ist es nicht so grün, und in der Regel gibt es ein größeres Verkehrsaufkommen und somit eine höhere Belastung an Emissionen. In Eving, Bodelschwingh oder Holzen lebt man hingegen grüner und ruhiger, in einigen Quartieren beinahe ländlich. Dafür sind die Wege länger, und nur selten kann man ganz auf das Auto verzichten. Aber wie gut funktioniert es denn nun mit der Mobilität in Dortmund? Wie gut kommt man mit ÖPNV, Rad oder Leihwagen durch die Stadt?

Auf dem Rad

Selbst, wenn Dortmund vom Titel einer Fahrradhauptstadt noch weit entfernt ist, so ist die 570.000-Einwohner-Metropole

im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten auf dem richtigen Weg. Norbert Paul, Geschäftsführer des ADFC-Kreisverbandes Dortmund, sieht die Lage positiv. „Topografisch bedingt ist Dortmund ein gutes Pflaster für Radfahrer. Wenn man mal von der Hohensyburg absieht – und von ein paar Bereichen in Löttringhausen – kann man ohne große Steigungen durch die Stadt kommen. Und das auf durchaus schönen Strecken.“ Insbesondere für Alltagsradfahrer – also diejenigen, die täglich zum Arbeits- oder Studienplatz fahren – gibt es dennoch Hindernisse. „Ein ganz großes Thema ist der Winterdienst. Wenn Radwege nicht geräumt werden oder sogar als Ablagezone für Schnee von Bürgersteigen und Fahrbahnen genutzt werden, wird die Fahrt auf dem Rad im Winter zum Abenteuer.“ Jenseits der Verantwortlichkeiten von Stadt und Verwaltung sieht Paul aber auch andere Akteure in der Pflicht. „Vermieter und Wohnungsunternehmen können mehr Fahrradstellplätze schaffen, Arbeitgeber können Duschmöglichkeiten für ihre Mitarbeiter anbieten oder den Umstieg auf das Fahrrad durch Bonusprogramme fördern.“ In Dortmund vertritt der ADFC die Interessen

von rund 1.100 Mitgliedern. Die Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung verläuft laut Norbert Paul durchaus konstruktiv, dialogorientiert und gut.

Gut steht es in Dortmund auch um die Verfügbarkeit von Leihrädern. Seit 2010 bereichern die orangefarbenen Drahtesel von metropolradruhr das Straßenbild. Inzwischen gibt es rund 500 davon, die an 50 Stationen im Stadtgebiet ausgeliehen und wieder abgestellt werden können. Die Registrierung ist schnell gemacht, das Ausleihen selbsterklärend und die Kosten sind überschaubar. Ein weiterer Anreiz, um die Menschen vom Auto aufs Fahrrad zu bringen: Für Abo-Kunden des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gibt es preisreduzierte Angebote.

Mit Bus und Bahn

Anbieter des ÖPNV in Dortmund ist DSW21, ein Unternehmen, das zu 100% im Besitz der Stadt Dortmund ist. Auf acht Stadtbahn- und 73 Buslinien kann man sich kreuz und quer durch Dortmund bewegen. Selbst Stadtteile wie Wickede oder Derne sind in einer Taktung von 10 bis 30 Minuten zu erreichen. Und

die Disko- und Kneipenbesucher sammelt der Nachtexpress seit mehr als zwanzig Jahren kurz nach Mitternacht an der Reinoldikirche ein. Aber es gibt auch kritische Stimmen. Und die benennen beispielsweise ein Sozialticket, das sich manch Bedürftiger nicht leisten kann. Viele Tunnel und Bahnhöfe mit teuren Rolltreppen und Fahrstühlen sind zudem in die Jahre gekommen und müssen renoviert werden. Dabei diene die Umstellung der Straßenbahn auf unterirdische Strecken in erster Linie der Beschleunigung des Autoverkehrs. Diese finanziellen Spätfolgen des U-Bahn-Baus belasten die Haushalte von DSW21 und Stadt Dortmund.

Die Fahrgastzahlen von DSW21 stiegen von 105 Mio. Fahrgästen im Jahr 2000 auf 135 Mio. im Jahr 2012. Und auch das Unternehmen selbst arbeitet an immer umweltfreundlicheren Fahrzeugen. Inzwischen haben neun Hybridbusse, also Fahrzeuge, die sowohl mit einem Elektro- als auch mit einem Verbrennungsantrieb fahren, einen zweijährigen Testbetrieb hinter



Gut für die Umwelt: Steigende Fahrgastzahlen im ÖPNV.

sich. Mit eher enttäuschendem Ergebnis: Die erwarteten Einsparungen im Kraftstoffverbrauch stellten sich nicht ein. Im Gegenteil, einige Fahrzeuge benötigten sogar mehr Sprit als ihre konventionellen Brüder mit reinem Dieselantrieb. Immerhin: Der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ wurde reduziert. Experten rechnen mit serienreifen Hybridbussen – und damit einem flächendeckenden Einsatz – nicht vor dem Jahr 2020.

Des Deutschen liebstes Kind

Mit dem Auto ist man komfortabel, flexibel und bequem unterwegs. Keine Wartezeiten vor der Abfahrt, keine körperliche

Anstrengung, geschützt vor Wind und Regen. Dafür ist es eine verhältnismäßig teure und ineffiziente Art der Fortbewegung. Die meiste Zeit steht das Auto nämlich ungenutzt auf dem Parkplatz, in der Garage, am Straßenrand. Laut einer ARD-Umfrage aus dem Jahr 2011 liegt die reine Nutzungsdauer eines PKW bei etwa einer Stunde am Tag. Trotzdem zahlt der Fahrzeughalter auch für die restlichen 23 Stunden

Steuern, Versicherung, Stellplatzgebühren und nimmt einen Wertverlust in Kauf. Ganz zu schweigen von verstopften Innenstädten und Parkchaos. Die Anwohner im Kreuz- und Gerichtsviertel können davon ebenso ein Lied singen wie diejenigen, die rund um den neu entstandenen Phoenixsee leben.

Parken

Im vergangenen Jahr stellten die Verantwortlichen der Stadt ein Konzept zur Einrichtung weiterer Bewohnerparkzonen – unter anderem in den Bereichen Hainallee, Gerichtsviertel und Markgrafenstraße – vor. Die sollen zumindest das Parken von



LEG
gewohnt gut.

In Dortmund zuhause

Neues Zuhause gesucht? Bei uns gibt's Platz satt!

Kundencenter Dortmund · Karl-Harr-Straße 5 · Tel. 02 31/ 4 19 02-134
Kundencenter Dortmund-Scharnhorst · Baaderweg 11 · Tel. 02 31/ 4 19 02-325

www.leg-nrw.de

City-Besuchern unterbinden und somit den Anwohnern mehr Parkraum zur Verfügung stellen. Dass es aber insbesondere im Kreuzviertel, mit seinen zahlreichen Altbauten sowieso zu wenig Parkraum gibt, bleibt der Tatsache geschuldet, dass ein individueller Autoverkehr vor gut 100 Jahren de facto nicht existierte und folglich auch nicht eingeplant werden musste. Wenn das Auto also größtenteils ungenutzt auf dem Parkplatz steht, warum nicht einfach auf den Kauf verzichten und sich bei Bedarf ein Auto mieten?

Leihen

Carsharing heißt das Zauberwort, mit dem man die Kosten eines eigenen Autos vermeidet und trotzdem mobil bleibt. Anders als die Räder von metropolradruhr prägen Carsharing-Autos aber noch nicht das Straßenbild. Trotzdem gibt es Anbieter wie Willmobil, greenwheels oder drive-carsharing bei denen man sich nach einmaliger Registrierung relativ kurzfristig und problemlos ein Auto ausleihen kann. Willmobil hat zurzeit sechs Leihstationen im Stadtgebiet, vier weitere sind geplant. Greenwheels kommt auf zehn. Der Konkurrent Ruhrauto – über die Seite www.drive-car-sharing.de zu erreichen – hat weniger Standorte. Dafür punktet der von Initiatoren wie dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr



Elektrisches Carsharing: Ruhrauto

Foto: report.age

(VRR) und dem Wohnungsunternehmen VIVAWEST ins Leben gerufene Anbieter, mit der Tatsache, dass die komplette Flotte aus Elektro- und Hybridfahrzeugen besteht.

Elektrisch

Die Anschaffung eines eigenen Elektrogefährts ist in den meisten Fällen noch keine Option für Privathaushalte. Nicht wenige Experten halten das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge auf die Straße zu bringen, für nicht umsetzbar. Die Knackpunkte sind seit Jahren bekannt: eine zu geringe Reichweite der Fahrzeuge, kaum Langzeiterfahrungen, was die Lebensdauer der Akkus betrifft, ein hoher Preis und lange Ladevorgänge, in denen der Wagen nicht genutzt werden kann. Wer beispielsweise in einer Mietwohnung lebt, über keine Garage verfügt und statt dessen sein Auto am Straßenrand parkt, sieht sich be-

reits mit der Schwierigkeit konfrontiert, den Strom aus der heimischen Steckdose ins Auto zu bekommen. Die nötige Infrastruktur an Leitungen, Stromzählern oder Ladestationen in Außenbereichen von Mietshäusern fehlt schlichtweg. Öffentliche Ladestationen findet man hingegen inzwischen an fast jeder Ecke, über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Laut der Homepage der Stadtverwaltung

besitzt Dortmund das dichteste Netz an Ladesäulen in ganz Deutschland. Ob die Säule aber immer dann frei ist, wenn man sie benötigt, ist eine andere Frage. Und sollte man wirklich einmal aufgrund eines leeren Akkus liegen bleiben, muss das Fahrzeug abgeschleppt werden. Der Reserverkanister für Elektroautos wurde bisher noch nicht erfunden.

Ob Derne oder Innenstadt, in Dortmund ist man mobil, auch ohne eigenes Auto. Mit der Kombination von ÖPNV, Carsharing und Leihrädern erreicht man bequem und preiswert jeden Ort der Stadt. Dass dies manchmal mit größerem Planungsaufwand verbunden ist, oder – im Falle des Fahrrades – mit körperlicher Anstrengung, ist die eine Seite der Medaille. Kostenersparnis, positive Wirkung auf die Gesundheit, Umweltverträglichkeit und ein vielleicht etwas anderer Blick auf die Stadt sind die andere Seite. (mik/ra)

Lebensglück wohlfühlen Nest
 Spaß Freude wunderbar Heimat entspannt
 Nachbarschaft Spaß persönlich Sicherheit
 wohlfühlen Familie gerne

DOGEWO
 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
 Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund | Telefon 0231.1083-0

DOGEWO21
 Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE



Foto: Franca Börsch

Mobilität

Wohin mit dem Rad?

Sicher und wettergeschützt? Was machen gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an der eigenen Wohnung aus? Mieter-Forum sprach mit der Dortmunder Raumplanungsstudentin Franca Börsch. In Ihrer Bachelor-Arbeit an der TU Dortmund forschte Sie zum Thema „Fahrradparken an der Wohnung“.

Was macht gute Möglichkeiten zum Fahrradparken an der Wohnung aus?

Damit das Fahrrad auf kurzen Strecken gegenüber dem Auto ein bevorzugtes Verkehrsmittel wird, muss es gut und schnell erreichbar sein. Daher ist es wichtig, dass Fahrräder nicht erst aus dem Keller oder aus dem Hinterhof durch den Flur getragen werden müssen. Ein Stellplatz in direkter Nähe zur Haustür ist wichtig. Des Weiteren sollte der Stellplatz unbedingt diebstahlsicher und überdacht sein.

Welche Fahrradparkplatzkonzepte/-anlagen würden Sie empfehlen?

In innenstädtischen Blockrandbebauungen sind aufgrund des Platzmangels häufig innovative Konzepte gefragt. Fahrradhäuser und Gemeinschaftsgaragen bieten gute Abstellmöglichkeiten, sind aber nicht immer in der Nähe zur Haustür herzustellen. In aufgelockerten Bebauungen empfehle ich die Errichtung



Foto: Franca Börsch

von Fahrradboxen oder abschließbaren „Fahrradkäfigen“ (siehe Foto), da in der Regel der Platz dafür gegeben ist und die Diebstahlsicherheit hoch ist.

Ergeben sich durch E-Bikes und Pedelecs neue Anforderungen an Fahrradparkplätze?

Elektrofahrräder sind schwerer und in der Regel zum Tragen nicht geeignet. Ein barrierefreier Zugang und einfaches Abstellen sind sehr wichtig. Zum Laden kann der Akku in den meisten Fällen mit in die Wohnung genommen werden.

Kann auch die Politik etwas für bessere Fahrradabstellanlagen tun?

Eine Vorschrift, beispielsweise im Rahmen einer Stellplatzsatzung, kann das Angebot an Stellplätzen in Wohnsiedlungen erhöhen. Wichtig wäre dabei auch eine schrittweise Nachrüstung im Bestand, beispielsweise bei Modernisierungen, vorzuschreiben. In einer solchen Satzung können auch Angaben zum Zustand einer Fahrradabstellanlage gemacht werden, um zum Beispiel den barrierefreien Zugang festzusetzen. Auch Anreizprogramme, wie es sie gelegentlich schon für Unternehmen gibt (z.B. in Phoenix-West), sind möglich. (ts)

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 Euro, Aufnahmegebühr 20,00 Euro

Name

Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)

Mietrechtsschutzversicherung

Übernahme aller Prozesskosten bis zu 60.000 Euro, bei einer Eigenbeteiligung von 100,- Euro. Monatsbeitrag: 1,75 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

BIC

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 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 + Mi 11:00 - 12:00 h, Fr 10:30 - 11:30 h Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Anton Hillebrand	-58	Fr 12:30 - 13:30 h, Di + Mi 15:30 - 16:30 h
Daniel Holl	-59	Mo 10:00 - 11:00 h, 16:00 - 17:00 h Di - Fr 13:00 - 14:00 h
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
Erika Suttmann	-51	Di 11:00 - 12:00 h Mo + Do 15:30 - 16:30 h

Außenberatung ohne Terminvereinbarung

Castrop-Rauxel:

Martin Grebe

Di 18:00 - 19:00 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