11. JG. Nr. 42, IV/2015

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

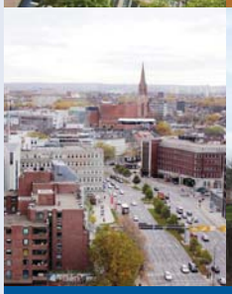
Mehr Wohngeld

Erhöhung ab 2016

Stadterneuerung:
Besser Wohnen in Westerfilde

Dortmund:
Neuer Wohnungsmarktbericht

www.mieterverein-dortmund.de



Intern
Meldungen S.2

Griffin
Durchbruch bei Betriebskosten...S.4

Mietrecht
Kleinreparaturen S.5

Aus der Praxis
Antworten zum Thema .....S. 6

Vermieter
Übernahmeschlacht .....S. 8

Wohnungspolitik
Mietrechtsänderung.....S. 9

Wohnungspolitik
Mietenvolksbegehren .....S. 10

Wohnungspolitik
Neue Gemeinnützigkeit.....S. 11

Titel
Mehr Wohngeld .....S. 12

Mietrecht
Neues vom BGH .....S. 14

Nachhaltiges Wohnen
Hygiene im Haushalt.....S. 16

Aktuell
Wohnungsmarktbericht Dortmund .....S. 18

Stadt im Wandel
Sozialer Wohnungsbau.....S. 20

Stadt im Wandel
Stadterneuerung Westerfilde...S. 22

Titelbild: **pixabay**

Mietspiegel-Rechner

Anfang Dezember ist der Online-Rechner für den Mietspiegel Dortmund an den Start gegangen. Unter www.mvdo.de/mietspiegel.html können Sie anhand Ihrer Angaben die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung berechnen. Die Ergebnisse können Sie als PDF-Datei für Ihre Unterlagen abspeichern.

Bitte beachten Sie: Der Online-Rechner ersetzt nicht die vollständige inhaltliche und rechtliche Überprüfung einer Mieterhöhung! Es sind Fristen, Kappungsgrenzen sowie Form- und Begründungsvorschriften zu beachten. Wir empfehlen daher eine Überprüfung der Mieterhöhung durch die Rechtsberatung.

Vereinbaren Sie telefonisch einen Termin unter 0231/557656-0. Neben dem Ergebnisbericht sind das Mieterhöhungsschreiben und der Mietvertrag in Kopie (soweit noch nicht beim Mieterverein vorliegend) zum Beratungstermin mitzubringen. Gerne können Sie Ihre Unterlagen kostenfrei in unserer Geschäftsstelle kopieren.

Öffnungszeiten zum Jahreswechsel

Am 24.12 und 31.12. haben die Geschäftsstelle und die Außenberatungen des Mietervereins geschlossen. Zwischen den Jahren sind wir vom 28.12 bis 30.12 für Sie erreichbar. Die Außenberatungen in Lünen und Lünen-Brambauer am 28.12. finden statt. Bitte beachten Sie, dass die Außenberatung in Castrop-Rauxel am 29.12. und 05.01. ausfällt. Im neuen Jahr ist der Mieterverein direkt ab Montag, den 04.01. für Sie da.

Impressum

Herausgeber und Redaktionsanschrift:
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

Redaktion:
Martin Grebe (mag),
Alexandra Gehrhardt (age),
Aichard Hoffmann (aha), Steffen Klaas
Olof Leps, Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.)
Rainer Stücker (rs), Martin Tubbesing (Layout)

Druck:
Lensing-Druck
Auf dem Brümmer 9 · 44149 Dortmund
Auflage: 20.000
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Anpassung der Rechtsschutz-Prämie zum 01.01.2016

Zum 01.01.2016 steigt die Prämie für unsere Rechtsschutzversicherung für Mietrechtsprozesse von 1,75 Euro auf 2 Euro monatlich bzw. von 21 Euro auf 24 Euro im Jahr. Die Selbstbeteiligung erhöht sich auf 200 Euro. Über die Hintergründe, u.a. steigende Rechtsanwaltsgebühren, haben wir in der vergangene Ausgabe des Mieterforums ausführlich berichtet. Wichtig: Die Beiträge für die Mitgliedschaft in Ihrem Mieterverein bleiben unverändert!

DMB

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Foto: pixabay

Ihre Anschrift, Telefonnummer oder Kontoverbindung hat sich geändert? Sie haben eine neue E-Mail-Adresse? Teilen Sie uns unbedingt diese Änderungen mit! Nutzen Sie dafür die Online-Formulare mit verschlüsselter Übertragung auf unserer Internetseite: www.mvdo.de/aenderungen.html. Änderungen können Sie uns auch auf dem Postweg (Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund) mitteilen. Vielen Dank!

Neue Rechtsberaterin

Seit Anfang November verstärkt Rechtsanwältin Katharina Hausmann-Baumeister das Team der Rechtsberatung des Mietervereins. Sie folgt auf Anton Hillebrand, der seine Tätigkeit für den Mieterverein Ende Juli beendete. Katharina Hausmann-Baumeister hat eine Zusatzausbildung als Mediatorin absolviert und lebt mit ihrer Familie in Haltern am See.

Foto: Martina Hengesbach/a-sign.de

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, 11.01.2016
Die zweite Miete
Stimmt meine Nebenkostenabrechnung?

::: **Hartz IV und Wohnen**

Mittwoch, 16.12.2015
Mittwoch, 27.01.2016
Mittwoch, 24.02.2016

jeweils von 10:00 - 11:30 Uhr
im Arbeitslosenzentrum,
Leopoldstr. 16-20,
Dortmund

Referent:
Rechtsanwalt Martin Grebe

Foto: MVDO

Vorweg

Vor einem Jahr schrieb ich an dieser Stelle über Menschen, die aus ihren Heimatländern vor Krieg und Terror flüchten müssen. Heute suchen immer mehr Menschen für sich und Ihre Familien einen Ort für ein Leben in Frieden. Auch in Deutschland. Die Hilfsbereitschaft bei Ankunft der „Züge der Hoffnung" im September war sehr beeindruckend. Genauso wie das Engagement unzähliger Dortmunder Ehrenamtlicher in den vergangenen Monaten, z.B. im Verein „Projekt Ankommen e.V."

Das Finden einer bezahlbaren Wohnung wird dabei schwerer – nicht nur für geflüchtete Menschen. Das zeigt der neue Dortmunder Wohnungsmarktbericht. Als Mieterverein fordern wir daher den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für das bevorstehende Weihnachtsfest und das kommende Jahr wünsche ich Ihnen, auch im Namen des Vorstandes, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Redaktion des Mieterforum alles Gute!

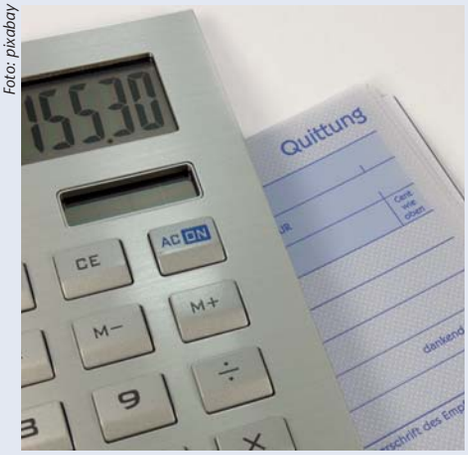
Ihr
T. Scholz

Griffin-Wohnungen

Durchbruch bei Betriebskosten-Streit

Jahr für Jahr brachten Griffin-Mieter aus Dortmund und Castrop-Rauxel ihre Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnungen zur Überprüfung zum Mieterverein. Widersprüche wurden verschickt, Rechnungsbelege zur Prüfung angefordert. Die Rechtsberater des Mietervereins kritisierten die oft fehlerhafte Berechnung für Kalt- und Warmwasser sowie Müll. Für Ärger sorgten die Hausmeisterkosten und „aufgezwunge" Belastungen für die Treppenhausreinigung und die TV-Kabelversorgung. Qualifizierte Antworten oder gar Belegkopien erreichten den Mieterverein über Jahre nicht. Versuche, mit den Eigentümern eine Lösung in Form eines Vergleiches zu schließen, unternahm der Mieterverein bereits 2010. Doch die Besitzer aus Dänemark blockten ab. Erst nach deren Pleite und dem Verkauf an den Finanzinvestor Corestate im Jahr 2013 gab es erste Verhandlungen. Doch bevor diese konkret werden konnten,

Foto: pixabay



verkaufte Corestate das Griffin-Paket an die GAGFAH. Diese wurde wenige Wochen später von der Deutschen Annington (heute Vonovia) übernommen. Damit erwarb die Vonovia auch ein riesiges Betriebskosten-Chaos und vermeintliche „Außenstände", denn zahlreiche Mieter waren der Empfehlung des Mietervereins gefolgt und hatten keine Nachforderungen geleistet.

„Rund 450 Mitglieder hat der Mieterverein seit 2008 in Sachen Betriebskosten vertreten, teilweise mit Einsprüchen zu jedem Abrechnungsjahr. Wir haben an GAGFAH bzw. Vonovia appelliert einen Schlussstrich zu ziehen, auf unberechtigte und noch nicht verjährte Forderungen zu verzichten und so einen ‚sauberen' Neustart hinzulegen", erläutert Mietervereins-Geschäftsführer Rainer Stücker. Der Appell war erfolgreich. Im November wurde ein Vergleich vereinbart, der vorsieht, dass unberechtigte Forderungen aus den Mieterterkonten ausgebucht bzw. zu hohe Rechnungspositionen gekürzt werden. „Die Gutschriften belaufen sich auf eine halbe Million Euro. Wir freuen uns für unsere Mitglieder und danken für deren Hartnäckigkeit. Am Ende steht ein großer Erfolg gegen die unseriösen ehemaligen Vermieter!", erläutert Stücker. Die betroffenen Mieter werden durch den Mieterverein über das Vergleichsangebot in ihrem Fall informiert. (rs)

Kostendeckel für Mieter

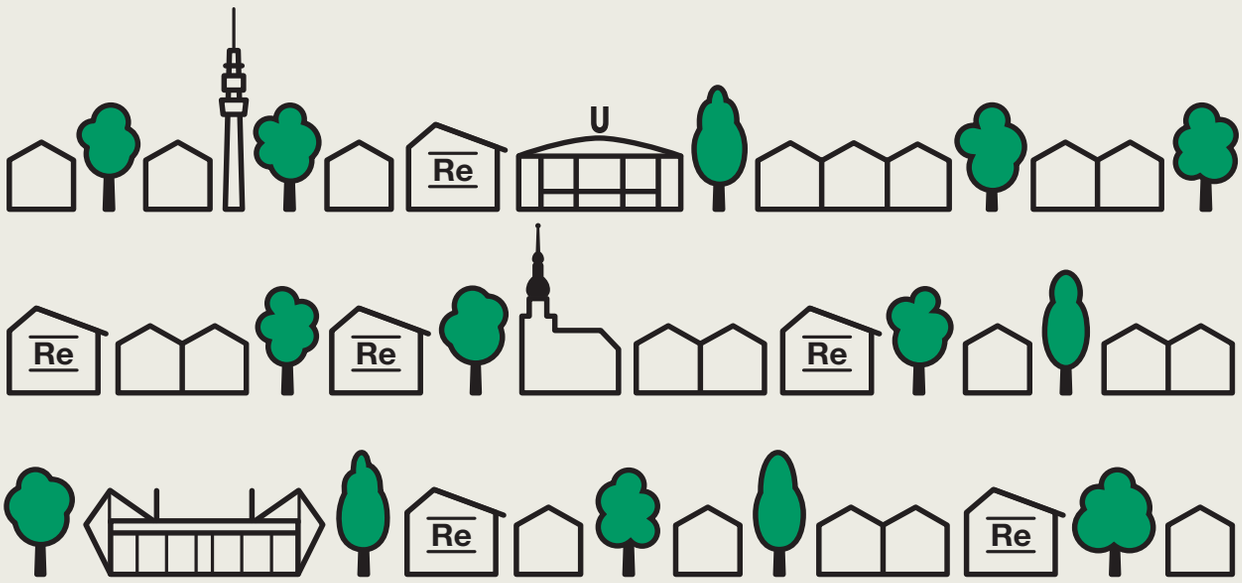
Höchstgrenze bei Kleinreparaturen

Familie K. wohnt in einer Wohnung der Bochumer Unternehmensgruppe Häusser-Bau in Dortmund. Der Vermieter verlangte die Übernahme von gut 92 Euro für eine Kleinreparatur bei einer Rohrverstopfung. Familie K. fragte sich, ob sie diese wirklich zahlen müsse und wandte sich an die Rechtsberatung des Mietervereins. Rechtsanwalt Dieter Klatt stellte fest, dass der Mietvertrag die Übernahme von Kleinreparaturen durch den Mieter im Einzelfall nur bis zu einem Endpreis von 80 Euro vorsah. Entsprechend wurde Häusser-Bau mitgeteilt, dass die veranschlagte Summe durch die Mieter nicht bezahlt wird. Der Vermieter lenkte ein und nahm die unberechtigte Forderung zurück.

Foto: pixabay

Generell dürfen Vermieter Kleinreparaturen über den Mietvertrag auf den Mieter übertragen. „Es dürfen aber nur solche Teile der Mietwohnung einbezogen sein, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Außerdem muss eine angemessene Höchstgrenze – im Einzelfall ca. 75 Euro – gewählt werden, die sich auf einen konkreten Zeitraum, zum Beispiel ein Jahr, bezieht", erklärt Dieter Klatt. Mehr Informationen finden Sie im kostenfreien Ratgeber „Kleinreparaturen", erhältlich unter www.mvdo.de/ratgeber.html und in der Mietervereins-Geschäftsstelle. (ts)

Nebendran.



Recyclinghöfe der EDG
Immer einer in der Nähe

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

Aus der Mietrechtspraxis

Antworten zum Thema Betriebskostenabrechnung

Sandra H. fragt: Ich habe in der vergangenen Woche meine Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2014 bekommen. Beide schließen mit Nachzahlungsbeträgen ab. Dabei entspricht die Betriebskostenabrechnung dem Kalenderjahr, die Heizkostenabrechnung ging vom 1.10.2013 bis zum 30.9.2014. Ist die Abrechnung nicht zu spät gekommen oder muss ich die Nachzahlungen zahlen?

Steffen Klaas antwortet: Nach den gesetzlichen Regeln hat ein Vermieter ein Jahr ab Ende des Abrechnungszeitraumes Zeit, um die Vorauszahlungen abzurechnen. Für Ihre Betriebskostenabrechnung, die am 31.12.2014 endete, bedeutet dies: Ihr Vermieter hatte Zeit, die Abrechnung bis zum 31.12.2015 (Zugang der Abrechnung bei Ihnen) abzurechnen. Diese Abrechnung ist also noch fristgemäß. Anders sieht es bei der Heizkostenabrechnung aus. Da hier der Abrechnungszeitraum am 30.9.2014 endete, hätte die Abrechnung auch bis zum 30.9.2015 bei Ihnen eintreffen müssen. Der Nachzahlungsbetrag kann deswegen nach § 556 Absatz III BGB für die Heizkostennachzahlung nicht mehr verlangt werden.

Foto: MVDO

Steffen Klaas berichtet aus der Mietrechtspraxis.

Fatima D. fragt: Nach meinem Mietvertrag werden die Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Allgemeinstrom nach Personen abgerechnet. Ich habe zwei kleine Kinder im Alter von drei Jahren und vier Monaten. Der Vermieter hat beide Kinder als volle Personen abgerechnet. Dies ist ungerecht, weil die beiden doch kaum Wasser verbrauchen oder Abfall verursachen. Muss ich das hinnehmen?

Weder das BGB, noch die Betriebskostenverordnung haben eine Regelung darüber getroffen, ob Kinder als volle Personen berechnet werden können. Es gibt lediglich einen Paragraphen im Bürgerlichen Gesetzbuch, der sich mit Abrechnungsgrundsätzen beschäftigt (§ 315 BGB). Dieser gibt dem Vermieter allerdings einen weit-

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

Alena Kiekebusch
Arbeitsrecht
Miet- und Pachtrecht
Verkehrsrecht
Vertragsrecht
Zivilrecht
Fremdsprachen:
Russisch
Weißrussisch

Gertraud Cölsche

Miet-, Pacht- und WEG-Recht
Familienrecht
Strafrecht
Zivilrecht
Unfallrecht

Hauke Herrmann

Fachanwalt für Sozialrecht
ALG I, II
Renten- und Schwerbehindertenrecht
Schwerpunkt: Arbeitsrecht

gehenden Ermessensspielraum. Eine Änderung kann danach nur verlangt werden, wenn der gewählte Verteilerschlüssel „grob unbillig“ ist. Dies ist ein sehr auslegungsfähiger Begriff. Deswegen gibt es bislang keine veröffentlichte Entscheidung, wonach Kleinkinder oder Säuglinge lediglich mit einer halben Person angesetzt werden können. Das Amtsgericht Dortmund hat dies in einer mündlichen Verhandlung im November, die mit einem Vergleich endete, jedenfalls verneint.

Stefan G. fragt: In meiner Heizkostenabrechnung finde ich zum ersten Mal die sogenannte Legionellenprüfung berechnet. Was ist das und gehört dies überhaupt zu den Heizkosten?

Bei der Legionellenprüfung wird das Warmwasser daraufhin untersucht, ob sich Legionellen, d.h. Bakterien, die sich im warmen Wasser bilden können, vorhanden sind. Ein Legionellenbefall kann zu schweren Erkrankungen führen. Deswegen hat der Gesetzgeber 2013 die Trinkwasserverordnung geändert und Hauseigentümer verpflichtet, die Warmwasseranlage alle 3 Jahre auf Legionellenbefall zu überprüfen. Die Kosten für die dabei entnommene Wasserprobe gehört zu den Nebenkosten. Deswegen kann sie der Vermieter im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Wird tatsächlich ein Legionellenbefall festgestellt, sind die Kosten für dessen Beseitigung nicht als Betriebskosten umlagefähig.

Petra L. fragt: In meiner Nebenkostenabrechnung sind Kosten für die Dachrinnenreinigung abgerechnet. Die stehen bei mir allerdings nicht im Mietvertrag. Meine Vermieterin meint, sie könne die Kosten als sonstige Betriebskosten abrechnen. Dort steht allerdings auch nichts von Dachrinnenreinigungskosten.

Der Bundesgerichtshof hat bereits vor Jahren entschieden, dass sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr.: 17 Betriebskostenverordnung nur dann auf den Mieter umgelegt werden können, wenn diese konkret dort aufgeführt werden. Fehlen konkrete Betriebskosten, handelt es sich um eine sogenannte unausgefüllte Leerposition. Hintergrund ist, dass Mieter wissen sollen, was genau für Kosten auf sie zukommen. Deswegen müssen Sie im vorliegenden Fall keine Dachrinnenreinigungskosten zahlen.

Immobilienmarkt

Übernahmeschlacht

Foto: LEG

Die drei größten Vermieter der Republik – allesamt börsennotiert – liefern sich seit einigen Monaten eine Übernahmeschlacht. Im Spiel: mehr als 600.000 Wohnungen. Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass noch in diesem Jahr ein Wohnungsgigant entsteht. Die Angst von Mietervertretern vor teuren Mieterhöhungen ist ebenso groß.

Foto: Deutsche Wohnen

Foto: Vonovia

Es begann damit, dass die Deutsche Wohnen (DW), mit mehr als 140.000 Wohneinheiten, die LEG, mit rund 110.000 Wohneinheiten, für 7 Milliarden Euro schlucken wollte. Ein Dorn im Auge von Vonovia. Das Unternehmen wäre mit mehr als 370.000 Wohnungen nach einer solchen Fusion zwar weiterhin die unangefochtene Nummer 1 am Markt, aber wer sieht schon gerne zu, wenn die Konkurrenz sich zusammenschließt? Also umwirbt zurzeit Vonovia ihrerseits die Aktionäre der DW und will den aufstrebenden Mitbewerber für rund 14 Milliarden kaufen. Das wäre eine feindliche Übernahme, denn die DW will nicht übernommen werden. Ihre Fusionspläne mit der LEG musste die DW durch den Druck des Vonovia-Angebotes bereits ablehnen. Die Kaufrausch-Stimmung am Immobilienmarkt mag Aktionärsinteressen beflügeln, dass Fusionen Vorteile für Mieter bringen, ist fraglich.

Vonovia

Zwar versucht die Vonovia seit einiger Zeit das ehemalige Heuschrecken-Image der Deutschen Annington abzulegen – und selbst Mieterschützer sehen durchaus positive Ansätze – doch ein Paulus ist aus dem Saulus noch nicht geworden. „Es ist ja zu begrüßen, dass die Deutsche Annington ihre jährlichen Investitionen in die Sanierung der Häuser deutlich gesteigert hat", sagt Dr. Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund. „Dabei handelt es sich aber zu einem wesentlichen Teil um Modernisierungen, die zu starken Mieterhöhungen führten, weit höher als die Einsparungen an Heizkosten."

Deutsche Wohnen

Auch die DW, die allein in Berlin rund 100.000 Wohnungen besitzt, steht scharf in der Kritik, weil sie verbindliche Oberwerte des Berliner Mietspiegels ignoriert. Vonovia will sich eigenen Angaben zufolge nach einer möglichen Fusion mit der DW an den Berliner Mietspiegel halten. Doch klar ist auch, dass die 14 Milliarden wieder eingespielt werden müssen, um die Aktionäre bei Laune zu halten. Die Gefahr steigender Kosten für Mieter sieht auch Dr. Scholz: „Die Mieter müssen Übernahmen durch höhere Mieten bezahlen, etwa durch teure Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Die Übernahmeschlacht zeigt zum wiederholten Male, dass Wohnungen an den Börsen falsch aufgehoben sind. Die Interessen und Probleme der Mieter vor Ort sind nachrangig.".

LEG

Und die LEG? Auch sie ist keinesfalls untätig. Anfang November wurde bekannt, dass das Unternehmen knapp 14.000 Wohnungen in NRW für 600 Millionen Euro ankauft – ausgerechnet von der Konkurrentin Vonovia. Es wird gekauft als gäbe es kein Morgen. Bei diesem Miet-Monopoly wird ein wichtiger Punkt vernachlässigt: der Mangel an preiswerten Wohnungen. Das kritisiert auch der Deutsche Mieterbund: „Wir brauchen kein Wettbieten börsennotierter Unternehmen um deren Wohnungsbestände", so der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. „Durch Fusionen von Wohnungsunternehmen entsteht keine einzige neue Wohnung für den Deutschen Wohnungsmarkt."

Mietrechtsänderung 2.0

Nachdem die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei Maklern umgesetzt sind, arbeitet die Große Koalition aktuell an der zweiten Tranche der Mietrechtsänderungen, auf die sie sich im Koalitionsvertrag geeinigt hat: Mietspiegel, Modernisierungs-Mieterhöhungen und Wohnfläche. Und was da aktuell aus Berlin durchsickert, klingt ein bisschen anders, als es noch im Koalitionsvertrag stand.

Ein Ziel der Mietrechtsreform ist es, zumindest einen Teil der Veränderungen zu korrigieren, die sich in den letzten Jahren durch Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ergeben hat. Der leistet sich – als oberste Instanz in Sachen Mietrecht – nämlich zuweilen eine recht – sagen wir mal – selbstbewusste Interpretation der vom Bundestag beschlossenen Gesetze.

Foto: Deutscher Bundestag / Simone M. Neumann

Der Deutsche Bundestag wird, wenn es soweit ist , auch die nächste Tranche der Mietrechtsänderungen beschließen – oder auch nicht.

Wohnfläche

Zum Beispiel bei der Wohnfläche. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen geurteilt, dass es unschädlich ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um 10 % von der im Mietvertrag angegebenen abweicht. Wenn also eine angebliche 90-qm-Wohnung in Wirklichkeit bloß 82 qm groß ist, darf der Mieter für 90 qm weiter zahlen: Miete, Nebenkosten, Heizkosten. Zwar hat der BGH hier selbst sein Rechtsprechung zuletzt geändert, doch die Koalition in Berlin ist sich einig, dass sie die Gesetzesgrundlage ändern will, so, dass die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für alle Rechtsansprüche werden soll.

Zahlungsverzug

Ein weiteres Ärgernis soll gleich mit geändert werden. Gerät ein Mieter in Zahlungsverzug, kann die Vermieterin fristlos kündigen, sobald der Mietrückstand zwei Monatsmieten beträgt. Das kann der Mieter jedoch „heilen". Sobald er die Schulden tilgt, ist die Kündigung vom Tisch. Das gilt aber seltsamerweise nicht, wenn die Vermieterin parallel zur fristlosen auch eine fristgemäße Kündigung ausgesprochen hat – die bleibt bestehen, auch wenn die Schulden getilgt sind. Doch das soll sich ändern.

Modernisierungen

Nach Modernisierungen können derzeit 11 % der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Diese Regel stammt aus einer Zeit, als die Hypothekenzinsen bei 8 % lagen und sollte den Vermietern eine gewisse Rendite sichern. Nicht nur wegen der anhaltend niedrigen Zinsen wird die Regel vom Mieterbund heftig attackiert – sie ist auch systemfremd und sollte gestrichen werden. Die Koalition wollte allerdings daran festhalten, sie aber auf 10 % begrenzen und nur so lange erlauben, bis der Vermieter seine Investitionen wieder hereinbekommen hat. Aktuell hat Justizminister Heiko Maas sogar nur 8 % vorgeschlagen – immer noch zu viel, aber besser als alles, was bisher auf dem Tisch lag. Außerdem will er eine Kappungsgrenze einführen: Nach Modernisierungen soll die Miete innerhalb von 8 Jahren maximal um 50 % oder 4 € pro qm steigen dürfen. Diese Vorschläge des SPD-Ministers weichen vom Koaltionsvertrag ab – Streit mit der CDU ist also vorprogrammiert.

Mietspiegel

Mietspiegel sind ein Mieterhöhungsinstrument. Erschwert wird das noch dadurch, dass bei ihrer Erstellung, die regelmäßig auf Datenerhebungen basiert, nur die Vertragsabschlüsse der letzten 4 Jahre berücksichtigt werden dürfen – also Wohnungen, in denen in den letzten vier Jahren die Miete erhöht worden ist oder in denen ein neuer Mieter eingezogen ist. Dabei sind natürlich die höheren Mieten überrepräsentiert. Jetzt sollen die – unveränderten – Bestandsmieten stärkere Berücksichtigung finden: Die Datenbasis wird auf 10 Jahre verbreitert. Außerdem will der Gesetzgeber genauer definieren, welche Methoden für die Erstellung eines „qualifizierten Mietspiegels", angewendet werden sollen.

Bis zur Sommerpause 2016 will die Regierung einen Referententwurf fertig haben, der dann dem Bundestag vorgelegt werden kann. Sollte das klappen, wäre ein In-Kraft-Treten zum 1. 1. 2017 wahrscheinlich.

Mietenvolksentscheid:

In Berlin wird Wohnen sozialer

Das Land Berlin wird sich in seiner Wohnungspolitik künftig mehr um die Einkommensschwächeren kümmern. Das ist das Resultat des Drucks, den die Initiatoren des erfolgreichen „Berliner Mietenvolksentscheids" aufgebaut haben. Direkt betroffen sind 125.000 Sozialwohnungen und die 290.000 Wohnungen der verschiedenen landeseigenen Wohnungsunternehmen, die es in Berlin gibt.

In Berlin ist preiswerter Wohnraum knapp: Nicht nur bei privaten Vermietern, sondern auch bei den städtischen Wohnungsunternehmen und Sozialwohnungen sind die Mieten für viele unbezahlbar geworden. Selbst für Normalverdiener wird es auf dem Berliner Wohnungsmarkt immer schwerer, eine Wohnung zu finden. Seit 2010 sind die Mieten durchschnittlich um rund 32 Prozent gestiegen und jährlich ziehen weiterhin 50.000 Menschen neu nach Berlin.

Während die Berliner Politik von der Wohnungsnot noch nichts wissen wollte, protestierten schon Mieterinitiativen wie „Kotti & Co" gegen Verdrängung und die hohen Mieten im Sozialen Wohnungsbau. Als sich die Wohnungskrise weiter zuspitzte, formierte sich 2014 ein stadtweites, parteiunabhängiges Bündnis aus Recht auf Stadt-Bewegungen, Mieter- und Bürgerinitiativen, später auch unterstützt von den Berliner Mieterorganisationen.

Das Bündnis erarbeitete ein Gesetz, welches – verkürzt – die Erhaltung und Schaffung von preiswertem kommunalen und sozialen Wohnungsbau zum Ziel hat. So startete der „Berliner Mietenvolksentscheid" im März 2015, um die 20.000 nötigen Unterschriften für die erste Stufe des Volksentscheids zu sammeln – in nur 2 Monaten kamen bereits 50.000 Unterschriften zusammen. Das kommende Wahljahr und die stadtweite Wohnungsnot taten ihr übriges: Die Koalition aus CDU und SPD stand massiv unter Druck, und bewegte sich auf das Bündnis zu.

Foto: Mietenvolksentscheid e. V.

Der Berliner Senat führte daraufhin Gespräche mit der Initiative, welche in einem Gesetz mündeten, das in weiten Teilen die Forderungen der Initiative übernahm. Hierzu gehört die Förderung von günstigem Neubau und Modernisierung ohne Mietsteigerung. Die städtischen Wohnungsunternehmen erhalten eine sozialen Versorgungsauftrag: Gewinne werden nicht mehr an den Haushalt abgeführt, und 55 % der Wohnungen werden in Zukunft an WBS-Empfänger vergeben, davon wiederum 20 % an benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie z.B. Obdachlose. Die Erfüllung dieses Auftrags wird durch eine politische Dachorganisation überprüft, in welcher beispielsweise Mieterorganisationen und Sozialverbänden vertreten sind.

Des Weiteren erhalten die Mieterräte eine echte Mitbestimmung und bekommen einen Sitz im Aufsichtsrat. Auch werden die Nettokaltmieten im Sozialen Wohnungsbau bei 30 % des Einkommens gekappt, aus Sicht der Initiative ist dies jedoch noch viel zu viel.

Das Gesetz geht der Initiative in mancher Hinsicht nicht weit genug, ist aber auch als Erfolg zu verbuchen. Denn: Das beschlossene Gesetz verdeutlicht, dass der politische Druck der Berliner Stadtgesellschaft gewirkt hat. Nur die jahrelangen stadtpolitischen Kämpfe und die knapp 50.000 Unterschriften haben die Politik dazu gebracht, die Forderungen des Bündnisses in weiten Teilen aufzugreifen und in Gesetzesform zu bringen.

Ob die Initiative den Volksentscheid angesichts ihrer Kritik weiter trägt, muss das Bündnis noch entscheiden. Andere Problemfelder gibt es genug: Ferienwohnungen, fehlende Milieuschutzgebiete, Luxusneubau, weiterhin steigende Mieten und der weiterhin bestehende Mangel an preiswerten Wohnungen.

Olof Leps, Vertrauensperson des Berliner Mietenvolksentscheids

Wohnen soll wieder gemeinnützig werden

Der Wohnungsriese Vonovia wächst und wächst, immer mehr Wohnungsunternehmen gehören Finanzinvestoren oder sind börsennotiert. Und weil alle auf Rendite scharf sind, will niemand mehr Sozialwohnungen bauen. All das wäre ganz anders, wenn die Wohnungswirtschaft noch gemeinnützig wäre. Doch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wurde 1990 abgeschafft. Inzwischen werden Forderungen nach einer Wiedereinführung immer lauter.

Was waren das doch für seelige Zeiten: Wohnungsunternehmen durften nur 4 % Rendite an ihre Eigentümer auszahlen, mussten ihr gesamtes Geld ausschließlich im Wohnungsbau reinvestieren, durften nicht verkaufen, und die Miete war auch bei freifinanzierten Wohnungen auf die realen Kosten des Unternehmens beschränkt. Im Gegenzug waren die Unternehmen von der Körperschaftssteuer befreit. All das galt natürlich nur, wenn sie gemeinnützig waren, aber das waren eigentlich fast alle.

Das ist jetzt 25 Jahre her, und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit als Teil einer großen Steuerreform hat dem damaligen Finanzminister Stoltenberg gerade mal 900 Mio. DM an mehreinnahmen gebracht. Das schlimmste daran: Sie hat der riesigen Privatisierungswelle, die etwa 10 Jahre später einsetzte, und in deren Folge riesige Bestände ehemals öffentlicher oder industrieverbundener Wohnungen an internationale „Finanzinvestoren" verhökert wurden, den Weg bereitet. Denn bei einer Rendite von mageren 4 % hätten die „Heuschrecken" niemals Interesse am deutschen Wohnungsmarkt entwickelt.

Der Deutsche Mieterbund hat die Abschaffung des WGG damals vehement kritisiert. Doch in den Folgejahren wurde es still um das Thema. Denn die meisten Wohnungsunternehmen empfanden die Abschaffung als Befreiung und wünschten sich das WGG nicht zurück. Als Lohn für die neue Steuerpflicht gab es umfängliche unternehmerische Freiheiten. Und so fehlte es an Partnern für eine neue Gemeinnützigkeit.

Das hat sich geändert. Die Mietertage 2013 in München und 2015 in Hamburg haben Beschlüsse zum Thema gefasst und eine Wiedereinführung gefordert. Inzwischen hat der DMB eine Kommission ins Leben gerufen, die Details einer Wiedereinführung ausarbeiten und eine Kampagne vorbereiten soll.

Das gleiche Ziel hat auch das neue „Netzwerk Mieten und Wohnen", das sich 2014 aus bisher 15 ganz verschiedenen Organisationen, darunter auch Ihr Mieterverein, gebildet hat und im September eine große Konferenz in Hamburg ausrichtete. Eine gut besuchte Arbeitsgruppe befasste sich allein mit dem Thema Wohnungsgemeinnützigkeit, arbeitet weiter daran und plant im Juni eine bundesweite Fachtagung.

Auf dem Weg zu einer Wiedereinführung sind jedoch noch eine Menge dicke Bretter zu bohren: Bündnispartner finden, EU-Recht-konforme Lösungen ausdenken, eine breite gesellschaftliche Debatte anstoßen und schließlich: den Gesetzgeber überzeugen.

Endlich gibt's mehr Wohngeld

Seit 2009 ist das Wohngeld nicht mehr erhöht worden. In den sechs Jahren seither sind die Bruttowarmmieten um 9 % gestiegen. Die Kosten für's Wohnen belasten vor allem ärmere Haushalte immer mehr: Der Anteil, der vom ihrem verfügbaren Haushaltseinkommen für Miete und Nebenkosten ausgegeben werden muss, stiegt allein zwischen 2010 und 2013 von 35 auf 39 Prozent. Doch jetzt ist endlich Abhilfe in Sicht: Zum 1. Januar 2016 wird das Wohngeld deutlich angehoben. 870.000 Haushalte in Deutschland erhalten dann deutlich mehr Wohngeld als bisher – oder überhaupt erstmals welches. Wir sagen Ihnen, ob Sie dazu gehören und was Sie tun müssen.

Foto: panthermedia.net / Marc Dietrich

Wohngeld nur auf Antrag

Zunächst einmal: Wohngeld gibt es nur auf Antrag und auch erst ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung – genau gesagt: rückwirkend zum 1. des Monats, in dem der Antrag gestellt wird. Wer kein Geld verschenken will, stellt den Antrag frühzeitig und reicht gegebenenfalls geforderte Bescheinigungen nach. Zuständig für den Wohngeldantrag ist die Stadtverwaltung. Früher das Wohnungsamt, aber in vielen Kommunen gibt es das nicht mehr. Im Zweifelsfalle also im Rathaus nachfragen, zu welchem Amt die „Wohngeldstelle" gehört.

Wohngeld wird in der Regel für ein Jahr bewilligt. Danach muss ein neuer Antrag gestellt werden. Mit der aktuellen Erhöhung werden viele Haushalte erstmals oder wieder in den Genuss von Wohngeld kommen. Auch etliche Haushalte, die bereits Wohngeld beziehen, können von Erhöhungen profitieren, allerdings erst, wenn der letzte Bewilligungszeitraum endet und ein neuer Wohngeldantrag gestellt werden muss.

Wohngeld nur bei wenig Einkommen

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete. Gezahlt wird er Haushalten, die zwar ein Einkommen erzielen, das aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten in voller Höhe selbst zu bestreiten. Wohngeld ist um so höher, je niedriger das Einkommen ist. Ab einem bestimmten Einkommen bekommt man – abhängig von der Haushaltsgröße – kein Wohngeld mehr. Diese sogenannten „Einkommensgrenzen" werden zum 1. Januar angehoben, so das wieder mehr Haushalte als in den letzten Jahren Wohngeld beziehen können. Wer nahe an der Einkommensgrenze ist, erhält nur wenig Wohngeld. Je weiter man darunter bleibt, um so mehr dieser Beihilfe kann man erwarten. Ob Sie prinzipiell zum Kreis der Anspruchsberechtigten gehören, verrät ihnen Tabelle 1.

Mit „Einkommen" ist dabei übrigens das Haushaltseinkommen gemeint, also alles Geld, was allen zum Haushalt gehören-

Tabelle 1: Einkommensgrenzen in der Mietenstufe III

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze (nettoähnlich)	Brutto-Einkommen (ohne Kindergeld) vor einem pauschalen Abzug von		
		10 %	20 %	30 %
1	923 €	1025 €	1153 €	1318 €
2	1261 €	1401 €	1576 €	1801 €
3	1534 €	1704 €	1917 €	2191 €
4	2022 €	2246 €	2527 €	2888 €
5	2303 €	2558 €	2878 €	3290 €
6	2606 €	2895 €	3257 €	3722 €

Die Tabelle zeigt die ungefähren Einkommensgrenzen in der mittleren Mietestufe III. Die tatsächlichen Grenzen differieren je nachdem, welche individuellen Freibeträge Sie geltend machen können.

den Personen zusammen monatlich zur Verfügung steht, unabhängig davom, ob es durch Löhne und Gehälter, Arbeitslosengeld I oder Krankengeld, Renten oder Ruhegelder zustande kommt. Nur das Kindergeld zählt nicht mit.

Von diesem Brutto-Einkommen können unterschiedlich hohe pauschale Abzüge gemacht werden, nämlich

- 30 %, wenn sowohl Steuern, als auch Renten- und Krankenversicherungsbeiträge gezahlt werden;
- 20 %, wenn zwei dieser drei Abgaben gezahlt werden;
- 10 % für Haushalte, die nur eine diese Abgaben zahlen.

Und dann gibt es noch individueller Freibeträge, zum Beispiel

- 1500 € für jedes zu 100 % schwerbehinderte Haushaltsmitglied;
- 1320 € für Alleinerziehende;
- bis zu 3000 €, wenn man Unterhalt für ein auswärts wohnendes Kind zahlt;
- bis zu 6000 €, wenn man Unterhalt für einen getrennten Partner zahlt.

Natürlich will die Wohngeldstelle für alles Belege sehen – es winkt also einiges an Papierkram. Hier gilt das eingangs gesagte: Erst Antrag stellen, dann Unterlagen zusammensuchen!

Kein Wohngeld bei noch weniger Einkommen

Kein Wohngeld bekommen dagegen alle Diejenigen, die ihren gesamten Lebensunterhalt durch staatliche Hilfen bestreiten. Im Arbeitslosengeld II, in der Sozialhilfe, der Grundsicherung oder beim BaFöG sind die „Kosten der Unterkunft" bereits enthalten, Wohngeld also nicht möglich.

Beim Thema BaFöG muss leider gesagt werden, dass es nicht darauf ankommt, ob man es tatsächlich erhält, sondern darauf, ob man „dem Grunde nach" BaFöG-berechtigt ist. Das sind in der Regel alle, die nach dem Abitur erstmals studieren. Wenn diese deshalb kein BaFöG bekommen, weil das Einkommen der Eltern zu hoch ist, gibt's auch kein Wohngeld.

Wohngeld nicht für jede Miete

Beim Wohngeld wird die tatsächlich gezahlte Miete nicht in beliebiger Höhe anerkannt, sondern es gibt Obergrenzen. Liegt die tatsächlich gezahlte Miete darüber, wird sie nur teilweise, aber nicht in voller Höhe angerechnet. Das heißt konkret: Man bekommt zwar auch Wohngeld, aber nur so viel, wie sich ergäbe, wenn die Miete dieser Obergrenze entspräche. Was man tatsächlich mehr zahlt, bleibt unberücksichtigt.

Die Höhe dieser Mietobergrenze ist nicht überall in Deutschland gleich. Die Republik ist vielmehr unterteilt in sechs „Mietenstufen". Das soll der Tatsache Rechnung tragen, dass dass Mietniveau in Düsseldorf zum Beispiel ein ganz anderes ist als in Höxter. Die Städte in unserer Region liegen jedoch alle in Mietenstufe III – außer Essen (IV) und Gelsenkirchen, Gladbeck, Datteln und Herne (II). Welche Mietobergrenzen hier – gestaffelt nach Haushaltsgröße – gelten, verrät ihnen Tabelle 2.

Mit „Miete" ist die Brutto-Kaltmiete gemeint, ohne Heizkosten und ebenso ohne Untermiet- oder Möblierungszuschläge, Zuschlägen für gewerbliche Nutzung oder Kosten des Wärme-Contractings.

Tabelle 2: Mietobergrenzen in den Mietenstufen II, III und IV

Haushaltsgröße	Mietobergrenze in €		
	II	III	IV
1 Person	351	390	434
2 Personen	425	473	526
3 Personen	506	563	626
4 Personen	591	656	730
5 Personen	675	750	834
jede weitere	81	91	101

So wird das Wohngeld berechnet

Für die Höhe des Wohngelds kommt es also auf drei Faktoren an:

- die Haushaltsgröße
- das Einkommen
- die Miethöhe (max. Obergrenze)

Wie viel Wohngeld es dann tatsächlich gibt, wird nach einer komplizierten Formel berechnet. Sie lautet:

$1{,}15 \times (M - (a + b \times M + c \times Y) \times Y$

Dabei ist

- M die tatsächliche Miete, maximal die Obergrneze nach Tabelle 2
- Y das Monatseinkommen (netto-ähnlich) nach Tabelle 1
- a, b und c sind nach Haushaltsgröße unterschiedliche Werte, die hier aus Platzgründen nicht abgedruckt werden können.

Solche Formeln sind eh nur für mathematisch Begabte geeignet. Ausführliche Tipps zum Wohngeld wird es in einem Merkblatt des Deutschen Mieterbundes geben, dass ab Mitte Dezember in der Geschäftsstelle Ihres Mietervereins kostenlos erhältlich ist. Auf jeden Fall gilt:

- Stellen Sie Ihren Wohngeld Antrag so schnell wie möglich!
- Wenn es Schwierigkeiten gibt, hilft Ihnen unsere Rechtsberatung!

Neues vom BGH

Nachmieter-Stellung und Eigenbedarfskündigung

Nachmieter suchen und finden

Der Fall

Ein Ehepaar mietete ein Einfamilienhaus in Mülheim an der Ruhr. Bezüglich der Miethöhe wurde eine Staffelmietvereinbarung getroffen. Der unterzeichnete Mietvertrag enthielt einen sogenannten Kündigungsausschluss für vier Jahre. Erst nach Ablauf der vier Jahre konnte das Mietverhältnis mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.

Vor Unterzeichnung des Mietverhältnisses führten die Vermieter und Mieter Gespräche darüber, ob der Kündigungsausschluss auch gelten sollte, wenn die Mieter wegen eines Arbeitsplatzes umziehen müssten. Die Vermieter erklärten in diesem Fall, eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag käme in Betracht.

Im März 2013 wechselte der Mieter den Arbeitgeber und zog nach Norddeutschland. Die Mieter kündigten dann das Mietverhältnis zum 30.6.2013 und zogen zu diesem Zeitpunkt aus. Dies wurde von den Vermietern nicht akzeptiert. Sie boten allerdings eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis bei Stellung eines geeigneten Nachmieters an. Die Vermieter verlangten allerdings, dass der Nachmieter unter anderem eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung sowie eine Bonitätsauskunft vorlegen müsse.

Im Januar 2014 hatten die Mieter dann einen aus ihrer Sicht geeigneten Mietinteressenten gefunden und baten um einen Besichtigungstermin. Die Vermieter machten dies von der vorherigen Vorlage der obigen Unterlagen abhängig. Das lehnte der Mietinteressent ab. Die Vermieter klagten die Miete für die Zeit nach dem Auszug der Mieter ein.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass in einem Formularmietvertrag ein Kündigungsausschluss maximal für die Dauer von vier Jahren wirksam vereinbart werden kann. Dabei muss eine Kündigung bereits zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sein. Dies war hier nicht der Fall, da die Mieter erstmals nach Ablauf der vier Jahre kündigen konnten. Eine Kündigungsausschluss von mehr Jahren, stellte der BGH fest, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Absatz 1 BGB). Das Mietverhältnis kann dann mit gesetzlicher Kündigungsfrist beendet werden.

Allerdings wies der BGH darauf hin, dass die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist nicht unwirksam ist, wenn es sich um eine Individualvereinbarung handelt, die zwischen den Parteien ausgehandelte wurde. In diesem Fall ist der Kündigungsausschluss nur teilweise unwirksam. Die Kündigung muss zum Ende des vierten Jahres möglich sein. Das Mietverhältnis wäre damit im entschiedenen Fall drei Monate vorher beendet worden.

Zu entscheiden war weiterhin, ob durch den angebotenen Nachmieter das Mietverhältnis beendet worden war. Das Landgericht hatte noch entschieden, dass die Vermieter die Anforderung an die Stellung des Nachmieters gezielt so hochgeschraubt hätten, dass diese nicht zu erfüllen gewesen wäre. Dies sah der BGH nun anders. Er bestätigte zunächst, dass ein Mieter unter besonderen Umständen, wie beim Arbeitsplatzwechsel, die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen kann. Er muss dann einen geeigneten und zumutbaren Nachmieter stellen. Dabei ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter über die Person seines Nachfolgers aufzuklären und ihm auf Verlangen sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Der Vermieter selbst muss dagegen nicht aktiv an der Suche eines Nachmieters mitwirken. Vorliegend mussten die Mieter Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit vorzuschlagender Nachmieter anfordern und an die Vermieter übermitteln. Da sie dies vor dem Besichtigungstermin im Januar 2014 nicht taten, war der Vermieter nicht verpflichtet, einen Besichtigungstermin durchzuführen. Die Mieter konnten sich also nicht darauf berufen, dass sie einen Nachmieter gefunden hätten..

BGH-Urteil vom 7. Oktober 2015
VIII ZR 274/14

Keine Eigenbedarfskündigung auf Vorrat

Der Fall

Die Mieter mieteten in einem Mehrparteienhaus mit 15 Parteien in Bonn zunächst eine 3-Zimmer-Wohnung. Später dann noch zusätzlich eine 21 m² große separate Mansardenwohnung, in der der erwachsene Sohn der Mieter wohnte. Im

Mietvertrag der Mansarde war vereinbart, dass nur beide Mietverhältnisse gleichzeitig gekündigt werden können. Die Vermieterin kündigte beide Wohnungen wegen Eigenbedarfs. Als Begründung gab sie an, dass sie selbst dort einziehen wolle. Die Mansardenwohnung sollte umgebaut und mit der Nachbarwohnung der Tochter verbunden werden. Unter anderem sollte dort ein weiteres Arbeitszimmer eingerichtet werden. Durch den Umbau hätte sich die Wohnfläche für die 4-köpfige Familie der Tochter auf 197 m² verbunden. Da die Mieter nicht auszogen, kam es zu einem Räumungsprozess. Im Räumungsprozess konnte die Vermieterin nicht erklären, warum sie gerade die Wohnung der gekündigten Familie beziehen wollte. Zudem hatte sie kurz vor der Kündigung eine freistehende andere Wohnung im Haus neu vermietet.

Die Entscheidung des BGH

Bei einer Eigenbedarfskündigung muss ein Vermieter im Kündigungsschreiben lediglich angeben, für welche Person die gekündigte Wohnung benötigt wird. Weiterhin muss in der Kündigung angegeben werden, welches Interesse die Person an der Erlangung der Wohnung hat. Enthält das Kündigungsschreiben diese Mindestangaben, liegt eine ausreichende Begründung vor. Dagegen sind weitere Angaben im Kündigungsschreiben, beispielsweise hinsichtlich der Frage wie viele Arbeitszimmer eine Familie benötigt, nicht erforderlich.

Anders als in älteren Entscheidungen stellte der BGH nochmals klar, dass eine große Wohnfläche von 197 m² keinen weit überhöhten Bedarf darstellt. Weiterhin entschieden die Richter, dass der von dem Vermieter angegebene Wunsch, selbst in die Wohnung der Mieter einzuziehen, um dort entsprechend dem Wunsch der Tochter besser auf die Enkelkinder aufpassen zu können, einen nachvollziehbaren vernünftigen Grund darstellt.

Im Ergebnis hatte der BGH Bedenken an der Ernsthaftigkeit des Umzugswunsches der Vermieterin. In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht hatte sie nicht angeben können, dass sie sich überhaupt Gedanken darüber gemacht hatte, warum sie von mehreren 3-Zimmer-Wohnungen in dem 15-Parteien-Haus gerade die Wohnung der verklagten Mieter im 3. OG als künftige Wohnung gewählt hatte. Das Amtsgericht hat es für lebensfremd gehalten, dass sich jemand bei einem Umzug im Seniorenalter nicht im Einzelnen überlegt, welche Anforderungen an den neuen Lebensmittelpunkt zu stellen sind und welche der Wohnungen nach Größe, Lage und Zuschnitt am geeignetsten sei. Die Tatsache, dass die Vermieterin sich keine Gedanken über die Eignung der Wohnung gemacht hatte, wertete der BGH nun dahingehend, dass die erforderliche Ernsthaftigkeit des angegebenen Nutzungswunsches zumindest fraglich sei. Zudem sprach nach Ansicht des BGH gegen einen ernsthaften Nutzungswunsch, dass der Entschluss von der Vermieterin sehr kurzfristig nach der Vermietung der freistehenden Wohnung gefasst wurde. Der BGH hob daher das Räumungsurteil des Landgerichts auf und verwies zur weiteren Entscheidung an das Landgericht zurück.

BGH-Urteil vom 23. September 2015 VIII ZR 297/14 *(mag)*

Foto: pixabay

Nachhaltiges Wohnen

Blitz und blank

Foto: pixabay

Das ging schief! Beim Schnippeln in der Küche nur mal eben gegen die noch halbvolle Kaffeetasse gestoßen und schon hat man das Theater: Die „braune Plürre" ist überall. Schnell wegwischen! Aber womit? Hier ein paar Tipps zur richtigen Hygiene in der Küche.

Hände waschen

Was längst jedem klar sein sollte: Regelmäßiges Händewaschen ist das A und O. Möglichst mit warmem Wasser und Seife – vor allem dann, wenn es an die Zubereitung von Speisen geht. Ruhig zwischen verschiedenen Arbeitsgängen (Eier aufschlagen, Fleisch kleinschneiden) noch einmal waschen. Wichtig: Achten Sie auch auf saubere Fingernägel. Handdesinfektion ist übrigens nicht notwendig! Sie schaden der Umwelt und sorgen dafür, dass Keime resistent und somit noch gefährlicher werden können. Darüber hinaus wiegen wir uns in einer gewissen Sicherheit und vernachlässigen möglicherweise andere wichtige Hygieneregeln.

Auch Schmuck abnehmen sorgt für bessere Hygiene, da sich keine Bakterien auf und unter ihm absetzen können. Das schützt auch die Schmuckstücke. Bei langen Haaren gilt: Zusammenbinden!

Richtig schnippeln

Schneidebretter und -messer sollten in der Küche mit besonderer Aufmerksamkeit genutzt werden. Nutzen Sie Bretter mit glatter Oberfläche, die sich leicht reinigen lassen und die keine tiefen Rillen und Kerben haben. In ihnen können sich Keime und Bakterien festsetzen und sich dann rasant vermehren. Das Material spielt dabei eine untergeordnete Rolle: Glas, Kunststoff oder Holz – bei ordentlicher Reinigung mit heißem Wasser und Spülmittel gibt es bei der Hygiene keinen Unterschied.

Ebenso wie bei Brettern gilt auch für Messer: Für jedes Schneidgut ein anderes: Nutzen Sie für Gemüse und Fleisch auf jeden Fall ein separates Messer und Brett. Tipp: Bereiten Sie zuerst Rohkost wie Salate zu und stellen Sie diese außerhalb Ihrer Arbeitsfläche ab. So können sich keine Keime von Fleisch oder anderen kritischen Lebensmitteln auf ihnen absetzen. Messer und Schneideunterlagen immer direkt nach Gebrauch reinigen und gut trocknen lassen!

Einheizen und abkühlen

Fertig geschnippelt. Was jetzt? Kühl zu lagernde Lebensmittel direkt zurück in den Kühlschrank stellen. Dieser sollte einmal im Monat mit heißem Wasser und Spülmittel gereinigt werden. Angebrochene Lebensmittel wie Aufschnitt aus den geöffneten Plastikverpackungen nehmen und lieber in luftdicht verschließbare Kunststoffdosen packen. Fleisch immer unten lagern, damit kein Fleischsaft auf andere Lebensmittel tropfen kann.

Foto: pixabay

Auf dem Herd gilt dann: Heizen Sie Ihrem Essen ein! Ab 70 °C werden die meisten Krankheitserreger abgetötet. Deshalb sollte Ihr Gargut bei der Zubereitung mindestens zehn Minuten lang die Kerntemperatur von 70 °C erreichen.

Aufpassen gilt auch beim Auftauen. Keime werden im Gefrierschrank keinesfalls abgetötet, sie gehen nur in den „Winterschlaf", deshalb kann das Auftauwasser mikrobiell belastet sein. Die Speisen sollten also nicht in diesem Wasser liegen, sondern besser in einem Sieb oder auf einem Gitter direkt über der Spüle abtauen. So kann das Tauwasser ablaufen. Das Spülbecken anschließend mit heißem Wasser reinigen.

Wisch und weg

Nutzen Sie Ihre Geschirrtücher nur zum Abtrocknen von gereinigtem Geschirr. Tauschen Sie Schwämme und Spültücher spätestens nach zwei Tagen aus. Speziell bei warmen Temperaturen sind sie ein Nährboden für Bakterien. Auf einem Spülschwamm, der nicht regelmäßig ausgetauscht wird, befinden sich mehr Bakterien als in der Toilette. Spülbürsten können Sie regelmäßig mit in die Spülmaschine geben.

Ist was daneben gegangen? Fleischsaft, Milch und andere leicht verderbliche Speisereste wischen Sie am besten mit einem Küchenpapier weg. Für alles andere können Sie ein sauberes Spültuch oder einen Schwamm nutzen. Anschließend mit heißem Wasser gut ausspülen und ordentlich trocknen lassen! Nicht nur für Spüllappen und Geschirrtücher, sondern auch für die Küchenschürze gilt: je reiner desto besser. Sie sollten regelmäßig bei 90 °C in der Waschmaschine gewaschen werden.

Sie haben gegessen? Dann kümmern Sie sich so bald wie möglich um den Abwasch. Geschirr am besten direkt nach Gebrauch spülen oder in die Spülmaschine stellen – diese spätestens nach zwei Tagen anstellen – stark verunreinigtes Geschirr oder Besteck vorher kurz abspülen. Kontrollieren Sie regelmäßig das Sieb in Ihrer Spülmaschine und entfernen Sie dort hängengebliebene Essensreste. Übrigens: Auch den Mülleimer sollte man jeden zweiten bis dritten Tag leeren und regelmäßig säubern.

Krank macht krank

Hygiene fängt bei einem selber an! Wichtigste Regel: Wer krank ist, sollte keine Speisen für andere zubereiten! Stellen Sie sich nicht an den Herd, wenn Sie von einer Magen-Darm-Infektion oder einer Grippe geplagt werden. Das Risiko der Keimübertragung ist einfach zu groß. Sie haben sich geschnitten oder kleine offene Wunden an den Händen? Dann legen Sie vor dem Kochen ein frisches und wasserdichtes Pflaster an oder benutzen Sie Einmal-Handschuhe aus Latex.

Übrigens: Nicht nur Kranke haben in der Küche nichts zu suchen. Auch Tiere sollten sich möglichst selten dort aufhalten. Vor allem Katzen mit Freigang oder Hunde mit viel Auslauf haben häufig Kontakt zu Vögeln und anderen Kleintieren und können von ihren Ausflügen gefährliche Keime in die Küche mitbringen.

Foto: age

Wohnungsmarktbericht

Gesucht: Wohnung, klein, günstig!

Ende Oktober hat die Stadt Dortmund den aktuellen Wohnungsmarktbericht vorgestellt. Die Übersicht zeigt: In Dortmund fehlen vor allem kleine und günstige Wohnungen, während die Mieten weiter steigen. Gerade für Menschen mit wenig Geld wird die Wohnungssuche schwieriger.

Mehr Einwohner, mehr Haushalte

Insgesamt war der Wohnungsmarkt 2014 ausgewogen, berichtete Planungsdezernent Ludger Wilde bei der Vorstellung des Berichts. Doch Wohnraum in der Stadt wird knapp, weil die Bevölkerung wächst: von fast 584.000 Einwohnern Ende 2013 auf gut 589.000 Ende 2014. Vor allem mehr Studierende, Zugewanderte und Geflüchtete sind nach Dortmund gezogen. Und weil Menschen in Dortmund statistisch gesehen immer öfter allein wohnen, ist der Bedarf an kleinen und günstigen Wohnungen besonders hoch. Fast die Hälfte aller Haushalte bestanden aus nur einer Person, weitere 28 Prozent aus zweien.

Der gestiegene Bedarf treibt Mieten nach oben. Die Stadt Dortmund hat alle Wohnungsangebote in Zeitungsannoncen oder im Internet ausgewertet und festgestellt, dass Menschen 2014 in Bestandswohnungen im Mittel über 30 Cent mehr bezahlen mussten als im Jahr davor, nämlich 5,83 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer jährlichen Steigerung von sechs Prozent, in den Jahren davor waren es nur je ein bis zwei Prozent gewesen.

Die Konsequenz ist bedenklich: Gerade Menschen mit wenig Geld finden unter diesen Bedingungen immer schwerer eine bezahlbare Wohnung in Dortmund. Denn der Blick auf die Sozialstruktur zeigt: Faktische oder drohende Armut, auch im Alter, betrifft mehr und mehr Menschen. Zwar hat die Arbeitslosigkeit abgenom-

men, doch Langzeitarbeitslose haben davon nicht profitiert: Fast 83.200 Menschen – 1.800 mehr als 2013 – erhalten SGB-II-Leistungen, 10.700 bekommen Grundsicherung, weil sie nicht erwerbsfähig sind, das Einkommen oder die Rente nicht zum Leben reichen. Hinzu kommen fast 5000 Geflüchtete, von denen 2700 noch auf eine Wohnung warten. Das macht 43.800 sogenannte Bedarfsgemeinschaften, 700 mehr als 2013, bei denen ein paar Euro mehr für die Miete der Geldbeutel nicht so einfach hergibt.

Jede Kommune legt Angemessenheitsgrenzen fest, die bei der Anmietung nicht überstiegen werden dürfen. In Dortmund gelten für eine Person 262 Euro Kaltmiete und für zwei Personen 315,90 Euro als angemessen.

2.000 der erfassten Wohnungsangebote galten 2014 in Dortmund für eine Person als angemessen. Etwa genauso viele Menschen, die diese Bemessungsgrenzen einhalten müssen, ziehen in einem Jahr typischerweise um. Somit „ist das Angebot rechnerisch knapp ausreichend", sagt der Bericht. Unberücksichtigt sind dabei frei werdende Wohnungen, die jedoch nicht öffentlich angeboten, sondern „unter der Hand" oder über Wartelisten vergeben werden. Trotzdem sind viel mehr Menschen auf günstigen Wohnraum angewiesen: Studierende, Ältere, Geringverdiener. Dies zeigte auch der Mietspiegel 2015, der für kleine Wohnungen hohe Zuschläge vorsieht, was auf eine hohe Nachfrage hinweist. Das Angebot an günstigen Zwei- und Drei-Personen-Haushalten ist zwar größer, doch der Markt zieht auch hier an. Die Konsequenz laut Wohnungsmarktbericht: eine „vielfältige Konkurrenznachfrage von Haushalten mit geringem Einkommen".

Entspannung durch Neubau?

Neubau könnte Abhilfe schaffen – und die Stadt bemüht sich, hier hinterher zu kommen. 1.000 Wohnungen sind 2014 in Dortmund neu entstanden, 1.000 werden es auch in diesem Jahr sein. „Doch wenn man ehrlich ist, ist das für die bestehende Nachfrage zu wenig", sagte Planungsdezernent Ludger Wilde bei der Vorstellung des Berichtes.

Damit diese so bald wie möglich entstehen, setzt die Stadt auf die Wohnraumförderung des Landes NRW. „Diese Programme sind von großer Bedeutung für den Dortmunder Wohnungsmarkt, weil die Miete im Neubau und bei der Sanierung im Bestand begrenzt wird. Hier sind neben der Stadt Dortmund alle Dortmunder Wohnungsunternehmen gefragt, egal ob Genossenschaften oder börsennotierte Unternehmen", sagt Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund. „So kann das Angebot im niedrigen Preissegment erhalten und erweitert werden." Auch Wohnungen, die jetzt von der Stadt Dortmund neu gebaut werden, sind mit Landesmitteln gefördert und haben eine Kaltmiete von 5,25 Euro je Quadratmeter.

Wie wichtig diese Fördermittel in Dortmund sind, zeigt eine Berechnung der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013. Demnach liegen rund 50 Prozent der Dortmunder Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung des Landes. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an geförderten Wohnungen aber von fast 42.000 auf 25.500 zurückgegangen, 2015 werden es noch einmal über 1.000 weniger sein – ein Trend nicht nur in Dortmund, wie der DMB NRW in einer aktuellen Studie zur Wohnungspolitik in den Städten des Ruhrgebiets feststellt.

2014 hat der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, in Zukunft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und dem Verkauf städtischer Liegenschaften in der Regel 25 Prozent der geplanten Wohnungen für geförderten Wohnraum vorzusehen. Das Potenzial ist da: 7.700 neue Wohnungen könnten im Moment auf Dortmunds Brach- und Freiflächen entstehen. (age)

Weitere Infos

Den gesamten Wohnungsmarktbericht 2014 finden Sie hier:
www.wohnungswesen.dortmund.de
Ruhrstudie:
www.mvdo.de/wohnungsmarkt.html

Fotos: age

Kommunaler Wohnungsbau

Die Wiederentdeckung

Bei der Unterbringung geflüchteter Menschen stoßen Kommunen mehr und mehr an ihre Grenzen. Die Stadt Dortmund hat sich jetzt entschlossen, neue öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Damit könnte sie etwas angehen, was sie lange vernachlässigt hat: die Schaffung von günstigem Wohnraum. Davon sollen nicht nur Flüchtlinge, sondern alle profitieren.

Im Dortmunder Hafen liegen im Moment zwei Kreuzfahrtschiffe vor Anker, in denen geflüchtete Menschen leben. Drei Turnhallen sind zu Notunterkünften umfunktioniert, in fast jedem Stadtteil stehen Container, Leichtbau- oder Traglufthallen. 2.500 Geflüchtete in Dortmund kommen derzeit in einer dieser Sammelunterkünfte unter. Klar ist: Deutschland muss Menschen, die aus ihrer Heimat geflohen sind, eine Heimat bieten. Doch klar ist auch: Krieg, Armut und Not in der Welt gehen nicht plötzlich vorbei. Viele der Menschen, die gerade herkommen, werden bleiben, leben, arbeiten und wohnen.

Aber wo? Diese Frage stellt sich immer öfter. Wohnraum wird knapp, und der aktuelle Dortmunder Wohnungsmarktbericht (siehe S. 18) stellt einen Leerstand von nur noch zwei Prozent fest. Und nicht nur geflüchtete Menschen brauchen günstigen Wohnraum, sondern auch Wohnungslose, Geringverdienende, Studierende, Ältere oder Menschen, die Sozialleistungen erhalten.

Dem will die Stadt Dortmund entgegenwirken, indem sie neue öffentlich geförderte und preisgebundene Wohnungen baut. Dabei setzt sie auf die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Schon seit einem Jahr unterstützen das Land und die NRW.Bank Kommunen beim Neu- oder Umbau von Sammelunterkünften für Asylsuchende, seit Juni werden sowohl Städte und Gemeinden als auch Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren besser gefördert, wenn sie Wohnraum für Asylsuchende und anerkannte Flüchtlinge bauen. Außerdem erhält NRW vom Bund höhere Kompensationsleistungen für deren Unterbringung.

Das Land wird im kommenden Jahr etwa 40.000 Wohnungen benötigen, Dortmund allein mehr als 2.000. Darüber, wo diese Wohnungen entstehen und was sie kosten sollen, kann die Stadt bisher noch nichts sagen. Möglicherweise wird sie selbst Bauherrin und errichtet mit Hilfe des Tochterunternehmens „Dortmunder Stadtentwicklungs GmbH“ neue Sozialwohnungen. „Diese Gesellschaft übernimmt das Baumanagement und die

Stadt schafft bilanzielle Werte", erklärt Klaus Graniki, Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft. Er leitet auch das Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO21, das die Wohnungen im Auftrag der Stadt bauen soll.

Langfristiger Wohnraum für alle

Auch andere Städte wie Duisburg oder Bottrop wollen Wohnraum durch Neubau schaffen. Im Kreis Warendorf hat eine katholische Kirchengemeinde ein Haus mit vier Wohnungen errichtet. Und auch die Stadt Dortmund hält an ihrem Ziel der verstreuten Unterbringung weiter fest und ist damit auf Landes-Linie: „Wir wollen keine zentralen Wohnlager oder Container-Städte, sondern dezentrale Wohnquartiere für Asylsuchende schaffen", sagte NRW-Bauminister Michael Groschek im August in einer Presseerklärung.

Die Landesregierung will mit den verbesserten Förderkonditionen das gesamte niedrige Angebotssegment auf dem Wohnungsmarkt erweitern und so eine strukturelle Frage angehen: die nach günstigem Wohnraum.

Warum der nicht längst entstanden ist? In öffentlich geförderten Wohnungen, wie sie jetzt entstehen sollen, darf die Miete in Dortmund nicht mehr als 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat kosten. „So günstig können wir gerade nicht bauen", sagt Graniki. Denn nicht nur die allgemeinen Kosten sind gestiegen, auch gesetzliche Regelungen machen Bauen teurer. Darum haben DOGEWO21 und die Wohnungsgenossenschaft Spar und Bau eine Resolution verabschiedet, in der sie neben nachhaltiger Integration und Sozialarbeit auch Erleichterungen beim Wohnungsbau fordern: So solle zum Beispiel die nächste Stufe der Energieeffizienzverordnung EnEV nicht im Januar 2016, sondern erst später in Kraft treten, dazu fordern die Bauunternehmen Erleichterungen bei Lärm- oder Denkmalschutz und beim Vergaberecht.

Raus aus der Sammelunterkunft - um das zu schaffen, will die Stadt Dortmund das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen und neu bauen.

Davon hält Prof. Christa Reicher nicht viel. Die Leiterin des Fachgebiets Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung an der TU Dortmund sieht bei der Absenkung von Standards die Gefahr eines Wohnraums „zweiter Klasse": „In den 1970er Jahren setzte Stadtplanung mehr auf Quantität, weniger auf Qualität. Es sind monofunktionale Großsiedlungen entstanden, die kaum in das Gefüge unserer Städte integriert sind. Diese Fehler sollten sich nicht wiederholen." Das heißt für die Städtebau-Professorin auch, auf Aspekte wie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Supermärkten zu achten und Wohntypen zu mischen, sodass unterschiedliche Generationen, Familien und Einzelpersonen im selben Haus leben können.

Den jetzigen Weg hat die Stadt spät eingeschlagen. Es scheint aber ein guter zu sein, glaubt auch Reicher: „Die Stadt hat erkannt, dass sie gerade jetzt aktiv Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen muss. Trotz des akuten Handlungsbedarfs kann sie sich den Gestaltungsspielraum für das Wohnen von morgen und übermorgen zurückerobern." (age)

Westerfilde

Besser Wohnen – in zehn Jahren

Leerstand, verwahrloste Häuser und Konflikte unter den Mietparteien – Westerfilde gilt seit Langem als Problemstadtteil. 10,9 Millionen Euro sollen jetzt über das Stadterneuerungsprogramm in den Stadtteil fließen – doch bis sich Effekte einstellen, wird es dauern.

Foto: MVDO

„Viele Menschen hier sind unzufrieden mit der Entwicklung des Stadtteils", erzählen Monika Hohmann und Walburga Ströter. Die beiden sind Sprecherinnen des Mieterbeirats Westerfilde und damit Ansprechpartnerinnen für Mieterinnen und Mieter im Bezirk. Womit die Westerfilder unzufrieden sind: mit dem Zustand vieler Wohnungen und Häuser, mit den Hausverwaltungen, aber auch mit der Lebensqualität.

Investoren statt Vermieter

Die Wohnblocks und Hochhäuser, die in Westerfilde-Mitte stehen, waren in den 1970er-Jahren besonders für Gering- und Normalverdiener errichtet worden. Sie gehörten ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, bei vielen Wohnungen war der Mietpreis begrenzt. Heute ist das anders: Viele der Wohnungsbestände in Westerfilde wurden seit 2005 mehrfach verkauft – von einem Finanzinvestoren zum nächsten bis in die Hände börsennotierter Wohnungsunternehmen

wie GAGFAH oder der LEG. Mangelnde Instandhaltung, Mängelbeseitigung und eine schlechte Wohnungsverwaltung lösten die Abwärtsspirale aus, die auf den ganzen Stadtteil ausstrahlte.

Besonders betroffen sind die unter dem Namen Griffin bekannt gewordenen Wohnungen in Westerfilde-Mitte. Auch Monika Hohmann und Walburga Ströter wohnen im Quartier südlich der Westerfilder Straße „Fünfmal wurde unsere Siedlung in den letzten 10 Jahren verkauft", sagt Monika Hohmann. Zuletzt ist das im September passiert, als der Eigentümer GAGFAH mit der Deutschen Annington zum Riesen Vonovia fusionierte. Mit jedem neuen Eigentümer kam eine neue Verwaltung. Konzepte und Investitionen für die Zukunft des Wohnquartiers waren in der Vergangenheit nicht zu erkennen.

Fast elf Millionen für den Stadtteil

Ein großangelegtes Stadterneuerungsprogramm soll es jetzt richten: 10,9 Millionen Euro erhalten Westerfilde und Bodelschwingh aus dem „Aktionsplan Soziale Stadt", 80 Prozent davon trägt das Land NRW, 20 Prozent die Stadt Dortmund. In einem sogenannten Integrierten Handlungskonzept sind 24 Maßnahmen festgehalten, die in den kommenden zehn Jahren umgesetzt werden sollen.

So sollen Fassaden und Höfe oder der Fußballplatz von Germania Westerfilde/Rot-Weiß Bodelschwingh, aber auch der Marktplatz, Straßenzüge und Spielplätze erneuert werden. Ein wichtiger Punkt ist auch die Stärkung des Gemeinwesens. Schon jetzt gibt es in der Bürgerwohnung oder im AWO-Begegnungszentrum Angebote für Jugendliche und Familien, Migranten und Ältere, die ausgeweitet werden sollen. Ein Quartiersmanagement soll die Maßnahmen ab Frühjahr 2016 koordinieren.

Der Mieterverein forderte bei der Erarbeitung des Stadterneuerungskonzeptes wiederholt „harte" Instrumente, zum Beispiel Instandsetzungs- und Modernisierungsgebote. Damit solle die Verhandlungsmacht der Stadt Dortmund gegenüber den Eigentümern gestärkt werden, falls diese ihren Pflichten für den Stadtteil und Investitionen in den Wohnungsbestand nicht nachkommen. Die Stadt Dortmund ist zuversichtlich, dass die Großvermieter mitziehen.

Vonovia in der Verantwortung

Vor allem Vonovia ist ein Schlüsselakteur. Dem Immobilienriesen gehören mit dem früheren Griffin-Bestand knapp 700 Wohnungen in Westerfilde-Mitte. „Wohnungen, die Viterra, der Vorgängerkonzern von Vonovia, 2005 loswerden wollte, sind nun über das GAGFAH-Paket wieder zurück in den Konzern gekommen", erklärt Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund. „Vonovia ist nun in der Verantwortung, ein langfristig tragfähiges und zugleich soziales Entwicklungs- und Investitionskonzept zu erarbeiten. Das Stadterneuerungsgebiet bietet hierfür die besten Rahmenbedingungen. Der Staat kann aber nicht alleine die Fehler und Spekulationsfolgen der Voreigentümer ausgleichen."

Voraussetzung ist, dass die in Westerfilde vertretenen Unternehmen sich an dem Prozess beteiligen – in einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Dortmund haben sich acht private und öffentliche Unternehmen sowie Finanzinvestoren bereit erklärt, „sich gemeinsam für eine bessere Zukunft in Bodelschwingh/Westerfilde einzusetzen", heißt es in der Vereinbarung.

Vonovia zeigt sich in Sachen Quartierserneuerung kooperativ. Seit Anfang des Jahres habe man sich um die Instandhaltung der Wohnungen und um Außenanlagen gekümmert, so Pressesprecherin Nina Henckel, derzeit sei ein Konzept für weitere Baumaßnahmen in Arbeit. Am Kiepeweg und am Gerlachweg entstehen außerdem gerade zwei neue Spielplätze.

Kleinigkeiten hätten sich gebessert, haben Monika Hohmann und Walburga Ströter festgestellt. „Es gibt jetzt einen Ansprechpartner, bei dem wir uns melden können. Und Fenster haben wir auch endlich bekommen." An anderen Neuerungen wie barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen mangelt es nach wie vor.

Die Frauen vom Mieterbeirat sind skeptisch. „Natürlich hoffen wir, dass die Maßnahmen gut umgesetzt werden und wirken", sagt Monika Hohmann. Ob sie in zehn Jahren noch hier wohnen wird? „Ich weiß es nicht." (age)

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.

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 7,00 Euro, Aufnahmegebühr 20,00 Euro

Name

Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

E-Mail

Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)

Mietrechtsschutzversicherung
Übernahme aller Prozesskosten bis zu 60.000 Euro, bei einer Eigenbeteiligung von 200,- 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 + Mi 11:00 - 12:00 h, Fr 10:30 - 11:30 h Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Katharina Hausmann-Baumeister	-58	Di + Do 10:30 - 11:30h Mi 15:30 - 16:30h
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