

AKTION ZUM JAHRESENDE

Mitglieder werben Mitglieder

In den letzten zehn Jahren ist der Mieterverein Dortmund erfreulicherweise kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2010 waren gut 15.650 Mieterinnen und Mieter Mitglied des Vereins, ca. 1.500 mehr als vor zehn Jahren. Dies ist leider keine Selbstverständlichkeit. Viele andere Mietervereine im Ruhrgebiet verzeichneten in diesem Zeitraum mehr Austritte als Neuzugänge. Die Gründe dafür liegen vermutlich in dem angespannten Wohnungsmarkt und den steigenden Belastungen für die Verbraucher. Hoch bleibt jedoch weiterhin die Zahl derjenigen, die den Verein wieder nach kürzerer Zeit verlassen. In diesen Fällen wird der Mieterverein leider nur als Dienstleister und nicht als Interessenvertretung und Solidargemeinschaft gesehen. Die Gewinnung neuer Mitglieder ist daher für die Arbeit des Vereins von sehr großer Bedeutung. „Deshalb unsere Bitte: Unterstützen Sie die Aktion ‘Mitglieder werben Mitglieder’“, so Ge-



Foto: Christian Lobach

schaftsführer Rainer Stücker. Sprechen Sie Nachbarn, Freunde oder Verwandte an, mit denen Sie in der Vergangenheit vielleicht schon über Mietprobleme gesprochen haben. Werben Sie für Ihren Mieterverein. Ihr Engagement wird mit einer Werbeprämie von 15 € belohnt, die nach erfolgtem Beitritt mit Ihren Mitgliedsbeiträgen verrechnet wird. Vorteil für das geworbene Mitglied: die Aufnahmegebühr von 20 € entfällt! Teilnehmen können selbstverständlich nur Mitglieder des Mietervereins Dortmund. Die Aktion endet am 31.01.2011.(rs)

Und so wird's gemacht:

Auf der Rückseite der Zeitung finden Sie ein Beitrittsformular, das Interessenten ausfüllen und unterschreiben müssen. Dort tragen Sie auch Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer ein und schicken uns das Formular zu oder geben es bei uns ab. Alternativ können Sie das Online-Beitrittsformular auf www.mvdo.de nutzen.

Veranstaltungstipps

„Hartz IV und Wohnen“

Die nächsten Termine sind am
26.01. + 23.02.2011

30.03.2011

von 9.00 –10.30 Uhr
im Arbeitslosenzentrum,
Leopoldstr. 16-20

Referent ist Holger Gautzsch

VHS-Veranstaltungen

Montag, 31.01.2011

„Informationen zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung“

Montag, 04.04.2011

„Miete und Wohngeld, ALG II und Grundsicherung (Sozialhilfe)“

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

Mit Mietern für Mieter

Mieterinteressenvertretung und
Initiativenarbeit - eine Bilanz

Donnerstag, 17.02.2011

**17:00 bis 19:15 Uhr
Theater im Depot,
Immermannstraße 29
44147 Dortmund**

Passwort für den
Online-Mitgliederbereich:
Betriebskosten



LEG
Ideen
Menschen
Immobilien

In Dortmund zuhause!

Bei uns wohnen Sie richtig!

Bei der LEG finden Sie Wohnungen in vielen Größen, mit modernen Grundrissen zu einem attraktiven Preis. In ruhigen Grünanlagen oder zentral und citynah. LEG – Ihr Vermieter in Dortmund. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

Kundencenter Dortmund, Karl-Harr-Straße 5, Telefon 02 31 / 4 19 02-134

Kundencenter Dortmund-Scharnhorst, Baaderweg 11, Telefon 02 31 / 92 31 00-0

www.leg-nrw.de

Vorweg



Foto: report.age

Auf dem Weg zur Geschäftsstelle an der Kampstraße war in den vergangenen Tagen der Aufbau des Weihnachtsmarktes nicht zu übersehen. Ein untrügliches Zeichen, dass die letzten Wochen des Jahres begonnen haben, die Außentemperaturen sinken und der Winter vor der Tür steht. Unser Titelthema zur energetischen Sanierung kommt daher passend zur Jahreszeit, in der wir unsere Heizungen nicht missen möchten und vielleicht mit Schrecken an die nächste Betriebs- und Heizkostenabrechnung denken. Wir haben daher praktische Tipps zur Energieeinsparung beim Heizen vorbereitet und möchten zudem an die Gaspreistrückzahlung durch die DEW21 erinnern. Einen Infokasten hierzu finden Sie auf Seite 4.

Einige Leserinnen und Leser unter Ihnen erwarten in dieser Ausgabe den angekündigten neuen Dortmunder Mietspiegel. Da sich die Veröffentlichung jedoch weiter verzögert, gilt der bisherige Mietspiegel als einfacher Mietspiegel bis zur Neuveröffentlichung fort. Diese ist von Seiten der Stadt Dortmund für den 01.01.2011 geplant. Für 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

scholz@mieterverein-dortmund.de



S.11

Deutsche Annington tauscht in der Boschstraße Schrottfenster aus



S.12

Tipps, um den Platz in der Wohnung sinnvoll zu nutzen



S.20

Ehrenamtliche erzählen von ihrer Arbeit in den Mieterinitiativen

INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“, Veranstaltungstipps
- 3 Inhalt / Editorial
- 4 Neue Internetseite des Mietervereins
- 5 Brief des Oberbürgermeisters / Hinweis Gaspreistrückzahlung
- 6 Antworten zum Thema Betriebskosten
- 7 Wohnungspolitik: Scherbenhaufen
- 8 Auftrag: Energetische Modernisierung
- 10 Wohnungspolitik: Mietrechtslockerung für das Klima
- 11 Deutsche Annington: Und sie bewegt sich doch
- 12 Stauraum: Platz ist in der kleinsten Hütte
- 14 Stromspartipps am PC / Buchtipp
- 15 Evonik/THS
- 16 Änderungen bei den Kosten der Unterkunft
- 18 Heiztipps
- 19 Lünen: Steigende Abwassergebühren
- 20 Mieterinitiativen: Der Mensch hinter dem Ehrenamt
- 22 Dortmunder Szenehafen: Wasser bis zum Hals?
- 24 Sprechzeiten und Beitrittsformular

Titelfoto: F. Aumüller/digitalstock.de

IMPRESSUM

MieterForum

Herausgeber:

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

Redaktionsanschrift:



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

Redaktion:

Holger Gautzsch (hg), Aichard Hoffmann (ah),
Martin Krämer, Helmut Lierhaus (li),
Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.), Kristina Simons (ks)
Rainer Stücker (st), Knut Unger (ku);
Katharina Drzisga (kat), Mirko Kussin (mik),
Uwe van der Lely (uly), Martin Tubbesing
(alle report.age (ra))

Anzeigen:

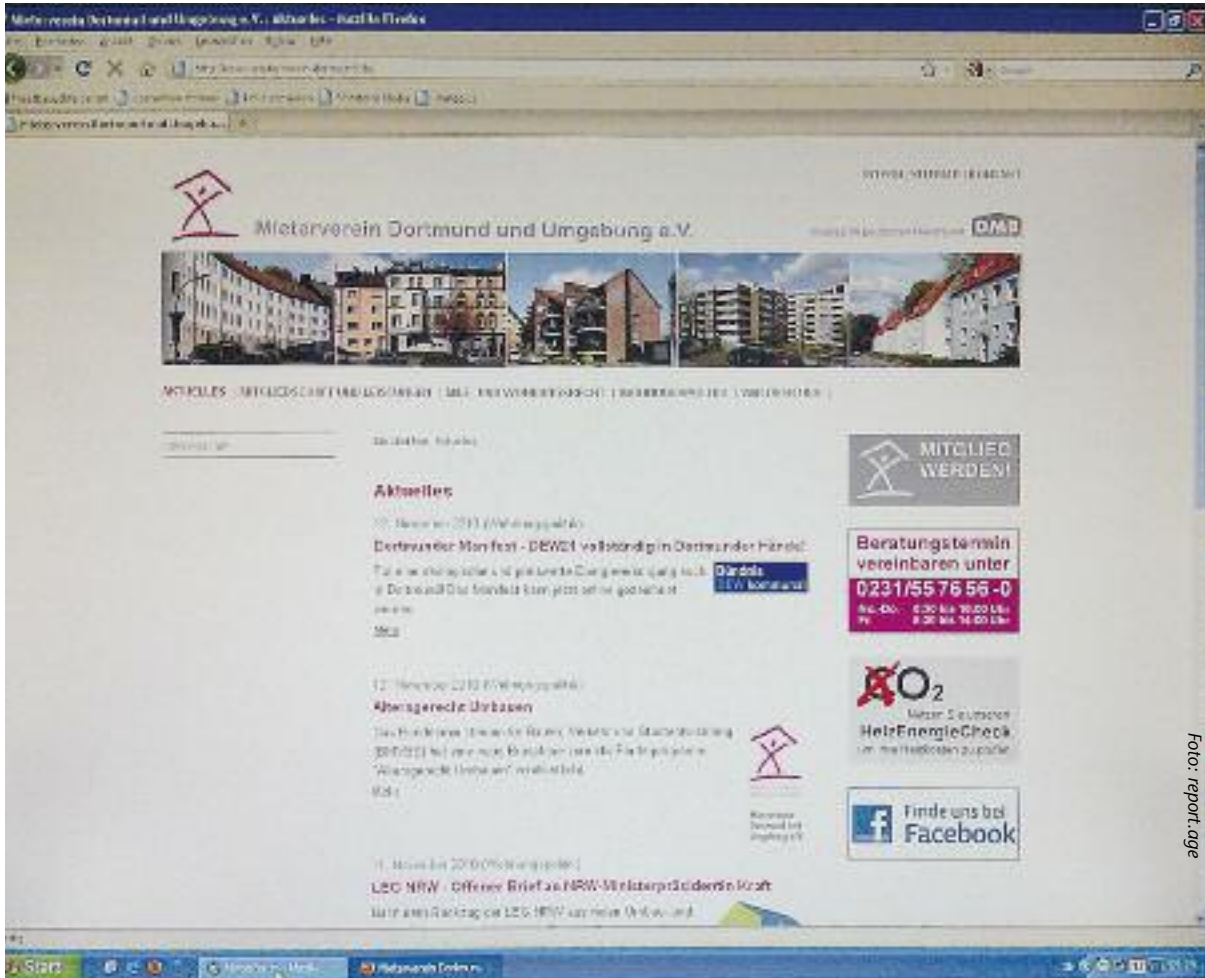
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Tel: 0231/55 76 56 66

Druck:

Lensing-Druck, Auf dem Brümmer 9,
44149 Dortmund

Auflage: 20.000

Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Auf dem Bildschirm tut sich was.

Foto: report age

MIETERVEREIN STARTET NEUE INTERNETSEITE

Service online

In frischem Gewand und mit vielen neuen Funktionen ausgestattet präsentiert sich die neue Internetseite des Mietervereins.

Sie ist unter den bekannten Adressen www.mieterverein-dortmund.de und www.mvdo.de zu erreichen. Das Gestaltungskonzept wurde mit dem Büro „konzept:gelb“ aus der Nordstadt entwickelt und durch die Dortmunder Firma „duplox Internet-Lösungen“ technisch umgesetzt.

Auf der Startseite finden sich aktuelle Nachrichten aus den Bereichen „Miet- und Wohnungsrecht“ und „Wohnungspolitik“. Die beliebten Mietrechtsratgeber sind in der Rubrik „Miet- und Wohnungsrecht“ als pdf-Dokumente verfügbar. Im Bereich „Mitgliedschaft und Leistungen“ finden Sie

neben einem Überblick über die Angebote des Mietervereins Dortmund eine Reihe von Web-Formularen. Über diese bieten wir die neue Möglichkeit, Änderungen zur Mitgliedschaft über eine gesicherte Internetverbindung bequem und einfach der Geschäftsstelle des Mietervereins mitzuteilen. So können Mitglieder beispielsweise eine Adressänderung, eine neue Bankverbindung und die Nachmeldung einer beitragsfreien Mitgliedschaft einfach durchführen. Interessenten des Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. können über die Internetseite direkt online beitreten. Selbstverständlich können dabei auch die Vorteile der „Mitglieder werben Mitglieder“-Aktion genutzt werden. In der Rubrik „Wir über uns!“ finden sie Informationen zum Verein; darunter auch eine Vorstellung aller Mitarbeiter-innen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie des Vorstandes. **Die neue Seite bietet zudem einen internen Mitgliederbereich, der durch ein Passwort geschützt ist. Dieses ändert sich jedes Quartal und wird auf Seite 2 des MieterForum veröffentlicht.** Aktuell können Sie dort die zurückliegenden Ausgaben des *MieterForum* einsehen. Die neue Internetseite wird in den kommenden Wochen laufend um neue Informationen ergänzt. (ts)

Rechtsanwalt

Burkhard Kock

Tätigkeitsschwerpunkt

Mietrecht

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

Auch der Oberbürgermeister liest das MieterForum

Unter dem Titel "Hörde – ein Stadtteil wandelt sich. Jetzt wirklich?" berichteten wir anlässlich der Flutung des Phoenixsees über den Stadtteil Hörde. Aus dem Rathaus erreichte uns ein Brief von Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau, den wir den Leserinnen und Lesern des *MieterForum* nicht vorenthalten wollen. Der ursprüngliche Artikel ist auch unter www.mvdo.de abrufbar. (ts)

Gaspreisrückzahlung weiterhin möglich!

DEW21-Kunden, aber auch Ex-DEW21-Kunden mit Sondertarifen (Unser Erdgas.online, Unser Erdgas.spezial + Vollversorgungstarife) können weiterhin die Gaspreiserstattung in Anspruch nehmen. Vorausgegangen war ein mit der DEW21 geschlossener Vergleich über unwirksame Vertragsklauseln (siehe *MieterForum* III/2010). Das von der DEW21 im Juli 2010 zugesandte Angebotsscheiben kann weiterhin genutzt werden. Liegt dieses nicht mehr vor, kann eine Kopie kostenlos bei der DEW21 angefordert werden. Ehemalige Kunden können sich direkt an die DEW21 wenden. (ts)

Weitere Informationen beim Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Hotline 0231 / 55 76 56 -56

Kundenzentrum DEW21
kunden@dew21.de
01801-44 00 44*
*dt. Festnetz: 3,9 ct/Min.
Mobilfunk: max. 42 ct/Min.



Viel Wissen

FÜR WENIG GELD

- Über 690 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Nur 13 Euro

Die zweite Mietaufgabe

Wohnungsmängel und Mietminderung

Mieterrechte und Mieterpflichten

Modernisierung

Wohnungsmängel und Mietminderung

Wohnungsmängel und Mietminderung

DMB-INFORMATIONSBROSCHÜREN,
z.B. „Die zweite Mietaufgabe“, „Mieterrechte und Mieterpflichten“ oder „Modernisierung“, bis zu 96 Seiten, je 5 Euro bei uns in der Geschäftsstelle

MIETRECHT IN DER PRAXIS

Antworten zum Thema Betriebskosten

Holger Gautzsch berichtet aus seiner Praxis

Heinz P. fragt:

Für meine neue Wohnung habe ich nun meine Heiz- und Betriebskostenabrechnung erhalten. Ich soll eine Nachzahlung von über 400 € leisten. Ist das überhaupt möglich?

Holger Gautzsch antwortet:

Eine derartige Nachzahlung ist sehr ungewöhnlich, grundsätzlich aber denkbar. Ein solcher Nachzahlungsbetrag kann nur dann zustande kommen, wenn entweder die von Ihnen gezahlten Vorauszahlungen viel zu niedrig kalkuliert waren, oder an anderer Stelle ein Fehler der Abrechnung vorliegt. Zwei wichtige Gründe, um genau zu prüfen oder prüfen zu lassen, wie es zu einem derartigen Nachzahlungsbetrag kommen kann.

Karin F. fragt:

In meiner alten Wohnung habe ich immer nach Erteilung der Abrechnung einige Euro zurückbekommen. Das heißt doch wohl, dass ich davon ausgehen kann, dass die Abrechnung in Ordnung war?

Holger Gautzsch antwortet:

Nein, diesen Zusammenhang gibt es nicht. Ob eine Abrechnung richtig oder falsch ist, richtet sich allein danach, ob die Kostenseite korrekt ermittelt wurde. Ob dann für Sie ein Guthaben oder ein Nachzahlungsbetrag entsteht, hängt alleine von der Höhe der bislang gezahlten Vorauszahlungen ab. Einen Rückschluss darauf, ob die Abrechnung nun richtig ist, kann man weder aus einem Guthaben noch aus einer Nachzahlung ziehen.

Meinhard T. fragt:

Mein Vermieter hat in meiner Heizkostenabrechnung die Heizkosten des

Hauses zu 70 % nach Verbräuchen abgerechnet, zu 30 % nach Flächenanteilen. Früher wurden diese Kosten immer im Verhältnis 50 % zu 50 % verteilt. Ist diese Änderung zulässig?

Holger Gautzsch antwortet:

Durch die seit Beginn 2009 geltende neue Heizkostenverordnung hat sich hier einiges geändert. In vielen Fällen ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, den bisherigen Kostenanteil, der nach Fläche verteilt wurde, auf 30 % zu senken. In anderen Fällen wäre dieses allerdings nicht zulässig. In besonderen Fällen sind auch andere Prozentwerte denkbar. Dieses muss der Vermieter allerdings vor Beginn des abzurechnenden Jahres mit einer entsprechenden Begründung ankündigen. Ein hoher Flächenanteil ist auch nicht immer ein Nachteil, insbesondere wenn die Wohnung schlecht isoliert ist oder bei Wärmekosten hohe Grundpreise kalkuliert werden.

Roswita K. fragt:

Vor zehn Monaten habe ich meine letzte Abrechnung bekommen. Hierzu habe ich noch einige Fragen; ich vermute, dass in der Abrechnung ein Fehler vorliegt. Kann ich dieses jetzt noch geltend machen?

Holger Gautzsch antwortet:

Bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen haben Sie nach Erteilung der Abrechnung ein Jahr lang Zeit, Einwendungen geltend zu machen. Dieses sollten Sie auch möglichst schnell tun. Wenn das Jahr abgelaufen ist, gilt die Abrechnung, auch wenn sie inhaltlich falsch ist, als anerkannt.



Ihr Vermieter schickt mich, ich soll Ihnen 2000 Euro Guthaben aus Ihrer Betriebskostenabrechnung übergeben!



KLIMASCHUTZ UND WOHNEN

Auftrag: Energetische Modernisierung

Am 28. September stellte die Bundesregierung ihr seitdem heftig diskutiertes Energiekonzept der Öffentlichkeit vor. Die energetische Gebäudesanierung ist ein Kernstück des Energiekonzeptes.

Nach Berechnungen der statistischen Ämter der Länder entfallen auf den Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser etwa 63 % des privaten Energieverbrauchs. 2050 sollen alle 18 Mio. Wohngebäude mit knapp 39,3 Mio. Wohnungen in Deutschland so modernisiert worden sein, dass sie fast keine Heizenergie mehr benötigen – ein ehrgeiziges Projekt. Unter den Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele, ist die Dämmung der Außenfassaden eines Gebäudes am bekanntesten, aber bei denkmalgeschützten Wohngebäuden auch umstritten. Dabei können bereits mit der Sanierung älterer Heizungsanlagen sowie der Dämmung von Keller- und Dachbodendecken sehr große Wirkungen bei der Einsparung von Energie und Heizkosten erzielt werden. Dies ist meist weniger bekannt. Und es gilt: Für alle Maßnahmen sind erhebliche Investitionen erforderlich.

Fördermittel gekürzt

Doch wer dachte, dass die Bundesregierung nun fleißig Fördermittel für die energetische Sanierung der Gebäude bereitstellte, sah sich getäuscht. Dabei ist das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sehr erfolgreich. So wurden 2009 insgesamt 2,2 Mrd. Euro für die

Dämmung von Dach- und Kellerdecken, Fassaden, die Erneuerung von Fenstern sowie die Heizungssanierung abgerufen. Während im aktuellen Jahr nur noch 1,35 Mrd. € zur Verfügung stehen, ist für 2011 nur noch eine Fördersumme von 950 Mio. € eingeplant. Für 2012 ist bislang sogar kein Geld für neue Gebäudesanierungen vorgesehen. Nach Berechnungen der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) wäre jedoch eine wesentlich höhere jährliche finanzielle Ausstattung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms erforderlich. Mieterbund, IG Bau, Naturschutzbund und der Bundesverband der Verbraucherzentralen kritisierten das Gebäudemodernisierungsprogramm auf der Anhörung in Berlin am 14. Oktober denn auch als krass unterfinanziert. Das Ziel, die Modernisierungsrate von 1 % auf 2 % zu verdoppeln, sei so nicht zu erreichen.

Der Mieter soll's zahlen

Doch Bundeskanzlerin Angela Merkel hatte zu diesem Zeitpunkt längst entschieden, wer die Zeche für den Klimaschutz zahlen soll: die Mieter. Es sei nur fair, wenn die Mieter für energetische Modernisierungen stärker als bisher zur



Kasse gebeten würden, sagte sie in einem Interview mit der Süddeutschen Zeitung. Schließlich sparten sie auf der anderen Seite an Heizkosten, so dass unterm Strich nur eine geringe Mehrbelastung heraus käme.

Von der Bundesregierung wird dabei das Mietrecht als große Hürde für die energetische Modernisierung angesehen. Das Mitte Oktober vorgelegte Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums sieht daher eine Reihe von Mietrechtsänderungen zu Lasten der Mieter vor (siehe Seite 10). Dabei wird übersehen, dass bereits nach geltender Rechtslage 11 % der Modernisierungskosten als Mieterhöhung auf die Jahresmiete umgelegt werden können. Bei Investitionen von beispielsweise 20.000 € für eine 70 m² große Wohnung verteuert sich deswegen die Miete um 180 € im Monat. Selbst wenn die Heizkosten in

„Mützentour“ 2008: Werbekampagne
des Bundesministeriums für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung



Fotos: Moya McKechney

Ökologischer Mietspiegel

Die Idee des ökologischen Mietspiegels ist die Einbeziehung von Ausstattungsfaktoren einer Wohnung, die für den Energieverbrauch von Bedeutung sind. Lassen sich für energetisch modernisierte Wohnungen höhere Mieten am Wohnungsmarkt erzielen, schlägt sich dies in der örtlichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wieder. Energetische Sanierungen können somit leichter refinanziert werden. Eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt Handlungsempfehlungen auf, wie ökologische Mietspiegel in den Kommunen erstellt werden können. Über die Erprobung in Modellkommunen sollen im Jahr 2011 über eine Folgestudie weitere Erkenntnisse zur Einführung und Wirkung ökologischer Mietspiegel gewonnen werden.

einer Größenordnung von 80 € aufgrund der Modernisierung um die Hälfte sinken würden, würden die Mietkosten für den Mieter letztendlich um 140 € monatlich steigen. Die von Frau Merkel suggerierte „Warmmietenneutralität“ liegt damit in weiter Ferne. Eine energetische Modernisierung erfolgt dann warmmietenneutral, wenn deren Kosten nur in Höhe der eingesparten Heizkosten auf die Mieter umgelegt werden.

Protest

Der fällige Aufschrei kam allerdings nicht nur von den Mieterverbänden, sondern auch aus der Wohnungswirtschaft. Darunter auch Wohnungsgesellschaften im Ruhrgebiet, die reihenweise die Köpfe schüttelten. „Wenn der Markt es nicht hergibt, bleiben Mieterhöhungen reine Theorie“, kommentierte stellvertretend David Wilde

von der Hattinger Wohnungsgenossenschaft HWG. Soll heißen: Mieterhöhungen dieses Ausmaßes sind auf den „Mietermärkten“ des Ruhrgebiets und vieler anderer Regionen in Deutschland gar nicht durchsetzbar. Aber auch auf angespannten Wohnungsmärkten mit hohen Mietpreisen reichen Budgets vieler Mieter nicht aus, um noch höhere Mieten zu zahlen. So liegt nach dem Münchener Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für eine 70 m² Wohnung aus den frühen 1960er Jahren bei knapp 10,50 €/m² Netto). Keine Rolle im Konzept der Bundesregierung spielt dagegen der ökologische Mietspiegel, der erhebliche Anreize zur energetischen Modernisierung setzen könnte (vgl. Textkasten). Die Kosten in erster Linie auf die Mieter abwälzen zu wollen, übersieht auch die Eigentümerquote in Deutschland. 46 % der bewohnten Wohnfläche

sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser; weitere 8 % sind selbstgenutzte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die finanzielle Handlungsfähigkeit von Selbstnutzern ist daher ein wichtiger Einflussfaktor, um die klimapolitischen Ziele erreichen zu können.

Ohne finanzielle Förderungen wird das Energiekonzept der Bundesregierung jedoch ins Leere laufen; schärfere Anforderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) reichen alleine nicht aus. Wer kein Geld in die Hand nimmt, um dem politisch Erwünschten zum Durchbruch zu verhelfen, sondern alles dem freien Spiel der Kräfte überlässt, darf sich nicht wundern, wenn Wohnungsgesellschaften, Einzelvermieter und Selbstnutzer von einer energetischen Sanierung nichts wissen wollen, die weder sie noch die Mieter bezahlen können. (ah/ts)



Fotos: reportage



Außendämmung, neue Fenster und Haustüren: An der Boschstraße tut sich etwas.

Petra Bleidorn kann sich endlich über die neuen Kunststofffenster freuen.



DEUTSCHE ANNINGTON

Und sie bewegt sich doch

Im Sommer dieses Jahres berichtete das *MieterForum* in der Ausgabe II/2010 ausführlich über die unhaltbaren Zustände in zahlreichen Wohnungen der Deutschen Annington (DA) an der Boschstraße 163 – 167. Petra Bleidorn und 14 weitere Mietparteien kämpfen mit dem Mieterverein für den Austausch der maroden Alufenster. Die waren – konstruktionsbedingt – der Grund für eine gesundheitsgefährdende Schimmelbildung in den Wohnungen. Dieses Engagement hat sich für die Mieter gelohnt. Im Juli unterbreitete die DA das Angebot, alle Fenster auszutauschen und das Haus zu dämmen. Darüber wurde mit allen Mietern eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen, die aufgrund der Dämmung auch eine Mieterhöhung beinhaltet. Da sich alle Mieter und die Deutsche Annington

einig waren, konnte das Vorhaben schnell umgesetzt werden, sodass jetzt alle Fenster eingebaut sind und das Haus

gedämmt ist. Ein bemerkenswertes Angebot der Deutschen Annington und ein toller Erfolg für die Mieter. (mik/ra)

ULRIKE BREIL & SIGRID MICHAELIS

RECHTSANWÄLTINNEN
FACHANWÄLTINNEN FÜR FAMILIENRECHT

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT
MIETRECHT

<p>BÜROZEITEN: 9.00 - 13.00 / 15.00 - 18.00 UHR AUSSER FREITAGNACHMITTAG</p>	<p>44149 DORTMUND-DORSTFELD SACHSENWALDSTRASSE 5</p>
<p>TELEFON: 02 31 / 17 19 07</p>	<p>TELEFAX: 02 31 / 721 78 63</p>

Foto: Claudia Hautumm/pixelio



Foto: Iris Felske/pixelio



STAUHAUM

Platz ist in der kleinsten Hütte

**Namen von der
Redaktion geändert.*

Wer eine kleine Wohnung und wenig Platz hat, muss manchmal seine Kreativität spielen lassen, um alles unterzukriegen. Aufräumen und ausmisten steht von Zeit zu Zeit bei jedem an. Für alles, was dann noch übrig bleibt und nicht ständig gebraucht wird, lässt sich meist Stauraum schaffen.

Die meisten Menschen nutzen gerade mal 20 % ihrer Siebensachen regelmäßig, die restlichen 80 % müssen also nicht immer griffbereit sein. Der Flur bietet klassischerweise Platz für Mäntel, Schuhe und Schals. Wer Kleiderhaken in zwei Reihen und versetzt anordnet,

kriegt hier mehr unter. Ideal ist eine Nische im Flur. Je nach Tiefe kann sie sogar zweifach genutzt werden: Vorne hängt eine Garderobenstange und hinter Mänteln und Jacken hat man zusätzliche Staufläche. „Wir haben den letzten Teil unseres langen Flurs ein-

fach mit einem Vorhang abgetrennt und dahinter ein Regal gestellt“, erzählt Andrea Essers* „Neben dem Regal ist sogar noch Platz für Staubsauger und Wäscheständer.“ Der Klassiker in Altbauwohnungen mit ihren hohen Decken sind Zwischenböden im Flur.

DOGEWO21 Hier bleib ich!
Mehr als 40.000 Menschen finden in Dortmund bei DOGEWO21 ein rundum schönes Zuhause mit Wohlfühlservice. **Und wo bleiben Sie?**
DOGEWO21 Dortmund | Gewerbestraße 10 | 44139 Dortmund | Telefon 0231 12 13 10
DOGEWO21
Hier bleib ich!
WWW.DOGEWO21.DE



Dort kann alles verstaut werden, an das man nur selten rankommen muss. Passgenaue Bretter können im Baumarkt zurechtgesägt und mit Winkeln befestigt werden. „Eine weitere Möglichkeit, den Boden frei zu halten, besteht im Aufhängen von Dingen“, sagt der Architekt und Buchautor Terence Conran. So könnten etwa Fahrräder mittels Flaschenzug unter der Decke befestigt und wieder heruntergelassen werden.

Stauraum geschickt einplanen

Von einer geräumigen Wohnküche, in der nicht nur gekocht, sondern auch gelebt wird, träumen viele. Doch auch in kleinen Küchen lässt sich mehr Platz schaffen, wenn Stauraum geschickt eingeplant wird. Hängeregale oder -schränke nehmen keinen Stellplatz weg, und mit Glastüren wirken die Schränke nicht so massiv. Im Sockel von Unterschränken lassen sich Schubladen für Pfannen und sonstiges einbauen. Eckschränke mit Karussell- oder Tandemauszug nutzen zudem die Tiefe optimal aus.

In vielen Altbauten wurden die alten Toilettenschläuche in Kammern umfunktioniert, die sich vor allem im Winter mitunter zum Kühlen von Lebensmitteln eignen. „In meiner Wohnung wurde die Kammer sogar geteilt“, erzählt Kirsten Schumann*. Der eine Teil ist vom Flur, der andere von der Küche aus begehbar. „In der Küchenkammer verwahre ich Lebensmittel. Außerdem steht dort meine Waschmaschine.“ Denn dank der früheren Nutzung gebe es dort noch einen Wasseranschluss.

„In einem großen Zimmer gibt es nichts Praktischeres als eine Wand mit durchgehenden Regalen“, meint Judith Wilson, Autorin des Buches „Family Living“. Für kleine Räume eigne sich eine eingebaute Schrankwand, die nicht tiefer als 50 Zentimeter sein müsse und die, wenn sie ganz schlicht sei, kaum ins Auge falle. „Mit maßgenauen Einbauten lassen sich auch ungünstige Winkel bestens ausnutzen, etwa durch Bücherregale über der Tür.“ In kleinen Wohnungen und Durchgangsbereichen sollten Einbauten möglichst ,un-

sichtbar‘ sein, rät sie. Ideal seien ganz glatte Türen in der Farbe der Wände. „In Öffnungen an gut geplanten Stellen könnte man den Fernseher oder Computer, aber auch einen Frühstückstresen oder eine Arbeitsplatte unterbringen.“ Wenn in Schränken Geräte wie DVD-Player oder Videorekorder untergebracht werden sollen, sind allerdings Lüftungsschlitze wichtig. Dafür eignen sich zum Beispiel Lochbleche, Gitter aus Holzleisten oder MDF-Platten mit Bohrungen.

In kleinen Schlafzimmern mit hohen Decken kann ein Hochbett gleich mehrere Platzprobleme lösen: „Wir haben darunter zum Beispiel einen Arbeitsplatz eingerichtet und einen Schrank stehen“, erzählt Charles Holmes*. Eingebauter Stauraum sei auch dann eine gute Lösung, wenn ein Raum für einen konventionellen Einbauschränk zu klein sei, so Wilson. Zum Beispiel würden Schubladen unter einem Bett jede Menge Habseligkeiten schlucken, und zwar viel schneller und unkomplizierter als ein Schrank mit Stange und Kleiderbügel. (ks)

„SCHÖNE AUSSICHTEN!“
Auch in Zukunft selbstbestimmt wohnen!

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

Telefon: 0231/18 20 30
www.sparbau-dortmund.de

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1895



STROMSPAREN AM PC

Öfter mal den Stecker ziehen

Stromsparen schont den Geldbeutel und die Natur. Diese Erkenntnis hat sich inzwischen bei fast allen Verbrauchern durchgesetzt. Dass man aber – zusätzlich zu Waschmaschine und Kühlschrank – auch den Stromhunger des heimischen PC oder Notebooks zügeln kann, wissen viele noch nicht.

Was brauchen Sie?

Als Erstes sollten Sie Ihr Nutzungsverhalten am Rechner überprüfen. Wenn Sie nur sporadisch oder für kurze Zeit ins Netz gehen, reicht ein einfacher Büro-PC. Je höher die Leistungsfähigkeit des Rechners, desto höher auch sein Stromverbrauch. Während ein

Highend-PC, der für die neuesten Spiele konzipiert ist, bei einer Nutzung von acht Stunden täglich, Stromkosten von 130 € im Jahr verursacht, kommt ein Büro-PC bei gleicher Nutzungsdauer mit gut 90 € aus. Notebooks sind sogar noch sparsamer und verbrauchen mit 63 € im Jahr bei gleicher Nutzungsdauer weniger als die Hälfte.

Was muss an sein?

Dass der Stand-by-Betrieb an Fernseher und Musikanlage Strom kostet, weiß jedes Kind. Gleiches gilt für PC, Monitor, Notebook oder Drucker. Auch bei externen Festplatten, die lediglich zur Datensicherung dienen, ist es sinnvoll, sie vom Netz zu nehmen. Mehrfachsteckdosen mit Netzschalter sind in diesem Fall eine komfortable Alternative, um mehrere Geräte gleichzeitig vom Stromnetz zu trennen.

Was muss sich ändern?

Durch das Ändern von „lieben“ Gewohnheiten können Sie Geld sparen. Der Bildschirmschoner ist ein Relikt aus der Computersteinzeit und dient heute lediglich zur Unterhaltung. Aufwendige 3D-Darstellungen sind zwar schön anzusehen, lassen den PC aber oft an der Leistungsgrenze – mit entsprechendem Stromverbrauch – arbeiten. Sollten Sie

Ihren Rechner längere Zeit nicht benötigen, finden sie im Energiemanagement

Optionen, die festlegen, ab wann der PC in den Energiesparmodus, in den Ruhezustand oder ganz heruntergefahren werden soll. Ein Notebook sollte bei stationärem Betrieb nicht dauerhaft am Netzteil hängen. Das schont zusätzlich den Akku. (mik/ra)

Zahlreiche weitere Tipps sowie eine umfangreiche Liste von besonders Strom sparenden Computern finden sie unter www.energieeffizienz-im-service.de. Ratgeber der „Initiative Energieeffizienz“ zum Thema erhalten Sie auch kostenlos in der Geschäftsstelle des Mietervereins.



BUCHTIPP:

Stadtentwicklung in Dortmund

Einen vielschichtigen Blick auf die Geschichte der Dortmunder Stadtentwicklung seit 1945 liefern die 39 Beiträge des gleichnamigen Buches, das in der Reihe Dortmund Beiträge zur Raumplanung veröffentlicht wurde. Dabei kommt auch das Thema Wohnen nicht zu kurz. Im Beitrag von Matthias Konegen wird eindrucksvoll die Geschichte einiger Dortmunder Siedlungen – darunter Jungferntal und Scharnhorst-Ost – geschildert. Eine sehr gute Einführung in das Thema „Wohnungsverkäufe und Finanzinvestoren“ bietet der Artikel „Neue Eigentümerstrukturen am Dortmunder Woh-

nungsmarkt“ von Rainer Stücker. In seiner thematischen Breite ist es ein ideales Lesebuch für alle, die mehr über Ihre Stadt erfahren wollen.

H. Bömer, E. Lürig, Y. Utku, D. Zimmermann (Hg.) 2010: Stadtentwicklung in Dortmund seit 1945 Von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt Dortmund Beiträge zur Raumplanung, Band 135 432 S., ISBN 978-3-88211-177-4, 27,50 €

Immer mehr Menschen demonstrieren für soziale Gerechtigkeit.



Foto: Udo Schulte

KOSTEN DER UNTERKUNFT 2011

Änderungen für Mieterinnen und Mieter bei ALG II und Sozialhilfe

Die Bundesregierung hat beschlossen, die bisherigen Regelungen zum Arbeitslosengeld II (Hartz IV) in wesentlichen Bereichen zu ändern und einen entsprechenden Gesetzentwurf verabschiedet.

Dieser liegt derzeit dem Bundesrat vor.

Anlass für die Änderungen war das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG) zur Regelleistung. Demnach war die bisherige Regelleistung willkürlich in nicht nachvollziehbarer Weise für Erwachsene und insbesondere auch für Kinder kalkuliert worden. Dieses muss der Gesetzgeber nun nachbessern. Ob dieses gelingt, ist sehr fraglich. Die Regelleistung soll für Erwachsene um 5 € erhöht werden, für Kinder und Jugendliche wird es keine Erhöhung geben. Es zeichnet sich ab, dass der Auftrag des BVerfG nicht erfüllt wird. Insbesondere bei den unvermeidbaren Stromkosten und Warmwasserkosten hat sich im Ergebnis wenig geändert.

Auch bei den Kosten der Unterkunft (KdU) sind Änderungen geplant. Drei wesentliche Neuerungen sind:

Festlegung der Angemessenheitswerte durch Kreise und kreisfreie Städte

Geplant ist, dass Kreise und kreisfreie Städte durch die Länder ermächtigt oder verpflichtet werden, die Angemessenheitsgrenzen für KdU (Miete oder Kosten für Eigenheim/Eigentumswohnung) durch Satzung festzulegen. Die dafür geltenden Kriterien sollen jeweils nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden.

Bisherige Rechtslage:

Bisher waren die Kommunen gehalten, Grenzwerte für angemessene Mieten zu ermitteln. Hinsichtlich der Rechenfaktoren für den Gesamtbetrag musste auf einen Mietwert im unteren Segment des Wohnungsmarktes abgestellt werden, hinsichtlich der Flächenwerte waren die Flächengrenzwerte der jeweiligen Förderrichtlinien eines Landes maßgeblich. In Nordrhein-Westfalen war es umstritten, ob für eine Person 45 m², 47 m² oder (richtigerweise) 50 m², plus jeweils 15 m² für jede weitere Person des Haushaltes, in Ansatz zu bringen seien. Üblicher-

weise wurden diese Werte in Verwaltungsrichtlinien festgehalten.

Bewertung:

Inhaltlich klingt die Neuregelung zunächst harmlos, auf die örtlichen Verhältnisse abzustellen, ist ja nicht falsch. Für die Kalkulation angemessener Mietwerte sieht die Neuregelung vor, dass der Rechenfaktor „Flächenwert“ anhand des tatsächlich vorhandenen Wohnungsmarktes vor Ort zu bestimmen sein wird. Für Einpersonenhaushalte gefährlich, denn in der Gesetzesbegründung wird bereits die Erwartung geäußert, dass in Ballungsräumen derartige Werte sehr viel geringer ausfallen werden als im ländlichen Bereich. Vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahrzehnten Kleinwohnungen zunehmend vom Markt verschwanden und die verbleibenden einer großen Nachfrage ausgesetzt sind, werden zu niedrige Grenzwerte provoziert.

Mit der Festlegung dieser Werte als Satzung, wird der Zweck verfolgt, die Anzahl der Widerspruchsverfahren und Sozialgerichtsklagen gegen die Bestimmung von Angemessenheitswerten zu verringern. Ob dieses gelingen wird, ist sehr fraglich. Jeder Betroffene kann gegen einen entsprechenden Bescheid nach wie vor klagen. Ob seitens des im Einzelfall tätigen Sozialgerichtes nunmehr eine Verwaltungsrichtlinie oder eine Satzung geprüft werden muss, unterscheidet sich im Ergebnis nicht. Zusätzlich wird ein eigenes Rechtsmittel geschaffen, um auch unabhängig vom Einzelfall die per Satzung festgesetzten Werte überprüfen zu können. Jeder konkret Betroffene, aber auch Menschen, welche erst zukünftig ALG II erhalten werden, sind berechtigt, den Inhalt der Satzung durch das Landessozialgericht überprüfen zu lassen.

Kosten der Unterkunft und Heizkosten dürfen pauschaliert werden

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Länder den Kreisen und kreisfreien Städten erlauben dürfen, KdU sowie Heizkosten zu pauschalieren. Gemeint ist damit, dass Beträge festgelegt werden, die unabhängig von der Kostenbelastung im Einzelfall standardisiert aus-

gezahlt werden. Der Hilfebedürftige muss mit diesen Beträgen auskommen. Zahlt er tatsächlich eine geringere Miete, kann er den Differenzbetrag zur höheren Pauschale behalten, fällt die Miete höher aus, steht ihm über den pauschalen Wert hinaus kein weiterer Anspruch zu.

Die Pauschalierung ist allerdings an enge Voraussetzungen geknüpft. So muss auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein, die Pauschale darf auch im Einzelfall nicht unzumutbar sein.

Bisherige Rechtslage:

Nach der bisherigen Rechtslage war eine abgeltende Pauschalierung von Mietkosten, insbesondere auch von Heizkosten, rechtlich nicht möglich. Die trotzdem vorgenommenen Pauschalierungen zahlreicher Kommunen waren rechtswidrig. Miet-, Betriebs- und Heizkosten waren daher immer in tatsächlicher Höhe zu zahlen, konnten im Einzelfall dann auf ein angemessenes Maß gekappt werden, wenn zuvor der Mieter die realistische Chance hatte, die Kosten – ggf. durch Umzug – zu senken.



Die Erhöhung der Regelleistung: 5 € mehr in Tasche.

Bewertung:

Es ist sehr fraglich, ob mit dieser Neuregelung Pauschalierungen möglich sein werden. Die Anforderungen durch das Bundesverfassungsgericht stellen die Kommunen vor einen extrem hohen Ermittlungsaufwand. Eine Voraussetzung ist, dass eine abgeltende Pauschale nur für eine Vielzahl zu kombinierender Kostenfaktoren möglich ist, die sich unter Umständen gegenseitig ausgleichen können. Genau das ist bei Mieten und auch bei Heizkosten nicht der Fall. Dabei handelt es sich jeweils um Stückkosten. Nur in wenigen Fällen

wird es möglich sein, eine hohe Grundmiete durch entsprechend niedrige Betriebskosten und auch verhältnismäßig niedrige Heizkosten kompensieren zu können.

Ist die Pauschale korrekt und ausreichend hoch festgesetzt, führt dies zu erheblichen Mehrzahlungen einer Kommune für diejenigen Hilfebedürftigen, die bislang eine zum Teil wesentlich niedrigere Miete zahlen zu brauchten. Ist die Pauschale zu niedrig angesetzt, wird die Zahl der Widerspruchs- und Sozialgerichtsverfahren dramatisch in die Höhe getrieben. Eingespart wird dabei nichts, da die Durchführung derartiger Verfahren wesentlich teurer sein wird als der Streit um im Ergebnis verhältnismäßig geringe Beträge gekappter Miete.

Das Überprüfungsrecht für Betroffene (§ 44 SGB X) wird zeitlich eingeschränkt

Die Bundesregierung plant eine gravierende Änderung im Verfahrensrecht. Bislang galt, dass auch rechtskräftige (ablehnende) Bescheide vier Jahre lang auf Antrag erneut im Widerspruchsverfahren und vor Gericht geprüft wurden konnten (Antrag nach § 44 SGB X). Dieses Überprüfungsrecht wird jetzt auf ein Jahr beschränkt.

Bewertung:

Im Jahre 2005 haben fast alle ARGen in Deutschland die Zahlung von Renovierungskosten abgelehnt. Erst im Jahr 2008 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass dies rechtswidrig war und Renovierungskosten gesetzlich vorgesehen sind. Wer renovieren musste, auf seinen Kosten sitzen blieb oder sich das Geld zusammengeliehen hatte, konnte bislang noch vier Jahre lang einen Überprüfungsantrag stellen und bekam sein Recht. In vielen Fällen braucht das Bundessozialgericht vier Jahre, bis es nach den vorherigen Instanzen entscheiden kann.

In Zukunft bleibt nur die Möglichkeit, im Zweifel immer und sofort Widerspruch einzulegen, gegen einen ablehnenden Widerspruchsbescheid zu klagen. Das führt entweder zu einer weiteren Klagewelle oder zu Spekulationen seitens rechtswidrig handelnder Träger, die darauf hoffen, dass nur wenige Kunden klagen. Dies verleitet zum gezielten Rechtsbruch zu Gunsten der Gemeindefinanzen. (hg)

Programmierbare Heizkörperthermostate: eine Investition, die sich schnell rentiert.

RICHTIG HEIZEN

Heizen Sie auch zum Fenster raus?

Den größten Anteil an Betriebskosten in Mieterhaushalten verursachen die Heizkosten. Ein Beheizen der Wohnung ist unverzichtbar, denn eine kalte Wohnung gefährdet nicht nur die Gesundheit, sondern kann unter Umständen auch eine Mietvertragsverletzung darstellen. Gleichzeitig sind die Energiepreise für Mieter kaum beeinflussbar.

Richtiges Heizen ist einfach. Dabei sind nur wenige Regeln zu beachten:

Grundsätzlich gilt: Bewohnte Räume müssen beheizt werden.

Eine unbewohnte Wohnung muss nicht beheizt werden. Während eines Winterurlaubs muss jedoch sichergestellt werden, dass Heizung und Wasserleitungen nicht einfrieren. Wurde die Wohnung vor Verlassen gut gelüftet, ist darüber hinausgehendes Heizen nicht nötig. Wird in der Wohnung gelebt, muss Sie ausreichend beheizt werden, um ein Kondensieren der unvermeidlichen Luftfeuchtigkeit an zu kalten Wohnungswänden zu vermeiden.

Ideal- bis Maximaltemperaturen für die Wohnräume:

In Wohnräumen 20° C - 22° C, in der Küche 18° C - 20° C, im Schlafzimmer 16° C - 18° C und im Badezimmer bis maximal 23° C. Das Absenken der Raumtemperatur um 1° C spart 6 % der Heizenergie.

Jeder Raum der Wohnung sollte separat geheizt werden.

Ein sparsames und effektives Beheizen der Wohnung durch den Betrieb nur eines Heizkörpers und geöffneten Zimmertüren, ist nicht möglich. Ein kurzzeitiges Abführen warmer Zimmerluft in ein kaltes Zimmer führt nur dazu, dass die feuchtere Warmluft im bislang unbeheizten Zimmer kondensieren kann.

Fenster nicht auf „Dauerkipp“ stellen!

Hier können die höchsten Wärmeverluste entstehen. Räume und Mobiliar kühlen durch dauerhaft gekippte Fenster aus. Auch Bauteile wie Fensterstürze können dadurch derartig auskühlen, dass Feuchtigkeit kondensiert und Schimmel entsteht.

Mehrmals täglich kräftig lüften!

Das verbessert das Raumklima und stoppt den Schimmel. Verwenden Sie Thermohygrometer!

Möbel und Gardinen gehören nie direkt vor die Heizung!

Stehen dort Möbel oder ist die Heizung mit Gardinen verhängen, kostet das bis zu 15 % der abgegebenen Wärme.

Abdichtung breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen!

Diese sind in jedem Baumarkt erhältlich, kosten nicht viel und sind leicht selbst anzubringen.

Nicht per Steckdose heizen!

Dezentrale Elektro-Öfen und Heizungs-lüfter sind nur etwas für den Notfall, denn der Verbrauch dieser Geräte kostet am meisten Geld!

Programmierbare Heizkörperthermostate

(ab ca. 25 € im Baumarkt erhältlich) ermöglichen eine automatische Absenkung der Temperatur bei Nichtbenutzung der Räume. Außerdem können mit Hilfe der Geräte eine individuelle Absenkung bzw. Erhöhung der Raumtemperatur über alle Wochentage programmiert werden. (hg)

Wichtige Informationen zum richtigen Heizen und Energiesparen finden Sie auf www.mvdo.de/heizkosten.html und www.mieterbund.de/klimaprojekt.html.



Steigende Abwassergebühren

Um das Haushaltsloch zu stoppen, hat sich die Stadt Lünen einen rigorosen Sparkurs verordnet. Für die Bürger der Stadt bedeutet dies vielfach weniger Leistungen und höhere Kosten. Um weitere Einnahmen zu erzielen, gehen die Stadtoberhäupter durchaus kreativ vor.

Ein Beispiel: Wenn Sie mit Ihrem Auto einen Schaden an einem anderen Fahrzeug verursachen, müssen Sie die nötige Reparatur zahlen. So weit, so gut. Ein möglicher Wertverlust des anderen Fahrzeugs, das allein durch die Tatsache, dass es repariert wurde, weniger wert sein soll, wird Ihnen aber nicht in Rechnung gestellt.

Wenn es, statt um Autos um Straßen und Abwasserkanäle geht, wird in Lünen ab dem kommenden Jahr jedoch genau so vorgegangen. Ende Oktober unterzeichneten Lünens Oberhäupter gemeinsam mit dem Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) einen Nutzungsvertrag, der diesen Wertverlust ausgleichen soll und jährlich rund 960.000 € in die Kasse der Kommune spülen wird. Die Begründung seitens der Verwaltung ist ebenso einfach wie kreativ: Durch Arbeiten an der Kanalisation wird die bauliche Substanz der Straßenflächen angegriffen, was zu einer Verringerung des städtischen Anlagevermögens führt. Bisher kam die SAL zwar für die von ihr verursachten Schäden auf, die damit verbundene „Verkürzung der Lebensdauer des Straßenvermögens“, von der in der Verwaltungsvorlage VL 147/2010 die Rede ist, wurde allerdings nicht „monetär ausgeglichen“.

Der Bürger zahlt

Dass die SAL die Abwassergebühren anheben und so die Mehrkosten direkt an den Bürger weitergeben wird, ist sicher. Die



Originell: Arbeiten am und unter dem Asphalt mindern den Wert der Straße.

Fotos: Dominik Hahn

Mehreinnahmen aufseiten der Stadt sollen zur Schadenbeseitigung an den Straßen, zur ökologischen Verbesserung der Straßenentwässerungseinläufe und – selbstredend – zur Haushaltsfinanzierung dienen.

Solch eine Nutzungsvereinbarung ist bisher einmalig, könnte aber Schule machen. Schließlich befinden sich auch andere Kommunen in Geldnöten und suchen nach kreativen Mehreinnahmequellen. Laut Stadtkämmerer Hans-Ge-

org Schlienckamp sind die juristische Fragen in Lünen aber geprüft und abgeklärt. Ratsherr Thomas Matthée von den Grünen ist Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses und zweifelt an der rechtlichen Grundlage dieser Gebühr. Zusätzlich zur Grundbesitzabgabe würde der Bürger nun ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Weitere Kritiker des Nutzungsvertrags, wie etwa Dieter Klecha, Vorsitzender der UWS-Fraktion im Stadtrat, kündigten an, rechtliche Schritte zu prüfen. (mik/ra)

Endlich zu Hause.

Wer Wohnen sagt, der meint Evonik: Modern, bezahlbar, günstig gelegen. Mit tollen Serviceleistungen und viel Raum für Ihre Ideen. Wann ziehen Sie ein?

Evonik-Wohnen GmbH
 Goshel Center Dortmund
 Cappelhofweg 53, 44135 Dortmund
 TELEFON 0231 5492-400, TELEFAX 0231 5492-499
 www.evonik-wohnen.de

Evonik. Kraft für Neues.

EVONIK
INDUSTRIES

DIE ARBEIT DER MIETERINITIATIVEN

Der Mensch hinter dem Ehrenamt

Die ehrenamtlichen Sprecher und Vorsitzenden von Mietervereinen und Mieterbeiräten sind durch ihre Arbeit vielfach Experten. Sei es im Mietrecht, bei Schimmelbildung oder Nebenkostenabrechnungen. Ihre Arbeit ist oft ein Vollzeitjob.



Seit über 30 Jahren aktiv: Rudi Wendt (li) und Siegfried Klewer.

Sie „kämpfen an vorderster Front“ und tragen Verantwortung. Ohne dafür bezahlt zu werden. Im Gegenteil: Nicht selten tragen sie die Kosten für Telefon, Porto und Benzin sogar aus der eigenen Tasche.

Monika Hohmann ist 59 und Sprecherin des Mieterbeirats Westerfilde. Seit zwei Jahren ist sie die Stimme von mehr als 1.000 Mietern, die sich auf sechs verschiedene Siedlungen verteilen. Und sie

ist im Stress. In der vergangenen Woche hat sie bereits einen Fernsehbeitrag gedreht, Interviews gegeben und sich mit vielen Menschen im Stadtteil unterhalten. Aktuell sind es vor allem die Vorkommnisse in der Alten Kolonie Westhusen, die sie auf Trab halten. „Und heute Abend geht es wieder auf eine Mieterversammlung“, beschreibt sie etwas abgekämpft ihren weiteren Tagesablauf. „Mein Mann sagt bereits, dass ich jetzt mehr arbeite als zu den Zeiten,

in denen ich noch berufstätig war. Eigentlich wollte ich meinen Job als Sprecherin aufgeben. Aber als ich auf einer Versammlung fragte, wer ihn übernehmen wolle, herrschte nur betretenes Schweigen. Jetzt mache ich halt weiter.“

Expertenwissen

Siegfried Klewer ist seit vielen Jahren für die Rechte der Mieter in Dortmund Kley im Einsatz. Um das Interview nicht zu stören, stellt der 71-Jährige sein Handy aus. Im Gegensatz zu Monika Hohmann kann er auf eine gewachsene Vereinsstruktur zurückgreifen. „Am 5. Juli 1982 haben wir den Mieterverein Echehloh e.V. gegründet

und seit dem Tag bin ich 1. Vorsitzender. Damals hatten wir über 450 Mitglieder, jetzt sind es immerhin noch 380. Aber die Arbeit verteilt sich auf den gesamten Vereinsvorstand. Trotzdem sind es im Schnitt immer noch ein paar Stunden Arbeit am Tag.“ In den vergangenen fast 30 Jahren ist er zu einem Experten geworden. Er kennt die Tricks, wie sich Heizkosten zusammensetzen, wie Heizkostenverteiler („Doprimos“) angebracht und programmiert werden müssen. Oft genug besser als durch die Hausverwaltung beauftragte Handwerker.

Das enorme Fachwissen und die langjährige Tätigkeit der Ehrenämter sind für Helmut Lierhaus, hauptberuflicher Mitarbeiter des Mietervereins Dortmund, deren große Stärke. Während sich in anderen Städten verschiedene Mietervereine konkurrierend gegenüberstehen und letztendlich auch um Mitglieder kämpfen, geht man in Dortmund aufeinander zu. „Wir kooperieren sehr gerne mit Mieterinitiativen. Sie sind direkt vor Ort tätig, planen Infoveranstaltungen, Protestaktionen und aktivieren die Mieter. Die Ehrenamtlichen sind ein wichtiger Baustein in der wohnungspolitischen Arbeit.“ Er gibt ein Beispiel: „Die Vermieter wechseln durch Weiterverkäufe laufend. Jede neu beauftragte Hausverwaltung muss sich wieder von vorn in die Gegebenheiten der jeweiligen Siedlungen einarbeiten. Das erhöht natürlich den Arbeitsaufwand der Mieterinitiativen, ist aber auch ihr großer Vorteil.“ Helmut Lierhaus kennt die Problemlagen und weiß, wie kräftezehrend diese Arbeit ist, schließlich steht er seit mehr als 20 Jahren in einem ganz engen Kontakt zu den verschiedenen



Wohnen, Leben, GWS.

Drei Dinge, die einfach zusammen gehören. Sie suchen die passende Wohnung für sich und Ihre Familie – ruhig, gut ausgestattet, bezahlbar. Wir haben entsprechende Angebote für Sie. Frau Kłimczyk (Tel. 94 13 14-32) oder Herr Franke (Tel. 94 13 14-34) beraten Sie gerne persönlich.

Wir sind Montag und Dienstag ab 7.30 Uhr und Mittwoch bis Freitag ab 7.00 Uhr für Sie da.

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





Helmut Lierhaus vom Mieterverein...



Fotos: reportage

...und Monika Hohmann bei einer Protestaktion in Westerfild.

Beiräten und Vereinen. „Die Vertreter der Initiativen sind vor Ort erste Ansprechpartner. Diese scheinbare ständige Verfügbarkeit ist eine enorme Belastung.“

Arbeit

Monika Hohmann kann dies bestätigen. „Immer mehr Menschen haben so eine Bedienungsmentalität. Ich werde als Dienstleisterin gesehen. Aber wenn ich mal nach Unterstützung frage, bekomme ich nicht genügend Resonanz. Und wenn es ums Geld geht, haben die Menschen sowieso einen Igel in der Tasche. Für unsere vergangene Protestaktion habe ich gesammelt. Ganze 55 € und 6 Cent habe ich erhalten. Allein die Farben haben über 25 € gekostet.“ Für Klewer ist es ein Symptom der heutigen Zeit. „Solidarität gibt es kaum noch. Viele wollen die Leistungen der Mieterinitiativen in Anspruch nehmen, aber selbst engagieren will sich niemand. Keine Zeit, kein Interesse. Das Durchschnittsalter unseres Vereinsvorstands ist weit über 60. Und wir sind uns sicher, dass der Verein früher oder später aufgelöst werden muss, weil sich niemand mehr finden wird, der die Arbeit machen will.“

Kraft und einen Ausgleich für ihre Arbeit holen sich die beiden in ihrer Freizeit. „Ich bin täglich mit meinem Hund draußen. Mindestens zwei Stunden. Die frische Luft hilft einem, den Kopf freizubekommen“, sagt Monika Hohmann. Auch der 71-jährige Klewer hält sich mit Sport und Bewegung an der Luft fit für seinen Job. „Ich bin viel mit dem Rad unterwegs. Interessiere mich für alles, was so in der Stadt passiert. Em-scherumbau, Phoenixsee, andere Bau-

vorhaben. Aber auch längere Touren. Von Cuxhaven nach Prag. Oder vom Bodensee nach Rotterdam.“

Wünsche

Ihre Antworten auf die Frage, was sie machen, wenn jeder von ihnen einen Wunsch frei hätte, zeigen dann aber wieder, wie sehr es Hohmann und Klewer um die Sache geht. Egal, wie viel Zeit sie dafür investieren müssen. „Ich würde mir wünschen, dass Vermieter und Mieter eine ehrliche Partnerschaft eingehen. Helmut Lierhaus, der Mieterverein und die Beiräte wären überflüssig, wenn wir uns alle etwas mehr auf unsere christlichen Werte besinnen würden“, sagt Klewer. Monika Hohmann nickt zustimmend und ergänzt: „Und etwas mehr Solidarität unterein-

ander, eine weniger egoistische Gesellschaft. Statt dessen versuchen, miteinander etwas zu erreichen. Das wäre mein Wunsch.“ Dass Hohmann und Klewer in ihren Stadtteilen schon unglaublich viel für die Mieter geleistet haben und sich nicht scheuen, auch großen Wohnungsbaugesellschaften bei Missständen auf die Füße zu treten, geht fast ein wenig unter. Trotz Stress, Ärger und Kosten: Hinschmeißen können die beiden ihre Arbeit aber auch nicht. „Würde ja sonst keiner machen“, sagt Klewer. Monika Hohmann pflichtet ihm bei: „Ich habe mich schon immer engagiert und war ehrenamtlich tätig. So ganz ohne ... da würde mir vielleicht auch etwas fehlen.“ Und energisch ergänzt sie: „Aber etwas mehr Unterstützung und Anerkennung: das wäre toll.“ (mik/ra)

Sparkassen-Finanzgruppe



Alt werden lohnt sich.
Mit der Sparkassen-Altersvorsorge.

 Sparkasse
Dortmund

Sie können zwar nicht ewig jung bleiben – aber sich aufs Alter freuen. Mit einer Sparkassen-Altersvorsorge entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen ein auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittenes Vorsorgekonzept und zeigen Ihnen, wie Sie alle privaten und staatlichen Fördermöglichkeiten optimal für sich nutzen. Vereinbaren Sie jetzt ein Beratungsgespräch in Ihrer Geschäftsstelle oder informieren Sie sich unter www.sparkasse-dortmund.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**



ENTWICKLUNG DES SZENEHAFENS

Wasser bis zum Hals?

In den vergangenen Monaten machte der Dortmunder Hafen negative Schlagzeilen. Während in Nachbarschaft zu Wohnquartieren der Umgang mit hochgiftigen Stoffen erlaubt war, konnten sich bisher keine Freizeit- und Gastronomiebetriebe ansiedeln.

Fotos: report.ago

Beinahe ein Jahrzehnt ist es her, dass das Investoren-Duo Lang&Leutner von der Stadt den Auftrag erhielt, Teile des Dortmunder Hafens in eine Gastronomie-, Geschäfts- und Freizeitoase zu verwandeln. Doch in der Speicherstraße geschah so gut wie nichts. Nur eine einzige Lokalität, die Strandbar „Solendo“, öffnete im Juni 2005 ihre Pforten und schloss diese wieder Ende 2009. „Für Dortmund ist es wirklich übel, wie es im Hafen aussieht“, sagt Oliver Buschmann, ehemaliger Pächter und Initiator des Solendo, „ein echtes Trauerspiel.“ Ein Trauerspiel auch, dass das Potenzial der beliebten Strandbar von Stadt und Investoren nicht erkannt wurde. Großveranstaltungen wie die „Extraschicht“ zogen zehntausende Menschen an, Lilo Wanders trat auf, der WDR veranstaltete Konzerte. Das Solendo erlangte überregionale Bekanntheit, wurde sogar unter die Top Ten der deutschen Standbars gewählt. Genutzt hat es nichts.

Viel Lärm um nichts

„Die zielgerechte Vermarktung der freien Flächen in der Speicherstraße lief durch die Investoren nur schleppend“, erklärt Christian Manthey, Verantwortlicher der Dortmunder Hafen AG für das Hafenmarketing. „Die Stadt hat die Konsequenz daraus gezogen und den

Vertrag mit ihnen zum 31.12.2009 aufgelöst.“ Die Speicherstraße soll nun in städtischer Eigenregie für die weitere Entwicklung in Richtung Kreativwirtschaft geöffnet werden. „Die Hafen AG begrüßt diese Entwicklung, solange es den angesiedelten Unternehmen und Betrieben nicht schadet.“ Aber Manthey ist überzeugt, dass es eine Entwicklung hin zu Gastronomie und Büroflächen geben wird.

Nur wann, das ist die Frage. Denn die Stadt hat bislang keine eigenen Pläne vorgelegt. Eine Arbeitsgruppe brütet zwar darüber, ist bisher aber zu keinem Ergebnis gekommen. Auf Nachfrage zum Stand der Dinge wollte die Stadt keine Stellung nehmen. Viel lieber, scheint es, gibt sie die Entwicklung der Speicherstraße abermals in fremde Hände. So ist die Stadt auf Oliver Buschmann zugegangen, der seit mehr als 30 Jahren Erfahrung in der Gastronomie hat und schon vor Jahren einen Plan für die Nutzung des Hafens über die Strandbar hinaus hatte. „Eine Entwicklung von Gastronomie, gemischt mit Kunst und Kultur in dieser Art, ist nur im Hafen möglich“, erklärt er, „denn Wasser, alte Industriegebäude und gute Verkehrsanbindung finden sich nur noch dort. Das Konzept ist erarbeitet und wartet nur auf seine Umsetzung.“

Eine neue Liebe

Aber es gibt auch noch andere mit guten Ideen. Ein Mutiger unter ihnen hat sich nun vor getraut und stellt ein ehrgeiziges Projekt auf die Beine. Gegenüber dem Santa Monika-Anleger, in einem Gebäude, das mit seiner Form selbst stark an ein Schiff erinnert, will sich Axel Schauerte, Besitzer des „Café Max“, einen Traum verwirklichen. „Hafentiebe“ heißt das Projekt, das bisher noch in den Kinderschuhen steckt. Etwas heruntergekommen sieht der Flachdachbau aus, grau, eingeschlagene Fenster, windschief. Aber es hat den ganz besonderen Charme eines alten Industriegebäudes. „Alle haben gesagt, ich solle bloß nichts am Aussehen des Hauses ändern“, lacht Schauerte. Allerdings kommen einige bauliche Maßnahmen auf ihn zu. Im Inneren soll schließlich ein Szenelokal entstehen, mit mehreren Räumen, die für Gastronomie, Partys und Konzerte genutzt werden können. „Ich möchte einen Ort schaffen, an dem sich jeder wohl fühlt. Vom Baby bis zur Oma.“ Dass er Probleme mit den Anwohnern in der Lagerhausstraße wegen Lärm bekommt, wie einst die Betreiber des Solendo, glaubt er nicht. „Die Hafentiebe liegt auf der anderen Seite, und die Partys und Konzerte werden innen stattfinden.“ Die Betreiber des Solendo hat-

ten mit Gerichtsverhandlungen zu kämpfen, kriegten strenge Auflagen, durften nur noch eine Party im Monat veranstalten. Ein Uding für eine Lokalität, die erfolgreich sein und Gewinn bringen soll.

Axel Schauerte hofft, dass viele seinem Beispiel folgen werden. „Ich würde mir wünschen, dass sich kreative Leute, die Vertreter der Stadt und der Hafen AG an einen Tisch setzen und sich ein vernünftiges Konzept überlegen, wie sich ein Szenehafen entwickeln kann.“ Und die Betonung liegt dabei auf *entwickeln*. „Einen Innenhafen, wie ihn beispielsweise Duisburg hat, von einem Investor durchgeplant und ausgeführt, möchten wir hier nicht“, erklären Schauerte und Buschmann. „Das ist viel zu geradlinig und steril. Wir möchten eine Kunst- und Kulturszene, gemischt mit individueller Gastronomie, die sich entwickelt. Sowa kann man nicht erzwingen.“

Schwerer Start

Zwei Jahre hat es gedauert, bis Schauerte endlich alle Genehmigungen hatte, um sein Projekt umzusetzen. Zwei Jahre harte Arbeit, Verhandlungen und auch Frust. Doch nun freut er sich, dass es doch noch geklappt hat. „Alle haben gesagt, ich soll die Finger von dem Pro-



Steckt viel Herzblut in sein Projekt: Axel Schauerte.

jekt lassen. Das wird nichts!“ Aber die ersten Hürden sind genommen. Schauerte ist den Vertretern der Hafen AG sehr dankbar, dass sie offen für seine Ideen sind. „Ich kann den Standpunkt der Hafen AG verstehen, wenn sie sagen, der Hafen müsse Industriegebiet bleiben. Aber wir sind uns einig, dass wir eine Koexistenz eingehen können.“ Da stimmt auch Buschmann zu: „Indus-

trie und Entspannung schließen sich nicht aus.“ Doch der 51-Jährige sieht ein Problem in der langsamen Vorgehensweise der Stadt: „Wenn sich nicht bald etwas tut, werde ich mich aus der ganzen Planung zurückziehen und meine Energie auf andere Projekte verwenden. Der ganze Prozess ist einfach zu langwierig.“ So heißt es dann wohl weiter abwarten. (kat/ra)

Abfall ist unser Ding.

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



Beitrittserklärung zum Mieterverein

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V., dessen Satzung ich anerkenne.

Beitrag je Monat 6,50 €

Aufnahmegebühr 20,00 €

Name _____

Vorname _____

Geburtsdatum _____

Straße, Nr. _____

PLZ/Wohnort _____

Telefon _____

Geworben durch:

Name _____

Vorname _____

Mitgliedsnummer _____

Mietrechtsschutzversicherung

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

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

Einzugsermächtigung

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

1/1 jährlich 1/2 jährlich 1/4 jährlich
KontoinhaberIn _____

Konto-Nr _____

Bankleitzahl _____

Geldinstitut _____

Rücktrittsrecht

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

Datum _____

Unterschrift _____

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

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

Unsere Geschäftsstelle:

Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Mo - Do: 8:30 - 18:00 h,

Fr: 8:30 - 14:00 h

☎ 0231/ 55 76 56 - 0

Fax: 0231/ 55 76 56 - 16

E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de

Terminvereinbarungen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 0

Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 66

Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen:

☎ 0231/ 55 76 56 - 56

Mo - Fr 9:00 - 12:00 h und Mo - Do 16:00 - 17:30 h

Telefonberatung zu laufenden Mietrechtsfällen

☎ 0231/ 55 76 56 + die jeweilige Durchwahl

Berater/in	Durchwahl	Sprechzeit
Martina Bohn	-55	Di - Fr 11:00 - 12:00 h, Di + Mi 16:00 - 17:00 h
Martin Grebe	-54	Mo + Mi 11:00 - 12:00 h, Di + Do + Fr 10:30 - 11:30 h, Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Holger Gautzsch	-53	Mo - Do 11:00 - 12:00 h
Ulrike Heinz	-0	Mo 9:00 - 10:00 h
Anton Hillebrand	-58	Fr 12:30 - 13:30 h, Di + Mi 15:30 - 16:30 h
Daniel Holl	-0	Mo - Fr 13:00 - 14:00 h
Steffen Klaas	-52	Mo + Mi + Fr 10:30 - 11:30 h, Di + Do 15:30 - 16:30 h
Dieter Klatt	-57	Mo + Di + Mi 11:00 - 12:00 h, Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Erika Suttman	-51	Di 10:30 - 11:30 h, Fr 11:00 - 12:00 h, Mo + Mi 15:30 - 16:30 h

Außenberatung ohne Terminvereinbarung

Lünen: **Martina Bohn**

Mo: 13:00 - 14:30 h, Do: 14:00 - 15:30 h,

Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20

Lünen-Brambauer: **Martina Bohn**

Mo: 15:00 - 16:00 h, Bürgerhaus, Yorkstraße 19

Waltrop: **Ulrike Heinz**

Mo: 11:00 - 12:00 h, Volkshochschule, Raum 14, Ziegeleistr. 14

Castrop-Rauxel: **Martin Grebe**

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