9. JG. Nr. 33, III/2013

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Alternatives Wohnen

www.mieterverein-dortmund.de

Intern:
Neuer Vorstand, neues Gesicht..S. 2

DEW-kommunal:
Zukunft der Energieversorgung.S. 4

RWE:
Nachhaltig mit Verfallsdatum ..S. 6

Aktuell:
Alles zur Bundestagswahl .....S. 7

Mietrecht:
Wer ist Vermieter? .....S. 10

Intern:
Personelle Veränderung .....S. 12

Mietrecht:
Fragen zu Genossenschaften ..S. 13

Wohnprojekte:
Auch für kleine Geldbeutel .....S. 14

Wohngenossenschaften:
Perspektiven .....S. 16

Deutsche Annington:
Schlingernd an die Börse.....S. 18

Lünen:
Nicht mehr vor Ort.....S. 19

Wohnen:
Solidarisches Syndikat.....S. 20

Hintergrund:
Gemeinsam leben.....S. 22

Titelbild:
Hausprojekt Grether Ost, Freiburg,
Quelle: **Mietshäusersyndikat**

Intern

Neuer Vorstand, neues Gesicht

Der Vorstand des Mietervereins hat ein neues Gesicht: Silvia Rutzen unterstützt seit Juni die langjährigen Vorstandsmitglieder Birgit Engl und Dr. Anja Szypulski bei der Leitung des Vereins.

„Ich interessiere mich sehr für wohnungspolitische Themen“, begründet Silvia Rutzen ihre Entscheidung, sich dem Vorstand anzuschließen. „Wir wollen mit dem Verein in den kommenden Jahren nicht nur gegen Heuschrecken vorgehen und den sozialen Wohnungsbau voranbringen. Uns geht es darum, die Rechte der Mieterinnen und Mieter zu stärken.“ „Das ist jetzt wichtig“, ergänzt Dr. Anja Szypulski. „In der Politik wurden in letzter Zeit viele Entscheidungen – Stichwort Änderung des Mietrechts – getroffen, die die Mieterinnen und Mieter benachteiligen.“ Der Mieterverein ist gut aufgestellt: Rund 16.000 Mitglieder können zurzeit Hilfe und Ratschläge in Anspruch nehmen. „Das Mitgliederwachstum der vergangenen Jahre hat sich in 2012 nicht fortgesetzt.

Foto: report.age

Neu im Vorstand des Mietervereins: Silvia Rutzen

Impressum

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

report.age

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

Redaktion:
Micha Fedrowitz,
Holger Gautzsch (hg),
Martin Grebe (mag),
Aichard Hoffmann (aha),
Martin Krämer,
Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.),
Dr. Anja Szypulski (as), Rainer Stücker (st),
Knut Unger (ku);
Mirko Kussin (mik), Ariane Rogge (ari)
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.

DMB *Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.*

Foto: report.age

Seit Jahren ehrenamtlich im Vorstand des Mietervereins tätig: Birgit Engl ...

Mitglieder langfristig im Verein zu halten und neu zu gewinnen, sind daher wichtige Herausforderungen für den Verein", äußert sich Birgit Engl zu den Aufgabenstellungen für die Vorstandsarbeit.

Zusammenarbeit

„Über die im vergangenen Jahr erweiterte Kooperation mit der Verbraucherzentrale NRW können unsere Mitglieder die dortige allgemeine Verbraucherrechtsberatung in den Beratungsstellen Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel kostenfrei nutzen. Eine wichtige Ergänzung zur mietrechtlichen Beratung durch den Mieterverein.", freut sich Dr. Anja Szypulski.

Ehrenamt

Alle zwei Jahre wird der Vorstand von der Mitgliederversammlung des Mietervereins gewählt. Birgit Engl, Silvia Rutzen und Dr. Anja Szypulski übernehmen die Aufgaben des Vorstands ehrenamtlich. (ari/ra)

Foto: report.age

... und Dr. Anja Szypulski.

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund

verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

::: **Dortmund**
Gnadenort 3-5, 44135 Dortmund
Tel. 0231-141073

::: **Lünen**
Kirchstraße 12, 44532 Lünen
Tel. 02306-18975

::: **Castrop-Rauxel**
Mühlengasse 4, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305-1710

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

Veranstaltungstipps

::: **„Hartz IV und Wohnen"**
Mittwoch, 25.09.2013
Mittwoch, 27.11.2013
jeweils von 10:00 – 11:30 Uhr
im ALZ, Leopoldstr. 16-20, Dortmund
Referent ist Martin Grebe

::: **VHS-Veranstaltung**
„Immer mehr Wohnungsverkäufe: Mieterrechte bei Eigentümerwechsel"
Montag, 14.10.2013
19:00 Uhr, VHS,
Hansastr./Königswall, Dortmund
Referent ist Rainer Stücker

::: **VHS-Veranstaltungen**
„Meine Nebenkosten sind die zweite Miete"
Montag, 25.11.2013
19:00 Uhr, VHS,
Hansastr./Königswall, Dortmund

Foto: report.age

Vorweg

Dies ist das erste Mieterforum im neuen Erscheinungsbild. Nach acht Jahren wurde es für die Runderneuerung höchste Zeit. Wir hoffen, dass Ihnen die neue Gestaltung gefällt! Alle Kontaktdaten finden Sie wie gewohnt auf der Rückseite des Heftes.

Inhaltlich beleuchten wir das Thema Gemeinsam wohnen aus verschiedenen Blickwinkeln: Von der Genossenschaftsidee über Hausgemeinschaften bis hin zu neuen gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Besonders interessiert haben uns dabei Organisationsformen, die auch Menschen mit wenig Geld den Weg zum gemeinschaftlichen Wohnen möglich machen.

Die im September anstehende Bundestagswahl haben wir dabei nicht vergessen. Die Wahlprogramme der Parteien haben wir in Sachen Mieterrechte und Wohnungspolitik unter die Lupe genommen und die Positionen der Parteien mit Forderungen aus Sicht der Mietervereine gegenübergestellt. In diesem Jahr ist das Wohnen ein wichtiges Thema im Wahlkampf.

Ihr
T. Scholz

DEW-kommunal

Zukunft der Energieversorgung

Mieterforum sprach mit dem Sprecher des Bündnisses „Demokratische Energiewende kommunal“ (DEW-kommunal), Heiko Holtgrave.

Es ist vermutlich eine der wichtigsten Entscheidungen in der restlichen Wahlperiode des Dortmunder Rats: Soll die Zusammenarbeit mit RWE im Bereich der Energie- und Wasserversorgung über das Jahr 2014 hinaus fortgesetzt werden? Wegen kartellrechtlicher Bedenken war die jetzige Gesellschafterkonstellation bei DEW21 (53% Dortmunder Stadtwerke, 47% RWE) auf 20 Jahre befristet worden. Das Bündnis „Demokratische Energiewende kommunal“ (DEW-kommunal), dem neben dem Mieterverein auch Akoplan – Institut für soziale und ökologische Planung e.V. – angehört, kämpft seit Jahren dafür, dass der Vertrag nicht verlängert wird. Sein Hauptargument: Ein Konzern, der in erster Linie den Rendite-Erwartungen seiner Aktionäre verpflichtet ist, habe in einem so wichtigem Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge nichts zu suchen.

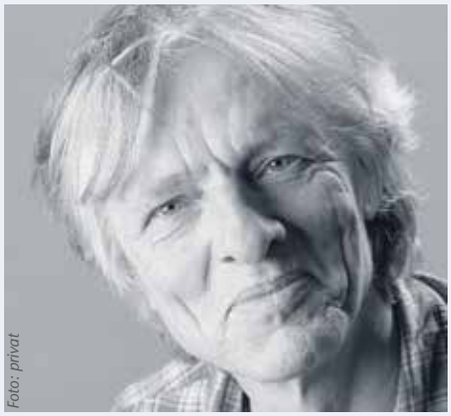


Foto: privat

Heiko Holtgrave

Mieterforum: Warum soll DEW21 wieder in kommunale Hand? Was sind die Vorteile?

Heiko Holtgrave: Die Klima- und Energiewende ist eine große technische und politische Herausforderung, die wir nicht privaten Unternehmen überlassen dürfen, einfach weil sie andere Interessen verfolgen. Nur ein Beispiel: Ein Konzern wie RWE möchte möglichst viel Strom verkaufen und somit auch produzieren. Die im Sinne der Klimaschutzziele umweltschonendste Kilowattstunde ist aber die, die man einspart und die gar nicht erst produziert werden muss. Beides passt einfach nicht zueinander. Und: Eine dezentrale Versorgung und Erzeugung, gestützt auf erneuerbare Energien, passt dem Energiemulti RWE ganz und gar nicht in den Kram.

Ist es denn nicht egal, woher der Strom kommt – Hauptsache, er ist preiswert und immer vorhanden?

Ist es natürlich nicht, denn noch immer kommt ein Großteil des in Deutschland verbrauchten Stroms aus Kohle- und Atomkraftwerken. Das Thema Atomenergie hat sich hoffentlich bald erledigt. Wenn wir uns jedoch nicht bald auch aus der Verstromung von Braun- und Steinkohle verabschieden, wird Deutschland seine Klimaschutzverpflichtungen verfehlen. Rund 50% der deutschen CO_2-Emissionen stammen aus der Gewinnung und Nutzung von Energie (einschließlich Verkehr).

Die DEW-Zentrale in Dortmund

Das Bündnis hat sich kürzlich beim Regierungspräsidenten in Arnsberg beschwert. Haben Sie kein Vertrauen mehr in die Einsicht und das Verantwortungsbewusstsein der Dortmunder Kommunalpolitik?

Tatsächlich ist unser Vertrauen in Rat und Verwaltung gerade bei energiepolitischen Fragen stark erschüttert. Dazu muss man nicht unbedingt auf weit zurückliegende Entscheidungsabläufe verweisen, wie die grandiose „Versenkung“ aller bis dahin gepflegten Rekommunalisierungspläne Dortmunds Anfang der 1990er-Jahre. Auch heute besteht Anlass zu Vorsicht und Misstrauen. Denn an den Strukturen, die

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

Foto: MVDO

damals das plötzliche Umschwenken der Dortmunder SPD erst möglich gemacht haben, hat sich nichts geändert. Nach wie vor gibt es im Ruhrgebiet eine enge personelle und strukturelle Verflechtung zwischen maßgeblichen Kommunalfraktionen und dem mächtigen RWE-Konzern. Dortmund ist dafür ein Paradebeispiel. Und natürlich fragen wir uns, wieso die Zukunft der Stromversorgung in Dortmund von Rat und Verwaltungsvorstand bis vor Kurzem wie eine hochgeheime Verschlusssache behandelt wurde. Wenn eine Beteiligung der Bürger – mit Ideen, Vorschlägen oder Forderungen – nicht erwünscht ist, und die Verwaltung erst über eine Beschwerde in Arnsberg zur Veröffentlichung ihrer Pläne gezwungen werden muss, dann besteht wirklich für niemanden Anlass, sich bequem zurückzulehnen.

Was haben Sie gegen die RWE? Ein so großer Konzern hat doch weltweite Verbindungen und dadurch viel bessere Möglichkeiten, günstig Strom einzukaufen?
Umtriebigkeit ist kein Qualitätsmerkmal. Eher das Gegenteil. RWE ist ein Nettoerzeuger, produziert also große Teile der von ihm verkauften Energie selbst. Durch seine Braunkohle-Verstromung gilt RWE als der größte einzelne CO_2-Emittent in Europa. Überdies lässt sich der Konzern bei seinen Aktivitäten in Übersee ungern in die Karten schauen. Wiederholt wurde RWE beispielsweise im Zusammenhang mit der Ermordung einiger Gewerkschaftsfunktionäre in den nord-kolumbianischen Kohle-Gruben genannt.

Sie wollen nicht nur eine nachhaltige, sondern auch eine soziale Energieversorgung erreichen. Was soll man darunter verstehen?
Es kann nach Familieneinkommen gestaffelte Energiepreise bedeuten – ein Umverteilungseffekt wäre die Folge. Oder eine Preisstafflung nach Anzahl der Köpfe und Verbrauch: Ganz unten eine – unter Umständen kostenlose – Grundversorgung pro Kopf, während oben, sozusagen die letzte vom Haushalt verbrauchte Kilowattstunde, am teuersten wird. Das hätte einen starken Anreiz zur Energieeinsparung. Auf jeden Fall muss unterbunden werden, dass Menschen in Dortmund der Strom abgedreht wird – nur weil sie die Rechnungen nicht oder nicht fristgemäß bezahlen können.

Der Ausstieg aus der Atomenergie und die Förderung regenerativer Energien haben den Strom sehr teuer gemacht – so hört man fast täglich. Stimmt das nicht?
Der Aufbau neuer Erzeugungskapazitäten ist immer mit Investitionen verbunden. Gänzlich neu ist aber, dass diese Kapazitäten über die EEG-Umlage ausschließlich von den Verbraucherinnen und Verbrauchern bezahlt werden – Großkunden, vor allem Industriebetriebe, sind von der Umlage ausgenommen. Da werden seitens der Bundesregierung die falschen Signale gesetzt. Wenn es politisch gewünscht ist, die Erzeugungsstruktur zugunsten der erneuerbaren Energien umzubauen, dann müsste auch die Staatskasse für unverhältnismäßig hohe Aufwendungen und Risiken aufkommen, und nicht die Endverbraucher. Es wird Zeit, dass sie sich wehren. (mf)

Weitere Infos
www.dew-kommunal.de

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.

RWE

Nachhaltigkeit mit Verfallsdatum

Foto: RWE

Photovoltaikanlage in Trier

Die Zahl der engagierten Bürger in Deutschland steigt stetig: Fast 600 Energiegenossenschaften mit mehr als 80.000 Mitgliedern gab es 2011. Das bürgerschaftliche Engagement erlebt durch die Energiewende eine Renaissance. Jetzt mischt sogar der Energieriese RWE mit.

„Die BürgerEnergie" heißt eine im Mai gegründete Genossenschaft mit Sitz in Dortmund, die ihren Schwerpunkt in erneuerbaren Energien sieht. Die ersten Projekte, für die interessierte Bürger Anteile zeichnen können, sind drei Photovoltaikanlagen in Trier, Siegen und Saffig. Erzeugt werden pro Jahr etwa 135 Megawattstunden Strom – rund 40 Dreipersonenhaushalte können so ein Jahr lang versorgt werden. Sicherlich kein Leuchtturmprojekt, aber ein weiterer Schritt zum Atomausstieg im Jahr 2022.

Ein Detail unterscheidet „Die BürgerEnergie" von anderen Solar- und Windprojekten. Initiiert wurde sie von RWE, dem zweitgrößten Energieversorger des Landes und einem der größten CO_2-Produzenten in ganz Europa. Entdeckt das Unternehmen, das noch vor zwei Jahren gegen den Atomausstieg klagte, sein grünes Gewissen?

„Wir werden häufig gefragt, warum gerade RWE die Genossenschaft initiiert hat. „Die BürgerEnergie" ist eine Möglichkeit, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu finanzieren. Gleichzeitig bietet die Genossenschaft mit einer angestrebten Rendite von 3% eine attraktive Verzinsung", sagt Nina Henckel, Pressesprecherin der RWE Effizienz GmbH. Da Dividenden aber keinesfalls Garantiezahlungen sind und die Mitglieder in Höhe des Genossenschaftsanteils haften, muss sich der Verbraucher genau informieren, wie realistisch diese Versprechen sind.

„Man muss ganz klar sagen: „Die BürgerEnergie" ist keine RWE-Genossenschaft. Sie wurde zwar durch Mitarbeiter gegründet, das Unternehmen stellt sein Know-how zur Verfügung und ist ebenfalls beteiligt, aber die Entscheidungen werden durch die Mitglieder getroffen", betont Nina Henckel die Selbstständigkeit der Genossenschaft.

Mit 50 Euro Mindesteinlage bietet „Die BürgerEnergie" eine ökologisch sinnvolle Anlagemöglichkeit für den Verbraucher. „Der Zulauf ist hervorragend", bestätigt Nina Henckel. Aber letztendlich muss der Einzelne entscheiden, wie er die inhaltliche Beteiligung von RWE bewertet und für wie nachhaltig er eine Genossenschaft hält, die bereits in ihrer Satzung den Zeitpunkt der Auflösung im Jahr 2035 festlegt.

Die Investition der drei BürgerEnergie-Projekte beträgt 250.000 Euro – die 2008 gestartete „voRWEg gehen"-Kampagne hatte ein Drei-Jahres-Budget von 100 Mio. Euro. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt. (mik/ra)

Foto: Deutscher Bundestag / Simone M. Neumann

Wohnen im Wahlkampf

Auch wenn man im Ruhrgebiet wenig davon spürt: In vielen Deutschen Städten explodieren wieder die Mieten. Kein Wunder, dass Wohnen – vor allem bezahlbares Wohnen – wieder ein Thema ist in den Medien und in der Politik. Natürlich auch ein Wahlkampf-Thema.

Bei der SPD soll das Thema Mietpreise die soziale Seite des Kanzlerkandidaten Peer Steinbrück zum Vorschein bringen. Sogar die CDU schien sich genötigt gefühlt, das Thema Mietpreisbremse ins Wahlprogramm aufzunehmen. Allerdings mit einem Glaubwürdigkeitsproblem: Erst im Juni lehnte sie zusammen mit der FDP eine entsprechende Bundesratsinitiative im Bundestag ab – aus Gründen der Koalitionsdisziplin, angeblich. Mietervereine sehen im Bereich Wohnungs- und Mietenpolitik jede Menge Handlungsbedarf. Ein paar (von vielen) Beispielen:

Wohnen muss bezahlbar sein!

Bereits jetzt liegt die Mietbelastung des deutschen Durchschnittshaushalts bei 30 % des Einkommens; für Geringverdiener sind es gar 40 %. In vielen Regionen steigen die Mieten immer stärker. Die Bundesregierung hat nur eine Senkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 % in Wohnungsnot-Städten zugelassen und dies an hohe Auflagen gebunden.

Das alles ist völlig unzureichend. Wir fordern:

- *Begrenzung von Mieterhöhungen flächendeckend auf 15 % in drei Jahren.*
- *Kappung der Neuvermietungs-Mieten auf 5 % über dem Mietspiegel.*
- *Einbeziehung aller Mieten in die Datenerhebung zu neuen Mietspiegeln (statt nur die Vertragsabschlüsse der letzten drei Jahre, die i. d. R. höher liegen)*

Wohnungsneubau und -sanierung

Besonders in den Großstädten fehlen neue Wohnungen. Aber auch in ausgeglichenen oder aus Mietersicht entspannten Wohnungsmärkten fehlen in bestimmten Marktsegmenten bezahlbare Wohnungen, etwa altersgerechter Wohnraum. Viele fordern deshalb eine Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten, um den Wohnungsbau anzukurbeln.

Doch neu gebaute frei finanzierte Wohnungen sind für Menschen mit geringen oder unteren mittleren Einkommen nicht bezahlbar. Bei freigewordenen Wohnungen wird meist die Miete erhöht. Im Ergebnis würde der Staat viel Geld für die Förderung der Bau- und Wohnungswirtschaft ausgeben ohne dabei einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu leisten.

Wohnungsbauförderung ist heute ausschließlich Ländersache. Der Bund leistet seit der Föderalismusreform nur noch Kompensationszahlungen, und das auch nur zeitlich befristet. Das ist alles völlig unzureichend. Wir fordern:

- *Soziale Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen.*
- *Dauerhaftes Engagement des Bundes bei der Wohnraumförderung.*
- *Wiedereinführung der 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit in neuer Form (aber wieder mit Renditebeschränkung, Verkaufsbeschränkung, Reinvestitionsverpflichtung …).*
- *Erhalt und Ausbau statt Kürzung der Städtebauförderung, insbesondere des Programms „Soziale Stadt".*

Energiewende sozialverträglich gestalten

Die energetische Sanierung von Gebäuden gilt als das Instrument Nummer eins zur Rettung des Klimas. Doch sie ist teuer und treibt die Mieten nach oben. Insbesondere bei der Wärmedämmung im Altbau erhöht sich die Miete in vielen Fällen um das fünf- bis zehnfache der eingesparten Heizkosten.

weiter nächste Seite

Das liegt daran, dass Modernisierungen mit jährlich 11% der Investitionssumme auf die Miete umgelegt werden können – und zwar zeitlich unbefristet! Mit der erst Anfang Mai in Kraft getretenen Mietrechtsreform hat die Bundesregierung außerdem das Mietminderungsrecht bei energetischen Modernisierungen stark eingeschränkt. Seither müssen Lärm und Dreck drei Monate geschluckt werden – bei voller Miete!

Das ist alles völlig falsch. Wir fordern:

- *Abschaffung der 11-%-Umlage.*
- *Stattdessen stärkere Berücksichtigung der energetischen Qualität eines Hauses im Mietspiegel.*
- *Rücknahme der Verschlechterungen durch die Mietrechtsreform.*

Wohnen braucht Sicherheit

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in den letzten Jahren den Kündigungsschutz ausgehölt. Eigenbedarf kann der Vermieter inzwischen auch für entfernte Verwandte anmelden; es soll sogar genügen, wenn er die Wohnung für ein Au-pair-Mädchen, eine Praxis oder als Zweitwohnsitz benötigt. Mietrückstände müssen sich nicht einmal mehr auf zwei Monatsmieten summieren, um eine Kündigung auszulösen.

Das geht alles in eine ganz falsche Richtung. Wir fordern, dass der Gesetzgeber Kündigungsgründe so klar und ausschließlich formuliert, dass dem Interpretationsspielraum der Gerichte Grenzen gesetzt werden.

Foto: Deutscher Bundestag / Marc-Steffen Unger

Thema	CDU	FDP	SPD
BezahlbarerWohnraum	Verstärkter Erwerb von Belegungsrechten für Haushalte mit geringem Einkommen.	Wohnungsbauförderung des Bundes haushaltsneutral umsteuern und Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen stärker unterstützen.	Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen initiieren – in einem Bündnis mit Ländern, Kommunen, Mieter- und Sozialverbänden, Bau- und Wohnungswirtschaft und Gewerkschaften
	Anpassung des Wohngelds an die Entwicklung der Wohnkosten.	Alle steuerfinanzierten Sozialleistungen, einschließlich Leistungen für Wohnen und Heizung, zum liberalen Bürgergeld zusammenfassen. Einsparungen beim Wohnen demLeistungsempfänger zugute kommen.	Wohngeld stärken und Heizkostenzuschuss wieder einführen.
		Mietpreisdeckelungen und Eingriffe in die Vertragsfreiheit von Maklergeschäften werden abgelehnt, weil sie den Wohnungsmarkt unflexibel machen und den Wohnungsbau gefährden.	Die Maklergebühren sollen vom Auftraggeber getragen werden.
	Beschränkung der Wiedervermietungsmieten in angespannten Märkten auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.	Keine stärkeren staatliche Eingriffe in die Preisbildung bei Neuvermietungen.	Obergrenze von max. 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete bei Wiedervermietungen.
Wohnungsbau und -Erneuerung	Die Länder sollen die sozialen Wohnraumversorgung unterstützen. Zweckbindung der Mittel. Schaffung von studentischem Wohnraum in Hochschulstädten durch Neubau oder Umwandlung ungenutzter Räumlichkeiten.	Bundeszuweisungen für den Sozialen Wohnungsbau an die Länder zweckbinden.	Die Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 sollen zweckgebunden für Wohnungsneubau und -modernisierung eingesetzt werden.
	Städtebauförderung weiterentwickeln und neue Förderschwerpunkte setzen, um attraktive Stadtquartiere zu schaffen. Sie soll zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammengeführt werden.	Die Städtebaufördermittel sollen evaluiert und bei Fehlentwicklungen angepasst werden.	Die Städtebauförderung soll wieder verlässlich ausgestattet und weiterentwickelt werden, indem die Bündelung mit anderen Förderprogrammen erleichtert wird. Eine Erhöhung des Finanzierungsanteils des Bundes soll geprüft werden.
	Fortsetzung des CO2-Gebäudesanierungsprogramms und zusätzliche Anreize durch steuerliche Förderung von Gebäudesanierungen.	Finanzierung des KfW Gebäudesanierungsprogramms mindestens auf dem bisherigen Niveau fortführen.	Sanierungskosten nicht einseitig den Mietern aufbürden. Eingeschränkung der Mieterrechte rückgängig machen.

Neugierig geworden? Hier gibt's mehr zur Wahl:

	DIE LINKE.	PIRATEN PARTEI
Bund soll Länder und Kommunen besser bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und gezielten Ankäufen in innerstädtischen Lagen unterstützen.	Das Recht auf Wohnen soll im Grundgesetz verankert werden. Die Mietpreisbindung von Sozialwohnungen soll unbefristet sein.	Wohnen soll bezahlbar bleiben und Verdrängungsprozesse durch Gentrifizierung sollten durch integrierte, partizipative, transparente Planung und stärkerer Berücksichtigung sozialer Aspekte aufgehalten werden.
Der Bundesanteil an den Kosten der Unterkunft soll auf 35% und dannach auf 37,5% erhöht werden, um die Kommunen zu entlasten.	Flächendeckende Mietspiegel aus allen Bestandsmieten. Mieterhöhungen ohne Investitionen nur als Inflationsausgleich. Hartz IV ohne Zwangsumzüge und Wohngeld nach Bruttowarmmiete.	
Maklergebühren soll bezahlen, wer ihn oder sie beauftragt.	Maklerprovisionen sind grundsätzlich vom Auftraggeber zu tragen.	
Wiedervermietungsmieten nicht höher als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, wo Wohnraummangel herrscht.	Mieterhöhungen allein wegen Neuvermietung unzulässig. Kommunen können Höchstmieten festlegen.	Wiedervermietungsmiete auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % senken.
Der Bund soll die Länder gezielt beim sozialen Wohnungsbau und dem Ankauf von innerstädtischen Lagen unterstützen, kein Bau neuer Sozialghettos am Stadtrand. Die Kompensationsmittel sollen nur zweckgebunden gezahlt werden.	Sozialen Wohnungsbau wiederbeleben und neu ausrichten: mindestens 150.000 Mietwohnungen pro Jahr.	Der Bund soll wieder sozialen Wohnungsbau betreiben. Gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft fördern und ebenfalls genossenschaftlichen Wohnungsbau und Miethäusersyndikate, die dauerhaft preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.
Ausbau des Programms Soziale Stadt bzgl. Wohnen im Alter und entsprechender Quartiersanforderungen.	Die staatliche Wohnraumförderung soll ausgeweitet werden. Die soziale Wohnraumförderung soll für einen barrierefreien Umbau und Energieeinsparungsmaßnahmen genutzt werden, ohne die Mieten zu erhöhen.	Der Bestand soll barrierefrei umgebaut werden und der Neubau soll verpflichtend kinder- und altersgerecht durchgeführt werden.
Modernisierungsumlage auf max. 9 Prozent reduzieren und auf energetische Sanierung und altersgerechten Umbau beschränken.	Modernisierungsumlage von elf auf fünf Prozent reduzieren und nach der Abschreibungsfrist zurücknehmen.	Modernisierungsumlagen sollen abgeschafft werden. Begrenzung der Mieterhöhung auf Höhe der Energieeinsparung.

www.mieterforum-ruhr-de/bundestagswahl

Mieter treffen Politik!

Veranstaltung von Mieterforum Ruhr

Niemand kommt an der Bundestagswahl am 22. September vorbei. Politiker ziehen Land auf Land ab. Erfreulicherweise spielt dabei auch die Wohnungspolitik seit Monaten eine große Rolle in den Diskussionen der Parteien. Und das zurecht, denn die Probleme sind nicht mehr zu leugnen.

MieterForum Ruhr lädt wenige Tage vor der Bundestagswahl Vertreter der im Bundestag vertretenen Parteien sowie die Piraten und Mieterinitiativen zu einer öffentlichen Veranstaltung. In drei Diskussionsrunden zu den Themen

- *neues Mietrecht*
- *Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt*
- *und steigende Mieten*

werden die Probleme aus Mietersicht vorgestellt und die Parteienvertreter um Antworten auf die Fragen gebeten.

Wir haben alle im Bundestag oder im NRW-Landtag vertretenen Parteien eingeladen. Zugesagt haben bisher:

- *Florian Pronold (SPD, Kompetenzteam Peer Steinbrück zum Thema Wohnen)*
- *Bettina Herlitzius (B90/Die Grünen)*
- *Hans-Günter Bell (Die Linke)*
- *Christina Worm (Piraten)*

Wann?
Dienstag, 17.September 2013;
18 - 20.30 Uhr

Wo?
ver.di Bochum
Universitätsstraße 76

BGH

Wer ist und bleibt Vermieter?

Mit einem Urteil vom 5. Juni 2013 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer gefährlichen Lücke im Mieterschutz befasst. Es geht um die einfach erscheinende Frage, wer überhaupt Vermieter einer Wohnung ist. Aber diese Frage kann kompliziert werden. Auch für die Mieterseite.

Zunächst gilt natürlich: Wer alleine eine Wohnung anmietet, ist Mieter. Das ändert sich auch dann nicht, wenn ein neuer Partner dazu zieht, sei es durch Heirat oder als Partnerschaft. Mieter bleibt derjenige, der im Mietvertrag steht. Der Partner wird Mietvertragspartei, rechtlich also nur Untermieter. Kompliziert wird es bei einer Trennung dann, wenn der Hauptmieter auszieht.

Ebenso kompliziert kann es auf der Vermieterseite sein. Einfach ist zunächst – das bestätigt auch der BGH – dass immer derjenige Vermieter ist, der im Vertrag steht. Das klingt simpel, ist aber sehr wichtig, weil es dabei überhaupt nicht auf das Eigentum des Vermieters ankommt. In der Realität ist es häufig der Fall, dass Vermieter nicht Eigentümer sind, sondern z.B. als Verwalter auftreten und fremdes Eigentum vermieten. Oft tritt der Verwalter dabei im eigenen Namen auf, gibt nicht zu erkennen, dass er für den Eigentümer handelt. Bei vielen großen Vermietungsgesellschaften vermieten letztendlich zum Konzern gehörende Verwaltungsgesellschaften das Eigentum anderer Konzerntöchter in eigenem Namen. Solange sich nichts im Mietverhältnis ändert, spielt das auch rechtlich keine Rolle. Kompliziert und unter Umständen sogar gefährlich für den Mieter wird es dann, wenn das Eigentum an der Wohnung übertragen, d.h. verkauft oder z.B. vererbt wird.

In dem Fall des Urteil des BGH vom 5. Juni 2013 hatte der Mieter von einer Person gemietet, die im Mietvertrag als Zwangsverwalter benannt war. Später wurde die Wohnung verkauft, die neuen Eigentümer der Wohnung teilten dieses auch mit, daraufhin zahlte der Mieter jahrelang die Miete an die Käufer. Nach Jahren wurde dem Mieter die Wohnung gekündigt. Dem Grunde nach war die Kündigung berechtigt. Der Mieter konnte sich nur mit dem Argument wehren, hier hätte der Falsche gekündigt und ihn auf Räumung verklagt. Dieses Argument lässt sich auch umdrehen. Wenn die Käufer der Wohnung nicht Vermieter geworden wären, wäre auch fraglich, ob sie die Nutzung ihres Eigentums – und damit Räumung der Wohnung – hätten beanspruchen können. Schließlich haben die Käufer die Wohnung ja nie vermietet, sind auch nicht in den Mietvertrag eingestiegen.

Illustration: Bongardt/report.age

Dieses grundsätzliche Problem bei jedem Vermieterwechsel regelt die Vorschrift des § 566 BGB, bekannt als Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete". Das bedeutet, dass ein Eigentümer der vermietet hat, bei einem Verkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung seinen Mieter zwangsläufig – weil gesetzlich zwingend vorgeschrieben – mitverkauft. Durch diese gesetzliche Regelung tritt der neue Eigentümer in den Mietvertrag ein – mit allen Pflichten und allen Rechten. Das ist aber leider nur im Normalfall einfach. Die Regelung gilt nur dann, wenn der Verkäufer seinen Mieter mitverkauft, also nur für die Mietverhältnisse, bei denen der Eigentümer selbst Vermieter ist. Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, dass diese Einschränkung beachtet werden muss, auch wenn diese so deutlich gar nicht im Gesetz steht.

Auf den Ausgangsfall bezogen wird es somit schwierig: Wer letztendlich die Person war, die als Vermieter im Vertrag steht, lässt sich kaum noch rekonstruieren. Möglicherweise war es tatsächlich ein Zwangsverwalter, der damit offen im Namen des einstigen Eigentümers vermietet hat. Dann wäre der Vertrag mit dem damaligen Eigentümer – vertreten durch den Zwangsverwalter – zustande gekommen, die Käufer hätten den Mieter samt Vertrag mitgekauft.

Was aber wäre, wenn dieses nicht der Fall war. Dann – so urteilt der BGH – spricht sehr viel dafür, dass die jetzigen Eigentümer den Mietvertrag durch einvernehmliche Regelung, juristisch im Wege einer sog. Vertragsübernahme, übernommen haben. Findet solch ein gesetzlicher Vertragsübergang nach § 566 BGB nicht statt, müssen sich alle drei Beteiligten – der Mieter, der ehemalige Vermieter und die neuen Eigentümer – darüber einigen, dass der Mietvertrag nunmehr auf Mieter einerseits und neuem Eigentümer andererseits übertragen wird. Aber dazu muss nichts erklärt werden, es reicht aus, sich unmissverständlich zu verhalten. Im Beispielfall ist der Mieter in der Wohnung wohnen geblieben und hat die Miete an die neuen Eigentümer gezahlt. Diese wiederum haben über Jahre hinweg nicht nur die Miete entgegengenommen, sondern auch dem Mieter in vollem Umfang das Besitz- und Nutzungsrecht an der Wohnung gewährt. Der ehemalige Vermieter wiederum hat dieses alles gestattet, sich weder dagegen gewehrt, dass er keine Miete mehr bekommt, noch dass der Mieter dort wohnt.

Und damit war dieser rechtlich zunächst kompliziert erscheinende Fall gelöst. Alle Beteiligten haben sich eindeutig verhalten, damit ist das Mietverhältnis auf den neuen Eigentümer übertragen worden. Einfacher wäre es gewesen, hier auch den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" anzuwenden. Das möchte aber der BGH nicht. Um hier in Zukunft Missverständnisse und Prozesse zu vermeiden, muss der Gesetzgeber an dieser Stelle sinnvoll das Mietrecht reformieren.
(BGH Urteil vom 5. Juni 2013 VIII ZR 142/12 zu finden unter www.bundesgerichtshof.de) (hg)

Vereinsneuigkeiten

Wechsel in der Rechtsberatung

Foto: report.age

Ende August wird Rechtsanwalt Holger Gautzsch nach 16 Jahren den Mieterverein Dortmund verlassen. Viele Mitglieder kennen ihn als Rechtsberater, aus persönlichen Gesprächen und zahlreichen Mieterversammlungen. Als Leiter des Bereichs Miet- und Wohnungsrecht hat er die Arbeit des Vereins maßgeblich mitgeprägt und diesen langjährig in der Mietspiegel-Kommission der Stadt Dortmund, weiteren Fachnetzwerken und in der Öffentlichkeitsarbeit vertreten. Das Thema „Kosten der Unterkunft" hat Holger Gautzsch seit der Einführung von Hartz IV intensiv und kritisch begleitet und sich als bundesweit anerkannter Experte etabliert. Neben der ganzen Palette mietrechtlicher Themen widmete er sich insbesondere dem Thema Energiepreise. Besondere Erfolge waren die gerichtlichen Auseinandersetzungen über das Wärmecontracting bei Viterra-Mietern und die Verhandlungen mit dem Versorger DEW21 über ungültige Preiserhöhungsklauseln, die zu Rückzahlungen an zahlreiche Mieter bzw. DEW-Kunden führten.

Mit einer Fachveranstaltung zum Thema „Kosten der Unterkunft" – voraussichtlich Ende August/Anfang September – möchten wir uns bei Holger Gautzsch für seine langjährige Tätigkeit bedanken und uns von ihm verabschieden. Als Leiter des Bereichs Miet- und Wohnungsrecht wird ihm Rechtsanwalt Martin Grebe nachfolgen. (rs)

Aus der Rechtsberatung

Antworten zu Genossenschaften

Klaus Weber fragt:
Ich beabsichtige, bei einer Wohnungsgenossenschaft eine Wohnung anzumieten. Nun soll ich bereits einen Genossenschaftsanteil zahlen, obwohl ich die Mietwohnung frühestens in sechs Monaten beziehen kann. Eine Kaution muss ich doch auch erst bei Anmietung der Wohnung zahlen. Ist das rechtens?

Bei Kaution und Genossenschaftsanteil handelt es sich um zwei völlig unterschiedliche Dinge. Bei einer Genossenschaft müssen Sie zunächst Mitglied werden und einen Genossenschaftsanteil erwerben. Er dient als Rücklage, bzw. Eigenkapital der Genossenschaft, etwa für Kauf, Bau oder Modernisierung genossenschaftlicher Wohnungen. In der Regel kann allerdings mit der Genossenschaft eine Ratenzahlung vereinbart werden. Da Genossenschaften keine zusätzliche Kaution verlangen, dient der Genossenschaftsanteil auch zur Absicherung eventueller Forderungen aus dem Mietverhältnis.

Edith Helmke fragt:
Ich habe bereits vor einem Jahr meinen Genossenschaftsanteil gezahlt, aber immer noch keine Wohnung bekommen. Was kann ich tun?

Mit der Zahlung des Genossenschaftsanteils werden Sie lediglich Mitglied der Genossenschaft. Bei allen Genossenschaften existieren Wartelisten, die unterschiedlich lang sind. Sie haben weder einen Anspruch auf eine bestimmte Wohnung, noch gibt es zeitliche Maximalfristen, innerhalb derer Ihnen eine Wohnung vermietet werden muss. Grundsätzlich lohnt sich aber das Warten. Zum einen sind die Mieten in

Foto: report.age

Rechtsberater Martin Grebe berichtet aus seiner Praxis

der Regel günstiger als vergleichbare Wohnungen nichtgenossenschaftlicher Unternehmen. Zum anderen besteht ein erhöhter Kündigungsschutz. Kündigungen wegen Umwandlung oder Eigenbedarfs sind ausgeschlossen.

Hamdi Dreszer fragt:
Meine verstorbene Tante hat in einer Genossenschaftswohnung gewohnt. Nun habe ich ihre Anteile geerbt. Die Genossenschaft will allerdings nicht, dass ich in die Wohnung ziehe, weil ich dort bisher nicht gewohnt habe.

Sie müssen zwischen dem Genossenschaftsanteil und dem Mietverhältnis unterscheiden. Grundsätzlich kann der Anteil vererbt werden, allerdings sehen einige Genossenschaften vor, dass die Mitgliedschaft mit dem Tod endet. In diesem Fall muss der Genossenschaftsanteil an den Erben zurückgezahlt werden. Das Wohnrecht kann hingegen nicht vererbt werden. Ein Anspruch auf Überlassung der Wohnung besteht nur dann, wenn Sie als Familienangehöriger bereits vorher mit dem Verstorbenen zusammengewohnt haben. In Ihrem Fall kann die Genossenschaft das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen." (mag)

Gemeinschaftliche Wohnprojekte:

Nur für Menschen mit Geld?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden für immer mehr Menschen zu einer interessanten Wohnalternative. Gelebte Nachbarschaft und die gegenseitige Hilfe machen Wohnprojekte attraktiv. Auch für Menschen, die sich wegen eines geringen Einkommens keine bezahlte Unterstützung - in welchen Dingen auch immer - einkaufen können. Doch sind gemeinschaftliche Wohnprojekte auch für Menschen mit geringen Einkommen erschwinglich?

Auch Wohnprojekte setzen nicht die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes außer Kraft. Wer über ein höheres Einkommen oder Vermögen verfügt, hat auch hier mehr Möglichkeiten, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und ihn seinen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten. Während die Pionier-Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens oft noch im Eigentum umgesetzt wurden, eröffnen sich heute aber – gerade für einkommensgemischte Projekte – weitere Möglichkeiten: Projekte in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen oder Investoren und die Gründung einer eigenen Wohnprojekt-Genossenschaft können mögliche Wege sein.

Finanzstarker Partner

Investoren oder Wohnungsgesellschaften können eine Lösung sein, wenn es an Eigenkapital fehlt. Gleichzeitig wird häufig auch die komplette Bauabwicklung durch die Investoren übernommen. Da es sich bei den realisierten Projekten häufig um Neubauten handelt, sind hier grundsätzlich auch die Mieten höher als im Bestand. Der hohe Energiestandard im Neubau erhöht die Baukosten etwas. Im Alltag können dann Heizkosten gespart werden.

Zugangshürden für Menschen mit geringem Einkommen in solchen Projekten können dabei einerseits hohe Mieten sein, und andererseits Wohnungsgrößen, deren Finanzierung im Rahmen von Transfereinkommen nicht übernommen wird.

Foto: Sabine Matzke

Wohnprojekt in Dortmund-Hangeneystraße, realisiert durch einen Investor mit einem Großteil öffentlich geförderter Wohnungen

Beide Schwierigkeiten können im Zuge der Realisierung überwunden werden. Durch die Einbeziehung der sozialen Wohnraumförderung kann die Miethöhe der geförderten Wohnungen „gedeckelt" werden. Die Wohnungsgrößen müssen dann auch auf die gesetzlichen Wohnflächenobergrenzen ausgerichtet werden. In Nordrhein-Westfalen kann zudem ein Gemeinschaftsraum finanziell gefördert werden.

Lässt sich der Investor nicht auf die die Vorgaben der Wohnraumförderung ein, kann ein interner Solidarausgleich eine Alternative darstellen. So wurde in einem Wohnprojekt einer Wohnungsgesellschaft eine durchschnittliche Miethöhe von 7,40 €/m² (kalt) festgelegt, die aber für einige Mitglieder nicht leistbar gewesen wäre. Für die insgesamt 32 Wohnungen wurden daraufhin unterschiedliche Mietniveaus zwischen 5,60 € und 7,85 € erarbeitet, die sich im Durchschnitt innerhalb des Hauses zur geforderten Miethöhe von 7,40 € ergänzen. Gleichzeitig wurde der Größenmix der Wohnungen optimiert, so dass sich letztlich Warm-Mieten zwischen 300,- € (für eine 40 m²-Wohnung) und 945,- € (für eine 99 m²-Wohnung) ergeben.

Neue Genossenschaft

Eine neu gegründete Genossenschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sie– anders als bei älteren bestehenden Genossenschaften –noch über kein Eigenkapital verfügt. Die Genossen müssen das Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen selbst aufbringen. Zusätzlich zahlen sie in der Nutzungsphase ein der Miete vergleichbares Nutzungsentgelt.

Auch in dieser Rechtsform kann mit entsprechenden Wohnungsgrößen und der Einbeziehung der Wohnraumförderung der Zugang für Menschen mit geringen Einkommen ermöglicht werden. Zudem können Projekte darüber hinaus unterschiedliche Quadratmetermieten festlegen, die sich z.B. an sozialen Kriterien

Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt WIWOZU in der Hattinger Südstadt hat die alteingesessene Hattinger Wohnstätten Genossenschaft gebaut – zusammen mit dem ganz jungen Verein „wir wohnen zusammen e.V." Von der ersten Idee bis zur Einweihung vergingen nur vier Jahre.

orientieren. Eine Besonderheit bei neu gegründeten Genossenschaften sind jedoch die als Eigenkapital aufzubringenden Genossenschaftsanteile. Sie können für Menschen ohne Vermögen und mit geringem Einkommen eine beträchtliche Hürde darstellen (bei einem Wohnprojekt mit zeitgemäßem Ausbaustandard im Altbau etwa 400,- €/m, bei einer Wohnung mit 50 m² also 20.000,- €). Wie kann hier eine Integration verschiedener unterschiedlicher Einkommens- und Vermögensgruppen funktionieren?

Der überwiegende Anteil des Eigenkapitals einer neu gegründeten Genossenschaft wird typischerweise durch das jeweilige Mitglied direkt aufgebracht (60-80%). Dies kann beispielsweise eigenes Vermögen, oder privat geliehenes Geld bzw. ein vergünstigter Kredit der KfW-Bank sein. Für die verbleibenden 20 bis 40% des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals besteht dann die Herausforderung, eine auf das Projekt abgestimmte Finanzierungsstruktur zu entwickeln, die allen Mitgliedern die Teilnahme ermöglicht. Zu unterscheiden sind hier interne und externe Ansätze.

Projekt-intern können auf individueller Ebene Vereinbarungen getroffen werden, um die Einzahlung von Anteilen zu strecken oder die private Übernahme von Anteilen zu ermöglichen. Eine besondere Möglichkeit bietet jedoch die solidarische Querfinanzierung. Dabei erklärt sich ein Teil der Mitglieder bereit, einen höheren Genossenschaftsanteil zu zahlen, wodurch anderen Mitgliedern ein geringerer Anteil ermöglicht wird.

Außerhalb verfügen viele Wohnprojekte über einen Sympathisantenkreis von Menschen, die die Planung und Realisierung des Projektes verfolgen, und die Idee auch finanziell mit tragen möchten, ohne selbst einziehen zu wollen. Diese können beispielsweise Darlehen in Form von langfristigen sog. nachrangigen Darlehen oder sogenannten Genussrechten einbringen, die einen Teil des erforderlichen Eigenkapitals ersetzen.

In der Umsetzung der konkreten Projekte wird in der Arbeit der WohnBund-Beratung NRW jedoch deutlich, dass Gruppen meist eher an der mangelnden Fähigkeit zur Selbstorganisation, als an einer fehlenden Finanzierbarkeit scheitern. Die Finanzierung ist daher nicht die zentrale Herausforderung, die eine Wohnprojekt-Gruppe zu bewältigen hat.

Micha Fedrowitz. Der Autor arbeitet bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum, www.wbb-nrw.de

Foto: Mühlbachhaus-Projekt

Genossenschaftliches Projekt mit 30 Wohneinheiten: das Mühlbachhaus in Schorndorf

Gemeinschaftliches Wohnen

Perspektiven von Wohngenossenschaften

Im vergangenen Jahr, dem Internationalen Jahr der Genossenschaften, ist viel zur Geschichte und Bedeutung von Genossenschaften geschrieben worden. Aus gutem Grund. Idee und Organisationsform der Genossenschaft bergen vielfältige Potenziale, die noch längst nicht ausgeschöpft sind.

In Deutschland gibt es mehr als 7.500 Genossenschaften mit fast 21 Mio. Mitgliedern. Nach einer längeren Phase der Stagnation von den 1960er bis 1990er-Jahren ist in den letzten Jahren eine Zunahme von Genossenschaftsgründungen zu beobachten. Neben den traditionellen Arbeitsbereichen, wie Ein- und Verkauf und Wohnen sind neue Tätigkeitsfelder wie z. B. Energiegenossenschaften, Ärztegenossenschaften oder Dorfläden, hinzugekommen. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Genossenschaftsidee für aktuelle gesellschaftliche Fragestellungen von Bedeutung ist. Dies gilt auch für den Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung.

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat im Jahr 2004 festgestellt, dass es in Deutschland rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit fast 2,9 Mio. Mitgliedern gibt. Damit macht der genossenschaftliche Wohnungsbestand ca. 10% aller Mietwohnungen aus und sichert den Wohnraum von rund 5 Mio. Menschen.

Die Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich durch eine hohe Heterogenität hinsichtlich Größe, Wohnungsbestand und Unternehmenskultur aus. Sie reichen von sehr kleinen Genossenschaften mit zehn Wohneinheiten bis hin zu großen Unternehmen mit über 10.000 Wohnungen. Ein Großteil der Genossenschaften kann auf eine lange Tradition zurückblicken, doch Neugründungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Hier handelt es sich häufig um soziale Projekte im Bereich

lichen Wohnens, z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen mit Kindern und ökologisches Wohnen.

Was macht nun die genossenschaftliche Idee aus? Genossenschaften sind gesellschaftliche Vereinigungen, die sich durch die Grundsätze der gemeinschaftlichen Selbsthilfe mit möglichst viel Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auszeichnen. Sie verfolgen einen von ihren Mitgliedern bestimmten gemeinsamen Zweck, der bei Wohnungsgenossenschaften vor allem auf eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder zielt.

Für Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung sind insbesondere drei Aspekte bedeutsam:

Sicheres und kostengünstiges Wohnen

Wohnungsgenossenschaften bieten ein besonders sicheres Wohnen mit einem lebenslangen Nutzungs- bzw. Wohnrecht. Aufgrund des Prinzips der kostendeckenden Bereitstellung von Wohnraum zahlt ein Genossenschaftsmitglied häufig eine im Vergleich mit anderen Anbietern günstigere Miete bzw. ein Nutzungsentgelt.

Träger für innovative Wohnformen

Durch die gemeinschaftliche Organisation der Bewohnerinnen und Bewohner sind Genossenschaften in besonderer Weise als Träger für innovative Wohnformen geeignet. Selbstbestimmung und -verwaltung sowie das Interesse an Gemeinschaft zeichnen Wohnprojekte aus, die zunehmend auch als Genossenschaft realisiert werden. Damit bieten Wohnungsgenossenschaften qualitätsvolle Alternativen für unterschiedlichste Zielgruppen an. Allerdings gibt es durchaus auch Probleme: Die Gründung einer neuen Genossenschaft erfordert neben dem nötigen Know-how ausreichendes Eigenkapital, das insbesondere für die Zielgruppen neuer Genossenschaftsvorhaben häufig eine unüberwindbare Hürde darstellt.

Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften für die Stadtentwicklung

Seit einiger Zeit wird über die Rolle von Wohnungsgenossenschaften als Akteur in der Stadtentwicklung diskutiert. Im Gegensatz zu Einzeleigentümern bieten Genossenschaften Organisationsstrukturen im Stadtteil an, die als Anknüpfungspunkt für andere Akteure und Maßnahmen im Wohnumfeld genutzt werden können. Grundlage ihrer Arbeit ist die Mitgliederorientierung und damit das gute Zusammenleben in der Gemeinschaft, nicht eine Optimierung der Rendite. Damit verbunden ist die Hoffnung, dass sich die Gemeinschaftsorientierung der Genossenschaft auch auf den Stadtteil ausdehnen und zur Stabilität und Attraktivität beitragen kann.

Dem genossenschaftlichen Ideal – eine Gemeinschaftsorientierung, die zu einer Gemeinwohlorientierung werden kann – steht die Realität von Wohnungsgenossenschaften als Wirtschaftsunternehmen gegenüber. Trotz der ausgeprägten Mitgliederorientierung sind sie, wie alle anderen Anbieter auch, den Zwängen des Wohnungsmarktes unterworfen. Es gilt also, eine Balance zwischen dem Ideal und der wohnungswirtschaftlichen Realität zu schaffen.

Dabei kann die Gemeinschaftsorientierung von Genossenschaften durchaus auch als Wettbewerbsvorteil gesehen werden, die eine Reihe von Anknüpfungspunkten zum Umgang mit aktuellen gesellschaftlichen Fragestellungen bietet. (as)

Foto: Mieterverein Bochum

Niedrigenergiehäuser der Hattinger Wohnstätten Genossenschaft

Deutsche Annington:

Im Schlingerkurs aufs Börsenparkett

Vor – zurück – vor – in weniger als einer Woche: Mit einem beispiellosen Schlingerkurs ist Deutschlands größte Vermieterin, die Deutsche Annington, im Juli an die Börse gegangen. Nachdem der erste Versuch, bis zu 57 Mio. Aktien zu einem Preis von mindestens 18 Euro an der Börse zu platzieren, am 2. Juli am mangelnden Interesse der Anleger gescheitert war, legte die Annington nur eine Woche später nach. Mit halbiertem Volumen und auf 16,50 Euro reduziertem Preis gelang Sprung. Mit 575 Mio. Euro spülte er aber nur halb so viel Geld in die Kassen wie erhofft.

„Da wollte jemand Kuchen und muss sich nun mit trockenen Brötchen zufrieden geben", kommentierte Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum den nur mäßig gelungenen Börsengang. Immer wieder wurden Mieterschützer in diesen Tagen gefragt, welche Folgen die geänderte Eigentümerstruktur für die Mieter hat. „Für die Mieter bedeutet der Börsengang auch bei einem korrigierten Ausgabepreis keineswegs ein Ende der Renditeorientierung. Im Gegenteil, Dividende und Börsenkurs werden die Geschäftspolitik bestimmen", stellt Hoffmanns Kollege Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund dazu klar. Denn Börse oder Private Equity – im Vordergrund steht immer der Gewinn.

Prospekt gibt Auskunft

Ein Gutes allerdings hat die Sache: Bereits der bei einem Börsengang gesetzlich vorgeschriebene Börsenprospekt gewährte auf 600 Seiten einen umfassenden Einblick in die Pläne der Deutschen Annington:

- *Investiert in Form von Modernisierungen wird vor allem dort, wo sich anschließend höhere Mieten erzielen lassen;*
- *es gibt neu aufgelegte und intensivierte Verkaufsstrategien;*
- *und ein Teil der Wohnungen, „non core" (Nicht-Kern) genannt, soll schlicht aufgegeben werden.*

Es ist also nicht zu erwarten, dass die vom Unternehmen durch den Börsengang erhofften neuen finanziellen Spielräume im Sinne der Mieter genutzt werden. Erst recht nicht für die zahlreichen Mieter der Annington im Ruhrgebiet.

Was passieren müsste:

Das „Aktionsbündnisses der Mieter und Nachbarn der Deutschen Annigton" hat klare Forderungen an die Deutsche Annington formuliert. Da börsennotierte Unternehmen aber genauso renditeorientiert sind wie Private-Equity-Fonds, ist nicht damit zu rechnen, dass sie zeitnah erfüllt werden:

- *die Verbesserung der Bestandsverwaltung durch vor Ort zuständige, kostenfrei zu erreichende Ansprechpartner für alle Bereiche,*
- *eine ordnungsgemäße Instandhaltung der Wohnungsbestände und eine schnelle Beseitigung aller gemeldeten Mängel,*
- *eine energetische und altengerechte Erneuerung der Wohnungsbestände ohne finanziellen Überlastungen und Verdrängungen der Mieter,*
- *die Beendigung nicht gerechtfertigter Mieterhöhungen und Kostensteigerungen, korrekte, transparente und belegte Betriebskostenabrechnungen,*
- *einen vertraglichen Schutz aller Mieter vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs im Falle eines Weiterverkaufs,*
- *die Beschäftigung von qualifiziertem Personal in ausreichender Anzahl und unter Tarifbedingungen,*
- *ein soziales Quartiersmanagement und eine sensible Belegungspolitik unter Beteiligung der Mieter und Anwohner sowie eine Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der sozialen Stadtentwicklung,*
- *keine Veräußerungen von Wohnungsbeständen an Weiterverwerter oder Finanzinvestoren.*

Neuordnung der Beratung

Nicht mehr vor Ort

Foto: matchka/www.pixelio.de

Den Wohn- und Pflegeberatungsstellen kommt eine immer bedeutendere Rolle zu. Der steigende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung ist Beweis für die demografische Alterung. Der Kreis Unna sieht das aber offenbar anders. Mitte Juni beschloss er eine Neuordnung der Pflege- und Wohnberatung. Leider nicht zum Vorteil der älteren Menschen.

Im Januar 2014 wird für den Kreis Unna eine neue zentrale Fachstelle „Pflege- und Wohnberatung" in Kamen eröffnet. Lüner Bürgerinnen und Bürger werden dann weite Fahrten auf sich nehmen müssen. Oder auf Hausbesuche und Sprechstunden vor Ort hoffen. Die soll es geben. Konkrete Pläne sind allerdings noch Mangelware.

Günter Klencz, erster Beigeordneter der Stadt Lünen, sieht derzeit insbesondere im Bereich der Wohnberatung nur ein eingeschränktes Angebot. „Die Verbraucherzentrale als bisherige Beratungsstelle wird ihr Angebot zum Jahresende einstellen. Nach der Entscheidung des Kreistags will sie sich dazu äußern, wie es mit der Wohnberatung der Verbraucherzentrale in Lünen bis Ende dieses Jahres weitergehen wird. Mir ist lediglich bekannt, dass es auch künftig an bestimmten Tagen feste Sprechzeiten in Lünen geben soll."

Auch der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. positionierte sich eindeutig und forderte Landrat sowie Fraktionen und Gruppen im Kreistag auf, die geplante Schließung der Wohnberatung nicht umzusetzen. „Die dezentrale Verankerung der Beratungsstellen in den Kommunen ermöglicht die bewährte Einbindung in lokale Netzwerke, die für eine erfolgreiche Arbeit notwendig ist. Wohnortnahe Beratungsstellen sind daher für Mieterinnen und Mieter unverzichtbar", fasst Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. zusammen. „Wer fachkundige Unterstützung benötigt, wird nach Kamen fahren müssen, was speziell für ältere – oft bereits auf Unterstützung angewiesene – Menschen ein zusätzliches Hemmnis darstellt. Das läuft dem Ziel der Beratung, nämlich den Alltag von Senioren zu vereinfachen, genau entgegen."

Dr. Scholz verwies außerdem auf die Rechtsberatung des Mietervereins Dortmund in Lünen und Lünen Brambauer an mehreren Tagen in der Woche. Sie deckt den rechtlichen Bereich der Wohnberatung ab. Die genauen Sprechzeiten von Rechtsberaterin Martina Bohn finden Sie auf der letzten Seite des Mieterforum. (mik/ra)

Finanzierung

Solidarisches Syndikat

Ein Haus, in dem man selbstbestimmt wohnen kann, das dem freien Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wird, das von einer Haus-GmbH erworben wird, die den Wohnraum sozial verträglich vermietet. Was nach einer verrückten Idee klingt, praktiziert das Freiburger Mietshäusersyndikat seit 20 Jahren. Mehr als 70 Wohnprojekte konnten bisher erfolgreich umgesetzt werden.

Am Anfang steht die Idee. Eine Gruppe von Menschen möchte gemeinsam eine Immobilie erwerben und diese autonom verwalten. Pläne und Engagement sind vorhanden, das Kapital fehlt hingegen in der Regel. Also initiiert die Gruppe einen Hausverein, dessen Mitglieder alle Entscheidungen rund um die Immobilie treffen. In einem zweiten Schritt wird eine GmbH gegründet, die genau zwei Gesellschafter hat: den Hausverein und das Mietshäusersyndikat. Beide Organe teilen sich das Stammkapital der GmbH – in der Regel 25.000 Euro – wobei der Hausverein 12.600 Euro einbringt, das Mietshäusersyndikat 12.400 Euro.

Solidarisch …

„Auch wenn das Mietshäusersyndikat bei jedem Projekt als Gesellschafter auftritt, sind die jeweiligen Hausprojekte fast völlig autonom in ihren Entscheidungen“, erklärt Regina Maier, die seit den 1980er-Jahren im Mietshäusersyndikat und dessen Vorläufern engagiert ist. „Das Syndikat hat nur Stimmrecht in den Grundsatzfragen. So ist eine Reprivatisierung des Projekts ebenso ausgeschlossen, wie ein Ausstieg aus dem Solidartransfer-Modell. Der Solidartransfer ist ein zentrales Mittel im Verbund der einzelnen GmbHs. Er regelt, dass bereits etablierte Projekte durch laufende Zahlungen neue Projekte unterstützen. Nur so funktioniert letztendlich das ganze System. Das Kapital aus den Solidarbeiträgen dient der Beratung neuer Initiativen als Stammkapital und teilweise als Anschubfinanzierung einzelner Projekte. Sehr langfristig gesehen ist es ein Pool zur direkten Projektfinanzierung.“

… und sozial …

Da mit 25.000 Euro Stammkapital selten große Sprünge gemacht werden können und die Hausvereine in der Regel nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen, müssen entsprechende Mittel akquiriert werden. Auf das klassische Darlehen bei einer Bank kann kaum ein Projekt verzichten. Um den Mietpreis durch teure Kredite nicht unnötig in die Höhe zu treiben, kann eine Initiative auf sogenannte Direktkredite zurückgreifen. Dabei kommt das Geld direkt von Einzelpersonen. Kreditgeber und Kreditnehmer handeln Zinssatz und Darlehensdauer aus, wobei der Zinssatz mit 0 bis 3% sehr niedrig gehalten wird. Trotzdem eine attraktive Geldanlage für Menschen, die nicht ausschließlich nach monetärer Rendite schauen. Sie fördern ökologisch-nachhaltige, soziale und sinnvolle Projekte. „Wie bei anderen Geldanlagen auch, trägt der Kreditgeber allerdings ein gewisses Risiko“, sagt Regina Maier. „Wir können nicht ausschließen, dass ein Projekt in Insolvenz geht und der Kreditgeber auf den Schulden sitzen bleibt.“

Über 70 sehr unterschiedliche Hausprojekte konnten mit Unterstützung des

Mietshäusersyndikats verwirklicht werden. Dabei reicht die Spanne vom Einfamilienhaus für sechs Personen bis zur ehemaligen Kaserne mit Wohnraum für 285 Menschen.

„Wir sind grundsätzlich offen, das Netzwerk weiter wachsen zu lassen", sagt Regina Maier. „Pro Jahr stoßen etwa zehn bis zwölf neue Projekte zu uns". So entsteht ein bundesweiter Unternehmensverbund, dessen Bindeglied das Syndikat ist. „Wir stehen dabei den Initiativen beratend zur Seite und stellen die Kontakte zu anderen Projekten in der Nähe her. Natürlich lässt sich nicht alles per Telefon und Mail aus Freiburg klären. Außerdem ist der persönliche und kurzfristige Kontakt zwischen den Initiativen ein wichtiger Aspekt, damit das Solidarmodell funktioniert."

Die Arbeit des Mietshäusersyndikats wird größtenteils durch Ehrenamtliche geleistet. „Wir haben eine bezahlte Stelle im Verwaltungsbereich, alles Weitere, speziell die Beratung vor Ort wird von vielen engagierten Menschen ehrenamtlich geleistet. Das sind bundesweit bestimmt 50 Personen. Aber auch das gehört zum Solidargedanken."

… in Dortmund

Die Keimzelle des wahrscheinlich ersten Mietshäusersyndikat-Projekts im Ruhrgebiet befindet sich in Dortmund. „Buntes Wohnen" heißt der frisch gegründete Verein, dessen Mitglieder sich für eine selbstbestimmte Form des Wohnens entschlossen haben. „Die Gruppe besteht aus etwa 30 Menschen, die sehr unterschiedliche Lebensentwürfe haben", sagt Vorstandsmitglied Uwe Holtappel. Der 32-jährige Lehrer ist zuversichtlich, dass sich zeitnah eine Immobilie finden wird, in der sich die Träume der Vereinsmitglieder erfüllen werden. „Momentan schauen wir sehr aktiv nach Objekten. Leider haben sich die bisherigen Wunschstandorte, wie das alte Gut Brünninghausen, nicht realisieren lassen. Aber wir stehen im engen Kontakt mit dem Quartiersmanagement im Unionviertel, und sogar das Amt für Wohnungswesen steht einem Syndikatsprojekt in Dortmund sehr positiv gegenüber." Trotzdem wissen die Vereinsmitglieder um die Herausforderungen eines solchen Projekts. „So viele unterschiedliche Interessen, Meinungen und Menschen unter einen Hut zu bekommen, ist nicht immer einfach. Das fängt bei der Terminsuche für regelmäßige Treffen an und endet bei den individuellen Vorstellungen, wie genau die Immobilie sein sollte, wo sie liegt und wie man unsere Ideen dort umsetzen kann." Dem relativ entspannten Wohnungsmarkt im Revier steht die zunehmende Verwahrlosung ganzer Siedlungen durch Aufkäufe großer, am Finanzmarkt agierender Investoren gegenüber. Das Mietshäusersyndikat bietet ein Instrument, um gefährdeten Wohnraum aus den Händen solcher Investoren zu befreien, ihn dauerhaft vom Markt zu nehmen und eine langfristige soziale Perspektive zu bieten. Ein erstes Projekt im Dortmunder Stadtgebiet wäre ein wünschenswerter Anfang. (mik/ra)

Foto: Mietshäusersyndikat

Grün, offen und kommunikativ:
So lebt man in einem Mietshäusersyndikat.

Kontakt
Mietshäuser Syndikat
Adlerstr. 12, 79098 Freiburg
Tel.: (0761) 281892 (AB)
Fax: (0761) 22407
www.syndikat.org

WG-Häuser

Gemeinsam leben

Mit dem Abriss verschwand eines der letzten Überbleibsel aus der Hausbesetzerzeit der frühen 1980er-Jahre. Hunderte junger Menschen lebten über die Jahre hinweg in dem historischen Backsteingebäude an der Chemnitzer Straße 10. Alternativ. Gemeinschaftlich. Gegen Anonymität. Aber auch heute gibt es Projekte, in denen es sich „anders" leben lässt.

Foto: gws

Kommunikativ geplant: Laubengang im WIR-Projekt der gws.

„Der stärkste Impuls, sich damals so ein Haus anzueignen, war die Wohnraumknappheit. Nach den Flächensanierungen der 1970er-Jahre befand sich die Stadtentwicklungspolitik im Umbruch. Es wurde viel von erhaltender Stadterneuerung gesprochen", erinnert sich Prof. Dr. Reiner Staubach. Der Raumplaner lebte Anfang der 1980er-Jahre in der Chemnitzer Str. 10. „Es herrschte eine Stimmung der Veränderung. Es gab die Frauenbewegung, die Friedens-, die Umweltbewegung, die links-alternativen Konzepte. Alles war Teil einer tiefergreifenden sozialen Bewegung. Und innerhalb dieser Aufbruchsstimmung fanden natürlich auch Selbstfindungsprozesse statt, die in alternativen Wohnkonzepten und -projekten mündeten."

Aneinander abarbeiten

Gemeinsam wohnen bedeutete etwas ganz anderes, als es die heutigen etablierten, vom Studentenwerk subventionierten, Zweckgemeinschaften im Studentendorf ahnen lassen. Gemeinsam wohnen bedeutete: gemeinsam leben. Sich miteinander auseinandersetzen, sich aneinander abarbeiten und viele Diskussionen. Gleichzeitig beeinflussten solche Wohnkonzepte auch die Gesellschaft. „Das Haus war ein Ort, an dem sich die Szene traf", weiß Reiner Staubach. „Hinter der Fassade tat sich kulturell und politisch einiges, das in die Stadt hinein wirkte und sie nachhaltig bereicherte. Das war spannend." So fällt die Gründung des Planerladens in der Nordstadt – 1982 – an der auch Staubach beteiligt war genau in diese Zeit.

Svenja Noltemeyer lebte ebenfalls in der Chemnitzer Straße 10. Allerdings mehr als 20 Jahre später – von 2006 bis 2011. Und spannend war es aus anderem Grund: Die Eigentümerin der Immobilie, die VOLKSWOHL-BUND-Versicherung, wollte im Zuge des Neubaus ihres Verwaltungsgebäudes am Wall den Baustellenverkehr über die Chemnitzer Straße – eine enge Einbahn- und Spielstraße – leiten. Dem WG-Haus drohte der Abriss. „Das war eine fixe Idee von denen. Sie wollten das alte Hochhaus abreißen und schickten uns die Kündigungsschreiben, damit über die Fläche der Zugang zur Baustelle erfolgen kann. Mit einer Frist von drei Monaten sollten wir – immerhin 16 Menschen in vier WGs – das Haus verlassen." Gemeinsam mit weiteren Anwohnern der Chemnitzer Straße, beraten durch den Mieterverein und begleitet von einer breiten Medienberichterstattung, gelang es den Studierenden, das drohende Unheil abzuwenden. „Die Kündigungen wurden zurückgenommen. Allerdings wurden bei Auszügen auch keine neuen Mieter aufgenommen." Zog der Hauptmieter einer Wohnung aus, wurde der Mietvertrag nicht auf andere Mitbewohner umgeschrieben, sodass diese mitausziehen mussten. Ab 2011 stand das Gebäude schließlich ganz leer. „Dort zu wohnen, war etwas ganz Besonderes. Es war ein schöner Altbau, wir machten sehr viel selber und vor allen Dingen: gemeinsam. Grillen im Hinterhof, Pokerabende im 2. OG oder Fußball spielen. Bei so vielen Leuten bilden sich immer spontane Teams. Viele haben Raumplanung oder Sozialpädagogik studiert. Dadurch gab es eine große gemeinsame Basis."

Mehr Mut

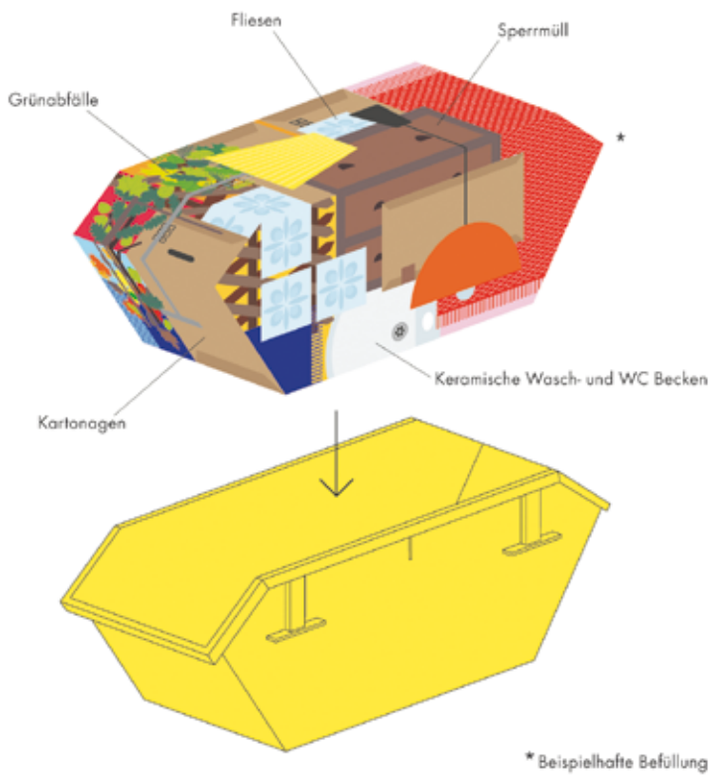
Ähnliche Häuser kennt Svenja Noltemeyer in Dortmund kaum. Und findet es schade, dass vielfach der Mut fehlt, leerstehenden Gebäuden eine neue Nutzung zu geben. Sowohl durch die Eigentümer, als auch durch Nutzer. „Die Besetzung der Kronen-Brauerei durch die „Initiative für ein Unabhängiges Zentrum" war zwar ein Statement, allerdings endete die Aktion bereits nach wenigen Stunden. Wer günstige Alternativen hat – und die sind im Ruhrgebiet vorhanden – der besetzt nicht illegal ein Haus und nimmt die juristischen Konsequenzen in Kauf. Die Szene vor 30 Jahren war mutiger."

Generationsübergreifende Gemeinschaft

Obwohl sich die Gesellschaft verändert hat, ist das Thema Alternatives Wohnen heute aktueller denn je. Aber anders! Raumplanerin Birgit Pohlmann berät Menschen, die sich für ein gemeinschaftliches Wohnen entscheiden. Sie hat die WIR-Projekte in Dortmund und anderen Städten initiiert und begleitet. „Andere Dinge sind wichtiger geworden. Gemeinschaftlich wohnen bedeutet heute auch: generationsübergreifendes Wohnen. Die „klassischen" WG-Häuser hatten ja zumeist eine recht homogene Bewohnerstruktur: Studierende gleichen Alters, mit ähnlichen Ideen, nicht selten das gleiche Fach studierend." Und Birgit Pohlmann weiß, wovon sie spricht: Ihr damaliger Freund wohnte Anfang der 1980er-Jahre für einige Monate in der Chemnitzer Straße 10, sie selbst in einer ähnlichen WG in der Fliederstraße. „In den WIR-Projekten leben junge Familien, berufstätige Singles und Senioren im Ruhestand miteinander. So unterschiedliche Biografien führen jedoch dazu, dass man viel miteinander kommunizieren muss, denn die Wertvorstellungen und Lebenswirklichkeiten differieren stark. Aber gerade wegen dieser Vielfalt ist die Lebensqualität in den WIR-Projekten unglaublich hoch."

Das kann Martin Steinestel bestätigen. Er wohnt mit Frau und Kind seit einem Jahr in dem Projekt „WIR auf Phoenix". „Es war eine bewusste Entscheidung für uns. Wir wollten alters- und interessenübergreifend wohnen. Nicht nebeneinander und nicht in einem Altbau mit Sanierungsstau. Das WIR-Neubauprojekt mit seiner energetisch optimierten Bauweise und den gemeinschaftlichen Aktivitäten der 40 Bewohner war da genau die richtige Wahl." Realisiert wurde „WIR auf Phoenix" – im Gegensatz zu vielen anderen WIR-Projekten – als reines Mietwohnungsprojekt. So entstanden in Kooperation mit der Wohnungsgenossenschaft gws 20 Wohnungen für Jung und Alt in der Nähe der Hörder Innenstadt. Generationsübergreifender Kontakt und Erfahrungsaustausch sind ausdrücklich gewünscht und vermitteln Alltagserfahrungen, die heutzutage – in städtischen Kleinfamilien – nicht mehr selbstverständlich sind.

Auch wenn die mit Kampfsprüchen geschmückten, besetzten Häuser nicht mehr das Stadtbild prägen, so hat die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens überlebt. Heute ist es die bewusste Abkehr von der Anonymität in Großsiedlungen, die Projekte wie WIR so attraktiv macht. Beiden gemeinsam ist die bewusste Entscheidung der Mieter, ihr Wohnen und Leben nicht an der eigenen Wohnungstür enden zu lassen. (mik/ra)



Kleine Vielfraße: Mini-Absetzcontainer

Die Mini-Absetzcontainer der DOGA sind klein und wendig und passen noch durch die kleinste Toreinfahrt. So können Parkplätze, Innenhöfe, Gärten oder Schrebergärten komfortabel erreicht werden.
Die Container sind besonders geeignet für Abfälle, die bei Renovierungsarbeiten oder kleineren Baumaßnahmen anfallen. Sie verfügen über ein Fassungsvermögen von 1,5 m³ und 2,5 m³. Und den Großen der beiden Kleinen gibt es auch mit Deckel. Dass sie so flexibel sind, ist kaum zu glauben: Innerhalb von 24 Stunden nach ihrer Bestellung stehen sie bereit. Und innerhalb von 24 Stunden nach ihrer Abbestellung sind sie wieder verschwunden – so als wäre nichts gewesen.

Rufen Sie uns an: **(0231) 9111.500**

DOGA
Dortmunder Gesellschaft für Abfall mbH / Lüserbachstraße 180 / 44329 Dortmund
T (0231) 9111.500 / F (0231) 9111.511 / www.doga.de / info@doga.de

Beitrittserklärung zum Mieterverein

Online-Beitritt unter www.mvdo.de

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

Beitrag je Monat 6,50 Euro, Aufnahmegebühr 20,00 Euro

Name

Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

E-Mail

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

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

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

Kontoinhaber/in

Name, Vorname

Konto-Nr.

Bankleitzahl

Geldinstitut

Mitgliedsnummer

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	Di - Do 11:00 - 12:00 h, Di + Mi 16:00 - 17:00 h
Martin Grebe	-54	Mo + Mi + Do 11:00 - 12:00 h, Di + Fr 10:30 - 11:30 h Mo + Do 16:00 - 17:00 h
Anton Hillebrand	-58	Fr 12:30 - 13:30 h, Di + Mi 15:30 -16:30 h
Daniel Holl	-59	Mo 10:00 - 11:00 h, 16:00 - 17:00 h Di - Fr 13:00 - 14:00 h
Steffen Klaas	-52	Mo + Mi + Fr 10:00 - 11:00 h, Di + Do 15:30 - 16:30 h
Dieter Klatt	-57	Mo + Di 11:00 - 12:00 h, Mo + Mi + Do 16:00 - 17:00 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

Öffnungszeiten in den Sommerferien

Die Außenberatungsstellen sind in den Sommerferien durchgehend geöffnet. In Castrop-Rauxel findet die Beratung nur am 13.08.2013 und nach Ferienende wieder ab dem 10.09.2013 statt.