

MIETERFORUM

5. JG. Nr. 18, IV/2009

AUSGABE BOCHUM/HATTINGEN

Vorwärts Männer!
Da ist noch einer
mit zu viel
Kündigungsschutz!



Angriff auf die Mieter

Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte auf Watt genau.

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kautionshöhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe selbstverständlich wieder ausgezahlt wird.

Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 – 96 11 40.



Ortstermine

Wohnungsmängel? Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 75 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

Kontakt: T: 02302 / 58 54 77, F: 02302 / 58 54 75, Mail: b-eckstein@versanet.de. In Zweifelsfällen klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorher mit Ihrem Rechtsberater oder Ihrer Rechtsberaterin.



Verbraucherzentrale

Rabatte für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So ist die Nutzung der „Infothek“, die normalerweise 3 € kostet, für unsere Mitglieder kostenlos. Beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen gibt es einen Preisnachlass von 10 Prozent.

Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir Sie Ihnen auch per Post nach Hause.

Öffnungszeiten der Verbraucherzentrale:

Mo:	9.30 - 13.00	+	14.00 - 17.00
Di:	9.30 - 17.00		
Mi:	nach Vereinbarung		
Do:	9.30 - 13.00	+	14.00 - 19.00
Fr:	9.30 - 14.00		

Tel: 0234 / 66044



Mieterstammtisch auch für Nicht-Mitglieder!

Unser Mieterstammtisch steht jetzt nicht nur Mitgliedern offen, sondern allen Mietern! Bringen Sie Ihre Nachbarn, Freunde oder Verwandte mit! Das Thema des nächsten Abends ist eines, bei dem sich in den letzten Jahren durch Rechtsprechung ziemlich viel verändert hat:

Schönheitsreparaturen / Renovierung

Dienstag, 2. März, 18 Uhr

Paulaner Botschaft, Brückstraße 31

Der Mieterstammtisch soll die Möglichkeit bieten, mietrechtliche Fragen in lockerer Runde zu erörtern und Erfahrungen auszutauschen. Anmeldung nicht erforderlich! Sagen Sie es weiter ...

Liebe Mitglieder,

90 Jahre Mieterverein Bochum haben wir zum Anlass genommen, unsere Mitglieder zu Ihrer Meinung über den Mieterverein und vor allem unsere Arbeit zu befragen.

Im Gegensatz zu früheren Jahren haben wir diesmal keine Fragebögen verschickt, sondern eine telefonische repräsentative Befragung durch das Gelsenkirchener Institut für Moderation und Management durchführen lassen. Die Stichprobe wurde so angelegt, dass sie hinsichtlich Geschlecht und Altersverteilung der Zusammensetzung der Mitgliedschaft entsprach.

Hier einige Zahlen aus dem rund 150 Seiten starken Abschlussbericht:

- 97 Prozent unserer Mitglieder würden uns weiterempfehlen.
- 69 Prozent der Mitglieder sind durch Freunde, Nachbarn oder Verwandte auf uns aufmerksam geworden.
- 59 Prozent sind wegen eines konkreten Konfliktes zu uns gekommen und 37 Prozent aus Vorsorge für den Konfliktfall.
- Rund 85 Prozent der Mitglieder gaben unseren Rechtberatern in den Rubriken Sachkundigkeit, Freundlichkeit, Verständlichkeit und Aufmerksamkeit bei der Beratung eine gute oder sogar sehr gute Note.
- Die Frage, ob der Mieterverein bislang weiterhelfen konnte, beantworteten 73 Prozent mit einem „Ja, in allen Punkten“ und weitere 14 Prozent mit einem „teilweise“.
- Dennoch fühlen sich 88 Prozent der Mitglieder nach ihren bisherigen Erfahrungen gut oder sehr gut durch uns vertreten.
- Gute Noten gab es auch für unser Team am Empfang: 100 Prozent der Befragten bescheinigen dem Team Freundlichkeit und 95 Prozent bescheinigten den Kolleginnen Aufmerksamkeit.



- 70 Prozent lesen unsere Zeitung regelmäßig und weitere 17 Prozent immerhin gelegentlich.
- Bei den Zeitungsthemen finden die Bereiche mietrechtliche Tipps und Gerichtsurteile den größten Zuspruch, Vereinsnachrichten und Wohnungspolitik schnitten bei insgesamt wohlwollender Beurteilung hingegen etwas schlechter ab.
- Enttäuschend ist für uns, dass lediglich 33 Prozent der internetnutzenden Mitglieder unsere Homepage kennen. Dies stimmt auch deshalb traurig, weil die Homepage viel Lob von Dritten, etwa der Stiftung Warentest, erhält hat und fast 1.500 pralle Seiten Informationen bietet.

Wir freuen uns sehr über das insgesamt positive Feedback, das die Mitglieder uns gegeben haben und nehmen es als Ansporn, auch künftig als Partner unserer Mitglieder zur Verfügung zu stehen. An dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön an die teilnehmenden Mitglieder!

Herzliche Grüße
Ihr


Geschäftsführer

INHALT

Prozessvertretung wird neu geregelt S. 4

U-27:

Neuer Mitgliedsbeitrag für junge Mieter S. 5

Uni-Center:

Minderungswelle rollt an S. 6

Deutsche Annington:

Aufforderung zum Leichtsinn S. 7

Satire:

Wenn der Weihnachtsmann streikt S. 8



Titelgeschichte:
Angriff auf die Mieter
S. 9

Entmündigung:

Hartz-IV-Direktzahlung an Vermieter S. 10

Koalitionspläne:

Vermieterfreiheit statt Klimaschutz S. 11

5 Jahre schwarz-gelb in NRW:

Eine Bilanz S. 12-13

Rechtliches S. 14-15

Serie:

Wohnprojekte S. 16

Haushaltssicherung:

Im tiefen Tal der Tränen S. 17-19

Alzheimer?



Grabenstr. 5 · 40213 Düsseldorf
www.alzheimer-forschung.de



Schon heute leiden rund 1,2 Millionen Menschen an der Alzheimer-Krankheit. Tendenz steigend. Deshalb ist weitere

Forschung nötig!

Sie wollen mehr über Alzheimer wissen? Wir informieren Sie kompetent und kostenlos unter:

0800 / 200 400 1

(gebührenfrei)

Theresia-Albers-Stiftung:
Teuer wohnen im Alter

S. 20-21



Prozessvertretung wird neu geregelt

Bis vor wenigen Wochen war der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. der einzige Mieterverein, der seine Mitglieder noch selbst vor Gericht vertreten konnte, ohne einen Anwalt einschalten zu müssen. Damit ist es plötzlich vorbei. MieterForum sprach mit Prozessagent Ralf Berger über die Hintergründe - und wie es nun weiter geht.



MF: Was ist überhaupt ein Prozessagent?

Berger: Eine aussterbende Spezies, und das schon lange. Als mein Kollege Rainer Papenheim und ich 1980 beim Mieterverein anfangen, wollte der Vorstand, dass wir unsere Mitglieder auch vor Gericht vertreten können. Damals konnte man zu solchem Zweck noch die Zulassung als Prozessagent erhalten, wenn es in dem jeweiligen Gerichtsbezirk - für uns waren das Bochum, Hattingen und Recklinghausen - nicht zu viele Anwälte gab. Das bedeutete, dass man vor Gericht auftreten konnte wie jeder Rechtsanwalt. Unsere Prozessagentur beschränkte sich aber von vornherein auf die Tätigkeit für den Mieterverein und auf die erste Instanz, also beim Amtsgericht. Eine eigene Rechtsberatungsbefugnis leitete sich daraus nicht ab, die lag immer beim Mieterverein.

MF: Das ist jetzt 29 Jahre gut gegangen. Warum gibt's auf einmal Schwierigkeiten?

Berger: Das kam für uns auch überraschend. 2008 wurde ja das alte Rechtsberatungsgesetz durch das neue

Rechtsdienstleistungsgesetz abgelöst, dass in einigen Bereichen Lockerungen schaffte, in anderen aber das Gegenteil. Prozessagenten zum Beispiel mussten sich neu beim Oberlandesgericht Hamm registrieren lassen. Das haben wir versucht, es war aber nicht möglich, weil sich unsere Prozessagentur auf den Mieterverein beschränkt. Die Auskunft lautete aber, das sei kein Problem, wir könnten weiter wie bisher arbeiten. Doch zum 1. 9. gab es eine Änderung in der Zivilprozessordnung, nach der nur noch beim OLG registrierte Prozessagenten vor Gericht auftreten dürfen.

MF: Was heißt das für die Mitglieder?

Berger: Dass wir sie nicht mehr vor Gericht vertreten dürfen. Wir könnten zwar mit ihnen zusammen hingehen und sie beraten, aber wir dürften zum Beispiel keine Anträge stellen, keine Schriftsätze aufsetzen, keine Gerichtspost beantworten und natürlich auch keine Kosten liquidieren. Das müssten die Mitglieder alles selbst tun, und das macht ja keinen Sinn.

MF: Wie geht es dann weiter?

Berger: Wir haben zunächst einmal beschlossen, so zu verfahren wie andere Mietervereine, wenn es für ein Mitglied zu einem Prozess kommt: Wir geben die Sache an einen Rechtsanwalt ab. Die bereits laufenden Prozesse hat Rechtsanwalt Marc Engelbertz übernommen, den viele Mitglieder bereits als Urlaubs- und Krankheitsvertretung kennen. Wenn weitere Prozesse geführt



Der Neue: Marc Engelbertz

werden müssen, haben die Mitglieder natürlich freie Anwaltswahl - wobei wir gerne beratend helfen. Der Vorstand hat allerdings auch beschlossen, nach einer hausinternen Lösung zu suchen.

MF: Worin könnte die bestehen?

Berger: Die Juristen des Mietervereins könnten sich selbst als Rechtsanwälte niederlassen. Aber da sind einige wichtige Fragen zu klären, auch Kosten- und Versicherungsfragen. Deshalb brauchen wir jetzt erst mal eine schnelle Lösung.

MF: Müssen die Mitglieder irgendetwas beachten?

Berger: Nein. Bei den Kosten ändert sich nichts. Und die Beratung bleibt auch erst mal die gleiche. Sollte dann - besonders häufig ist das ja nicht - ein Mitglied verklagt werden oder selbst klagen wollen, wird alles Erforderliche in der Rechtsberatung besprochen.

Ratzfatz meets Mieterverein

Viel Spaß hatten die Mitglieder und ihre Kinder bei der vom Mieterverein organisierten Vorstellung des Zirkus Ratzfatz in der Diskothek Riff. Rund 200 Gäste erfreuten sich an der erstaunlich professionellen Darbietung der Schülerinnen und Schüler des bekannten Zirkusprojektes des Bochumer Goethe-Gymnasiums. Höhepunkt der Vorstellung war die Feuershow.

(Foto: M. Wenzel)



U 27 – Unser neuer Mitgliedsbeitrag für junge Menschen

Ab 01. Januar bieten wir einen neuen Beitrag für junge Leute bis zur Vollendung des 27. Lebensjahres an. U 27 ist mit 4,80 € pro Monat knapp 30 Prozent günstiger, als der normale Beitrag von 6,80 €.

Der Mieterverein hat ein Problem mit dem Alter seiner Mitglieder. Junge Leute tun sich etwas schwer mit uns. Verein klingt halt eher nach „Vereinsmeierei“ und weniger nach moderner Dienstleistung. Außerdem ist das Geld bei vielen jüngeren Menschen bekanntermaßen knapp. Dementsprechend lassen die Neuaufnahmezahlen in der

Altersgruppe bis 27 Jahren deutlich zu wünschen übrig.

Anders sieht es übrigens bei unseren älteren Mitgliedern aus: Bei den über 60-Jährigen ist unser Organisationsgrad sogar höher, als es dem Anteil in der Bevölkerung entspricht. In dieser Gruppe finden sich auch die Treuesten der Treuen – Mitglieder, die uns seit 1946, dem Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Vereinsarbeit nach dem Krieg, verbunden sind. Der neue Beitrag gilt natürlich auch für junge Leute, die schon bei uns Mitglied sind. Sie erhalten in Kürze Post von uns.



In ihrem Element: Esther Münch alias Waltraud Ehlert (Foto: F. Rogner)

90 Jahre Mieterverein: Oberbürgermeisterin fordert zu Aufmerksamkeit auf

Mit fast 200 geladenen Gästen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Verbänden und vielen seiner Ehrenmitglieder feierte der Mieterverein am Sonntag im Jahrhunderthaus der IG Metall sein 90-jähriges Bestehen. Wichtiges Thema der Wortbeiträge waren die Umwälzungen auf dem Wohnungsmarkt durch Finanzinvestoren.

Nach der Begrüßung durch Vorstandsmitglied Udo Nandzik beglückwünschte Oberbürgermeisterin Dr. Scholz in ihrer Grußrede den Verein zu seinem Engagement im wohnungspolitischen Raum und forderte die Vereinsverantwortlichen ausdrücklich dazu auf, auch künftig insbesondere die Aktivitäten der neuen Finanzinvestoren auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

aufmerksam zu verfolgen.

Ähnlich äußerten sich der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB) Lukas Siebenkotten und der Landesvorsitzende des DMB-NRW Bernhard von Grünberg. Siebenkotten: „Ihr Bochumer seid eine ganz wichtige Säule unserer wohnungspolitischen Bemühungen im Bund. Ich würde mir wünschen, dass viel mehr unserer bundesweit 320 DMB-Mietervereine so aktiv wären.“

Während Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel in einem Vortrag einen Bogen über 90 Jahre Vereinsgeschichte spannte, sorgte Kabarettistin und Mietervereinsmitglied Esther Münch, alias Waltraud Ehlert, dafür, dass der Spaß nicht zu kurz kam.



Kiek mol wedder in

Der Mieterverein hat seine Homepage-Technik aktualisiert und ihr dabei ein gründliches Facelifting verpasst. Damit ist sie die erste dauerhafte Publikation des Vereins, die nach dem neuen „Corporate Design“ gestaltet ist.

Die Homepage erfreut sich großer Beliebtheit bei Surfern und Fachpresse - nur Mitglieder gehören eher selten zu den Besuchern. Nur ein Drittel der Mitglieder, die das Internet nutzen, kennen sie.

Schade eigentlich, denn sie enthält nicht nur unsere komplette Merkblattreihe, die Serie „Mieterlexikon“, Links zu fast allen Mietspiegeln in Deutschland sowie unser Zeitungsarchiv, sondern auch jede Menge aktuelle Meldungen zur Wohnungspolitik, Urteilen des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht, Tipps zu Hartz IV und vieles mehr.

Online beraten lassen können Sie sich dort allerdings noch nicht und auch keine Termine selbst buchen - aber: wir arbeiten daran!



Schon gesehen? Der Mieterverein macht zur Zeit eine Werbekampagne, um vor allem jüngere Mieter anzusprechen.

Uni-Center- Mieter starten Mietminder- rungsoffensive

Die Mieterinitiative Uni-Center geht in die Offensive. Nachdem im Sommer im ganzen Center Mängellisten verteilt worden waren, die der Mieterverein inzwischen ausgewertet hat, soll im Januar eine kollektive Mietminderungswelle gestartet werden. Denn offensichtlich ist weder beim Eigentümer (Dakota Investments) noch beim Verwalter (Comer) der Wille vorhanden, die Häuser so zu pflegen, wie man es als zahlender Mieter erwarten kann. In den Wohnungen selbst gibt es ein differenziertes Mängel-Aufkommen, das individuell behandelt werden muss, aber allein der Zustand der Außenanlagen rechtfertigt eine Mietminderung, die alle vornehmen können. Mieterin Birgit Hornig hat die zustände im Bild festgehalten.



Die Gewerbe-Müllstation im Eingangsbereich und mitten zwischen den Wohnungen stinkt unendlich und die Müllpresse lärmt.



Wer hier wohnt, schämt sich schon, wenn der Besuch nur klingelt.



Und hinter der Haustür wird es nicht besser.



Wie lange das wohl noch hält?

Annington heizt ein

Die Deutsche Annington, mit über 200.000 Wohnungen die größte Vermieterin hierzulande, hat mit der Einführung ihres Callcenters Proteststürme unter den Mietern ausgelöst. Aber an der Philipstraße 3 in Bochum kriegt man noch ganz andere Dinge nicht gebacken. Zum Beispiel die Sache mit den Heizkostenabrechnungen.

Die Eheleute K. aus Wattenscheid bekommen derzeit ständig Mahnungen von der Annington. Denn sie zahlen einen von der Annington geforderte Erhöhung der Heizkosten-vorauszahlung nicht.

Aber das ist die einzige Post, die in ihrer Sache rausgeht. Drei Schreiben des Mietervereins, der die Erhöhung als unbegründet zurückwies, wurden vollständig ignoriert - keine Antwort. Stattdessen Mahnungen, Mahnungen, Mahnungen.

Offenbar ist die Taktik - wenn überhaupt eine dahinter steckt -, die Mieter mürbe zu machen. Denn einen vernünftigen Grund für höhere Vorauszahlungen gibt es nicht. Die Mieter hatten lediglich eine Nachzahlung von 35 € aus der letzten Abrechnung.

Mieterverein soll zahlen

Nicht schlecht gestaunt hat auch Michael Wenzel, Geschäftsführer des Mietervereins Bochum, als er die Heizkostenabrechnung der Annington für die Brückstraße 58 bekam. „Ihre Kosten: 954,14 €; Vorauszahlung: 616,00 €; Ergebnis: 338,14 € Nachforderung“ rechnet die Annington darin vor. Erstaunlich geringe Kosten für ein Büro dieser Größenordnung. Aber bei noch geringeren Vorauszahlungen darf man sich nicht wundern, dass trotzdem was nachzuzahlen ist.

Noch erstaunlicher ist allerdings, dass es im nächsten Absatz heißt: „Das oben genannte Guthaben in Höhe von 338,14 € werden wir Anfang November auf ihr Konto überweisen.“

Am interessantesten an der Abrechnung ist aber, dass die Deutsche Annington dieses Büro weder vermietet noch beheizt.

Eduard Zimmermann ist tot, seine Sendung „Vorsicht Falle“ längst Geschichte. Schade eigentlich. Denn auch für diese Sendung schreibt das Leben die besten Drehbücher - auch heute noch.

Aufforderung zum Leichtsinn

Als Gerda Oschwig* am 20. September nach Hause in ihre Wohnung in Weitmar-Bärendorf kam, traute sie ihren Augen nicht. An ihrer Haustür - und ebenso an den Türen der Nachbarhäuser - hing gut sichtbar für jeden, der vorbeiging, ein Schreiben ihrer Vermieterin. Die Deutsche Annington forderte alle ihre Mieter auf, doch bitte ihren Haustürschlüssel dem Mitarbeiter eines Schlüsseldienstes auszuhändigen, der in den nächsten Tagen bei ihnen anschellen werde, damit eine Kopie angefertigt werden könne.

Hintergrund dieser erstaunlichen Aktion: Die Annington verfüge nicht bei allen ihrer Häusern über Haustürschlüssel, so dass Mitarbeiter, die irgendwelche Arbeiten durchzuführen hätten, stets einen Mieter herausklingeln müssten, um ins Haus zu gelangen. Ein durchaus verständliches Anliegen.

Gerda Oschwig war trotzdem empört: „Das kann jeder lesen, der hier vorbeikommt. Da braucht man dann nur noch zu klingeln, sich als der angekündigte Schlüsseldienst auszugeben, und schon kommt man jederzeit ins Haus.“ Natürlich hatte die Annington darauf hingewiesen, dass sich der Mitarbeiter auf Verlangen ausweisen könne - aber wer fragt schon danach, wenn der Besuch auf solche Art angekündigt wurde?

Der eingeschaltete Mieterverein überprüfte zunächst einmal, ob das Schreiben überhaupt von der Deutschen Annington kam. Einen Briefkopf zu fälschen, ist schließlich im Zeitalter von Scannern und Bildbearbeitungsprogrammen ein Kinderspiel.

Doch, das tat es, bestätigte „Teamleiter Mieterservice

Field“ Ulrich Röwer, dessen Name auch unter dem Schreiben stand. „Aber das soll natürlich innen in den Hausfluren hängen. Da muss was schief gelaufen sein“, räumte er ein und versprach, sich sofort darum zu kümmern.

Zu spät. Außer Gerda Oschwig und ihren Nachbarn im Haus hatten alle anderen Mieter in der Straße den Schlüssel bereits herausgerückt - natürlich ohne weiter nach Ausweisen zu fragen. Glücksache, dass es wirklich der Schlüsseldienst im Auftrag der Deutschen Annington war.



* Name geändert

Wenn der Weihnachtsmann streikt

von Klaus Britting

Bereits Anfang November rief ich an. Weihnachtsmänner sind gesuchte Leute, da ist es sinnvoll, sich ihren Dienst frühzeitig zu sichern, will man nicht ratlos mit heulenden Nichten vor dem Tannenbaum sitzen und ständig in die vorwurfsvollen Mienen der Eltern blicken. „In diesem Jahr geht's leider nicht“, sagte der Mann am Telefon. „Was geht nicht?“, fragte ich, „es sind doch noch sechs Wochen bis zum Fest, da können Sie doch noch nicht ausgebucht sein?“, sagte ich. „Nein, nein, bin ich auch nicht, aber wir streiken dieses Jahr!“ „Streiken, wo gibt's denn das? Weihnachtsmänner können doch nicht streiken ...“

„Doch, doch“, sagte der Mann, „letzte Woche in der GdWei-Sitzung ist die Entscheidung gefallen.“ „In was für einer Sitzung?“ „In der GdWei-Sitzung, GdWei: Gewerkschaft der Weihnachtsmänner“, sagte der Mann am Telefon mit fester Stimme. „Ja, um Himmels Willen, weshalb denn?“ „Arbeitszeiten, Lohn, Urlaubsgeld, Überstundenzuschläge, das Übliche“, sagte der Mann lakonisch. „Aber ich kann unmöglich ohne Weihnachtsmann zu meinen Enkeln! Können Sie mir die Namen von anderen Weihnachtsmännern geben?“, fragte ich deshalb sehr freundlich. „Nein, ich werde mich hüten, wir haben schon genug Streikbrecher!“ Das saß.

Am nächsten Tag ging ich zur Arbeitsagentur. „Nikolaus-Schnellschiene: Zimmer 263“, las ich auf dem Aushang. Die freundliche Dame war sofort im Bild: „Nikolaustag oder Heiligabend, welche Uhrzeit, geschäftlich oder privat?“ „Heiligabend, 18 Uhr, privat!“ Die Dame tippte in ihren Computer und sagte: „Schön, da haben wir noch vier Weihnachtsmänner frei. Beim Ersten müssen Sie allerdings die Anreise bezahlen.“ „Kein Problem, wenn er nicht direkt vom Himmel kommt“, scherzte ich. „Gut, macht also zweimal 124 km erster Klasse plus Übernachtung...“ „Bitte ...?“ „Bitte ...?“ „Also den Zweiten. Der hat aber bereits um 18,30 Uhr einen neuen Termin bei einem Fleischer. Den versäumt er garantiert nicht.“ „Zu kurz, tut mir leid ...“ „Schön, den Dritten. Ah ... verstehen Ihre Kinder Serbokroatisch?“ „Der Weihnachtsmann soll ein zweiseitiges Gedicht von mir vortragen – in Deutsch!“, warf ich ein. „Hm, bleibt nur der Vierte. Der passt, das sehe ich! Kann ich Ihren Schein haben?“ „Welchen Schein?“ „Sagen Sie bloß, Sie haben den Weihnachtsmannanforderungsberechtigungsschein nicht!“, sagte die nette Dame und war gar nicht mehr so nett. Ich starrte blutleer in den Raum. „Das darf doch nicht wahr sein, da halten Sie mich die ganze Zeit auf. Wissen Sie nicht, dass wir jetzt effizient arbeiten? Gehen Sie erst mal in Zimmer 479, aber nicht ohne zwei neuere Fotos von sich und Ihrer Frau!“

Ich ging nicht in Zimmer 479, sondern ins nächste Kaufhaus. Im vierten Stock sah ich in einer Ecke eine größere Anzahl unbedeckter Schaufensterpuppen, daneben große, offene Schachteln. Ich schaute mich vorsichtig um, entnahm der

einen den schönen roten Mantel mit weißem Kunstfellbesatz, der anderen einen langen weißen Bart und eine rote Zipfelmütze und schlich mich damit in die Toilette. Als ich wieder heraus trat, wurde ich sofort von Kunden und Mitarbeitern umringt und konnte mir wegen des begeisterten Zuspruchs kaum den Weg zum Ausgang bahnen. Am nächsten Tag rief ich die Direktion des Kaufhauses an und wollte mich für das Ausleihen der Weihnachtsmannbekleidung entschuldigen, doch man ließ mich nicht ausreden. „Wir suchen Sie schon, bitte kommen Sie doch sofort zu uns. Wir brauchen dringend Weihnachtsmänner. Ihr Auftritt gestern war ein großer Erfolg. Bitte kommen Sie unbedingt, wir zahlen auch gut.“

„Geht leider nicht“, sagte ich. „Warum?“, fragte der Mann vom Kaufhaus entsetzt. „Ich arbeite nur für Privat!“, erwiderte ich.

„Schließlich will ich mit Sozialversicherungen, Arbeitsagentur und Finanzamt keinen Ärger. Oder haben Sie einen Weihnachtsmannanforderungsberechtigungsschein?“



Merkels Koalitionsvertrag

Angriff auf die Mieter

"Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren", heißt es im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP. Ziel: mehr Vermieterfreiheit und mehr Eigentum. Erster Vorstoß: Der Kündigungsschutz für Mieter soll empfindlich verschlechtert werden.



Foto: ddp, Montage: Weritz

Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein.“ Hinter dieser harmlos klingenden Aussage im schwarz-gelben Koalitionsvertrag verbirgt sich der Angriff auf ein zentrales Element der rot-grünen Mietrechtsreform des Jahres 2001. Damals wurde die Frist für die Kündigung durch den Mieter auf einheitlich drei Monate verkürzt. Seitdem müssen MieterInnen nicht mehr viele Monate im Voraus kündigen und doppelte Mieten zahlen. Will der Vermieter kündigen, richtet sich die Kündigungsfrist aber nach der Wohndauer des Mieters: 6 Monate nach 5 Jahren, 9 Monate nach 8 Jahren. Damit werden vor allem Mieter geschützt, die von einer Kündigung wegen Eigenbedarfs oder nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung betroffen sind.

■ Nach drei Monaten raus?

Nach dem Wortlaut des Koalitionsvertrages wären zweierlei Änderungen dieser bewährten Regelung möglich: eine Verlängerung der Fristen für die Mieterkündigung oder eine Verkürzung der Fristen für die Kündigung des Vermieters. Beides wäre für die Mieter von Nachteil. Das Ziel des Vermieterverbandes Haus & Grund und der FDP ist eindeutig: kürzere Fristen für die Vermieterkündigung. Das heißt: Auch wer 5, 8 oder 20 Jahre in der Wohnung wohnt, soll im Falle einer berechtigten Vermieterkündigung innerhalb von 3 Monaten eine neue Bleibe finden.

Die Verkürzung der Kündigungsfristen wird vor allem Mieter treffen, die besonders stark in ihren Wohnungen verankert sind. Einen „sozialen Charakter“ wahren diese Pläne nicht. „Das geltende Mietrecht hat sich seit vielen Jahren bewährt, es ist gerecht und sozial ausgewogen. Es gibt keinen Grund, dieses Mietrecht zu ändern“, warnte DMB-Direktor Siebenkotten. FDP und Vermieterverbände sahen das anders.

Im November erneuerte FDP-Fraktionschefin Homburger die Forderung nach baldiger Änderung des Mietrechts. Rolf Kornemann, Präsident von „Haus & Grund“: „Die Koalition sollte die vereinbarte Novellierung des Mietrechts in den kommenden Wochen einleiten.“

■ Wer Wind sät...

Die Reaktion dürfte der Kanzlerin nicht ganz gleichgültig sein: ein Sturm der Entrüstung bei Mieterbund, DGB, SPD, Grünen, Linken. In Berlin distanzierte sich auch die lokale CDU. Selbst unter den Vermietern bröckelt die Front: „Uns geht es nicht darum, Mieter schneller kündigen zu können, sondern sie länger zu halten“, sagte Dirk Schmitt von der Deutschen Annington. „Die Union wird gut beraten sein, wenn sie sich bei der Mietrechtsnovelle nicht von der FDP treiben lässt“, kommentierte der Berliner „Tagesspiegel“. Denn: „Aus dem Wind, der da gesät wird, erwächst bis zur nächsten Bundestagswahl ein Sturm.“ ku

Der Horrorkatalog

Vieles im Koalitionsvertrag ist noch ungenau und auch in der Regierung umstritten. Aber schon die vagen Absichtserklärungen sind ein „Horrorkatalog für die Mieter“ (AZ, München):

- „Einheitliche Kündigungsfristen“: wahrscheinlich kürzere Schutzfristen für Mieter.
- Abschaffung der Mietminderung wegen Baulärm, Dreck usw. bei einer Modernisierung zwecks Energieeinsparung.
- Prüfung einer Mehrwertsteuerpflicht auf kommunale Gebühren wie Wasser und Müllabfuhr. Die Folge: höhere Nebenkosten.
- Staatliche Zahlungen wie „Hartz IV“ sollen in Zukunft den Vermieter auch „tatsächlich erreichen“. Diskutiert wird die Zahlung der Unterkunftskosten direkt an den Vermieter.
- Prüfung einer Pauschalierung der Hartz IV-Zahlungen für Heizung und Unterkunft.
- Selbst genutztes Wohnungseigentum soll bei Hartz IV unbegrenzt zum „Schonvermögen“ gehören. Aber wer zahlt den arbeitslosen Eigenheimern die Zinsen?
- Beschleunigung der Räumungsprozesse, um „Mietnomaden“ schneller los zu werden.
- Das Wärmecontracting - d.h. die für den Mieter teure Auslagerung der Heizungsanlage - soll erleichtert werden.
- Erleichterungen für REITs, den umstrittenen steuerbegünstigten Immobilien-AGs
- 2013 steht die Beendigung der Bundesbeteiligung am Sozialen Wohnungsbau zur Entscheidung.



Ohne aktive und mündige Mieter läuft hier nichts: Griffin-Siedlung in Dortmund.

■ Mehrwertsteuer auf Wasser und Müll ?

Schon während den Koalitionsverhandlungen waren Pläne zur Einführung einer Umsatzsteuerpflicht auf kommunale Dienstleistungen wie Abwasser und Müllabfuhr bekannt geworden. Die Folge: Die Nebenkosten könnten erheblich steigen. Sofort hagelte es Proteste von Mieterbund, Stadteigentag und kommunalen Versorgern. Darauf reagierten Sprecher der Koalition mit der Versicherung, es werde nicht zu den befürchteten Gebührenerhöhungen kommen. Trotzdem heißt es im Koalitionsvertrag auch weiterhin: „Wir streben Wettbewerbsgleichheit kommunaler und privater Anbieter insbesondere bei der Umsatzsteuer an, um Arbeitsplätze zu sichern und Investitionen zu ermöglichen.“ Und damit steht die Mehrwertsteuer auf kommunalen Gebühren auch weiterhin auf der Tagesordnung. Allerdings heißt es im Koalitionsvertrag auch: „Aufgaben der Daseinsvorsorge sollen nicht über die bestehenden Regelungen hinaus steuerlich belastet werden.“ Hier ist nun entscheidend, was unter „Aufgaben der Daseinsvorsorge“ verstanden wird. Eine lange Auseinandersetzung ist zu erwarten.

■ Pauschalierung der Kosten der Unterkunft

Böse Folgen für erwerbslose Mieter könnte auch ein weiteres Vorhaben der Bundesregierung haben: „Wir werden auf der Basis der vorhandenen gesetzlichen Regelungen prüfen, die Energie- und Nebenkosten sowie ggf. die Kosten der Unterkunft zu pauschalisieren“, heißt es im Koalitionsvertrag. Zu befürchten ist, dass die Pauschalierung in vielen Fällen zu einer weiteren Absenkung der Leistungen führt und damit die Erwerbslosen aus ihren Wohnungen drängt. Durch eine zentralistische Pauschalierung können weder die besonderen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden, noch die stark unterschiedlichen Kosten auf den lokalen Wohnungsmärkten.

Geplante Direktzahlung von „Hartz IV“ an den Vermieter:

Entmündigung

Die Regierungskoalition will prüfen, ob die Zahlungen für die Kosten der Unterkunft der BezieherInnen von Sozialleistungen generell direkt an die Vermieter überwiesen werden. Die Empörung ist groß. Der Mieterbund spricht von einer „Entmündigung“ der über 4 Millionen BezieherInnen derartiger Leistungen.

Zwei Jahre lang verlangte der MieterInnenverein Witten vergeblich Nebenkostenbelege für eine arbeitslose Familie. Der Vermieter, der lokale Rechtsaußen-Politiker Hasenkamp, reagiert nicht. Also hielten die Mieter berechtigter Weise die geforderten Nachzahlungen zurück. Da aber wandte sich Hasenkamp direkt an die Job-Agentur. Ohne weitere Rücksprache mit den Mietern zahlte diese die noch gar nicht belegten Forderungen: 325,38 Euro Nebenkosten und 596,81 Euro Heizkosten flossen an den Vermieter, gegen den Willen der Betroffenen, die auf ihren Rechten bestehen wollten.

Es ist ein Beispiel von vielen. Manche Eigentümer „einfacher“ Wohnungen vermieten schon heute mit Vorliebe an „Hartzler“. Vor allem wenn die Miete direkt von Amt gezahlt wird. Solange die Kosten im Rahmen der lokalen „Regelsätze“ bleiben, ist mit kritischen Prüfungen der Behörden nicht zu rechnen. Das Geld fließt auch dann, wenn andere Mieter wegen Schäden mindern oder wenn sie falschen Abrechnungen widersprechen würden.

Bislang ist die Direktzahlung an den Vermieter allerdings eher die Ausnahme. Erst wenn die Erwerbslosen mit der regelmäßigen Mietzahlung Schwierigkeiten haben, kann die ARGE entscheiden, direkt an der Vermieter zu zahlen. Schwarz-Gelb aber misstraut grundsätzlich allen Arbeitslosen.

■ Aus Ausnahme wird Regel

„Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen“, heißt es im Koalitionsvertrag. Die Absicht: Die über 4 Millionen Erwerbslosen sollen das Geld für die „Kosten der Unterkunft und Heizung“ gar nicht mehr in die Finger bekommen.

Für die Betroffenen wäre es ein Alptraum: Der Vermieter würde immer wissen, wenn der Mieter arbeitslos ist oder

wird. Bei Mängeln der Wohnung oder falschen Abrechnungen hätte der Mieter kein eigenes Druckmittel mehr. Von wegen „Eigenverantwortung“: Als Verbraucher würden die Erwerbslosen entmündigt, als Wohnbürger bloßgestellt. Es ist schwer vorstellbar, dass das vor dem Verfassungsgericht Bestand hat.

■ Risiko auch für Vermieter

Aber auch für Vermieter lauern in der Direktzahlung erhebliche Risiken. In der Vergangenheit kam es wiederholt zu verspäteten Mietzahlungen durch die überforderten Behörden. Bei Hartz IV-„Aufstockern“ wird ein Teil der Wohnkosten oft aus Erwerbseinkommen bestritten. Wer will das auseinander halten? Wenn es aufgrund von Behördenversagen zu unregelmäßigen Mietzahlungen kommt, kann der Vermieter nicht kündigen. So hat es kürzlich das Bundessozialgericht entschieden.

■ Stütze für Slum-Lords

Als Folge wird ein Teil der Eigentümer noch stärker vor der Vermietung an Arbeitslose zurückschrecken. Andere werden sich gerade auf die Arbeitslosen spezialisieren, um ihre heruntergewirtschafteten Häuser zu füllen. So wird „Hartz IV“ noch mehr zur Subvention für die Entstehung sozialer Brennpunkte. Die „Heuschrecken“ werden zu „Slumlords“, die sich an der „Stütze“ bereichern, die eigentlich für ein menschenwürdiges Wohnen gedacht war.

■ Das Gegenteil ist notwendig

Zumindest in Dortmund müssten diese Regierungspläne auch bei CDU und FDP zu Protesten führen. Mit den Stimmen von CDU und FDP/Bürgerliste beschloss dort nämlich die Bezirksvertretung Mengede einstimmig eine Empfehlung an die ARGE Dortmund: In Wohnanlagen des dänischen Immobilienfonds Griffin soll die Miete bitte künftig immer direkt an die Mieter ausbezahlt werden. Hintergrund ist die Weigerung des Immobilienfonds, der Hausverwaltung Treue Gelder für die Beauftragung von Handwerkern zur Verfügung zu stellen. Damit die Mieter Wohnungsmängel geltend machen und Reparaturen gegebenenfalls auch selbst beauftragen können, brauchen sie Zugriff auf die Zahlungen. Nur mündige Mieter machen soziale Städte. ku

Regierung plant Entrechtung bei Modernisierung

Vermieterfreiheit statt Klimaschutz

Das Interesse der Großvermieter an den geplanten kurzen Kündigungsfristen ist eher durchwachsen. Um so mehr sind sie auf ein anderes Bonbon der Bundesregierung scharf: Bei Modernisierungen für Energieeinsparungen soll die Miete nicht mehr gemindert werden dürfen.

Nicht erst wegen der Klimakonferenz in Kopenhagen ist Energieeinsparung im Wohngebäudebestand in aller Munde. Um die Erwärmung der Atmosphäre zu begrenzen, sind radikale Senkungen des Energiebedarfs von Wohngebäuden erforderlich. Die Heizkosten sind explodiert. Investitionen sollten sich deshalb eigentlich immer mehr lohnen. Aber trotzdem stocken im Mietwohnungsbestand selbst Standardmaßnahmen..

Die Investitionskosten kann oder will ein Teil der Eigentümer nicht aufbringen. Die Umlage der Kosten würde viele Mieter überfordern. Die öffentliche Förderung ist unzureichend. Ein weiterer Grund sind fehlende rechtlichen Verpflichtungen zur Nachbesserung im Gebäudebestand. Selbst bestehende Nachrüstungsverpflichtungen können nicht eingeklagt werden.

■ Zahlmeister ohne Mitspracherechte

Auch die Mieter besitzen keine Rechte, Energieeinsparungen zu erzwingen. Sie dürfen nur eins: zahlen. 11 % der Vermieterkosten können pro Jahr auf die Miete umgelegt werden, egal wie gut oder schlecht die Maßnahme ist. Obwohl es um ihr Geld und ihre Wohnungen geht, haben die MieterInnen kaum ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Modernisierung. Sie können allenfalls die Kalkulation der Mieterhöhung prüfen und die Miete mindern, wenn es durch die Baumaßnahmen zu Einschränkungen des Wohnwerts kommt.

Vor der Wahl hatten SPD und Grüne nun begonnen, darüber nachzudenken, wie den Mietern mehr Rechte für die Durchsetzung von Klimaschutzsanierungen verliehen werden können. Durch zusätzliche Minderungsrechte bei Nichteinhaltung von Baustandards zum Beispiel. Die SPD forderte eine Überprüfung der pauschalen Umlage der Modernisierungskosten.

Schwarz-Gelb plant nun das genaue Gegenteil. Während bei den Förderprogrammen für Eigentümer alles beim Alten bleibt, sollen ausgerechnet die Mieter für das Klimadesaster büßen. Ihre minimalen Rechte bei Modernisierungen stellen angeblich ein Hindernis für Energiesanierungen dar.

■ Minderungsrechte sollen gestrichen werden

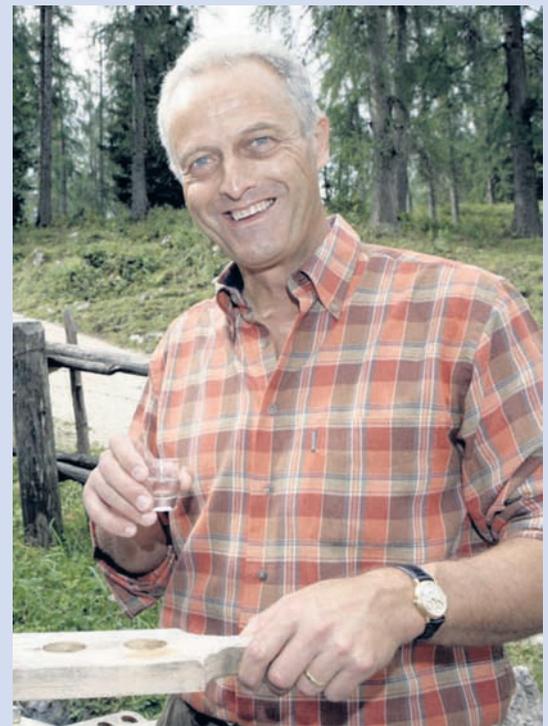
„Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt“, steht dazu im Koalitionsvertrag. Und: „Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und berechtigen nicht zur Mietminderung.“

„Geduldet“ werden müssen Modernisierungen, die der Verringerung des Energieverbrauchs dienen, schon heute. Es ist schwer vorstellbar, was die Regierung da noch verschärfen will. Klar ist dagegen, was sie mit der „Mietminderung“ meint: Umbaumaßnahmen führen für die Mieter vorübergehend zu teilweise starken Einschränkungen des Gebrauchs der Mietsache. Deshalb sind sie bei solchen Beeinträchtigungen (Lärm, Dreck, Nichtnutzbarkeit einzelner Räume) zu Mietminderungen berechtigt.

Die Abschaffung dieses Minderungsrechts würde bedeuten, dass Mieter auch bei starken Belastungen durch Baumaßnahmen die volle Miete zahlen müssen. Als Folge der Mietrechtsverschlechterungen ist mit stärkeren Belastungen zu rechnen. Denn mit dem abgeschafften Minderungsrecht entfällt auch ein wichtiger Anreiz für den Vermieter, die Maßnahmen sorgfältig zu planen und sie zügig und schonend durchzuführen. Weniger Verbraucherrechte führen aller Erfahrung nach zu weniger Qualität.

Die Abschaffung des Minderungsrechts wäre außerdem ein tiefer Eingriff in die Systematik des Mietrechts. Deshalb scheinen die Chancen zur Abwehr gut zu stehen. Andererseits ist die Interessenskoalition zwischen der autoritären neoliberalen Form des Klimaschutzes und den Großvermietern mächtig. Und deshalb wird die Mieterbewegung viel zu tun haben, diese Angriffe abzuwehren.

K. Unger



Von der Traun an die Spree - na denn prost!

Neuer Bauminister

Und wieder hat Berlin einen neuen Bauminister. Peter Ramsauer (CSU) ist der 21ste dieses Fachs, zuständig außerdem für Verkehr und Stadtentwicklung. Der 55jährige Vater von 4 Töchtern ist gelernter Müller und Diplomkaufmann und hat einen Dr. in Betriebswirtschaftslehre. Dem Bundestag gehört er seit 1990 an, stets direkt gewählt im Wahlkreis Traunstein. Zuletzt kannte man ihn als CSU-Landesgruppenchef im Berliner Parlament.

So zünftig wie oben ließ er sich im Sommer für einen Enzian-Hersteller ablichten. Ansonsten nutzt der Bayer modernste Technik, hat eine Homepage mit eigenem Blog, ist bei Facebook und meinVZ zu finden. Im neuen Amt machte er bereits mit seiner Forderung nach einem „Aufbau West“ von sich reden, die sofort für heftige Kontroversen sorgte. Die SPD und sogar Kabinetts-Kollege Brüderle (FDP) warfen ihm vor, eine Neid-Debatte zu schüren

Wie seine Vorgänger wird auch Ramsauer in der Öffentlichkeit vor allem als Verkehrsminister gesehen werden. Auch in diesem Ressort sorgte er in seiner Antrittsrede für Aufsehen: Er outete sich als Gegner der Bahn-Privatisierung - zumindest was Netz und Infrastruktur angeht.

■ Zoff um Wohnungs-REITs

Mit breiter gesellschaftlicher Unterstützung war es der Mieterbewegung und der SPD-Linken 2007 gelungen, bestehende Wohnungen vor dem Kauf durch REITs - steuerbegünstigten Immobilien AGs - zu schützen. In den Koalitionsverhandlungen versuchte die Finanzlobby, diese Einschränkung aufzuheben. Die CSU bremste sie erst einmal aus. Im Koalitionsvertrag stehen nun nur Andeutungen. Aber: Auch das Thema Wohnungs-REITs steht wieder auf der Tagesordnung!

Fünf Jahre schwarz-gelbe Wohnungspolitik haben NRW verändert - nicht gerade zum Vorteil der Mieter.

Eine Bilanz

Als CDU und FDP vor fast fünf Jahren die Macht am Rhein übernahmen, hatten sie sich einiges vorgenommen - auch im Bereich der Wohnungspolitik. Der Wohnungsmarkt in NRW schien ihnen überreguliert, und nichts hassen Neoliberale mehr als Regularien. Konkret empfanden sie diese als Standortnachteile für NRW. Deregulierung war also ihr Programm. Rechtzeitig vor der nächsten Landtagswahl hat MieterForum nachgeschaut, was sie dabei erreicht haben.

Gestrichen: Belegungsbindung

Wer vor fünf Jahren in NRW eine Sozialwohnung vermieten wollte, hatte eine feste Anlaufadresse: Die Wohnungsämter der Kommunen. Denn die hatten ein Vorschlagsrecht für die Wiederbelegung aller Sozialwohnungen. Möglich machte dies eine Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes, die die alte rot-grüne Landesregierung in Zeiten der Wohnungsnot erlassen hatte. Die Ämter machten danach einen sogenannten „Dreier-Vorschlag“ - drei potentielle Mieter, von denen der Eigentümer sich einen aussuchen durfte.

Die Verordnung war zeitlich befristet. am 31. 12. 2005 lief sie aus - und wurde nicht verlängert. Die neue Landesregierung unter Jürgen Rüttgers hielt sie für überflüssig. Kommunen haben jetzt nur noch Belegungsrechte an den immer weniger neu gebauten oder mit Förderung modernisierten Sozialwohnungen. Wenn das nicht reicht, müssen Belegungsrechte gekauft werden.

Gestrichen: Zweckentfremdungsverordnung

Wohnraum ist zum Wohnen da. Das war früher ehernes Gesetz. Jede andere Verwendung von Miet-Wohnraum als zu Wohnzwecken bedurfte der ausdrücklichen Genehmigung durch die örtlichen Wohnungsämter. Erfasst davon war nicht nur die Umnutzung

zu gewerblichen Zwecken - um beispielsweise eine Arztpraxis oder eine Anwaltskanzlei darin einzurichten -, sondern auch der Abriss oder auch nur der Leerstand über einen längeren Zeitraum. Die Behörden konnten die Genehmigung verweigern, wenn der Wohnungsmarkt in der Region eng war, oder von Auflagen abhängig machen, etwa der Schaffung von Ersatzwohnraum oder einer Ausgleichszahlung. Sie konnten die Zweckentfremdung aber auch ohne Auflagen erlauben, wenn sie in öffentlichem Interesse war - beispielsweise, weil ein Arzt im Stadtteil fehlte. Ein rundum flexibles Instrument also.

Vorbei. Die Regierung Rüttgers hat die Zweckentfremdungsverordnung, die schon 2001 in ihrem Geltungsbereich deutlich eingeschränkt worden war und seither nur noch in 45 Städten an Rhein und Ruhr galt, zum 31. 12. 2006 ersatzlos gestrichen. Seither darf jeder Vermieter in NRW mit seinen Wohnungen machen, was er will, auch abreißen oder jahrelang leer stehen lassen.

Gestrichen: Fehlbelegungsabgabe

Sozialwohnungen sind für Sozialmieter gedacht. Das sind Menschen aus dem unteren Einkommensdrittel. Damit auch diese Mieter Wohnraum finden, den sie bezahlen können, werden die Wohnungen aus Steuermitteln gefördert und die Mieten sind niedriger als anderswo.

Einkommensverhältnisse aber ändern sich schon mal. Wer im Laufe von 5, 10, 20 oder noch mehr Jahren Mietdauer zu Wohlstand kam, galt bisher als „Fehlbeleger“ der eine aus öffentlichen Mitteln heruntersubventionierte Miete nicht mehr braucht. Er wurde deshalb zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe herangezogen, die um so höher war, je mehr er verdiente. Und aus den Einnahmen dieser Abgabe wurden wieder neue Sozialwohnungen gefördert. Eigentlich eine faire Sache, auch wenn Mieter die Leidtragenden sind.

Ebenfalls Schnee von gestern. Ex-Bauminister Oliver Wittke, der die Abgabe eigentlich langsam abschmelzen wollte, hat sie im Frühjahr 2006



Kennen sie den? Macht nichts. Er ist seit dem 3. März 2009 Bauminister in NRW, hat aber kaum von sich Reden gemacht.

Name: Lutz Lienenkämper

rückwirkend zum 1. Januar ersatzlos gestrichen. Das hat etliche Mieter mit mittleren und guten Einkommen entlastet - aber dem Wohnungsbau in NRW auch Mittel in 8-stelliger Höhe entzogen.

Gekürzt: Kündigungssperrfrist

Das größte Schreckgespenst für Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters, denn sie führt meist zum Verlust der Wohnung. Nun können Besitzer von Mehrfamilienhäusern natürlich nicht beliebig viele Wohnungen wegen Eigenbedarf kündigen - weshalb es eher wenige trifft.

Anders sieht die Sache aus, wenn ein Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird und diese dann einzeln verkauft werden. Jetzt hat jeder Mieter einen anderen Vermieter, und jetzt kann es jeden treffen. Um die Folgen abzumildern, hat der Gesetzgeber hier eine Kündigungssperrfrist geschaffen. Sie beträgt bundesweit - auch im letzten Kuhdorf - drei Jahre und kann in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf per Landesverordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden.

Die rot-grüne Landesregierung hatte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, und in fast ganz NRW galt bis zum Jahre 2004 zehn Jahre Sperrfrist. 2004 wurde - nach aufwendiger wissenschaftlicher Untersuchung - die Verordnung gelockert. Seither galten in 54 Kommunen acht Jahre und in 45 weiteren sechs.

Alles nur Ballast für die neue schwarz-gelbe Regierung. Zum 31. 12. 2006 wurde die Verordnung ohne weitere Untersuchungen aufgehoben. Seither gilt in ganz NRW - also auch in den Rhein-Städten Bonn, Köln und Düsseldorf, wo der Wohnungsmarkt heute noch so eng ist wie in den 90ern - nur noch die drei Jahre Mieterschutz, die im Bürgerlichen Gesetzbuch stehen, auf das die Landesregierung keinen Einfluss hat.

Verkauft: Die LEG

Wer Regularien auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr zu brauchen glaubt, der findet noch etwas anderes überflüssig: Eigene Wohnungen. Und so stand schon im Koalitionsprogramm, dass die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) auf den Verkaufsstand gehört.

Zu Zeiten von Wohnungsbauminister/innen wie Christoph Zöpel, Ilse Brusis oder Michael Vesper war die LEG **das** Paradepony, wenn es darum ging, zukunftsweisende Projekte zu finanzieren, Industriebranchen zu entwickeln oder auch den Wohnungsbau voran zu treiben. Denn ganz nebenbei war die LEG auch das Wohnungsunternehmen des Landes, das zum Beispiel die Neue-Heimat-Wohnungen in NRW auffing und zuletzt noch fast 100.000 Wohnungen bewirtschaftete.

Überflüssig, fand die schwarz-gelbe Landesregierung. Trotz anhaltender Proteste mit über 60.000 Unterschriften wurde die LEG 2008 für 3,4 Milliarden Euro an Finanzfonds verkauft, die von der US-Großbank Goldman Sachs unter dem Namen „Whitehall“ organisiert werden - eine klassische Heuschrecke also.

Reich geworden ist das Land NRW dabei nicht. Nach Abzug der LEG-Schulden klingelten nur 473 Millionen Euro in der Landeskasse. Mit den Wohnungen aber ging es fast sofort bergab, denn das erste, was die neue Besitzerin verfügte, war ein Investitionsstopp. Und die Sozialcharta, die angeblich die beste werden sollte, die je bei einem Großverkauf in Deutschland vereinbart wurde, ist so dürftig, dass sie kaum über die gesetzlichen Vorschriften hinausgeht.

Geplündert: Das Wohnungsbauvermögen

Ein Besonderheit in NRW, die den Wohnungsbau auch bei leeren öffentlichen Kassen immer noch besser

dastehen ließ als in anderen Ländern, ist das Sondervermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA). Das ist ein revolvierender Fonds, getrennt vom sonstigen Landeshaushalt, dessen Mittel ausschließlich zur Förderung des Wohnungsbaus ausgegeben werden, ein Topf, der nie leer wird, weil die Fördermittel ja im Laufe von 20 bis 30 Jahren zurück gezahlt werden und dann für weitere Projekte vergeben werden können. Nachdem schon zu rot-grünen Zeiten für den Wohnungsbau keine Mittel aus dem laufenden Haushalt mehr ausgegeben wurden und ab 2006 auch die Fehlbelegungsabgabe ausfiel, ist das WFA-Vermögen die einzige Quelle zur Finanzierung von Wohnungsbau in NRW.

Richtiger sollte es bald heißen: „war“. Denn CDU und FDP griffen, seit sie in Düsseldorf die Regierung stellen, immer öfter und immer schamloser in diesen Topf, um andere Dinge als Wohnungsbau daraus zu finanzieren - Stadtumbau zum Beispiel oder Infrastrukturmaßnahmen. Zweifellos wichtige Dinge, die man aber ohnehin fördern muss, auch ohne dafür Wohnungsbauinstrumente zu zweckentfremden. Und auch für den allgemeinen Schuldendienst wurden WFA-Mittel verwendet, also zum Stopfen von Haushaltslöchern.

Aktuell berät der Landtag über ein Gesetz, nachdem der Sonderfonds komplett aufgelöst und das Vermögen in die NRW-Bank überführt werden soll. Natürlich übernimmt diese dann auch die Aufgabe der Wohnungsbauförderung, und es fehlt nicht an Lippenbekenntnissen bei Schwarz-Gelb, dass diese Aufgabe weiterhin für ganz wichtig gehalten wird. Aber der entscheidende Schritt ist getan, sich aus diesem Politikfeld komplett zurück zu ziehen und den Wohnungsmarkt sich selbst zu überlassen - ganz so, wie es neoliberaler Doktrin entspricht.

Fazit

Eines kann man CDU und FDP in NRW zumindest im Bereich Wohnungspolitik nicht vorwerfen: Dass sie die Wähler getäuscht hätten. Nach der Wahl taten sie genau das, was sie vor der Wahl angekündigt hatten. Und sie taten es schnell, effizient und vollständig. Die Liste ist abgearbeitet, kein Vorhaben blieb unerledigt oder musste verschoben werden. Aus wohnungspolitischer Sicht braucht Schwarz-Gelb keine zweite Legislaturperiode in NRW. (aha)

Was zu tun wäre

Wenn man nicht aus ideologischen Gründen - oder weil man Klientelpolitik für bestimmte Interessengruppen betreibt - der Meinung ist, dass der beste Staat der ist, der sich aus Marktgeschehen grundsätzlich heraushält, dann könnte man eigentlich eine Wiedergeburt der Wohnungspolitik für das Gebot der Stunde halten - gerade in NRW. Im bevölkerungsreichsten Bundesland sind die Probleme auf den immer verschiedenen Wohnungsmärkten deutlicher als an den meisten anderen Orten der Republik:

- *Da sind die Folgen der Privatisierungswelle und der Finanzkrise zu verkraften. Immer größere Bestände gehören Finanz“investoren“, die gar nicht investieren, sondern nur Rendite abziehen wollen. Und da diesen durch die Finanzkrise die Puste ausgeht, verfallen die Bestände zusehends.*
- *Da sind die Folgen des demografischen Wandels zu verkraften, der in schnell zunehmendem Maße Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum schafft, der nicht annähernd ausreichend vorhanden ist.*
- *Da sind die Folgen von Hartz IV zu verkraften, das in ständig steigenden Ausmaß Nachfrage nach billigem Wohnraum schafft, während es ansonsten stets um Qualitätsverbesserung geht.*
- *Da ist ein Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ohne dass das Wohnen für Normal- und Geringverdiener unerschwinglich wird.*
- *Und manche Menschen reden immer auch immer noch von einem einklagbaren Recht auf Wohnraum. Ist es nicht eine Schande, dass man in diesem Land einen Kindergartenplatz vor Gericht erstreiten kann, nicht aber ein Dach über dem Kopf?*

Genug zu tun in der nächsten Legislaturperiode, sollte man meinen. Wenn man denn etwas tun will. Manche wollen, andere nicht. Ein Blick in die Wahlprogramme lohnt sich.

aha

Mehr zu unseren Forderungen für eine zukunfts-gerechte Wohnungspolitik in NRW unter <http://www.nrw-wahl.mieterforum-ruhr.de>



Auch in NRW wird immer weniger gebaut.

Vorsicht bei befristeten Mietverträgen und Kündigungsausschlüssen

Mit der sog. Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001 wurde die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter festgeschrieben. Nach einer erforderlichen Nachbesserung galt dies dann auch für fast alle zuvor geschlossene Mietverträge. Die neue Bundesregierung plant hier eventuell Änderungen (Verlängerung auf sechs Monate?). Wir berichten in dieser Ausgabe.

Die Dreimonatsfrist für Mieter hat einen hohen Bekanntheitsgrad. Weniger bekannt ist, dass Vermieter mit einem sog. Kündigungsausschluss per Mietvertrag die Dreimonatsfrist zumindest zeitweilig „aushebeln“ können. Hierzu unser Ratgeber. Eine sinnvolle Mietrechtsänderung wäre das „Verbot“ von Kündigungsausschlüssen!

Seit 2001 geschlossene Mietverträge können nur in wenigen Ausnahmefällen so befristet werden, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt ohne wenn und aber endet.

Dazu müssen die Beendigungsgründe bereits im Mietvertrag benannt sein. Im Zweifel lohnt sich eine rechtliche Beratung.

Tückisch für Mieter sind dagegen sog. Kündigungsausschlüsse. Der Mietvertrag läuft unbefristet, aber Mieter und Vermieter verzichten für einen festgelegten Zeitraum auf ein Kündigungsrecht. Viele Mieter glauben, dass es ohne Ausnahme immer ein dreimonatiges Kündigungsrecht für Mieter gibt. Beim Abschluss neuer Mietverträge ist wichtig, zu kontrollieren, ob ein wirksamer Kündigungsausschluss enthalten ist.

Wichtige Einzelheiten hierzu hat nun der Bundesgerichtshof in seinem Urteil 15.Juli 2009 (VIII ZR 307/08) entschieden:

Grundsätzlich ist ein befristeter Kündigungsausschluss zulässig. Hiefür gibt es aber Grenzen:

- Ein einseitiger Kündigungsausschluss für den Mieter ist nur bei Staffelmiete oder anderen schwerwiegenden Interessenlagen des Vermieters wirksam.
- Ein beidseitiger Kündigungsausschluss darf maximal vier Jahre betragen.
- Ein Kündigungsausschluss gegenüber einem Studenten, der ausbildungsbedingt sein weiteres Leben nicht langfristig planen kann ist unzulässig.

Wenn ein Kündigungsausschluss unwirksam ist, kann das Mietverhältnis seitens des Mieters jederzeit mit drei Monaten Frist gekündigt werden. Ist man auf eine kurzfristige Zugangsmöglichkeit angewiesen und der Vertrag enthält eine wirksame Regelung, muss mit dem Vermieter über die Streichung oder zeitliche Verkürzung vor der Unterzeichnung verhandelt werden.

AZ: BGH VIII ZR 307/08

DAS STRASSENMAGAZIN AUSGABE 12 | 2009 - 90 Cent für den Verkäufer 1.80 EURO

die neue bodo
ein euro achtzig
jetzt halbe-halbe:
neunzig cent für
den verkäufer

CITY LIFE www.bodoev.de

LESERBRIEF

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihren Bericht über den katastrophalen, nicht mehr vorhandenen Service der deutschen Annington kann ich nur bestätigen. Ich bin hier im Jahre 2006 eingezogen, da ahnte ich schon, was womöglich mal auf mich zukommt. Kleine Reparaturen, die mir in den ersten vier Wochen - da ich noch Urlaub hatte - zugesagt wurden, wurden bis ans Ende des Urlaubs aufgeschoben. Im Jahre 2007 sollten die Dichtungen der Dachfenster erneuert werden. Konkrete Terminabsprachen mit dem Dachdecker wurden zunächst nicht eingehalten, da dieser angeblich keinen Auftrag habe. Der Ersatztermin musste dann während meiner Arbeitszeiten stattfinden, wofür ich mir extra einen Tag frei nehmen musste.

Seit 2008 ist bekannt, dass eine Zaulatte kaputt ist und herumliegt, der Hausmeister hat es sich angeschaut und angeblich weiter gegeben. Passiert ist bis heute nichts. Ebenso habe der Hausmeister weiter gegeben, dass im Keller noch Gerümpel eines geräumten Mieters herumsteht, auch dieses wurde nicht entsorgt.

Die Fotos von den abgeblättern Treppenläufen haben Sie sicher in unserem Hause gemacht, oder?

Der vorläufige Höhepunkt bietet das schadhafte Dach: Ich habe die Annington Anfang Juli und Mitte Juli per e-mail informiert, dass zwei Dachpfannen fehlen und auch die Dachdichtungen teilweise nicht mehr vorhanden sind. Es fand seitens der Annington keine Reaktion statt, so dass bei jedem Regen das Wasser in das Dach läuft.

Versuche, telefonisch etwas zu erreichen, scheiterten daran, dass ich „außerhalb der Geschäftszeiten“ anrief, Ich also den Notdienst am Apparat hatte und dieser in dieser Angelegenheit nichts tun könne, da es sich bei einem schadhaften Dach nicht um einen Notfall handele. Für Berufstätige ist die teure Annington-Hotline also nicht zu erreichen.

Laut Auskunft des Mietervereins kann man zwar die Miete geringfügig mindern, aber solange das Wasser nicht in die Wohnung regnet, habe man kaum eine Handhabe. Was ist denn aus dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ geworden? Ist er für ausländische Blutsauger nicht richtungsweisend? Ich glaube, mir bleibt wohl nichts anderes übrig, als tatsächlich darauf zu warten, bis meine Wohnung kaputt geht oder bis das Dach heruntergeweht wird. Dann kann ich bei Personen- oder Sachschäden darauf verweisen, dass der Schaden der Annington bereits seit Juli bekannt ist. Traurig, wir Mieter müssen immer mehr Miete zahlen und werden ausgepresst wie die Zitronen, aber vom Hauseigentümer kommt keine Gegenleistung.

Mfg

Susanne Seewald
Dortmund

Hartz IV-Ansprüche rückwirkend sichern!

Bei Leistungen, des Arbeitslosengeld II (Hartz IV) besteht nicht nur viel Streit um Miet-, Neben- und Umzugskosten, sondern auch um die Höhe der sog. Regelleistung. Von dieser Pauschale (derzeit 359,00 € für einen alleine lebenden Erwachsenen) muss das gesamte restliche Leben, ohne Unterkunftskosten, bezahlt werden.

Am 20.10.2009 wurde vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) verhandelt, ob diese Regelleistung sowohl für Erwachsene, wie auch für Kinder, richtig und vor allem ausreichend hoch genug berechnet wurde. Das BVerfG wird hierüber bis spätestens Ende Februar 2010 entscheiden. Es ist möglich, dass das BVerfG die bisherigen Leistungen für zu niedrig hält.

Dieses hätte dann durchaus auch Auswirkungen auf Wohnkosten. Bislang wurden die Regelleistungsanteile für Strom und auch zur Warmwasserzubereitung künstlich und realitätsfern heruntergerechnet, bzw. schlicht vergessen. Es besteht eine Chance, dass sich dieses zukünftig ändert.

Die schwarz-gelbe Koalition hat sich geeinigt, dass die Miete von Langzeitarbeitslosen direkt von der ARGE an den Vermieter gezahlt werden soll. Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs sorgt dafür, dass Vermieter sich darüber nicht so recht freuen können.

Keine Kündigung wegen Zahlungsverzug durch ARGE

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 21.10.2009 - VIII ZR 64/09 - entschieden, dass sich ein Mieter, der Arbeitslosengeld II erhält und dessen Miete von der ARGE direkt an den Vermieter gezahlt wird, nicht deswegen gekündigt werden kann, weil die ARGE zu spät oder aber gar nicht zahlt.

Normalerweise ist eine Kündigung möglich, wenn ein Mieter mehrere Mieten nicht zahlt, oder aber mehrfach die Miete – sei es auch nur um wenige Tage – zu spät zahlt. Dieses gilt nunmehr aber nicht, wenn die ARGE/das Sozialamt die Miete direkt an den Vermieter zahlt. Oft genug erfolgen dann Zahlungen seitens der ARGE verspätet oder, bei organisa-

torischen Pannen, auch gar nicht. Der BGH sieht hierin kein Verschulden des Mieters, weil die ARGE nicht etwa eine vom Mieter zur Mietzahlung eingeschaltete Bank sei, sondern eigene, staatliche, Aufgaben erfülle.

Eine Entscheidung des BVerfG gilt dann für die Zukunft. Um auch Ansprüche für die Vergangenheit zu sichern ist es unbedingt erforderlich einen Überprüfungsantrag gemäß § 44 SGB X zu stellen. Ein solcher Antrag sollte bis Ende 2009, spätestens bis zur Verkündung des BVerfG-Urteils gestellt werden. Nach Verkündung des Urteils ist sind rückwirkende Ansprüche mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

WICHTIG:

- Betroffen sind alle, d.h. nicht nur Kinder, sondern auch erwachsene Hilfebedürftige.
- Ein Überprüfungsantrag muss vor Verkündung der Entscheidung des BVerfG gestellt werden. D.h. so schnell wie möglich!
- Ein Überprüfungsantrag muss bis Ende 2009 gestellt werden, sonst können Ansprüche für das Jahr 2005 verloren gehen.

Musteranträge und Verfahrenstipps finden sich im Internet unter www.tacheles-sozialhilfe.de



Das Sozialgesetzbuch II, das die Leistungen an erwerbsfähige Hilfebedürftige und damit für 3,5 Millionen Bedarfsgemeinschaften regelt, ist zu einem der streitträchtigsten Rechtsgrundlagen in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland überhaupt geworden. Im Jahr 2008 wurden rund 130.000 Gerichtsverfahren zur Auslegung und Anwendung dieses Gesetzes eingeleitet. Einen Schwerpunkt der Streitigkeiten bilden die Unterkunftskosten und Heizkosten, auf deren Erstattung die Hilfebedürftigen unter den gesetzlich genannten Bedingungen Anspruch haben.

Alle wichtigen Rechtsfragen rund um dieses Thema haben jetzt Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips und Rechtsanwalt Holger Gautzsch vom Mieterverein Dortmund sorgfältig aufgearbeitet.

ISBN 978-3-933091-78-9
122 Seiten, 6,90 Euro

geht. Der Vermieter kann weder kündigen, noch kann er im Normalfall die ARGE auf Mietzahlung verklagen. Chaos ist daher vorprogrammiert. Hinzu kommt, dass laut Bundesverfassungsgericht die Konstruktion der ARGEN verfassungswidrig ist, nur noch bis Ende 2009 aufrecht erhalten werden darf. Auf eine Neuorganisation konnte sich bislang weder die alte noch die neue Regierung verständigen.

Wohnprojekte von und für Menschen, die keine Lust haben, im Alter allein oder zu zweit ihr Dasein zu fristen, gibt es inzwischen eine ganze Menge. Die Frage, ob die ältere Generation dabei eher unter sich bleibt, oder ob man es mit Jung und Alt unter einem Dach versucht, wird dabei unterschiedlich beantwortet. In der Hattinger Südstadt entsteht gerade ein Projekt, das sich ganz klar zum Mehrgenerationen-Wohnen bekennt.



Noch eine Baustelle: Katharina Huy zeigt uns ihr zukünftiges Schlafzimmer.

Wir Wohnen Zusammen

Zwischen 8 und 80 Jahren alt sind die 18 neuen Mieter, die sich auf einen baldigen Einzug am Hattinger Südring freuen. Die Lage ist gut gewählt. Zehn Minuten läuft man von hier bis in die Innenstadt, zehn Minuten in die andere Richtung, und man ist mitten im Schulenburg-Wald. Ruhig ist es außerdem, die umliegende Bebauung aufgelockert und gut durchgrünt.

Es ist erst zweieinhalb Jahre her, dass sich ein großer Teil der Gruppe in einem Volkshochschulkurs zum Thema Wohnprojekte kennen lernte. Die Idee dazu kam vom Hattinger Hospizverein und Katharina Huy zu Ohren. Wie der Zufall manchmal so spielt, kannte sie einen geeigneten Kursleiter: Ihren Mann Rolf Novy-Huy. Der ist Geschäftsführer der „stiftung trias“, und die fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neuer Formen des Wohnens aufgreifen.

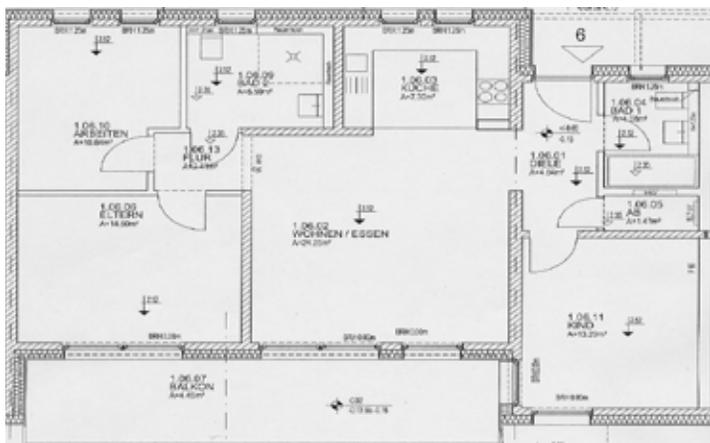
Einige Kursteilnehmer lockte der Gedanke, das Gehörte auch selbst in die Tat umzusetzen, und so traf man sich weiter. Im Februar 2008 wurde der Verein „WiWoZu e.V.“ gegründet - Wir Wohnen Zusammen. Mit dabei: das Ehepaar Huy.

Für die Gruppe war von vornherein klar, dass es ein Projekt für alle Generationen werden sollte. „Es hat natürlich auch unter uns Diskussionen um das Thema gegeben“, sagt Katharina Huy, „aber zum Leben gehört nun einmal alles dazu. Es wird trist, wenn alle aus einer Generation kommen.“ Wie bei allen Mehrgenerationen-Projekten war es aber schwieriger, junge Familien zu finden, die mitmachen, als ältere Leute. Und so ist denn auch eine 92 qm große Familienwohnung noch frei.

Das Wohnprojekt genügt höchsten Ansprüchen: Umweltverträgliche Baustoffe, wo immer es geht, Erdwärme-Nutzung und Sonnenkollektoren zum Heizen sowie Solarzellen für Strom decken die ökologischen Ansprüche der Gruppe, Barrierefreiheit in allen Wohnungen garantiert sorgloses Wohnen bis ins hohe Alter, ein Gemeinschaftsraum bietet die Basis für nachbarschaftliche Aktivitäten, die auch ins Viertel ausstrahlen sollen, und auch ein Gästezimmer für Besucher gibt es.

Natürlich hat so etwas seinen Preis. Die Netto-Kaltmiete beträgt 7,50 € pro qm. Aber die Miete liegt zehn Jahre fest, die energetische Ausstattung lässt niedrige Heizkosten erwarten und es wird keinerlei Eigenkapital benötigt. Denn der Verein WiWoZu mietet das Objekt komplett von der Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG, die es baut.

Die Partnerschaft zwischen der alten Genossenschaft und dem jungen Verein läuft wunderbar. Die Mieter sind zufrieden, dass sie ihre Wohnungen selbst mit planen konnten und die hwg eG immer wieder die Flexibilität besaß, auf ihre Wünsche einzugehen. Und auch die hwg eG ist glücklich: Ein ganzes Haus fest vermietet gibt Planungssicherheit, das Projekt passt hervorragend in die Südstadt und das Grundstück war frei. Wichtiger ist für David Wilde, Vorstandsassistent der hwg eG, aber, dass es einfach Spaß macht, mit der Gruppe zusammen zu arbeiten: „Für uns war das eine neue Erfahrung, wir mussten das erst lernen. Aber es ist auch fast so eine Art Jungbrunnen für uns. Die Genossenschaften sind ja damals aus dem Gedanken der Selbsthilfe heraus entstanden, haben sich aber im Laufe der Jahrzehnte auch in der Außenwahrnehmung zu fast ganz normalen Wohnungsgesellschaften gewandelt. Es tut richtig gut, mit einer Gruppe zu arbeiten, für die das Nachbarschaftliche wieder ganz im Vordergrund steht.“



Die noch freie Wohnung hat einen besonders gut nutzbaren Grundriss.

Interesse?

Kontakt über Katharina Huy,
02324 / 6865055

Nichts wird in der Bochumer Lokalpolitik und den Medien derzeit so heiß diskutiert wie der städtische Haushalt, dem die Bezirksregierung in Arnsberg im Frühjahr die Genehmigung verweigert hatte. Schon vor der Kommunalwahl war klar, dass dreistellige Millionen-Beträge eingespart werden müssen, aber die eigentliche „Tränenliste“ wurde dem Wahlvolk erst nach dem Urnengang präsentiert. Nun liegt das fast 600 Seiten dicke Haushaltssicherungskonzept der Verwaltung vor und muss bis zum 17. Dezember durch die Gremien gehechelt werden. Kaum ein Bereich des öffentlichen Lebens, der darin von Kürzungen und Streichungen verschont bleibt. Doch während die Schließung von Bädern, Bibliotheken oder dem Vogelpark in Wattenscheid die Gemüter erregen, findet über den Bereich Wohnen kaum eine öffentliche Debatte statt. Dabei wird auch dort kräftig gespart. Mieterforum sagt, wo - und was dabei verloren geht.

Im tiefen Tal der Tränen

Gespart werden sollen bis 2015 360 Millionen €. Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, 2010 mit vergleichsweise harmlosen 12,5 Mio. € zu beginnen und die Sparquote dann Jahr für Jahr zu steigern bis auf dauerhafte 100 Mio. €, die 2015 erreicht werden sollen. Das Wohnen ist in mehreren Bereichen betroffen.

Bauverwaltung

✗ Ein Wohnungsamt gibt es in Bochum schon seit vielen Jahren nicht mehr. Als der letzte Amtsleiter, Wolfgang Schönberg, in den Ruhestand ging, wurde das Amt geteilt und so die Amtsleiter-Stelle eingespart: Die Abteilung Wohngeld kam zum Sozialamt, der Rest zum Bauverwaltungsamt, das seither „Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen“ heißt. Nun ist auch dessen Amtsleiter, Reinhard Hachenberger, in Pension gegangen, und über die Abteilung „Wohnungswesen“ herrscht Manfred Scheel, der Abteilungsleiter. Dessen Reich soll kleiner werden: Fünf Kollegen, die in den Ruhestand gehen, sollen nicht ersetzt, ihre Stellen gestrichen werden - zwei im Bereich Woh-

nungsbauförderung und drei bei der Wohnraumversorgung und -sicherung. Das heißt natürlich nicht, dass diese Aufgaben nicht mehr wahr genommen werden. Es wird intern umorganisiert und die Aufgaben nach ihrer Wichtigkeit neu verteilt.

Wertung: Der Wegfall eines Siebtels aller Stellen in dieser Abteilung wird nicht ohne Verluste gehen. Immerhin: Dauerhaft werden so alljährlich über 200.000 € gespart.

✗ Vollständig gestrichen werden sollen ab 2012 die Umzugsprämien, die 1989 unter dem Eindruck der heranziehenden Wohnungsnot eingeführt wurden, um vorhandenen Wohnraum besser auszunutzen: Wer freiwillig eine Wohnung bezieht, die mindestens zwei Räume kleiner ist als die bisherige, kann seither mit 50 € pro qm, den die neue Wohnung kleiner ist als die alte, maximal 2000 € gefördert werden. Zuletzt wurde das Instrument immer weniger genutzt: 2008 wurden noch 4 Umzüge mit insgesamt 2767 Euro prämiert.

Wertung: Kein Verlust. Was in den 90er Jahren hilfreich war, ist beim heutigen weitgehend entspannten Wohnungsmarkt verzichtbar. Die Einsparung liegt aber nur bei 12.000 € jährlich.



Muss sparen: Stadtbaurat Ernst Kratzsch
(Alle Bilder auf dieser und den beiden folgenden Seiten von www.bochum.de)

✗ Ebenfalls vollständig gestrichen wird das „Fassadenprogramm Radialstraßen“. Wer an den großen Ausfallstraßen von der Stadtmitte bis zum Sheffield-/ Oviedo-/Donezk-Ring eine Hausfassade reinigen, dämmen, verputzen oder Streichen lässt, kann einen Zuschuss in Höhe von 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 30 € pro qm, beantragen. Das Programm war allerdings ohnehin befristet, so dass nur 2010 und 2011 insgesamt 180.000 € gespart werden.

Wertung: Schade drum! Das Programm wurde gut angenommen, und da auch Wärmedämmung gefördert wurde, diente es nicht nur der Optik, sondern auch dem Klimaschutz.

✗ Am meisten gespart wird beim Stadtumbau. In den drei Stadtumbaugebieten „Westend“, „Innere Altstadt“ und „Lennershofsiedlung“ sowie im Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ werden dauerhaft fast 600.000 € städtische Förderung jährlich gestrichen. Verzichtet wird allerdings auf Nichts: Die Programme laufen planmäßig aus.

Wertung: Mogelpackung. Hier wird nichts zusätzlich eingespart. Und das ist auch gut so, denn die Programme werden dringend gebraucht.

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung:

Im tiefen Tal der Tränen

X Kräftig bluten sollen auch der Baubereich und der Planungsbereich, und zwar mit dauerhaften 1,9 Mio. € jährlich. Davon betroffen ist auch das gerade erst eingeführte Wohnbaulandkonzept, mit dem junge Familien in der Stadt gehalten werden sollen. 100.000 € Gutachterkosten sollen hier aus dem Baulandfonds finanziert werden, der natürlich dadurch entsprechend kleiner wird. Weniger Bebauungspläne führen zudem zu weniger Bautätigkeit - auch Wohnbautätigkeit.

Wertung: Hier besteht Gefahr des Kaputtsparens. Wer weniger baut, verliert mehr Einwohner - und damit auch Geld. Unterm Strich könnte der Schuss nach hinten losgehen.

X Sparen kann man übrigens nicht nur durch Ausgabenreduzierung, sondern auch durch Einnahmensteigerung. Und die ist ebenfalls geplant im Bau- und Wohnbereich. So sollen Verwaltungsgebühren bei der Wohnungsbauförderung und den Wohnberechtigungsbescheinigungen (WBS) steigen. Geplante Mehreinnahmen: 28.000 € pro Jahr ab 2010.

Wertung: Hier werden konkret Bürger belastet. Was man bei Bauwilligen noch vertreten kann, wird vollends asozial, wo ausgerechnet die Einkommensschwächsten zur Kasse gebeten werden: Diejenigen, die sich um eine Sozialwohnung bewerben und deshalb einen WBS brauchen.



Muss sparen: Stadtrat Paul Aschenbrenner, Liegenschaftsdezernent

Liegenschaftsverwaltung

X Sparen helfen soll auch die Liegenschafts-Verwaltung, denn zum Verkauf stehen die letzten städtischen Wohnungen. Das ist freilich nichts Neues, denn das beschloss der Rat schon im August 2007. Ein großes Paket hatte vor 12 Jahren die VBW übernommen, seit 2007 wurden 104 Wohnungen verkauft, vorzugsweise an die Mieter. Wo die nicht kaufen können oder wollen, gibt es eine Sozialcharta, die zum Beispiel ehemaligen Bergbauangehörigen ein Lebenslanges Wohnrecht zusichert. Was jetzt noch da ist, ist das, was keiner haben wollte, auch diejenigen nicht, die darin wohnen. Neben den Verkaufserlösen - erhofft sind 4 Mio. € jährlich bis 2015 - spart man hier bis zu 400.000 € Unterhalts- und Personalkosten, verliert aber auf der anderen Seite Mieteinnahmen.

Wertung: Da die Stadt schon seit Jahrzehnten aus Geldmangel nichts mehr für die Sanierung ihrer Häuser tut, ist sie ein schlechter Vermieter. Vermutlich wäre jeder andere besser, vorausgesetzt, die Mieter werden vor Verdrängung geschützt. Woher jetzt allerdings plötzlich Käufer für die „Buden“ kommen sollen, die bisher keiner haben wollte, ist der Unsicherheitsfaktor, der den Plan schnell zur Makulatur machen könnte.

Sozialverwaltung

X Auch die Sozialverwaltung hat eine Menge mit dem Wohnen zu tun, nicht nur, weil die Wohngeldstelle jetzt im Sozialamt angesiedelt ist. Und auch hier wird gespart. Beispielsweise bei denen, die aus verschiedenen Gründen nicht als Mieter oder Eigentümer in normalen Wohnungen leben. So sollen sechs städtische Übergangsheime geschlossen, Zuschüsse für Übernachtungs- und Beratungsstellen gekürzt werden. Die bisherigen Ansätze seien, so die Verwaltung, nicht mehr ausgeschöpft worden. So leben beispielsweise nur noch 300 Menschen in Bochum in Notunterkünften.

Wertung: Wohnungslose, Aussiedler oder Flüchtlinge nicht in Sammelunterkünften, sondern in Normalwohnungen unterzubringen, ist eine alte Forderung des Mietervereins. Kosten entstehen dabei aber auch - der Spareffekt ist eher gering.

X Im Jugendamt soll das Sozialbetreute Wohnen an einen

externen Träger vergeben und dadurch dauerhaft über 380.000 € jährlich gespart werden. Das liegt daran, dass man das freiwerdende Personal in einem Bereich eingesetzt werden kann, der sonst besonders kostenintensiv ist: Bei den Jugendhilfemaßnahmen.

Wertung: Wenn das ohne Qualitätsverlust geht, warum ist es dann nicht längst gemacht worden?

X Am meisten gespart werden soll bei den „Kosten der Unterkunft“ von Hartz-IV-Empfängern, und zwar auf Dauer stolze 2,5 Mio. €. Und das, obwohl der Sozialausschuss gerade erst einen Nachschlag für 2009 beschließen musste, weil der bisherige Ansatz nicht reichte. Außerdem rechnet die Stadt für die nächsten Jahre mit erheblichen Mehrausgaben, weil der Bund seinen Anteil an diesen Kosten von 25,4 auf 23,3 % senkt. Gespart werden soll dann aber ab 2013 um so kräftiger, nicht durch Absenkung der Mietobergrenzen,



Muss sparen: Sozialdezernentin Britta Anger

sondern dadurch, dass man verstärkt Menschen aus dem ALG-II-Bezug herausfördert, unter anderem mit Hilfe des „Bochumer Beschäftigungszuschusses“. Die Rechnung geht auf, wenn es gelingt, die Zahl der ALG-II-Empfänger jedes Jahr um ca. 100 bis 150 zu reduzieren.

Wertung: Das klingt zu schön um wahr zu sein. Seit fünf Jahren gibt es Hartz und es hat die Arbeitslosigkeit nicht besiegt. Und jetzt soll das Ei des Kolumbus plötzlich gelegt sein? Außerdem kann jeder Konjunkturerinbruch die Arbeitslosenzahlen wieder nach oben treiben und die Pläne durchkreuzen.



Muss am
allermeisten
sparen:
Stadtkämmerer
Manfred Busch

Finanzverwaltung

X Wenn ein Sparvorschlag aus dem Wohnbereich öffentlich diskutiert wurde in den letzten Wochen, dann war es die geplante Anhebung der Grundsteuer. Was so klingt, als beträfe es nur Eigentümer, wird in Wahrheit von allen gezahlt, die irgendwo wohnen. Da es sich um voll umlagefähige Nebenkosten handelt, sind Mieter genauso betroffen wie selbstnutzende Eigentümer. Von 30 Prozent Steigerung konnte man lesen, was heftige Kritik bei CDU und FDP heraufbeschwor. In Wirklichkeit handelt es sich um 30 Prozentpunkte, um die der Hebesatz der Grundsteuer B steigen soll - von jetzt 595 auf dann 625 Prozent.

Wertung: Halb so wild. Mieter einer durchschnittlichen 80-qm-Wohnung kostet das etwa 1 € im Monat. Daran geht niemand zu Grunde.

X CDU und FDP, die im Bochumer Rat in der Opposition sind, haben das Haushaltssicherungskonzept als Kleinkrämerei bezeichnet, bei der an allen Ecken und Enden auf Kosten der Bürger gespart werde. Sie forderten stattdessen den „großen Wurf“. Die benötigten Millionen zur Sanierung des städtischen Haushalts sollten von den städtischen Töchtern kommen, allen voran Sparkasse, Stadtwerke und VBW. Die FDP wollte - wie schon so oft, die Wohnstätten komplett verkaufen und am besten auch noch die RWE-Aktien. Die CDU ist da aus vergangenen Kommunalwahl-Kämpfen klüger geworden und begnügte sich mit der Forderung, die Eigenkapitalquote der Tochtergesellschaften zu verringern, was auch schon reichen würde. Kämmerer Manfred Busch widersprach beidem: Das Eigenkapital der Stadttöchter bringt mehr ein an Rendite als die Verringerung der Schulden an Zinsersparnis bringen würde. Das Haushaltssicherungskonzept sieht vor, dass die städtischen Töchter tatsächlich mehr als bisher an die Stadt abführen sollen - die VBW aber erst ab 2013, da sie bis dahin die angestrebte Eigenkapitalquote von 20 % erreicht haben wird.

Wertung: Gute Sache. Die VBW hat sich oft als ein verlässlicher Partner städtischer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik erwiesen. Diese Rolle kann sie aber nur spielen, wenn sie genug Geld hat. Es gibt reichlich Städte, die ihre Wohnungsunternehmen als Melkkühn betrachten - und das merkt man den örtlichen Wohnungsmärkten dann auch an.

Kommentar:

Ohne den Wirt

Das Haushaltssicherungskonzept, über das derzeit so viel geredet wird, ist sicher eine der dicksten Vorlagen der Verwaltung, die es je gegeben hat. Aber das ändert nichts daran, dass es auch nicht mehr ist als eine Vorlage. Die Verwaltung hatte die Aufgabe, Vorschläge zu erarbeiten, wie bis zum Jahre 2015 die erforderlichen 360 Mio. Euro eingespart werden können, und das hat sie getan.

Was davon tatsächlich umgesetzt wird und was nicht, beschließt nicht die Stadtverwaltung, sondern der Rat. Geplanter Termin ist der 17. Dezember, und vorher sind die Bezirksvertretungen und die Fachausschüsse dran. Wer also denkt, das jetzt diskutierte Konzept sei bereits die fertige Tränenliste, hat die Rechnung ohne den Wirt gemacht.

Der Wirt, das ist aber nicht nur der Stadtrat und seine Gremien, sondern in erster Linie die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt. Viele Sparvorschläge funktionieren nämlich nur dann, wenn diese so mitspielen, wie sich die Verwaltung das ausgerechnet hat. Und das ist keineswegs sicher. Viel diskutiert wurde zum Beispiel der Vorschlag, in den städtischen Bädern die Wassertemperatur zu senken. Jedes Grad weniger spart - man staunte, es zu lesen - über 120.000 Euro jährlich. Gleichzeitig sollen jedoch die Einnahmen gesteigert werden durch höhere Eintrittspreise. Ob das aber funktioniert, dass die Schwimmer bereit sind, mehr Geld für kälteres Wasser auszugeben, das darf doch sehr bezweifelt werden.

Das ist kein Einzelfall. Museen und Bibliotheken sollen ebenfalls mehr Geld einnehmen - bei verkürzten Öffnungszeiten. Und auch beim Bauen und Wohnen kann man nicht einfach davon ausgehen, dass sich die privaten Akteure bei schlechterer Dienstleistung und weniger Förderung noch genau so verhalten wie zuvor.

In der Bauverwaltung war in den letzten Jahren die Erkenntnis gereift, dass es nicht mehr reicht, im Rathaus zu sitzen und auf Anträge zu warten, sondern dass man auf die Akteure und potentiellen Investoren zugehen muss. Deshalb gibt es zum Beispiel seit einigen Jahren den „Runden Tisch der Wohnungsmarktakeure“ - ein Meilenstein, den sich der Mieterverein schon in den 90er Jahren gewünscht hätte, als es die Wohnungsnot zu bekämpfen galt. Aber wie soll eine Stadtverwaltung aktiv werden, wenn sie immer weniger Personal hat und immer weniger Förderzusagen machen kann?

Bauen - egal ob Neu- oder Umbau - bedeutet immer Aufträge fürs heimische Handwerk. Das sichert Arbeitsplätze und bringt Gewerbesteuer-Einnahmen. Öffentliche Förderung und Dienstleistung stößt hier private Investitionen an, von der wiederum auch die öffentliche Hand profitiert.

Es gibt reichlich kleine private Hauseigentümer - und die sind in Bochum marktbestimmend -, für die eine bestimmte Investition, und sei es nur eine Fassadendämmung, nur durch die Förderung finanzierbar wird. Ohne diese Förderung findet die Investition nicht statt. Und schon dann, wenn man im Schnitt zwei Monate länger auf eine Baugenehmigung warten muss, weil die Stadt weniger Personal hat, hat das zur Folge, dass weniger gebaut wird.

Viele der Sparvorschläge, die auf dem Tisch liegen, setzen eine Abwärtsspirale in Gang, deren Folge nicht eine Haushaltskonsolidierung, sondern immer schlechtere Lebensbedingungen und deshalb eine noch schlechtere Haushaltslage sein wird. Die Hauptursache der Finanzmiseren in den Städten ist die jahrzehntelange Abwälzung von immer mehr Kosten von Bund und Land auf die Kommunen. Die Folgen vor Ort bewältigen zu müssen, wird die Städte kaputt sparen.

aha

Theresia Albers könnte man als so etwas wie eine Ortsheilige in Hattingen bezeichnen. 1926 gründete sie im Alter von 54 Jahren die katholische Kongregation der „Schwestern zum Zeugnis der Liebe Christi“, die sich um geistig behinderte Kinder und Jugendliche, Arme und Obdachlose kümmerte. Heute führt die Theresia-Albers-Stiftung das Lebenswerk der 1949 verstorbenen Ordensfrau fort. Sie betreibt fünf Senioreneinrichtungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Essen, seit 2008 auch eine Mietanlage mit 18 behindertengerechten Wohnungen in Hattingen-Zentrum. Nicht alle Mieter dort sind zufrieden.

Teuer wohnen im Alter

Die Theresia-Albers-Straße in Hattingen ist so neu, dass sie noch in keinem Stadtplan eingezeichnet ist, und es gibt nur eine Hausnummer in dieser Straße, die 1. Trotzdem kann man die neue Wohnanlage leicht finden, denn sie steht direkt neben dem gut ausgeschilderten Altenheim St. Josef, das auch von der Theresia-Albers-Stiftung betrieben wird. Seid ein paar Wochen sieht das Gelände auch nicht mehr wie eine Baustelle aus.

Das war lange Zeit anders. Als die 24 Mieter - es gibt drei Etagen mit je vier Einzel- und zwei Doppel-Wohnungen - Ende Oktober 2008 einzogen, mussten sie über Matschpisten zum Eingang



waten, auf Holzbohlen über Gräben balancieren, Treppen ohne Geländer benutzen, Balkontüren sorgsam verschlossen halten, weil dahinter keine Schutzgitter waren. Erst im Frühsommer wurde der versprochene Aufzug fertig.

Norbert Benkhoff, Mieter im Rollstuhl, erinnert sich: „Wochenlang musste ich von Bauarbeitern getragen werden; dann habe ich denen die Pistole auf die Brust gesetzt. Ich möchte meine Wohnung jederzeit verlassen und wieder betreten können, habe ich gesagt, sonst zieh ich auf ihre Kosten ins Hotel. Da habe ich dann so einen elektrischen Treppen-Rollstuhl bekommen.“

Heute macht die Wohnanlage einen äußerst gediegenen Eindruck, obwohl es sich um Sozialwohnungen handelt. Im Treppenhaus riecht es zwar nach Zahnarzt, aber alles ist nagelneu und

blitzblank; alle Flure sind so breit, dass jederzeit Rollstuhl-Begegnungsverkehr möglich ist; überall sind Balkone, Glastüren, Notausgänge mit beleuchteter Kennzeichnung. Es wirkt luxuriös.

Doch der Teufel liegt im Detail. Und er macht vor allem Mietern, die auf die gepriesene Barrierefreiheit tatsächlich angewiesen sind, das Leben schwer:

- Die zahlreichen Glastüren lassen sich problemlos von innen öffnen, aber von außen nicht wieder verschließen.
- Der Aufzug ist außen angebracht und nur über Holzrampen zu erreichen. Wer zum Briefkasten oder in den Keller will, muss die Treppe nehmen oder wird bei schlechtem Wetter nass.
- Zur Bedienung des Aufzugs braucht man den Wohnungsschlüssel, und



So sah der Eingang beim Bezug aus ...



... und so das Treppenhaus-



Der Ausgang zur Rampe des Aufzugs ist nicht barrierefrei, ohne die Hilfe seiner Frau Marianne kommt Norbert Benkhoff nicht aus dem Haus.

der schließt nur die eigene Etage und den Keller auf. Wer einen Nachbarn auf einer anderen Etage besuchen will, muss vorher anrufen und sich am Aufzug abholen lassen.

- An den Türen zu den Rampen gibt es Kanten, die ein Rollstuhlfahrer allein nicht überwinden kann.
- Zwischen dem Treppenhaus und den einzelnen Fluren sind schwere Türen mit Drückern, die man mit Rollator nur rückwärts, im Rollstuhl gar nicht auf bekommt.

Dafür können sich die Gemeinschaftseinrichtungen wirklich sehen lassen. Zu jeder Etage gehört eine große, vollständig ausgestattete Gemeinschaftsküche mit Kühl-Gefrier-Kombi, E-Herd mit Backofen, Spülmaschine, einem Essplatz und Schrank mit allem nötigen Geschirr. Dazu eine Abstellkammer, eine behindertengerechte Toilette, ein riesiges „Wohlfühlbad“ mit Badewanne, Waschbecken und einer weiteren Toilette, und zwei Wohnzimmern, eines davon mit großem Flachbildfernseher. Die Einrichtung der Räume ist durchweg aus Massivholz. Alles wirkt so großzügig, dass man fast übersieht, dass zum Beispiel die Badewanne für Rollstuhlfahrer gar nicht nutzbar ist, weil auf der einen Seite ein Sockel das Heranrollen verhindert, auf der anderen Seite die nahe Toilette.

Krass überdimensioniert

Aber das spielt eigentlich keine Rolle, denn alle diese Gemeinschaftseinrichtungen werden von den Mietern gar nicht gebraucht und folglich auch kaum genutzt. Lediglich im ersten Obergeschoss trifft man sich regelmäßig zum Kaffeetrinken in der Gemeinschaftsküche, in Parterre hat jemand in eines der Wohnzimmer einen Billardtisch gestellt. Eine irgendwie organisierte Gemeinsamkeit wie in den Wohnprojekten aus unserer Serie gibt es nicht.

Kaum genutzt heißt aber leider nicht: kaum bezahlt. Der nachhaltigste Streitpunkt zwischen den Mietern und der Stiftung ist das liebe Geld. Drei mal 110 qm Gemeinschaftsfläche für je acht Personen wollen bezahlt werden, und die Einrichtung müssen die Mieter leasen – ebenso wie die obligatorischen Einbauküchen in den Wohnungen, die zum Beispiel die Eheleute Galka gar nicht gebraucht hätten.

„Als wir uns hier beworben haben, hieß es, die Miete liege bei 4,30 Euro, und die Wohnung hat etwas über 72 qm. Zusammen mit den Nebenkosten sollte es 619 Euro kosten – das konnten wir uns so grade leisten“, erzählt Bärbel Galka. „Unsere Küche war erst drei Jahre alt, die sollten wir mitnehmen können. Als wir dann den Mietvertrag unterschrieben, lagen die Kosten schon bei 671 Euro, und jetzt sollen wir noch weitere 90 Euro Leasing-Gebühren für all diese Einrichtungen zahlen, die wir gar nicht brauchen. Davon war vorher nie die Rede!“

Die Wohnungen - nicht zu vergessen - sind Sozialwohnungen, alle Mieter brauchten einen Wohnberechtigungsschein. Paare wie die Galkas und die Benkhoffs dürfen also nicht mehr als 1700 Euro monatlich verdienen. Dieses Missverhältnis macht auch den Ennepe-Ruhr-Kreis, der den Bau mit 1,2 Millionen Euro aus Landesmitteln gefördert hat, und die Stadt Hattingen, die für 20 Jahre ein Belegungsrecht an allen Wohnungen und alle Mieter vermittelt hat, nicht gerade glücklich. Unternehmen können die Behörden allerdings wenig, denn die Grundmiete entspricht der bewilligten Höhe, die Nebenabsprachen sind Zivilrecht. Und die Hohe Menge der Gemeinschaftsflächen entspricht sogar Landesvorschriften für „Gruppenwohnungen“, um die es sich hier handelt.



Eine riesige Küche, die keiner braucht, ...



... und ein gähnend leeres „Wohlfühl-Bad“.

Für Jutta Hüppop, Rechtsanwältin beim Mieterverein, ist die Sache klar: „Im Mietvertrag sind Kosten für das Mobiliar zwar erwähnt, aber weder ist diese Formalklausel angekreuzt, noch ist dort ein Betrag eingetragen. Also sind solche Kosten auch nicht vertraglich vereinbart - die Mieter brauchen Sie nicht zu zahlen.“

Meinolf Roth, Geschäftsführer der Stiftung, sind die Probleme bekannt, denn er hat eine von 18 Mietern unterschriebene Beschwerde erhalten. Ihn macht die ganze Geschichte sehr unglücklich: „Wir haben den Mietern die Küchen angeboten, und die wollten sie auch haben. Zu keinem Zeitpunkt war davon die Rede, dass die in der Grundmiete enthalten seien. Unsere Mieten sind transparent kalkuliert und von der Kreisverwaltung genehmigt. Wir verdienen keinen Cent an dem Mobiliar. Wir haben hier streng nach Gesetz gebaut, und jetzt sind wir die Bösen!“

Wenn einige Mieter die Küchen nicht mehr haben wollten, sei die Stiftung bereit, sie wieder heraus zu nehmen. Und auch die Gemeinschaftsflächen habe man schließlich moblieren müssen. Man verhandele aber mit dem Bauministerium darüber, die Gemeinschaftsflächen zu reduzieren, denn deren Kosten seien das eigentliche Problem. Meinolf Roth: „Wir sind hier der Reparaturbetrieb für ein Modellprojekt, das nicht funktioniert!“



Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon : 02 34 / 9 61 14 - 0

Fax : 02 34 / 9 61 14 - 11

E-mail : info@mvbo.de

Internet : www.mvbo.de

Öffnungszeiten:

Mo - Do : 9.00 - 18.00 Uhr

Fr : 9.00 - 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37 · 45525 Hattingen

Fon : 0 2324 / 5 2524

Fax : 0 2324 / 95 0349

Öffnungszeiten:

Di : 9.00 - 12.00 + 13.00 - 18.00

Mi + Do: 9.00 - 12.00 + 13.00 - 15.00

Bankverbindung:

Sparda Bank Essen eG, BLZ 360 60591,
Kto. Nr. 520619

Impressum

Herausgeber:

DMB – Mieterverein Bochum, Hattingen
und Umgegend e.V.,

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Auflage : 22.500

Redaktion: Michael Wenzel (mw), Knut
Unger (ku), Helmut Lierhaus (li), Rainer
Stücker (st), Holger Gautzsch, v.i.S.d.P.:
Aichard Hoffmann (aha) . Namentlich
gekennzeichnete Beiträge geben nicht
unbedingt die Meinung der Redaktion
wieder.

Fon/Fax : 02 34 / 9 61 14 - 44 / -74

E-mail : mensch.mieter@mvbo.de

Anzeigen : Michael Wenzel

Fon/Fax : 02 34 / 9 61 14 - 40 / -70

E-Mail : gf@mvbo.de

Druck : Lensing-Druck, Dortmund

Titellayout : Weritz Werbung · Bochum

Fon/Fax : 02 34 / 3 61 77 - 40 / - 19

Service

Rechtsberatung in der Geschäftsstelle:

Örtliche Zuständigkeit!

Unsere Rechtsberater/innen haben feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle.
Diese richten sich nach der Postleitzahl:

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Ralf Berger	44791 44805 44807 44809		96 11 435
Rainer Klatt	44787 44789 44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 431
Gisela Krieter	44793 44866 44867 44869		96 11 432
Sabine Mosler	44892 44894		96 11 434
Rainer Papenheim	44799 44801 44803	alle anderen Orte	96 11 436
Jutta Hüppop	44879 44797	Hattingen, Sprockhövel	Di, Mi und Do: 0 23 24 / 5 25 24 Mo, Fr: 02 34 / 96 11 40

Bitte vereinbaren Sie ihren Beratungstermin unter den oben genannten Rufnummern
unserer Geschäftsstellen.

Rechtsberatung am Telefon:

Wir rufen Sie an! Sie bestimmen den Zeitpunkt!

Sie benötigen eine Beratung und wollen Ihre Rechtsberaterin oder Ihren Rechtsberater
telefonisch erreichen? Ihre Rechtsberaterin oder Ihr Rechtsberater hat Sie um Rückruf
gebeten? Das geht bei uns ganz einfach und ohne lästige Warteschleife.
Rufen Sie die oben angegebenen Rufnummern in der Geschäftsstelle an. Wir vereinbaren
einen telefonischen Beratungstermin mit Ihnen. Warten Sie innerhalb der vereinbarten
Zeit in der Nähe Ihres Telefons. Legen Sie benötigte Unterlagen in greifbare Nähe. Im
Interesse stabiler Mitgliedsbeiträge sollten Sie aus dem deutschen Festnetz anrufen. Die
Kosten für das Gespräch trägt der Mieterverein. Und noch etwas: Neue Unterlagen – etwa
ein Schreiben des Vermieters – senden Sie uns bitte rechtzeitig vor der Telefonberatung
per Fax oder Post.

Anregungen? Kritik? Beschwerden?

Sprechen Sie mit dem Chef!

Wir sind ständig bemüht, unseren Service für Sie zu verbessern. Ihre Vorschläge, Kritik
oder Beschwerden sind dabei eine wichtige Hilfe. Sprechen Sie mit dem
Chef! Geschäftsführer Michael Wenzel, Durchwahl: 02 34 / 96 11 440.

Ortstermine:

Wir kommen zu Ihnen ins Haus!

Die Besichtigung Ihrer Wohnung kann sinnvoll sein, zum Beispiel um das Ausmaß von
Mängeln festzustellen. Fragen Sie zuerst Ihre Rechtsberaterin oder Ihren Rechtsberater, ob
ein Ortstermin nötig ist. Wenn ja, setzen Sie sich mit unserem Experten in Verbindung.
Mit ihm können Sie direkt einen Termin vereinbaren.

Als Mitglied des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. berechnet Ihnen
der Experte für seine Leistungen nur 75 €. Im Preis enthalten sind bereits die Anfahrt,
die Begehung vor Ort, ein Kurzprotokoll und ggf. die jeweils gültige gesetzliche Mehr-
wertsteuer. Der Betrag ist beim Ortstermin zu zahlen. Nur dadurch ist er so günstig. Ver-
gleichbare Leistungen sind bei anderen Anbietern (Firmen) weit teurer. Zusätzliche Kosten
können für die Probennahme und Analyse von Schimmel und Schadstoffen entstehen.
Sie entscheiden, ob Sie dazu einen Auftrag erteilen oder nicht. Unser Experte heißt:
Dipl.-Ing. Bernd Eckstein, Tel. 0 23 02/58 54 77, Fax.: 0 23 02/ 58 54 75

Mail: b-eckstein@versanet.de

Für alle Mitglieder des Mietervereins

Das **BOGESTRA-**

MieterTicket

Mit dem exklusiven MieterTicket sind Sie jederzeit mobil und sparen bis zu 300 €* im Jahr



Jetzt hier beraten lassen
und alle Vorteile des AboTickets nutzen!

* im Vergleich zum Barpreis des Ticket2000, Preisstufe C

Telefon: 0234 / 303 26 65

Handy: 0170 / 913 60 48

E-Mail: grosskundenservice@bogestra.de



AKTION

Mitglieder werben Mitglieder

7 Werbepremien zum Aussuchen

Eine Prämie für jede erfolgreiche Mitgliederwerbung. Wahlweise auch eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro.

1 Wein-Set

Holzschattulle mit Wein-Aromastopfen, Tropfschutz, Probierschale oder Untersetzer, Thermometer

2 Konferenzmappe „Shanghai“

mit fünf verschiedenen Etuis, die je nach Bedarf leicht ausgewechselt werden können (Klettbefestigung), 4-Ring-Kombimechanik, incl. A4-Schreibblock

3 Solar-Aufladegerät „Sunny“

mit USB-Anschluss und zahlreichen Adaptern, für Handy, MP3-Player etc.

4 Picknick-Rucksack „Casual Coffee“

für 2 Personen, großes Isolierfach. Besteck, Zubehör und Geschirr im Vorderfach, inklusive der ca. 0,5 l-Edelstahlflasche. Format ca. 28 x 20 x 38 cm.

5 Trolley-Reisetasche „Cargo Sporty“

Stapazierfähiges 600-D-Rip-Stop. Mit 4 Vortaschen, seitlich und Stirnseite

6 Grill-Set „Caddie“

5-tlg. Grill-Zubehör in einem verkleinerten Golfsack. Metallteile ca. 45 cm groß. Incl. Pfeffer- und Salzstreuer in Form von Golfbällen.

7 Mag-Lite

Die berühmte Taschenlampe, Länge ca. 25 cm, ohne Batterien



Aktion Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe das neue Mitglied
geworben:

Vorname, Name

Mitgliedsnummer

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Bitte senden Sie mir
diese Werbepremie:

Ich möchte Mitglied werden im
Mieterverein Bochum, Hattingen und
Umgebung e. V.

Vorname, Name

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die
Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift