

MIETERFORUM

6. JG. Nr. 22, IV/2010 AUSGABE BOCHUM/HATTINGEN

**GUTE DÄMMUNG
SPART GUTES GELD**

**PETER
PFEIFFER**

Ihr Stuckateur und Maler
Meisterbetrieb für Ausbau und Fassade

Welterstraße 11/1
74305 Pfadelsheim
07144/20 96 28
www.pfeiffer-bau-stuck.de

~~CO₂~~

www.Klimaschutz.de

Herausforderung energetische Sanierung

- HWG baut Klimaschutzsiedlung
- Keine Innovation City

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.



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

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.



Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen.

Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Anja Buschmann zusammen, Dozentin für Physiotherapie und erfahrene Mediatorin. Ihre Methode ist die der „gewaltfreien Kommunikation“ nach Dr. Marshall Rosenberg.

Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Buschmann und anschließend - wenn die andere Seite mitmacht - die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.

Internes:
Premium-Mitgliedschaft S. 4
Hattinger Büro für den Bochumer Süden S. 5

Malerviertel:
Runder Tisch findet Lösungsweg S. 6

Wohnungspolitik:
Überall wird gekürzt S. 7



Titel-Thema:
Herausforderung energetische Modernisierung
S. 8-10

Interview:
Keine Innovation in Bochum? S. 11



Hattingen:
HWG baut Klimaschutzsiedlung
S. 12-13

Urteile S. 14

THS-Evonik:
Schatten auf dem Fusionsprozess
S. 15

Hartz IV:
Änderungen für Mieter S. 16-17

Wintertipp:
Richtig heizen! S. 18

Satire:
Der Weihnachtsmann im Arbeitsamt
S. 19

Verbraucher:
Immer schneller ins Netz
S. 20-21

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)



Grüße von RatzFatz

Grüße aus der Türkei sendeten uns die jugendlichen Akteure des Zirkus RatzFatz. Das vom Variete et cetera professionell betreute Zirkusprojekt der Goethe-Schule befand sich auf einer zwölf-tägigen Tournee in der Nähe von Istanbul. Mit dabei war übrigens auch unser Werbebanner, denn der Mieterverein ist offizieller Sponsor des Zirkusprojektes. Bild: Jochen Kaymer

Nachrichtensplitter

Dickes Plus bei Neuaufnahmen

Ein dickes Plus bei den Neuaufnahmen kann der Mieterverein seit dem Start der Werbekampagne „Nicht ärgern. Beraten lassen.“ verzeichnen. Fanden in den drei Jahren vor der Kampagne durchschnittlich 1.319 neue Mitglieder pro Jahr den Weg zu uns, waren es im Jahr der Kampagne 1.570 Neuaufnahmen. Dies entspricht einer Steigerung von 19 Prozent. Gegenüber dem Jahr vor der Kampagne beträgt die Steigerung über 17 Prozent. Geschäftsführer Michael Wenzel: „Da keine anderen Ursachen erkennbar sind, z. B. Skandale bei Wohnungsunternehmen oder ein veränderter Wohnungsmarkt, führen wir die erfreuliche Steigerung eindeutig auf die Kampagne zurück.“ Dennoch bleibe ein Wermutstropfen, denn die Zahl der Kündigungen und Löschungen sei leider unverändert hoch.

Achtungserfolg für Werbekampagne

Rund 40 Unternehmen der Kommunikationsbranche hatten sich in diesem Jahr um den beliebten Bochumer Marketingpreis beworben. Mit dabei war die Werbekampagne des Mietervereins „Nicht ärgern. Beraten lassen.“. Dabei konnten wir mit unserer Werbeagentur BeckDesign immerhin einen Achtungserfolg erringen und schafften es trotz starker Konkurrenz in die Endausscheidung der letzten Zehn. Guido Beck, Geschäftsführer der Agentur BeckDesign, nahm es gelassen: „Bei der starken Konkurrenz haben wir einen wirklich schönen Achtungserfolg errungen!“ Sieger wurde übrigens die Kampagne von „Urbanatix“. Unternehmen des Jahres wurde die GLS-Bank und den Ehrenpreis erhielt der ehemalige Bochumer Oberbürgermeister Ernst-Otto Stüber.

Für 2,00 Euro Premium-Mitglied werden!

Seit April 2010 bietet der Mieterverein seinen Mitgliedern die neue Premium-Mitgliedschaft an. Bei unseren Neuaufnahmen findet das Angebot guten Anklang. Offenbar ist das Angebot bei unseren Bestandsmitgliedern aber noch nicht so richtig ins Bewusstsein gerückt.

Die neue Form der Mitgliedschaft ergänzt die standardmäßigen Leistungen des Mietervereins auf ideale Weise und beinhaltet neben einer Mietrechtsschutzversicherung auch besondere Konditionen bei unserem Ortsterminsangebot. Diese kosten für Premiummitglieder nämlich nur die Hälfte – statt 75 Euro nur 37,50 Euro. Für Bestandsmitglieder wird bei Umstieg auf die Premium-Variante ein zusätzlicher Beitrag von lediglich 2,00 Euro pro Monat fällig.

Rufen Sie uns doch einfach einmal an, dann erläutern wir Ihnen die genauen Konditionen: 0234 – 96 11 414

PLZ 44879 oder 44797? Dann kommen Sie doch mal nach Hattingen!

Hattingen ist zwar Ruhrgebiet pur, aber doch als schönes und beschauliches Städtchen irgendwie auch anders. Hattingen ist Standort unserer zweiten Geschäftsstelle. Diese ist auch für unsere Mitglieder im Bochumer Süden zuständig und bietet dabei einige klare Standortvorteile.

Für die Beratung ist in Hattingen seit vielen Jahren Rechtsanwältin Jutta Hüppop zuständig. Dabei wird sie seit April diesen Jahres tatkräftig von Sercin Keser unterstützt, die ihre Ausbildung zur Bürokauffrau beim Mieterverein absolviert hat und nunmehr in Hattingen für den Verein tätig ist.

Jutta Hüppop ist stolz auf „ihre“ Geschäftsstelle: „Wir haben hier ein wirklich schönes Büro, gute Verkehrsverbindungen von und nach Bochum und vor allem findet man bei uns eigentlich immer einen Parkplatz vor der Tür!“

Die Hattinger Geschäftsstelle ist auch für Bochumer Mitglieder aus den PLZ-Bereichen 44879 und 44797, also Lin-

den, Dahlhausen und Stiepel, zuständig. Leider gibt es aber viele Mitglieder aus diesem Bereich, die die Bochumer Geschäftsstelle aufsuchen.

„Das ist leider nicht so glücklich,“ betont Geschäftsführer Michael Wenzel. Denn es gebe für die sechs Juristinnen und Juristen feste örtliche Zuständigkeiten, die sich an den Postleitzahlen orientieren. Wenzel: „Wenn wir zu viele Ausnahmen von der örtlichen Zuständigkeit machen, dann funktioniert es mit der Zuordnung insgesamt nicht mehr!“

Für die sprächen aber auch inhaltliche Gründe, betont Rechtsanwältin Hüppop: „Es ist wesentlich einfacher, wenn z. B. die Nebenkostenabrechnungen verschiedener Mitglieder, die aber alle im selben Haus wohnen, von einem Berater geprüft werden. Das geht schneller und ist auch für die Mitglieder wesentlich effektiver.“



Suchen gerne auch für Bochumer Mitglieder nach Lösungen: Rechtsanwältin Jutta Hüppop (rechts) und Verwaltungskraft Sercin Keser



Geschäftsstelle Hattingen

Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Telefon: 02324 / 52524

Geschäftszeiten:
dienstags
9.00 - 12.00
und 13.00 - 18.00 Uhr
mittwochs und donnerstags
9.00 - 12.00
und 13.00 bis 15.00 Uhr

Nur 5 Geh-Minuten von der Fußgängerzone! Nächstes Parkhaus am Busbahnhof. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: S 3: Hattingen Bahnhof, Straßenbahn 308: Haltestelle Bahnhofstraße oder Bus 359: Haltestelle Bahnhof



Klein, aber fein: Blick in die Hattinger Geschäftsstelle des Mietervereins. Fotos: Michael Wenzel

Malerviertel:

Keine Hilfe vom Beschwerdeausschuss

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden der Stadt Bochum hat am 3. November mit großer Mehrheit eine Verwaltungsvorlage durchgewunken, nach der die umstrittenen Fällgenehmigungen für die Bäume im Malerviertel rechtmäßig und rechtskräftig sind und nicht zurückgenommen werden. Allein Bianca Schmolze von der Fraktion Die Linke stimmte dagegen. Als einzige stimmte sie auch dafür, das noch in der letzten Sitzung in Aussicht gestellte Obergutachten tatsächlich in Auftrag zu geben.

Vorausgegangen war allerdings eine teilweise turbulente Debatte. Denn die Verwaltung hatte ihren Prüfauftrag, den sie in der vorherigen Sitzung bekommen hatte, inzwischen erledigt - allerdings nicht mit dem Ergebnis, das sich wohl die meisten gewünscht hatten. Die Fällgenehmigung, so hieß es aus dem Rechtsamt, können nicht zurückgenommen werden, da sie rechtmäßig sei. Sie könne aber auch nicht widerrufen werden, da die Voraussetzungen dafür nicht vorlägen. Und ausgesetzt werden könnten sie schon gar nicht, da es dieses Instrument im Verwaltungsverfahrensgesetz gar nicht gebe.

So schwenkte bei den Parlamentariern die Stimmung schnell auf „wir können nichts tun“. Anders als eigentlich vorgesehen duldete Ausschussvorsitzender Gerhard Mette (CDU) mehrere Wortbeiträge von Vertretern der Bürgerinitiative, die die Stimmung aber auch nicht mehr drehen konnten. Unwiderspro-

chen blieb die Auffassung stehen: Wenn die Genehmigungen rechtskräftig sind und eh nicht aufgehoben werden können, wozu dann noch ein weiteres Gutachten?

Dabei handelte es sich bei der Argumentation der Verwaltung um einen klassischen Zirkelschluss: Die Bäume sind krank => die Fällgenehmigung ist rechtmäßig => sie kann nicht zurückgenommen werden => ein Obergutachten würde daran nichts ändern => man kann es sich sparen.

Andersherum wird ein Schuh draus: Das Obergutachten könnte erbringen, dass die Bäume gesund sind => dann wäre die Fällgenehmigung rechtswidrig => und könnte zurückgenommen werden.

Doch außer der Linken schien dies keiner gemerkt zu haben an diesem Nachmittag. Und die Verwaltung scheut offensichtlich ein Obergutachten wie der Teufel das Weihwasser und setzt alles daran, es zu verhindern. Selbst ein unvoreingenommener Beobachter muss sich inzwischen fragen: Die haben doch was zu verbergen? Vielleicht eine falsche Fällgenehmigung?

Einziger Lichtblick war die Mitteilung von OB Otilie Scholz, dass sich die Genossenschaft, die die Bäume fällen will, bereit erklärt hat, noch einmal ein Gespräch zu führen, das sie moderieren will. Auch der Mieterverein solle daran teilnehmen.



Die Tage der Birken sind gezählt.

Lösungsweg am runden Tisch

Das Gespräch der Kontrahenten bei Oberbürgermeisterin Otilie Scholz fand am 10. November statt und hatte tatsächlich ein Ergebnis: Keine Lösung, aber eine Verständigung über den Weg dahin.

Die Baugenossenschaft sagte zu, den Erhalt der Zierkirsche und der Rosskastanie im Inneren den Karrees an der Dürerstraße zu prüfen. Dazu soll noch in diesem Jahr ein Gutachten erstellt werden, dass Standfestigkeit, Haftungsfragen und Mehrkosten für den Erhaltungsaufwand klärt. Über die Person des Gutachters wollen sich Bürgerinitiative und Genossenschaft verständigen.

Fällt das Gutachten positiv aus, würden - gemeinsam mit der großen Platane, die unstrittig stehen bleiben soll, - die drei prägenden Bäume erhalten. Mit der Fällung der Birken erklärte sich die BI einverstanden. Sie haben eh nur noch eine Rest-Lebenserwartung von 10 bis 15 Jahren und sollen durch anspruchsvolle Neupflanzung ersetzt werden.

Heinz-Werner Kolberg von der Bürgerinitiative zeigte sich nach dem Gespräch erleichtert: „Ich hätte nicht gedacht, dass wir heute so weit kommen!“ Doch noch ist die Kuh nicht vom Eis: Wenn im Januar feststeht, was der Erhalt tatsächlich kostet, könnten BI und Baugenossenschaft erneut verschiedener Meinung sein, ob sich die Sache lohnt. Und eine Mieterversammlung, die darüber abstimmt, will die Genossenschaft nicht akzeptieren.



In dem Teil des Karrees, in dem am Rosenmontag gerodet wurde, sind die Modernisierungsarbeiten voll im Gang.

Die Bundesregierung hat begonnen, ihre wohnungspolitischen Wahlversprechen einzulösen und arbeitet die Forderungen der Vermieterverbände ab. Mietrecht, Wohngeld, Wohnungs- und Städtebauförderung - nichts ist sicher vor Merkel & Co.



Bild: Tim Brakemeier © dpa

Scherbenhaufen

Wenn Elefanten sich durch Porzellanläden bewegen, hinterlassen sie Scherbenhaufen. Als besonders schwergewichtige Elefanten gerieren sich zurzeit Bundeskanzlerin Angela Merkel und ihr Wohnungsminister Peter Ramsauer. Der Portellanladen ist die Wohnungspolitik der Bundesregierung. Da wird bald keine Tasse mehr im Schrank sein, denn jetzt wird die Koalitionsvereinbarung umgesetzt.

Wohngeldkürzung

Der Bundesanteil für das Wohngeld soll um 100 bis 130 Millionen Euro gekürzt werden. Die erst 2009 eingeführte Heizkostenkomponente soll ersatzlos wegfallen. Für die 800.000 Wohngeldempfänger-Haushalte in Deutschland kann dies zu monatlichen Kürzungen zwischen 10 und 30 Euro führen.

Dies trifft die einkommensschwächsten Haushalte in Deutschland, insbesondere Rentner-Haushalte und Geringverdiener mit einem Durchschnittseinkommen von 583 Euro (1-Personen-Haushalt) oder 765 Euro (2-Personen-Haushalt). Die zahlen heute schon über 40 % ihres Einkommens für die Miete.

Die Bundesregierung will diese Wohngeldkürzungen ohne Zustimmung des Bundesrates in Kraft setzen, obwohl das Wohngeld je zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert wird. Bis heute sind alle Wohngeldgesetze durch Bundestag und Bundesrat beschlossen worden. Außerdem drohen den Kommunen spürbare Mehrausgaben über ALG II, wenn das Wohngeld gekürzt wird.

Städtebauförderung

Die Bundesregierung will die Mittel für die Städtebauförderung um 150 auf dann nur noch 455 Millionen Euro kürzen. Betroffen von diesen Plänen sind

vor allem die Programme Soziale Stadt (minus 66 Mio. €), Stadtumbau Ost und Stadtumbau West (je minus 10 Mio. €). Die Förderung aktiver Stadt- und Ortszentren sowie kleinerer Städte und Gemeinden wird dagegen ausgebaut. Die betroffenen Städten sowie die Bauminister der Länder haben die Kürzung scharf kritisiert. Vielleicht deswegen kamen die ursprünglichen Pläne, die Mittel auf nur noch 305 Mio. Euro zu halbieren, wieder vom Tisch.

Dennoch werden bewährte Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnens, zur sozialen Stadtentwicklung und zum Erhalt sozialer Durchmischung von Wohngebieten an die Wand gefahren. Zum anderen fallen Investitionen nicht nur in Höhe der gekürzten Bundesmittel weg. Die Städtebauförderung wird durch die Länder und Kommunen komplementär finanziert, so dass künftig auch diese Mittel nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Gleichzeitig löst 1 Euro Städtebauförderung 8 Euro Folgeinvestitionen aus. Die Städtebauförderung ist also ein hocheffektives Investitionsprogramm, schafft Arbeitsplätze und führt zu höheren Steuereinnahmen und Sozialbeiträgen. Die Kürzung macht daher auch ökonomisch keinen Sinn.

Mietrecht

Endlich soll es dem vielbeschworenen „Mietnomaden“ an den Kragen gehen. Dazu wird erstmals seit der großen Mietrechtsreform von 2001 das Mietrecht wieder angepackt. Hier will die Bundesregierung einen neuen Kündigungsgrund für Vermieter schaffen: Er soll fristlos kündigen dürfen, wenn der Mieter mit seiner Kautionszahlung im Rückstand ist. Gegen Untermieter soll der Vermieter einen schnellen Räumungstitel im Wege der einstweiligen Verfügung erwirken können.

Tatsächlich reicht das geltende Mietrecht völlig aus, gegen die wenigen Mietnomaden wirksam vorzugehen. Das Problem ist eher, dass Vermieter viele Monate warten müssen, bis die Gerichte über die Kündigung und die Räumung der Wohnung entschieden haben. Hier würde die gesetzliche Kodifizierung der so genannten „Berliner Räumung“ eher helfen als eine Änderung des Mietrechts.

Energetische Sanierung

Die Bundesregierung hat sich den Klimaschutz auf die Fahnen geschrieben und die Bedeutung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes richtig erkannt. Doch statt hier nach Kräften die Förderung auszubauen, wird das schon bestehende Programm zusammengestrichen. Stattdessen, so Bundeskanzlerin Merkel im September, sollen die Mieter zahlen - das sei nur „fair“. Mehr zu den Plänen im Schwerpunktthema auf den Folgeseiten.

Auch NRW kürzt

Die rotgrüne Landesregierung in NRW hat ihr erstes Wahlversprechen gebrochen. Statt 1 Mrd. werden 2011 nur 800 Mio. Euro für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen. Als Grund wurde die Plünderung des Wohnungsbauvermögens durch die schwarzgelbe Vorgänger-Regierung angegeben.

Gekürzt werden auch die Wohnungsgrößen für Hartz-IV-Empfänger. Die neue Richtlinie des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales sieht nur noch 45 statt 47 qm für 1-Personen-Haushalte vor. Eigentlich müssten es 50 sein. Mehr dazu auf Seite 16.



KLIMASCHUTZ UND WOHNEN

Auftrag: Energetische Modernisierung

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

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

Fördermittel gekürzt

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

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

Der Mieter soll's zahlen

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



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

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

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



Fotos: Moya McKechney

Ökologischer Mietspiegel

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

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

Protest

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

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

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

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

Die Bundesregierung hat mehr als deutlich gemacht, dass sie kein Geld hat für das, was sie sich gleichwohl ganz groß auf die Fahnen geschrieben hat: die energetische Sanierung der 40 Mio. Wohnungen in Deutschland. Wer nicht mit Fördermitteln winken kann oder will, muss sich etwas anderes ausdenken, um die Eigentümer dieser Wohnungen zu Modernisierungen zu bewegen. Und wer die Wohnungspolitik von CDU/CSU und FDP kennt, wird sich kaum wundern, auf welche Idee die Bundesregierung kommt.

Mietrechtslocke- rung für das Klima

Aus Vermietersicht ist das geltende Mietrecht ein Hindernis bei fast allem – auch bei der energetischen Modernisierung. Frühzeitig hat deshalb die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft konkrete Forderungen erhoben, wie das Mietrecht zu ändern sei, damit Vermieter sich stärker für das Klima engagieren. Die BSI vertritt sieben immobilienwirtschaftliche Spitzenverbände, die zusammen die Vermieter fast der Hälfte aller Mietverhältnisse in Deutschland abbilden. Kein Wunder, dass diese Stimme Gehör findet im schwarzgelben Berlin.

Inzwischen hat das Bundesjustizministerium einen Gesetzentwurf für die geplanten Mietrechtsänderungen vorgelegt, der eng an diese Forderungen angelehnt ist. Zahlreiche Details werden zugunsten der Vermieter verändert:

- Das Recht des Mieters, während einer Modernisierung wegen Lärm, Dreck und eingeschränkter Nutzbarkeit der Wohnung die Miete zu mindern, soll komplett abgeschafft werden, wenn es sich um eine energetische Modernisierung handelt, zu der der Vermieter verpflichtet ist. Es ist allerdings offen, ob es so eine Verpflichtung je geben wird. Bisher setzt die Bundesregierung auf Freiwilligkeit.
- Der Begriff der „energetischen Modernisierung“ soll neu definiert und erweitert werden. Auch Maßnahmen, die nicht zu niedrigeren Heizkosten führen, aber aus Umweltgründen sinnvoll sind, müssen Mieter dann als Modernisierung dulden und bezahlen – beispielsweise die Umstellung von einer Öl- auf eine Holzpellets-Heizung.
- Mieter sollen energetische Modernisierungen, die rechtlich verpflichtend

sind, vorbehaltlos dulden müssen. Eine Sozialklausel soll nicht mehr greifen. Die erweiterte Duldungspflicht soll auch bestehen, wenn der Vermieter nach der Modernisierung keine Mieterhöhung nach der 11 %-Umlage, sondern (nur) nach dem Mietspiegel fordert.

- Modernisiert der Vermieter freiwillig und will er keine 11 %-Mieterhöhung geltend machen, bleibt es bei den bisherigen Härtegründen für den Mieter. Allerdings müssen dann bei der Interessenabwägung auch die Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes berücksichtigt werden.
- Bei der Ankündigung einer Modernisierung sollen „formale Hürden“ abgebaut und „anerkannte Pauschalwerte“ zur Einschätzung der Energieersparnis zugelassen werden. Wenn die Modernisierungsankündigung fehlerhaft oder gar nicht erfolgt ist, soll sich nur der Zeitpunkt der Mieterhöhung um sechs Monate verschieben.
- Fließen Instandhaltungsmaßnahmen in die Arbeiten ein, müssen sie künftig nicht mehr exakt



beziffert werden, bevor die Mieterhöhung berechnet wird. Die Kosten können nach „billigem Ermessen“ ermittelt werden.

- Härtegründe, mit denen der Mieter einer Modernisierung widersprechen könnte, muss dieser künftig spätestens zum Ablauf des übernächsten Monats nach der Ankündigung mitteilen. Spätere Härten werden nicht mehr berücksichtigt.

„Da wird an zahlreichen Details einer nicht markt- und praxisgerechten Regelung herumgedoktort – auf ganzer Linie zu Lasten der Mieter“, kommentiert Holger Gautsch vom Mieterverein Dortmund. „Zwangsläufig wird dies zu modernisierungsbedingten Umzügen führen, irgendwann auch zu erheblich höheren Kosten bei Wohngeld und Hartz IV. Was wir stattdessen brauchen, ist der Wechsel zu einem Marktmietsystem in Form eines verbindlichen ökologischen Mietspiegels mit ausreichender Objekt- wie Subjektförderung. Zusätzlich schärfere Nachrüstungs- und Förderung für selbstnutzende Eigentümer, da Ökobilanz ansonsten alleine von Mietern getragen wird.“

Mieterrechte

Bei Modernisierungen gelten bisher relativ strenge Regeln:

- Als Modernisierung gelten alle Maßnahmen, die den Wohnwert nachhaltig verbessern. Dazu gehören auch Verbesserungen des energetischen Zustands.
- Vermieter müssen die Arbeiten drei Monate vorher hinsichtlich Beginn, Umfang, Dauer und der zu erwartenden Mieterhöhung ankündigen.

- Mieter müssen Modernisierungen von wenigen Ausnahmen abgesehen dulden.
- Nach einer Modernisierung kann die Miete nach der 11 %-Regel angehoben werden: 11 % der Modernisierungskosten werden auf die Jahresmiete umgelegt.
- Kommt es während der Arbeiten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Mieter durch Lärm und Dreck, können diese die Miete mindern.

And the winner is: Bottrop !

Keine Innovation in Bochum?

2,5 Milliarden Euro an Investitionen für besseres Klima soll „Innovation City“, das Programm des Initiativkreises Ruhrgebiet, in den nächsten zehn Jahren auslösen, um in einem konkreten Gebiet mit mehreren zehntausend Einwohnern den CO₂-Ausstoß zu halbieren. Unter 16 Städten im Wettbewerb kam Bochum in die Runde der letzten fünf. Aber der Zuschlag ging am 4. November an Bottrop. **MIETERFORUM** sprach mit Stadtbaurat Dr. Ernst Kratzsch über eine verpasste Chance und wie es trotzdem weiter geht.



MF: Woran hat es gelegen, dass Bochums Bewerbung gescheitert ist?

Kratzsch: Die Jury war natürlich viel zu höflich, den Verlierern Gründe zu nennen. Stattdessen wurde gelobt, was die Siegerin besonders gut gemacht hat. Aber eines unserer Probleme war sicherlich, dass wir ein Gebiet ausgewählt hatten, in der der CO₂-Ausstoß schon jetzt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 8 Tonnen liegt, nämlich bei 5,7. Das lässt das Ziel, diesen Wert noch einmal halbieren zu wollen, besonders ehrgeizig erscheinen.

MF: 2,5 Milliarden Euro gehen jetzt an Bochum vorbei. Eine Katastrophe für die Stadt?

Kratzsch: Schade ist das natürlich, aber eine Katastrophe ganz sicher nicht. Es ist ja nicht so, dass der Initiativkreis Ruhrgebiet oder das Land NRW eine solche Summe wie aus einem Füllhorn über der Stadt ausgegossen hätte. Wenn von der Summe 2,5 Milliarden gesprochen wurde, dann war davon das wenigste Fördermittel und das meiste private Investitionen, die mit diesem Projekt angestoßen werden sollten.

MF: Aber wenn daraus jetzt nichts wird, ist das doch ein riesiger Verlust?

Kratzsch: Man kann nicht sagen, dass aus all den Dingen, über die wir in den

letzten Monaten nachgedacht haben, nichts wird. Denn wir verfolgen die Ansätze, die wir in unsere Bewerbung eingebracht haben, ja weiter. Der Titel „Innovation City“ wäre natürlich schön gewesen, weil er Aufmerksamkeit bringt und mehr Personaleinsatz, und das ist ja alles wichtig, wenn wir auf die Bürger zugehen.

MF: Was sind das für Ansätze?

Kratzsch: CO₂-Reduzierung betrifft eigentlich das ganze Leben: Wie wir wohnen, wie wir arbeiten, wie wir uns von A nach B bewegen, wie wir unsere Energie erzeugen, aber auch wie wir uns ernähren, wie wir Urlaub machen und so weiter. Die Modernisierung der Ruhr-Universität, die Grüngestaltung der Ümminger Teiche oder die Umliegung der Linie 310 in Langendreer und die Förderung der Elektromobilität sind Beispiele aus der Bewerbung, die wir auf jeden Fall auch ohne den Titel „Innovation City“ weiter verfolgen wollen.

MF: Ein wichtiger Aspekt beim Thema CO₂-Reduzierung ist immer auch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes. Davon spricht ja auch die Bundesregierung zurzeit sehr viel.

Kratzsch: Das ist auch ein besonders wichtiges Thema. Aber hier geht es weniger um Förderung als darum, private Investitionen anzustoßen. In

Bochum sind die Mieten relativ niedrig, deshalb können Hauseigentümer keine allzu großen Sprünge machen. Aber wir haben zunehmend einen Mietermarkt, auf dem Mieter die Wahl haben, welche Wohnung sie nehmen. Und schlecht gedämmte Wohnungen mit hohen Heizkosten werden früher oder später die sein, die keine Mieter mehr finden.

MF: Aber ist es nicht so, dass gerade die energetische Modernisierung sehr teuer ist und die Mieten weit mehr nach oben treibt, als man an Heizkosten sparen kann?

Kratzsch: Es ist eine der Erkenntnisse aus unserer Arbeit an dem Projekt, dass man nicht immer mit Komplettlösungen arbeiten darf, sondern jeden Schritt einzeln gehen muss. Wenn Sie auf einen Schlag Fassade, Keller, Dach und Fenster dämmen und auch noch die Heizung erneuern, dann führt das tatsächlich zu Mietsteigerungen, bei denen Ihnen die Mieter weglaufen, weil sie das nicht mehr bezahlen können. Aber Immobilien sind als Geldanlage wieder gefragt, weil sie zwar nicht so hohe Renditen bringen wie manche andere, aber krisenfest. Dazu ist es aber nötig, sie in einem Zustand zu erhalten oder in einem Zustand zu versetzen, dass sie auch morgen noch der Nachfrage entsprechen. Die Energiepreise werden weiter viel stärker steigen als die sonstigen Kosten, und da der Mieter die Wahl hat, wird er den energiehungrigen Wohnungen früher oder später den Rücken zukehren.

MF: Was können Sie tun, um die Hauseigentümer zu mehr Engagement zu motivieren?

Kratzsch: Gefragt ist da sicher eine Kommunikationsoffensive, in der wir vermitteln, was alles möglich ist und wie man es finanzieren kann. Das ist etwas, was wir sowieso tun und künftig noch verstärken wollen. Die Städte, die am Wettbewerb „Innovation City“ teilgenommen haben, haben auch verabredet, ein Netzwerk zu bilden, in dem sie regelmäßig ihre Erfahrungen austauschen. Die Teilnahme war also sicher nicht vergeblich.

MF: Dann viel Erfolg für die Zukunft!

Die energetische Sanierung der Wohngebäude ist eine der größten Herausforderungen der Klimaschutzpolitik. Und gleichzeitig eine der schwierigsten. Denn sie macht das Wohnen teurer. Wer das Klima schützen will, muss die Frage beantworten, wer das bezahlen soll und wovon. Während die Einen noch darüber nachgrübeln, fangen Andere einfach mal an.



Wohnen nach dem Gewinnerprinzip

Eine von den Anderen ist die Hattinger Wohnungsgenossenschaft (hwg). Seit ein paar Jahren modernisiert sie die Südstadt - eine Siedlung mit 1000 Wohnungen in bester Lage zwischen Altstadt und Schulenburg-Wald. Der 5. Bauabschnitt wurde im September in die Liste der 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW aufgenommen. Hier entstehen 84 Wohnungen.

„Das Projekt der 100 Klimaschutzsiedlungen geht weit über den Neubausstandard nach der Energieeinsparverordnung hinaus“, erklärt Andreas Gries von der Energieagentur NRW. Ziel ist die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes auf

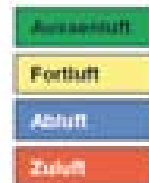
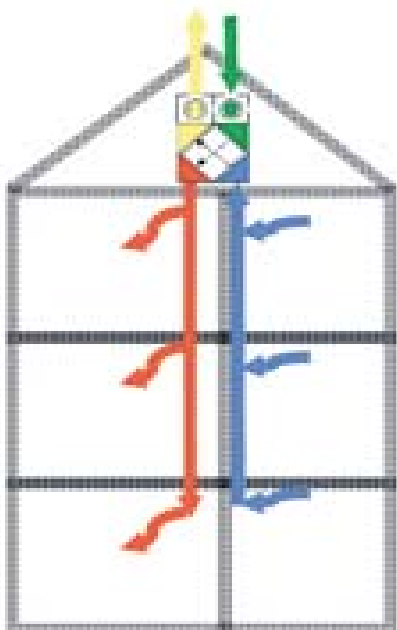
9 kg pro qm und Jahr. Zum Vergleich: Die EnEV von 2009 schreibt 24 kg als Obergrenze vor, selbst das KfW Effizienzhaus darf 17 kg des Treibhausgases in die Luft blasen, das für einen großen Teil der Erderwärmung verantwortlich gemacht wird.

Passivhäuser

Außerdem, so sieht es das Programm vor, soll eine Klimaschutzsiedlung sich auch durch städtebauliche und soziale Qualität auszeichnen, mindestens 30 Wohneinheiten umfassen und über eine gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

verfügen. Die Förderung fällt dagegen minimal aus: 1800 € Zuschuss für den Mehrbedarf gibt es pro Wohneinheit. In erster Linie sollen Bundesmittel genutzt werden.

Um die geforderten CO₂-Werte zu erreichen, muss man „Passivhäuser“ bauen, auch als „3-Liter-Häuser“ bekannt, weil sie nicht mehr als 3 l Öl oder die entsprechende Menge an Gas pro qm Wohnfläche und Jahr verbrauchen. Im Neubau ist das mittlerweile Standard, aber in Altbauten sind 5 l normal. Die HWG-Wohnungen an Raabe- und der Schillerstraße werden, wenn die Modernisierung Ende 2012 fertig ist, nur 2 l pro qm und Jahr verbrauchen. „Technisch gesehen ist das das Maximum dessen, was man bei 40 Jahre alten Häusern erreichen kann“, weiß Energieberater Ralph Wortmann, der die HWG bei dem Projekt unterstützt.



- **Komfort-Lüftung**
 - immer frische Luft
 - kein Schimmel
 - weniger Staub/Pollen
 - Fenster können geöffnet werden!
- **Wärmerückgewinnung > 80%**

Wärmerückgewinnung

Erreicht wird das durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen, allen voran eine 24 cm dicke Dämmschicht. Eine ganz wichtige Rolle spielen die Fenster, denn die Hälfte der benötigten Energie soll daher kommen, dass die Fenster Sonnenwärme einfangen, aber nicht wieder heraus lassen. Damit die kostbare Wärme nicht beim Lüften verloren geht, gibt es zusätzlich eine Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung. Man kann die Fenster noch öffnen, muss es aber nicht.

Das kostet zunächst mal eine Menge Geld. „Wir investieren zwischen 900 und 2000 € pro qm - insgesamt 10 Mio. € für 5.600 qm Wohnfläche“, erklärt Projektleiterin Jessica Olbrich von der HWG. „Die Wohnungen müssen freigezogen werden, aber selbstverständlich können die Mieter nachher zurückziehen, wenn sie es wollen.“

Und wenn sie es können, argwöhnt sofort der Mieterverein. Denn so hohe Investitionen werden sich doch wohl in drastischen Mieterhöhungen niederschlagen?

Günstige Mieten für Altmietler

Eben nicht, erklärt David Wilde, Vorstand im Nebenamt: „Die Mieten werden völlig unterschiedlich sein. Die neuen Maisonette-Wohnungen, die wir hier in der Südstadt bauen, sind so stark gefragt, dass wir sie zu überdurchschnittlichen Preisen vermieten können. Das gibt uns die Möglichkeit, auf der anderen Seite die Mieten für unsere Bestandsmieter niedrig zu halten. In den bisherigen Bauabschnitten haben wir beispielsweise Mietern, die zurückkehren wollten, versprochen, dass die Mieten mindestens zwei Jahre unter dem Mietspiegel bleiben werden.“

Supergünstig sollen auf jeden Fall die Heizkosten werden: 30 Cent pro qm kalkuliert die HWG - ein Viertel des üblichen. „Da ist die Heizkostenabrech-



nachher

nung genauso teuer wie die Energie, die noch gebraucht wird“, schmunzelt Ralph Wortmann. Bei derart geringem Verbrauch würde es der Gesetzgeber erlauben, wenn der Energieverbrauch gar nicht mehr gemessen würde. „Aber aus Transparenzgründen machen wir das nicht.“

Um die Vermietung der zwischen 51 und 116 qm großen Wohnungen macht sich David Wilde denn auch keine Sorgen: „Unsere bisherigen Erfahrungen mit den modernisierten Wohnungen in der Südstadt sind ausgezeichnet. Und hier ist die Qualität noch höher.“

Zur Sache: hwg

Mit 4100 Wohnungen ist die 1899 gegründete Hattinger Wohnungsgenossenschaft das größte Wohnungsunternehmen im EN-Kreis. Nach einigen Verkäufen liegt der gesamte Bestand heute in Hattingen - mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Südstadt, wo auch der Firmensitz ist. Hier hat die hwg ca. 1000 Wohnungen, die derzeit in 14 Bauabschnitten modernisiert werden. Der 1. Abschnitt an der Raabestraße ist fertig, 2, 3, 4, 8 und 9 sind im Bau.



Der 5. Bauabschnitt der Südstadt-Modernisierung kommt Anfang 2011 an die Reihe und soll allein 10 Mio. € kosten. (Alle Bilder und Grafiken dieser Doppelseite mit freundlicher Genehmigung der HWG)



Kein Sonderkündigungsrecht bei drei Wohnungen

Wohnt außer dem Vermieter im Hause nur eine Mietpartei in einer Einliegerwohnung, hat diese keinen Kündigungsschutz. Das gilt aber nicht, wenn es eine dritte Wohnung im Hause ist, die nur nicht vermietet ist.

Bei Beginn des Mietverhältnisses wohnten neben dem Vermieter noch zwei Mietparteien im Haus. Später zog eine Mietpartei aus und der Vermieter nutzte diese Kellerwohnung als zusätzliche Räume für sich. Dann kündigte der Vermieter der verbleibenden Mietpartei und berief sich dabei auf sein Sonderkündigungsrecht.

Der Bundesgerichtshof betonte aber, ein Dreifamilienhaus bleibe ein Dreifamilienhaus. Entscheidend sei, dass in dem Mietshaus drei eigenständige Wohnungen existierten, es spiele keine Rolle, ob der Vermieter davon jetzt zwei Wohnungen selber nutze.

AZ: BGH VIII ZR 90/10



Fehler bei Mietminderung kann zu Kündigung führen

Der Bundesgerichtshof hat einem Vermieter Recht gegeben, der einem Mieter fristlos gekündigt hatte, nachdem dieser wegen Schimmelschäden mehrere Monate lang keine Miete gezahlt hatte.

Im vorliegenden Fall hatten die Mieter wegen großflächigem Schimmelbefall in der Wohnung die Miete monatelang überhaupt nicht gezahlt. Erst als der Vermieter ihnen fristlos kündigte, informierten sie ihn über die Schimmelpilzbildung in der Wohnung. Der Bundesgerichtshof entschied, dass sowohl die Mietminderung als auch die Zurückbehaltung der Miete unzulässig gewesen sind, weil die Mieter vorher den Vermieter über die Mängel der Mietsache hätten informieren müssen.

AZ: BGH VIII ZR 330/09

Neuigkeiten aus unserem Kuriositäten-Kabinett

Teure Kopien

Wenn der Mieterverein Betriebskostenabrechnungen prüft, gehört dazu standardmäßig auch die Prüfung der Belege. Denn über alles, was in der Abrechnung steht, muss es ja Rechnungen geben, die belegen, dass diese Kosten auch tatsächlich angefallen sind. In der Regel werden dazu Kopien angefordert und vom Vermieter auch geschickt - natürlich nicht umsonst.

So weit, so normal. Doch Rechtsberaterin Jutta Hüppop staunte nicht schlecht, als sie am 18. November 23 Belege von einem Wuppertaler Vermieter für ein Hattinger Mitglied erhielt. 1 Euro pro Kopie wollte die Firma haben, plus 5

Euro fürs Porto und sage und schreibe 240 Euro für zwei Stunden Zeitaufwand. Das alles zuzüglich Mehrwertsteuer addierte sich auf sage und schreibe 318,92 Euro.

„Da hat sich wohl jemand geärgert, dass er Kopien anfertigen musste“, schmunzelt Jutta Hüppop. „Wieso eine leichte Bürotätigkeit 120 Euro pro Stunde kosten soll, muss man mir erstmal erklären. Und wie ein Büro organisiert ist, in dem man zwei Stunden braucht, um 23 Kopien zu erstellen, will ich lieber gar nicht wissen. Klar, dass eine solche Forderung niemand begleichen muss!“

Unwiderrufliche Regelung

Da gefiel wohl einer Vermieterin der „Herrenbesuch“ unseres Mitglieds nicht. Darüber belehrt, dass Mieter Besuch empfangen dürfen und Vermieter diesem nicht einfach Hausverbot erteilen können, versuchte sie, mit einer „unwiderruflichen Regelung“, die die Mieterin unterschreiben sollte, die Sache in den Griff zu bekommen. Ziemlich fester Griff. Wir zitieren auszugsweise:

„Der Besucher ... hat nur Zutritt zu der Mietwohnung von ... an folgenden Tagen: Montags von 15 bis 18 Uhr, Mittwochs, Samstags und Sonntags sowie Freitags ab 18 Uhr.

Hierfür sind vom Besucher für Nebenabgaben monatlich pauschal 50 Euro zu entrichten. ...

Es ist zu beachten, dass das Grundstück vom Bürgersteig aus auf direktem Weg zur Hauseingangstür und von dort zur Mietwohnung zu betreten ist, und zwar ohne schuldhaftige Verzögerung.

Ebenfalls ist es untersagt, dass der oben genannte Besucher sich auf dem Grundstück bzw. in der oben genannten Mietwohnung aufhält, obwohl die Mieterin ... abwesend ist.“

Unnötig zu erwähnen, dass die Mieterin diesen Sermon nicht unterschrieben hat.

Über allen Wolken

Was stören uns Gerichtsentscheide, und wenn sie auch vom BGH sind, wenn wir selbst ein gesundes Rechtsempfinden haben? So dachte wohl die Hausverwaltung Echterhoff aus Bochum Weitmar, als sie versuchte, eine unwirksame Endrenovierungsklausel nachträglich zu heilen. Sie legte Mietern eine „Vereinbarung“ zur Unterschrift vor.

Darin wurde das BGH-Urteil wörtlich zitiert, um anschließend frech vorzuschreiben: „Ungeachtet dessen erklären

sich die Mieter damit einverstanden, dass Sie ihre Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem frisch renovierten und handwerksgerechten Zustand der Vermieterin übergeben werden - zur Absicherung dieser Vereinbarung zahlen die Mieter eine Renovierungssicherheit in Höhe von _____ Euro ...“

Natürlich braucht auch dergleichen niemand zu unterschreiben - und wer es dennoch getan hat, muss sich nicht grämen: Alles unwirksam!

THS Wohnen verkauft über 1000 Wohnungen an Häusser Bau: Schatten auf dem Fusionsprozess

Der Fusionsprozess von THS Wohnen und Evonik Immobilien hat Fahrt aufgenommen. Wie schon im letzten Mieterforum berichtet, sollen die jeweils rund 60.000 THS- und die 70.000 Evonik-Wohnungen in einem Unternehmen zusammengeführt und dieses auf dem Kapitalmarkt verkauft werden. Seit wenigen Wochen ist nun die „personenidentische“ Geschäftsführung der beiden Gesellschaften benannt. Voraussichtlich zum 1. Januar 2011 soll sie die Geschäfte aufnehmen. Nach jetzigem Zeitplan soll der Zusammenschluss zum 1. Januar 2012 erfolgen.

Als „Altlasten“ der THS Wohnen galten bisher noch die ausstehende Abzahlung der im Jahr 2007 übernommenen Wohnungen des Bundes. Dieses wurde durch Zahlung von 450 Mio. Euro in drei Raten von 2008 bis 2010 geleistet. Aufgebracht wurde dieser Betrag auch aus den Erlösen von Siedlungsverkäufen. Nach Angaben der Geschäftsführung der THS Wohnen steht in diesem Zusammenhang auch der im November bekannt gewordene Verkauf von 1.044 Wohnungen an die BVB Bau- und Beteiligungsgesellschaft mbH und Co. KG, einem Tochterunternehmen der Häusser-Bau Unternehmensgruppe in Bochum. Konkret sollen zum 1. Januar ein Paket mit 549 Wohnungen in Dortmund, Essen, Gelsenkirchen und

Duisburg sowie zum 1. April 2011 ein weiteres mit 495 Wohnungen in Herten, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, Essen, Oberhausen und Neukirchen-Vluyn in den Besitz der Häusser-Bau übergehen.

Gerade dieser Verkauf empört die Mietervertretungen. Helmut Lierhaus vom Mieterverein Dortmund: „Es gab Signale, dass das Thema Zahlungsverpflichtung an den Bund bereits erledigt war. Es bleibt der Eindruck, dass die Braut für den Kapitalmarkt hübsch gemacht werden soll. Die Eigentümer Evonik Industries und Gewerkschaft IG BCE haben auf dem Weg in die versprochene sozialverträgliche Zukunft der Wohnungen an Glaubwürdigkeit verloren.“

An Glaubwürdigkeit verloren

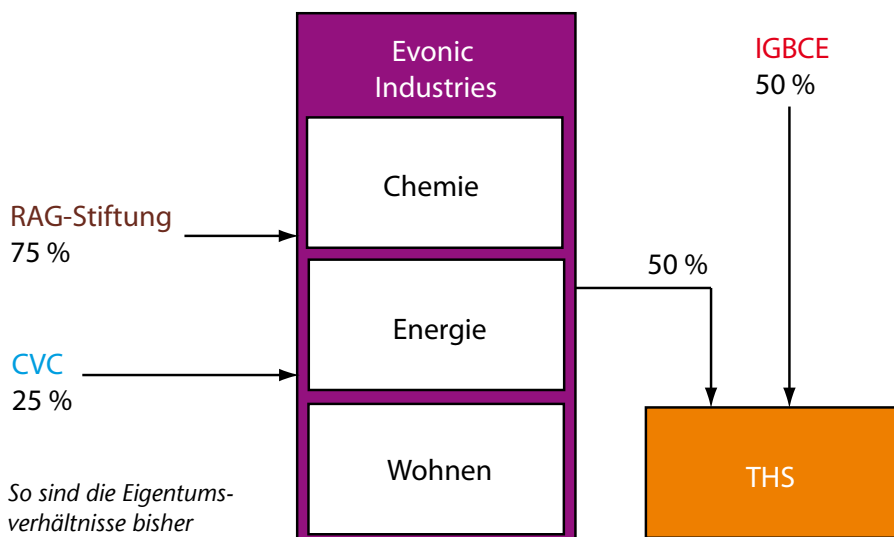
Bei dem Verkauf wurde kein über die vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehender Mieterschutz vereinbart. Kommunalen Wohnungsunternehmen wurden die Wohnungen erst gar nicht angeboten. Ein schneller Weiterverkauf der Wohnungen ist zu erwarten, denn das Geschäftsmodell der hinter Häusser Bau stehenden Unternehmensfamilie Heckendorf ist der Aufkauf und Gewinn bringende Weiterverkauf an Selbstnutzer oder kleinerer Wohnungspakete an Kapitalanleger. Dafür werden gerne freiberufliche Provisionsmakler engagiert, die Mieter/innen solange bedrängen,

bis sie kaufen oder ausziehen. Mietervereine und Kommunalpolitiker/innen waren in den letzten Jahren immer wieder gefragt, um durch Schutzsatzungen, Härtefallregelungen und Anwendung der besonderen Schutzrechte für Bergbauangehörigen die Lage der Bewohner zu stabilisieren. Um solchen Konflikten vorzubeugen, fordert Mieterforum Ruhr daher die Rückabwicklung der Kaufverträge.

Damit ist auch klar, dass der Fusionsprozess eine extrem schwierige Gratwanderung ist. Laut der Vertreter der Gewerkschaft IG BCE, mit denen Mieterforum Ruhr und Mieterräte gesprochen haben, soll das fusionierte Wohnungsunternehmen nachhaltig wirtschaften. Das neue Unternehmen suche einen „Dritten Weg“ zwischen den öffentlichen Unternehmen und Genossenschaften auf der einen und internationalen Finanzfonds auf der anderen Seite. Die Zukunftsformel heißt: „Sozial verantwortete Wohnungswirtschaft unter Beachtung von Kapitalmarktinteressen.“

Ob diese Unterscheidung zwischen Kapitalanlegern und „Heuschrecken“ tatsächlich den großen Unterschied ausmacht und sich das fusionierte Wohnungsunternehmen deutlich von Gagfah und der Deutschen Annington absetzen kann, darf bezweifelt werden. Schon der Einstieg des britischen Kapitalanlegers CVC bei Evonik Industries und - nach Presseausgabe von Stiftungschef Bonse-Geuking - auch beim fusionierten Wohnungsunternehmen lässt die Frage aufkommen, ob der Kapitaleinfluss „beherrschbar“ ist.

Aufgabe der RAG-Stiftung bleibt es, die gesamte Evonik Industries mit den Sparten Chemie (Degussa), Kraftwerke (STEAG) und Immobilien an den Kapitalmarkt zu bringen. Wichtig für die Mieter wird sein, welche Anteile die Gewerkschaft IG BCE und die über das Kuratorium öffentlich kontrollierte RAG-Stiftung am Ende halten werden. Für Mieterforum Ruhr hat das fusionierte Wohnungsunternehmen nur dann eine soziale Zukunft, wenn der Einfluss der öffentlichen Hand und der IG BCE bestimmend bleibt.



Immer mehr Menschen demonstrieren für soziale Gerechtigkeit.



Foto: Udo Schulte

KOSTEN DER UNTERKUNFT 2011

Änderungen für Mieterinnen und Mieter bei ALG II und Sozialhilfe

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

Dieser liegt derzeit dem Bundesrat vor.

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

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

Festlegung der Angemessenheitswerte durch Kreise und kreisfreie Städte

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

Bisherige Rechtslage:

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

weise wurden diese Werte in Verwaltungsrichtlinien festgehalten.

Bewertung:

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

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

Kosten der Unterkunft und Heizkosten dürfen pauschaliert werden

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

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

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

Bisherige Rechtslage:

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



Die Erhöhung der Regelleistung: 5 € mehr in Tasche.

Bewertung:

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

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

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

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

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

Bewertung:

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

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

Programmierbare Heizkörperthermostate: eine Investition, die sich schnell rentiert.

RICHTIG HEIZEN

Heizen Sie auch zum Fenster raus?

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

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

Grundsätzlich gilt: Bewohnte Räume müssen beheizt werden.

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

Ideal- bis Maximaltemperaturen für die Wohnräume:

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

Jeder Raum der Wohnung sollte separat geheizt werden.

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

Fenster nicht auf „Dauerkipp“ stellen!

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

Mehrmals täglich kräftig lüften!

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

Möbel und Gardinen gehören nie direkt vor die Heizung!

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

Abdichtung breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen!

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

Nicht per Steckdose heizen!

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

Programmierbare Heizkörperthermostate

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

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



Der Weihnachtsmann im Arbeitsamt

von Klaus Britting

Als Gottlieb den Anruf von der Arbeitsagentur erhält, ist er überglücklich. Der Direktor will ihn selbst sprechen! Erstaunlich, denn es geht nur um einen Job als Weihnachtsmann. Erwartungsvoll betritt Gottlieb die Eingangshalle und steuert zielstrebig das Schild „Information“ an. „Ich möchte zum Direktor“, sagt Gottlieb bestimmt. „Zum Herrn Direktor!“, korrigiert der grauhaarige Herr und lächelt ihn an, wie man einen Schüler betrachtet, der den Kultusminister sprechen will. „In welcher Angelegenheit?“ „Ich soll als Weihnachtsmann arbeiten“, antwortet Gottlieb. „Als Weihnachtsmann ..., da gehen Sie bitte auf Zimmer 207.“

Gottlieb läuft zu Fuß in die zweite Etage. Vor Zimmer 207 wartet nur ein Mann. Kaum hat Gottlieb Platz genommen, kommt der schon dran. Die neue Organisationsstruktur scheint zu greifen, denkt Gottlieb. Bevor er auf seiner Zeitung die erste Seite überflogen hat, öffnet sich die Tür wieder, Gottlieb tritt ein. „Guten Morgen“, sagt die aparte Rothaarige, „Sie suchen also einen Job als Weihnachtsmann.“ „Ja, das heißt, ich habe schon einen ...“, erwidert Gottlieb zögernd. „Weshalb sind Sie dann bei mir?“ „Ich soll zum Herrn Direktor“, sagt Gottlieb. „Aha, Sie haben doch sicher schon die Papiere, oder?“ „Welche Papiere?“, fragt Gottlieb. „Erstens den Gesundheitsnachweis. Schließlich wollen wir nicht, dass Sie Familien mit kleinen Kindern infizieren! Zweitens die Nikolaus-Quali. Drittens die Sozialversicherungsfreistellungsbescheinigung. Viertens“

Das Telefon läutet. „Wie soll der heißen?“, sagt die Rothaarige. Sie wendet sich zu Gottlieb: „Sind Sie Herr Faust?“ „Ja!“, sagt Gottlieb erwartungsvoll. „Warum sagen Sie nicht gleich, dass Sie einen Termin mit dem Herrn Direktor haben? Meine Zeit ist kostbar! Schließlich arbeiten wir nach dem neuen Konzept! Gehen Sie bitte auf Zimmer 333.“

Gottlieb läuft sofort eine Etage höher, klopft an die Tür, hört ein kräftiges „Herein“ und drückt die Klinke. Der Direktor kommt ihm gleich entgegen: „Sie sind doch Schauspieler. Ich möchte Sie fragen, ob Sie auf un- serer Weihnachts- mann feier den w o l - n a c h t s - s p i e l e n , w i r hatten noch nie einen.“



Gottlieb, der von einem Engagement am großen Theater geträumt hat, ist enttäuscht, fasst sich aber sofort: „Kein Problem!“ Der Direktor gibt ihm die dreiseitige Liste der Abteilungsleiter und bespricht mit ihm, was er bei seiner Ansprache sagen soll. „Donnerstag, 17. Dezember, 14 Uhr“, ruft er ihm beim Abschied zu.

Gottlieb kommt pünktlich zur Feier. Er klopft an die Tür von Zimmer 333. Niemand rührt sich, die Tür ist zugesperrt. Um keine Zeit zu verlieren, zieht er sein prächtiges Nikolauskostüm in der Toilette an. Als er wieder heraustritt, versucht er es noch einmal bei Zimmer 333. Keine Reaktion auf sein Klopfen. Hinter sich hört er eine Stimme: „Da ist jetzt zu, die sind alle beschäftigt.“ Gottlieb dreht sich um. „Tolles Kostüm!“, sagt der Mann, „Sie müssen auf Zimmer 207!“

Gottlieb läuft im Eilschritt die Stufen hinunter und erreicht keuchend Zimmer 207. Er klopft und öffnet gleichzeitig die Tür. Die hübsche Rothaarige pudert sich eben und sieht bezaubernd aus in ihrem Abendkleid. „Wir haben jetzt geschlossen, heute ist Weihnachtsfeier!“, ruft sie hektisch. „Mein Name ist Faust, Gottlieb Faust, ich bin der Weihnachtsmann!“, sagt Gottlieb betont fröhlich. „Kommen Sie morgen mit allen Papieren, dann sehen wir weiter.“ „Aber ich bin doch der Weihnachtsmann für die heutige Feier!“, stöhnt Gottlieb. „Dann gehen Sie zum Direktor, Zimmer 333“, erwidert die Rothaarige genervt. „Aber da war ich doch schon, da ist zugesperrt“, fleht Gottlieb sie an. „Tut mir leid, aber ich bin nur für die Weihnachtsmannvermittlung zuständig. Sie müssen schon den Dienstweg einhalten - auch wenn Sie der Weihnachtsmann sind!“

Immer schneller ins Netz



Am 9. November klopfte wieder einmal die Zukunft an in Deutschland: Die Telekom gab den Start ihres „Fibre-To-The-Home“-Pilotprojektes in Hennigsdorf bekannt. In der kleinen Stadt nordwestlich von Berlin will sie vorführen, welche Geschwindigkeiten bei der Datenübertragung möglich sind, wenn kein Kupfer die Transferrate ausbremst.

Denn „Fibre-To-The-Home“ - kurz FTTH - ist Glasfasertechnik pur. Durch weit mehr als haardünne Glasstränge werden Lichtwellen geleitet, die ungeheure Datenmengen transportieren können. 120 km dieser Kabel werden in Hennigsdorf verlegt. Der Clou dabei: Die Glasfasertechnik reicht bis in die Wohnung der Kunden. Bis zu 200 MBit pro Sekunde werden dadurch möglich.

Die Telekom, die dabei eng mit der Stadt Hennigsdorf kooperiert und auch Schulen und öffentliche Einrichtungen mit ins Netz nehmen will, möchte sich so einen Vorsprung verschaffen im immer härteren Wettbewerb mit privaten Kabelanbietern, die noch auf Kupferkoaxialkabel setzen. Doch auch beim Verkabeln mit Glas gibt's Probleme - siehe unten.

Kein Anschluss unter dieser Nummer

Nennen wir ihn Heinrich Kettler. Heinrich Kettler ist Freiberufler. Grafik, Layout, auch Videobearbeitungen, Filmschnitt und solche Sachen. Da sind oft große Dateien zu verschicken. Aber auch privat nutzt er intensiv das Internet: Musik und Filme saugen, Online-Spiele, Soziale Netzwerke ... Deshalb hat er natürlich einen richtig schnellen Internetanschluss, VDSL 50.

Das heißt: Das war mal schnell. Theoretisch wäre das doppelte möglich. Denn vor ein paar Monaten wurde die Straße vor seinem Haus aufgerissen und Glasfaserkabel in die Erde verlegt. Die könnten ihm das doppelte an Geschwindigkeit bieten, und zwar nicht nur beim Runter-, sondern auch beim Raufladen von Daten. Voraussetzung aber wäre, dass die moderne Glasfaser-Technik auch im Hause verlegt würde.

Zurzeit ist Heinrich Kettler sauer auf seinen Vermieterin – eine Wohnungsgesellschaft. Denn bei der hat er wegen der Glasfaser-Leitungen vorgesprochen – und eine herbe Enttäuschung erlebt. Der Anschluss an das Glasfaser-Netz sei noch die nächsten acht Jahre aus rechtlichen Gründen nicht möglich, wurde ihm mitgeteilt.

Denn die Wohnungsgesellschaft habe einen langfristigen Vertrag mit einem Kabelbetreiber. Und der verbiete die parallele Installation anderer Breitband-

Verteilnetze. Ja selbst die Duldung der Installation durch Dritte sei ausdrücklich untersagt.

Was klingt wie ein schlechter Witz, ist Gang und Gäbe in den Verträgen, die Kabelnetzbetreiber mit Hauseigentümern und Wohnungsgesellschaften schließen. So weit verbreitet ist das Problem, dass Betreiber der neuen Glasfaser-Netze bereits nach findigen Lösungen suchen.

In Norderstedt nördlich von Hamburg zum Beispiel trifft „wilhelm.tel“, eine Tochter der Stadtwerke, die Glasfaserkabel verlegt, eine Übereinkunft mit den Hauseigentümern und nimmt ihnen das Prozessrisiko ab: Klagt Kabel Deutschland gegen den Vermieter, übernimmt „wilhelm.tel“ die Kosten. Anderswo verlangen Wohnungsgesellschaften Gegenleistungen oder eine Beteiligung am Umsatz.

Die Vermieterin von Heinrich Kettler tut nichts dergleichen. Deshalb ist er zum Mieterverein gegangen und hat sich beraten lassen, ob er so einen zukunftsweisenden Glasfaser-Anschluss nicht durchsetzen kann. Doch die Auskunft war negativ. Denn die Installation wäre eine Modernisierung, und auf die haben Mieter keinen Anspruch. Außerdem müssten dann alle Mieter im Hause dafür zahlen – auch die, die das gar nicht haben wollen.

Zwischenzeitlich hat Heinrich Kettler überlegt, ob er nicht ausziehen soll. Doch die Suche nach einer Wohnung mit Glasfaser-Anschluss stellte er sich dann doch schwierig vor. Noch zu selten. Jetzt hat er Hoffnung geschöpft. Im Parterre ist eine neue Familie eingezogen. Zwei Jungs von 12 und 14 Jahren. Da wächst bald die Nachfrage nach schnellem Internet.

Und das ist auch der beste Rat, den man Mietern in dieser Situation derzeit geben kann: Nachfrage erzeugen. Beim Vermieter fragen, wie lange ein eventueller Kabelvertrag noch läuft. Und Interesse am Glasfaser-Anschluss signalisieren. Denn der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet entwickelt sich immer mehr zu einem Mieter-Markt. Warum soll da die Nachfrage nicht das Angebot beeinflussen?

Umzug kein Kündigungsgrund

Inhaber eines DSL-Anschlusses können den Vertrag mit ihrem Anbieter nicht vorzeitig kündigen, nur weil sie umziehen. Das gilt selbst dann, wenn am neuen Wohnort kein DSL angeboten werden kann, weil die Leitungen dazu technisch nicht ausreichen, entschied der Bundesgerichtshof.

AZ: BGH III ZR 57/10

Kabelfernsehen:

Chronik einer angekündigten Fehlentwicklung

Dass Fernsehen in Deutschland sich mal auf drei Programme beschränkte, die ausschließlich terrestrisch verbreitet wurden und das auch noch analog, kann man sich heute kaum noch vorstellen. Die neue Ära begann 1982, als Helmut Kohl Kanzler wurde. Er machte Schluss mit der behutsamen Neue-Medien-Politik der Regierung Schmidt, die das Kabelfernsehen zunächst auf eventuelle schädliche gesellschaftliche Einflüsse testen wollte, bevor es bundesweit eingeführt wurde. Denn die öffentlich-rechtlichen Sender waren der CDU wegen ihrer vermuteten Linkslastigkeit schon lange ein Dorn im Auge. Privatsender sollten einen Ausgleich schaffen.

Weil es schnell gehen sollte, setzte Postminister Christian Schwarz-Schilling auf eine Technik, die sofort zur Verfügung stand, aber eigentlich damals schon veraltet war: Das Kupferkoaxialkabel. Millionen Kilometer davon wurden in deutschen Straßen verbuddelt und Millionen Haushalte daran angeschlossen. Über 30 Programme waren damit möglich und die Privatsender schossen wie Pilze aus dem Boden. Die Glasfaser-Technologie, die ein Vielfaches an Bandbreite ermöglichte, war damals schon entwickelt, aber noch nicht serienreif – und wurde deshalb vernachlässigt.

Teuer war das allerdings für die Haushalte, denn als Kabelgebühr war fast noch einmal die gleiche Summe zu entrichten wie die Rundfunkgebühr. Doch vielerorts sprangen Vermieter hilfreich in die Bresche. Sie schlossen Gruppenverträge mit langen Laufzeiten mit der Post für ihre Mehrfamilienhäuser, die die Sache für jeden Mieter deutlich billiger machten. Allerdings führte das zu einer Art Anschlusszwang für die Mieter, denn die Kabelgebühr wurde fester Bestandteil der Betriebskosten.

Heute ist schon lange nicht mehr die Post fürs Fernsehen zuständig, aber an der Praxis hat sich nicht viel geändert. Doch was damals ein Segen zumindest für die Mieter war, die ohnehin ihr Fernsehprogramm über Kabel beziehen wollten, ist heute zunehmend ein Hindernis:

- Mieter, denen das inzwischen digitale terrestrische Fernsehen reicht, kommen nicht aus den Kosten für den Kabelanschluss heraus;
- Mieter wie Heinrich Kettler (s. S. 20), die ein richtig schnelles Internet wollen, bekommen keinen Anschluss, obwohl die Glasfaser-Technologie, die garantierte Geschwindigkeiten von 100 MBit pro Sekunde liefert, inzwischen vor der Tür liegt.

Surfen für den Regenwald?

Grüne Suchmaschinen auf dem Prüfstand

Das Internet per Suchmaschine durchforsten und ganz nebenbei Wälder aufforsten – knapp ein Dutzend „Grüne Suchmaschinen“ laden inzwischen zum Klicken fürs gute Umweltgewissen ein. Ecosia, Umlu, Forestl, Znout, Goodsearch & Co. basieren auf der Technologie von Google, Yahoo oder Bing und die Suchergebnisse sind die gleichen wie bei diesen. Unterschied jedoch: Wer die „Grünen“ nutzt, unterstützt wahlweise Klimaschutzprojekte, spendet an Naturschutzorganisationen, pflanzt Bäume oder kompensiert die beim Surfen entstandenen Kohlendioxid-Emissionen. „Wer sowieso im Internet recherchiert, kann kostenlos und ohne Risiko auch grüne Suchmaschinen nutzen. Doch den versprochenen Klimaschutz per Mausklick gibt es nicht“, weiß die Verbraucherzentrale NRW, „denn die Anbieter machen den tatsächlichen Klimanutzen auf ihren Seiten kaum transparent.“

Auf dem Holzweg: Einige grüne Suchmaschinen werben damit, dass jede Anfrage eine bestimmte Anzahl von Quadratmetern Regenwald schützt. Das ist jedoch irreführend. Denn tatsächlich führt nur jeder Klick auf einen Werbelink, einen sogenannten „gesponserten Link“, zu einer Spende. Das Geld für die Klimaschutz-Projekte stammt nämlich von Firmen, die mit ihrer Werbung im grünen Umfeld auf neue Kunden hoffen.

Vor Bäumen den Wald nicht sehen: Ein weiteres Argument für die grüne Suche ist die Nutzung von Ökostrom. Anbieter sichern den Nutzern zu, dass sie ihre Server mit Strom aus Erneuerbaren Energien betreiben. Das ist ein guter Ansatz, doch die entscheidende Frage lautet: Um welche Server geht es hier? Denn die Suchmasken der Grünen Suchmaschinen sind vergleichsweise kleine Programme auf kleinen Servern. Die eigentliche Internet-Suche läuft über die riesigen Rechenzentren von Google, Yahoo und Bing. Weil die großen Suchmaschinendienste aber nicht offen legen, woher sie ihren Strom beziehen, kann sie auch aus Kohle oder Atomkraft stammen.





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, Karin Schnittker, Birgit Lütge-Jordan, Tobias Scholz, Rainer Stücker, Holger Gautzsch, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der gesamten 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

Titelbild : F. Aumüller via digitalstock.de

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 Mehrwertsteuer. Der Betrag ist beim Ortstermin zu zahlen. Nur dadurch ist er so günstig. Vergleichbare 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

5 Werbepremien zum Aussuchen

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

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

2 **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.

3 **Trolley-Reisetasche „Cargo Sporty“**
Stapazierfähiges 600-D-Rip-Stop. Mit 4 Vortaschen, seitlich und Stirnseite

4 **Grill-Set „Caddie“**
5-tlg. Grill-Zubehör in einem verkleinerten Golfsack. Metallteile ca. 45 cm groß. Incl. Pfeffer- und Salzstreuer in Form von Golfbällen.

5 **Mag-Lite**
Die berühmte Taschenlampe, Länge ca. 25 cm, ohne Batterien

6 **Beitragsgutschrift**
in Höhe von 25 Euro. Keine Barauszahlung möglich.



Aktion Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe das neue Mitglied geworben:	Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
Vorname, Name	Vorname, Name
Mitgliedsnummer	Straße, Nr.
Straße, Nr.	PLZ, Ort
PLZ, Ort	Telefon mit Vorwahl
Bitte senden Sie mir diese Werbepremie:	Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.
	Datum, Unterschrift