

PAREA sorgt für gute Nachbar

PAREA ist ein erst- und einmaliges Projekt der Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik. Die Gesellschaft PAREA wurde von der Sahle Wohnen GbR, einem mittelständischen und überregional tätigen Wohnungsbauunternehmen, ins Leben gerufen. Ziel aller Aktivitäten der PAREA ist es, soziales Engagement in den Mieterschaften von Groß- und Hochhaussiedlungen zu fördern und die Wohn- und Lebenssituation in den Siedlungen und in angrenzenden Stadtteilen zu verbessern. Mit ihren Tätigkeiten geht die PAREA neue Wege in der Ansprache und Betreuung von Mietern. Hilfe zur Selbsthilfe ist dabei zugleich Motto und Arbeitsprinzip. Die PAREA steht auch für den Versuch, soziale Verantwortung, Wünsche und Bedürfnisse von Mietern mit den Interessen der Wohnungswirtschaft zu verbinden. Dienstleistungen und Know-how werden daher allen Wohnungsbauunternehmen angeboten, die sich um zukunftsorientierte wohnbegleitende Dienstleistungen und um eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität von Mietern bemühen.

WAS BEDEUTET PAREA?

PAREA kommt aus dem Altgriechischen und bedeutet „miteinander“. Der Name steht stellvertretend für die Überzeugung, dass sich Verbesserungen der Lebenssituation in Groß- und Hochhaussiedlungen nur miteinander und gemeinsam erzielen lassen. Wirksame Veränderungen bedürfen eines Zusammenspiels von Bewohnern, Nachbarn und Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft steht heute vor besonderen Herausforderungen. Viele der in den 60er-Jahren entstandenen Groß- und Hochhaussiedlungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind inzwischen baulich in die Jahre gekommen und bedürfen einer Modernisierung. Zudem belasten soziale Probleme und Spannungen im Zusammenleben deutscher und ausländischer Bewohner die jeweiligen Milieus und Nachbarschaften. Die Folgen aktueller demographischer Entwicklungen und Veränderungen werden in der Familienstruktur in den Wohnbereichen deutlich. Die problematisch gewordenen Siedlungen lediglich baulich zu erneuern, reicht daher kaum aus. Soziale Maßnahmen und Projekte, die auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind und in denen sie sich wiederfinden, müssen sich an Sanierungen und bauliche Erneuerungen anschließen. Nur auf diesem Wege lassen sich langfristige und vor allem nachhaltige Veränderungen zum Positiven in den Wohnbereichen in Gang setzen. Die Ansprache, Aktivierung und Betreuung von Mietern ist zentraler Bestandteil eines wirksamen und zukunftsweisenden Modells wohnbegleitender Dienstleistungen, mit dem soziale Belastungen in Groß- und Hochhaussiedlungen abgebaut und ein Gewinn an Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner erreicht werden kann. Die PAREA setzt auf selbsttragende Strukturen und regt die Gründung von Bewohner- und Interessengruppen zum Aufbau wohnortbezogener „Werkstätten“ für bessere Nachbarschaften an.

Das Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ steht bei allen Vorhaben im Vordergrund. Die PAREA ist nicht für die Bewohner tätig, sondern nur gemeinsam mit ihnen. Sie entscheiden selbst, welche Angebote, Veranstaltungen und Aktivitäten in ihrem Wohnbereich durchgeführt werden. In diesem Prozess sind die Fachkräfte der PAREA lediglich beratend und flankierend tätig. Es gibt ein breites Angebotspektrum. Mit ihrem neuen Konzept steht die PAREA erst am Anfang der Entwicklung. Aber die ersten Ergebnisse der Arbeit sind ermutigend und stimmen optimistisch.

Die Resonanz auf die von der PAREA eingeleiteten Angebote ist groß. Über 70 Bewohner und Interessengruppen haben sich bereits im Zeichen des neuen Betreuungskonzepts zusammengefunden. Rund 2 500 Mieterinnen und Mieter beteiligen sich an den Gruppen, Kursen und Veranstaltungen. PAREA-Bewohnergruppen sind bisher in Groß- und Hochhaussiedlungen tätig in Detmold, Düsseldorf, Erkrath, Essen, Greven, Hahn, Köln, Lippstadt, Münster, Recklinghausen, Steinfurth, Troisdorf, Wolfsburg und Wuppertal.

Das Spektrum der PAREA-Interessengruppen ist breit gefächert und entspricht den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Angeboten werden unter anderem Mieterzeitungen, Fitnessgruppen, russische Folkloregruppen, Gesangsgruppen für Frauen, internationale Bibliotheken, Skatgruppen, Sicherheitsgruppen, Mal- und Bastelgruppen, Fußballgruppen, Kinderzentren, Schachvereine,

Mädchen- und Jungengruppen, Kochen international für Mädchen, türkische Frauengruppen, Tanzgruppen, Theatergruppen für Jugendliche, Dominogruppen, Mutter- und Kind-Gruppen.

Mit ihren Tätigkeiten weckt die PAREA die Mitverantwortung der Bewohner für eine saubere, sichere und angenehme Wohnsiedlung. Das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft wird als Chance genutzt, neue übergreifende Lärm- und Lebenserfahrungen zu machen. Dabei unterstützt die Gesellschaft PAREA nachdrücklich die Wahrnehmung eigener kultureller Stile und Lebensbereiche. Die PAREA wirkt der verstärkt festzustellenden Vereinzelung, der Vereinsamung oder der Isolation in den Bewohnerschaften entgegen. Eigene Interessen und Fähigkeiten der Mieter werden der Gemeinschaft zugänglicher und nutzbar gemacht. Die Bewohner und Interessengruppen sind offen auch für Interessen aus dem Umfeld der Siedlungen und vernetzt mit den Angeboten von Verbänden, Einrichtungen und Vereinen an den Wohnstandorten.

WIE KANN DIE ARBEIT VON PAREA UNTERSTÜTZT UND VERBREITET WERDEN?

Natürlich können Mieterschaften auch über die bestehenden Gruppen in Düsseldorf hinaus sich zu einer PAREA-Wohngruppe mit besonderen Stil- und Angebotsfächern zusammenfinden. Der Mieterverein ist gerne bereit, hier eine Vermittlerrolle zwischen den Mie-

schaft

tern und der PAREA-Gesellschaft zu spielen. Auf diese Weise könnte die Arbeit der PAREA auch von Seiten des Mietervereins oder von den Mitgliedern des Mietervereins unterstützt werden. Jeder der in seinem Wohnumfeld für sich und andere etwas verbessern will, kann sich an PAREA wenden und um Hilfe und Unterstützung bitten. PAREA ist allerdings auf die Bereitschaft angewiesen, mitzuarbeiten und mitzugestalten. Vielleicht sind es Wünsche und Ideen, die die bestehenden Angebote demnächst noch erweitern können. Wenn unsere Mitglieder als Mieter in einer der möglichen Bewohnergruppen mitarbeiten und mitgestalten möchten und Interesse an der Arbeit haben oder an der Verbesserung ihrer Wohnsiedlung, dann mögen sie sich direkt an den Mieterverein wenden, der dafür sorgen wird, dass PAREA ihnen zur Hilfe eilt. Kosten für die Arbeit werden aus Spenden für diese Organisation gedeckt, natürlich auch aus den Beiträgen derer, die eine solche Arbeit für ihren Mietwohnbereich organisieren möchten. Es wäre schön, wenn sich auf diese Weise, auch mit Hilfe des Mietervereins Düsseldorf, Menschen zusammenfinden würden und Zeichen für ein besseres Miteinander setzen. Wer sich direkt mit der PAREA GmbH in Verbindung setzen möchte, der kann das über die Infoline-Nummer 02571/81-125 tun oder über die Adresse PAREA Gemeinnützige Gesellschaft für soziale Dienstleistungen, Bismarckstraße 34, 48268 Greven, Telefonnummer 0 25 71 / 81-0, Fax 0 25 71 / 81-123, E-Mail: mailparea@sahle.de.

Der Foggingeffekt

Bei einem Termin zur Beratung eines unserer Mitglieder ergab sich folgendes Problem: Kurz nach der Renovierung wiesen die Wände in der Wohnung erhebliche Verschmutzungen auf, deren Ursachen vom Mitglied nicht geklärt werden konnten. Auch ein Schreiben an den Vermieter brachte keine Erklärung. Die Lösung des Problems ließ sich dann in dem so genannten Foggingeffekt finden. Es handelt sich um eine bislang wissenschaftlich nicht geklärte Schwarzfärbung der Wände. Das Phänomen tritt vorwiegend während der Heizperiode auf, und zwar oberhalb von warmen Gegenständen, wie Lampen, Fernsehgeräten oder Heizkörpern. Teilweise sind die Ablagerungen so massiv, dass die Wohnqualität beeinträchtigt wird.

Ein Mieter will nicht kurz nach Einzug in eine frisch renovierte Wohnung diese erneut renovieren. Der Vermieter führt die Verschmutzung in der Regel auf unsachgemäßes Wohnverhalten (Rauchen, Kerzen usw.) zurück. Es gibt zurzeit wenig Urteile: Das Amtsgericht Hamburg (Az. 48 C 299/99) hat beispielsweise entschieden, dass der Vermieter zur Instandsetzung nach Schäden wegen Verschwärzung in der Wohnung verpflichtet ist, wenn Baumängel als Ursache nicht auszusräumen sind. Das Landgericht Ellwangen (Az. 1 S 244/00) hat entschieden: Auch für unaufklärliche Ursachen einer Schwärzung der Wohnung (Fogging) trägt der Vermieter die Beweislast.

Inzwischen gibt es eine so genannte Positivliste für Wandfarben, die nicht zum Foggingeffekt beitragen. Die Liste ist beziehbar über www-verbraucherzentrale-hamburg-de.

Im vorliegenden Fall hat der Vermieter schließlich nach Intervention des Mietervereins die Wohnung neu renoviert.

Unsere Mitglieder müssen mitdenken

Die Höhe des Mitgliedsbeitrages im Mieter-Verein Düsseldorf wird maßgeblich vom notwendigen Aufwand des Vereins für seinen Geschäftsbetrieb beeinflusst. Den höchsten Anteil haben bei einem Dienstleistungsunternehmen naturgemäß die Personalkosten. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für das Verwaltungspersonal (Buchhaltung, Telefonzentrale und Empfang, Post- und Hauptsekretariat) und den Gehältern für die juristischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den Schreibdienst. Natürlich kosten die voll ausgebildeten Juristen mit dem zweiten Staatsexamen, die Assessorinnen und Assessoren (12) generell mehr als das Verwaltungspersonal. Diese juristischen Mitarbeiter stehen Tag für Tag den Mitgliedern für persönliche Rücksprachen in Mietangelegenheiten zur Verfügung. Es ist sicher einzusehen, dass der Verein Wert darauf legen muss, dass die abgesprochenen

Beratungstermine von den Mitgliedern auch wahrgenommen werden, weil andernfalls eine ordentliche Planung der Beratungsabläufe und der Einsatz des juristischen Stabes kaum möglich ist. Leider hat es sich eingebürgert, dass Mitglieder zu vereinbarten Besprechungsterminen einfach nicht erscheinen. Dadurch wird der Besprechungsrahmen unnötig aufgebläht und bei starker Nachfrage von Terminen der zusätzliche Einsatz von externen Anwälten gegen Zahlung von Honoraren notwendig. Das kann nicht ohne Auswirkungen auf die jeweilige Beitragshöhe bleiben. Würden unsere Mitglieder im Falle einer plötzlichen Verhinderung ihren Termin absagen, und zwar möglichst rechtzeitig, so könnten die frei werdenden Besprechungstermine mit anderen Mitgliedsberatungen aufgefüllt werden und so der Einsatz von externen Juristen im Beratungsdienst überflüssig sein. Eine Untersuchung des Vorstan-

des hat ergeben, dass allgemein rund 20 Prozent der abgesprochenen Termine von Mitgliedern ohne Absage versäumt werden. Das hat zusätzliche Ausgaben von Honoraren zur Folge und beeinflusst naturgemäß negativ die Stabilität des Beitrages.

Bitte beachten Sie künftig: Sollten Sie einen Termin nicht wahrnehmen können, so sagen Sie rechtzeitig bei dem entsprechenden Rechtsberater und bei dem Empfang des Mietervereins ab, damit andere Mitglieder, die dringend eine Beratung brauchen, in die frei werdenden Termine eingeschleust werden können. Der Vorstand und die Mitglieder werden es Ihnen danken und die Beitragshöhe wird bei einem solchen Verhalten auch nicht unnötig in die Höhe getrieben werden. ■

GEMEINSAME KARNEVALSSITZUNG



Heimatverein Derendorfer Jonges 1956 und
Mieter-Verein Düsseldorf

Freitag, 21. Februar 2003, 19.45 Uhr
Im Ratschlägersaal der Rheinterrasse

Eintritt 15 Euro ● Einlass ab 19.00 Uhr
● Kostüme erwünscht

PROGRAMM:

- 19.45 Uhr Einzug Elferrat
Präsident: Fabian Pollheim
- 20.10 Uhr Jugendtanzgruppe Kammerkätzchen
und Kammerdiener
- 20.40 Uhr Gesang Michael Hermes
- 20.55 Uhr Rede Heinz Frings
- 21.15 Uhr Tanzgarde KAKAJU
- 21.30 Uhr Rede Jan Willem
- 22.10 Uhr Gesang De Brelleschlange
- 22.30 Uhr Gesang Die Düssel-Disharmoniker
- 22.50 Uhr Prinz Wolfgang, Venetia Melanie
- 23.00 Uhr Rede Winfried Ketzer
- 23.30 Uhr Prinzengarde Rot/Weiss

Närrische Hauskapelle Leitung: Peter Mahr

Vorverkauf ab Mitte Dezember bei Mieter-Verein
Düsseldorf, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf,
Telefon 02 11 / 1 69 96-0 sowie Ritzdorf
Eisenwaren, Römerstraße 5, 40476 Düsseldorf,
Telefon 02 11 / 44 12 87.

Die Rheinterrasse ist mit öffentlichen
Verkehrsmitteln zu erreichen: Buslinie 722 und die
U-Bahn-Linien U78 und U79 bis Haltestelle
Victoriaplatz/Kleber Straße. Am Künstlerhaus und
dem Victoria-Turm vorbei über die Sittarder
Straße in Richtung Rhein.

Der Vermieter gibt auf

Folgendes Schreiben erhielt der Mieterverein von einem Vermieter in einem Streitfall: Sehr geehrter Herr ..., um endlich Ruhe zu haben, werde ich die Forderungen der Familie ... bezahlen. Die rechtliche Grundlage dieser Forderungen möchte ich jedoch deutlich verneinen. Die Hausnebenkostenabrechnung ist ausschließlich nach den tatsächlich entstandenen Kosten erstellt worden. Das Putzen ist ordnungsgemäß durchgeführt worden. Die Abrechnung berücksichtigt natürlich Leerstände zu Ungunsten des Vermieters. Es wurden keinerlei Reparaturen in Rechnung gestellt. Im Gegenteil wurde von uns freiwillig jede kleinste Reparatur, auch in den Wohnungen der Mieter, übernommen, obwohl das nach den Mietverträgen nicht notwendig gewesen wäre.

Bei den Mietern ... handelt es sich um Querulanten, was Ihnen sicherlich auch inzwischen aufgefallen ist. Man kann ihnen nichts recht machen, sie bespitzeln ihre Mitmieter und haben sogar Sachbeschädigungen begangen. Auch in ihrer jetzigen Wohnung gibt es inzwischen wieder Ärger mit den Mitmietern und es werden reichlich Briefe geschrieben (Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe unseres Hauses).

Bei allem Verständnis für den Schutz des Mieters bin ich der Meinung, es muss auch eine Grenze gegen die Willkür des Mieters und deren Vertretung geben. Kein freier Rechtsanwalt macht auch nur einen Handschlag für einen Streitwert von 232,38 Euro. Wenn er mit solchen Fällen seine Kanzlei finanzieren müsste, wäre er bald ein Sozialfall. Dementsprechend ist auch der Einsatz der Anwälte - sie geben nur Briefe weiter. Die Mieter dagegen haben den Mieterverein, der für sie Fachleute zu Billigstpreisen bereithält, die sich mit nichts anderem auseinander zu setzen haben, als mit Mietangelegenheiten, und die ihre Brötchen mit einem Festgehalt verdienen. Wo bleibt da die Gleichheit? Wie kann es sein, dass jemand einfach behaupten kann, „Schwarz ist Weiß“ und darin durch den Mieterverein so gut vertreten wird, dass das Gericht auch noch zustimmt. Wo bleibt Ihr schlechtes Gewissen und unser Rechtsstaat. Ich habe die schmerzliche Erfahrung gemacht, dass ich der Willkür der Mieter ausgesetzt bin, ohne die Möglichkeit zur Gegenwehr zu haben. Die Krönung ist dann eine Vertretung durch den Mieterverein, der eine Zustimmung des Vermieters ohne Gegenleistung des Mieters als gütliche Einigung bezeichnet. ■

Mieterverein konnte helfen

Bei einem unserer Mitglieder war die Heizung über einen längeren Zeitraum defekt. Das Mitglied tätigte eine fernmündliche Mängelanzeige gegenüber der Hausverwaltung, die leider ohne Erfolg blieb. Nach Einschaltung des Mietervereins schrieb dieser am 8. November 2002 an die betreffende Hausverwaltung mit der Bitte, die Wohnung unverzüglich in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, also dafür zu sorgen, dass sie ordnungsgemäß

beheizbar ist. Mietminderung und Ersatzvornahme wurden vorbehalten.

Am 12. November 2002 widersprach die angeschriebene Hausverwaltung zunächst heftig etwaigen Konsequenzen, gab aber kurz danach ihren Widerstand auf. Seit dem 20. November 2002 funktioniert nach Aufdeckung versteckter Mängel wieder die Heizung ordnungsgemäß. Unser Mitglied war naturgemäß über die schnelle und wirksame Hilfe des Mietervereins sehr erfreut. ■