



Verkaufsspekulationen: Viterra unterm Hammer

Wilde Spekulationen um den Verkauf des größten deutschen Wohnungsunternehmens, der Essener Viterra AG, deren Immobilien-Verwaltung in Bochum die Geschicke von 120.000 Mieterhaushalten im Revier bestimmt: Die Konzernmutter, die Düsseldorfer VEBA-Nachfolgerin E.ON, muss sich angeblich wegen ihres Engagements am US-Energiemarkt und der dortigen Kartellgesetze von den Viterra-Aktien trennen.



Der „Spiegel“ berichtete, aussichtsreicher Käufer sei die Ruhrkohle AG, auch die WAZ will erfahren haben, dass die RAG konkrete Kaufverhandlungen führt.

Die RAG selbst hüllt sich aber in Schweigen: „Das sind Spekulationen, an denen wir uns nicht beteiligen“, sagte Konzernsprecher Erich Kometz gegenüber dem Mieterforum Ruhr. Ein offizielles Dementi gab er aber auch nicht ab. Dagegen zitierte die „tageszeitung nrw“ eine Viterra-Sprecherin mit den Worten. „Die RAG wird es nicht.“

Nicht bestätigt haben sich bislang Informationen, dass die japanische Nomura-Bank ein aussichtsreicher Kaufin-

teressent sei. Nomura hatte erst in diesem Jahr 64.000 ehemalige Eisenbahnerwohnungen von der Bundesregierung übernommen. Die Nomura-Immobilientochter Annigton GmbH hat dementiert, über den Kauf aus Viterra-Beständen zu verhandeln.

Es ist offensichtlich, dass hinter den Kulissen sehr unterschiedliche Optionen gehandelt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass die Interessen der Mieterinnen und Mieter dabei eine besondere Rolle spielen. Es geht darum, wer bei den Wohnimmobilien Marktführer in Deutschland, ja in Europa wird.

Das Ergebnis ist in jedem Fall mit erheblichen Risiken für die Mieter verbunden. Schon als E.ON-Tochter hat sich Viterra immer mehr von einer regionalen Vermietungsgesellschaft in einen bundesweit operierenden Wohnimmobilien-Makler verwandelt. Gut denkbar, dass nach einem Verkauf der Viterra AG die soziale Bewirtschaftung der Wohnungen eine noch geringere Rolle spielt als ohnehin schon jetzt.

Unsere Mietervereine und Mieterinitiativen haben in Schreiben an die Landtagsfraktionen und den E.ON-Vorstand die Erarbeitung einer alternativen Verkaufslösung gefordert. Ziel ist ein Eigentümer, der sich wieder vollständig auf die Bewirtschaftung der Wohnungen konzentriert und möglichst auch regional kontrolliert werden kann.

Fortsetzung auf Seite 7

**Liebe Leserin,
 lieber Leser!**

Es tut sich etwas im Ruhrgebiet. Den immer noch vorherrschenden Schlagzeilen über Strukturschwäche, Arbeitslosigkeit und Verarmung wird eine positive Perspektive aus Kooperation, Rückbesinnung auf Kernkompetenzen und innovativen „Leuchtturm-Projekten“ entgegen gesetzt. Der Begriff „Ruhrstadt“ steht für diese Neuorientierung.

Analog muss jetzt in der Mieterregion Ruhrgebiet der Ausverkauf industrieverbundener und kommunaler Wohnungsbestände gestoppt und eine Wende zu Bestandserneuerung und innovativen Wohnkonzepten eingeleitet werden.

Um den dafür erforderlichen Prozess der Vernetzung und des Informationsaustausches voranzubringen, organisieren die Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und die Mietergemeinschaft Essen, die dem Deutschen Mieterbund angehören, das Mieterforum Ruhr.

Es handelt sich nicht um eine Organisation, sondern um ein offenes Diskussionsforum zur Wohnungspolitik im Ruhrgebiet.

Das Mieterforum Ruhr besteht aus einem Internetauftritt und der vierteljährlichen Zeitschrift gleichen Namens, deren erste Ausgabe Sie in der Hand halten. Sie wird den Mitgliederzeitungen der genannten Mietervereine beigeheftet, ist aber auch separat und in größerer Stückzahl erhältlich.

Wir wollen damit Sie als MieterIn, Mieterinitiativen, WohnungspolitikernInnen, Betriebsräte in der Immobilienwirtschaft und andere Akteure des Wohnungsmarktes erreichen. Diskussionsbeiträge sind willkommen und werden sorgfältig aufbereitet.

Ihre Redaktion

Flexibles Nichts – Bund reformiert den Sozialen Wohnungsbau und steigt aus seiner Finanzierung aus → Seite 2

Anhörung zur Privatisierung
 Sachverständigen-Anhörung im Düsseldorfer Landtag → Seite 3

Städtekampf um Häuslebauer
 Lebensqualität ist keine Frage des Eigentums → Seite 4/5

Service:
 Fußböden dauerhaft sanieren
 Tipps zum Selbermachen → Seite 8

Zweckentfremdung legal

In Essen und Witten ist das Leerstellenlassen von Wohnraum in Zukunft legal. Die Landesregierung hat diese beiden Städte anders als Bochum und Dortmund nicht in die neue Zweckentfremdungsverordnung aufgenommen. Ausschlaggebend war eine Befragung der Stadtverwaltungen. Essen und Witten hatten sich gegen eine Aufnahme in die Verordnung ausgesprochen und behauptet, es seien in Zukunft keine Anspannungen auf den Wohnungsmärkten mehr zu befürchten.

Kommunale Belegung

Zum neuen Jahr droht die Abschaffung bisheriger Belegungsrechte. Die Landesregierung überprüft die bisherige in einigen Städten geltende „Überlassungsverordnung“. Diese gibt den Kommunen das Recht, für alle Sozialwohnungen Mieter nach einer Dringlichkeitsliste zu bestimmen. In der Regel haben die Städte auf dieser Grundlage mit den Wohnungsunternehmen mehr als nur die Bereithaltung der Sozialwohnungen vereinbart. Die Stadt Dortmund hat mit der Verordnung gute Erfahrungen gemacht und sieht weiteren Handlungsbedarf. Ganz anders dagegen die Meinung in Bochum und Witten.

Verkauf gescheitert

An einem Überläufer aus den eigenen Reihen scheiterte in Wuppertal ein Ratsantrag von CDU und FDP auf Verkauf der überwiegend kommunalen Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) mit über 9000 Wohnungen. Gegen den Verkauf der wirtschaftlich angeschlagenen, in eine Korruptionsaffäre verwickelten GWG und anderer kommunaler Beteiligungen hatte die Gewerkschaft Ver.di zuvor innerhalb von 6 Wochen über 30.000 Unterschriften gesammelt.

Bürgerbegehren

In Köln will Schwarz-Gelb die Privatisierung der kommunalen Gesellschaften GAG und Grubo durchsetzen (42.500 Wohnungen). Direkt nach dem entsprechenden Ratsbeschluss im Juli startete der Mieterverein Köln dagegen ein Bürgerbegehren – unterstützt von SPD, Grünen, PDS, Gewerkschaften und anderen. Weit mehr als die erforderlichen Unterschriften wurden innerhalb weniger Wochen gesammelt. Jetzt kommt es wahrscheinlich zum Bürgerentscheid.

Flexibles Nichts

Bund reformiert den Sozialen Wohnungsbau und steigt aus seiner Finanzierung aus

Als in der Nachkriegszeit der Soziale Wohnungsbau geschaffen wurde, ging es um den Wiederaufbau, später um den Massenwohnungsbau für Arbeitskräfte. „Breite Schichten der Bevölkerung“ waren die Zielgruppe der Wohnungsbauförderung, viele Milliarden flossen in die Bausubvention von der Stange, für die geförderten Wohnungen galten einkommensabhängige Zugangsbeschränkungen und gesetzliche Mietpreisbindungen. Heute müssen „Massen“ nicht mehr versorgt werden, die Einkommensstandards haben sich weit auseinander entwickelt und "von der Stange" möchte auch niemand mehr wohnen.

Seit langem wird deshalb eine umfassende Reform der Wohnungsbauförderung diskutiert. Die schwarz-gelbe Bundesregierung wollte gleich alle Bindungen abschaffen, auch im Wohnungsbestand und scheiterte am Bundesrat. Da hat oberflächlich betrachtet Rot-Grün mehr Erfolg. Das Reformgesetz passierte den Bundesrat im Juli und tritt am 1.1.2002 in Kraft. Der Preis dieses "Durchbruchs": Alle wichtigen Streitpunkte wurden umgangen, der Bund zieht sich fast vollständig aus der Wohnungsbauförderung zurück.

Die wichtigsten Eckpunkte der Reform:

- Die Regelungen für bestehende Sozialwohnungen bleiben bestehen. Heutige Sozialmieter müssen also nichts befürchten.

- Das Bundesgesetz setzt nur noch einen unverbindlichen Rahmen für die Wohnungsbauförderung der Länder. Diese können zahlreiche Regelungen ändern.

- Zielgruppe der Förderung sind nicht mehr "breite Schichten der Bevölkerung", sondern "Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können". Die Einkommensgrenzen liegen nach dem Bundesgesetz bei 18.000 Euro im Jahr für einen Zweifamilienhaushalt. Sie können aber von den Ländern abgeändert werden.

- Die Länder können eine Ausgleichsabgabe für Menschen mit deutlich höherem Einkommen beschließen und dann auch die maßgeblichen Einkommen und Abgabehöhen sowie Ausnahmgebiete festsetzen. Miete und Ausgleichsabgabe dürfen zusammen den Mietspiegelwert nicht übersteigen.

- Für die Miethöhe gibt es keine bundeseinheitlich Festlegung. Die zulässige Miet-

obergrenze kann in jedem Förderfall anders festgesetzt werden. Es gibt keine Kostenmiete mehr für den Neubau.

- Öffentlich gefördert werden können in Zukunft nicht nur Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, sondern auch der Ankauf von Belegungsbindungen und der Erwerb von Wohnungen für Selbstnutzer. Damit könnten die Länder nun in Zukunft vollständig auf eine Mietwohnungsbauförderung verzichten und alle Mittel in die Eigentumsförderung stecken.

- Der Bund sichert nur noch eine jährliche Beteiligung an der Finanzierung in Höhe von 230 Mio. Euro zu. Der Rest soll von den Ländern kommen.



Selten geworden: preisgebundener Neubau

Forderungen nach einer stärkeren sozialpolitischen Konzentration auf Menschen mit besonders niedrigen Einkommen (was andere Einkommensgrenzen bedeutet hätte) haben sich ebenso wenig durchgesetzt wie Anregungen zu einer stärkeren Verzahnung mit der Stadtteilentwicklung.

Gefährlich ist auch die Öffnung für eine ausschließliche Eigenheimförderung. Sinnvoll dagegen wäre die Möglichkeit gewesen, den Erwerb privatisierungsbedrohter Bestände zu fördern.

Hauptärgernis für die Mieterseite aber ist der faktische Ausstieg des Bundes aus der Wohnraumförderung. Mit den zugesicherten Bundesmillionen können nicht einmal 2500 Neubauten errichtet werden. Der Deutsche Mieterbund sprach von einem „Papiertiger“ und forderte eine Aufstockung auf eine Milliarde Euro.

Nach diesem Gesetz liegt der schwarze Peter jetzt bei den Ländern. Und da sieht es in NRW düster aus. Nach ersten Informationen sind drastische Kürzungen für die Wohnungsbauförderung im Landeshaushalt geplant.



Helmut Lierhaus vor dem
Düsseldorfer Landtag

Landtag NRW: Anhörung zur Privatisierung

Zum ersten Auftritt der Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und der Mietergemeinschaft Essen in der Landespolitik geriet die Sachverständigen-Anhörung mit dem Thema „Verkauf/Privatisierung von Wohnungsbeständen in NRW“ im Düsseldorfer Landtag am 10. September. Der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen wollte sich ein genaueres Bild über die Folgen der Privatisierungswelle machen, die derzeit über Nordrhein-Westfalen, insbesondere das Ruhrgebiet, hinwegrollt.

Neben Wohnungswirtschaft und Fachministerien war auch die Mieterseite geladen. Helmut Lierhaus, Sprecher des Mietervereins Dortmund, vertrat die Seite der Mieter neben Peter Pötter von der „Arbeitsgemeinschaft der Arbeitersiedlungsinitiativen im Ruhrgebiet“.

Einfach war die Aufgabe nicht. Denn zuvor hatten gleich vier Vertreter der Wohnungswirtschaft die zurzeit populärsten Vorurteile zum Thema wiederholt: Dass alle Mieter nichts sehnlicher wünschen, als Eigentümer zu werden; dass Privatisierung die Wohnviertel stabilisiert, weil weniger Menschen wegziehen; dass Privatisierung Investitionen in den Bestand auslösen und Eigentümer mit den Wohnungen pfleglicher umgehen als Mieter das tun; und dass nur bessere Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum die Menschen davon abhalten kann, aus den Ballungszentren ins Umland abzuwandern.

Dabei sind diese Thesen längst fragwürdig geworden: Gerade in den alten Zehensiedlungen waren es nicht die

Eigentümer, sondern die Mieter, die immer wieder in die Wohnungen investiert haben, um beispielsweise endlich ein Bad oder eine Heizung einzubauen – oft mit Duldung der Wohnungsgesellschaft. Wenn dann die Privatisierung kommt, kaufen die meisten Mieter, um ihre Investitionen der Vergangenheit zu sichern. Für weitere Investitionen fehlt dann das Geld.

Helmut Lierhaus versuchte – anders als die Arbeitersiedlungsinitiativen, die jede Privatisierung rundweg ablehnen – von der Ausschließlichkeit Wohneigentum oder Mietwohnung wegzukommen und die Politik dafür zu gewinnen, sich stärker für die qualitative Weiterentwicklung der Wohnstandorte im Ruhrgebiet zu engagieren. Als eine Möglichkeit, notwendige Umstrukturierungen zu begleiten, nannte er den „städtebaulichen Vertrag“. Dadurch können Kommunen – wie in Dortmund in der Hanseman- und der Vogel-Siedlung geschehen – städtebauliche Standards, aber auch Mieterrechte sichern und so negative Folgen einer Privatisierung zumindest mildern.

Nachdrücklich forderte Lierhaus die Politiker zum Handeln auf. Denn die angebliche Interessensgleichheit zwischen Wohnungsunternehmen und Allgemeinheit: Möglichst viel Privateigentum – sei eine Illusion. Die Unternehmen privatisieren keineswegs da, wo viele Mieter Kaufinteresse signalisiert haben, sondern da, wo sie „schlechte Bestände“ lieber loswerden wollen, als darin zu investieren. Gleichzeitig wird gut Vermietbares neu gekauft. Sie nennen das „Portfolio-Management“.

Oberhausen:

Genossenschaft kauft Siedlung

Die Mieterinnen und Mieter der Oberhausener Arbeitersiedlung an der Ripschorster-, Werks- und Thomasstraße haben es geschafft: Am 28. Juni unterzeichnete die von ihnen gegründete Genossenschaft „RIWETHO eG“ den Kaufvertrag mit Thyssen über die 68 Wohnungen. Damit hat erstmals seit Jahrzehnten im Ruhrgebiet wieder eine Bewohnerschaft eine Werkssiedlung erworben, um sie als Mietwohnungen weiter zu führen.

So ging in der von den Einwohnern liebevoll „Ripse“ genannten Siedlung im Schatten von Gasometer und Centro ein gut 20 Jahre langer Kampf gegen Abriss und Einzelprivatisierung positiv zuende. Vor allem die Verhandlungen um einen tragbaren Kaufpreis und die Unterstützung des Landes hatten sich lange hingezogen.

Das Land beteiligte sich nun nicht mit einer Ankaufhilfe, sondern förderte unter anderem den Erwerb des Genossenschaftsanteils von 10.000 DM für Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus. Durch Selbsthilfeleistungen kann die Grundmiete von 8,60 DM/m² (öffentlich geförderte Vollmodernisierung) auf 7,15 DM/m² gesenkt werden.



Innerhalb der Mieterinitiativen im Ruhrgebiet ist der beschriebene Weg einer so genannten eigentumsorientierten Genossenschaft umstritten. Einige halten auch die Höhe der Genossenschaftseinlage von 10.000 DM für viel zu hoch. Da auch bei den großen Wohnungsgesellschaften kaum Bereitschaft besteht, sich viel Mühe mit solchen Modellen zu geben, wird „RIWETHO“ wohl auf absehbare Zeit die einzige neue Bewohnergenossenschaft bleiben.

Städtekampf um

Lebensqualität ist keine Frage des Eigentums

Ein dramatisches Bild von der Zukunft der Städte in NRW zeichnete Wohnungsbauminister Michael Vesper im Sommer: 375.000 Einwohner werde das Ruhrgebiet bis zum 2015 verlieren. Die Stadtflicht – vor allem der Besserverdienenden – nehme „verheerende“ Ausmaße an. Zurück blieben einkommensschwache Haushalte, verarmte Stadtviertel, mit Infrastrukturkosten und Sozialausgaben

Vesper: „Zukunft der Stadt entscheidet sich an der Eigentumsfrage.“

überforderte Großstädte. Das einfache Gegenrezept: „Mehr Eigentum in der Stadt“. Vesper: „Die Frage der Stadt der Zukunft wird sich an der Eigentumsfrage entscheiden.“

Eine Ansicht, die nicht vom Himmel gefallen ist. Seit Überwindung des großen Wohnraum Mangels Mitte der 90er Jahre



*Bloß raus aus der Stadt?
Kein Wunder, wenn's so aussieht*

ist Mietwohnungsbau unpopulär geworden. Land und Städte bleiben auf ihren Fördermitteln sitzen. Lediglich der Eigenheimbau boomte noch während der letzten Jahre, große und kleine Städte

„Ein freistehendes Einfamilienhaus ersetzt drei Arbeitsplätze.“

buhlen um die Gunst der Häuslerbauer. Es geht nicht um einen sozialen Bedarf, es geht ums Geld. Die notorisch leeren Stadtsäckel sollen mit dem Verkauf städtischer Grundstücke angefüllt, Einkommensteuerzahler und potente Kunden an die vom Strukturwandel gebeutelten Städte gebunden werden. „Ein freistehendes Einfamilienhaus ersetzt uns drei Arbeitsplätze“, meint ein Witterner Stadtplaner. Die ehemalige Stahlstadt als Schlafzimmer Dortmunds? Dort will der Rat 70.000 neue Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und High-Tech-Sektor schaffen. Damit die neuen Mittelschichten ein angenehmes Ambiente finden heißt auch hier die Devise: Eigenheimflächen.

Die offizielle Begründung der Eigenheimprogramme klingt im Land ein wenig eleganter: Man müsse den Trend zur Zersiedlung und das damit verbun-

dene Verkehrswachstum stoppen; man müsse die Mittelschichten in den Städten halten, um eine Verslumung zu verhindern und für alle Menschen attraktivere Innenstädte zu schaffen. Heere Ziele.

Das tatsächliche Baugeschehen aber spielt sich vor allem am Rande der Städte auf Äckern und Wiesen ab, die ebenso wenig an die verarmenden Stadtteile angebunden sind, wie etwas weiter entfernte Umlandgemeinden.

Der Pott vergreist, aber er wird nicht fluchtartig verlassen.

Dortmund hat ein Programm für 5000 neue Eigenheime aufgelegt, viele davon am Stadtrand. Der Landschaftsbeirat hielt den Bau von 1580 von zusätzlich geplanten 2185 Eigenheimen für „bedenklich“ oder „sehr bedenklich“. Vorne weg im Rennen um die Gunst der neuen Mittelschichten liegt auch Essen, während kleine Städte wie Witten nur noch die Kraft aufbringen, auf Gutdünken am Rande der Stadt neues Baurecht zu schaffen.

Zum Beispiel in Buchholz zwischen Herbede und Blankenstein. Dort wollte die Stadt den Bau von Einfamilienhäusern am Rande eines Bachtals erlauben. Sehr zum Unbill der Anwohner, die inzwischen eine deutliche Reduzierung der geplanten Neubauten erreichten. In Wuppertal laufen Bürgerinitiativen und Umweltverbände seit Jahren Sturm gegen einen neuen Flächennutzungsplan mit Tausenden von Eigenheimen in ökologisch wertvollen Gebieten. Die moderne Rhetorik beherrschen die Landschaftschützer ebenso wie ihre Gegner: „Brachflächenrecycling“, „attraktivere Innenstädte“, „Landschaft als Standortfaktor“ lauten die Losungen gegen einen zusätz-

Landschaft als Standortfaktor

lichen Speckgürtel. Um gegenzuhalten bemühen Stadtplaner beeindruckende Zahlenkolonnen, malen ein schwarzes Bild aussterbender Städte.

Aber schon einer oberflächlichen Überprüfung halten die meisten Behauptungen nicht Stand: Ein Hauptfaktor der Bevölkerungsrückgänge ist gar nicht die Abwanderung sondern die niedrige Geburtenrate. Der Pott vergreist, aber er wird nicht fluchtartig verlassen.

In Bochum gab es zum Beispiel trotz vergleichsweise angespannter Wohnungs-



Neubaugebiet Frakmansfeld in Witten-Heven

märkte in der letzten Zeit jährlich lediglich einen Abwanderungsverlust von 370 EinwohnerInnen, eine Anzahl, die auch die Stadtverwaltung nicht dramatisch findet. Auch Dortmund hatte in den letzten Jahren keinen Wanderungsverlust zu verzeichnen – dazu gibt es dort viel zu viel attraktives Bauland.

Investitionszulage statt Eigentumssubvention.

Zwar liegen die Abwanderungsraten in anderen Städten höher, aber das heißt noch lange nicht, dass die Städte überhaupt gegensteuern können. Denn mit den Arbeitsplätzen gehen nun einmal auch Menschen. Untersuchungen belegen seit Jahren, dass die Motivation für den Wegzug aus NRW-Städten nur sehr bedingt etwas mit Grundstücksangeboten zu tun hat. In Wuppertal ergab eine Befragung, dass eine Mehrheit der Abwanderungswilligen bereits in der Stadt über Eigentum verfügte – der Eigenheimwunsch kann also nicht der Grund sein. In Dortmund belegt eine neuere Untersuchung: 70 Prozent der Abwanderer wohnen weiter zur Miete, 16 % haben auch in Dortmund schon im Eigentum gewohnt und nur 14 Prozent ziehen bei der Abwanderung ins Umland von der Miete ins Eigentum.

Der Ruf von „Mehr Eigentum in der Stadt“ verdeckt die eigentliche Problematik: In Dortmund wollten 54 Prozent der Befragten vor allem mehr Grün in

FORTSETZUNG

Städtekampf um Häuslebauer

Lebensqualität ist keine Frage des Eigentums



der Umgebung, 52 Prozent wollten vor allem weniger Lärm, 26 Prozent wollten mehr Spielmöglichkeiten für Kinder. Es gibt einen ganz deutlichen Wunsch nach mehr Lebensqualität und mehr Einfluss

Schrumpfung als Chance.

auf die Gestaltung des eigenen Wohnens, aber bezahlen kann diesen Wunsch nach wie vor nur eine kleine Minderheit. Ihre Abwanderung ist nur die Spitze eines Eisberges. Alle BewohnerInnen leiden unter der miserable Wohnqualität in den bestehenden Städten.

Deshalb hat Minister Vesper völlig recht, wenn er eine Überprüfung der Berliner „Eigenheimzulage“ fordert, die unabhängig vom Grundstückspreis gezahlt wird und damit die Zersiedlung in ländlichen Gebieten fördert. Nur: Die vom Minister geforderte Verdoppelung der Eigenheimzulage für Eigentum in der Stadt würde den Druck auf die verbliebenen Freiräume am Rande und auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen noch erhöhen. Eigenheime verbrauchen viel mehr Grundstücksfläche als Geschosswohnungen, erfordern höhere Erschließungskosten, gehen am nach wie vor nicht gedeckten Bedarf größerer Familien mit geringem Einkommen vorbei. Unsere Mietervereine fordern deshalb die Umverteilung der Eigentumsförderung in eine Investitionszulage. Die könnte in erwünschten Neubau auf Brachflächen, aber auch in die

Verbesserung der Wohnungsbestände fließen – und zwar unabhängig von Eigentum oder Miete. Auch die kommunale Finanznot kann man sicher nicht damit überwinden, dass sich die Städte gegenseitig mit Flächenausweisungen und Dumpingpreisen für Grundstücke überbieten. Eher mit einer solideren Steuerumlage und Landes- und Bundeszuschüssen für notwendige Aufgaben, zum Beispiel eine flächendeckende Stadtteilplanung. Wenn dann noch endlich eine wesentliche verbesserte Regionalplanung durchgesetzt würde, könnte der Rückgang der Bevölkerung sogar eine Chance sein, denn mehr Platz bedeutet auch mehr Spielraum für Erholungsräume in der Stadt. Die riesigen altindustriellen Brachflächen reichen für die Deckung des verbliebenen Neubaubedarfs allemal aus. Ihre Nutzung wird man aber nur dann erreichen, wenn gleichzeitig mit der Bauland-Konkurrenz auf der grünen Wiese Schluss gemacht wird – unter den Großstädten ebenso wie in den Kreisen. (ku)

Brachflächen

Um die Wiedernutzung von Brachflächen für die Stadt ging es bei einem Treffen des Habitat-Forums NRW in Dortmund.

Diskutiert wurde vor allem die ehrgeizige Flächennutzungsplanung der Stadt Dortmund. Meistens sollen Dienstleistungen und gehobene Wohngebiete auf den riesigen Industrieflächen entstehen. Die umliegenden Städte können bei so viel Aktivismus kaum mithalten.

In Köln hat sich die Sozialistische Selbsthilfe Mülheim von einer schläfrigen Stadtverwaltung und den Interessen der Medienkonzerne nicht entmutigen lassen und eine vom gesamten Stadtteil getragene Initiative für eine soziale und ökologische Nutzung ehemaliger Bahnflächen angestoßen. Die Mülheimer wollen unter anderem Selbsthilfeprojekte und ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten durchsetzen.

Auf weiteren Treffen will das Habitat-Forum Vorschläge für die Landespolitik entwickeln.

Infos: www.habitants-nrw.de

Viterra: Verkauf statt Investition

Lange hat die Viterra in vier geschichtsträchtige Siedlungen in Essen-Katernberg (Schlüsselstraße, Eisenstraße, Im Grund, Pestalozziweg) nichts investiert. Jetzt sollen die Mieter die Häuser kaufen. Gleichzeitig will Viterra große Teile ihrer Gärten als Bauland für Wohneigentum vermarkten.

Offensichtlich um Protesten vorzubeugen beauftragte Viterra die Beratungsfirma „iku“ mit der Moderation eines Prozesses, der angeblich die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen soll. Ein „Runder Tisch“ mit Vertretern von Viterra, der Stadt, des Amtes für Denkmalschutz, der SPD und CDU, der IGBCE, der Mietergemeinschaft Essen und Mietervertretern aus den Siedlungen tagt regelmäßig. Bei „Werkstattgesprächen“ sollen die Bedingungen für den Verkauf der Häuser und die Verkleinerung der Gärten „mitgestaltet“ werden können.

Unter dem Vorwand „neue Wohnqualitäten“ zu schaffen hat die Viterra inzwischen längst die Vertreter der Stadt, der Parteien und der IGBCE auf ihre Seite gebracht. Auch die Mitarbeiter des Amtes für Denkmalschutz sind zu weitgehenden

Kompromissen bereit. Über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen hinaus wird lediglich ein lebenslanges Wohnrecht für Mieter/innen ab 65 eingeräumt.

Die betroffenen Mieter wollen überwiegend nicht kaufen und sehen ihre Interessen nicht gut vertreten. Sie haben eine „Bürgerinitiative Zollverein“ gegründet und fordern unter anderem gründliche Instandsetzung, keine Nachverdichtung in den Gärten, Modernisierung und Veränderungen innerhalb der Siedlungen nur in Absprache mit den BewohnerInnen und dem Denkmalschutz. Sie wollen Renaturierung statt Versiegelung des Einzugsgebietes des Katernberger Baches und Denkmalschutz für die gesamten Siedlungen Zollverein X.

Die Mietergemeinschaft Essen unterstützt die Bürgerinitiative und klärt die Mieter auf. Die Gärten sind durch den Mietvertrag gesichert. Wenn kein Bewohner kauft, bleibt für die Mieter auch sonst alles wie es ist. Viterra ist für die Instandsetzung verantwortlich und muss auch die Kosten für Bergschäden und Denkmalschutz tragen.

10-Jahres- Sperrfrist beibehalten

Unsere Mietervereine haben die Landesregierung aufgefordert, so bald als möglich eine neue Verordnung zur 10jährigen Kündigungssperrefrist nach Umwandlung in Eigentum zu erlassen.

Bislang waren überall im Ruhrgebiet die Mieter umgewandelter Wohnungen durch eine Landesverordnung für 10 Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Mit der am 1. September in Kraft getretenen Mietrechtsreform gelten die bisherigen Verordnungen nur noch befristet bis zum 31. August 2004 weiter. Zwar kann und will die Landesregierung eine neue Sperrfrist-Verordnung erlassen, das wird aber eine Weile dauern, weil sie sich erst mit den anderen Ländern abstimmen will. Offen ist auch, ob alle bisherigen Städte in die neue Verordnung aufgenommen werden und wie lang die Sperrfrist wird. Bis zum Erlass einer neuen Verordnung können alle umgewandelten Mieter leider nur von einem eingeschränkten Schutz ausgehen. Für alle neu umgewandelten Wohnungen gilt bundeseinheitlich eine Schutzfrist von drei Jahren nach dem erstmaligen Verkauf.

Zusätzlich sind alle Mieter nach Umwandlung durch die Übergangsregelung geschützt. Mieter, deren Wohnung also zum Beispiel im Januar 2001 umgewandelt und verkauft wurde, können im Moment sicher nur von einer Sperrfrist bis August 2004 ausgehen (bislang bis 2011). Die Mietervereine hoffen, dass die Landesregierung diese Unsicherheit schnell beseitigt.

Verfassungsklage gegen neues Mietrecht

Das neue Mietrecht, das zum 1. September in Kraft getreten ist, ist den Vermieter-Verbänden ein Dorn im Auge. Sie haben Verfassungsbeschwerde angekündigt, vor allem gegen die asymmetrischen Kündigungsfristen, die die "Wertneutralität" verletzen. Also wird das Bundesverfassungsgericht zu entscheiden haben, ob Vermieter ein gleich starkes Interesse an kurzen Kündigungsfristen haben wie Mieter.

Eben dieses Gericht hat den Hoffnungen der Hauseigentümer, wichtige Teile des neuen Mietrechts stoppen zu können, gerade erst einen Dämpfer erteilt: Nach dem ebenfalls neuen "Lebenspartnerschaftsgesetz" können auch nicht-eheliche Lebensgefährten nach dem Tod des Mieters in den Vertrag eintreten. Damit soll Gleichheit geschaffen werden zwischen ehelichen und nichtehelichen Lebensgefährten – besonders wichtig für schwule und lesbische Paare, die nicht heiraten können, selbst wenn sie es wollen.

Das wollten die Hauseigentümer per Verfassungsbeschwerde im Eilantrag verhindern. Die Eilbedürftigkeit hat das Verfassungsgericht inzwischen abgelehnt und damit den Weg für das Inkrafttreten des Lebenspartnerschaftsgesetzes zum 1. August frei gemacht. Diese Entscheidung über die Eilbedürftigkeit gilt als wichtiges Indiz für eine Entscheidung in der Hauptsache.

Urteil: Mobilfunk-Antennen in Wohngebieten nicht ohne Genehmigung



Neuer Schlag ins Kontor der Quasselstrip-pen: Nachdem erst im Sommer die Vitera darauf aufmerksam gemacht werden musste, dass sie die Mieten in Sozialwohnungen senken muss, wenn eine Mobilfunk-Antenne auf dem Dach steht und daraus Einnahmen erzielt werden, wird es nun schwieriger, solche "Handyspargel" überhaupt aufzustellen. Das

Düsseldorfer Verwaltungsgericht jedenfalls hat der De Te Mobil den Weiterbau eines Mobilfunk-Sendemastes in einem Wohngebiet in Kaarst untersagt. Das Gericht erklärte die bisherige Praxis, solche Sendeanlagen ohne Baugenehmigung zu errichten, zumindest in reinen Wohngebieten für rechtswidrig. Anlagen dieser Art stellten eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Das bisher einzigartige Urteil hat, wenn sich diese Rechtsprechung durchsetzt, bundesweite Bedeutung. Denn in vielen Wohngebieten wehren sich MieterInnen bisher vergeblich gegen die Sendemasten. Sollten ihre Errichtung generell genehmigungspflichtig werden, müssten die Nachbarinteressen berücksichtigt werden. *AZ.: 9 L 1021/01*

URTEILE * URTEILE * URTEILE * URTEILE

Holzfußböden und das Mietrecht

Pfennig-Absätze in Mietwohnung

Das Begehen eines Weichholzfußbodens mit spitzen Metallabsätzen, wodurch sofort ersichtlich Löcher im Fußboden zurückbleiben, stellt keinen ordnungsmäßigen Gebrauch der Mietsache dar. Die Mieter einer Wohnung mit Weichholzfußboden sind somit gemäß BGB § 548 im Rahmen ihrer Obhutspflicht für die Wohnung gehalten, entweder zu verhindern, daß Pfennigabsätze in der Wohnung getragen werden oder daß die Schäden durch Teppiche und ähnliche Beläge vermieden werden.

*LG Mannheim, Urteil vom 14. Juni 1973,
Az: 12 S 9/72, MDR 1974, S. 319-319*

Knarrender Dielenfußboden als Mangel der Mietsache

Das Knarren der Dielen des Holzfußbodens stellt einen Mangel der Mietwohnung dar, wenn die Geräuschentwicklung beim Begehen des Fußbodens derart laut ist, daß es sogar in der Nachbarwohnung deutlich wahrnehmbar ist und zur Störung der Nachtruhe führt.

*AG Neukölln, Urteil vom 19. November 1991,
Az: 8 C 385/91, Mietermagazin 1992, S. 140*

Abschleifen von Parkett ist keine Schönheitsreparatur

Hat sich ein Mieter einer Wohnung zur Ausführung von „Schönheitsreparaturen“ verpflichtet, so hat er abgenutzte lackierte Holzfußböden neu streichen zu lassen. Dagegen obliegt ihm nicht das Abschleifen von Parkettfußböden.

*LG Lüneburg, Urteil vom 12. Juni 1975,
Az: 1 S 538/74, MDR 1976, S. 668-669*

Ratgeber zum neuen Mietrecht

Das neue Mietrecht ist pünktlich zum 1. September in Kraft getreten und vieles (wenn auch nicht alles) ist anders geworden. Unsere Mietervereine haben aus diesem Anlass eine Reihe mit mietrechtlichen Ratgebern aktualisiert und erweitert.

Zu 34 Themen stehen jetzt Ratgeber zur Verfügung. Diese sind erhältlich in den Geschäftsstellen der Vereine und auf der Homepage www.mieterverein-bochum.de. Zur Verfügung steht eine mit zahlreichen Querverbindungen ausgestattete html-Version und der Druckversion im pdf-Format.

Das sind die Themen:

- Abrechnung der Nebenkosten
- Anmietung
- Eigentümerwechsel
- Eigentumsbildung
- Euro
- Fernsehen
- Feuchtigkeit
- Fristlose Kündigung
- Hausrecht
- Heizkosten
- Instandhaltung
- Kautions
- Kündigung durch MieterInnen
- Kündigung durch VermieterInnen
- Kündigungsschutz
- Makler
- Mieterhöhung bei frei finanzierten Wohnungen
- Mieterhöhung bei Sozialwohnungen
- Mietminderung
- Mietvertragsklauseln
- Modernisierung
- Nachmieter
- Nebenkosten
- Schönheitsreparaturen
- Sozialwohnung
- Umwandlung
- Umzug
- Untermiete
- Wohngeld
- Wohngemeinschaften
- Wohnheime
- Wohnungsmängel
- Wohnungssuche
- Zeitmietverträge

Fortsetzung von Seite 1

Denkbar wäre zum Beispiel die Übernahme durch ein Konsortium privater und öffentlicher Unternehmen, wobei lokale und regionale Wohnungsunternehmen ihre Kompetenz in der lokalen Bestandsverwaltung einbringen könnten.

Eine Beteiligung der RAG könnte in diesem Zusammenhang wahrscheinlich

mehr Spielräume eröffnen als der Erwerb durch einen privaten Finanzkonzern. Vor allem ehemalige Bergleute machen sich Hoffnungen auf eine bessere soziale Absicherung der Wohnrechte. Im Moment aber sind dies alles nur vage Hoffnungen.

MIETER Lexikon

Textform

Unabhängig von der Mietrechtsreform, aber praktisch zeitgleich, hat der Gesetzgeber ein Gesetz zur "Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr" vorgelegt.

Die "Textform" ersetzt seither im Mietrecht an vielen Stellen die "Schriftform". Zumindest da, wo es nach Ansicht des Gesetzgebers nicht auf eine besondere Warnfunktion oder auf besondere Sicherheitsstandards ankommt. Bei den mietrechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit der Mieter- oder der Vermieter-Kündigung bleibt es deshalb immer bei der Schriftform.

Bei Betriebskosten ist aber jetzt weitgehend die "Textform" zulässig, zum Beispiel wenn der Vermieter auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung umstellen will oder wenn Mieter oder Vermieter nach einer Abrechnung die laufenden Vorauszahlungen anpassen wollen.

"Textform" ist weniger als "Schriftform". Für die Textform wird keine eigenhändige Unterschrift benötigt. Es reicht aus, wenn die Erklärung lesbar ist, die Person des Erklärenden angegeben wird und der Abschluss der Erklärung erkennbar ist. Kopien, Telefaxe, und E-Mails erfüllen zum Beispiel diese Voraussetzungen ebenso wie ein Brief.

URTEILE * URTEILE * URTEILE * URTEILE

Anstrich eines Holzfußbodens als vertragsgemäße Dekoration der Mietwohnung

Entsprach ein Farbanstrich von Holzfußböden der zum Zeitpunkt der Vornahme gegebenen Üblichkeit derartiger Instandhaltungsarbeiten, so liegt eine vertragsgemäße Dekoration der Mietwohnung vor, bezüglich derer ein Beseitigungsanspruch des Vermieters nicht besteht.

Aus den Gründen: „Der Kläger hat keine Anspruch auf Beseitigung des teilweisen Anstrichs des Fußbodens in der früheren Wohnung der Beklagten. Die Beklagte schuldet dessen Beseitigung auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht, denn er entspricht einer vertragsgemäßen Dekoration der Wohnung. Die Ausführung des Anstrichs an sich ist vom Kläger nicht beanstandet worden, so daß die Beklagte bezüglich des Fußbodenanstrichs zu keinerlei Renovierungsmaßnahmen verpflichtet ist. Die Vertragsgemäßheit des Farbanstrichs von Fußböden folgt aus der – jedenfalls zur Zeit seiner Vornahme – gegebenen Üblichkeit derartiger Instandhaltungsarbeiten, die wiederum ihren Ausdruck gefunden hat in § 22 Abs. 3 der

II. BV v. 20.11.1950 und § 28 Abs. 4 der II. BV v. 1.8.1963, wonach zu den Schönheitsreparaturen „das Streichen der Fußböden“ zählt. Dem Kläger ist darin zuzustimmen, daß der Anstrich eines Parkettholzfußbodens keiner ordnungsgemäßen Dekoration entspricht. Um einen solchen handelt es sich indes unstreitig nicht, sondern um einen sogenannten Pitchpine Dielenholzfußboden. Böden derartiger Qualität sind in den weniger repräsentativen Räumen von Wohnungen der hier fraglichen Art verbreitet vorzufinden und erforderten und erfuhren keine Dekorationsmaßnahmen wie etwa Parkettböden. Daß es möglicherweise heutigen Ansprüchen eher entspricht, auch solche Naturholzböden abschleifen und wachsen oder versiegeln zu lassen, begründet keinen Anspruch des Klägers auf Beseitigung der jedenfalls früher vertragsgemäß gewesenen und ordnungsgemäßen Dekoration des Fußbodens.“

LG Hamburg, Urteil vom 24. Juni 1986, Az: 16 S 17/86, WM 1987, S. 261

Fußböden

dauerhaft sanieren

Es muss nicht immer PVC und Teppichboden sein – aufbereitete Weichholzfußböden sind leicht zu reinigen, gemütlich und bei richtiger Behandlung auch gesundheitlich unbedenklich, substanzerhaltend und sehr dauerhaft. Allerdings macht die Renovierung erhebliche Arbeit. Damit diese sich auch lohnt, hier ein paar wesentliche Tipps.

Kennen Sie das? In mühseliger Feierabendtätigkeit hat Herr Meyer drei Schichten PVC-Boden, Linoleum und eine Lage Zeitungen von 1952 in der Küche abgekratzt, mit dem Bandschleifer alte Lackschichten entfernt und dann das ganze mit dem Klarlack aus dem Baumarkt versiegelt. Stank etwas, aber sah gut aus. So etwa ein halbes Jahr lang. Dann war der Lack ab. Da überdies die Untermieter sich über das laute Herumgehen in der Küche beschwerten, legte Herr Mayer wieder Teppichboden. Einfach frustig so was – und teuer.

Damit es Ihnen so nicht ergeht, beachten Sie folgende Hinweise:

Überlegen Sie die Vor- und Nachteile eines Holzfußbodens genau. Alte Häuser sind oft schlecht gegen Trittschall gedämmt. Die Beseitigung eines Teppichbodens kann auch normales Herumgehen in eine Belastung für Ihre Nachbarn verändern. Wenn ohnehin neue Paneele gelegt werden müssen (nur mit Zustimmung des Vermieters, sichern sie Ihre Investitionen vertraglich ab!), dann sollten Sie nicht nur auf eine schalldämmende Verlegung der Balken achten, sondern am besten gleich auch an die Wärmedämmung denken. Aber reißen Sie alte Bretter nicht ohne sehr gewichtigen Grund heraus! So gutes und abgelagertes Holz werden Sie heute kaum wieder erstehen können und auch bei sorgfältigster Spannung werden Sie die Entstehung markanter Fugen mit neuen Brettern kaum verhindern können!

Vergessen Sie Wasserlack und all die modernen Erfindungen der Farbenindustrie. Offenporiges Ölen und Wachsen ist und bleibt die einzige akzeptable Art der Oberflächenbehandlung. Die Erstaufbereitung kostet zwar mehr Zeit, aber dafür werden Sie mit einer ungeahnten Dauerhaftigkeit und leichten Pflege belohnt.

Leihen Sie sich zur Schonung Ihres Rückens schon für den Abschiff eine entsprechende Spezialmaschine aus (gibt es im Fachhandel aber auch in einigen Baumärkten) und schleifen sie immer in Richtung der Maserung.



Tragen Sie das Öl (Leinöl kann man essen, aber moderne Hartöle, die auch Lösungsmittel enthalten, führen zu robu-

teren Ergebnissen) mehrfach ohne Nach-trocknung mit einer kleinen Malerrolle oder einem Spezialwerkzeug auf. Schleifen Sie das Öl mit einem 400er ölfesten Schleifpapier in das Holz ein (auch dafür gibt es Spezialwerkzeuge). Reiben Sie ca. 30 Minuten nach dem Einlassen das Öl mit alten Baumwolltüchern sehr gründlich ab. Auch in den Fugen! Nachquellen-des Öl macht Flecken! Die Tücher nach der Benutzung sofort in einen Wassereimer geben (Selbstentzündungsgefahr!).

Den ganzen Öl-Vorgang müssen Sie am nächsten Tag noch einmal wiederholen.

Nun – und das ist das Ärgerliche für Ruck-Zuck-Sanierer, gerade auch professionelle – müssen Sie den Boden drei Tage ruhen lassen, bevor Sie das Fußbodenhartwachs dünn auftragen (zum Beispiel mit einem Lappen).

Schon wieder sind drei Tage Ruhe angesagt. Nun benötigen Sie eine (ausleihbare) Poliermaschine und polieren mit einem groben Aufsatz. Anschließend tragen Sie eine möglichst unbedenkliche Bohnermilch mit Baumwolltuch und Schrubber satt auf und lassen drei Stunden nach-trocknen. Jetzt polieren Sie fein nach. Fertig!

Verschonen Sie den frisch geölten Boden vor allem in der ersten Zeit vor fettlösenden Reinigungsmitteln. Auch auf Dauer bringt eine Reinigung mit in Wasser aufgelöster Bohnermilch bessere Ergebnisse. Wenn der Boden nach Jahren schmutzig wird, können Sie durch eine maschinelle Nachpolitur mit Bohnermilch wahre Wunder erleben.

Es mag Varianten dieses Verfahrens geben, aber glauben Sie niemandem, der Ihnen Alternativen verkaufen will! Wachse, Öle, Bohnermilch und auch Maschinen und gute Tipps erhalten Sie am besten im ökologisch orientierten Baufachhandel.

IMPRESSUM

Mieterforum Ruhr ist eine gemeinsame Publikation der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und der Mietergemeinschaft Essen. Sie ist Bestandteil der Mitglie-derszeitschriften dieser Vereine, kann aber auch gesondert bezogen werden.

Redaktion (redaktion@mieterforum-ruhr.de): Helmut Lierhaus, Knut Unger (verantwortlich), Aichard Hoffmann

Mieterverein Bochum e.V., Brückstraße 58, 44787 Bochum

Erscheinen: quartalsweise · Auflage: 45.000

www.mieterforum-ruhr.de

TERMINE & PROJEKTE

Jeden ersten Mittwoch im Monat treffen sich von 18.00 – 20.00 Uhr im Mieterverein Dortmund, Kampstraße 4, **MIETERINITIATIVEN** aus verkauchten oder von Verkauf bedrohten Siedlungen aller Wohnungsgesellschaften. Weitere Mitwirkende sind willkommen!

Das **HABITAT FORUM NRW** und die **HABITAT INITIATIVE DEUTSCHLAND** haben sich zum Ziel gesetzt, die Vernetzung von Bewohnerinitiativen und -organisationen in NRW bzw. bundesweit zu fördern. Für November ist ein Strategietreffen in Berlin, im Dezember ein NRW-Treffen geplant. Weitere Informationen: K. Unger, MV Witten, Postfach 1928, 58452 Witten, Tel. 0 23 02 - 27 31 71, Fax.: 0 23 02 - 2 73 20, Email: unger@mvwit.de