



Vier Jahre rot-grün

Was hat's gebracht in der Wohnungspolitik?

Er steht so unaufhaltsam vor der Tür wie Schumis fünfter WM-Titel: Der Wahlkampf. Und er verspricht, um einiges spannender zu werden. Denn nur vier Jahre nach dem Regierungswechsel greift die CDU/CSU erneut nach der Macht. Doch während Schumi seinen Vorsprung von Rennen zu Rennen ausbaut, schmilzt der von Stoiber in der Wählergunst langsam, aber stetig. Es könnte ein spannender Zieleinlauf werden.

Für uns Anlass genug, Bilanz zu ziehen nach vier Jahren rot-grüner Wohnungspolitik. Die Regierung verweist natürlich auf einige - unstreitbar vorhandene - Erfolge. Der Reformstau der Kohl-Ära, so der Berliner Hausjargon, ist endlich aufgelöst:

- Nach elf Jahren Pause gab es Anfang 2001 - wenn auch ein Jahr später als versprochen - endlich wieder eine Wohngelderhöhung.
- Die Mietrechtsreform, an der schwarz-gelbe MinisterInnen reihenweise gescheitert waren, trat am 1. September 2001 in Kraft - wenn auch nicht zu Aller Zufriedenheit.
- Die Reform des Sozialen Wohnungsbaus schließlich wurde im Januar 2002 unter Dach und Fach gebracht: Mehr Spielraum für alle, allerdings auch weniger Geld vom Bund.

Was von diesen und anderen Neuerungen zu halten ist, wollen wir auf den Seiten 4 und 5 näher unter die Lupe nehmen - zusammen mit einer Bilanz über zehn Jahre „Nachhaltigkeitspolitik“ im Gefolge des Umweltgipfels von Rio 1992. Denn Nachhaltigkeit“ ist auch *das* aktuelle Schlagwort in der Wohnungspolitik.

Und in Zukunft?

Übrigens scheinen Rote wie Grüne der Meinung, ihre Hausaufgaben im Fach „Wohnungspolitik“ bereits gemacht zu haben: In den Wahlprogrammen beider Parteien für die kommende Legislaturperiode steht nicht viel dazu. Die SPD will „bezahlbaren Wohnraum für alle“ schaffen und den Neubau einfacher und kostengünstiger machen. Die Grünen wollen Neubau regional differenzieren und immerhin Genossenschaften verstärkt fördern.

Allerdings ist bei der Konkurrenz zur Wohnungspolitik auch nichts zu finden, was das Mieterherz erfreuen würde. Bei der CDU ist das Kapitel bezeichnenderweise überschrieben mit „Wohnungseigentum fördern“.

* Titelbild: Bundesbildstelle, Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

Kaum durchsetzbar

Das Vorhaben der Landesregierung, im nächsten Haushalt die einmalige Rekordsumme von 1,4 Mrd. Euro einzusparen, erscheint politisch kaum durchsetzbar. Sobald Details der Kürzungsliste bekannt werden, machen die Betroffenen mobil und die SPD muss einen (Teil-)Rückzieher machen. So war es in den letzten Wochen nach den breiten Studentenaktionen gegen die Studiengebühren. Und so war es schon zuvor nach den viel weniger breiten Mieteraktionen gegen den Verkauf der Landesanteile an der LEG. Aber niemand sollte sich in Ruhe wiegen: Das dicke Ende kommt erst, wenn das Kabinett den ganzen Sparhaushalt vorlegt.

Bislang erscheinen die Nordrhein-Westfalen eher geduldig, bislang hatten wir allerdings auch noch nicht eine Kürzungs- und Ausverkaufswelle derartigen Ausmaßes. Überall im Lande werden Einrichtungen geschlossen, kommunale Unternehmen verkauft. Viele Kommunen stehen am Ende ihrer Leistungskraft. Die Zeichen, dass die Stimmung in der Bevölkerung umschlägt, sind sehr deutlich. Durch Bürgerbegehren konnten schon die Düsseldorfer und vor kurzem die Münsteraner Stadtwerke vor dem Ausverkauf gerettet werden. Auch unter den LEG-Mietern brodelt es. Dort wo sich Mietergruppen zum Sprachrohr der Interessen machen, stoßen sie auf breite Resonanz.

Schwer vorstellbar, wie Rot-Grün gegen derartige Proteste aus ihrem Wählerpotential Sparpläne in einem solchen Umfang durchsetzen will. Mit einer Politik, die die Staatsverschuldung senken will, zugleich aber ihre Einnahmequellen durch eine umfassende Entlastung der Unternehmenssteuern zerstört, kann man keinen Sozialstaat machen.

Knut Unger

Land unter für die LEG?

Der Widerstand gegen die Verkaufspläne formiert sich -> S. 2

Augen auf bei Wohnungskauf

Welche Fehler Sie beim Kauf unbedingt vermeiden sollten -> S. 7

Alles nur geleast

Ein neuer Trick, kommunale Haushalte zu sanieren? -> S. 8

Sperrfristverordnung dauert noch

Die Landesregierung hofft, noch in diesem Jahr eine Verordnung über eine Kündigungssperrfrist verabschieden zu können. Sie soll MieterInnen, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, einen längeren Schutz vor Eigenbedarfskündigungen sichern, als die drei Jahre, die das Gesetz vorschreibt.

Dazu waren alle Kommunen in NRW über den örtlichen Wohnungsmarkt befragt worden (wir berichteten). Allerdings haben nicht alle pünktlich geantwortet. Aus Essen beispielsweise liegt im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) noch keine Stellungnahme vor.

Die Auswertung wird also noch einige Zeit dauern. Denn das Ministerium muss genau prüfen, wie die Marktlage vor Ort aussieht. Nur in „Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung“ darf eine längere Sperrfrist verordnet werden.

Auch inhaltlich werden noch mehrere Optionen geprüft. Eine davon ist die, dass es durchaus zu unterschiedlich langen Sperrfristen kommen könnte - je nachdem, wie angespannt die Marktlage vor Ort ist. Denn das Gesetz erlaubt seit dem 1. September Sperrfristen von „bis zu zehn Jahren“ - es sind also auch fünf oder acht Jahre möglich.

Ohnehin wird es auch weiterhin Kommunen geben, die von der Verordnung ausgenommen sind, in denen also nur eine dreijährige Sperrfrist gilt. Und das werden - wegen der an vielen Orten inzwischen entspannten Wohnungsmarktlage - sicher mehr sein als früher.

Land unter für die LEG?

Gegen die Pläne der Landesregierung, zur Haushaltssanierung Anteile an der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) zu verkaufen, regt sich vielfältiger Widerstand. Auf Initiative der Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und Essen wurde mit einem Dutzend LEG-Mieterbeiräten, dem Gesamtbetriebsrat der LEG und der Gewerkschaft ver.di am 11. Mai 2002 in Dortmund das Aktionsbündnis „Zukunft der LEG“ gegründet und eine „Dortmunder Erklärung“ verabschiedet. Der Zusammenschluss will bei den LEG-Mietern und den Kommunal- und Landespolitikern dafür werben, sich aktiv für eine soziale und intakte LEG im Eigentum des Landes einzusetzen.

Sorgen um Wohnungen

Obwohl die LEG einen breit gefächerten Aufgabenbereich hat, zu dem auch die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen gehört, fallen als erstes die Wohnungen ins Auge. Mit 65.000 eigenen, überwiegend ehemaligen Neue-Heimat-Wohnungen, und 55.000 Wohnungen in Beteiligungsunternehmen liegt die LEG nur knapp hinter dem Marktführer Viterra Wohnen.

Mit über 80 Prozent ist der Anteil sozial gebundener Wohnungen sehr hoch. Als überdurchschnittlich gilt das Engagement der LEG bei Wohnprojekten und zukunftsweisenden Bauvorhaben; aber auch in sozial benachteiligten Stadtteilen ist das Wohnungsunternehmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ aktiv. Mehr noch als andere öffentliche Wohnungsunternehmen ist die LEG also ein „sozialpolitisches Faustpfand“, ein Regulativ auf dem Wohnungsmarkt.

Die Folgen könnten gravierend sein, wenn dieses Faustpfand aus der Hand gegeben wird. Denn für die LEG hat es

bislang keinen Unterschied gemacht, ob die Wohnungen im strukturschwachen Ruhrgebiet oder an der prosperierenden Rheinschiene liegen, und das Investitionsvolumen von zur Zeit jährlich 250 Mio. Euro wurde gleichmäßig verteilt.



Private Investitionen, das zeigt das Beispiel Viterra, erfolgen jedoch fast nur noch in „Boomregionen“. Das wird das Armutsgefälle in NRW verfestigen. Und wo Modernisierung und Instandsetzungen zurückgefahren werden und das Wohnen nicht mehr sicher ist, ziehen MieterInnen in Scharen „freiwillig“ weg.

Keine Zeit für Mieter

Hauptansprechpersonen des Aktionsbündnisses sind selbstverständlich die Landtagsabgeordneten. Hier bestehen in den Großsiedlungen auch langjährige, persönliche Kontakte, die für die „Überzeugungsarbeit“ genutzt werden. Ein Gesprächswunsch des Aktionsbündnisses an Ministerpräsident Wolfgang Clement hat die Staatskanzlei aber „wegen der äußerst angespannten Terminlage“ abgewiesen. Die Landesregierung hat keine Zeit für die MieterInnen.

Deshalb werden zurzeit in mehreren Siedlungen und unter ver.di-Mitgliedern Unterschriften gesammelt, die der Landesregierung übergeben

werden sollen. (Unterschriftenlisten sind bei den Mietervereinen erhältlich).

Parallel dazu hat sich einiges getan: Am 17. April fand eine beachtliche Demonstration vor dem Düsseldorfer Landtag statt (MFR berichtete). In mehreren Städten, so in Remscheid, wurden Mieterversammlungen mit Podiumsgesprächen durchgeführt. Angeregt durch den Mieterbeirat Remscheid-Klausen, dessen Vorsitzender Frank-Harald Diehle auch Sprecher der LEG-Mieterbeiräte in NRW ist, hat Oberbürgermeister Fred Schulz einen Brief an den Ministerpräsidenten Clement geschickt, „um die Sorgen und Nöte von ca. 1.000 Mieterinnen und Mietern von LEG-Wohnungen vorzutragen.“

Einzelne Kommunalparlamente bereiten auf Initiative der örtlichen Mieterbeiräte Resolutionen gegen den LEG-Verkauf vor. Die Gewerkschaft ver.di druckte die „Dortmunder Erklärung“ in hoher Auflage und sorgt über Betriebsräte und Geschäftsstellen für eine große Verbreitung.

Nicht zuletzt will das Aktionsbündnis mit der Geschäftsführung der LEG über eine Ausweitung der Mietermitbestimmung und einen Unternehmens-Mietererrat sprechen.

Die Mietervertretungen wollen sich weiter intensiv für ihre Forderungen einsetzen.

- kein Verkauf von Geschäftsanteilen
- keine Zerschlagung der LEG
- keine weiteren Wohnungsverkäufe
- Ausweitung der Mietermitbestimmung
- keine Abstriche bei Modernisierung und Instandsetzung

Frankfurt traut Viterra nicht

Scheibchenweise übernimmt die Essener Viterra AG die Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG), getreu der Strategie, in so genannten Wachstumsregionen öffentliche Wohnungsbestände zu übernehmen und „Wert steigend weiter zu entwickeln“, d.h. die Wohnungen an die Mieter oder Kapitalanleger zu verkaufen. Damit stößt das Unternehmen keineswegs auf Gegenliebe.

Als die Stadt Frankfurt gegen Ende des vergangenen Jahres selbst nur aus der Presse erfahren hatte, dass der Bund und das Land Hessen 72,6 bzw. 13,68 Prozent der Anteile an der FSG für 400 Mio. Euro verkauft hatte, war die erste Reaktion der Oberbürgermeisterin Petra Roth (CDU): „Wir werden diesem Verkauf nicht zustimmen.“

Sofort wurde die städtische „Wohnungs-Holding“ beauftragt, über einen Ankauf der 2.260 Frankfurter Wohnungen mit der Viterra AG zu verhandeln (die übrigen der insgesamt 9.600 Wohnungen der FSG befinden sich im gesamten Bundesgebiet mit Schwerpunkten in Hessen, Berlin und Bonn).

Zu spät: Finanzminister Hans Eichel hatte den Deal, mit dem sein Vorgänger Theo Waigel vier Jahre zuvor noch gescheitert war, bereits zusammen mit Hessens Ministerpräsident Koch (CDU) durchgesetzt. Die Hessische SPD protestierte vergeblich.

Die Frankfurter Rundschau schrieb am 29.11.01: „Dass ausgerechnet der frühere SPD-Landeschef mit der CDU/FDP-Regierung in Wiesbaden 'gemeinsame Sache' auf Kosten von Mietern und SPD-Wohnungspolitik mache, wird bei der SPD im Landtag mit 'Befremden' aufgenommen - zumal der schlechte Ruf der Viterra AG auch nach Wiesbaden gedrungen war.“

Die Frankfurter Mieterschutzvereine wiesen ebenso vergeblich darauf hin, wie wichtig Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand seien, um Wohnungsnot und überhöhte Mietpreise gerade in Ballungsräumen zu bekämpfen.

Um wenigstens die FSG-Wohnungen im Frankfurter Stadtgebiet doch noch vor Umwandlung und Einzelprivatisierung zu sichern, bot die Stadt der Viterra AG an, den Geschäftsanteil der Stadt von 13,68 Prozent gegen diese Wohnungen zu tauschen. Viterra setzt jedoch darauf, mit Hilfe der CDU/FDP-Fraktionen im Römer auch die letzten Geschäftsanteile zu einem günstigen Kaufpreis erwerben zu können.

Allerdings haben im Stadtparlament weder CDU/FDP noch SPD/Grüne eine Mehrheit, so dass die bisherige

Mieterschutzallianz von SPD und GRÜNEN den Verkauf verhinderte.

In der Diskussion über den Verkauf hatten die Befürworter zunächst argumentiert, dass 13,6% nicht für eine Sperrminorität ausreichen und ein Halten der Anteile sinnlos sei. Mieterorganisationen wiesen jedoch darauf hin, dass Viterra in erster Linie den Verkauf von Wohnungen plane und dass dies nicht mit der Satzung der Gesellschaft vereinbar sei. Deshalb müsste Viterra den Satzungszweck ändern. Aber hierzu sei die Zustimmung aller Gesellschafter erforderlich.

Dennoch bringen CDU und FDP immer wieder Anträge ein, um über das Stadtparlament den Verkauf der Anteile durchzusetzen. Hierbei kommt ihnen ein aktuelles Thema gerade recht: Die steigende Schuldenlast der Kommune.



**Da staunt der Nachbar: Eigentum ist machbar!
Fragt sich nur, ob auch bezahlbar? Denkt dran: Wir haben Wahljahr!**

Zukunftsfähige Wohnungspolitik im DMB

Mit einem 31-seitigen Positionspapier „Für eine zukunftsfähige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ hat unsere „Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten, Essen“ im Konsultationsprozess des Deutschen Mieterbundes (DMB) Stellung bezogen.

Enthalten sind unter anderem Vorschläge und Forderungen zur Erneuerung der Wohnraumförderung, Bekämpfung der Zersiedelung und der Privatisierung, Sicherung der öffentlichen Wohnungsunternehmen, Integration von MigrantInnen und ein soziales Mietrecht. Eine Kernforderung ist die Abschaffung

der Eigenheimzulage zu Gunsten einer eigentumsunabhängigen Investitionszulage.

Der zweijährige Konsultationsprozess hat eine Neuausrichtung des wohnungspolitischen Grundsatzprogramms des Mieterbundes zum Ziel. Er wurde 2001 auf dem Mietertag in Bielefeld beschlossen und soll 2003 in einer „Erfurter Erklärung“ münden. Denn auch im DMB setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass auch auf dem Gebiet der Wohnungspolitik mit den Rezepten von gestern die Probleme von morgen nicht gelöst werden können.

Denn die jahrzehntelang taugliche Forderung „mehr bauen!“ hat sich angesichts in vielen Bereichen entspannter Wohnungsmärkte überholt. Den Wohnungsmarkt gibt es nicht mehr; nicht im Bund, nicht in den Ländern, nicht mal innerhalb einzelner Kommune zeichnet sich ein einheitliches Bild. Die Instrumente müssen zielgenauer und flexibler werden.

Da das Positionspapier gewissermaßen auch unser Grundsatzprogramm darstellt, haben wir es in voller Länge im Internet veröffentlicht. Zu finden unter www.mieterforum-ruhr.de.



Stadtteilversammlung in Lima/Peru

1992 vereinbarten die Regierungen in Rio die Agenda 21, das globale Handlungsprogramm für eine nachhaltige, soziale und ökologische Entwicklung. Im August, beim Johannesburg-Gipfel, steht die Umsetzung auf dem Prüfstand.

10 JAHRE AGENDA 21

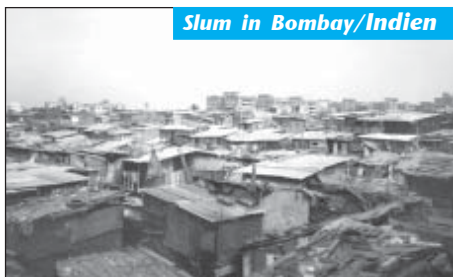
BILA

Bewohnerbeteiligung

Die **Mitbestimmung** der BewohnerInnen ist ein Kernprinzip nachhaltiger Entwicklung, wie sie in Rio beschlossen wurde. Nur mit den Menschen vor Ort kann unsere Lebensweise so verändert werden, dass alle jetzt und in Zukunft genug zum Leben haben und dabei nicht die Tragfähigkeit der Erde überfordern. Bewohnerbeteiligung ist eine Bedingung dafür, dass Hilfen nicht in der Vetternwirtschaft versickern, dass sich die Leute für ihr Gemeinwesen engagieren und öffentliche Programme effizient umgesetzt werden. Autoritäre Regierungen, Kriege und die Schwächung der Sozialstaaten haben die lokale Demokratie in den letzten Jahren sehr erschwert. Trotzdem kämpfen Bewohner überall um mehr Mitwirkung. In den fortschrittlichen Kommunen Brasiliens z.B. wurden neue Erfahrungen mit Bürgerbeteiligungen an lokalen Haushalten gemacht.

In **Deutschland** gab es auch unter Rot-Grün keine systematischen Bemühungen, die Mietermitbestimmung zu verbessern. Im Gegenteil. Stadtplanung und Wohnungsbau wurden noch mehr an Investoreninteressen ausgerichtet. Mieter werden im Planungs- und Baurecht benachteiligt und haben keinen rechtlich gesicherten Einfluss auf die Gestaltung von Umbaumaßnahmen.

Wohnungsnot



Slum in Bombay/Indien

Weltweit sind 100 Millionen Menschen **obdachlos**, 1,5 Milliarden leben in total ungesicherten Wohnverhältnissen. Der Überwindung der Wohnungsnot und der



Zwangsräumung in Jakarta/Indonesien

Verarmung, hatte die Agenda 21 eine hohe Priorität eingeräumt. Viele UN-Beschlüsse bestätigen das Menschenrecht auf Wohnung und Wohnumfeld. Trotzdem gibt es global kaum Fortschritte. Immer mehr Menschen leben in selbsterrichteten Slums. Die Auflagen der internationalen Finanzinstitutionen haben die Staaten zu umfassenden Spar- und Privatisierungsprogrammen gezwungen, die vor allem die Armen treffen. Millionen Kinder leben auf der Straße. 1,7 Milliarden Menschen haben keinen Zugang zu Trinkwasser. Die meisten industrialisierten Länder, auch die EU und Deutschland, haben ihre Verpflichtung, 0,7 % ihres Bruttosozialproduktes für die Entwicklungszusammenarbeit auszugeben, nicht erfüllt. In der Vorbereitung der Rio+10-Konferenz wurden Bezüge zu den Menschenrechten aus den Dokumenten gestrichen. In der EU-Sozialcharta wurde trotz vieler Proteste das Recht auf Wohnen nicht verankert.

In **Deutschland** konnte die große Wohnungsnot ab 1994 durch Neubauprogramme überwunden werden. Die Obdachlosenzahlen gingen danach deutlich zurück. Es gibt aber immer noch eine halbe Million Wohnungslose und keinerlei einklagbaren Mindestanspruch auf eine Wohnung. Eine bundeseinheitlich Obdachlosenpolitik existiert nicht.

Die Wohnungsbauförderung wurde in den letzten Jahren stark reduziert. In München spricht man schon wieder von einer neuen Wohnungsnot. Das größte Problem ist aber der Verlust von Sozialbindungen.

Sicheres Wohnen

Vor allem in Asien kommt es ständig zu gewaltsamen Zwangsräumungen von Armenvierteln, die dem Menschenrecht auf Wohnen widersprechen. Die „Sicherheit der Wohnverhältnisse“ ist nach dem UN-Habitat-Programm Grundvoraussetzung dafür, dass die Wohnverhältnisse von den Leuten selbst verbessert werden können.

In Deutschland wird die Wohnsicherheit vor allem durch die vielen Verkäufe von Mietwohnungen gefährdet. Die Bundesregierung hat den Mieterschutz weder verbessert noch verschlechtert.

Klimaschutz



Nach Wirbelsturm „Mitch“, Nicaragua

Durch ihren hohen Verbrauch fossiler Energie zerstören die industrialisierten Länder das Weltklima. Der Wohnbereich ist in Deutschland daran zu 30 % beteiligt. Die ersten Leidtragenden sind die Bewohner armer Länder, die Vertriebenen überfluteter Inseln, die Opfer der zunehmenden Unwetter. Die Katastrophenhilfe wird weltweit als kurzfristig kritisiert. Die reichen Länder lehnen jede Haftung für die von ihnen verursachten Schäden ab.

Rot-Grün hat starke Bemühungen unternommen, den Energieverbrauch zu senken, verfehlt aber die selbstgesetzten Ziele. Die ökologische Steuerreform belastet Mieterhaushalte unverhältnismäßig. Wesentliche Fortschritte gab es bei der Verbesserung der Energie-Standards im Neubau. Die Hauptherausforderung liegt aber in der Verbesserung der Bestände. Die Förderprogramme und die Mietermitbestimmung sind unzureichend.

Als 1998 eine rot-grüne Koalition die lange Kohl-Herrschaft beendete, waren damit viele Erwartungen verbunden. Auch in der Wohnungs- und Städtebaupolitik. Gemessen daran ist die Bilanz enttäuschend.

ANZ 4 JAHRE ROT-GRÜN



Reihegenheime am Stadtrand von Witten

Neues Mietrecht

Trotz langwieriger Diskussionen hat die Mietrechtsreform die in sie gesetzten Erwartungen nicht erfüllt. Es gibt nur wenige Verbesserungen (Kappungsgrenze, 3-monatige Kündigungsfrist). Einschneidende Verschlechterungen zu Lasten der Mieter konnten auch bei dieser Regierung erst nach bundesweiten Mieterprotesten verhindert werden. Vor allem durch zum Teil unausgelegene Übergangsregelungen ist das neue Mietrecht noch komplizierter als das alte.

Wohnungsbau

Mit der Reform des Sozialen Wohnungsbaus hat Rot-Grün nicht die Fehler der Kohl-Regierung fortgesetzt und die Kostentante im Sozialwohnungsbestand erhalten. Für den Neubau trat Anfang des Jahres ein Gesetz in Kraft, das nicht viel mehr ist, als ein unverbindlicher Rahmen für die Landesregierungen. Bei den wichtigsten Reformzielen, z.B. der Förderung im Wohnungsbestand, geht das Gesetz nicht weit genug. Vor allem wurden die Bundesverpflichtungen für die Förderfinanzierung auf 230 Mio. Euro jährlich gesenkt. Dass der Haushaltstitel später aufgestockt wurde, ist nur ein Trostpflaster.



Modernisierte „Platte“ in Gera/Thüringen

Nachdem die alten Bundesregierungen in Ostdeutschland die Wohnungsunternehmen mit DDR-Staatsschulden belastet und gleichzeitig Milliarden in Sanierung und Neubau gesteckt hatten, musste sich Rot-Grün mit den Spät-Folgen der Vereinigung herumschlagen. 1 Million Wohnungen stehen leer. Viele sollen - mit staatlicher Hilfe - abgerissen werden.



Mieter demonstrieren gegen LEG-Verkauf

Privatisierung

Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen, die Verkäufe von Mietwohnungen und die immer stärkere Profitorientierung in der Wohnungswirtschaft sind zu Hauptproblemen geworden. Dies ist zum Teil eine Folge der von CDU/FDP durchgedrückten Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Rot-Grün hat nichts unternommen, diesen Verlust auszugleichen. Als Kohl noch an der Macht war, hatte sich die Opposition auch heftig gegen die Privatisierung der Bahn-Wohnungen gewendet. Kaum an der Macht, hat sie sie umgesetzt. Durch ihre Entlastung der Unternehmenssteuern hat die Koalition dafür gesorgt, dass noch mehr Länder und Kommunen ihren Haushalt durch Privatisierungen sanieren wollen. Durch die Eigenheimzulage für den Erwerb von Gebrauchwohnungen wird die Umwandlungs-Spekulation mit Mietwohnungen angeheizt.

Neues Wohngeld

Anders als ihre Vorgänger hat die Schröder-Regierung ihr Versprechen, das Wohngeld zu erhöhen, tatsächlich umgesetzt, - mit nur einem Jahr Verspätung. Seit dem 1.1.2001 gibt es mehr Wohngeld für mehr Haushalte. Nicht umgesetzt wurde allerdings die Mieterförderung nach einer „Dynamisierung“, d.h. fortlaufenden Anpassung des Wohngeldes an steigende Kosten. Auf die explodierten Ölpreise hatte Schröder 2000 schnell reagiert.

Zersiedlung

In Deutschland werden täglich 129 ha Freiraum neu besiedelt. Eine wesentliche Ursache dafür ist die Förderung des Wohneigentums mit 14 Mrd. Mark jährlich. Die Abwanderung des Mittelstandes aus den Stadtzentren erzeugt immer mehr Verkehr, lässt die Städte ausbluten und die alten Stadtteile verarmen. Trotzdem erhöhte die Schröder-Regierung auch noch die Entfernungspauschale. Eine Bereitschaft, die verfehlte Eigentumsförderung auf eine Investitionszulage umzustellen, ist zur Zeit nicht zu erkennen.

Einwanderung



Nach dem Brandanschlag in Solingen

Das geplante Zuwanderungsgesetz bricht zwar mit der Lebenslüge, Deutschland sei kein Einwanderungsland. Faktisch ist es aber ein Abschreckungsgesetz. Es bietet wenig Ansatzpunkte für beidseitige Integration und den Abbau von Diskriminierungen. Die besondere Rolle des Wohnens und der Nachbarschaft für die Integration wird fast völlig ausgeblendet.

Stadtteile

Abwanderungen, abgegebene Wohnungsbestände, Arbeitslosigkeit und die Verdrängung des lokalen Einzelhandels lassen viele Stadtteile verarmen. Mit dem Programm „Soziale Stadt“ hat diese Bundesregierung begonnen, sich der Gefahr zu stellen. Die Mittel sind aber viel zu niedrig. Soziale Stadtteilentwicklung darf nicht nur einige Krisengebiete „aufwerten“, sondern muss die Lebensverhältnisse aller Bewohner verbessern.

Mängelbeseitigung und Renovierung:

Wer muss zuerst?

Immer wieder beantworten Gerichte die gleiche oder eine ganz ähnliche Frage höchst unterschiedlich. Das kann zu einander krass widersprechenden Urteilen führen, wie hier bei der Frage, ob der Mieter bei Auszug Renovierungsarbeiten durchführen muss, wenn die zu renovierenden Dinge noch Mängel haben, die vom Vermieter zu beseitigen sind.

Nein:

Für einen Schaden, der durch unsachgemäß durchgeführte Renovierungsarbeiten entsteht, muss der Mieter nicht haften, wenn der Schaden nicht messbar ist, etwa, weil der Vermieter auf seine Kosten noch Untergrundschäden beseitigen muss. Im konkreten Fall haftete der Mieter nicht für unsachgemäß la-

ckierte Fenster und Türen, weil diese sich ohnehin in desolatem Zustand befanden und von der Vermieterin zunächst hätten Instand gesetzt werden müssen.

LG Berlin, 64 S 312/01

Doch:

Der Mieter kann die Übernahme von Anstrichkosten für eine Wand nicht verweigern mit dem Hinweis, die Wand habe Risse, die auf Baumängel zurückzuführen sind, die der Vermieter auf seine Kosten beseitigen muss. Denn auch wenn es fachgerechter wäre, zunächst die Reparatur und dann die fällige Renovierung durchzuführen, bietet dies keine Handhabe für den Mieter, sich seiner Verpflichtung zur Übernahme von Renovierungskosten zu entziehen.

LG Hannover, 13 S 461/01 - 16 -



MIETER Lexikon

Schadensminderungspflicht

Wer einem Anderen einen Schaden zufügt, hat diesen zu ersetzen. Das gilt auch, wenn ein Vermieter Einnahmeverluste durch Mietausfälle hat, nachdem er dem Mieter zu Recht fristlos gekündigt hat. Der Mieter muss den Schaden ersetzen, also weiter Miete zahlen.

Allerdings nicht ewig. Denn den Vermieter trifft - wie jeden Geschädigten - die sogenannte „Schadensminderungspflicht“. Das heißt: Er muss sich alsbald - im zumutbaren Rahmen - um einen Ersatzmieter bemühen. So hat das OLG Düsseldorf schon 1996 geurteilt (ZMR 1996, 324), ebenso das OLG Schleswig (WM 2000, 355).

Je länger der Leerstand andauert, desto stärker muss sich der Vermieter um Ersatzmieter bemühen, stellte jetzt das LG Lüneburg fest (WM 2002, 267). Hat zum Beispiel ein großes Schild im Fenster „zu vermieten“ und die Aufnahme der Wohnung in den Datenbestand zweier Makler nach sechs Monaten noch keinen Erfolg gebracht, muss der Vermieter weitere Maßnahmen einleiten, um die Wohnung wieder auf den Markt zu bringen. Tut er dies nicht, ist der Mieter von weiteren Mietzahlungen befreit.

URTEILE +++ URTEILE +++ URTEILE +++ URTEILE +++ URTEILE +++ URTEILE

Aufarbeiten

Ein Parkettfußboden nutzt sich auch bei normaler Beanspruchung im Laufe der Zeit durch Verfärbungen und Gebrauchsspuren ab. Er muss deshalb ca. alle 15 bis 20 Jahre abgeschliffen und neu versiegelt werden. Ist er mit der Wohnung zusammen vermietet, ist dieses Aufarbeiten Sache des Vermieters.

LG Wiesbaden, WM 91, 540

Formularklausel

Eine Klausel im Formularmietvertrag, die den Mieter zur Aufarbeitung des vermieteten Parkettbodens zwingt, ist ungültig.

LG Köln, WM 94, 199

Parkett

Schönheitsreparaturen

Das Aufarbeiten eines vermieteten Parkettbodens zählt auch nicht zu den Schönheitsreparaturen, die der Mieter nach Auszug erledigen muss.

LG Hamburg, WM 90, 115

Mietminderung

Ausbesserungen, die zu farblichen Abweichungen in größerem Umfang führen, berechtigen den Mieter zur Mietminderung.

AG Norderstedt, WM 89, 564

Pfennigabsätze

Für Schäden, die durch außergewöhnliche Abnutzung entstehen (etwa das Fallenlassen schwerer Gegenstände oder das Tragen von Schuhen mit Pfennigabsätzen), haftet hingegen der Mieter.

LG Mannheim, WM 74,8

Schuhe aus?

Der Mieter einer Wohnung mit Parkettfußboden kann einen Gast nicht für Schleifspuren in Regress nehmen, die von kleinen Steinchen an den Sohlen des Gasttets verursacht wurden, wenn dieser seine Schuhe „normal abgetreten“ hat. Der Gast ist nicht verpflichtet, von sich aus die Schuhe auszuziehen.

AG Siegburg, WM 02, 209

Augen auf beim Wohnungskauf!

Durch die nicht endende Privatisierungswelle stehen immer mehr MieterInnen vor der Frage, ob sie ihre bisherige Mietwohnung nicht kaufen wollen. Viele sind durchaus nicht abgeneigt - aus den unterschiedlichsten Motiven: Als Kapitalanlage, als Altersvorsorge, weil man immer schon Eigentum wollte, weil man Angst vor einem anderen Vermieter hat, der eventuell Eigenbedarf anmeldet oder weil man so viel Geld in die Wohnung gesteckt hat und die Investition sichern will.

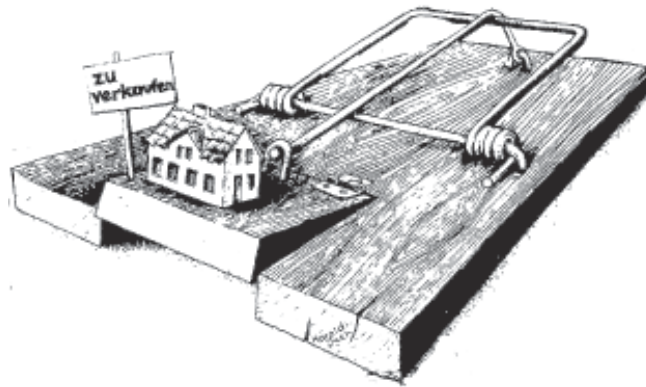
Doch nach dem Kauf einer Immobilie ist man erst einmal hoch verschuldet - meist für die nächsten 30 Jahre. Und immer wieder liest man in den Zeitungen von den vielen Zwangsversteigerungen, die oft Folge einer geplatzten Finanzierung sind. Oft sind Schicksalsschläge die Ursache - Arbeitsplatzverlust beispielsweise oder eine geplatzte Ehe. Oft sind aber auch handwerkliche Fehler bei der Finanzierung verantwortlich dafür, dass die Wohnungskäufer nach ein paar Jahren die Raten nicht mehr bezahlen können und plötzlich vom Wohlwollen ihrer Bank abhängig sind.

Wir haben deshalb einige Tipps zusammengestellt, wie Sie die häufigsten Fehler vermeiden können.

Überlegen Sie genau, ob die Wohnung auch langfristig Ihrem Bedarf entspricht. Aus einer Mietwohnung ist man schnell wieder ausgezogen, Eigentum verkauft man nicht von heute auf morgen. Ist die Wohnung noch groß genug, wenn das (geplante) zweite Kind kommt? Oder zu groß, wenn die Kinder in zwei, drei Jahren aus dem Haus sind? Taugt sie auch noch im Alter?

Schauen Sie sich die Wohnung kritisch an: Stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis? Bloß weil ihr Vermieter von einem Vorzugspreis spricht (der oft zeitlich befristet ist), muss es sich noch lange nicht um ein gutes Angebot handeln. Gibt es (versteckte) Mängel? Schauen Sie sich ruhig auch ein paar andere Eigentumswohnungen auf dem Markt an - vielleicht gibt es anderswo ja Besseres fürs gleiche Geld.

Wenn Sie nicht gerade ein freistehendes Familienhaus erwerben, sondern eine Eigentumswohnung, sind Sie anschließend keineswegs „Herr in den ei-



genen vier Wänden“, sondern Teil einer Eigentümergemeinschaft. Die beschließt mit Mehrheit, was im Hause passieren soll - ob zum Beispiel bestimmte Investitionen getätigt werden. Sie können also überstimmt werden, müssen aber mit zahlen. Achten Sie darauf, dass sie ausreichend finanziellen Spielraum haben.

Auch Eigentümer haben Betriebskosten. Sie dürfen also keinesfalls Zins und Tilgung des Baudarlehens mit Ihren jetzigen Wohnkosten vergleichen, sondern höchstens mit der Netto-Kaltmiete. Doch auch das ist nicht ungefährlich, denn Eigentümer tragen auch Kosten, die Mieter gar nicht kennen: Für die Hausverwaltung beispielsweise, die oft noch vom Vorbesitzer beauftragt wurde, Reparaturkosten oder Rücklagen für spätere Investitionen.

Der Kaufpreis ist keineswegs das Einzige, was Sie beim Eigentumserwerb zu zahlen haben. Zusätzlich wird mindestens die Grunderwerbssteuer fällig und die Kosten für den Notar, der die Eintragung ins Grundbuch vornimmt. Diese Kosten lassen sich durch nichts vermeiden, werden in den Finanzierungsbeispielen, die die Anbieter vorlegen, aber gerne vergessen.

Überhaupt sollten Sie diesen Finanzierungsbeispielen nicht über den Weg trauen. Da wird gerne das Blaue vom Himmel herunter gelogen. Manche Anbieter rechnen sogar vor, dass Die Wohnkosten für Eigentümer niedriger sind als für Mieter. Der Trick dabei ist immer der gleiche: Die staatliche Eigenheimzulage wird in die Finanzierung mit einbezogen. Verschwiegen wird, dass sie nur acht Jahre lang gezahlt wird. Lassen Sie sich deshalb niemals auf eine Finanzierung ein, deren Belastung Sie nur unter Einbeziehung der Eigenheimzulage tragen können..

Denken Sie auch daran, dass die Zinsen zurzeit sehr niedrig sind. Bei den meisten Finanzierungen wird eine Laufzeit von zehn Jahren vereinbart. Danach muss die Restschuld (die immer noch sehr hoch ist, weil man meist ja nur 1 % der Kreditsumme jährlich tilgt) neu verzinst werden. Und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Zinsen dann viel höher sind.

Sprechen Sie auf jeden Fall mit mehreren Banken und vergleichen Sie die Konditionen. Nachverhandeln ist keineswegs verboten! Sehr wertvoll ist auch eine unabhängige Finanzierungsberatung, beispielsweise durch die Verbraucherzentrale. Denn eine Bank, die Ihnen schließlich einen Kredit verkaufen will, wird Ihnen immer vorrechnen, dass „es“ geht.

Die Zins- und Förderungs-Falle

Kaufpreis	100.000 ••
Grunderwerbssteuer	3.500 •
Notar- und Grundbuch	2.000 •
<u>Summe Erwerbskosten</u>	<u>105.500 •</u>

Eigenkapital	25 %
<u>benötigter Kredit</u>	<u>79.125 •</u>

Tilgungssatz	1,00 %
Zinssatz	6,00 %
Laufzeit des Kredits	10 Jahre
danach Zinssatz	8,00 %
Zulage (mit einem Kind)	1.278 •

So entwickelt sich die Belastung (netto-kalt):

1. bis 8. Jahr	
Zins + Tilgung, jährlich	5.538,75 •
minus Eigenheimzulage	1.278,00 •
Belastung jährlich	4.269,75 •
Belastung monatlich	355,06 •

9. bis 10. Jahr	
Zins + Tilgung, jährlich	5.538,75 •
minus Eigenheimzulage	-
Belastung jährlich	5.538,75 •
Belastung monatlich	461,56 •

ab 11. Jahr	
Zins + Tilgung, jährlich	6.302,92 •
minus Eigenheimzulage	-
Belastung jährlich	6.302,92 •
Belastung monatlich	525,24 •

Es ist alles nur geleast

Es gibt sie noch, die reichen Erbonkel in Amerika. Das sind aber in vorliegenden Fall keine leiblichen Vorfahren, sondern Firmen, die sich die US-Steuer-gesetzgebung zu-nutze machen. Immer mehr deutsche Kom-munen und auch Unternehmen greifen zu einem Finanzierungstrick, um ihre leere Kas-sen zu füllen.

Das Zauberwort heißt „US-Cross-Border-Leasing“. Dabei werden Immobilien und Anlagen fast aller Art (Straßenbahnwagen, U-Bahnen, Rechenzentren, Krankenhäuser, Kraftwerke, Gas-, Strom- und Kanalnetze, Kläranlagen) langfristig (zum Beispiel für 99 Jahre) an einen US-Investor vermietet bzw. verleast und gleichzeitig wieder (allerdings für einen kürzeren Zeitraum, z.B. 25 Jahre) zurück geleast.

Der so genannte Leasinggeber kann unter extremer Ausnutzung der Möglichkeiten des US-Steuersystems hohe Abschreibungen geltend machen. Der daraus entstehende „Barwert“ in Höhe von rund drei bis sechs Prozent auf das Transaktionsvermögen - von mindestens 100 Millionen US-Dollar - wird

mit dem deutschen Vertragspartner, dem „Leasingnehmer“, geteilt.

Was auf den ersten Blick aussieht wie leicht verdientes Geld, um nicht zu sagen wie das Ei des Kolumbus, ist bei genauerer Betrachtung ein sehr komplexes Vertragsverhältnis, das Risiken erzeugt.

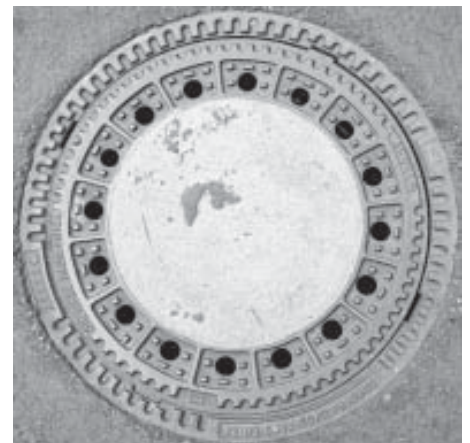
Zum Einen ist selbstverständlich die US-Steuer-gesetzgebung bemüht, die Steuerspar-effekte zu minimieren. Schließlich werden Barwertvorteil, Zinsen, Vermittler- und Beraterhonorare vom US-Staat über Steueraus-fälle bezahlt. Zum Anderen müssen gleich mehrere Vertragspartner des Deals, oft gehört auch noch eine Zwischengesellschaft auf einer Überseeinsel dazu, seriös und dauerhaft liquide sein.

So könnte der erste Boom bereits wieder vorbei sein; zumindest wird berichtet, dass der Markt für Leasingverträge zunehmend enger werde.

Gebühren senken?

Klammert man moralische Skrupel gegen-über amerikanischen SteuerzahlerInnen aus, ist für die VerbraucherInnen bzw. GebührenzahlerInnen die entscheidende Fra-ge: Fließt der Barwert in den allgemeinen Haushalt oder wird er im Haushalt der kom-munalen Wirtschaftseinheit gebucht werden, zum Beispiel im Titel „Abwasserent-sorgung“, und wirkt sich dort Gebühren sen-kend aus?

Während nämlich die Stadt Köln die Ein-nahmen aus der Vermietung eines Klärwerks und Teile des Kanalnetzes von 40 Mio. Euro (bei einem Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. Euro) in den Gebührenhaushalt der Stadt-entwässerungsbetriebe eingestellt hat und damit ihre BürgerInnen über viele Jahre ent-lasten will, will der Kämmerer der Stadt Reck-linghausen die Einnahmen zur Sanierung des Haushaltes nutzen. Deshalb will eine Bür-gerinitiative klagen, wenn die Gewinne nicht zur Gebührensenkung verwendet werden.



Im Untergrund geht's mächtig rund: Deutschlands Kommunen wollen mit Kanalisationsnetzen ihre Finanzen sanieren.

In Dortmund hat die städtische Westfalen-hallen GmbH schon Hallenkomplexe vermietet und dem städtischen Haushalt 8,44 Mio. Euro eingebracht. Jetzt sollen das 1.800 lan-ge Kanalnetz und die Rückhaltebecken mit einem so genannten Restbuchwert von 409 Mio. Euro folgen.

Der Hauseigentümerverschein Haus und Grund hat bereits öffentlich die Weitergabe der Erlöse an die 200.000 Gebüh-renzahlerInnen eingefordert und sich auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster berufen. (Die CDU-lastige Interessensvertretung favorisiert allerdings den Verkauf an einen Investor, d.h. die voll-ständige Privatisierung.) Der Stadtkämmerer hat die Einnahmen bereits für den Haushalt reklamiert. Sollten die Stadt bei ihrem Kurs bleiben, ist ein Musterprozess wahrschein-lich.

Egal wie ein Rechtsstreit ausgehen wird, die Kommunen haben auch bisher schon das Letzte aus den Abwassergebühren heraus ge-holt. Sie kalkulieren die Abschreibungen in der Regel auf den Wiederbeschaffungszeitwert (in Dortmund immerhin 1,6 Mrd. Euro) an-statt auf die reinen Instandsetzungs- und Investitionskosten. Der Rechtsstreit um diese Frage ist noch nicht ausgestanden, da droht bereits die nächste Prozesswelle.

HL

IMPRESSUM

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

Redaktion: Helmut Lierhaus, Knut Unger, Aichard Hoffmann (v.i.S.d.P.); redaktion@mieterforum-ruhr.de

Erscheinen: quartalsweise

Auflage: 45.000

KONTAKTE

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
0234 / 961140,
info@mieterverein-bochum.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,
0231 / 5576560,
info@mieterverein-dortmund.de

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
Bahnhofstraße 46, 58452 Witten,
02302 / 51793, info@mvwit.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.,
Steeler Pfad 19, 45307 Essen,
0201 / 7491920,
MGEsseneV@aol.com

www.mieterforum-ruhr.de

Wahr und unwahr

Wahr ist, dass das Berliner Oberverwaltungsgericht das Urteil der Vorinstanz einkassiert hat, nachdem die CDU die trotz eines falschen Berichts kassierten Millionen aus der Parteienfinanzierung nicht zurückzahlen muss. **Unwahr** ist, dass jetzt alle Mieterforum-Redakteure zittern, weil sie ihre Steuererklärung für 2001 zwar form- und fristgerecht ab-, dabei aber nur die Hälfte ihrer Einkünfte angegeben haben.

Wahr ist, dass Deutschland größtes Wohnungsunternehmen, die Viterra AG, angekündigt hat, durch Neuorganisation mehr Kundennähe zu demonstrieren. **Unwahr** ist, dass sie deshalb auf weitere Privatisierungen verzichtet.