



Bei der Unterschriftenübergabe: Helmut Lierhaus (links) und LEG-Mieterbeiräte (Foto: Geisheimer)

Mieter und ver.di befürchten Ausbluten bei Landesbank

LEG weiter in Gefahr

Am 7. Oktober überreichten Vertreter des „Aktionsbündnisses Zukunft der LEG“ drei Aktenordner mit 2500 Unterschriften an Staatssekretär Harald Noack im Finanzministerium. Mietervertreter, Beschäftigte und die Gewerkschaft ver.di unterstrichen damit erneut ihre Ablehnung des von der Regierung geplanten Verkaufs der Landesanteile an dem Wohnungs- und Grundstücksunternehmen LEG. Zwar wird inzwischen von den meisten „nur“ ein Verkauf an die neue Landesbank erwartet, aber auch das ist für die Mieter- und Belegschaftsvertreter nicht akzeptabel.

„Niemand kann so naiv sein, zu glauben, dass die Refinanzierung des Verkaufserlöses nicht aus der Unternehmenssubstanz erfolgen wird“, sagte Helmut Lierhaus vom Mieterverein Dortmund. Wohnungsverkäufe und ein Aufschieben der Modernisierungen könnten die Folge sein. Überdies ist die Erfüllungshilfe der Landesbank alles andere als gewiss. Zunächst müssen komplizierte Beteiligungsstrukturen rückabgewickelt werden. Und außerdem ist noch ungewiss, wie die neue „Strukturbank“ das Geld aufbringen soll. Sicher ist nur, dass 100 Millionen Euro Einnahmeerwartungen aus dem LEG-Verkauf im Haushaltsentwurf von Peer Steinbrück stehen. Der Haushalt soll kurz vor Weihnachten endgültig den Landtag passieren. Gegenüber der „Welt“ hatte

Steinbrück erklärt, man habe danach noch 1 Jahr Zeit, einen Käufer zu finden. Plant der Ministerpräsident eine „Luftbuchung“, um den Haushalt auf dem Papier zu schönen? Will er Zeit gewinnen? Gute Gründe dafür gibt es schon.

Der Versuch, den Landeshaushalt um 1,4 Mrd. Euro zu verbessern, gleicht für die SPD einer Quadratur des Kreises. Einerseits muss angesichts der heftigen Steuerausfälle dramatisch eingespart werden, um den Haushalt verfassungskonform zu machen. Andererseits führt die Umsetzung zu zahlreichen Protesten.

Die Mieter sind bei weitem nicht die einzigen: Da sind die teilweise schon erfolgreichen Studenten, die Wohlfahrtsverbände, die soziale Projekte gefährdet sehen, die Polizisten und die Eine-Welt-Gruppen. Und das dicke Ende kommt erst noch. Um die Kürzungen hinzunehmen, sollen Modellprogramme des Landes - vor allem auch in der Stadtentwicklung - auslaufen: kaum noch Geld für neue Innovationsprojekte in den gebeutelten Kommunen.

Es wäre nicht verwunderlich, wenn Steinbrück da auf die geänderte Steuerpolitik in Berlin hofft. Oder auf ein akzeptables Kauf-Angebot aus der turbulenten privaten Immobilienwirtschaft. Beides wird Zeit brauchen. Zeit, die auch für die Entwicklung von Alternativen genutzt werden kann.

ku

Abbau-Minister

Wohnungsminister haben eine äußerst kurze Halbwertszeit. Das kennen wir schon von Schwarz-Gelb. Sie scheitern in der Regel nicht an Skandalen und Übereifer. Sondern an Langeweile. Der Langeweile, die alle Bundesregierungen der letzten Jahrzehnte zu Wohnen und Stadt verbreiteten. Ihre Wohnungsbauminister waren austauschbar, ohne eigenes Profil. Wenn das Wohnungs- und Verkehrsministerium nicht so einen riesigen Etat hätte, hätte man es ebenso gut in ein Super-Wirtschafts- oder Super-Familienministerium integrieren können. Wo sich Wohnungspolitik doch sowieso immer weitgehend auf Familienförderung reduziert. Aber man braucht eben nicht nur Supermänner, sondern auch Austauschposten. Das musste jetzt der Aachener Bodewig erfahren, als er für den Ost-West-Proporz gehen musste.

Was sich da in den letzten Stunden bei den Koalitionsverhandlungen abspielte, ist eine Lehrstück für den Stellenwert der Wohnungs- und Städtepolitik in dieser Regierung. Schröders Wunsch Kandidat für das um den „Aufbau Ost“ ergänzte Ministerium, der Leipziger OB Tiefensee, lehnte es aus guten Gründen ab, den Alibi-Ossi zu spielen.

Der in letzter Minute aus dem Hut gezauberte Rentner Stolpe ist sicherlich niemand mit wohnungspolitischen Leviten, und auch niemand mit dem Ehrgeiz, die erforderlichen Reformen am Subventionssystem anzupacken. Der „Aufbau Ost“ ist - zumindest was den Wohnungsbereich angeht - eigentlich nur noch „Abbau Ost“: Stolpe wird sich mit dem Abriss von mehreren hunderttausend leerstehenden Wohnungen beschäftigen müssen. Und der Etat für den Städtebau in Gesamtdeutschland ist auch nicht üppiger geworden.

Da war dann Stolpe wohl die richtige Wahl. Für ein Abbau-Ministerium braucht man einen Tröster, keinen Macher.

ku

Kein Häuschen ohne Kinder

Wohnungspolitik in der rot-grünen Koalitionsvereinbarung → S. 4

Das war der Gipfel

Rückschläge für Wohnrechte beim Weltgipfel in Johannesburg → S. 5

Brandgefährlich

So vermeiden Sie, dass Ihre Wohnung Feuer fängt → S. 6

Wärme-Schmuh

Nicht nur die Viterra, auch die LEG-Tochter Ruhr-Lippe macht inzwischen mit fragwürdigen Wärmelieferungen von sich reden. In Witten erhielten Sozialmieter eine Mitteilung, dass ihre Grundmiete gesenkt werde, da die Heizungsanlage auf eine Privatfirma übergegangen sei. Kein Wort über die Vertragsänderung, die zu erwartenden Wärmepreise. Und auch die Neuberechnung der Sozialmiete ist unzureichend. Der MieterInnenverein Witten hält die Umstellung ohne Zustimmung des Mieters für unzulässig. In den Mietverträgen steht, dass die Heizung zur Wohnung gehört. Gleichwohl hat der Mieterverein der Ruhr-Lippe Verhandlungen mit den Mietern angeboten. Bislang vergeblich. Der Viterra hatte der aufgeflogene Trick am Ende mehrere Millionen Euro gekostet.

Fusionengerüchte

In der Fachwelt wird weiterhin heftig über bevorstehende Großübernahmen in der NRW-Wohnungswirtschaft spekuliert. Angeblich soll ein unbekannter Großinvestor mit dem Immobilienriesen WCM über die Übernahme der Bonner IVG Immobilien AG verhandeln. Der gleiche Investor soll gleichzeitig Interesse an der Übernahme der Viterra AG haben. Durch eine Zusammenlegung von IVG und Viterra würde die größte Immobiliengesellschaft in Deutschland entstehen. Orientierung auf Börsenkurse und den europäischen Immobilienhandel würden den Verwertungsdruck auf die Viterra-Wohnungen noch erhöhen.

Viterra vom Land geprüft

Nach Jahren hat jetzt das Bauministerium die Überprüfung zweifelhafter Abrechnungen der Viterra AG abgeschlossen. Bei 600 von 1000 Sozialwohnungen wurden Fehler festgestellt. Viterra will zurückzahlen. Nach Ansicht unserer Mietervereine hat der Großvermieter systematisch dazu geneigt, rechtliche Bestimmungen zu seinen Gunsten auszulegen. Von großer wirtschaftlicher Bedeutung für den Konzern waren die rechtswidrigen Zusatzeinnahmen indes kaum. Eine Hauptursache der Falschabrechnungen scheint in kundenfernen Verwaltungsstrukturen zu liegen. Viterra hat inzwischen begonnen, durch neue Systeme einige Fehlerquellen zu beseitigen.

Wird der LEG-Verkauf vertagt?

Am 18. oder 20. Dezember wird der NRW-Haushalt 2003 vom Landtag in dritter Lesung mit der rot-grünen Mehrheit verabschiedet werden. Voraussichtlich wird darin dann unter „Verbesserungen für einen ausgeglichenen, verfassungskonformen Haushalt“ die Position „LEG Verkauf“ enthalten sein. Denn ohne den veranschlagten Betrag von 100 Mio. Euro wäre der Haushalt nach einer Berechnung der CDU-Opposition mit 73 Mio. Euro überschuldet. Zwar ist in den letzten Monaten auch der Verkauf der Flughafen- und Messe-Geschäftsanteile erwogen worden, am Ende geht es aber nur noch um die Landesbeteiligung von 68,15 Prozent an der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). Auf 300 bis 400 Mio. Euro wird deren Marktwert geschätzt. Darum wird auch von einem „Teilbetrag“ gesprochen, der den kommenden Haushalt ausgleichen helfen soll. Experten verweisen aber darauf, dass der Bilanzsumme des LEG-Konzerns von 3,2 Mrd. Euro immerhin 2,14 Mrd. Euro Bankschulden gegenüber stehen, so dass am Ende die 100 Mio. Euro auch ein bereinigter Enderlös sein könnten. Aufbringen soll die Beträge die aus der Umstrukturierung der WestLB zum 01. August 02 hervor gegangene öffentlich-rechtliche „Landesbank NRW“.

Solcherlei „Finanzakrobatik“ hat die Mieter- und Belegschaftsvertretungen, die sich im vergangenen März in Dortmund zum „Aktionsbündnis Zukunft der LEG“ zusammen geschlossen haben, in der Ablehnung des Verkaufs noch bestärkt. Mieterbeiräte und Gesamtbetriebsrat der LEG, die Gewerkschaft ver.di und die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und Essen befürchten ein baldiges Ausbluten des Un-

ternehmens. Die Modernisierung des Bestandes von 60.000 eigenen (überwiegend Wohnungen der ehemaligen Neuen Heimat) und 50.000 Wohnungen in Beteiligungsunternehmen käme ins Stocken, was weitere Leerstände in den strukturschwächeren Regionen zur Folge hätte. Nicht zuletzt müssten zur Refinanzierung aller Voraussicht nach auch Wohnungsbestände verkauft und Arbeitsplätze im Unternehmen abgebaut werden. Besonders das Ruhrgebiet wäre hart getroffen, wenn die LEG, die auch den Grundstücksfonds NRW verwaltet, Projekte des Strukturwandels zurück stellen müsste. Zur Zeit werden über 300 Projekte der LEG bearbeitet.

Ob sich die Landesregierung noch umstimmen lässt, erscheint angesichts rückläufiger Steuereinnahmen ungewiss. Unter Experten gilt der Verkauf der LEG-Geschäftsanteile auch finanztechnisch als sehr schwierig. Zum einen müsste zuerst der bereits 1998 erfolgte Verkauf an die landeseigene Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft (BVG) rückabgewickelt werden. Was das bedeutet, ist nicht bekannt. Es gibt z.Zt. auch keine Hinweise darauf, ob die gerade erst entstandene Landesbank finanziell in der Lage und auch willens ist, die Anteile zu übernehmen. Es soll bislang keine Gespräche dazu gegeben haben. Es wird erwartet, dass eine Entscheidung erst im kommenden Frühjahr fällt. Steinbrück hat gar gegenüber der „Welt“ erklärt, auch nach Verabschiedung des Haushalts noch ein Jahr Zeit zu haben, einen Käufer zu finden. Die Einnahmen aus dem LEG-Verkauf könnten sich also auch als „Luftbuchung“ erweisen, um Zeit für die Haushaltskonsolidierung zu gewinnen.

HL

Mehr Mitbestimmung

Nicht nur gegen den Verkauf der Landesanteile wendet sich das Aktionsbündnis „Zukunft der LEG“. Sie wollen auch etwas verändern. In gemeinsamen Diskussionen sind vor allem die Mieterbeiräte wieder enger zusammengerückt und überlegen, wie man die bei diesem Unternehmen existierende Mietermitbestimmung verbessern kann. Denn die Erfahrung hat gezeigt, dass damit die Arbeit der Wohnungsverwaltung wesentlich verbessert werden kann und zugleich eine zusätzliche Hürde für mieterfeindliche Privatisierungen geschaffen wird. Etwa 25 Mieterbeiräte gibt es, aber viele haben

stark mit der Überalterung ihrer Mitglieder und unklaren Befugnissen zu kämpfen. Eine klares Bekenntnis des Unternehmens zur Mietermitwirkung auf allen Ebenen, ein vereinheitlichtes Verfahren für die Bildung von Beiräten in allen Siedlungen, klare Befugnisse bis hin zu einem Unternehmensmieterbeirat könnten die Mieterbeiräte zugleich attraktiver machen und die LEG, was die Mitbestimmung anbelangt, in ein vielversprechendes Modell verwandeln. Das Ergebnis wären engagierte Nachbarschaften, zufriedene Mieter und schließlich auch eine wirtschaftlich und politisch gestärkte LEG.



Skeptische Blicke im Westenfeld: Die Mieter sollen Eigenheimern weichen

Hattingen Westenfeld:

Wohnsiedlung auf Abriss

Die Hattinger Wohnstätten-Genossenschaft (HWG) ist stolz darauf, anders zu sein als andere Wohnungsgesellschaften, die nur auf den schnellen Euro schielen. „Sie sind unsere Mieter und Sie sind uns lieb und wichtig“, sagte HWG-Geschäftsführer Burkhardt Sibbe rund 80 MieterInnen der Siedlung „Im Westenfeld“ auf einer eilig einberufenen Versammlung am 7. August.

Doch denen kam das reich-

lich spanisch vor. Denn Grund der Versammlung der Plan, die ganze Siedlung abzureißen, der wenige Tage zuvor an die Presse durchgesickert war.

Die Wohnungen seien altmodisch, nicht sanierungsfähig und auf dem Markt nicht mehr unterzubringen, so die HWG. Das sehen die MieterInnen ganz anders. Die Siedlung ist ruhig, durch und durch grün, die Häuser stammen aus den Jahren 1925 und 1960. Mietinteressenten wer-

den seit einiger Zeit von der HWG abgewiesen. Die will hier lukrative Eigenheime bauen und die Mieter umsiedeln - am liebsten ins Frisch modernierte Rauendahl, wo es etliche Leerstände gibt.

Die Mieter aber wollen bleiben, wo sie sind und organisieren den Widerstand. Für den 29. Oktober haben sie zusammen mit dem Mieterverein Bochum/Hattingen zu einer eigenen Versammlung eingeladen.

Mietersorgen werden Forschungsobjekt

Es was merkwürdig wirkt es schon, wenn Sorgen - in einem ganz buchstäblichen Sinne - zu Forschung über Sorgen werden. Das landeseigene Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, kurz ILS, hat einen Forschungsauftrag vom Ministerium für Städtebau und Wohnen bekommen. Dieser ist unter dem Titel „Privatisierung von Wohnungsbeständen in NRW“ fein säuberlich in der Broschüre „Forschungsprogramm 2002“ aufgeführt. Der Weg dazu führte von Mieterprotesten gegen die

Wohnungsprivatisierung der Viterra AG über eine öffentliche Anhörung des Landtagsausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 10. September des vergangenen Jahres. Das Ziel ist eine Entschließung des Landtags oder des Fachausschusses spätestens im kommenden Frühjahr. Gesprächspartner der Landtagsabgeordneten wie des ILS ist die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und Essen.

Der Forschungsauftrag wahrt eine Balance zwischen der Erwartung, Eigentums-

bildung könne zur Stabilisierung von Stadtteilen beitragen, wie auch der Befürchtung, sie führe zur Mieterverdrängung. Im Vorwort zum Forschungsprogramm 2002 heißt es, dass es darauf ankomme, Frage- und Problemstellungen im Dialog mit der Praxis zu entwickeln. Daran sollten sie Mieter und Mietervertretungen aktiv beteiligen. Schließlich kooperiert das ILS bei diesem Auftrag auch mit (privatisierenden) Wohnungsunternehmen.

ILS, Deutsche Str. 5, 44339 Dortmund, Tel. 0231/9051-250

Fehlbelegungsabgabe

Wieder einmal unter den Beschuss von CDU und Vermietern gerät die sogenannte Fehlbelegungsabgabe in NRW. Diese Ausgleichsabgabe muss von Sozialmietern gezahlt werden, deren Einkommen um mehr als 20 % über den Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegt. Sie fließt komplett zurück in die Soziale Wohnraumförderung des Landes.

Die Vermieter argumentieren, die Abgabe vertreibt zahlreiche Mieter aus ohnehin schwierigen Beständen, sie führe zu Leerstand und Verslumung. Statistisch belegen lässt sich diese Behauptung nicht. Im Gegenteil. Nach den Daten der Wohnungsbauförderanstalt sind Mieterwechsel in „fehlbelegten“ Wohnungen mit 7,5 % deutlich geringer als im gesamten Sozialwohnungsbestand (12,2 %). Überdies ist nur eine Minderheit von 14,7 % von der Abgabe überhaupt betroffen. Von diesen liegen immerhin 30 % mehr als 50 % über den Einkommensgrenzen.

Aus der Abgabe wurden 2001 55,7 Mio. Euro eingenommen, die unter anderem den 102.000 wohnungssuchenden Haushalten in NRW zu Gute kommen. Mehr als zwei Drittel dieser Haushalte haben Einkommen, die um mehr als 20 % unter den Grenzen liegen.

An Leerstand und Quartiersverarmung ist nicht diese Solidarabgabe Schuld, sondern schlechter Städtebau, unzureichende Investitionen, Privatisierungen und Stadtfucht. Städte können bereits heute bestimmte Gebiete von der Abgabe ausnehmen und überdies das lokale Aufkommen für die Verbesserung bestehender Wohngebiete einsetzen.

EIGENTUM UND MIETE

„Wohnen zur Miete und Wohnen im Eigentum sind gleichberechtigte Wohnformen der Bürgerinnen und Bürger. Sie allein bestimmen darüber, für welche dieser Wohnformen sie sich entscheiden“, heißt es im rot-grünen Koalitionsvertrag. Aussagen zum „Wohnen zur Miete“ sucht man dann allerdings vergeblich. Im Mittelpunkt steht vielmehr: „Wir werden die Bildung von Wohneigentum weiter unterstützen.“

SPEKULATIONSSTEUER

Die geplante durchgängige Besteuerung vom Spekulationsgewinnen wird Börsengänge von Wohnungsunternehmen unattraktiver machen, und die unbefristete Besteuerung von Gewinnen aus Immobilienverkäufen ist ein Dämpfer für Wohnungsspekulanten. Von einer systematischen Antwort auf die Konzentrations- und Privatisierungsprozesse kann aber keine Rede sein.

ABSCHREIBUNGEN

Die Kürzung der linearen und die Abschaffung der degressiven Abschreibung stellt einen weiteren empfindlichen Dämpfer für Bauinvestitionen dar. Auch hier ist die Infragestellung der Steuergeschenke grundsätzlich richtig, aber die Mittel müssten zielgenauer für die Verbesserung der Wohnungsbestände eingesetzt werden.

GEMEINDEFINANZEN

Eine wirkliche Reform der katastrophalen Gemeindefinanzierung steht zwar noch in den Sternen. Aber ein Anfang ist u.a. durch die geplante Erhöhung des Mehrwertsteueranteils der Kommunen gemacht. Allerdings geht es hier in erster Linie um die Gegenfinanzierung der Ganztagsbetreuung.

WAS NOCH?

Nur vage Aussagen enthält die Vereinbarung zur „bedarfsgerechten Anpassung des Wohngelds“. Die Programme „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ sollen „auf hohem Niveau verstetigt“ und besser mit der Arbeitsmarktpolitik abgestimmt werden. Das Baugesetzbuch soll gestrafft werden. Und: Die umstrittenen Contracting-Maßnahmen in Wohngebäuden will Rot-Grün „erleichtern“.

Rot-Grüne Verhandlungsergebnisse: Eigenheimzulage

Kein Häuschen ohne Kinder

Zwar bekennt sich Rot-Grün zur Fortsetzung und Weiterentwicklung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der bereits eingeleiteten Programme (Soziale Stadt usw.). Neue wohnungspolitische Maßnahmen enthält die Koalitionsvereinbarung aber nicht. Allerdings haben die beabsichtigten Änderungen in der Steuer- und Subventionspolitik erhebliche Folgen für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen. Besonders umstritten: die Kürzung der Eigenheimzulage.

Bereits vor der Wahl war die Eigenheimzulage in die Debatte geraten. Während Mieter-, Planer- und Umweltverbände vor allem die Anreize für das Bauen auf der grünen Wiese, die Stadtfucht und für die Umwandlung von Mietwohnungen kritisierten, wurde sie von der Immobilien- und Bauwirtschaft als unverzichtbarer Investitionsanreiz verteidigt. Jetzt haben nicht sozial- und umweltpolitische Argumente, sondern der schlichte Zwang zu Einsparungen Rot-Grün zu einer Kurskorrektur veranlasst.

Die Eigenheimzulage soll in Zukunft allein Familien mit Kindern zu Gute kommen. Zugleich werden die Einkommensgrenzen gesenkt. Die Immobilien- und Baulobby befürchtet heftige Einschnitte in der Nachfrage und läuft – unterstützt von der Opposition – Sturm.

Man muss nicht bedauern, dass kinderlose Besserverdienende in Zukunft keine Förderung mehr für den Bau von Eigenheimen auf der grünen Wiese oder den Kauf einer umgewandelten Eigentumswohnung bekommen. Die in Frage kommende Zielgruppe kann in den aller-

meisten Städten sehr gut die verlangten Mieten tragen.

Ein erheblicher Nachteil ist aber, dass der Gesamtetat der Wohnungsbauförderung auf mittlere Sicht um mehrere Milliarden Euro gekürzt wird. Geld, das mit der Eigenheimzulage zwar falsch eingesetzt worden war, das aber dringend für die Verbesserung der bestehenden Städte benötigt würde und dessen Kürzung nun natürlich einen Dämpfer für Baukonjunktur, Beschäftigung und den Wohnungsbau in den Nachfrageregionen darstellt.

Noch bedenklicher ist, dass Rot-Grün keinen Ansatzpunkt zeigt, die Eigenheimzulage generell in Frage zu stellen und sie auf die mieter-, stadt- und umweltfreundlichere Investitionszulage umzustellen. Nur so könnte das Koalitionsziel des nachhaltigen Flächensparens und der sozialen Stadterneuerung in Ost und West wirksam umgesetzt werden. Die Regierung aber hat die Chance vertan, Investitions- und Beschäftigungsschübe dort auszulösen, wo sie die Menschen erreichen und wo sie benötigt werden: in den Städten und Wohngebieten. Die geplante Verbesserung der Förderung des Kaufs von Immobilien verheißt zudem nichts Gutes für den Mietwohnungsbestand.

Da die beabsichtigte Änderung der Zustimmung des Bundesrates bedarf, ist nicht davon auszugehen, dass sie schnell umgesetzt wird. Die bereits begonnene Debatte um die Zukunft der Eigentumsförderung ist auch eine Chance, die weitergehenden Reformvorschläge der Mieter- und Umweltverbände verstärkt in die Diskussion zu bringen. ku

Vermieter für Sozialbau Light

Umfassende Änderungen bei der Wohnraumförderung in NRW forderten im Oktober mehrere Vermieter- und Maklerverbände. Anlass ist die Neufassung der Wohnraumförderung auf Bundesebene, die dem Land mehr Handlungsspielräume lässt.

Unter anderem wollen die Vermieter und Makler die Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau anheben, die Mieterprivatisierung zu Gunsten von 1- und 2-Personen-Haushalten fördern, die Bindungen von hochwertigen Sozialwohnungen gegen solche für billige eintauschen und die Fehlbelegungsabgaben schrittweise ganz abschaffen. Außerdem fordern sie Geld aus dem Wohnungsbauvermögen für Sozialarbeit im Quartier, für profitablere Modernisierungsfinan-

zierungen, für Abrisse, für Belegungsbindungen ohne Mietpreisbeschränkungen und anderes mehr.

Würde dieses Programm umgesetzt, würde aus dem Sozialen Wohnungsbau in NRW ein Mittelschichtmodell mit Kaufanreiz für Singles. Leute mit niedrigem Einkommen würden nur noch in Wohnungen untergebracht, die sonst nicht zu vermieten sind und dort auf Staatskosten von den Unternehmen sozialarbeiterisch betreut. Das ist alles natürlich völlig inakzeptabel.

Für Sozialbau Light ist kein Geld da. Die knappen Fördermittel müssen darauf konzentriert werden, für Menschen mit niedrigem Einkommen Wohnraum in einem sozial integrierten Umfeld zu schaffen.



Großen Einfluss auf die Weltkonferenz für nachhaltige Entwicklung im streng bewachten Sandton-Center nahmen die Großkonzerne. Keinen Zutritt hatten die Bewohner der schwarzen Slums wie Alexandra, wo die Basisbewegungen zu einem Protestmarsch starteten.

No more summits – Keine weiteren Gipfel“ – diese Konsequenz forderten Nichtregierungsorganisationen nach den ernüchternden Erfahrungen der Rio+10-Konferenz im September in Johannesburg. „Die Regierungen zeigen weiterhin einen tragischen Unwillen, die Rio-Prinzipien in konkrete Aktionen umzusetzen“, heißt in einer Erklärung. Statt sich zur Umsetzung zu verpflichten, hätten die Regierungen der Globalisierung Tür und Tor geöffnet und versucht, bereits bestehende Verpflichtungen zu schwächen.

Für die kritische Zivilgesellschaft ergänzten sich Form und Inhalt dieses Gipfels zu einem eindeutig erlebaren Feindbild. Während vor allem in den ersten Tagen der Zugang zu dem offiziellen Gipfel-Gelände „Sandton“ inmitten der luxuriösen Eigenheimgebiete schikanös beschränkt wurde, kämpfen nur wenige Kilometer entfernt die Bewohner des Slums Alexandra alltäglich um erschwingliches Trinkwasser und Energie, bessere Häuser, Sicherheit vor Zwangsräumungen und Kriminalität oder mit den Folgen der AIDS-Seuche.

Nur wenige Jahre nach dem Ende der Apartheid verliert der regierende ANC massiv an Zuspruch in der schwarzen Slum-Bevölkerung. Viele sind tief enttäuscht, dass die Regierung ihre Versprechungen für bessere Wohnungen nicht erfüllt hat, dass sich die Arbeitslosigkeit eher noch verschärft und es so gut wie keine Landreform gibt. Die Landlosigkeit, Zwangsräumungen und die Pläne der Regierung, öffentliche Dienste kostensteigernd zu privatisieren, haben zu neuen Massenbewegungen geführt, die sich direkt gegen die „neo-liberale“ Politik von Präsident Mbeki wenden. Diese Bewegungen veranstalteten einen Protestmarsch von Alexandra nach Sandton, dem

ERDGIPFEL rückwärts



Tagungsort des Weltgipfels

Soweit es um die Wohn- und Mitwirkungsrechte der städtischen Bevölkerung geht, sind von der offiziellen Konferenz nur Rückschritte zu berichten. Erst in den letzten Tagen gelang es, einige allgemeine Verweise auf die Menschenrechte aufzunehmen. Organisationen einschließlich der zuständigen UN-Institutionen hatten vergeblich dafür gekämpft, einen systematischen Zusammenhang zwischen den Menschenrechtsinstrumenten und dem Umweltschutz aufzunehmen. „Nur das Menschenrechts-Paradigma bietet grundsätzlich und systematisch Lösungen und Veränderungen um eine nachhaltige Entwicklung zu erreichen“, hieß es zum Beispiel in der Stellungnahme von Miloon Kothari, Spezial-Berichterstatte für angemessene Wohnverhältnisse bei der UN Kommission für Menschenrechte. Dieses Prinzip sei bereits in der Agenda 21, den Ergebnissen der Pekingener Frauenkonferenz, der Wiener Menschenrechtskonferenz, der Habitat-Agenda formuliert worden. Zu-

dem seien die Menschenrechtsinstrumente in multilateralen Abkommen verankert. Gerade die wirtschaftliche Globalisierung erfordere eine Verpflichtung der Handelsabkommen und der Staaten auf die Menschenrechte. Es ist bemerkenswert, dass sich diese selbstverständliche Argumentation nicht durchsetzte.

Eng damit zusammen hängt der geringe Stellenwert der Partizipation. Zwar finden sich noch knappe Forderungen nach Zugang zu Informationen und Entscheidungsprozessen sowie zielgerechten Gesetzen. Es bleibt aber bei unverbindlichen Aufforderungen, die meilenweit hinter den vergleichsweise klaren Vorschlägen der Agenda 21 (Rio 1992) zurück bleiben. Der Vorstoß, globale Richtlinien für den öffentlichen Zugang zu Informationen und Entscheidungsprozessen aufzustellen, wurde nicht verankert.

Den Basisorganisationen stellt sich nach diesem Gipfel die Frage nach der Relevanz derartiger Mammut-Konferenzen. Offensichtlich besteht die Gefahr, dass bereits vereinbarte Ziele beim Schacher um Minimalkonsense zur Verhandlungsmasse werden. Die Hoffnung der 90er Jahre, in strategischer Partnerschaft mit Regierungen und den UN-Institutionen einen umfassenden zivilgesellschaftlichen Reformprozess auszulösen, ist fast vollständig verschwunden.

Gleichwohl waren die letzten zehn Jahre nicht vergeblich. Unabhängig von den Rio-Versprechungen hat die Zivilgesellschaft zahlreiche Erfahrungen bei der Umsetzung einer nachhaltigen und partizipativen Entwicklung gesammelt. Die Möglichkeit, sich dabei auf UN-Dokumente zu berufen, darf nicht unterschätzt werden, die entscheidende Kraft kommt aber von den Leuten und ihren Lernprozessen selber.

Rauchmelder: Heißer Tipp für kühle Rechner

Montag, 29. Mai 2002. Ein ganz gewöhnlicher Tag. Für eine Dortmunder Familie aus der Schillerstraße endet er in der Katastrophe. Ein fünfjähriger Junge und seine Mutter erstickten bei einem Brand in der eigenen Wohnung. Als die Feuerwehr an dem Neun-Familienhaus eintrifft, schlagen ihr die Flammen aus dem Wohnzimmer schon meterhoch entgegen. Bei über 1000 Grad Hitze hat die Brandbekämpfung Vorrang. Später findet man die bis dahin Vermissten: Die Frau liegt in der Küche auf dem Fußboden, der kleine Junge in seinem Bett. Für beide kommt jede Hilfe zu spät.

Man liest davon in der Zeitung und glaubt: so etwas trifft immer nur die anderen. Die Statistik sagt jedoch etwas anderes: Jedes Jahr brennt es in 200.000 Wohnungen, alle drei Minuten steht irgendwo in Deutschland ein Haushalt in Flammen. 600 Menschen, davon ein Drittel Kinder, sterben dabei. Der größte Teil von ihnen an Rauchvergiftung.

Brandgefährlich: Rauch

Brandgefährlich sind nicht nur Feuer und Hitze, sondern vor allem der Brandrauch. Innerhalb von Minuten hat er eine Konzentration erreicht, die lebensbedrohlich ist. Schon nach wenigen Atemzügen führen die geruchlosen Gase Kohlenmonoxid und Kohlendioxid zur Bewusstlosigkeit und dann zum Erstickungs-

tod. Die meisten Brände entstehen in der Nacht zwischen 23.00 und 7.00 Uhr morgens. Für die Schlafenden gibt es dann oft kein Entrinnen. Denn der Rauch weckt sie nicht, sondern macht sie gleich bewusstlos. Vom Schlaf in den Tod.

Die Erforschung der Brandursachen zeigt: Höhere Gewalten sind bei Wohnungsbränden selten im Spiel. Eher schon Fahrlässigkeit und technische Defekte. Viele Menschen unterschätzen die Gefahr von Wohnungsbränden. Sie glauben, dass ein Feuer erst nach einigen Minuten gefährlich wird und noch genügend Zeit zur Flucht bleibt. Das jedenfalls ist das Ergebnis einer Repräsentativbefragung der Europäischen Allianz Verbraucher und Brandschutz ACFSE.

Ein fataler und lebensgefährlicher Irrtum: Denn das Feuer breitet sich mit rasender Geschwindigkeit aus. Im ersten Moment reicht zum Löschen noch ein Glas Wasser. Nach einer Minute braucht man dazu schon einen Eimer voll. Nach drei Minuten sind 100 Liter nicht mehr genug. Im dichten Qualm verliert man auch in vertrauter Umgebung schnell die Orientierung. Es ist kaum noch möglich, einen Raum zu verlassen. Bei explosionsartigen Bränden, wie einer Fettextplosion in der Küche oder beim Entzünden eines ausgetrockneten Weihnachtsbaums, geht es noch schneller. In Sekunden brennt die gesamte Wohnungseinrichtung.



Brandursache Nr. 1: Die letzte „Kippe“ im Bett

Brenzlige Situationen

Potenzielle Brandquellen lauern überall im Haushalt. Die berühmte Zigarette im Bett ist eine der häufigsten Ursachen - weil man so leicht drüber einschläft, ohne die Kippe richtig ausgedrückt zu haben.

Brandauslöser kann aber auch ein unachtsam geworfenes Streichholz, glühende Zigarettenasche im Mülleimer oder ein heruntergefallener Glimmstengel auf dem Sofa sein. Besonders gefährlich ist es, wenn in der Nähe von leicht entzündlichen Flüssigkeiten geraucht wird, z.B. direkt neben dem Putzschrank mit Brennspiritus und Waschbenzin...

Auch wenn man nicht zum Glimmstengel greift, sind brennbare Flüssigkeiten, wozu auch Lösungsmittel, Alkohol und Lacke gehören, bei unsachgemäßer Lagerung brandgefährlich. Die entstehenden Dämpfe können sich entzünden und eine Verpuffung auslösen.

Haushaltsgeräte

Fast jeder vierte Brand entsteht durch elektrische Haushaltsgeräte. Gefahrenquellen sind z. B.: Heizgeräte, Heizdecken und Bügeleisen. Beim Verlassen des Raumes sollten diese immer ausgeschaltet



Vorbeugen ist wichtiger als heilen: So weit sollte man es nicht kommen lassen!

sein. Auch Geräte im Dauerbetrieb wie Kühlschränke und Gefriertruhen haben es in sich. Ein Kurzschluss oder ein durch Staub verursachter Hitzestau kann sie in Brand setzen.

Was kaum jemand weiß: Der Standby-Betrieb vieler Geräte erhöht nicht nur den Stromverbrauch, sondern auch die Brandgefahr. Ein defekter Fernseher z. B. kann im Standby-Modus zu schmoren anfangen und einen Brand verursachen. Fernseh- und andere Elektrogeräte deshalb nachts immer ausschalten.

Tipps zur Vorbeugung im Wohnbereich

- Nie im Bett rauchen.
- Zigaretten nur in nichtbrennbare Behälter legen.
- Fettbrände nie mit Wasser löschen, sondern mit einem Deckel oder einer Löschdecke.
- Offenes Feuer (z.B. Kerze) nicht unbeaufsichtigt lassen.
- Altpapier und brennbare Flüssigkeiten nicht im Wohnbereich lagern.
- Reparaturen an Gas- und Elektrogeräten nur von Fachbetrieben durchführen lassen, defekte Geräte oder solche mit defekten Zuleitungen nicht mehr benutzen.
- Eingeschaltete Elektrogeräte, z.B. Bügeleisen, Kaffeemaschinen nicht unbeaufsichtigt lassen.
- Stecker raus - Elektrogeräte über Nacht vom Netz nehmen - auch die im Standby-Betrieb.
- Haushaltsgeräte, die älter als drei Jahre sind, im Elektrohandel überprüfen lassen. In guten Häusern ist dieser Ser-



Ganz einfach: Rauchmelder sind leichter anzubringen als Deckenlampen



Die Auswahl an VdS-geprüften Geräten ist groß ...

- vice kostenlos.
- Beim Kauf von Gardinen, Teppichen, Matratzen und Möbeln auf die Brennbarkeit des Materials achten. Schwer entflammbare Gardinen erkennt man an einem Etikett, ansonsten muss man nachfragen.

Rauchmelder

Eine der wichtigsten vorbeugenden Maßnahmen ist der Rauchmelder. Im Fall der Fälle weckt er alle Bewohner mit einem lauten akustischen Signal. Kein Tiefschläfer kann ihm entgehen. Er arbeitet nach dem Streulichtprinzip: Entsteht Rauch in einer bestimmten Konzentration wird durch Rauchpartikel Licht auf eine Fotolinse gelenkt. Diese löst dann Alarm aus. Mindestens zwei Rauchmelder sollten in jeder Wohnung installiert sein. Ausgenommen sind Bad und Küche. Wasserdampf oder eine hohe Staubbelastung können Fehlalarme auslösen.

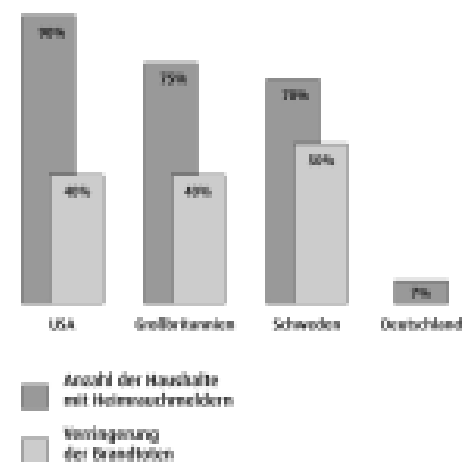
Kauf-Tipps

- Ein qualitativ hochwertiger Rauchmelder kostet weniger als 50 €. Kaufen Sie nur VdS-geprüfte Geräte.
- Verwenden Sie nur optische Rauchmelder.
- Empfehlenswert sind batteriebetriebene Rauchmelder, die auch bei Stromausfall funktionsfähig bleiben.
- Gute Rauchmelder signalisieren, wenn die Batterie ausgetauscht werden muss.
- Der Rauch sollte von allen Seiten gut in den Rauchmelder eindringen können.

Rechtslage

Nur sieben Prozent aller deutschen Haushalte sind mit Rauchmeldern ausgestattet. Eine gesetzliche Grundlage, die zur Installation verpflichtet, gibt es nicht - im Gegensatz zu den USA. Hier wie in anderen Ländern mit einem hohen Verbreitungsgrad (Großbritannien, Schweden) wurde die Zahl der Brandopfer drastisch verringert (siehe Skizze).

Der „beste“ Brand ist übrigens der, der gar nicht erst entsteht. Deshalb sind Vorbeugung und ein wenig mehr Wachsamkeit im Umgang mit alltäglichen Dingen immer noch die wichtigsten Schutzmaßnahmen - damit aus Nachlässigkeit nicht die Reue des „gebrannten Kindes“ wird.



Statistiken lügen (nicht): Verringerung der Brandtoten durch Rauchmelder

Alle Fotos auf dieser Doppelseite:
www.rauchmelder-lebensretter.de

Haftung bei Wohnungsbrand

Allgemein

Wenn ein Mieter, ohne dass man ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorwerfen kann, einen Brand verursacht, so ist für den Schaden am Gebäude und an der vermieteten Wohnung die Gebäude-/Feuerversicherung des Vermieters eintrittspflichtig, wenn der Mieter im Rahmen der Betriebskosten anteilig auch solche Versicherungskosten zahlt. Die Versicherung kann den Mieter auch nicht in Regress nehmen.

BGH, 4. Zivilsenat, 08. 11. 2000
(sinngemäß)

Brandursache Zigarette

Eine solchermaßen verschuldete Brandverursachung ist nicht belegt, wenn der Mieter am frühen Morgen des Schadenstages (hier: gegen 6.00 Uhr nach dem Aufwachen eine Zigarette im Bett geraucht hat und kurze Zeit später das Haus verlassen hat. Es ist ihm nicht als

grob fahrlässig vorzuwerfen, das Bett vor dem Verlassen der Wohnung nicht auf Glutreste und/oder einen beginnenden Schwelbrand untersucht zu haben.

Die Situation eines Wohnungsbrandes durch eine „Morgenzigarette“ ist ganz anders zu beurteilen als ein Brand durch eine „Einschlafzigarette“. Das Rauchen im Bett vor dem Einschlafen, insbesondere im Zustand der Übermüdung, ist jedenfalls grob fahrlässig einzustufen.

OLG Düsseldorf, 18. 5. 1999

Brandursache Waschmaschine

1. Wird die gemietete Wohnung im Rahmen einer Wohngemeinschaft genutzt, so haftet jeder einzelne Mitmieter gemäß BGB § 421 S 1 gegenüber dem Vermieter für den durch eine defekte Waschmaschine entstandenen Schaden, wenn die Maschine von allen Mitmitern genutzt wird.

2. Der Mieter haftet aus positiver Vertragsverletzung, wenn er eine in der Wohnung in Betrieb genommene ältere Waschmaschine über längere Zeit unbeaufsichtigt lässt und die Maschine während der Zeit seiner Abwesenheit einen Brandschaden auslöst.

OLG Celle, 18. 2. 1998

Brandursache Nachspeicherheizung

Weiss ein Mieter, dass ein Nachspeicherofen in seiner Wohnung defekt ist, darf er ihn nicht (weiter) betreiben, sondern muss ihn vom Stromnetz trennen. Sorgt der Mieter nicht für die Sicherheit des Ofens und bricht infolge des technischen Defektes des Ofens ein Brand aus, haftet er den Mitmitern im selben Haus für die dadurch eintretenden Schäden.

OLG Braunschweig, 16. 11. 1998

Brandursache Fritierfett

Ein Wohnungsinhaber handelt grob fahrlässig, wenn er Fritierfett in einem offenen Topf auf einer - elektrischen - Herdplatte erhitzt und während des Erhitzens die Küche verlässt, um die kurze Zeitspanne bis zur Erreichung des erforderlichen Hitzegrades wartend auf der Wohnzimmercouch zu verbringen, wo er sodann einschläft. Entsteht infolge der Überhitzung des unbeaufsichtigt zurückgelassenen Fritierfetts ein Wohnungsbrand, so ist der Wohnungsinhaber (Mieter) dem Gebäudeversicherer, der Ersatzleistungen erbracht hat, regresspflichtig.

OLG Köln, 25. 2. 1995

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

Der Vogel des Jahres wohnt nebenan

Nach dem Haussperling haben NABU und LBV (Landesbund für Vogelschutz) 2003 einen weiteren typischen Bewohner der Siedlungsräume zum Vogel des Jahres gekürt. Mauersegler verbringen fast ihr gesamtes Leben in der Luft. Wenn die ersten Mauersegler Anfang Mai in unsere Städte und Dörfer zurückkehren, beginnen die ortstreuen Tiere mit der Suche nach geeigneten Nistplätzen in hoch gelegenen Nischen und Spalten unter Dachrinnen, in Lüftungssteinen oder Stuck-Hohlräumen von Gebäuden.

Besonders abends kann man die turbulenten Flugspiele der Vögel beobachten. Mit scharfen „srih, srih, srih“-Rufen jagen sie dann durch die Straßen. Bei der Nahrungssuche verfolgen die Segler gezielt Insekten in der Luft. Auch Wasser zum Trinken wird im Fluge aufgenommen und selbst die Paarung findet oft in der Luft statt.

Der Mauersegler ist in seinem Bestand derzeit nicht akut bedroht, doch leidet auch er unter Wohnungsnot: Alte Häuser



Foto: NABU/A. Limbrunner, Dachau

werden saniert und neue gleich hermetisch abgeriegelt, so dass es zunehmend an Nistmöglichkeiten mangelt. Durch eine frühzeitige Planung und Beratung im Vorfeld der Baumaßnahmen könne, neben einem insgesamt naturfreundlicheren Wohnumfeld, dieses Problem leicht behoben werden.

Infos: NABU Tel. 05 11-1 23 83-13
www.nabu.de