



Foto: Ulrich Lange

Nicht mal eine halbe Stunde dauerte die Blockade dieser Esso-Tankstelle in Bochum am 22. März. Dennoch gab es bereits Umsatzeinbußen.

Vom Sozialstaat zum Zeitarbeitsstaat Ran an den Abbau

Bush mag seinen Kreuzzug im Irak führen, Schröders „Logik des Friedens“ fordert Gefolgschaft an der inneren Front. „Niemand wird sich entziehen dürfen“ forderte der Kanzler in seiner Regierungserklärung am 14. März. „Wir werden Leistungen des Staates kürzen und mehr Eigenleistung fordern müssen.“ Denn: „Entweder wir modernisieren, oder wir werden modernisiert“.

Das Rezept: Arbeitslose bis 55 werden in Zukunft nach 12 Monaten direkt in die Sozialhilfe geschickt, die dann aber nicht mehr von den Kommunen bezahlt werden soll. Das entlastet die Arbeitslosenversicherung von Leistungen für ihre Versicherten, die Sozialpartner vom Sozialen und die Kommunen von den Hilfezahlungen. Damit die neue Massenarmut - von Massenkaufkraft spricht der Kanzler nicht - dem Staat nicht allzu sehr auf der Tasche liegt, sollen die Arbeitslosen möglichst schnell in Arbeit vermittelt werden. Dafür soll allein schon die Höhe der Sozialhilfe sorgen, aber auch der verschärfte Druck zur Arbeitsaufnahme.

Aber: Wo sollen die neuen Sozialhilfeempfänger denn Arbeit finden? Die Kanzler-Idee: Als Zeitarbeiter, zum Beispiel auf dem Bau. Nachdem die Leiharbeit bereits „von bürokratischen Beschränkungen“ befreit wurde, soll jetzt Kleinbetrieben die Einstellung von zusätzlichen

Mitarbeitern ohne Kündigungsschutz ermöglicht werden. Damit es auch Aufträge gibt für die Heuer- und Feuer-Jobs wird den Kommunen ein günstiges Kreditprogramm in Höhe von 7 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt. Wenn die jedoch Kredite gar nicht abrufen können, weil sie schon komplett pleite sind, helfen vielleicht die 8 Mrd. Euro für die private Wohnungsbausanierung. Und später wird es ja vielleicht doch noch etwas mit der Gemeindefinanzreform. Der Kanzler hat noch für dieses Jahr eine „erneuerte Gewerbesteuer“ versprochen. Gleichzeitig allerdings hält er an der Steuersenkungspolitik fest. 7 Mrd. Euro im Jahr 2004 und 18 Mrd. Euro in 2005 werden dann zusätzlich fehlen. Es wird auch kaum neue Steuern für Vermögende geben, nur eine Steuer auf Veräußerungsgewinne. Der Schröder-Satz „Eine Mentalität der Selbstbedienung hat das Gefühl der Solidarität verdrängt“ gilt eben nicht für die Reichen, sondern für das Gesundheitssystem. An die Komplettstreichung der Zahnbehandlung hat sich der Kanzler aber doch noch nicht herangetraut. Auch die „neunmalklugen“ Gewerkschaften haben noch eine Gnadenfrist, beim Umbau des Sozialstaates in ein „Zentrum der Zuversicht“, sprich den Zeitarbeitsstaat, mitzuwirken. Den Flächentarifvertrag will Schröder nicht angreifen.

ku

Sicher wohnen

„Wir wollen, dass Sie sicher wohnen.“ Wenn das nicht seinerzeit ein Slogan der Kriminalpolizei gewesen wäre, könnte es auch das Leitmotiv der Mietervereine sein. Oder das der Friedensbewegung werden.

Nirgendwo auf der Welt wohnt es sich derzeit so unsicher wie im Irak. Die Menschen in Bagdad und Basra, in Kerbala und Kirkuk, in Nadschaf und Nasirija fürchten sich allerdings vor weit Schlimmerem als Kündigungen oder Einbrüchen.

Der Häuserkampf macht das Überqueren der Straße zu einem lebensgefährlichen Unterfangen. Der Bombenterror sorgt dafür, dass das zu Hause Bleiben auch nicht sicherer ist. Wie es sich unter solchen Bedingungen wohnt, wissen hierzulande nur noch die, die deutlich über 60 sind.

Angst allerdings haben auch hierzulande Viele. Angst vor Racheanschlägen radikaler Islamisten beispielsweise. Andere finden den selbsternannten Sendboten Gottes jenseits des Atlantiks viel gefährlicher, der den Unterschied zwischen Recht und Gesetz für sich ganz neu definiert hat. Und manche blicken sorgenvoll in eine Zukunft, in der die Vereinten Nationen „irrelevant“ geworden sind, das Völkerrecht nichts mehr, stattdessen wieder das Faustrecht des Stärken gilt - der bis auf Weiteres USA heißt.

Viele, die sich in diesen Tagen über die hemmungslose Hegemonialpolitik Amerikas aufregen, vergessen, wer in einer kapitalistischen Weltordnung wirklich der Stärkste ist: wir Verbraucher. Und wir müssen die omnipräsenten Segnungen amerikanischer Wirtschaftskraft - ob nun Esso oder Kelloggs, Colgate oder Cola, Microsoft oder Marlboro nicht kaufen. Noch gibt es Alternativen.

aha

Viterra contractet weiter

Warum kein Mieter seine Heizkosten ungeprüft bezahlen sollte S. 2

Städte in Not

Warum Cross-Border-Leasing der schlechteste Ausweg ist S. 4

Geld sparen ...

... beim Umzug. Wir sagen, wie's geht, auf S. 6

Falkplan-Ableger insolvent

Den meisten betroffenen Mietern wird nur das Kürzel FMR geläufig sein. Dahinter steckt(e) der in Hamburg ansässige Ableger des bekannten Stadtplanherstellers Falk. Unter dem Firmennamen Falk-Meyer-Ried & Co. KG wurden von Wuppertal aus gut zehn Jahre lang Immobiliengeschäfte gemacht. Das Familienunternehmen war eines der vielen Nutznießer des Ausverkaufs kommunaler bzw. ehemals öffentlich geförderter Wohnungsbestände und hatte sich auf Kauf, Umwandlung und schnellem Wiederverkauf spezialisiert. In Dortmund, Gelsenkirchen und Wuppertal sind Fälle bekannt geworden.

Vor einigen Wochen das Amtsgericht Hamburg das Insolvenzverfahren gegen die FMR Grundbesitz AG eröffnet. Die genauen Hintergründe sind nicht bekannt, jedoch dürfte der Absatz von Eigentumswohnungen angesichts der Überschwemmung des Marktes z.B. durch die Viterra AG zuletzt nur noch schleppend gewesen sein. Auswirkungen auf dem weltweit tätigen Stadtplanverlag sind ebenfalls nicht bekannt.

Kürzung der Eigenheimzulage verschoben

Die Kürzung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2003, (nicht nur) von uns bereits als feststehende Tatsache gemeldet, ist vorerst vom Tisch. Die unionsgeführten Länder blockierten am 14. März im Bundesrat Schröders Steuerpaket und verweigerten damit auch der Subventionskürzung für Häuslebauer ihr Zustimmung. Die alte Regelung nach der der Neubau acht Jahre lang mit je 2556 € und der Kauf einer Gebrauchtimmoblie mit je 1278 € gesponsort wird, bleibt also bis auf weiteres in Kraft.

Jetzt hat der Vermittlungsausschuss das nächste Wort. Dort herrscht jedoch mit 16 : 16 Stimmen ein Patt zwischen Regierungslager und Opposition, so dass auch ein völliges Scheitern nicht unwahrscheinlich ist.

Die Bundesregierung hatte die Eigenheimzulage für Kinderlose ganz streichen und für alle anderen deutlich kürzen wollen, um wenigstens einen Teil der jährlichen Ausgaben von rund 5 Mrd. € aus Steuermitteln einzusparen.

8 Mrd. Euro, günstige Kredite, so hat es Kanzler Schröder angekündigt, sollen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau für „private Wohnungsbausanierung“ mobilisiert werden. Einzelheiten sind noch nicht bekannt.



Wärmedämmung ist ein häufiger Modernisierungsgrund

Privatisierungs-Klüngel guckt in die Röhre

Kein GAG-Verkauf in Köln

Der Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GAG in Köln (42.000 Wohnungen) an einen Privatkonzern scheiterte in letzter Minute an 2 Mitgliedern der CDU-Fraktion.

Seit Jahren bemühten sich CDU/FDP (mit Unterstützung des Republikaners), den in der GAG/Grubo zusammengefassten gesamten kommunalen Wohnungsbestand zu verkaufen. Eine Unterschriftensammlung für ein Bürgerbegehren gegen dieses Vorhaben wurde 2001 von über 60.000 Kölnern unterschrieben aber dann mit der CDU/FDP-Mehrheit des Rates als unzulässig vom Tisch gefegt.

Für das Ausschreibungsverfahren wurde dann das Bankhaus Oppenheim beauftragt - für 2,2 Mio €. Als Investor bekam schließlich der Konzern Terra Firma den Zuschlag. Er ist eng verwoben mit dem japanischen Bankhaus Nomura. Statt der zunächst von den Betreibern des Verkaufs versprochenen 500 Mio € sollten nur

noch 420 Mio. € gezahlt werden. Das Geld dafür wurde über einen Fonds im Steuerparadies Kanalinseln gesammelt.

Der Widerstand gegen den Verkauf - mit dem Köln nach dem Verkauf keinerlei städtisches Wohnungseigentum mehr besitzen sollte - mobilisierte viele Kreise der Bevölkerung. Nach Verkauf wollten die Investoren verdienen (30 % Rendite soll den Fonds-Zeichnern versprochen worden sein), Mietsteigerungen waren zu erwarten, die sich auf den gesamten Mietspiegel der Stadt auswirken würden.

Überraschend stimmte dann in der Ratssitzung vom 19.12.02 die Mehrheit des Rates gegen den Verkauf - 3 CDU-Mitglieder stimmten offensichtlich dagegen. Die CDU-Führung ließ noch mal abstimmen. Aber - oh Wunder - mit 48 : 47 wurde der Verkauf auch am 13.1. abgelehnt, offenbar waren 2 christliche Kommunalpolitiker ihrem Gewissen gefolgt.

Jürgen Crummenerl

Viterra Contracting:

Geld zurück für Alle?

Ganz neue Töne kommen aus dem Hause Viterra. Im Gespräch mit dem haus-eigenen „Mieter-Magazin“ sagte Vorstandsmitglied Uwe Michalowski: „Falls es aus grundsätzlichen, juristischen Erwägungen zu Rückzahlungen kommen sollte, werden wir diese auch leisten, unabhängig davon, ob ein Mieter Einspruch eingelegt hat oder nicht.“ Gemeint waren die Heizkostenabrechnungen, die derzeit wegen extrem hoher Nachforderungen in tausenden Haushalten für Aufregung sorgen.

Hauptursache dafür, so vermuten Mietervereine, ist neben gestiegenen Heizölpreisen und dem strengen Winter der zweite Versuch von Viterra, das umstrittene Wärmecontracting durchzusetzen. Bei jedem vierten Haushalt wurde die

Heizkostenabrechnung 2001 nach diesem Verfahren erstellt - nämlich bei den freifinanzierten Wohnungen mit Zentralheizung. Den ersten Versuch hatte 1999 die „Schiedsstelle Betriebskosten“ eingekassiert. Schon damals hatte es Rückzahlungen in Höhe von 5 Mio. € gegeben. Die Mietervereine halten den Umstieg auf Wärmecontracting ohne ausdrückliche Zustimmung der MieterInnen weiter für unzulässig. Hunderte Einsprüche sind in Bochum eingegangen, eine gerichtliche Klärung wird angestrebt.

Bemerkenswert ist Michalowskis Ankündigung, weil es bisher Geschäftspolitik seines Hauses war, bei Mietern, die nicht erfolgreich geklagt hatten, auch rechtlich unzulässige Beträge zu kassieren.

Expertengespräch im Landtag: Eigentum oder nicht Eigentum?

Große Ehre wurde dem Antrag „Drucksache 13/2633“ der CDU-Fraktion im Düsseldorfer Landtag zuteil: Der Fachausschuss für Städtebau und Wohnen lud, was in der Wohnungsbranche Rang und Namen hat, zu einem öffentlichen Expertengespräch am 12. Februar 2003. Die CDU-Fraktion hatte, die Zahlung eines zweiten Wohngeldes im Rahmen einer „objektbezogenen Subjektförderung“ für die Wohnungseigentumsbildung und die Abschaffung der Ausgleichsabgabe gefordert.

Der Leitende Ministerialrat Dr. Peter Wild bot einen der fundiertesten und unideologischsten Beiträge. Während fast alle anderen Teilnehmer/innen den Gestaltungsspielraum mit der Höhe staatlicher Zuwendungen gleichsetzten, fragte Dr. Wild nach dem Sinn von Subventionen für den Wohnungsbau angesichts einer abnehmenden, vergreisende, aber auch mobiler werdenden Gesellschaft. Er musste sich schließlich von CDU-Parlamentariern fragen lassen, ob er die Meinung des Ministers oder seine private vertreten würde.

Dr. Wild sprach aus, was auch andere Teilnehmer/innen befürchteten: Dass die Umsetzung der CDU-Forderung zu einem Auslaufen der Sozialen Wohnraumförderung in NRW führen werde. Denn durch verlorene Zuschüsse an Baufrauen und -herren wäre das Sondervermögen der Wohnungsbauförderungsanstalt, das sich heute allein noch aus Darlehensrückflüssen speist, bald verbraucht.

Weiterhin referierte er eine Studie, nach der 72 Prozent der Haushalte, die Eigenheimzulage beansprucht haben, zu den 40 Prozent der reichsten Haushalte, aber nur 8 Prozent der begünstigten Haushalte zu den 40 Prozent mit den niedrigstem Nettoeinkommen gehören. Damit gehe, so sein Fazit, die Förderung an den eigentlichen Zielgruppen vorbei.

Helmut Lierhaus, der eine gemeinsame Stellungnahme der Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten abgab, plädierte für eine Konzentration der öffentlichen Förderung auf die Haushalte, die sich, wie im Wohnraumförderungsgesetz festgelegt, nicht aus eigener Kraft ausreichend mit Wohnraum versorgen können.

Ob es trotz der fast hoffnungslos verschuldeten öffentlichen Haushalte so weit kommt, ist zweifelhaft. Fehlende (öffentliche) Aufträge für die Bauindustrie ist eine der immer wieder genannten Ur-



sachen für die Konjunkturschwäche und die hohe Arbeitslosigkeit. So ist denn auch das Eckpunktepapier der SPD-Fraktion zumindest in der Subventionsfrage der ehrlichste Beitrag gewesen: „Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus dient nicht nur dem sozialen Versorgungsauftrag, sondern trägt auch zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Nordrhein-Westfalen ... bei. ... diese integrierte Förderpolitik soll die Rahmenbedingungen für die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden verbessern und der Bauwirtschaft nachhaltige und wirksame Beschäftigungsimpulse geben.“

Kontrovers blieben trotz aller in der jüngsten Vergangenheit erfolgten Aufweichungen die Berechtigung und Wirkung der Ausgleichsabgabe. Der Appell von Helmut Lierhaus, die Debatte zu beenden, weil Abschaffung oder zumindest Flächen deckende Freistellungen rechtlich nicht möglich seien, verhallte ungehört. Einen Lieblingsfeind gibt man eben nicht so gern auf. Erfreulich ist die Geschlossenheit der Befürworterfront aus Politik und Mieterbund. Denn beliebt kann man sich damit weder bei Wähler/innen noch bei Mitgliedern machen.

Ob das Expertengespräch etwas gebracht hat? Der Antrag der CDU-Fraktion wird voraussichtlich im Landtag scheitern. Nach der nächsten Landtagswahl hätte eine eventuell CDU-geführte Landesregierung angesichts der Gesetzeslage und leerer öffentlicher Haushalte kaum größere Handlungsspielräume für einen Politikwechsel in der Wohnraumförderung.

Viterra baut um

Der Eon-Konzern baut mit schnellen Schritten seine Geschäfte um. Betroffen ist auch die Immobiliertochter Viterra.

Mit der lange umstrittenen Übernahme von Ruhrgas bereitet sich Eon auf den Europäischen Markt vor. Ab 2004 sollen Unternehmen und spätestens ab 2007 private Gasverbraucher ihre Lieferanten frei wählen können. Wer den Markt beherrscht, kann trotzdem die Preise hochhalten. Die Ruhrgas AG kontrolliert rund 60 Prozent des deutschen Erdgasmarktes.

Am 10. Februar gab Viterra bekannt, dass die Viterra Contracting GmbH mit Sitz in Bochum rückwirkend zum 1. Januar an die Manaft GmbH aus Hamburg verkauft wird. Diese Firma gehört zu dem Mineralöl-großhändler Marquardt und Bahls AG. Damit bestimmt der Hamburger Konzern mit über die Viterra-Wärme-lieferungsverträge, - auch die mit Viterra Wohnen.

Am 27. März schließlich gab Viterra bekannt, dass die Viterra AG und die Viterra Wohnen AG - die bisherige Vermietungsgesellschaft - zu einer neuen Zentrale verschmolzen werden. 80 Arbeitsplätze werden abgebaut, Entscheidungsstrukturen sollen „vereinfacht werden“. Kern-geschäft der neuen Viterra AG ist nicht etwa Vermietung, sondern „Immobilien“ und „Projektentwicklung“.

7 SÜNDEN

Warum geht es den Städten so dreckig?

1. WIRTSCHAFTSKRISE: Der Wegbruch der industriellen Basis hat vor allem im Ruhrgebiet die Kommunen in die Krise geführt: Zum einen fehlen Gewerbe- und Einkommenssteuereinnahmen. Konsumfreudige und steuerzahlende Schichten wandern ab. Zurück bleiben immer mehr Sozialkosten für die Hilfeempfänger, für die Reparatur der sozialen Schäden, für den Strukturwandel.

2. ERBSÜNDE: In den Zeiten des Wirtschaftswachstums hatten sich die Kommunen daran gewöhnt, viel Geld in Prestigeprojekte zu stopfen. Als es damit vorbei war, haben sie lange weiter gemacht wie bisher: die lokale Klientel und den Klüngel bedient, über ihre Verhältnisse gelebt. Zugleich haben sie sich um die einmal geschaffenen Werte kaum gekümmert. Kanäle, Schulen, Schwimmbäder gammelten vor sich hin. Heute haben wir Instandsetzungstau - und Geld ist nicht mehr da!

3. INZEST: Ein unentwirrbares Netzwerk gegenseitiger Hilfeleistungen von Wirtschaft, Kommunen und Günstlingen verhindert, dass kostengünstig geplant und gebaut wird. Straßen werden drei mal hintereinander aufgerissen, Baurechte nach Sympathie vergeben. Nur ein kleiner Teil des alltäglichen Klüngels kam in den letzten Jahren ans Tageslicht. Noch beim Ausverkauf der Resultate verdienen die gleichen Leute mit.

3. PERSONALABBBAU: Lange Zeit haben die Kommunen es unterlassen, ihre Verwaltungsstrukturen zu optimieren, auf neue Aufgaben auszurichten und eine vorausschauende Personalentwicklung zu betreiben. Als dann in den 90er Jahren Verwaltungsreformen in Mode kamen, war es für eine vorausschauende Behördenreform oftmals zu spät. Un-

Kommunale Haushalte:

Pleitegeier über der

Seit langem klagen die Städte und Gemeinden über unzureichende Finanzmittel und viele nicht finanzierte neue Aufgaben. Besonders an der krisengeplagten Ruhr gehören unausgeglichene Haushalte seit langem zum Alltag. Trotz massiver Privatisierungen betrug das Defizit der Ruhrgebietskommunen zwischen 1992 und 1999 bereits 6,6 Mrd. DM.

Nach der rot-grünen Unternehmenssteuerreform von 2000 war die Katastrophe perfekt. Unternehmen können ihre weltweiten Verluste am Gewerbesteuerort verrechnen. Nach dem Lipobay-Skandal und den Verlusten in USA zahlte deshalb Bayer in Leverkusen keine Steuern mehr. Auch Veräußerungsgewinne wurden nicht mehr besteuert. Die Gewerbesteuer wird damit eigentlich nur noch von we-

nigen großen mittelständischen Unternehmen gezahlt. Und die werden im Zuge der Übernahme-Wellen rar. Allein 2001 gingen die kommunalen Gewerbesteuereinnahmen in NRW um 550 Mio Euro zurück.

In den 90er Jahren hatten sich die Kommunen schon einmal gewaltig angestrengt. Bundesweit konnten die Kommunen durch harte Sparkurse Ende der 90er Jahre leichte Überschüsse erzielen. Das hat zu empfindlichem Personalabbau (über 1/3 des Personals von 1994), Schließungen und massiven Investitionsverzichten geführt. Der Investitionsstau der Kommunen wird auf 686 Mrd Euro geschätzt. Aber all die „Tränenlisten“ der vergangenen Jahre sind heute verpufft. Selbst die kleinsten Kommunen an Rhein und Ruhr haben Haus-

haltsdefizite in zweistelliger Millionenhöhe, und immer mehr bekommen gar keinen genehmigungsfähigen Haushalt mehr hin. Für die Verwaltungshaushalte in NRW rechnet die Landesregierung 2003 mit einem Rekorddefizit von 4 Mrd. Euro.

Die Konsequenz: Fast überall überprüfen die Kommunen ihre „freiwilligen Leistungen“. Betroffen sind Stadtteilbibliotheken, Schwimmbäder, Kultur- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Stadtteilprojekte – das ganze soziale Netz ist in Gefahr.

Zugleich versuchen die Kommunen ihr „Tafelsilber“ zu verwerten: Die kommunalen Töchter werden zu Gewinnkursen gezwungen, stoßen Verlustbereiche ab und gründen Lohndumping-Töchter. Anteile und Bestände von Wohnungsunternehmen ge-

Cross-Border-Leasing in Bochum:

Bürgerbegehren kann Kanal-Deal nicht

Die Stadt Bochum hat ihr Kanalnetz an einen US-amerikanischen Trust, hinter dem die First Fidelity International Bank in New York steckt, verpachtet und dafür 20 Mio. € eingenommen. Das Geld soll einen Teil der städtischen Schulden tilgen.

Genau das hatten 13.271 Bochumerinnen und Bochumer zu verhindern versucht. Sie unterschrieben ein Bürgerbegehren gegen das Geschäft, das von attac Bochum initiiert und vom Mieterverein unterstützt worden war. Lange Zeit hatte man im Rathaus den Versuch nicht Ernst genommen. Doch in einem fulminanten Endspurt schafften es attac und Mieterverein, die Zahl der Unterschriften in den letzten vier Tagen vor Abgabe von 6.000 auf 15.000 zu steigern.

Der Stadtrat scherte sich jedoch wenig um den Bürger-



willen. Zwar musste er die Zulässigkeit des Begehrens feststellen - das Quorum von 11.921 war klar überschritten. Doch gleichzeitig beschloss die rot-grüne Mehrheit, dem Begehren nicht zu folgen. Bereits am nächsten Tag nach dem Ratsbeschluss saß Stadtkämmerin Ottilie Scholz

im Flieger nach New York.

Erstaunlich angesichts dieser Entschlossenheit: Der Stadtrat berief extra eine Sondersitzung am Sonntag (!), dem 9. März ein, um vor dem Abflug der Kämmerin noch feststellen zu können, ob das Bürgerbegehren nun erfolgreich war.

Jahr

hen an Spekulanten. Stadtwerke werden dem Einfluss von Energiemultis wie RWE geöffnet. Schulgebäude und Rathäuser werden von Privatinvestoren errichtet und von den Städten zurückgemietet. Kanalnetze, Straßenbahnschienen und öffentliche Gebäude werden langfristig an amerikanische Trusts verpachtet. Kommunales Eigentum - in Generationen geschaffen - befindet sich im Ausverkauf.

Die sozialen, ökologischen und auch die ökonomischen Folgekosten dieses Substanzverzehr werden die Kommunen noch in Jahrzehnten spüren.

Zugleich schrumpft der Teil der örtlichen Wirtschaft, der durch Öffentlichkeit und Politik beeinflusst werden kann. Auch für die lokale Demokratie klingeln deshalb alle Alarmzeichen.

stoppen

Bei einem erfolgreichen Bürgerbegehren schreibt die Gemeindeordnung von NRW zwingend vor, dass die Frage durch einen Bürgerentscheid geklärt werden muss. Das ist eine richtige Volksabstimmung mit Wahllokalen und allem Drum und Dran. Genau diesen Bürgerentscheid aber will die Stadt nicht durchführen. Ihr Argument: Da der Vertrag inzwischen unterschrieben sei, sei der Bürgerentscheid nun obsolet.

Ein Sturm der Entrüstung fegt seither durch die Leserbriefspalten der Tageszeitungen. Tenor: „In Bochum wird Bürgerwille mit Füßen getreten.“

Attac und Mieterverein prüfen derzeit eine Klage vor dem Verwaltungsgericht. Fest steht freilich, dass ein Bürgerbegehren keine aufschiebende Wirkung hat.



Auch „TV-Camper“ Willi Thomczyk sagte „Nein“ zum Kanal-Leasing in Bochum

Sparkommissare suchen Akzeptanz Jetzt hilft nur noch der Bürgerhaushalt

Die Wittener Bürgerinitiative „Rettet das Stadtbad“ dachte, es sei eine gute Idee. Nachdem ein Bürgerbegehren trotz Massenzuspruch vom Rat für unzulässig erklärt worden war, schlug sie vor, über Folgen und Alternativen der Schließung noch einmal an runden Tischen zu diskutieren. Aber denkste. Die rot-grüne Ratsmehrheit stellte sich auf den Standpunkt „beschlossen ist beschlossen“ und widmete den Bürgerantrag kurzer Hand um: Jetzt soll - Einzelheiten unklar - ganz allgemein über Perspektiven angesichts der immer enger werdenden finanziellen Spielräume an einem „Runden Tisch“ debattiert werden. Laberrunden statt konkrete Lösungssuche. Damit liegt Witten voll im Trend.

Ein neues Schlagwort macht die Runde: „Bürgerhaushalt“. Erfunden wurde das Original im Jahre 1988 in der süd-brasilianische Metropole Porto Alegre. Nach dem Wahlsieg eines Linksbündnisses bei der Bürgermeisterwahl sollte das „Partizipative Budget“ die rechte Ratsmehrheit ausboten. Aller Skepsis zum Trotz wurde der Beteiligungshaushalt dann ein Renner. Tausende von Menschen diskutieren jährlich mit, wo die Prioritäten bei den Kommunalausgaben gesetzt werden sollen. Unter brasilianischen Verhält-

nissen hat das dazu geführt, dass die Vetternwirtschaft zurückgedrängt, dass viel mehr für die Armen ausgegeben wird.

Längst ist der Bürgerhaushalt ein Exportschlager. In Deutschland hat sich vor allem die Bertelsmann-Stiftung der Sache angenommen. In einigen NRW-Kommunen wurden Broschüren erstellt, die über die komplizierte Materie aufklären. Auch Fragebögen werden schon mal verschickt. Mit der Massenbeteiligung in Brasilien hat das noch wenig zu tun. Die wird in Deutschland auch kaum möglich sein. Für die Kommunalfinzen gibt es zahlreiche komplizierte Regelungen, in Defizit Haushalten gibt es kaum noch Entscheidungsspielräume, der Haushaltsplan ist ohnehin nur ein - sehr ungenauer - Ausguss von Entscheidungen, die im Vorfeld getroffen wurden, oder er ist nur Makulatur.

Nicht ein neues Marketing für die maroden Sparhaushalte brauchen wir, sondern eine schnelle Gemeindefinanzreform, bei der die Vermögenden und Profiteure wieder mehr zu Kasse gebeten werden. Dann allerdings ist mehr Transparenz und Demokratie bei allen Entscheidungen eine wichtige Bedingung für eine kostenbewusste und nachhaltige Kommunalpolitik. ku

7 SÜNDEN

ter Kostendruck wurde oft am falschen Ende zusammengelegt und gestrichen, wurden die Beschäftigten demotiviert und in den Vorruhestand gedrängt. Ein Großteil der Personalkosten geht für die Pensionsleistungen drauf. Heute pfeifen in kleineren Städten ganze Abteilungen aus dem letzten Loch, manche gesetzlichen Aufgaben werden höchstens noch auf dem Papier erfüllt.

5. WOHLTATEN OHNE GELD: Das Fass zum Überlaufen brachte in den 90er Jahren die Erfindung immer neuer kommunaler Aufgaben auf Bundes- und Landesebene. Für lobenswerte Regelungen wie dem Anspruch auf einen Kindergartenplatz wurden den Kommunen nicht die nötigen Finanzmittel bereit gestellt. Statt dessen wurden sie für den Aufbau Ost kräftig zu Kasse gebeten.

6. STEUERKLAU: Gleichzeitig wurde die Gewerbesteuer als wichtigste Einnahmequelle der Kommunen demontiert. 1980 fiel die Lohsummensteuer, dann wurden immer mehr Steuererleichterungen und -Befreiungen eingeführt. Seit 2000 kann die Gewerbesteuer mit der Einkommenssteuer verrechnet werden. Heute zahlen nur 5 % der Unternehmen 80 % der Gewerbesteuer.

7. RAUBBAU: Um schnell etwas Geld ins Säckel zu bekommen, betreiben die Kommunen Raubbau an ihrem Vermögen und damit an ihrer Existenzgrundlage. Von der Politik werden sie daran nicht gehindert. Vor allem Regelungen auf EU-Ebene zwingen die Kommunen dazu, ihre Unternehmen dem Markt zu opfern. Durch das internationale Dienstleistungshandelsabkommen GATS droht noch viel mehr unter den Hammer zu kommen.

Geld sparen beim Umzug

Gute Planung ist die halbe Miete

Es gibt sie wirklich. Dienstleistungsagenturen, die dem solventen Kunden einen kompletten Umzug organisieren. Nicht nur den Möbeltransport, sondern auch alle anderen notwendigen Arbeiten im Umfeld des großen Ereignisses. Zum Beispiel die zahlreichen Formalitäten. Für die meisten der zwei bis drei Millionen Haushalte, die in der Bundesrepublik jährlich umziehen, bleibt das allerdings ein Wunschtraum. Wer seinem Geld nicht böse ist, plant vor! Damit Kündigungsfristen, Schönheitsreparaturen, Mietkautionen und anfallende Maklergebühren nicht zur Kostenfalle werden.

Schönheitsreparaturen

Wer in eine neue Wohnung einzieht, hat schon genug damit zu tun, sie dem eigenen Geschmack entsprechend herzurichten. Zu allem Überfluss gibt es da aber auch noch die alte Wohnung, die ordnungsgemäß verlassen werden will. Anfallende Schönheitsreparaturen bedeuten zusätzliche Arbeit und Kosten.

Müssen diese Schönheitsreparaturen überhaupt geleistet werden? Der Mietvertrag gibt Auskunft. Findet sich dort keine Regelung, muss grundsätzlich der Vermieter die anfallenden Arbeiten übernehmen. In der Praxis kommt das aber kaum vor, weil fast alle Mietverträge besondere Renovierungs-Klauseln enthalten. Ob diese rechtlich gültig sind, muss geprüft werden.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann festlegen, dass der Mieter die durch ihn verursachte Abnutzung beseitigt. Mehr aber nicht. Zusätzliche Klauseln können unwirksam sein. Es lohnt sich also genau zu prüfen, was im Detail festgelegt ist. Und das möglichst lange vor dem Umzug! Damit es einen am Ende nicht kalt erwischt!

Info:

Zu den Schönheitsreparaturen zählen: Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper und Heizungsrohre, der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen.



Ob die das auch richtig macht?

Ein paar Faustregeln:

Beim Einzug:

Eine Mietvertragsklausel, die für diesen Zeitpunkt schon zur Renovierung verpflichtet, ist unwirksam

Im laufenden Mietverhältnis:

Die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen ist zulässig. Aber: Der Mieter kann erst nach Ablauf bestimmter Fristen zur Renovierung verpflichtet werden. Küche, Bad und Dusche muss er alle drei Jahre renovieren. Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele und Toilette alle fünf Jahre und andere Nebenräume alle sieben Jahre. Stichtag, ab dem die Fristen berechnet werden, ist das Datum des Einzugs. Grundsätzlich darf er alle Arbeiten selbst ausführen, wenn er fachgerecht renoviert.

Tipp: Um die geleisteten Renovierungsarbeiten nachweisen zu können, sollten MieterInnen alle Belege über eingekauftes Material sammeln. Das Datum muss deutlich sichtbar sein.

Beim Auszug:

Führt ein Mieter laufende Schönheitsreparaturen regelmäßig durch, kann er nicht dazu verpflichtet werden, quasi automatisch auch beim Auszug zu renovieren. Derartige Klauseln sind unwirksam. Hat er sie aber während des Mietverhält-

nisses nicht ausgeführt, fallen sie spätestens jetzt an.

Tipp: Ein Wohnungsübergabe-Protokoll schützt MieterInnen beim Auszug vor unliebsamen Überraschungen. Es wird bei einer gemeinsamen Wohnungsbegehung ausgefüllt. Nachträgliche Streitereien über Schäden und beanstandete Schönheitsreparaturen können so vermieden werden. Fragen Sie Ihren Mieterverein nach entsprechenden Vordrucken!

Kaution

Auch ein kostenträchtiges Kapitel! Bei Abschluss eines Mietvertrages wird vom Mieter nicht selten auch die Zahlung einer Kaution verlangt. In der Regel handelt es sich um einen Geldbetrag. Der Vermieter sichert sich damit gegen mögliche Schäden ab. Die Höhe der Kaution darf maximal drei Monatsmieten betragen. Berechnungsgrundlage ist die Grundmiete, ohne den Betrag der Betriebskosten, wenn über ihn einmal im Jahr abgerechnet wird. Der Mieter darf die Kaution in drei gleichen Monatsraten zahlen.

Oft kommt es zum Streit, wenn der Mieter nach Auszug diese Kaution zurückhaben will. Deshalb hier ein kurzer Überblick zu gesetzlichen Regelungen und Tipps zur Absicherung:

- Keine Kaution leisten ohne Quittung! Den Beleg zusammen mit dem Mietvertrag aufbewahren.
- Der Vermieter ist verpflichtet, die Kaution bei einem Geldinstitut anlegen – zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen.
- Das Konto muss besonders bezeichnet werden, z.B. mit „Sonderkonto Mietkaution“. Zur eigenen Absicherung sollte der Mieter vereinbaren, dass nur er und Vermieter gemeinsam über das Konto verfügen können.
- Der Vermieter muss die Kaution verzinsen. Die Zinsen werden zusammen mit der Kaution ausgezahlt und zwar sofort nach Auszug des Mieters. Bedingung: Der Mieter schuldet dem Vermieter nichts mehr, alle Heizkostenabrechnungen sind beglichen. Steht noch eine aus, darf der Vermieter nicht die gesamte Kaution zurückhalten, sondern nur einen festgesetzten Betrag in Höhe von drei bis vier Voraus-

zahlungsbeträgen. Stehen noch Ansprüche bei Schönheitsreparaturen aus, muss der Vermieter sie, spätestens nach Einzug des neuen Mieters, geltend machen und mit der Kaution verrechnen.

- Verzögert der Vermieter die Auszahlung, so kann der Mieter ihn schriftlich mahnen und ihm eine Auszahlungsfrist setzen. Seine Ansprüche verjähren erst nach 30 Jahren.

Möbeltransport

Mit Blick auf den Geldbeutel ist die Frage: Spediteur oder Selbermachen? Leider oft nur eine rhetorische. Der Do-it-

ten, die auf ihn zukommen. Hier ein paar Tipps, damit der Kostenfaktor nicht zum unkalkulierbaren Risiko wird:

- Kostenvorschläge verschiedener Spediteure einholen und vergleichen. Darin sollten ausführliche und detaillierte Leistungsbeschreibungen enthalten sein.
- Wenn möglich, einen Festpreis vereinbaren. Auf das Kleingedruckte achten. Wenn sich hier der Zusatz „Abrechnung nach Aufwand“ findet, können Nebenleistungen gesondert in Rechnung gestellt werden.
- Von Umzugsunternehmen, die dem Bundesverband der Möbelspediteure (AMÖ) angeschlossen sind, kann der



yourself-Umzug ist sicherlich die billigste Variante. Aber Achtung: Zu den Anstrengungen des Umzugs kommen oft unvorgesehene Kosten hinzu. Denn für Schäden, die beim Transport an Möbeln und Hausrat entstehen, haftet der Mieter selbst.

Selbermachen mit Möbelwagen und –fahrer:

Diese Variante verringert das Schadensrisiko, weil geeignete Hilfsmittel vorhanden sind und der Hausrat fachmännisch verstaut wird. Das Umzugsgut ist mit Ausnahme der selbstverpackten Gegenstände über den Spediteur versichert. Nachteile: Die Hauptlast liegt immer noch auf den eigenen Schultern. Der Umzug ist nicht mehr billig.

Umzug in Profi-Hand:

Wer sich für einen Möbelspediteur entscheidet, sollte sich vorher unbedingt ein genaues Bild machen über die Kos-

ten, die auf ihn zukommen. Hier ein paar Tipps, damit der Kostenfaktor nicht zum unkalkulierbaren Risiko wird: Mieter die Anfertigung einer normierten Umzugsgutliste fordern. Vorteil: Die Preiskalkulation ist auf dieser Basis objektiver.

- Das ausgewählte Unternehmen sollte eine Zertifizierung nach der DIN EN 12522 haben. Damit ist sichergestellt, dass ein hohes Qualitätsniveau eingehalten wird.
- Möbel und Hausrat durch eine Transportversicherung zusätzlich absichern. Denn der Spediteur haftet nur bis zu einer Höchstgrenze von 400 Euro je Kubikmeter. Der tatsächliche Wert des Hausrats liegt oft darüber.
- Die Möbel-Mitfahrzentrale nutzen. Hier können Möbel wesentlich preiswerter transportiert werden. Der Clou: Der Möbelwagen fährt nach Erfüllung eines Auftrages nicht leer zurück, sondern kann für andere Transporte genutzt werden. Die Zentrale ist bundesweit unter der Telefonnummer 01803 / 23 23 77 zu erreichen.

Noch ein paar Spar-Tipps:

Steuern:

Ist ein Umzug beruflich bedingt, kann ein Teil der Kosten steuerlich abgesetzt werden. Dazu zählen u.a.:

- Kosten für den Spediteur und LKW-Miete
- Mietkosten die entstehen, wenn die Kündigungsfristen nicht eingehalten werden können und deshalb für zwei Wohnungen Miete gezahlt werden muss
- Fahrtkosten für die Wohnungssuche
- Maklergebühren.

Termin:

Wählen Sie als Umzugstermin nicht gerade den Monatsersten, denn das tun die meisten Leute. Deshalb nehmen die meisten Spediteure bei Fernumzügen einen Tarifizuschlag von bis zu 13 %. Die billigsten Umzugstermine liegen zwischen dem 6. und 13. sowie dem 18. und 24. eines Monats.

Ausmisten:

Sparen kann man auch, wenn man die Menge dessen, was mit muss, reduziert. Wer es sonst nicht regelmäßig tut, sollte auf jeden Fall vor einem Umzug Keller, Speicher und Abstellkammer unter die Lupe nehmen und gründlich ausmisten.

Noch ein Spartipp: Die Möbel- Mitfahrzentrale

Zumindest den Umzug innerhalb einer Stadt organisieren viele in Eigenregie und damit deutlich preiswerter. Schwieriger wird das, wenn große Entfernungen zu überbrücken sind, erst recht, wenn der Hausrat nicht mehr in einen 7,5-Tonner passt. Hier führt an einem Spediteur mesit kein Weg vorbei.

Preiswerter macht's die „Möbel-Mitfahrzentrale“. Sie nutzt Leerraum, den Möbelspediteure bei Rück- und Kurierfahrten zur Verfügung haben. Die Kosten betragen weniger als die Hälfte der sonst üblichen Preise.

Zu erreichen ist die Möbel-Mitfahrzentrale telefonisch unter 01803 / 232377 oder im Internet unter www.die-moebel-mitfahr-zentrale.de

Dort gibt es auch Informationen über Preise, Termine, Partner, sowie einen Faxvordruck für die Liste der zu transportierenden Gegenstände.

Interessante Urteile

zu Wohnungsmängeln und Mietminderung

Neubaufeuchte

MieterInnen sind nicht verpflichtet, Neubaufeuchte durch überdurchschnittliches Heizen und Lüften auszugleichen. Allgemeine Hinweise des Vermieters im Rahmen der Vertragsverhandlungen, es könne noch Restfeuchte geben, begründen keine Mieterpflicht zu konkreten Verhaltensweisen.

*LG Wuppertal, 10 S 22/02
WM 12/2002/667*

Pflanzenwuchs

Im allgemeinen sind MieterInnen nicht verpflichtet, über leichte Pflegearbeiten hinaus den Pflanzenwuchs am Haus im Einzugsbereich ihrer Wohnung (hier: Efeu) auf Schadensentwicklung am Gebäude zu überwachen.

*AG Köln, 208 C 537/00
WM 12/2002/668*

Feuchtigkeitsschäden

Immer wieder versuchen friedliebende MieterInnen, mit untauglichen Mitteln gegen Feuchtigkeitsschäden vorzugehen, statt Streit mit dem Vermieter zu riskieren. Dazu gehört das Kleben von styropor- oder aluminiumbeschichteten Tapeten. Das ist zwar verkehrt, da Isolierung undichter oder zu kalter Wände grundsätzlich von außen erfolgen muss. Ein Mieter kann dafür jedoch nicht verantwortlich gemacht werden, wenn er eine Alutapete beim Einzug bereits vorgefunden hat.

*LG Kleve, 6 S 329/01
WM 3/2003/142*

Prostitution

Geht in einem Mietshaus eine Prostituierte ihrem Beruf nach, so sind die übrigen MieterInnen zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung berechtigt. Denn Prostitution im Wohnhaus stellt unabhängig vom gesellschaftlichen Werturteil darüber einen Mangel der Mietsache dar. Dies ergibt sich schon aus den Begleiterscheinungen der Prostitution, die für die übrigen Hausbewohner immer mit Beeinträchtigungen oder Belästigungen verbunden sind.

*AG Köln, 22 C 324/01
WM 3/2003/145*

Wohnfläche

Liegt die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 25 % unter der im Mietvertrag vereinbart, so stellt dies einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Wohnung dar.

*OLG Frankfurt, RE-Miet 2/01
WM 1/2003/25*

Streit bei Nacht

Überlaute Streitgespräche können als nächtliche Lärmbelästigung der Wohnungsnachbarn deren Mietminderung begründen. Das Gericht kann dabei von punktuellen Zeugenaussagen auf die gesamte Richtigkeit eines Lärmprotokolls schließen.

*AG Bergisch-Gladbach, 64 C 125/00
WM 1/2003/29*

Miete nicht verwirkt

Mindert ein Mieter die Miete mehr oder länger, als es nach dem tatsächlichen Ausmaß der Wohnungsmängel angemessen wäre, muss er den zuviel geminderten Betrag später nachzahlen. Der Vermieter hat seinen Anspruch auf Mietzahlung auch nicht verwirkt, wenn er den Mieter nicht kurzfristig angemahnt oder verklagt oder die Geltendmachung der Mietminderung zurückgewiesen hat.

*LG Frankfurt/Main, 2-11 S 300/01
WM 1/2003/30*

Teure Prozesse

Die Höhe der Prozesskosten - sowohl für das Gericht als auch für die Anwälte - richtet sich nach dem Streitwert (die Summe Geldes, um die die Parteien streiten). Bei Klagen auf Beseitigung von Wohnungsmängeln beträgt der Streitwert das 3,5-fache des Jahresbetrages der Mietminderung, die durch diese Mängel begründet ist.

*LG Kiel, 1 T 61/01
WM 1/2003/37*

Störender „Duft“

Störender Heizölduft in den Wohn- und Arbeitsräumen des gemieteten Einfamilienhauses kann eine Mietminderung um 15 % begründen.

*AG Augsburg, 73 C 2442/01
WM 11/2002/605*

Überhitzung

Führt eine Überhitzung der Wohnung in den Sommermonaten zu einer Gesundheitsgefährdung der Mieterin, so kann dies eine Kündigung begründen. Voraussetzung ist allerdings eine vorherige Abmahnung, wenn die Kündigung außerhalb der Sommermonate erklärt wird, der Mangel ohne weiteres zu beheben und der Vermieter zur sofortigen Abhilfe bereit ist.

*OLG Naumburg, 9 U 44/02
WM 3/2003/144*

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