



Globalisierung von unten. Internationaler Besuch im Bochumer Wohnprojekt Bochum-Gerthe. Bericht auf Seite 2.

CDU blockiert Abschaffung der Eigenheimzulage

## Trauerspiel für soziale Städte

Die Mehrheit der CDU-geführten Länder im Bundesrat hat am 26. September die Pläne der Bundesregierung zur Abschaffung der Eigenheimzulage abgelehnt. Das Gesetzesvorhaben ist Teil des Kürzungs- und Steuerreform-Programms der Bundesregierung. Es wird nun im Spätherbst im Vermittlungsausschuss behandelt. Unterdessen haben die Ministerpräsidenten von Hessen (Roland Koch) und NRW (Peer Steinbrück) ein Konzept vorgelegt, das eine pauschale Streichung zahlreicher Subventionen um 10 % innerhalb von drei Jahren vorsieht. Dazu zählt auch die Eigenheimzulage.

Erneut hat sich die Lobby der Bauwirtschaft gegen die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Eigenheimzulage eine kostspielige und stadtzerstörerische Fehlsubvention ist. Das fehlende Geld wird jetzt durch Streichungen in anderen zum Teil wichtigen Bereichen eingespart werden müssen. Gleichzeitig fehlt aber auch jenes Viertel der eingesparten Mittel, das die Bundesregierung für Stadterneuerung und Wohnungsbau an der richtigen Stelle einsetzen wollte.

Das ist eine bittere Pille, muss doch auch NRW seine Städtebauförderung stark zusammenstreichen. Hier hätten

neue Bundesmittel ausgleichend wirken können. Eine wichtige Chance für die Neuausrichtung staatlicher Förderung auf die Verbesserung der bestehenden Städte ist vertan.

Die Rasenmäherkürzungen à la Steinbrück-Koch lassen keinerlei inhaltlichen Reformsatz erkennen. Angesichts niedriger Zinsen wird man von der 10 %igen Kürzung der Eigenheimzulage kaum etwas bemerken, umso mehr vom Subventionsabbau in der Wohnraumbförderung, dem Schienenverkehr, der Städtebauförderung und natürlich den Einbrüchen bei der sozialen Sicherheit.

Eigenheim-Förderung auf der grünen Wiese, während die Städte schrumpfen und verarmen, Anreize für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, während Renten und Löhne gesenkt werden, - eigentlich ist das ungreiflich. Jeder Euro für die Eigenheimförderung fehlt für die soziale Stärkung der Städte. Die Eigenheimzulage muss ersetzt werden durch gezielte Investitionszuschüsse im Wohnbereich, zum Beispiel durch mehr Mittel für kinderfreundliche Siedlungen und soziale Stadt(teil)entwicklung sowie für Alternativen zur Profitwirtschaft im Wohnungswesen.

## Politik mit leeren Taschen

Muss Manfred Stolpe zurücktreten? Weil die Einführung der Autobahn-Maut für LKWs so ein Minenfeld aus Pleiten Pech und Pannen geworden ist? Wenn ja, würde das unserer Republik den 20. Wohnungsbauminister beschern. Denn - weiß das überhaupt jemand? - Manfred Stolpe ist nicht nur für Verkehr zuständig in Schröders Kabinett.

Wenn Sie es nicht wussten, brauchen Sie sich dessen nicht zu schämen. Denn in der zweiten rot-grünen Legislaturperiode ist bisher keinerlei Wohnungspolitik betrieben worden in Berlin. Zumindest nicht von den Wohnungspolitikern. Aber bei den Sparkommissaren, da ist äußerste Kreativität am Werk. Sie zeigen uns, wie man wirklich Politik mit leeren Taschen betreibt: Gewünschte Wirkungen erzielen, und dabei noch Geld sparen statt ausgeben.

Das Problem: Die Zersiedelung. Immer mehr Menschen ziehen aus den Kernstädten ins Umland, bauen auf der grünen Wiese und pendeln zum Job in die Stadt. Viel Verkehr, Abgase, Flächenfraß. Und den Städten fehlt das Geld aus der Einkommenssteuer.

Die Lösung: Statt anders zu fördern wird gestrichen: Pendlerpauschale und Eigenheimzulage nämlich. Denn das waren schließlich die Zersiedelungsprämien. Wenn Papi seine 50 km Dienstweg nicht mehr vom Fiskus gesponsort bekommt, wird sich Familie Mustermann dreimal überlegen, ob sie statt des Grundstücks für 400 € pro qm in Essen das für 40 € in Kirchhellen kauft. Und die vielen sogenannten Schwellenhaushalte bauen ohne Zulage eh nicht mehr.

Nun werden wieder alle schreien: Unsozial! Stimmt aber gar nicht. In welchem Evangelium steht den geschrieben, dass man den Pendlern wegen der hohen Fahrtkosten staatlicherseits helfen muss, denen, die in den Städten bleiben und die viel höheren Mieten oder Bodenpreise tragen müssen, aber nicht? Wie wär's mit Mietzuschuss für Großstädter statt Entfernungspauschale für Pendler?! aha

## Stadtumbau und Wohnungsklau

Neuer Termin für Fachtagung: Freitag, 28. November, 10 Uhr!  
Programm und Einladung Seite 4 - 5.

## ZUM TITELBILD

Im August besuchte der Vorstand der „Habitat International Coalition“ (HIC) das Wohnprojekt in Bochum-Gerthe. In den letzten Jahrzehnten haben die BewohnerInnen dieses ehemaligen NS-Zangsarbeiterlagers eine gemeinschaftliche Wohnform mit viel Grün für die Kinder geschaffen und begonnen, die Verdrängung der schrecklichen Vergangenheit aufzuarbeiten. Aber das Projekt ist gefährdet. Auf den Grundstücken wurden Altlasten gefunden. Diese sollen nun komplett ausgebagert und auf dem gleichen Grundstück gelagert werden. Immerhin wurde nach Verhandlungen erreicht, dass die meisten Häuser stehen bleiben können. Die BewohnerInnen haben eine Genossenschaft gegründet und nebenan sollen neue Häuser errichtet werden. Trotzdem geht die Angst um, dass die Häuser beschädigt werden und das Zusammenleben leidet.

Die Gäste von HIC konnten diese Befürchtungen gut nachvollziehen, entsprechen sie doch den zahlreichen Erfahrungen dieser Organisation mit kollektiven Siedlungen überall auf der Welt. „Das erzählen sie immer. Ihr dürft ihnen nicht glauben“, sagte Mario Vascones aus Ecuador und HIC-Präsident Enrique Ortiz erzählte zur Ermutigung die Geschichte des erfolgreichen Kampfes der Minenarbeiter im mexikanischen Palo Alto gegen eine geplante Zwangsräumung ihrer Selbstbausiedlung auf angeblich ebenfalls belastetem Gelände.

HIC ist ein internationales Netzwerk von Basis- und Nichtregierungsorganisationen im Wohnbereich. Bei der Vorstandssitzung in Wuppertal wurde Ana Sugranyes (Chile) zur neuen Generalsekretärin gewählt.

Stadtschrumpfung und Armutsentwicklung:

## Wird die Ruhrstadt zum Armenrevier?

Die Bevölkerung in Deutschland wird bis zum Jahr 2050 auf 75 oder gar nur 65 Mio. Einwohner sinken. Krisenregionen wie das Ruhrgebiet sind zuerst betroffen. Rücken damit rosige Zeiten für die MieterInnen heran? Wird Wohnungs- und Städtebaupolitik schlicht überflüssig? Keineswegs.

Die meisten Menschen, so haben jüngere Umfragen des Berliner Instituts für soziale Stadtentwicklung bestätigt, wünschen sich ein möglichst „bodennahes“ Wohnen. Entscheidend ist freilich nicht, was man sich wünscht, sondern was man bezahlen kann. Deshalb wandern Mittelschichtsfamilien – besonders mit Kindern – seit langem ins Umland ab, während in den Städten der Anteil der Armen zunimmt. Daran wird der Bevölkerungsrückgang nichts ändern. Wer es sich leisten kann, wird weiterhin im Grünen bauen oder in gebrauchte Eigenheime ziehen.

„Das Umland der Großstädte ist zur Familienzone der mobilen Mittelschichten geworden“, schreiben die Bochumer Armutsforscher Strohmeier und Kersting. Diese Familien haben relativ gute Einkommen, relativ viele Kinder und sind ganz überwiegend rein deutsch. In den Kreisen Coesfeld und Warburg wächst die Bevölkerung. Dagegen verliert das Ruhrgebiet Einwohner. Der Anteil der Alten, Menschen mit ausländischer Herkunft und Armen wächst.

Dabei verändert die Armut ihr Gesicht. Früher war die Armut alt und weiblich. Die Altersarmut ist zwar auch weiter angewachsen (und sie kann durch die Agenda 2010 noch einmal gut zulegen). Weitaus stärker gestiegen ist aber die Kinder- und Mütterarmut. Für ganz NRW gilt: 40 % der „einkommensarmen“



Menschen (weniger als 50 % des Durchschnittseinkommens) sind unter 19 Jahre alt. Und: Je jünger, desto größer ist der Anteil der Armen. Ab 18 geht der Anteil der männlichen und weiblichen Armen deutlich auseinander. Die vielen alleinerziehenden Mütter in den Städten sind dafür der Hauptfaktor.

Strohmeier hat festgestellt, dass die Umzugshäufigkeit in den alten Arbeitervierteln zugenommen hat. Die alten Bindungen an Betrieb und Belegschaft sind zerbrochen. Das einzige, was die Menschen in den Armutsvierteln dann noch gemeinsam haben, ist die Armut. „Armut allein aber stiftet keine sozialen Beziehungen und schon gar keine Solidarität“, meint Strohmeier. Die Betroffenen ziehen sich in ihre vier Wände zurück und entwickeln kein Vertrauen mehr in ihre eigenen Kräfte, ihre Nachbarn, in politische Teilhabe (oder Widerstand).

Diese soziale Spaltung und Isolierung kann sich im Zuge des Bevölkerungsrückgangs radikal verschärfen und weiter aufgliedern. Wenn in der Folge von Leerständen einige Wohngebiete in Qualität und Preis verfallen, können sie die letzte Versorgungschance einer wachsenden Bevölkerungsgruppe unter der Armutsgrenze werden. Die Anderen sehen zu, dass sie diese Vier-

tel - und vor allem ihre Schulen - meiden.

Solchen „Gettobildungen“ soll mit Stadtteilprojekten begegnet werden, die die gefährdeten Stadtteile aufwerten und die BewohnerInnen durch Mitwirkungsangebote gewinnen wollen. Strohmeier macht deutlich, dass „Beteiligungsangebote“ wie Bürgerversammlungen an den Bedürfnissen der Armen vorbeigehen. Der Wohn-Bund-Experte Jan Kuhnert geht weiter: Gerade, wenn es gelingt, einen Projektstadtteil aufzuwerten, führt das zur Verdrängung der Ärmern in einen anderen, und dort sind dann die Probleme noch massiver.

Stadtteilorientierung wird im Zuge der Stadtschrumpfung sicherlich nötiger denn je: Sie kann aber nicht das ersetzen, was heute Tag für Tag an Solidarität und sozialer Infrastruktur zerbrochen wird.

Der sozialen Polarisierung in den Städten kann dann wirksam entgegengewirkt werden, wenn überall im Stadtgebiet gleichwertige Lebensbedingungen und sichere Wohnungen zu Preisen zur Verfügung stehen, die sich jede/r leisten kann und deren Vergabe nicht allein vom Markt bestimmt wird. Das heißt: Wenn wohnungspolitisch massiv in den Markt interveniert wird.

ku



## LEG wird nicht verkauft

Es war schon lange kein Geheimnis mehr, dass der Verkauf der Landesbeteiligung an der Landesentwicklungsgesellschaft NRW mbH (LEG) an die neugegründete Landesbank NRW gescheitert ist, bevor es zu echten Verhandlungen kam. Nun ist im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2004/2005 die Entscheidung gefallen, die LEG überhaupt nicht zu verkaufen.

Im laufenden Landeshaushalt sind noch 100 Mio. Euro als Einnahme aus dem Verkauf eingeplant. Für den Doppelhaushalt sollten zunächst 250 Mio. dafür veranschlagt werden.

Das „Aktionsbündnis Zukunft der LEG“, dem Mieterbeiräte, Mietervereine, ver.di NRW und Gesamtbetriebsrat angehören, ist über diese Entscheidung erst einmal erleichtert. Denn damit ist die Ausschreibung der Landesbeteiligung und ein möglicher Verkauf an einen Höchstbietenden vom Tisch.

Diesen Weg hatte Finanzminister Dr. Dieckmann noch am 02.07.03 in einer Landtagsrede durchblicken lassen: Der Verkaufsbeschluss der Landesregierung lege nicht fest, dass ausschließlich an die Landebank verkauft werden, er könne sich auch andere Erwerber vorstellen. Das Wort „Ausschreibung“ taucht im Protokoll zwar nicht auf; darauf wäre es aber faktisch hinaus laufen.

Damit hätte sich die Landesregierung der Forderung der CDU-Opposition nach einer europaweiten Ausschreibung angenähert. Wie so etwas aussieht, hat der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages mit einem einmütigen Beschluss zur Ausschreibung der Gagfah, ein Wohnungsunternehmen der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, vor-

gemacht. Hier soll das Bieterverfahren in diesem Herbst gestartet werden.

### Keine reine Freunde

Durch den Beschluss der Regierungskoalition, die Haushaltssanierung über Einsparungen zu erreichen, ist dieses Gespenst erst einmal vertrieben. Freude stellt sich dennoch nicht ein. Die Kürzungen werden zu Protesten, ja Demonstrationen der davon Betroffenen führen. Unter dem enormen Einsparungsdruck wird es wenige Sieger (Bildungssystem) und viele Verlierer (Sozialsystem) geben. Die Solidarität gerade mit den von Sozialkürzungen betroffenen BürgerInnen, die auf einer sozialen Stufe mit vielen LEG-MieterInnen stehen, gebietet es, auf diese Zusammenhänge hinzuweisen.

### Nicht gesund

Entscheidend für die Wendung ist sicherlich die „Substanz“ des Unternehmens LEG selbst gewesen. Denn damit steht es überhaupt nicht gut. Die Eigenkapitalbasis ist selbst für die notorisch unterkapitalisierte Branche überdurchschnittlich dünn. Daran wird mit einer Umstrukturierung des Unternehmens zur Zeit intensiv gearbeitet.

Und darin liegt das Risiko, dass jetzt auf Mieter- und Belegschaft zukommt. Noch sind nur Konturen des LEG-Umbaus bekannt. Aber die Richtung dürfte klar sein: Die Landesbeteiligungen, die nicht verkauft werden können, sollen durch höhere Gewinnausschüttungen einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten. Das „Aktionsbündnis Zukunft der LEG“ wird also nicht arbeitslos werden.

## Dank dir, Paule ...

Florida-Paule, wir danken dir. Du hast, als du aus dem Sommerloch gepurzelt bist, unsere Boulevard-Zeitungs-Redakteure, die ihre Bleistifte schon bis auf die Minen abgekaut hatten, vorm endgültigen Entschlafen gerettet. Du hast unserem immer noch arglosen Innenminister Otto Schily die Augen geöffnet, wie riesig die Gesetzeslücken im Sozialrecht wirklich sind. Du hast uns allen, die wir an den Stammtischen immer schon viel besser wussten, wie man Staatsfinanzen saniert, klar gemacht, wie schlimm es um das Thema „Sozialmissbrauch“ wirklich steht. Und so hast du Kanzler Schröder wieder ein Stück des langen Wegs zum größten Sozialkahltschlag in der Geschichte der BRD geebnet.

Du elender Tausendsassa, du hast es geschafft! Einem deutschen Gericht klar zu machen, dass man deutsche Sozialhilfe auch am Strand von Florida genießen kann, und zwar völlig zu Recht. Selten hat sich die Politik so schnell bemüßt gefühlt, eine Gesetzeslücke zu schließen. Jetzt soll es Sozialhilfe im Ausland statt in ganz ganz nur noch unter ganz ganz ganz seltenen Ausnahmen geben. War aber auch echt peinlich, bei der beeindruckenden Länge der „Liste der Grausamkeiten“, die wir Unterprivilegierten hier im Inland bei der Agenda 2010 derzeit zu schlucken haben.

Doch halt, immer langsam mit die jungen Pferde und runter mit dem Adrenalinpiegel! Was hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg denn wirklich entschieden? Dass das Landesozialamt einem deutschen Rentner noch sechs Monate lang eine Miete von 875 Dollar für sein Strandhaus in Florida zahlen muss.

Aha. Es ging also eigentlich nicht um das süße Leben unter Palmen, sondern um Kosten der Unterkunft. Die muss das Sozialamt halt denen zahlen, die kein eigenes Einkommen erzielen. Ob sie im Inland oder Ausland wohnen, ist eigentlich egal. Miete kostet beides. Also ein ganz normaler Vorgang.?

Fast. Denn 600 Dollar, die das Sozialamt freiwillig zahlen wollte, sind immer noch 'ne Stange Geld für die Wohnung eines Alleinstehenden. Soviel gibt's in Castrop-Rauxel oder Bottrop nicht. Ist wohl ein anderes Mietniveau da drüben. Aber Streit um die angemessene Höhe der Unterkunftskosten ist ja nun pupsnormal. Und uns zum Trost: Auch Florida-Paule muss sich nun eine bescheidere Bude suchen.

aha



MieterForum Ruhr und verdi Bochum laden ein:

## Stadtumbau und Wohn

Nicht nur im Ruhrgebiet stehen soziale Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung vor einer doppelten Herausforderung:

Einerseits machen Bevölkerungsentwicklung, Abwanderung aus den Städten, private und öffentliche Armut eine weitgehende Änderung der Ziele erforderlich. An die Stelle der quantitativen Wohnraumversorgung ist die Sorge um Vermietbarkeit, um attraktive Wohnbedingungen, soziale Integration und den Erhalt der öffentlichen Infrastruktur getreten. Nachhaltiger Stadtumbau heißt die Devise und nicht mehr Stadterweiterung. Soziale Qualität statt Masse für eine voraussichtlich schwierige Zukunft.

Andererseits drohen die wesentlichen Instrumente und Akteure einer nachhaltigen Wohnraumpolitik, die diese Herausforderungen annehmen könnten, wegzubrechen: Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist längst aus ihrem ursprünglichen Kerngeschäft der sozialen Wohnraumversorgung ausgestiegen.

### Nachhaltige Wohnungspolitik statt Ausverkauf

Der Verkauf öffentlicher Wohnungsgesellschaften von Bund, Ländern und Kommunen verschärfen diesen Trend. Wohnungsunternehmen wie die Viterra stoßen ihre Wohnungsbestände im Ruhr-

Mieter und Gewerkschafter für den Erhalt von Sozialkapital:

## Eine andere Wohnungspolitik ist möglich

Die Wohnungspolitik muss neue Wege beschreiten. Fachleute sind sich einig, dass wegen der demografischen Entwicklung künftig Regionen mit stagnierenden und rückläufigen Wohnungsmärkten solche mit ausgeprägten Nachfragesteigerungen gegenüberstehen werden.

Von 85 Mio. im Jahre 2000 wird die in Deutschland lebende Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf 75 oder gar nur 65 Mio. Einwohner sinken. Die Alterspyramide kehrt sich dabei vollständig um, die Zahl der über 60-jährigen wird sich verdoppeln. Die Zahl der Haushalte steigt noch bis 2015 weil der Trend zu kleineren Haushalten noch anhält, sinkt dann aber ebenfalls.

Vermutlich wird die Arm-Reich-Polarisierung zunehmen und die bereits bekannten wohnungspolitischen Problemgruppen wachsen am schnellsten: Arme, Ausländer, Alleinerziehende. Trotz weite-

rer Entspannung auf vielen Wohnungsmärkten bleibt es also eine Aufgabe der Wohnungspolitik, Versorgungsprobleme zu lösen.

Auf Grund nachhaltig veränderter Erwerbsbiografien, steigenden Lebensrisiken und Mobilitätsanforderungen wird das Wohnen zur Miete und in Genossenschaften an Bedeutung gewinnen. Auch werde die Wohnungspolitik den Beständen eine hohe Priorität einräumen müssen.

Konträr hierzu beabsichtigen Bund, Rentenversicherungsträger, einige Länder und Kommunen sich von ihren Wohnungsbeständen zu trennen, beispielsweise sei hier nur der geplante Verkauf der GAGFAH, der LEG-Landesanteile NRW und GAG Köln genannt.

Ziel dieser Wohnungsverkäufe ist der untaugliche Versuch, kurzfristig und einmalig Haushaltslöcher zu stoppen.

Durch dieses riesige Angebot an Wohnungen besteht die Gefahr, daß sich die öffentliche Hand die Preise, die sie normalerweise für die Wohnungsbestände erzielen könnte, selbst kaputt macht. Neben diesen Verkaufsverlusten führt die Trennung von den Wohnungsbeständen längerfristig für die öffentliche Hand nicht zur Haushaltskonsolidierung, sondern vielmehr zu zusätzlichen Schulden.

Wenn sich nun Bund, Länder und Gemeinden von ihren Wohnungsbeständen trennen, nehmen sie sich die Möglichkeit die Bevölkerungsgruppen mit dringendem Bedarf an billigen Wohnraum über ihre Wohnungsgesellschaften zu versorgen. Die Gestaltung der Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung darf nicht ausschließlich den privaten und renditeorientierten Wohnungsunternehmen überlassen werden.

### Stadtumbau und Wohnungsklau

#### Nachhaltige Wohnungspolitik statt Ausverkauf

eine Fachtagung im Rahmen des Welt-Habitat-Tages 2003 von ver.di und Mieterforum Ruhr

am Freitag, 28. November, 10.00 bis 18.30  
Universitätsstraße 76  
Bochum

Wir benötigen eine nachhaltige Wohnraumpolitik. Die von der Bundesregierung geplante Verwendung von lediglich 25 % des durch Streichung der Eigenheimzulage eingesparten Volumens für ein „Zukunftsprogramm für das Wohnen in der Stadt“ wird weder den wohnungs- und stadtpolitischen, noch den beschäftigungspolitischen Herausforderungen gerecht.

# u und Wohnungsklau

gebiet ab und kaufen sich an attraktiveren Marktstandorten in öffentliche Unternehmen ein, um hier das gleiche Spiel zu treiben. Aber selbst diesen Unternehmen drohen Komplettverkäufe und Übernahmen, die zu einer Zerschlagung der gewachsenen Strukturen führen können.

Der öffentliche Einfluss auf die Wohnraumversorgung verfällt zunehmend. In vielen Jahrzehnten geschaffenes Sozialkapital geht verloren.

Auf der Strecke bleiben die Mieter, die sich den Kauf ihrer Wohnungen nicht leisten können. Auf der Strecke bleiben die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft, die nicht mehr wissen, wer morgen ihr Arbeitgeber mit welchem Auftrag sein wird. Auf der Strecke bleiben aber auch gewachsene Stadtstrukturen und soziale Nachbarschaften. Ganze Stadtteile sind von der Flucht vor der Privatisierung und Desinvestitionen geprägt.

Eine Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik, die diese Entwicklungen steuern oder verhindern könnte, sucht man vergeblich. Das Ni-

veau der öffentlichen Mittel für die Wohnraumförderung ist viel zu gering, um den Schwund an sozialen und öffentlichen Bindungen auffangen zu können. Obwohl der drohenden Verarmung von Stadtgebieten im Zuge von Abwanderung und Lohnsenkungen dringend mit gezielten Programmen begegnet werden müsste, kommt es auch im Bereich der Städtebauförderung zu empfindlichen Kürzungen.

Nicht die Abwicklung der aktiven Wohnungspolitik, sondern ihre nachhaltige Neuausrichtung muss auf der Tagesordnung in Bund, Ländern und Gemeinden stehen. Um eine derartige Neuausrichtung durchzusetzen und Schlimmstes zu verhindern, brauchen wir dringend neue Allianzen, zum Beispiel von Beschäftigten der Wohnungswirtschaft und Mietern, zwischen Gewerkschaften und Mieterorganisationen, aber auch mit den Wohnungsunternehmen und Kommunen, die sich weiterhin einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verpflichtet fühlen.



## TAGUNGS-PROGRAMM

- 10:00 Anreise / Begrüßungskaffee**  
**10:30 Begrüßung**  
 Michael Wenzel - Mieterverein Bochum  
**10:35 Einführung in Thema, Fragestellung und Ablauf der Tagung**  
 Knut Unger - MieterInnenverein Witten  
**10:50 Referate**  
 Gerd Vatterot - ver.di Fachsek. für Wohnungswirtsch.: *Konzentrationsprozesse, Privatisierungen in der Wohnungswirtschaft und Stadtumbau aus Sicht der Beschäftigten und der Gewerkschaften*  
 Aichard Hoffmann - Pressesprecher MV Bochum: *Privatisierungen und Verkäufe aus Sicht der Mietervereine im Ruhrgebiet*  
 N. N.: *Herausforderungen und Rolle der Wohnungswirtschaft aus Sicht eines kommunal verbundenen Wohnungsunternehmens*  
**12:15 Nachfragen**  
**12:30 Mittagspause**  
**13:30 Erfahrungseberichte und Statements**  
**14:10 Anforderungen an die Wohnungspolitik des Landes und des Bundes – Alternativen?**  
 Franz-Georg Rips - Bundesdirektor des DMB  
**14:30 Einladung zu den parallelen Arbeitsgruppen**  
**14:45 Moderierte Arbeitsgruppen**  
*I. Anforderungen an die Wohnungspolitik des Landes und des Bundes*  
 Moderation: Gerd Vatterot  
*II. Neue Allianzen für eine soziale Wohnungspolitik*  
 Moderation: Michael Wenzel  
*III. Wohnungsunternehmen und Stadtteilentwicklung/ Stadtumbau – Anforderungen an die Kommunalpol.*  
 Moderation: Arno Redemann  
*IV. Konzentrations- und Globalisierungsprozess in der Wohnungswirtschaft – Internationale Allianzen gegen den Raubbau*  
 Moderation: Knut Unger  
**17:00 Kaffeepause**  
**17:15 Berichte aus den Workshops**  
**17:35 Nachfragen/Aussprache**  
**18:00 Stadtumbau und Wohnungsprivatisierung: Politische Anforderungen und alt: Strategien**  
**18:30 Ende der Tagung**

## ANMELDUNG

(für die Teilnahme zwingend erforderlich!)

bitte schicken an:

Mieterverein Bochum, Brückstraße 58, 44787 Bochum

Institution:

Adresse:

PLZ, Ort:

Personen:

1:

2:

3:

Kostenbeitrag: 10,- pro Person bitte vorab überweisen:  
 Mieterverein Bochum e.V.

Kto.Nr.: 80 35 100

bei: Bank für Sozialwirtschaft

BLZ: 370 205 00

Verwendungszweck: Fachtagung 03



## Zwei Jahre nach der Mietrechtsreform:

**BGH schafft Klarheit**

**D**as Gesetz soll einfach und verständlich sein. Das war eines der Hauptziele der Mietrechtsreform. Ob das gelungen ist, daran gibt es Zweifel. Sicher ist aber, dass die Richter nicht arbeitslos geworden sind seit dem 1. September 2001. Deren Job ist es nämlich, den Willen des Gesetzgebers zu interpretieren und Zweifelsfälle zu klären.

Da das nicht immer einfach ist, gibt es auch hier mehrere Instanzen. Auf ein Urteil kann die Berufung folgen, auf die Berufung die Revision. Irgendwann hat der Bundesgerichtshof das letzte Wort. Dieses höchste deutsche Zivilgericht, das wie das Verfassungsgericht in Karlsruhe sitzt, hat stets die Aufgabe, abschließend zu klären, was der Gesetzgeber offen gelassen hat.

Diese Funktion verleiht den Bundesrichtern oft ein gewisses Selbstbewusstsein. Schließlich steht es auch in ihrer Macht, dem Gesetzgeber zu bescheiden, ob er gut oder schlecht gearbeitet hat. Spektakulär war zum Beispiel die Entscheidung, dass, anders als vom Gesetzgeber gewollt, bei älteren Mietverträgen doch nicht die kurze Kündigungsfrist von drei Monaten für Mieter gilt, die wir in der letzten Ausgabe ausführlich vorgestellt haben. Lieber Gesetzgeber, schienen die Richter da zu sagen, wenn du das wolltest, dass auch in allen alten Mietverträgen die kurze Frist gilt, dann hättest du das auch ins Gesetz hineinschreiben müssen. Der Geist eines Gesetzes gilt eben nur dann, wenn er sich auch im Buchstaben widerspiegelt.

Nun, der Streit um die Kündigungsfristen war nicht der einzige, bei dem der BGH in diesem Jahr über Auslegungsfragen des neuen Mietrechts entschieden hat. MF dokumentiert hier alle BGH-Entscheidungen zum Mietrecht aus diesem Sommer.

**Nicht zuviel renovieren**

**V**ermieter dürfen Mieter nicht gleichzeitig zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und zur Renovierung beim Auszug verpflichten. Zwar ist jede Verpflichtung einzeln zulässig. Die Kombination von zwei entsprechenden Klauseln in einem Mietvertrag aber benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb nichtig. Das entschied der Bundesgerichtshof Anfang Juli.

Nichtig kann auch schon eine einzelne Klausel sein, nämlich wenn sie den Mieter verpflichtet, auf jeden Fall und unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung alle Schönheitsreparaturen beim Auszug durchzuführen. In diesem Fall ist auch eine zweite Klausel an anderer Stelle, die den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit verpflichtet, nichtig.

Nichtig bedeutet, dass keine der beiden Klauseln wirksam ist: Es wird so getan, als ob sie gar nicht im Mietvertrag stünden. Ohne (wirksame) vertragliche Regelung fallen aber auch Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Streichen) unter die allgemeine Instandhaltungspflicht des Vermieters. Mieter müssen dafür nicht zahlen. Folgerichtig wies der BGH die Klage eines Vermieters über 16.000 € ab, dessen Mieter 20 Jahre lang gar nicht renoviert hatte.

AZ: VIII ZR 308/02

**Mietminderung nach Zeitablauf**

**D**as Auftreten eines Wohnungsmangels nach Beginn des Mietverhältnisses berechtigt den Mieter zur Zahlung einer geminderten Miete. Dieses Mietminderungsrecht wurde jedoch nach altem Mietrecht verwirkt, wenn der Mieter längere Zeit nach Auftreten des Mangels (6 Monate) die Miete in vollem Umfang weiter zahlte. Es galt der Grundsatz: Alsbald mindern oder gar nicht.

Mit der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 wurde diese Beschränkung aufgehoben; wegen der komplizierten Regelung im Gesetz gab es dennoch unterschiedliche Urteile zum Thema. Der BGH hat jetzt klargestellt, dass auch später noch gemindert werden kann, damit nicht ausgerechnet die Mieter, die es zunächst einmal im Guten versuchen, bestraft werden. Dies gilt auch für Mietverträge, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, sofern nur der Mangel nach dem 1. 9. 2001 aufgetreten ist.

Ausgeschlossen bleibt das Recht zur Mietminderung also nur in zwei Fällen:

- Der Mangel lag schon beim Einzug des Mieters vor und konnte bei der Wohnungsbesichtigung mit geringer Sorgfalt festgestellt werden.
- Der Mieter hat dem Vermieter den Mangel gar nicht angezeigt.

AZ: VIII ZR 274/02

**Ersatzwohnraum bei Eigenbedarf**

**E**in Vermieter, der wegen Eigenbedarfs kündigt, aber selbst eine andere, freie Wohnung besitzt, muss dem Mieter diese als Ersatzwohnung anbieten. Dies steht zwar nicht im Gesetz, ist aber seit Jahren Tenor der Urteile der meisten Gerichte.

Diese Rechtsprechung hat der BGH jetzt bestätigt, aber gleichzeitig auch eingeschränkt. Grundsätzlich hat der BGH die Anbietspflicht des Vermieters bejaht, da er verpflichtet sei, den „erheblichen Eingriff in die Lebensumstände“ des Mieters so schonend wie möglich auszuüben.

Allerdings sieht der BGH diese Pflicht nur bis zum Ablauf der vertraglichen Kündigungsfrist, aber nicht mehr danach. Denn wenn diese Pflicht auch während eines eventuellen Räumungsprozesses noch fortbestehen würde, so der BGH, würde der Mieter ermuntert, es auf einen Rechtsstreit ankommen zu lassen, in der Hoffnung, dass während der Prozessdauer eine Ersatzwohnung frei werde.

Außerdem hat der BGH die Pflicht des Vermieters, leer stehenden Ersatzwohnraum anzubieten, auf Wohnungen im gleichen Haus bzw. der gleichen Wohnanlage beschränkt.

Vor allem diese Einschränkung stößt auf massive Kritik beim Mieterbund. DMB-Direktor Franz-Georg Rips: „Es ist nicht einzusehen, dass sich die Anbietspflicht nur auf leer stehende Wohnungen im selben Haus oder in der selben Wohnanlage beschränken soll. Ob entfernter liegende Wohnungen für den Mieter als Alternativobjekt tatsächlich in Frage kommen oder nicht, muss der betroffene Mieter letztlich selbst entscheiden können. Das ist nicht Sache des Vermieters.“

AZ: VIII ZR 311/02  
+ VIII ZR 276/02

BGH-Palais in Karlsruhe

weitere BGH-Urteile \*\*\* weitere BGH-Urteile \*\*\* weitere BGH-Urteile \*\*\* weitere BGH-Urteile

**Nachmieter darf Kind haben**

Ein Nachmieter darf nicht allein deshalb abgelehnt werden, weil er mit Kind in die Wohnung einziehen will.

Zwar besteht der Anspruch, vorzeitig aus einem Mietvertrag auszusteigen, wenn ein zumutbarer Nachmieter gestellt wird, nur dann, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung geschlossen wurde oder der Vermieter sich nachträglich damit einverstanden erklärt hat. Dann aber kann einen vorgeschlagenen Nachmieter nur unter eng begrenzten Umständen ablehnen - beispielsweise, weil dieser ihm aus einem früheren Mietverhältnis bereits als unzuverlässiger Zahler bekannt ist.

Ein alleinerziehender Vater ist als Nachmieter jedenfalls nicht allein wegen des Kindes von vornherein unzumutbar. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter sich darauf beruft, eine andere Mieterin im Hause habe sich schon früher über Kinderlärm beschwert, so dass er um den Hausfrieden fürchten müsse.

AZ: VIII ZR 274/02

**Kautions auch ratenweise**

Mieter sind grundsätzlich berechtigt, eine vereinbarte Kautions in drei Raten zu zahlen. Die erste Rate wird frühestens bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Steht im Vertrag etwas anderes, ist das ungültig.

Dies gilt sowohl für eine Barkautions, bei der die Kautions in bar oder per Überweisung auf das Vermieterkonto eingezahlt wird, als auch für die Form „verpfändetes Sparbuch“. Hierbei zahlt der Mieter die Kautions auf ein Sparbuch und übergibt oder verpfändet dies dem Vermieter.

Ein Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Gesamte höhe der Kautions sofort oder sogar noch vor Mietbeginn zu zahlen, ist unwirksam - allerdings nur hinsichtlich der Fälligkeit. Die Kautions als solche muss dennoch gezahlt werden.

AZ: VIII ZR 344/02

**Vergleichswohnungen**

Stützt ein Vermieter eine Mieterhöhung auf drei Vergleichswohnungen, die teurer sind als die des Mieters, muss er diese so genau beschreiben, dass der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auch finden kann. Schon wenn offen bleibt, welche von zwei Wohnungen in einem Stockwerk gemeint ist, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.

AZ: VIII ZR 141/2

**Betriebskosten**

Die Pflicht des Vermieters, auch für lang zurückliegende Zeiträume Betriebskosten-Abrechnungen zu erstellen und Guthaben an die Mieter auszusahlen, erlischt auch dann nicht, wenn das Haus unter Zwangsverwaltung steht. Es spielt nicht einmal eine Rolle, ob der Zwangsverwalter die Vorauszahlungen der Mieter auch erhalten hat.

AZ: VIII ZR 333/02

**Umwandlung:****Kündigungssperrfrist bald für viele NRW-Mieter kürzer**

Immer noch in der Luft hängen MieterInnen in Siedlungen, über denen das Damoklesschwert der Umwandlung in Eigentumswohnungen nebst Einzelprivatisierung hängt. Sie wissen derzeit nicht, wie lange die Sperrfrist künftig dauern wird, die Käufer an Eigenbedarfskündigungen hindert. Bisher sind das in fast ganz NRW noch 10 Jahre. Doch aufgrund einer Übergangsvorschrift in der Mietrechtsreform gilt die entsprechende Verordnung nur noch bis zum 31.08.2004. An einer neuen Verordnung wird im NRW-Wohnungsministerium immer noch gearbeitet.

Ursache sind zahlreiche neue Daten über die Entwicklung der örtlichen Wohnungsmärkte, die in die Verordnung einfließen. Denn eine Sperrfrist, die länger als die im Gesetz vorgesehenen drei Jahre dauert, darf nur verordnet werden, wenn die Wohnraumversorgung vor Ort besonders gefährdet ist.

In den 90er Jahren war das in NRW noch fast flächendeckend der Fall. Doch

seither haben sich viele Wohnungsmärkte entspannt. In anderen gibt es schon wieder erste Anspannungs-Tendenzen. Klar ist auf jeden Fall, dass die neue Verordnung in sehr viel weniger Kommunen gelten wird als bisher (über 250).

Im Ministerium rechnet man mit deutlichen Einschnitten in der Rhein-Ruhr-Schiene und nur noch vereinzelter Geltung in den ländlicheren Regionen. Als relativ sicher gilt auch, dass auch eine längere Sperrfrist nicht mehr überall 10 Jahre betragen wird. Denkbar sind kürzere, unter Umständen auch von Stadt zu Stadt unterschiedliche Kündigungsschutzfristen.

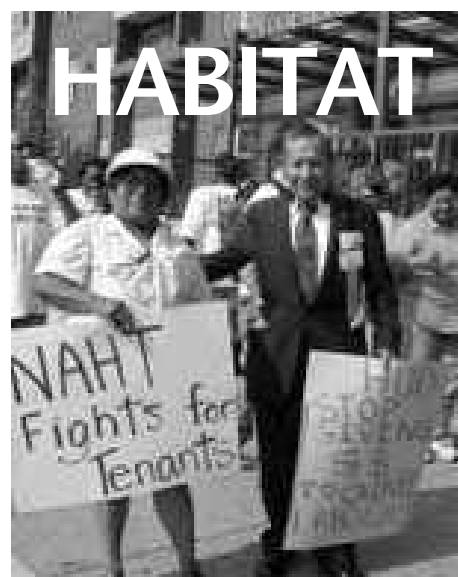
Der Zeitplan des Ministeriums sieht vor, dass noch im Oktober der Referententwurf erstellt werden könnte. Die vorgeschriebene Verbände-Anhörung, bei der sich auch MietervertreterInnen dazu äußern können, wäre dann im November, so dass voraussichtlich noch in diesem Jahr eine Entscheidung der Landesregierung möglich wäre.

**Ökologischer Mietspiegel in Darmstadt**

Als erste deutsche Stadt hat Darmstadt einen Mietspiegel herausgegeben, der die „wärmetechnische Beschaffenheit“ eines Gebäudes als mietspreibildenden Faktor nicht nur berücksichtigt, sondern mit konkrete Eigenschaften verbindet. Da-nach rechtfertigt eine Wohnung, deren Primärenergiebedarf für das Heizen unter 175 kWh pro qm und Jahr liegt, einen Zuschlag von 0,37 € pro qm Wohnfläche.

Der Mietspiegel wirbt nicht nur mit den Vorteilen der Wärmedämmung, die zu Heizkostensparnissen für die MieterInnen führe, sondern beschreibt auch, welche Gebäude normalerweise eine entsprechende Einordnung erwarten lassen und wie man an den erforderlichen Primärenergienachweis kommt. Denn ohne Nachweis kann der Zuschlag nicht verlangt werden.

Der Darmstädter Mietspiegel 03 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und von der „Deutsche Bundesstiftung Umwelt“ gefördert worden.



# HABITAT

## Aktions-Tage für das Recht auf Wohnen



Aus Anlass des Welt-Habitattages am 6. Oktober ruft die Habitat International Coalition erstmalig zu INTERNATIONALEN AKTIONSTAGEN FÜR DAS RECHT AUF WOHNEN auf. Basisbewegungen und Nicht-Regierungs-Organisationen aus vier Kontinenten werden nationale und lokale Aktionen in einen internationalen Zusammenhang stellen.

### 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](http://www.mieterforum-ruhr.de)

In **INDONESIEN** veranstaltet das Urban Poor Consortium, Jakarta, u.a. einen „Karneval der städtischen Armen“ am 9. Oktober. Die Aktionen richten sich u.a. gegen geplante Zwangsräumungen im Zuge von Fluss-Regulationen und Wasserbaumaßnahmen. Allein ein geplanter Kanal in Jakarta droht mehrere 10tausend Menschen ohne Kompensation aus ihren Wohnungen zu vertreiben. Ein weiteres Thema ist die Verfolgung des Straßenhandels und der informellen Ökonomie.

In den **PHILLIPPINEN** werden Aktionen in 100 Städte über Radioprogramme miteinander verbunden. Die Basisbewegungen fordern u. a. ein Ende des Abrisses von Armenvierteln für Spekulationsprojekte sowie die Bereitstellung von Regierungsland und Infrastruktur für Ersatzsiedlungen. Massenproteste sind auch in **IDIEN** geplant.

In **MEXIKO, PERU, ARGENTINIEN** werden zahlreiche Kundgebungen und Foren zum Recht auf Wohnen stattfinden.

In den **USA** werden sowohl Mieter- als auch Obdachlosenorganisationen gegen die massiven Kürzungen der Sozialbudgets und des Sozialen Wohnungsbaus protestieren.

In **MOSKAU** bereiten Organisationen landesweite Konferenzschaltungen vor.

Die Regierung diskutiert seit längerem über die Einführung eines freien Wohnungsmarktes mit kostendeckenden Preisen. Mieter und Selbstnutzer befürchten nicht verkraftbare Kostenbelastungen.

In **PARIS** wird es die schon traditionellen Kundgebungen der Obdachlosenbewegungen geben. Vor allem die Wohnsituation der Migranten und Illegalen ist katastrophal, Stadtteile sperren sich gegen die Zuwanderung und trotz Wohnungsnot sollen zahlreiche Großsiedlungen abgerissen werden.



In **BRÜSSEL** finden vom 16. – 18. Oktober plakative Aktionen statt, die unter anderem auf die exorbitant gestiegenen Mieten in Folge des Zuzugs der Euro-Beruflichen und – Lobbyisten hinweisen.

Aus Anlass des informellen Treffens der EU-Wohnungsbauminister in **ROM** finden im November mehrtätige Aktionen in **ITALIEN** statt. Gefordert wird u.a. ein Privatisierungsmoratorium, ein integrativer Sozialer Wohnungsbau und die europaweite Einhaltung des Menschenrechts auf Wohnraum bei Zwangsräumungen.

In **TÜBINGEN** ist ein „Wohn-Out“ geplant, das auch im Zusammenhang mit Aktionen gegen die Agenda 2010 steht.

