



Was nun? Viterra-Mieterversammlung in Gelsenkirchen.

Privatisierungsgewinne steigern Verkaufswert

E.on verkauft Viterra

Wir sind ein Handelsunternehmen“, verkündet die Viterra-Spitze stolz. Im Jahr 2003 konnte die E.on-Tochter 11.060 Wohneinheiten verkaufen und damit ihren Gewinn um 17,2 Prozent auf 289,8 Mio. Euro verbessern. Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern lag um mehr als 64 Prozent über dem Vorjahreswert. In diesen Rekordzahlen ist der Massenverkauf von 27.000 „nicht strategiekonformen“ Wohnungen an die MIRA/KGAL Anfang des Jahres nicht einmal enthalten.

Jetzt will sich die Viterra auf die gewinnträchtige Vermarktung des Restbestandes konzentrieren und zusätzlich für die KGAL als Makler tätig werden. Aber alle Verkäufe und Umstrukturierungen der letzten Jahre sind nur ein Zwischenschritt auf dem Weg zum Komplettverkauf des größten deutschen Wohnungsunternehmens.

Im Juni wurde bekannt, dass E.on die amerikanische Investmentbank Morgan Stanley mit dem Verkauf der Immobilien-tochter Viterra und ihrer 151.000 Wohnungen beauftragt hat. Bis zum Jahresende wird mit einem Abschluss gerechnet. Als mögliche Kaufinteressenten kommen Investmentgesellschaften wie Cerberus (übernahm gerade die kommunale Berliner GSW) oder Terra Firma in Frage. Die Terra Firma-Gruppe soll 6 Mrd Euro in der Kampfkasse haben. Der Wert der Viterra wird auf 6,1 Mrd Euro ge-

schätzt. Auch ein Börsengang wird nicht ausgeschlossen.

Die neuen Eigentümer werden die „Handelspolitik“ fortsetzen. Im Unterschied zur Viterra haben sie nicht einmal mehr historische Bindungen an den Mietwohnungsbestand und die Region. Zu befürchten ist auch die Zerschlagung des Unternehmens in Einzelteile.

Gute Gründe für den Landtag, vorher noch die inzwischen in Antragsform gegossenen Empfehlungen für „sozial-tragfähige Privatisierungen“ zu beschließen. Zugleich verhandelt die Landesregierung auch direkt mit der E.on-Spitze. Ziel der von Ministerpräsident Steinbrück geführten Gespräche: Die Viterra soll eine Rahmenvereinbarung unterschreiben, die bei Blockverkäufen Härtefallregeln für die Mieter vorsieht. Die konkrete Umsetzung soll dann zwischen Städten und Viterra ausgehandelt werden. Dortmunder Vereinbarungen stehen Modell. Mehr als ein Notnagel zur Dämpfung der schlimmsten Auswüchse ist das nicht.

Auf Initiative von Mieterforum Ruhr haben sich Mietervereine und Mieterinitiativen aus verschiedenen Ruhrgebietsstädten zu einem neuen Bündnis zusammengeschlossen. Dieses „Mieterbündnis Ruhr“ will sich unter anderem für vertraglich verbindlich vereinbarte Kündigungsschutzrechte sowie die Sicherung der Mietergärten vor Enteignungen und Bebauungen einsetzen. ku

Immobilien-Geier

Lange Zeit befand sich ein Großteil der Mietwohnungen im Ruhrgebiet unter der Kontrolle von öffentlichen oder werksverbundenen Wohnungsunternehmen, die ihren Sitz in der Region hatten. Nicht, dass diese Groß-Vermieter immer unproblematisch waren. Aber Mieter und Politiker wussten einigermaßen, an wen sie sich wenden konnten.

Diese Zeiten sind für immer größere Teile des Wohnungsbestandes vorbei. An die Stelle der Großvermieter treten internationale Investmentfonds, die allesamt ihr Geschäft nicht vorrangig in der Vermietung, sondern im Ausschlichten der vorhandenen Immobilien wittern. Das heißt: Billig aufkaufen, zerlegen und die Einzelteile weiter verschern.

Die neuen Immobilien-Kraken heißen Deutsche Annington, Fortress, KGAL, WCM, Cerberus usw. Die Konkurrenz um billige deutsche Mietimmobilien ist scharf. Mit guten Chancen für den lukrativen Einzelverkauf der zerlegten Wohnungsbestände wird nur noch für 10 Jahre gerechnet. Da muss sich sputen, wer noch ein Bein in den Markt setzen will. Fortress warb der Terra Firma im Januar ihren deutschen Top-Manager ab.

Eine Zeit lang sah es so aus, als stocke das Übernahme-Geschäft. Für Wohnungsunternehmen waren einfach keine guten Preise zu erzielen. Das Finanzdesaster im Nacken hat der privatisierungssüchtige Staat inzwischen geringere Verkaufserlöse akzeptiert. Und damit schlägt die Stunde der „Vulture Fonds“, der „Aasgeier“.

Spätestens nach den zu erwartenden Machtwechseln bei den nächsten Kommunal- und Landtagswahlen ist mit weiteren Unternehmenskäufen zu rechnen.

Die Eigentümerlandschaft im Ruhrgebiet verändert sich völlig. Anstatt mit lokalen Vermieterkonzernen kriegen wir es direkt mit der globalen Immobilienspekulation zu tun. ku

Wohnungen gegen Tages-Rente

Geheimkommando

Gagfah-Verkauf S. 3

Clement verweigert Mieterschutz

Arbeitslosen-Gettos

dank Hartz IV S. 4 + 5

Messen Sie nach!:

Stimmt die

Wohnungsgröße? S. 6 + 7



Terrassen-Häuser gehen an Pferde-Freunde

Am Privatisierungshimmel über der Ruhr geht ein neuer Stern auf: Sowohl die kommunale DoGeWo in Dortmund als auch die städtische VBW in Bochum haben „Problemimmobilien“ aus ihrem Bestand an die Firma Janssen & Helbing veräußert, bis vor kurzem ein unbeschriebenes Blatt im Vermietungsgeschäft. In Dortmund hat sich die DoGeWo von dem sanierungsbedürftigen, großen Terrassenhaus „Hannibal“ in der Innenstadt getrennt. In Bochum ging mit der „Girondelle“ (Bild) ein ganz ähnliches Objekt an die Neu-Investoren, die teilweise aus der Pferde-Branche stammen sollen. Während die VBW die Erlöse offenbar in Ankäufe von Viterra-Beständen reinvestieren will, befindet sich die DoGeWo auf Schrumpfkurs.

Viterra verspricht 10 Jahre Schutz bei Umwandlung

Die Viterra AG hat öffentlich zugesichert, dass für sie bei Umwandlungen eigener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren einräumt. Das gilt aber nur für Viterra-Wohnungen, die die Viterra selbst umwandelt, also nicht bei Block-, Haus-, Weiterverkäufen und den Mira-Bestand. Im Grunde ist es nicht viel mehr als ein Werbe-Gag.

Bestimmungen in Verträge aufnehmen

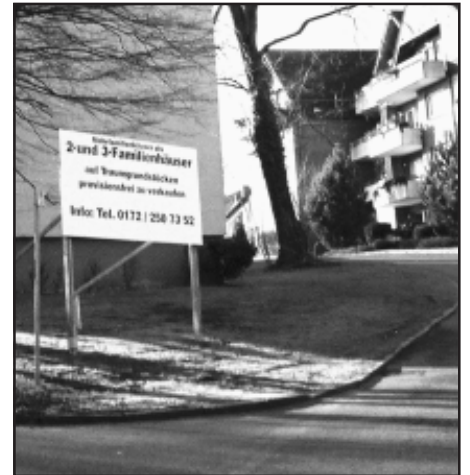
Die Viterra soll Versprechungen für mehr Mieterschutz im Verkaufsfall durch Zusätze zu den Mietverträgen absichern. Das fordern Mietervereine im Ruhrgebiet. Mietern und Aufkäufern der Wohnungen sind angebliche Standards wie das Dauerwohnrecht nach 65 oft nicht bekannt. Weitergehende Bestimmungen gelten oft für Wohnungen mit Belegrechten von Kohle, Stahl, Chemie. Aber auch hier weiß niemand genau, welche Wohnungen und Mieter wovor geschützt sind. Die Regeln der zwischen den Werken und Viterra abgeschlossenen Verträge können von den Mietern nicht eingeklagt werden.

Kündigungssperrfrist gekürzt

Die NRW-Landesregierung hat die Kündigungssperrfristverordnung wie erwartet ohne weitere Veränderungen am 25. Mai verabschiedet. Sie tritt planmäßig am 1. September in Kraft und sieht nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine 8-jährige Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen in 57 Kommunen in NRW vor (u. a. Bochum, Dortmund Essen, Lünen, Castrop-Rauxel, Witten, Hattingen) sowie eine 6-jährige Sperrfrist in 48 weiteren Kommunen (u. a. Gelsenkirchen, Marl, Recklinghausen, Herne, Schwerte, Gladbeck, Dorsten) vor. In allen anderen NRW-Kommunen gilt ab dem 1. 9. nur noch eine 3-jährige Sperrfrist.

Faktisch handelt es sich dabei um eine Verschlechterung für die Mieter. Denn bis zum 31. August gilt noch in 273 Kommunen in NRW eine Sperrfrist von 10 Jahren. Die zu Grunde liegende Verordnung aus dem Jahre 1994 musste jedoch erneuert werden, da sie nach dem Mietrechts-

reformgesetz von 2001 nur noch bis zum 31. August gültig ist. In Anbetracht der weitgehenden Entspannung der Wohnungsmärkte in den letzten 10 Jahren war sowohl mit der Verkürzung der Sperrfrist als auch mit der Verkleinerung des Geltungsbereich zu rechnen.



Schutz bei Hausverkäufen

Mieterforum fordert Ausdehnung der Sperrfrist

Noch vor wenige Jahren war die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen das größte Schreckgespenst der MieterInnen. Denn wenn beispielsweise in einem 10-Parteien-Haus alle Wohnungen einzeln verkauft werden, gibt es 10 neue Eigentümer und - theoretisch - 10 mal Eigenbedarf. Bei der aktuellen Verkaufswelle im Ruhrgebiet hat sich das Bild gewandelt. Jetzt zittern die Mieter: „Hoffentlich werden wir umgewandelt, dann finden wir 8 Jahre Gnade.“ Denn von den Verkäufen betroffen ist in erster Linie ein Haustyp, der besonders an der Ruhr weit verbreitet, von den Gesetzen aber unzureichend geschützt ist: Das kleine Mehrfamilienhaus.

Wer umgewandelt wird, den schützt eine - vergleichsweise lange - Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen (siehe Bericht auf dieser Seite). Wird aber hausweise verkauft - und das ist derzeit in mehreren ehemaligen Viterra-Siedlungen der Fall - gibt es keine Sperrfrist. Der Mieterschutz beschränkt sich dann auf die normale gesetzliche Kündigungsfrist von drei bis neun Monaten.

Viele Häuser in den zahlreichen ehemaligen Berg- oder Stahlarbeiter-Siedlungen, die derzeit im Revier verhökert werden, eignen sich aber auch ohne Umwandlung hervorragend für Käufer, die selbst einziehen wollen. Vier bis sechs

Wohnungen, häufig kaum größer als 50 qm, von denen man aber leicht jeweils zwei zusammenlegen kann. Will ein Käufer in so eine zusammengelegte Wohnung selbst einziehen, werden schon mal ein Drittel bis die Hälfte aller Mieter verdrängt. Aber auch von den übrigen ziehen etliche freiwillig aus, weil sie nicht mit ansehen wollen, wie die Gärten in Garagenhöfe oder Stellplätze verwandelt werden. Zu sehen ist dergleichen in Bochum Hiltrop, Gelsenkirchen Horst und demnächst wohl vielen anderen Stadtvierteln.

Mieterforum Ruhr hält deshalb den Mieterschutz bei Verkäufen für unzureichend und hat schon vor zwei Jahren gefordert, die Sperrfrist auf alle Wohnungsverkäufe auszudehnen, egal ob frisch umgewandelt oder nicht. Das würde dann auch den MieterInnen helfen, die eine Wohnung gemietet haben, die schon bei Einzug rechtlich gesehen eine Eigentumswohnung war. Und das werden immer mehr, denn Mietwohnungen werden kaum noch gebaut und umgewandelt wurde reichlich in den letzten zehn Jahren.

Der Deutsche Mieterbund hat die Forderung aufgegriffen und auf dem Mieter-tag 2003 in Erfurt verabschiedet. Eine Umsetzung durch den (Bundes-) Gesetzgeber steht jedoch in den Sternen.

Geheimkommando Gagfah

82.000 Renten-Wohnungen werden hinter verschlossenen Türen verhökert

Hinter verschlossenen Türen geht derzeit eines der größten öffentlichen Wohnungsunternehmen über den Privatisierungstisch. Die Rede ist von der traditionsreichen Gagfah, dem Wohnungsunternehmen der Rentenkasse für Angestellte (BfA) mit Sitz in Essen. Gagfah, das sind: 82.000 Wohnungen in weitgehend sehr gutem Zustand und ihre Mieter in mehr als 147 Städten, sichere jährliche Gewinnausschüttungen für die Rentenkasse und hunderte Beschäftigte. Das solvente Unternehmen soll verkauft werden, um die sogenannte Schwankungsreserve der Rentenkasse kurzfristig auszubessern. So hatte es der Bundestag schon 1996 beschlossen, damals wurde der Wert auf 10 Mrd. • beziffert, und die waren nicht zu bekommen. Heute soll der Verkauf nur noch 2 Mrd. • netto bringen. Nicht vielmehr als ein Tagessatz für die Rentenkasse.

Abgewickelt wird der Verkauf durch die Kölner Privatbank Sal. Oppenheimer. Vor Ostern wurden sechs Angebote abgegeben, alle von Investmentfonds, deren Hauptinteresse gewiss nicht die soziale Mietwohnungswirtschaft ist. Seit Pfingsten scheint klar zu sein, dass zwei Aufkäufer in die engere Wahl kommen: Die sogenannte Terra-Firma-Gruppe und die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress. Hinter der Investment-Gesellschaft Terra Firma mit Sitz in London



steckt die japanische Nomura-Bank. Für die Privatisierung öffentlicher Wohnungen in England gründete diese Fonds-Gesellschaft 1996 die Annington Wohnungsgesellschaft. Der deutsche Ableger folgte 2000 für die Privatisierung von ca. 64.000 Bahnwohnungen. In beiden Fällen wurde Annington durch den Staat sehr weitgehend auf „sozialverträgliche“ Verkäufe verpflichtet. Auch für die Beschäftigten der Bahnwohnungen gab es Garantien. Die hat die Gesellschaft Presseberichten zufolge

auch für die Gagfah-Wohnungen versprochen. Für 2 Jahre sollen Verkäufe ganz ausgeschlossen werden, Blockverkäufe für 5 Jahre. Das sind zwar nur Gnadenfristen, aber auch von Zusagen für den Erhalt des Unternehmens und der Arbeitsplätze wird gemunkelt. Ein Verkauf von Niederlassungen an lukrativen Standorten könnte das Gesamtunternehmen ins Schleudern bringen.

Derartige Zusagen haben aber offenbar ihren Preis. Terra Firma soll netto 2 Mrd Euro bieten, der Konkurrent Fortress 2,2 Mrd. Über irgendwelche Sozialstandards dieser New Yorker Investmentgesellschaft, hinter der vor allem amerikanische Pensionsfonds stecken, ist nichts bekannt. Auch Fortress ist eine wichtige Größe im britischen Privatisierungsgeschäft und hat 2003 eine Europäische Immobiliertochter in der Steuerfluchtzone Guernsey gegründet. Das deutsche Fortress-Büro in Frankfurt leitet seit Januar der ehemalige Geschäftsführer der Deutschen Annington.

Mieterforum Ruhr lehnt den Verkauf des Sozialkapitals der Gagfah ab. Der erzielbare Preis liegt weit unter dem dauerhaften Wert. Zumindest aber müssen bei dem Verkauf verbindliche Garantien für den Mieterschutz und den Unternehmenserhalt erreicht werden. Auch der Mieterverein Berlin fordert deshalb ergänzende Mietvertragsbestimmungen.

Öffentliche Auffanglösungen für Viterra-Wohnungen

Ankauf statt Ausschlichtung

Mieterforum Ruhr hat das NRW-Bauministerium gebeten, die Möglichkeiten einer Förderung des gezielten Ankaufs privatisierungsbedrohter Viterra-Bestände durch öffentliche Wohnungsunternehmen zu prüfen. Dabei ist weniger an die angeschlagene landeseigene LEG gedacht, als an kommunale Unternehmen, aber auch Genossenschaften, die ein Interesse haben könnten, ihren eigenen Wohnungsbestand mit Viterra-Häusern zu ergänzen.

Dass ein solcher Vorschlag nicht absurd ist, zeigt die Bochumer VBW. Das kommunal verbundene Unternehmen ist nach Presseberichten an einem größeren Wohnungspaket der Viterra interessiert. Bei dem unternehmerischen Konzept der VBW, sehr viel Geld in die eigenen Siedlungsbereiche zu investieren, kann

dies nur bedeuten, angekaufte Wohnungen langfristig in die eigenen Bestände zu integrieren. Viterra arbeitet hingegen lieber mit Zwischenverwertern wie Häuserbau zusammen, die mehr bezahlen können, weil sie nicht investieren und beim Weiterverkauf trotzdem satte Gewinne einstreichen. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis für ein Einzelhaus bei der Viterra und den „Sonderangeboten“ bei Häuserbau dürfte bei über 250 Euro pro Quadratmeter liegen.

Ein Hauptinteresse der VBW und anderer kommunaler Unternehmen an Aufkäufen ist es, gerade solche Einzelprivatisierungen im unmittelbaren Umfeld der eigenen Siedlungen zu verhindern. Denn wenn das Eigentum erst einmal zerlegt ist, bekommt man die Eigentümer kaum noch unter einen Hut, um

zum Beispiel das Wohnumfeld zu verbessern oder Wohnungen bedarfsgerecht umzubauen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen aber müssen Wohnungsunternehmen etwas für die Qualität in den Wohngebieten tun.

Während solvente Einzelkäufer, die keine Profite machen wollen, mit der Differenz zwischen den Finanzierungskosten für den Erwerb und der Mietspiegelrente gut klarkommen und sogar investieren können, ist für Wohnungsunternehmen die Fremdkapitalbeschaffung ein großes Problem. Die Banken arbeiten lieber mit Unternehmen zusammen, die die Wohnungen nur vorübergehend behalten. Hier könnte das Land einspringen, indem es die Bedingungen für öffentliche Darlehen im Falle einer Auffanglösung verbessert.

Arbeitslosenslums dank Hartz?

Mit „Verwerfungen“ auf dem Wohnungsmarkt rechnet Bochums Sozialamtsleiterin Dr. Heide Ott, wenn die 4. Hartz-Reform, die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe, Gesetz wird. Allein in Bochum rutschen dann 10.000 Haushalte zusätzlich auf Sozialhilfeniveau ab. Das gilt auch für die zulässigen Wohnkosten.

Die sollen, so will es das neue Sozialgesetzbuch II, von den Kommunen übernommen werden, aber - und das ist der Haken - nur, insoweit sie „angemessen“ sind. Was „angemessen“ ist, könnte nach dem Sozialgesetzbuch durch eine Rechtsverordnung bestimmt werden. Eine solche Rechtsverordnung will das Arbeitsministerium aber ausdrücklich nicht erlassen. Damit tritt ein, was zu befürchten war: Die bisherigen Regelungen für Sozialhilfeempfänger werden auf alle Arbeitslosenhilfeempfänger übertragen. Und das kann für viele über kurz oder lang zum Verlust ihrer bisherigen Wohnung führen.

Der Rahmen dafür, was „angemessen“ ist, wurde bislang von Regelsatzverordnungen und der Sozialhilferecht-



Mietervertreibung? Alles Lüge! Auch nach Hartz IV haben Arbeitslose immer noch die Wahl ...

sprechung definiert. Dabei wurden die Anspruchsrechte der Hilfeempfänger immer weiter verschlechtert. Es liegen obergerichtliche Ent-

scheidungen dazu vor, dass Sozialhilfeempfänger nur Anspruch auf Wohnungen mit einfacher Ausstattung in einfacher Lage haben. In der Praxis haben Städte und Kreise fast immer allgemeine Höchstwerte für die zulässigen Wohnkosten definiert, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann. Diese lokalen Regeln unterscheiden sich von Stadt zu Stadt deutlich.

Städte setzen fest

Meistens orientiert sich die maximal zulässige Wohnungsgröße an den Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus: 45, 60, 75 oder 90 qm je nach Haushaltsgröße. Einklagbar ist ein Anspruch auf diese Größen aber kaum. In Witten sollten Alleinstehende vor ein paar Jahren teilweise mit 30 qm auskommen. Diese Wohnungen waren aber kaum zu finden. Heute liegt die Grenze

bei 48 und 62 qm für 1- bzw. 2-Personen-Haushalte. 74 und 86 qm sind die Grenzen für 3- und 4-Personen-Haushalte. In Ausnahmefällen werden Überschreitungen gestattet, in Witten zum Beispiel für Alleinerziehende.

Deutlicher sind die kommunalen Unterschiede bei den zulässigen Quadratmetermieten: Nach viel Ärger mit dem Mieterverein hat die Stadt Witten die Mietobergrenzen in den letzten Jahren zwei mal angehoben und sich dabei auf Einschätzungen über die verfügbaren Wohnungen im Rahmen der Mietspiegelerhebung bezogen. Die Höchstwerte liegen zwischen 5,11 • für einen 1-Personen-Haushalt und 4,64 • bei Vier-Personenhaushalten. 2-Personenhaushalte können dafür nach Beobachtung des MieterInnenvereins mit Mühe eine Wohnung finden, bei 50 Cent mehr sähe es besser aus.

In Bochum orientiert sich das Sozialamt am unteren Mittelfeld des Mietspiegels und kommt dabei zu noch niedrigeren Werten: Zwischen 4,93 • und 4,54 • werden je nach Wohnungsgröße anerkannt. Das reicht gerade mal für eine Wohnung bis maximal Baujahr 1969 in normaler Wohnlage, ohne Wärmedämmung, ohne Balkon und ohne Gegensprechanlage. Denn das gäbe Zuschläge, die die Obergrenze überschreiten würden.

In Dortmund gibt es für alle Wohnungsgrößen eine pauschale Höchstmiete von nur scheinbar besseren 5,11 •/qm. Denn hier handelt es sich um eine Brutto-Kaltmiete, also einschließlich der kalten Betriebskosten. Unter 4,50 • + 1 • Betriebskosten/qm sind nach Beobachtung des Dortmunder Mietervereins keine Wohnungen zu finden.

Höhere Mieten als die von den Ämtern festgesetzten werden nur so lange übernommen, so steht es ebenfalls im SGB II, wie es dem Hilfe-

Scheitert Hartz IV?

Am 9. Juni schien das monatelange Tauziehen zwischen den Kommunen und der Bundesregierung über die Wohnkostenfinanzierung im Rahmen von Hartz IV fast beendet. Arbeitsminister Clement versprach den Kommunen zunächst 1,8 Mrd. •. Eine Revisionsklausel sollte dafür sorgen, dass eventuelle Mehrbelastungen vom Bund rückerstattet würden. Die Führung des Deutschen Städtetages begrüßte den Kompromiss. Andere Kommunalverbände und einzelne Gemeinden hielten ihre Kritik aufrecht.

Am 17. Juni scheiterte der Kompromiss dann an der CDU im Vermittlungsausschuss. Damit bleiben nur noch wenige Wochen für eine Einigung. Gelingt sie nicht, kann Hartz IV nicht pünktlich zum 1. Januar umgesetzt werden. Teile der SPD drohen mit einer „Rückabwicklung“ der gesamten Reform, manche Städte rechnen mit „Notverordnungen“. Der DGB hat einen alternativen Gesetzentwurf vorgelegt, der die Arbeitslosen deutlich besser stellt als von der Bundesregierung vorgesehen. Bei Redaktionsschluss war alles offen. Für die Arbeitslosen und die soziale Stadt wäre ein Scheitern von Hartz IV zumindest vorübergehend das Beste.



... zu entscheiden, wie sie wohnen wollen!

empfänger nicht möglich ist, „durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate“. Die Kommune oder Arbeits-Agentur kann sofort einen Wohnungswechsel verlangen. Nach einem halben Gnadenfrist helfen auch nachgewiesene vergebliche Bemühungen im Zweifel nur noch wenig. Die Stütze kann gekürzt, wenn nicht gestrichen werden.

Umzugs-Zwang

Auch hier gelten in den Städten unterschiedliche Verfahren. In Witten zum Beispiel werden die Betroffenen zur „Senkung der Unterkunfts-kosten“ aufgefordert, sobald „unangemessen hohe Unterkunfts-kosten“ festgestellt wurden. Die Bemühung um eine billigere Bleibe muss nachgewiesen werden. Nach einem halben Jahr kann die Sozialhilfe dann um den „überhöhten“ Betrag gekürzt werden. In anderen Städten dagegen wird teilweise noch mehr Sozialhilfe gestrichen. Denn der Bundesgerichtshof hat vor vielen Jahren entschieden, dass die Sozialämter die Mietübernahme komplett streichen dürfen, wenn sich die Betroffenen nicht um Kostensenkung bemühen. Trotzdem spielen Einzelfallentscheidungen in der Praxis eine wichtige Rolle, zum Bei-

spiel wenn die vom Sozialamt zu übernehmenden Umzugskosten zu hoch sind.

Die Höchstgrenzen gelten selbstverständlich auch bei der Neuvermietung einer Wohnung und beim erstmaligem Eintritt der Hilfebedürftigkeit. Das heißt: Nach Umsetzung der Hartz IV-Reform müssen alle bisherigen Arbeitslosenhilfeempfänger damit rechnen, dass ihre Miethöhen überprüft werden und dass sie Aufforderungen zur Kostensenkung erhalten.

Wohin mit den Arbeitslosen?

Bereits in der Vergangenheit haben die Sozialamtsregeln zu Verdrängungen und vielen persönlichen Konflikten und Härten geführt. So bekamen in Witten alleinerziehende Frauen die ergänzende Sozialhilfe gekürzt, weil sie nicht schnell genug eine billige Wohnung fanden, die sie für ihre Kinder zumutbar hielten. Manche akzeptieren einfach die Kürzung, andere bringen ärztliche Bescheinigungen. Auch die kommunale Wohnungswirtschaft hat sich bereits darüber beschwert, dass ihre Mieter verdrängt werden.

Wenn sich nun - wie absehbar - die Zahl der betroffenen Menschen ab 1. Januar auf einen Schlag mehr als verdoppelt, ist das nicht nur für die neuen Betroffenen hart. Es stellt sich auch die Frage, wo

so viele Menschen auf einmal billige Wohnungen finden sollen. Wo es derartige Marktnischen gibt, werden sie schnell besetzt sein. Dann aber werden sich die bisherigen Kostengrenzen als völlig unpraktikabel erweisen. Betroffene werden nachweisen, dass es den preisgünstigen Ersatzwohnraum nicht gibt. Die Städte werden lamentieren, dass sie die höheren Kosten nicht bezahlen können. Es wird Widersprüche und Klagen hageln.

Die neuen Gettos

Zu diesen Auseinandersetzungen wird ein Teil der Betroffenen jedoch nicht die Kraft besitzen. Man muss sich klar machen, was am 1. Januar auf zehntausende Menschen in unserer Region zukommt: Das Arbeitslosengeld wird auf Sozialhilfeniveau gekürzt, wenn man es überhaupt noch bekommt. Dafür muss man fast jede Arbeit annehmen und dann wird noch ein Umzug verlangt. Das wird nicht wenige völlig überfordern. Spätestens nach den ersten Streichungen der Stütze gerät die Mietzahlung in Gefahr. Mietschulden aber, auch das ist Teil der „Arbeitsmarktreformen“, müssen in Zukunft

nur noch dann übernommen werden, wenn der Erhalt der Wohnung der Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt dient. Wenn man es wörtlich auslegt: Wer ohnehin keine Arbeitsmarktchancen hat, der soll auch obdachlos werden. Wie diesem Problem begegnet werden soll, dazu gibt es keinerlei Überlegungen im Arbeitsministerium und auch nicht in den Kommunen, die ab 1. Januar völlig neue Behörden schaffen müssen.

Soweit es überhaupt ausreichend billige Wohnungen gibt, werden die Arbeitslosen durch Hartz IV langfristig in Gegenden getrieben, wo die Mieten noch billig sind: in unmodernisierte Sozialwohnungs- und Altbau-Siedlungen, also genau in die Gebiete, die heute schon als soziale Problemzonen gelten.

Unter dem Strich führt sich die Sozialpolitik von Rot-Grün ad absurdum: „Soziale Stadt“, Bemühungen um eine bessere soziale Mischung, all die Modellprojekte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit drohen auf der Strecke zu bleiben, wenn diese Katastrophenreform nicht doch noch in letzter Minute gestoppt wird.

Clement will keinen Schutz

In einem Brief an Bundesminister Clement hatte Mieterforum Ruhr gefordert, dass die im neuen Gesetz vorgesehene Rechtsverordnung zur „Angemessenheit“ der Unterkunfts-kosten so ausgestaltet wird, dass Arbeitslose vor Verdrängung geschützt sind. Dafür sieht das Ministerium aber keinen Bedarf. Es komme durch die „angemessenen“ Sozialamtsregeln nicht zu Verdrängungen, es gebe genügend billige Wohnungen auch in besseren Vierteln.

Auf Daten oder gar Untersuchungen zu seinen Behauptungen kann das Ministerium nicht verweisen. Es scheint sich nicht mal bei den für Wohnen und Stadtentwicklung zuständigen Bundesbehörden schlaue gemacht zu haben.

In Leipzig sollen leerstehende Bauten inzwischen gezielt als preisgünstige Unterkünfte für die Arbeitslosen erhalten werden. Arbeitslose als Platten-Futter. So also buchstabiert sich „Soziale Stadt“ in der Agenda 2010.



Wohnfläche: Messen Sie nach!

Der Bundesgerichtshof hat Anfang 2004 in einem Grundsatzurteil die Rechte von Mieterinnen und Mietern gestärkt, denen Vermieter eine erhebliche größere Wohnfläche im Mietvertrag angeben haben. Nach dieser Entscheidung müssen Mieter höchstens eine Abweichung von 10 % von der vertraglich vereinbarten Grundfläche tolerieren. Bei stärkerer Abweichung kann die Miete gemindert werden. Es ist deshalb wichtig zu wissen, was zur Wohnfläche zählt und wie diese im einzelnen berechnet wird.

Im Mietrecht wird von einer sogenannten „anrechenbaren Wohnfläche“ ausgegangen, die oft nicht mit der Grundfläche der Wohnung übereinstimmt.

Für die Berechnung der anrechenbaren Wohnfläche existieren unterschiedliche rechtliche Regelungen. Für Sozialwohnungen galten bisher die §§ 42 – 44 der sog. II. Berechnungsverordnung. Seit dem 1. Januar 2004 sind diese Regelungen von der neuen Wohnflächenverordnung abgelöst worden.

Für den übrigen, freifinanzierten Wohnungsbau existiert keine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Allerdings wird hier die seit dem 1.01.2004 geltende Wohnflächenverordnung entsprechend herangezogen.

Was zählt zur Wohnfläche ?

Wichtig ist zunächst, dass nur Räume in der Wohnung zur Wohnfläche zählen. Dieses betrifft aber innerhalb einer Wohnung alle Räume, auch Abstellräume, Flure und Wintergärten (s.u.).

Räume außerhalb der Wohnung werden nicht berücksichtigt, dieses gilt insbesondere für Keller, Heizungskeller, Bodenräume und Garagen.

Anrechenbar sind nur Räu-

me, die dem geltenden Bauordnungsrecht entsprechen. Ob dieses der Fall ist, lässt sich beim Bauordnungsamt erfahren. Wie sich (u.U. geringfügige) Abweichungen auf die Berechnungen auswirken kann rechtlich nur im Einzelfall beurteilt werden.

Mit zur anrechenbaren Wohnfläche zählen auch Balkone und Terrassen und Dachterrassen, hier sind, wie auch bei Wintergärten und Schwimmbädern, Besonderheiten zu beachten. (s.u.)

Auszugehen ist immer von den tatsächlichen Innenmaßen einer Wohnung, d.h. gemessen von Wand (Putz/Tapete) bis Wand (Putz/Tapete). Fuß- und Scheuerleisten werden als innerhalb der Wohnfläche liegend betrachtet. Auch Heizkörper, Heizungsrohre und Öfen verringern die Wohnfläche nicht.

Nicht eingerechnet werden Treppen mit mehr als drei Stufen und deren Treppenab-

sätze, Türnischen sowie Fensternischen, die bis zum Boden reichen aber nicht mehr als 13 cm tief sind.

Deckenschrägen / Raumhöhe

In welchem Umfang die Grundfläche einer Wohnung als Wohnfläche angerechnet wird, entscheidet sich nach der Raumhöhe.

Bei Räumen und Raumabschnitten (z.B. Deckenschrägen, vgl. Skizze) mit einer lichten Höhe von mehr als zwei Metern wird die Grundfläche vollständig angerechnet.

Bei Räumen und Raumabschnitten mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern wird die Grundfläche nur zur Hälfte angerechnet.

Bei Räumen und Raumabschnitten mit einer lichten Höhe von unter einem Meter wird die Grundfläche nicht angerechnet.

Balkone, Terrassen und Dachterrassen

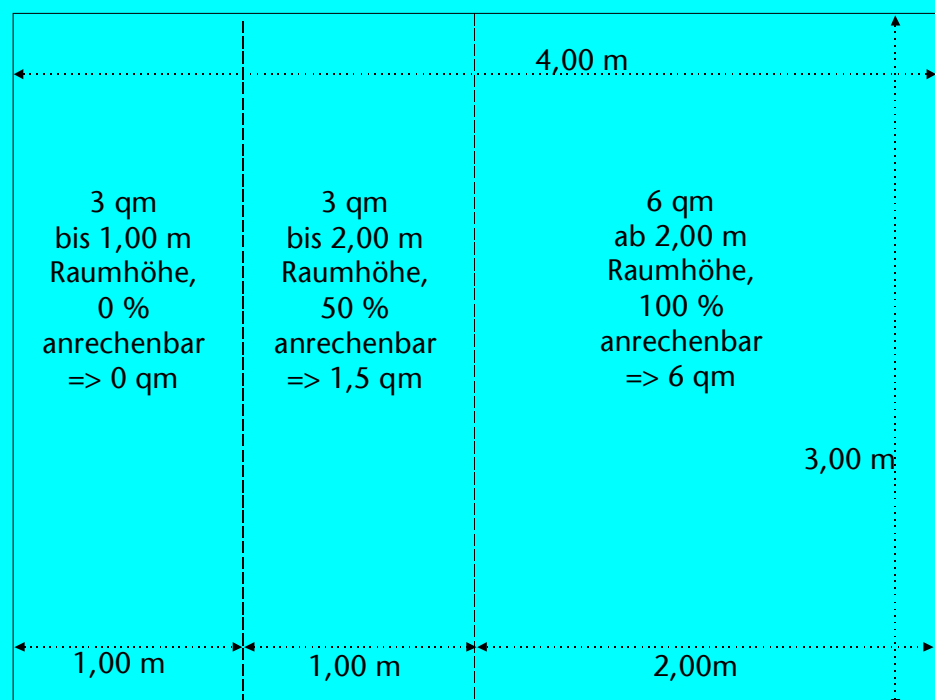
Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten und Dachterrassen sind grundsätzlich mit einem Viertel ihrer Fläche anzurechnen.

Früher war die Anrechnung derartiger Fläche rechtlich umstritten, oft wurden 50 % angerechnet. Die seit dem 1.01.2004 geltende Wohnflächen-VO schreibt nunmehr vor, dass, sofern keine außerordentlichen Umstände vorliegen, von einem Viertel der Fläche auszugehen ist.

Unbenutzbare Balkone an lauten Straßen zählen unter Umständen gar nicht. Auch für Sozialwohnungen, die vor 2004 errichtet wurden, kann es Sonderregelungen geben.

Sofern es auf diese Flächen ankommt, lassen Sie sich beraten!

Grundfläche des Raumes: 12 qm



Anrechenbare Fläche: 7,5 qm

Wintergärten und Hobbyräume

Von der Wohnung aus zugängliche Wintergärten zählen voll und ganz zur anrechenbaren Wohnfläche. Diese Fläche ist jedoch dann nur zur Hälfte anzurechnen, wenn der Wintergarten nicht beheizt, bzw. beheizbar ist.

Nur mit der Hälfte der Grundfläche anzurechnen sind abgeschlossene Hobbyräume und Schwimmbäder.

Geld zurück, wenn die Wohnung 10% zu klein ist.

Der Bundesgerichtshof hat Anfang 2004 entschieden, dass Mieter höchstens eine Abweichung von 10 % von der vertraglich vereinbarten Grundfläche tolerieren müssen. Bei einer hierüber hinausgehenden Abweichung kann der Mieter anteilig Miete mindern und auch für die Vergangenheit (drei Jahre) Mietanteile zurückverlangen (BGH Urteil v. 24.03.2004 VIII ZR 133/03 Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2004, S. 268; BGH v. 24.03.2004 VIII ZR 295/03).

Mieterhöhungen...

... dürfen in Zukunft nur noch unter Zugrundelegung der korrekten Wohnfläche erfolgen, d.h. z.B. nur für 68,5 qm (tatsächlich anrechenbarer Wohnfläche) statt der 73 qm, welche im Mietvertrag genannt sind.

Zurückliegende Mieterhöhungen, denen bereits zugestimmt, oder auf die bereits gezahlt wurde werden hierdurch aber nicht unwirksam.

Eine Mietsenkung ...

... kann für die Zukunft dann verlangt werden, wenn die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche mehr als 10 % geringer ist, als der im Mietvertrag genannte Wert.

Ist mietvertraglich z.B. eine

Wohnfläche von 76 qm vereinbart, beträgt die anrechenbare Wohnfläche aber nur 68,5 qm, beträgt die Abweichung 10,9 %. Damit ist die von Bundesgerichtshof festgelegte Toleranzschwelle für geringfügige Abweichungen überschritten, die bislang vereinbarte Miete kann von bislang z.B. $5,00 \cdot 76 \text{ qm} = 380,00$ auf $5,00 \cdot 68,5 \text{ qm} = 342,50$ gesenkt werden.

Miete zurückfordern!

Wenn - wie in dem zuletzt genannten Beispiel - die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche um mehr als 10 % von der im Mietvertrag genannten Fläche abweicht, kann für die Vergangenheit die überzahlte Mietdifferenz von 38,00 zurückgefordert werden. Dieses ist für nicht verjährte Zeiträume, d.h. die letzten drei Jahre möglich.

Achtung: Weicht die anrechenbare Wohnfläche um weniger als 10 % von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche ab, kann weder für die Zukunft eine Mietsenkung, noch für Vergangenheit Miete zurück gefordert werden!

Allerdings bleibt es auch dann dabei, dass diese korrekte anrechenbare Wohnfläche bei zukünftigen Mieterhöhungen zugrundegelegt werden muss. Auf dieser Grundlage müssen in Zukunft auch Heiz- und Betriebskosten abgerechnet werden.

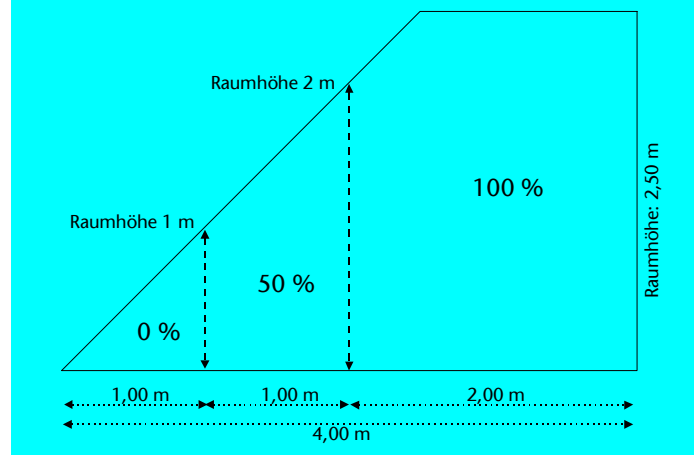
Etwas anderes gilt, wenn ein Quadratmeterpreis mietvertraglich vereinbart wurde. Dann kommt es bei der Miete immer auf die tatsächlichen Quadratmeter an.

Heiz- und Betriebskosten ...

... müssen für die Zukunft nach der tatsächlichen anrechenbaren Wohnfläche abgerechnet werden. Dieses gilt auch für die Vergangenheit, soweit gezahlte Vorschüsse noch nicht abgerechnet waren.

Anders als bei der Grundmiete gelten hier jedoch Besonderheiten:

Die Deckenschräge in der Seitenansicht



- Bei Heizkosten wird normalerweise nur die beheizbare Fläche berücksichtigt, d.h. dass hier meistens Balkonflächen, u.U. auch Deckenschrägen nicht berücksichtigt wurden.
- Bei Heiz- und Betriebskosten spielt nicht nur der Flächenwert einer Wohnung eine Rolle, sondern letztendlich das Verhältnis der Wohnungsfläche zur Gesamtfläche. Bei Heiz- und Betriebskosten stellen Flächenangaben keine absoluten Größen dar, diese dienen nur zur Ermittlung von Anteilen.
- Wenn die Wohnfläche einer Wohnung tatsächlich geringer ist, verringert sich auch die Gesamtfläche. Wenn z.B. alle Wohnungen im Haus den gleichen Flächenberechnungsfehler aufweisen sollten, führt dieses zwar (bei allen Wohnungen) u.U. zu einer Mietreduzierung, im Verhältnis zueinander bleiben die Flächenanteile jedoch gleich, so dass sich im Ergebnis an der Betriebskostenbelastung nichts ändern braucht.
- Ändert sich durch eine um mehr als 10 % geringere Wohnfläche der Verteilungsschlüssel für Heiz- und Betriebskosten, kann für die vergangenen drei Jahre eine Neuberechnung von Heiz- und Betriebskosten gefordert werden.

Und wenn die Wohnung größer ist?

Dann ändert sich für Mieter wenig. Nur für die Zukunft, d.h. für kommende Abrechnungszeiträume kann u.U. die tatsächliche anrechenbare Wohnfläche bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen berücksichtigt werden.

Für laufende und vergangene Zeiträume ist der Vermieter mit Nachforderungen aufgrund der tatsächlich größeren Wohnfläche ausgeschlossen.

Auch bei zukünftigen Mieterhöhungen ist der Vermieter an die vertraglich vereinbarte Wohnfläche gebunden, kann also nur für diese Fläche eine höhere Miete verlangen.

Der Grund hierfür ist, dass dem Mieter die oben beschriebenen Rechte zustehen, da eine kleinere als die vertraglich vereinbarte Wohnung einen Mangel darstellt, der zur Mietminderung berechtigt. Eine tatsächlich größere Wohnung stellt für einen Vermieter keinen Mangel dar, da er es jederzeit in der Hand gehabt hätte, sein Eigentum exakt zu vermessen und zu berechnen und zu einem höheren Mietpreis zu vermieten. Wenn er die Wohnung dennoch billiger vermietet, ist er daran gebunden.

Mietrechtsreform beerdigt

Vor dem Gebäude des Bundesjustizministeriums hat der Berliner Mieterverein die Mietrechtsreform 2001 zu Grabe getragen.

Mit der Mietrechtsreform 2001 war u.a. das Versprechen auf mehr Flexibilität für die Mieter durch verkürzte Kündigungsfristen verbunden. Auch für Mietverträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, sollte die neue, für den Mieter verkürzte Kündigungsfrist von drei Monaten grundsätzlich gelten. Nur wenn andere Fristen individuell vereinbart waren, sollten diese weiterhin bindend für beide Seiten sein. Die von der Bundesregierung gewählte und vom Bundestag beschlossene Gesetzesformulierung war jedoch unklar. Diesbezügliche Warnungen ignorierte die Bundesregierung.

Bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18. Juni 2003 (VIII ZR 240/02) bestand eine starke Rechtsunsicherheit, die sich zu Lasten der Mieter auswirkte. Es konnte kein verlässlicher Rat gegeben werden, welche Fristen nun gelten würden. Die Entscheidung vom Juni 2003 beseitigte diese Rechtsunsicherheit

zwar, aber gegen den Gesetzgeber. Für die Mehrheit der Mieter bleibt es damit bei den langen Kündigungsfristen, meistens bei einer Kündigungsfrist von einem Jahr. Dies bedeutet oft doppelte Mietzahlung für mehrere Monate, wenn der Mieter umzieht.

Die damalige Bundesjustizministerin hatte zugesagt, sobald eine negative BGH-Entscheidung vorliege, unverzüglich das Gesetz zu korrigieren. Es gibt zwar einen Referentenentwurf, der aber in der Gesetzesmaschinerie versandet. Unter den Bundesländern haben nur Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern dem Entwurf zugestimmt, alle anderen haben sich gar nicht oder ablehnend geäußert. „Diese Stellungnahmen der Länder werden nun zum Vorwand genommen, das Gesetzesvorhaben nicht weiter zu verfolgen, obwohl es im Bundesrat nicht zustimmungspflichtig ist“,



kritisiert der Berliner Mieterverein. Und: „Die Mietrechtsreform, deren wichtigstes Element die Verkürzung der Kündigungsfristen für die Mieter war, ist damit gestorben.“

In Deutschland sind pro Jahr ca. 2,5 Mio. Haushalte, die umziehen, davon betroffen, (11 % Fluktuation bei 38 Mio Haushalten = 4,18 Mio; davon ca. 2/3 Altverträge = 2,78 Mio; davon 90 % mit formularmäßiger Kündigungsfristvereinbarung).

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

Verdi und Mieterforum fordern mehr aktive Wohnpolitik

Der Bezirk Bochum der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di und das Mieterforum Ruhr haben in einem Thesenpapier gemeinsame Vorstellungen für eine soziale und zukunftsfähige Wohnungspolitik entwickelt.

Der Vorrat an Gemeinsamkeiten ist groß, zum Beispiel was die Kritik an der unsozialen Agenda 2010 oder die Folgen der Wohnraum-Privatisierungen betrifft, von denen nicht zuletzt auch viele Arbeitsplätze bedroht werden. Aber auch bei Problemen wie dem Bevölkerungsverlust, einer verfehlten Eigentumsförderung oder der fehlenden Unterstützung für das genossenschaftliche Eigentum gibt es gemeinsame Vorstellungen. Soziale Sicherheit und mehr Wohnqualität in unseren Städten kann es nur geben, wenn eine neue, aktive Wohnungspolitik betrieben wird und dafür durchsetzungsfähige Bündnispartner gefunden werden.



Demonstration gegen die Agenda 2010

Unions-Länder für Wohngeld-Kürzung

Bei der letzten Bauministerkonferenz wollte NRW-Bauminister Vesper erreichen, dass die Konferenz die Kochsteinbrück-Pläne zur Kürzung des Wohngeldes ablehnt. Der Vorstoß wurde von den Unions-regierten Ländern verhindert.

Vesper: „Es ist ein Skandal, dass einerseits die Eigenheimzulage nach Auffassung dieser Länder unangetastet bleiben soll, andererseits aber das Wohngeld, das äußerst zielgenau für Haushalte mit niedrigstem Einkommen und Rentner angemessenen Wohnraum ermöglicht, gekürzt werden soll.“