

32. Hessischer Mietertag

Rund 160 Delegierte und Gastdelegierte sowie Gäste aus der Politik, der Wohnungswirtschaft und von befreundeten Verbänden begrüßte der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, auf dem 32. Hessischen Mietertag Mitte Mai 2006 in Bad Hersfeld. Die Tagung stand ganz im Zeichen der Finanznöte der öffentlichen Hände und der dadurch gewachsenen Versuchung vieler Stadtkämmerer und Finanzminister, ihre Finanzlöcher durch den Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen zu stopfen.

Hessenauer wies in seiner Begrüßungsrede darauf hin, dass der Verkauf der Dresdner Wohnungsbaugesellschaft an Fortress nicht nur die Mieterinnen und Mieter in Dresden, sondern auch in Hessen verunsichert habe. Und nun denke auch noch die hessische Landesregierung darüber nach, die letzte landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, die Nassauische Heimstätte, zu veräußern, um den Landshaushalt zu entlasten. Aus neueren Untersuchungen wisse man, dass wenigstens 15 Prozent aller Haushalte dauerhaft auf öffentliche Hilfe bei der Versorgung mit Wohnraum angewiesen seien. Der Teilmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen unterliege bereits jetzt einem starken Wandlungsprozess.

Die Städte seien in der Verantwortung, sich fit zu machen für die Zukunft. Kommunale Wohnungsunternehmen hätten sich bisher als unverzichtbare strategische Partner der Städte bei der Organisation und Umsetzung der Veränderungsprozesse erwiesen. Der Hessische Mieterbund hege erhebliche Zweifel daran, ob neue Eigentümer aus England, Amerika oder Japan für die Mitarbeit an diesen gewaltigen Aufgaben zu gewinnen seien.

Die Zukunft der öffentlichen Wohnungsunternehmen

In einer spannenden, kontroversen Diskussionsrunde widmete



Öffentliche Kundgebung



Podiumsdiskussion (v. l.): Margit Heilmann, Xaver Braun, Dr. Franz-Georg Rips, Ulrike Holler, A. Udo Bachmann und Dr. Rudolf Ridinger

man sich unter der Moderation von Ulrike Holler vom Hessischen Rundfunk dem Thema „Die Zukunft der öffentlichen Wohnungsunternehmen – Kapitalrendite versus Sozialrendite“. Als Vertreter der so genannten Heuschrecken vertrat der leitende Geschäftsführer der zum Immobilienfond Fortress gehörenden Gagfah Immobilienmanagement GmbH, A. Udo Bachmann, den Standpunkt der angelsächsischen Immobilieninvestoren, die zwar einerseits das

Ziel verfolgten, eine angemessene Rendite zu erwirtschaften, dabei aber auch die Belange der Mieter berücksichtigen wollten. Demgegenüber äußerten die Geschäftsführerin des Mietervereins Darmstadt, Margit Heilmann, sowie der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, die Befürchtung, dass die Strategien der angelsächsischen Investoren zum einen zu Lasten der Mieterinnen und Mieter gehen würden und zum anderen negative Segrega-



DMB-Präsidentin Anke Fuchs

tionsprozesse auslösten und damit negative Stadtentwicklungsprozesse in Gang setzten, die die öffentliche Hand teuer zu stehen kommen.

Mehr oder weniger bestätigt wurden sie dabei vom Geschäftsführer der beiden Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften GWW und GeWeGe, Xaver Braun, der in seinen Diskussionsbeiträgen deutlich machte, dass man aufgrund des städtischen Auftrages eine überdurchschnittlich hohe Zahl von



Der Vorstand (v. l.): Werner Schmidt, Clemens Altschiller, Volker Knuhr, Ingo Groß, Wolfgang Hessenauer, Hans-Egon Heinz, Dr. Willi Hilfer, Stefan Kaisers, Jürgen Bär, Gert Reeh und Brigitte Lindscheid

Problemhaushalten in den Wohnungsbeständen unterbringe, die bei einer eventuellen Veräußerung an Private und einen damit geänderten Unternehmensauftrag zumindest in diesem Umfang nicht mehr als Mieterin und Mieter mit günstigem Wohnraum versorgt werden könnten.

Eine Art Mittelweg versuchte der Verbandsdirektor des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen, Dr. Rudolf Ridinger, der sich einerseits zu dem Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen bekannte, andererseits aber darauf hinwies, dass sich die Zeiten geändert hätten und auch seine Wohnungsunternehmen den wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Interesse der Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung mehr Rechnung tragen müssten. In ihrem engagierten Schlusswort warnte die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs, vor dem eingeschlagenen Weg, öffentlich geförderte Wohnungen oder gar ganze kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen an Private zu veräußern. Die Wohnung sei eben nicht nur Wirtschaftsgut, sondern auch Sozialgut. Kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen würden dringend benötigt, um gerade einkommensschwächere Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Es dürfe nicht sein, dass das Tafelsilber der öffentlichen Hand meistbietend veräußert würde.

Die Folgekosten für die öffentlichen Haushalte wären unabsehbar.

Resolution: Gegen den Verkauf der Nassauischen Heimstätte

Die Delegierten des 32. Hessischen Mietertages protestierten in einer einstimmig beschlossenen Resolution mit aller Entschiedenheit gegen den geplanten Verkauf der Nassauischen Heimstätte durch die hessische Landesregierung und appellierten an die Verantwortlichen in Magistrat und Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt, auf ihr Vetorecht nicht zu verzichten, sondern dieses zum Wohl der betroffenen Mieterhaushalte gegen die Verkaufsabsichten einzusetzen. Die Nassauische Heimstätte, die sich zu mehr als 50 Prozent im Besitz des Landes Hessen befindet, sei nach der Übernahme der

Kasseler Wohnstadt die letzte landeseigene Wohnungsbaugesellschaft. Sie verfüge über einen Wohnungsbestand von mehr als 60000 Wohnungen, die sich vorwiegend auf Hessens Städte im Rhein-Main-Gebiet und auf Kassel konzentrierten.

Bei den Wohnungsämtern in Hessen seien nach wie vor rund 50 000 Haushalte registriert, die händeringend eine Sozialwohnung suchen. Die meist preiswerten und öffentlich gebundenen Wohnungen der Nassauischen Heimstätte würden dringend für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte benötigt. Dies umso mehr, als infolge von Hartz IV nach Meinung aller Fachleute diese Zahl wieder ansteigen wird.

Ein Verkauf der Nassauischen Heimstätte mit ihren 60000 Wohnungen wäre das gefundene Fressen für international agierende Investoren wie zum Beispiel Fortress, Nomura, Annington und Cerberus, die mit Milliardenbeträgen Wohnungsbaugesellschaften aufkauften, die lukrativen Wohnungsbestände mit Riesengewinnen veräußerten, den Rest liegen ließen und die notwendigen Instandhaltungen unterließen. Zu befürchten sei vor allem:

- die maximale Ausschöpfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten,
- die verstärkte Privatisierung verbunden mit steigendem Druck auf insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter, ihre Wohnung zu kaufen,

- die Unterlassung notwendiger Instandhaltungen,
- Luxusmodernisierungen in ausgewählt guten Lagen mit der Verdrängung der bisherigen Mieter und dem Abschluss von Neuverträgen mit zahlungsfähigen Mietern.

Die Folgen wären insbesondere:

- die Verteuerung der Wohnkosten und als Folge davon eine höhere Belastung der Mieterinnen und Mieter,
 - die Behandlung der Wohnung als reines Wirtschaftsgut und damit eine Verschärfung des Prozesses der Ökonomisierung der Wohnungsimmobilien in Deutschland,
 - die Vernachlässigung des Sozialgutcharakters von Wohnungen,
 - die Erhöhung des Mietpreinsniveaus insgesamt, was auch über die Unterkunftskosten im Bereich von Arbeitslosengeld II, über das Wohngeld und die Sozialhilfekosten die öffentlichen Haushalte trifft,
 - Veränderungen der Wohnviertel und der Nachbarschaften, vor allem auch durch neue Zusammensetzungen der Bewohnerstruktur und durch die Verdrängung einkommensschwächerer Mieterhaushalte aus guten Lagen.
- Der vom hessischen Finanzminister betriebene „Ausverkauf des Tafelsilbers“ sei finanzpolitisch kurzsichtig sowie wohnungs- und sozialpolitisch fatal, kritisierten die Delegierten in ihrer Resolution.

Landesvorstand wieder gewählt

Nahezu einstimmig wurden alle Mitglieder des Landesvorstandes unter Führung von Wolfgang Hessenauer in ihren Ämtern bestätigt. Für mehr als 25-jährige haupt- oder ehrenamtliche Mitarbeit im Deutschen Mieterbund wurden Christa Wülfrath und Alfred Christ vom Mieterschutzverein Wiesbaden und Eberhard Fischer vom Mieterverein Kassel mit der goldenen Ehrennadel des DMB ausgezeichnet. ■



Ehrung (v. l.): Dr. Franz-Georg Rips, Alfred Christ, Christa Wülfrath, Eberhard Fischer und Wolfgang Hessenauer

Mieterverein Gießen fordert Luftreinhalteplan

Gießen - Seit Anfang des Jahres steht in der Westanlage in Gießen endlich wieder eine Messstation für die Erfassung der Feinstaubbelastung in der Stadt. Die Anlage stand zuvor am Ostwaldgarten und musste dort dem Bau der Galerie weichen.

„Nun zeigen die Messwerte in den ersten Tagen des Jahres, was für viele Fachleute nicht überraschend ist. Die Feinstaubbelastung in Gießen ist hoch – zu hoch“, heißt es in einer Erklärung des Mietervereins. Der nach der EU-Richtlinie maximal zulässige Wert von 50 Mikrogramm Feinstaubpartikel pro Kubikmeter Luft sei bereits mehrfach überschritten worden. Die Luftbelastung mit Staub sei in Gießen nach Frankfurt und Kassel mit die höchste in ganz Hessen. Es bestehe dringender Handlungsbedarf, denn das Problem wachse. Umweltexperten schätzten, dass bundesweit rund

75 000 Tote jährlich auf die Belastung mit Feinstaub zurückzuführen sind und jeder Bundesbürger dadurch einen durchschnittlichen Verlust seiner Lebenserwartung von etwa zehn Monaten erleidet.

Neben dem Straßenverkehr seien die Emissionen aus den Heizungsanlagen der privaten Haushalte ursächlich für die Luftverschmutzung. „Der Magistrat muss zügig einen konkreten und wirkungsvollen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufstellen und darf das Problem nicht länger aussitzen“, fordert der Mietervereinsvorsitzende Stefan Kaisers. Fahrzeuge ohne moderne Abgasreinigungstechnik sollten nur noch eingeschränkt fahren dürfen. Für den Anlieferverkehr sei ein Stadt-Logistik-Konzept zu entwickeln. Und der Betrieb von Kleinfeuerungsanlagen in Haushalten und bei sonstigen Kleinverbrauchern, die mit festen Brennstoffen und Holz (Pel-

lets, Scheitholz etc.) betrieben werden, sollte nicht mehr genehmigt werden. Bei vorhandenen Anlagen, die oftmals neben einem vorhandenen Zentralheizungssystem betrieben würden, müsse es ebenfalls Restriktionen geben. Wer den Kamin- oder Kachelofen als „Statussymbol des pffigen Globalisierungssurfers lobe, um mit dem Brennstoff Holz aus dem heimischen Wald gegen Klimaerwärmung und den Irakkrieg anzugehen, der befinde sich auf dem Holzweg und streue den Bürgern Staub in die Augen“.

Eine moderne Heizung, die mit Erdgas betrieben werde, gebe neun Mikrogramm Feinstaub pro Kilowattstunde (KWh) Heizleistung ab, eine Heizölheizung schon 31 Mikrogramm. Beim Verbrennen von Holzpellets/Scheitholz seien es aber bereits 80 und 383 Mikrogramm. Dagegen stoße ein durchschnittlicher Diesel-PKW ohne Filtersystem „nur“ 26 Mikrogramm Feinstaub aus.

„Da ist es höchste Zeit, dass die Politik aufwacht und hinter dem Ofen hervorkommt“, heißt es abschließend in der Erklärung des Mietervereins. ■

Zahl obdachloser Menschen in Hessen steigt

Kassel - Die Zahl dauerhaft obdachloser Menschen hat in Hessen nach Einschätzung des Landeswohlfahrtsverbandes (LWV) in den vergangenen drei Jahren zugenommen. LWV-Sprecher Jörg Daniel führte das auf die sozialen Sicherungssysteme zurück:

„Wenn dort Einschnitte erfolgen, macht sich das bemerkbar.“ Weitere Gründe für ein Abgleiten in die Obdachlosigkeit seien fehlender Kontakt zu Familie und Freunden sowie anonyme Wohnverhältnisse. Andererseits gebe es genügend Hilfsangebote, die aber nicht von allen genutzt würden.

Genaue Zahlen zur Obdachlosigkeit konnte der LWV ebenso wenig wie das Sozialministerium nennen. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe in Bielefeld hatte die Zahl der Obdachlosen für 2003 auf bundesweit rund 375 000 geschätzt. Die Gesamtzahl sei in den letzten Jahren leicht rückläufig, eine Zunahme gebe es indes bei der Zahl allein stehender Obdachloser, die ohne jede Unterkunft auf der Straße lebten. Der weitaus wichtigste Grund für Obdachlosigkeit sei der Verlust der eigenen Wohnung wegen Mietschulden.

Techem: Heizkosten in Hessen höher als im Bundesdurchschnitt

Eschborn - Die Verbraucher in Frankfurt und Marburg müssen für Öl und Gas deutlich mehr Heizkosten bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Das ist das Ergebnis einer Auswertung von Deutschlands größtem Energieabrechner Techem. In der zurückliegenden Heizsaison 2004/2005 beliefen sich die Heizölkosten in Frankfurt für eine durchschnittliche Wohnung mit 69 Quadratmetern auf 528 Euro, berichtete Techem in Eschborn. Bundesweit lag der Betrag nur bei 499 Euro. Wurde die Wohnung mit Erdgas beheizt, mussten die Frankfurter 589 Euro zahlen statt 554 Euro wie der Durchschnittsbürger. Deutschlandweit kamen laut Statistik die

Verbraucher in Süddeutschland am günstigsten davon: In Augsburg fielen nur 425 Euro Heizkosten an.

In der zweiten untersuchten hessischen Stadt Marburg war die Diskrepanz noch größer: Dort beliefen sich die Heizkosten für eine vergleichbare Wohnung mit Erdöl auf 550 statt 499 Euro bundesweit. Bei Erdgas mussten die Marburger 587 statt 499 Euro bundesweit zahlen. Als Grund nannte das Unternehmen die große Zahl an Altbauten, bei denen die Bausubstanz und die Isolierung der Wohnung schlechter seien und die Menschen deswegen mehr heizen müssten. Wegen der gestiegenen Ölpreise würden die Kosten

in der laufenden Heizsaison um fast ein Drittel auf bundesweit 654 Euro steigen.

Bei den Angaben handelt es sich um reine Heizkosten – Strom und Wasser sind in den Daten nicht erfasst. Techem liest in fünf Millionen deutschen Haushalten den Heizölverbrauch ab. ■

Offenbach verkaufte Anteil an Wohnungsbaugesellschaft

Offenbach - Die Stadt Offenbach hat ihren Anteil an der Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte an das Land Hessen verkauft. Für ihren 2,3-prozentigen Anteil bekommt die Stadt nach eigenen Angaben 3,8 Millionen Euro. Die Nassauische Heimstätte besitzt in Offenbach rund 3 000 Wohnungen. Das Land ist Haupteigentümer der Gesellschaft.