

## Katernberger Mietererklärung

1. Im Ruhrgebiet gibt es zahlreiche Wohngebiete mit ehemaligen Werkswohnungen des Bergbaus, von Chemie-, Stahlbetrieben usw., die zu Anfang des letzten Jahrhunderts bzw. nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Die niedrigen Mieten waren indirekte Lohnbestandteile und dienten dazu, Arbeiter und Angestellte an den jeweiligen Konzern zu binden. Seit mit dem so genannten Strukturwandel Zehntausende Arbeitsplätze in diesen Konzernbetrieben vernichtet worden sind und weiterhin vernichtet werden, wurden diese Werkswohnungen nach und nach an andere Eigentümer verkauft. Auch ehemals in kommunalem Besitz befindliche Wohnungen waren und sind angesichts der Verschuldung der Kommunen von solchen Verkäufen betroffen. Heute befinden sie sich überwiegend im Besitz von Scheinwohnungsgesellschaften wie die Deutsche Annington, die Gagfah und andere, die Tochterfirmen von großen internationalen Finanzinvestoren sind. Zudem gibt es kleine Gesellschaften mit einigen 100 oder 1000 Wohneinheiten, die oftmals für die Mieter nicht sichtbar und nicht erreichbar sind, weil sich ihre Existenz auf einen Briefkasten in irgendeinem Steuerparadies beschränkt. Andere sind bereits insolvent oder stehen kurz davor.
2. Damit werden diese Wohnungen und ihre Mieter zu Objekten der Profitmaximierung. Durchgängig lautet die Devise: Kosten senken und Einnahmen erhöhen, um den Anteilseignern bzw. den kreditgebenden Banken satte Gewinne zu beschern. Während das Personal für Verwaltung und Service reduziert wird, Investitionen in notwendige Instandhaltungen auf ein Minimum heruntergefahren sind, ganz zu schweigen von Investitionen in Modernisierung und energetische Sanierung, wird auf der anderen Seite jede Möglichkeit zu Mieterhöhungen genutzt, teilweise auf dubiosen Wegen.
3. Ergebnis ist, dass ehemals gepflegte Wohnquartiere, in denen es sich in guter Nachbarschaft solidarisch wohnen ließ, regelrecht herunterkommen. Die Bausubstanz wird zunehmend marode, abbröckelnder Putz und Anstriche, defekte Dachrinnen und Regenrohre führen zu feuchten Wänden, kaputte Klingelanlagen, Eingangstüren, Briefkästen usw. wirken abstoßend und mindern den Gebrauchswert der Wohnungen. Außenflächen und Spielplätze vorkommen, obwohl die Mieter für deren Pflege bezahlen und in nicht wenigen Fällen vermehrt sich das Ungeziefer. Wohnungsleerstände tragen zum desolaten Erscheinungsbild bei.
4. Der energetische Zustand des größten Teils dieser Wohnungen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zwar wurden vor Jahrzehnten Isolierglasfenster eingebaut, aber dies in den meisten Fällen nicht mit weiteren Wärmedämmmaßnahmen an Dächern und Außenwänden verbunden, so dass gesundheitsschädliche Schimmelbildung in den Wohnungen ein weit verbreitetes Problem ist. Es wird buchstäblich zum Fenster hinaus geheizt und in großem Ausmaß Energie verschwendet. Das geht gleichermaßen zulasten der Mieter und der natürlichen Umwelt.
5. Bei steigenden Preisen für Heizenergie und Betriebskosten nähern sich die Nebenkosten dem Niveau der ebenfalls steigenden Kaltmieten, so dass sinkende Lebensqualität in diesen Wohnquartieren mit wachsenden Kosten einher geht. Undurchsichtige, teils fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen erschweren den Mietern eine Kostenkontrolle und gehen in der Regel zu ihren Lasten.
6. Mit ihren Beschwerden, Mängelanzeigen und berechtigten Forderungen stoßen die Mieter bei den Scheinwohnungsunternehmen überwiegend auf taube Ohren, werden

mit kostenpflichtigen Telefonschleifen auf Distanz gehalten und immer häufiger genötigt, ihre Mieterrechte gerichtlich durchzusetzen bzw. werden ihrerseits verklagt, wenn sie ihnen unberechtigt erscheinende Kostensteigerungen verweigern. Die meisten Mieter, vor allem die Rentnerinnen und Rentner, auch Familien mit Migrationshintergrund, sind mit diesen Problemen überfordert. Statt dass sie besondere Hilfen erhalten, wird dieser Umstand sogar noch schonungslos ausgenutzt.

7. Alle diese mieterfeindlichen Entwicklungen und Zustände sind nicht länger hinnehmbar, weswegen sich in mehr und mehr der betroffenen Wohnquartiere Mieterinitiativen bilden, um für ihre Rechte gemeinsam einzutreten. Wir sind überzeugt, dass nur der organisierte, solidarische Widerstand der Mieterinnen und Mieter in der Lage ist, berechnete Forderungen gegenüber denjenigen durchzusetzen, deren Interesse trotz gegenteiliger, werbewirksamer Bekundungen offensichtlich nicht das Wohl der Mieter ist, sondern allein der Profit der Aktionäre.
8. Die Katernberger Mietererklärung will übereinstimmende Mieterinteressen formulieren und zum Ausdruck bringen, dass Mieterinnen und Mieter, die sich zur Wehr setzen, nicht auf verlorenem Posten stehen, wenn sie sich untereinander vernetzen, ihre Erfahrungen austauschen, gegenseitig unterstützen und gemeinsam ihre Forderungen an die jeweils verantwortlichen Wohnungseigentümer stellen. Das umfasst auch, Kommunen und Landesregierung mit den Problemen zu konfrontieren und zum wohnungspolitischen Handeln im Interesse der Mieterinnen und Mieter aufzufordern.

#### **Wir fordern verbindliche Regeln für die Wohnungswirtschaft:**

- Regelmäßige Durchführung aller notwendigen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen!
- Umfassende energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zur Senkung der Heizkosten und zur Vermeidung der Emission klimaschädlicher Gase!
- Regelmäßige wirksame Pflege der Grünflächen, Spielflächen und Gehölze!
- Wiederherstellung eines mieterfreundlichen Vor-Ort-Service!
- Kostenlose Rufnummern für Reparaturmeldungen!
- Klare Besitzverhältnisse! Wer in Deutschland Wohnraum vermieten will, muss über eine ladungsfähige Anschrift in Deutschland verfügen!

#### **Darüber hinaus fordern wir:**

- Ersatzlose Streichung des § 559 BGB! Mieterhöhungen haben sich auch nach einer Modernisierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren.
- Bereitstellung von mehr öffentlichen Fördermitteln für die energetische Sanierung, besonders zur Umstellung auf erneuerbare Energien!
- Ablehnung aller Pläne der Bundesregierung zur Verschlechterung der Mieterrechte bei energetischen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Aufhebung des Rechts auf Mietminderung während der Baumaßnahmen)!
- Finanzielle und juristische Stärkung der Kommunen bei der kommunalen Wohnungsaufsicht als Pflichtaufgabe!
- Einführung und finanzielle Ausstattung einer kommunalen Ersatzvornahme bei Wohnungsmängeln!
- Gesetzliche Verankerung von Mietermitbestimmung!
- Kollektives Klagerecht für Verbände und andere Zusammenschlüsse von Mietern wie Mieterinitiativen, -beiräte oder -interessengemeinschaften.