



## Aufstand gegen den Mietterror: Hartz IV für alle! Oder: Soziale Stadt gegen Wohnungselend

„In Mönchengladbach gibt es keine Wohnungsnot, sondern einen vergleichsweise hohen Anteil an Bevölkerung mit beschränktem Einkommen.“  
Baudezernent Bonin laut RP vom 19.06.2019

Bei diesem zynisch-schnoddrigen Ausfall eines städtischen Dezernenten gegen den „Teil der Bevölkerung“, der leidet, nicht nur am Wohnungselend, bleibt vielleicht auch Ihnen das anfängliche Lachen im Halse stecken. Wahrscheinlich auch bei der Phrase „Wohnen ist ein Menschenrecht“ – unsere Forderung „Hartz IV für alle“ hingegen ist nicht als lockerer Scherz, sondern angesichts der Wohnungsnot in unserer Region als Handlungskonzept zu verstehen.

Die Weigerung von Politik und Verwaltung, die Wohnungsnot zur Kenntnis zu nehmen, geschweige denn etwas gegen sie zu unternehmen, verlangt zügige und wirkungsvolle Maßnahmen der Betroffenen und aller Menschen, für die soziale Stadt keine sinnleere Floskel, sondern ein zukunftsfähiges Projekt des Zusammenlebens ist. Dem legen wir das stabilste Fundament zugrunde, das uns zur Verfügung steht: Unser Grundgesetz.

PolitikerInnen aller Parteien feiern seinen 70. Geburtstag lautstark und voller Stolz. Wir schließen uns den Lobeshymnen auf unsere demokratischen Grundpfeiler an und lenken die Aufmerksamkeit auf drei Artikel, die Gemeinwohl und Solidarität in der deutschen Gesellschaft fest verankert haben: Die Artikel 1 sowie Artikel 14 und Artikel 15.

**Wir feiern Artikel 1**, weil er die angemessene Befriedigung menschlicher Grundbedürfnisse garantiert, die allenfalls durch gesetzliche Regelungen eingeschränkt werden dürfen: Essen und Trinken, sich den Witterungsbedingungen entsprechend kleiden, kreativ sein, soziales miteinander leben, Zeit und Muße haben – und nicht zuletzt gesund, warm und preiswert wohnen. Seit der Antike ist die Befriedigung dieser Bedürfnisse als unverzichtbarer Bestandteil der menschlichen Würde, des christlichen Wertekanons und der Menschenrechte unstrittig.

### Art. 1

(1) Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.

(2) Das deutsche Volk bekennt sich darum zu unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechten als Grundlage jeder menschlichen Gemeinschaft, des Friedens und der Gerechtigkeit in der Welt.

(3) Die nachfolgenden Grundrechte binden Gesetzgebung, vollziehende Gewalt und Rechtsprechung als unmittelbar geltendes Recht.



**Wir feiern Artikel 14**, weil nach seinem Wortlaut Eigentum dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, und wenn es sich weigert, diesem grundgesetzlichen Auftrag nachzukommen, enteignet werden darf.

Die Vermögens- und Einkommensverteilung in Deutschland reißt eine immer tiefere Kluft zwischen arme und reiche Menschen. Sie bringt eine Ungerechtigkeit zutage, die durch nichts zu rechtfertigen ist. Mehr und mehr bedroht sie jene Menschen existenziell, denen das Recht auf Wohnen immer häufiger vorenthalten wird. Für die Beseitigung dieses Gerechtigkeitsdefizits haben die Mütter und Väter des Grundgesetzes den Gemeinwohlgedanken in ihm verankert. Sie haben ihn so einfach und einleuchtend formuliert, dass wir



### Art. 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfälle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

### Art. 15

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.



uns fragen, wohin er sich in den letzten Jahrzehnten verflüchtigt oder wer ihn abgeschafft hat. Wir jedenfalls greifen ihren Gesetzestext auf, um das von ihnen angedachte soziale und gerechte Deutschland in unserer Region im Bereich des würdevollen Wohnens schon einmal entstehen zu lassen.

**Wir feiern Artikel 15**, weil er als einen Eckpfeiler der demokratischen Gesellschaft die Vergesellschaftung von Eigentum, das seinen sozialen Verpflichtungen nicht gerecht wird, möglich macht. Er gibt uns ein grundgesetzliches Instrument an die Hand, Wohneigentum, das ausschließlich dem privaten Gewinnstreben dient und sich seiner sozialen Verantwortung nicht öffnet, in Gemeinei- ... bitte umblättern

... Fortsetzung gentum zu überführen. Auf diese Weise kann für alle, die unter unwürdigen Verhältnissen wohnen oder gar keine Wohnung haben, der existenzielle Anspruch auf würdevolle Wohnbedingungen eingelöst werden. Wir gehen davon aus, dass außer uns auch die verantwortlichen PolitikerInnen und Verwaltungsfachleute das Grundgesetz kennen und als Basis unserer Freiheitlich-Demokratischen Grundordnung (FDGO) ernst nehmen: Sie hat Willy Brandt 1970 als unsere gemeinsame gesellschaftliche Lebensbasis aus der Taufe gehoben und schon damals gegen GrundgesetzbrecherInnen angewendet. Wir sind überzeugt, dass jemand, der aus der Not der alltäglichen Bedürfnisbefriedigung, aktu-

Nun wissen wir, dass Menschen nicht von heute auf morgen veränderbar sind. Profitgier, Reichtum oder Vermögen, aber auch Eitelkeit und Selbstbespiegelung in der verfügbaren Geldmenge und in Luxusgütern, werden als identitätstragende „feine Unterschiede“ – so der Soziologe Pierre Bourdieu – nicht so schnell verschwinden. Deshalb plädieren wir auf einer ersten Entwicklungsstufe der gemeinwohlorientierten gesellschaftlichen Veränderungsprozesse für einen humanen Kapitalismus der mitmenschlichen Rücksichtnahme: Jeder soll haben, was er will, so viel Einkommen erzielen, wie ihm wichtig, das Haben bleibt jedem Menschen verfügbar – das Sein aber orientiert sich künftig am

deren Größe für ganze Familien ausreichen würde, aufzusuchen, bei ihnen für mögliche Veränderungen zu werben und, wenn die Bereitschaft vorhanden ist, mit ihnen praktische Lösungen zu suchen.

- Eine weitere Arbeitsgruppe widmet sich der Akkumulation von Wissen und Erfahrungen, die andere Kommunen mit der Schaffung von sozialem Wohnraum gemacht haben: In Deutschland etwa Bonn, Freiburg, Berlin, Leipzig, dann z.B. Wien oder Helsinki.

### Mittelfristige Maßnahmen:

- Es wird in Zukunft kein Boden, der sich in kommunalem Besitz befindet, veräußert. Diese Regelung gilt sowohl für Bauland oder Bodenbesitz, der Bauland werden könnte, als auch für Gewerbeflächen.
- Wer Wohnungen oder Häuser bauen will, erhält zu pachtenden Baugrund oder Baugenehmigungen nur, wenn er die Hälfte aller neuen Wohnungen – und auch des schon vorhandenen Wohnungsbestandes in ihrem/seinem Besitz – unbefristet als soziales Angebot, also für kleine Einkommen, zur Verfügung stellt.
- Wer Großgewerbe ansiedeln möchte, muss – ab einer Beschäftigtenzahl von einhundert o.ä. – für einen vom Rat der Stadt festzulegenden prozentualen Anteil der Beschäftigten Wohnraumlösungen zur Verfügung stellen.
- Jede Quartiers- oder Projektplanung muss soziale Durchmischung gewährleisten, vertikal – nach Einkommen usw. – und horizontal – nach Alter, und die für ein gemeinsames soziales Leben notwendigen und förderlichen Einrichtungen zur Verfügung stellen.
- Profitorientierte Wohnungsbaunternehmen werden enteignet. Es geht vor allem um die Enteignung der LEG: Wer – Rheinische Post vom 10. Mai 2019 – mit den Mieten von überwiegend armen und einkommensschwachen Menschen 14 Prozent (!) Rendite in einem Jahr erzielt, in dem Erträge aus Kapital immer weiter abrutschen, verstößt in einer so massiven Weise gegen Artikel 1 und 14 des GG, dass er jeden Schutz seines Eigentums verwirkt und sich dem Vergesellschaftungsanspruch von Artikel 15 GG zu unterwerfen hat. Welche Entschädigungsregelungen möglich und angesichts einer Profitexplosion auf Kosten der ohnehin häufig unter der Armutsgrenze lebenden MieterInnen angemessen sind, werden die kompetenten JuristInnen der Kommune aushandeln.
- Die Kommune schafft über ihre Wohnungsbaugenossenschaften und/oder über noch zu gründende kommunalen Träger so viele Gemeinwohnungen, bis die Wohnungsnot – wir gehen von einem Zeitrahmen von maximal zehn Jahren aus – ein Ende hat. Zur Umsetzung können Beispiele anderer Städte – wie etwa Wien – herangezogen werden.

») Deshalb wollen wir erreichen, dass Einkünfte, Gewinne, Profite, Boni usw., die den Eigenbedarf überschreiten, dem Gemeinwohl zugeführt werden.



ell aus der Wohnungsnot, Profit zieht bzw. nicht alles in seinen Möglichkeiten und Kräften Stehende unternimmt, sie zu beseitigen, gegen diese Grundordnung verstößt.

Deshalb wollen wir grundsätzlich, noch im Vorfeld der konkreten Wohnungsarmutproblematik, erreichen, dass Einkünfte, Gewinne, Profite, Boni usw., die den – großzügig bemessenen – Eigenbedarf überschreiten, dem Gemeinwohl zugeführt werden. Dazu stellen wir uns vor, die Logik der Sozialhilfe bzw. von Hartz IV gesamtgesellschaftlich zu verallgemeinern: Ähnlich der existenzsichernden Untergrenze von Einkommen oder Zuwendungen wird eine solidarische, gemeinwohlorientierte existenzsichernde Obergrenze festgelegt. Sie darf durchaus Facetten von Luxus und Wohlstand enthalten, wird aber – wie Hartz IV – in einem neuen Sozialgesetzbuch festgelegt und kontrolliert. Das Kalkül für die Bedarfsfeststellung ist den Behörden hinreichend vertraut, in Form des – wie gesagt: durchaus gut gefüllten – „Warenkorbs“. Ihre praktische Umsetzung kann notfalls durch Überwachung und Sanktionen, für die es im Rahmen der Hartz-IV-Repressionen reichhaltige Erfahrungen gibt, überprüft werden. Der Überschuss wird dem Gemeinwohl zugeführt – anstelle der endlosen und fruchtlosen Debatten über Vermögens-, Erbschafts- oder Einkommenssteuer setzen wir schlicht auf die Bereitschaft aller Menschen, die in dieser Gesellschaft leben, dem Grundgesetz ihre Ehrerbietung zu erweisen und an den aus ihm abzuleitenden notwendigen gesetzlichen Regelungen für eine Gemeinwohl-labgabe aktiv mitzuwirken.

grundgesetzlich vorgesehenen Gemeinwohl (Erich Fromm hat in seinem Büchlein „Haben oder Sein“ den unbezahlbaren persönlichen Gewinn dieser Veränderung der Lebensorientierung überzeugend beschrieben).

Wir wissen auch, dass selbst gesetzestreue Veränderungen Zeit brauchen, die viele Menschen, deren Wohnungsnot sie in Elend und Verzweiflung stürzt, aus naheliegenden Gründen nicht mehr haben. Deshalb wollen wir sie mit einem dreigeteilten Maßnahmenkatalog unterstützen, der auf kommunaler Ebene – grundgesetzangemessen – mehr oder weniger zeitnah umzusetzen ist.

### Kurzfristige Maßnahmen:

- Die Mieten müssen sofort, noch in diesem Jahr, durch Ratsbeschluss gedeckelt werden. Jede Mietsteigerung ist zunächst für die nächsten fünf Jahre ausgeschlossen.
- Nach Meinung aller SozialexpertInnen und aller Berechnungen existenzsichernder Rahmenbedingungen sind Mieten von mehr als 30% verfügbarer Einkommen oder Sozialleistungen existenzbedrohend. Alle Mieten, die diese Markierung überschreiten, werden per Verordnung entsprechend gekürzt, wenn kein zu berechnender Restbetrag für Lebensmittel, Kleidung, Kultur, Bildung, Urlaub usw. übrigbleibt.
- Der Rat setzt eine Arbeitsgruppe ein, die erstens den großen Wohnungsleerstand zielgenau erfasst und Vorschläge unterbreitet, wie er der sozialen Wohnungsver-sorgung zuzuführen ist. Zweitens übernimmt die Arbeitsgruppe die Aufgabe, die vielen Menschen, die alleine oder auch zu zweit in Wohnungen oder in Häusern leben,

### Langfristige Maßnahmen:

- Gewinne aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Wohnungen – Immobilien – werden, wie bei jedem Einkommen, gemeinwohlorientiert abgeschöpft; wer sich auf diese Bedingungen nicht einlässt, darf in dieser Stadt nicht investieren.
- Die neben den profitorientierten Wohnungsanbietern wichtigsten PreistreiberInnen im Wohnungs- und Immobilienmarkt, die MaklerInnen, dürfen mit städtischen Grundstücken und Immobilien nur noch dann Geschäfte machen, wenn sie die o.g. Regeln akzeptieren. Die Stadt setzt die sie vertretenden JuristInnen an die Entwürfe von Regelungen, die MaklerInnenprovisionen nicht prozentual, sondern in absoluten Werten festlegen, deren Größenordnung sich am „Warenkorb“ (siehe oben) bemisst. Für die Vermittlung von Sozialwohnungen entfallen Provisionen.
- Schon vorhandene große Wohnungsbauprojekte der letzten Jahre werden sozial rückgebaut, zum Beispiel in Mönchengladbach: Bökelberg oder Roermonder Höfe, aktuell Gelände Haus Westend, werden der fünfzigprozentigen Durchmischungsregel unterworfen. Jede freiwerdende Wohnung wird mit sozial bedürftigen MieterInnen belegt, bis diese Quote erreicht ist, nach einem noch zu entwickelnden Verfahren werden weitere Wohnungen sozial umgewidmet gemacht.

Zur Sicherstellung dieser Regeln des Zusammenlebens in unserer Region auf dem Boden des Grundgesetzes schlagen wir die Bildung von Gemeinwohlparlamenten vor. Sie sollen

die Kontrolle über politische Entscheidungen, Verwaltungsakte und Geldflüsse – Abschöpfungen, Ausgaben und Einnahmen – ausüben. Sie werden im Rahmen der Kommunalwahlen gewählt, in ihnen sind alle Bevölkerungsgruppen in etwa paritätisch repräsentiert, so dass auch Obdachlose und Menschen mit Grundsicherung mit darüber befinden können, wieviel Geld abgeschöpft wird und wohin es, gemeinwohlorientiert und solidarisch, fließen soll.

So entsteht im besten Sinne eine soziale Stadt, in der nicht der individuelle Wohlstand, sondern soziales Engagement und Sorge für das Gemeinwohl darüber entscheiden, wie und wo die Menschen zusammenleben.

Um die Ernsthaftigkeit unserer Absichten zu unterstreichen, gründen bzw. unterstützen wir Initiativen zur Beseitigung des Wohnungselends. Gewerkschaften, Vereine, Verbände, Organisationen, die das Grundgesetz ernst nehmen, Armut und Elend vieler EinwohnerInnen unserer Städte für menschenunwürdig halten und Solidarität und Gemeinwohl als unverzichtbare Konstanten einer sozialen Kommune verstehen, sind unsere PartnerInnen. Mit ihnen gemeinsam werden wir unseren Forderungen und Vorstellungen Nachdruck verleihen, indem wir sie mit zivilgesellschaftlich legitimen Mitteln in die Öffentlichkeit tragen.

Zuguterletzt fragen wir: Braucht eine Stadt einen Baudezernenten, der jovial öffentlich bekundet, dass ihm Zehntausende Menschen „am Arsch vorbeigehen“? Wir meinen: nein!

■ Günter Rexilius

### Beispiel Hessen:

#### Prinzip der Konzeptvergabe als Türöffner für sozialeren Wohnungsbau

Das Grundprinzip der Konzeptvergabe ist es, ein Grundstück nicht an den Meistbietenden zu verkaufen, sondern an den der das beste Nutzungskonzept vorlegt und umsetzen kann.

Neben dem Vorteil einer Beschränkung des Grundstückspreises können auch noch Ziele der Stadtentwicklung in ein Bieterverfahren nach Konzeptvergabe aufgenommen werden. Durch Vorgaben der Grundstückseigentümer können auch gemeinwirtschaftliche Ziele verwirklicht werden.

„Während es einer Kommune an einem Ort fehlt, an dem sich die Bürgerinnen und Bürger versammeln können, möchte eine andere eine besonders ökologische Qualität im Wohnungsbau verwirklichen, eine Dritte braucht eine neue Kita. Das sind Kriterien, die in der Ausschreibung zur Konzeptvergabe festgeschrieben werden können,“ sagt etwa die hessische Wohnungsbauministerin Priska Hinz.

■ <https://wohnungsbau.hessen.de/service/veranstaltungen/eigene-veranstaltungen/leitfaden-konzeptvergabe-vorgestellt>

## Mobbing und eine langwierige Wohnungssuche

**Melanie Schmidt** (43, Name von der Redaktion geändert) hat in ihrer jetzigen Wohnung einiges zu erdulden: extrem laute Musik und Partys der Nachbarn, Müll, der in ihren Garten gekippt wird, Asche im Treppenhaus.

Das Spielzeug von Schmidts Sohn Fabian (3, Name ebenfalls von der Redaktion geändert) wurde kaputt gemacht, das Gartentor mutwillig zerstört. Vor Kurzem ist sogar jemand in ihre Gartenhütte eingebrochen – das Schloss war komplett defekt. „Das ist schon mehr als Mobbing, was hier abgeht“, sagt die 43-Jährige etwas verzweifelt. Diesen Zustand erträgt die frühere Pädagogin jetzt seit etwa 2013, seitdem das Haus verkauft wurde und neue Parteien eingezogen sind. Sie vermutet eine gezielte Strategie ihres Vermieters. Ziel sei, so nimmt Schmidt an, die Wohnung zu renovieren und dann viel teurer zu vermieten. Zudem wohnt die Mutter

Melanie Schmidt wird in ihrer Wohnung gemobbt. Die Suche nach einer neuen Wohnung ist aufgrund ihrer finanziellen Situation schwierig.

mit ihrem Sohn Fabian in ihrer zentral gelegenen Wohnung sehr beengt: In ihrer 45 qm-Wohnung gibt es neben Küche und Bad ein Schlafzimmer, das sich Mutter und Sohn teilen, und ein „Durchgangszimmer“, das nur etwa 10qm groß ist und kaum genutzt werden kann.

Kein Wunder, dass Schmidt für sich und ihren Sohn eine neue Wohnung sucht. Doch die Suche gestaltet sich als mehr als schwierig: Sie sucht schon bereits seit dreieinhalb Jahren. Hauptgrund dafür ist die unsichere finanzielle Situation der früheren Pädagogin. Sie bezieht seit anderthalb Jahren Krankengeld

– hauptsächlich wegen ihrer starken Gelenkerkrankung und ihres bereits drei Mal gebrochenen Fußes. Schmidt: „Die Situation ist nicht sicher, ich bräuchte einen Bürger.“ Erschwerend kommt außerdem hinzu, dass die Wohnung wegen ihrer gesundheitlichen Einschränkungen behindertengerecht und am besten im Erdgeschoss oder

maximal im ersten Stock sein sollte. Wegen dieser schwierigen Bedingungen – vor allem wegen der finanziellen Situation – hatte die Mutter erst vier bis fünf Besichtigungstermine – ohne Erfolg. Dabei hat sie intensiv gesucht: Im Internet hat sie bei „ImmobilienScout24.de“ und bei „Immowelt.de“ geschaut. Zudem hat sie sich bei den einzelnen Immobilienagenturen und Wohnungsunternehmen wie „GWSG“, „Kreisbau AG“, „GeWoGe“ und „LEG Immobilien AG“ angemeldet – nichts hat geklappt.

Dabei hat die Alleinerziehende durchaus machbare Ansprüche: „Das Kind braucht ein eigenes Zimmer“, sagt sie. Daher wären drei Zimmer schön. Insgesamt sucht sie nach einer 65 bis 70 qm großen Wohnung, wenn's geht, mit einem kleinen Garten. Die Umgebung sollte kindgerecht sein. Und: „Ich möchte nicht an einer Straße wohnen, wo mehr los ist als an einer Bundesstraße“, ergänzt die 43-Jährige. Ans Aufgeben denkt sie trotz aller Schwierigkeiten nicht: „Ich kämpfe weiter bis der Sarg kommt“, sagt die Mutter überzeugt.

■ Gabriele Schulz

## So schnell kann's gehen

Die erste Wohnungsbesichtigung ist direkt ein Treffer

Eigentlich hatten mein Freund Vincenzo Salzano (40) und ich (41) damit gerechnet, jetzt erst mal einige Monate

auf Wohnungssuche zu gehen. Ich hatte die letzten Jahre in Essen gewohnt, er in Mönchengladbach City – nun wollten wir uns eine gemeinsame Bleibe suchen.

Los geht's. Schritt Nummer eins: Wir sehen uns die Internetseiten „Immobilienscout24.de“ und „meinstadt.de“ an. Unsere favorisierten Gebiete: Die Gegend um den Wasserturm und Eicken. Ziemlich schnell findet Vince bei „meinstadt.de“ ein gutes Angebot in der Nähe vom Wasserturm. 90 qm, 3 Zimmer und sogar die Küche könnten wir übernehmen – schick sieht sie aus.

Schritt Nummer zwei: Ein Anruf und der Besichtigungstermin mit der Maklerin Katrin Peltzer (31) ist vereinbart. Vor Ort ist nicht nur die Maklerin, sondern auch die Vormieterin Simone Wieshoff (52). Drei gleich große Zimmer – das könnten Schlafzimmer, Wohnzimmer und Arbeitszimmer werden. Und die Küche sieht genauso schick aus wie auf den Fotos. Durch die Vormieterin bekommen wir außerdem Einblicke in die Atmosphäre und das Zusammenleben im Haus. „Wenn mein Freund nicht ein eigenes Haus in der Nähe hätte, würde ich nicht wegziehen“, sagt sie etwas wehmütig. Sie schwärmt von den Weinpартys im Treppenhaus und von gemeinsamen Weihnachtsmarktbesuchen mit den Nachbarn. Im Keller muss man sich etwas ducken, aber schlecht ist er nicht. „Eine schöne Lage, eine schöne Zimmerteilung“, schwärme ich vor dem Haus. „Möchtest Du die Wohnung vermieten?“ meint mein Freund und grinst. Dann machen wir einen kurzen Spaziergang, um die Gegend zu erkunden. Das

Viertel um den Wasserturm ist wirklich schön. Wir entdecken eine Pizzeria und einen Kiosk – außerdem ist der Bunte Garten nicht weit. Und: Von der Wohnung zum Alten Markt brauchen wir zu Fuß nur etwa zehn Minuten. Eine weitere schöne Wohnung in Eicken haben wir in der Zwischenzeit auch entdeckt – bei „Immobilienscout24.de“. Die kann man sich ja mal ansehen. Ebenfalls eine sehr schöne Gegend. Trotzdem bleibt die Wohnung am Wasserturm unser Favorit.

Schritt Nummer drei: Wir schicken unsere Gehaltsabrechnungen und Schufa-Einträge zu „Immobilien Ulrike Busch“. Eigentlich sollte vor der Entscheidung noch ein Treffen mit dem Vermieter folgen. Doch dann der Anruf von Frau Peltzer: „Sie können die Wohnung haben.“ Juchhu, so schnell kann's gehen. Auf geht's zur Vertragsunterzeichnung. Darauf folgt direkt der nächste Schritt: Beim Lieblingschinesen auf die Wohnung anstoßen.

▀ Gabriele Schulz

## Teurer vermietet – und schon weg

Reiner Oligschläger (58, Foto) beobachtet einen „schlimmen Trend“. „Immer häufiger“, sagt er, „kommen ältere Menschen zu uns, die ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können.“ Der Gladbacher ist Vorsitzender des Vereins „Mieterproteste MG“ – und diese Interessengemeinschaft hat nicht erst seit gestern großen Zulauf.

Da ist der ältere Herr, der nach dem Tod der Ehefrau nicht mehr das Geld hat für die vertraute Drei-Zimmer-Wohnung. 620 Euro Miete pro Monat, warm. Hier, in diesem großen Mehrfamilienhaus, leb(t)en sie seit vielen Jahren, man kennt und schätzt die Nachbarn, hat Freunde, enge Bindungen – der Senior fühlt sich dort wohl. Als er hört, dass im selben Haus eine kleinere, für ihn finanzierbare Zwei-Zimmer-Wohnung frei wird, bewirbt er sich sofort bei der LEG (privater Wohnungsträger). Doch der Immobilien-Hai, dem allein in Mönchengladbach rund 6500 Wohneinheiten gehören, winkt schnöde ab. Denn er hat bereits gehandelt: Leere Wohnung renoviert, teurer als vorher vermietet, keine Chance für den Rentner, der so gerne geblieben wäre. Er muss ausziehen. Nicht nur für Oligschläger ist das „empörend, wie man mit treuen, langjährigen Mietern umgeht“. Der Vorsitzende („Wir können leider hier nicht viel machen“) weiß, dass der LEG rechtlich nichts vorzuwerfen ist. Menschen im selben Häuserblock nennen das LEG-Verhalten „herzlos und unverschämt, das ist reine Profitgier“.

Anfang 2018 ist „Mieterproteste“ entstanden. Da hatte sich der Protest über Schimmelpilz-

Befall in Wohnräumen, undichte Fenster, asbach-uralte Bäder, hohe, nicht nachvollziehbare Hausmeister-Kosten, falsche Nebenkosten-Abrechnungen, defekte Heizungen, bei der LEG angemahnte Sanierungsstatus etc. bei gleichzeitigen Mietsteigerungen so gestaut, dass die Betroffenen auf die Straße gingen. Nicht nur in MG-Waldhausen und MG-Wickrath. Der „Skandal um verkommene LEG-Wohnungen und hohe Mietpreisanhebungen“ war plötzlich öffentlich, die Medien berichteten, und einige Politiker reagierten. Sowohl Linke als auch Bündnis-Grüne und der SPD-Landtagsabgeordnete Hans-Willi Körffges versprachen „Hilfestellungen“ bis hin zu konkreten Protestnoten an die ehemalige landeseigene Wohnungsbaugesellschaft. So ist laut Oligschläger nach Art des Düsseldorfer Modells ein Beratungsschein (Wert 80 Euro) im Gespräch. Mieter mit wenig Einkommen und großem Vermieter-Ärger können sich damit beraten lassen, zum Beispiel beim Mieterverein. Das Amtsgericht stellt solche Scheine aus.

Aber auch „Mieterproteste“ hilft; nicht nur bei den Treffen alle sechs Wochen, demnächst im Gebäude des Paritätischen an der Friedhofstraße 39. Übrigens können und sollen auch die Mieter kommen, deren Vermieter nicht LEG heißt.

Der Mietspiegel ist laut Oligschläger das einzige Regulierungsinstrument. Die aktuelle



Richtschnur für Mönchengladbach sei verspätet erschienen. Viele der LEG-Wohnungen lägen mit 6,15 Euro/qm schon jetzt deutlich über dem Mietspiegel, berichtet Oligschläger.

Die Forderungen des Vereins klingen fast vertraut: „Wir brauchen mehr Sozialwohnungen, die Stadt soll aus dem LEG-Bestand Wohnungen zurückkaufen und preiswert vermieten. Warum stehen auch in Mönchengladbach so viele Wohnungen leer, die vermietet werden könnten.“

Oligschläger rät nicht nur LEG-Mietern: Wehrt euch gegen Mieterhöhungsverlangen und Sanierungskosten-Umlagen. Die müsse man nicht „wie aus dem Himmel gefallen“ schlucken.

Und was sagt die mit Millionen-Gewinnen gesegnete LEG in Düsseldorf. Auf Anfrage nicht viel. Auch in Mönchengladbach sei man auf einem guten Weg, versichert die Sprecherin nichtsagend. „Wir sanieren den Bestand und sind im Gespräch mit unseren Mietern.“

Danach kassiert man.

▀ Herbert Baumann

Der Verein „Mieterproteste MG“ hat einen besorgniserregenden Trend festgestellt.

▀ Mehr: [service@mg.mieterproteste.de](mailto:service@mg.mieterproteste.de)



## Das Mietshäuser-Syndikat

Das Syndikat will Wohnraum dem Immobilienmarkt entziehen. Es unterstützt und berät Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen.

Als basisdemokratisch arbeitendes Netzwerk ist es in ganz Deutschland aktiv. Häuser, oft Wohnprojekte, werden nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser-Syndikat vertreten sind, Eigentümer der Immobilie bleibt die jeweilig GmbH. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Gestaltung, Finanzierung und Miethöhe treffen die Hausvereine, also die dort lebenden Menschen. Die Mietshäuser-Syndikat GmbH ist im Besitz der Gesamtheit der Hausvereine. Das Syndikat hat seinen Ursprung im genossenschaftlichen und politischen linken Spektrum. Es versucht, Ziele der Hausbesetzer-Szene, soziologische und städtebauliche Erkenntnisse seit den 1960er Jahren weiter zu verfolgen. Sozialverträglicher und ökologischer Umgang mit Geld, Grund und Boden unabhängig von Großbanken und Staat prägen das Grundverständnis des Syndikats. Sitz ist Freiburg. **!**

Das „Mietshäuser-Syndikat“ berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft mit Know How bei der Projektfinanzierung, initiiert neue Projekte.

www.syndikat.org

## Die Hans-Böckler-Stiftung sieht 10 Möglichkeiten gegen Preistreiberei

### 1 Erbpacht

Öffentliche Flächen können für sozialen Wohnungsbau in Erbpacht vergeben werden. Das macht sie für Spekulanten vollkommen uninteressant.

### 2 Vorrang

Bund und Länder sollen ihre ungenutzten Flächen den Städten und Gemeinden überlassen, damit diese sie vorrangig an Genossenschaften, Baugruppen oder ihre eigenen Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Und zwar auf absehbare Zeit mit der Auflage, vorrangig sozialen Wohnungsbau und leistbare Wohnungen zu errichten.

### 3 Sozialbindung

Die Sozialbindung im geförderten Wohnungsbau darf nicht mehr zeitlich befristet sein. Nach der nächsten Reform des sozialen Wohnungsbaus muss gelten: Einmal gefördert ist immer gefördert.

### 4 Kommunen

Kommunen erwerben wieder selbst Grund und Boden und übernehmen so Stück für Stück die Kontrolle darüber, wer in den Städten was bauen kann. Mit gezielten Auflagen verhindern sie Spekulation mit Baupland und Häusern.

### 5 Baugebiete

Ein weiterer Schritt könnte sein, dass Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn alle Grundstücke der Stadt gehören. Dann ist die Stadt in der Lage, den Boden- wie den Mietpreis zu bestimmen und nicht private Nutznießer.

### 6 Bodenfonds

Dabei kann die Einrichtung öffentlicher Bodenfonds helfen, die gezielt Flächen aus dem Markt herauskaufen, um preisgünstigen oder sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

### 7 Gemeinnützig

Eine „Neue Gemeinnützigkeit“ fördert den sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Genossenschaften, kommunale oder sozial ausgerichtete Wohnungsbaufirmen und neue solidarische Formen des Wohnungsbaus.

### 8 Zurückkauf

Kommunale Wohnungsfirmer und Genossenschaften kaufen gezielt Wohnungen aus dem Markt zurück.

### 9 Enteignung

In letzter Konsequenz darf die Enteignung unsozialer Vermieter kein Tabu sein. Wer Mieterinnen und Mieter in ihrer Existenz gefährdet, muss selbst das Risiko eingehen, in seinem Recht vom Eigentum Gebrauch zu machen, eingeschränkt zu werden. Allerdings muss allen klar sein: Die fälligen Entschädigungen werden teuer.

### 10 Mitbestimmen

Mitbestimmung ist ein Korrektiv, das sich in der Arbeitswelt bewährt hat. Auch Mieterinnen und Mieter müssen bei Vermietern ab einer bestimmten Zahl von Wohnungen oder vermieteten Quadratmetern die Möglichkeit haben, über grundlegende Entscheidungen rund um die eigenen vier Wände mitzubestimmen. Dabei geht es nicht um eine Konkurrenz zur betrieblichen Mitbestimmung in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, sondern um eine sinnvolle Ergänzung derselben. **!**

aus: Dossier Nr.1 Hans-Böckler-Stiftung, März 2019 (S. 54)

## Solidarische Wohngenossenschaft Mönchengladbach

Ein kommunales Projekt von  
Menschen für Menschen

### 1. Ausgangslage

Für viele Menschen ist Wohnungsnot zu einem existenziellen Desaster geworden. Auch in unserer Region gibt es Tausende, die aus verschiedenen Gründen ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können, hinausaniert oder von Ämtern hinausgekürzt werden. Zu ihnen gehören Hartz-IV-EmpfängerInnen, NiedriglöhnerInnen, ZeitarbeiterInnen, RentnerInnen in Altersarmut, alleinerziehende Mütter, MigrantInnen und – besonders bedrückend – viele Kinder, die oft weniger als einen Quadratmeter Platz zum Überleben haben, sprich: gar keinen für eine gesunde, hoffnungsvolle Entwicklung und Zukunft. Sie alle leiden unter unzumutbaren Wohnbedingungen.

Die politischen Gründe für diese skandalösen Zustände in einer demokratischen Gesellschaft, deren grundgesetzlich verankerte Basis der soziale Ausgleich zwischen allen Menschen ist, liegen auf der Hand: Seit den siebziger Jahren systematischer Abbau des Angebots an Sozialwohnungen, schrittweise Aufgabe der Sozialbindung, Verkauf kommunaler Wohnungsbaugenossenschaften an profitorientierte InvestorInnen, galoppierende Privatisierung öffentlichen – also unser aller – Eigentums.

### 2. Das Projekt

Das Projekt „Solidarische Wohngenossenschaft Mönchengladbach“ will mit allen BewohnerInnen dieser Stadt zwei unsere Gesellschaft tragende und im Grundgesetz verankerte Gedanken aufgreifen: Solidarität und Gemeinwohl. Wir wollen das Genossenschaftsmodell, das in Deutschland eine lebendige und lange Tradition hat, in seiner ursprünglichen Bedeutung reaktivieren.

■ Günter Rexilius

Lesen Sie den ganzen Text auf

■ [www.menschenwuerde-und-arbeit.de](http://www.menschenwuerde-und-arbeit.de)



**38 Wohnungen für mehrere Generationen**  
Bistum Aachen und Pfarre St. Johannes XXIII.  
bauen zwei Häuser in Alsdorf

Model/Montage: Dornieden Gruppe

**Bezahlbarer Wohnraum für mehrere Generationen: Das Bistum Aachen und die Pfarre St. Johannes XXIII. bauen auf dem Gelände Poststraße/Ecke Pestalozzistraße in Alsdorf-Mariadorf jeweils ein Mehrfamilienhaus. Insgesamt entstehen 38 Wohnungen, 19 pro Haus.**

„Die neu geschaffenen Wohnungen sind modern, gut ausgestattet, komfortabel und sprechen dank des fairen Mietpreises viele verschiedene Zielgruppen an“, betonen Marc Morgenroth, Fachbereichsleiter Bauwesen und Liegenschaften im Bischöflichen Generalvikariat, und Dieter Dujardin, Kirchenvorstand der Alsdorfer Pfarre.

Die modernen Wohnungen sind ausgestattet mit Aufzug, Balkon oder Terrasse und sowohl geeignet für Familien mit Kind als auch für Singles und Paare. Neben einem Spielplatz direkt im Wohngebiet bietet der Standort in Mariadorf eine gute Infrastruktur: Kindergarten, Supermärkte, Ärzte, Banken sowie eine schnelle Anbindung an die Autobahn und die Euregiobahn sowie den öffentlichen Personennahverkehr. In den beiden baugleichen Häusern wird es Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 56 bis 91 Quadratmetern geben.

Alle Wohnungen werden barrierearm und nach neuestem Stand der Technik energieeffizient

gebaut. Sie verfügen jeweils über einen eigenen Stellplatz. Die Zuschnitte der Wohnungen sind funktional und nutzen den Raum optimal aus, so dass viel Platz zur freien Entfaltung bleibt. Dank bodentiefer Fenster sind die Räume lichtdurchflutet. Der Balkon, die Dachterrasse oder die Terrasse mit eigenem Garten bietet viel Freiraum im Außenbereich. Realisiert wird das Projekt von der zur DORNIEDEN-Gruppe gehörenden FAIRHOME GmbH, die für ihr Wohnkonzept in 2018 mit dem FIABCI-Sonderpreis für bezahlbares Bauen ausgezeichnet wurde. Damit hat die Unternehmensgruppe ein Angebot für die Wohnungswirtschaft geschaffen, um bezahlbare Mieten anbieten zu können. Nach dem ersten Spatenstich im vergangenen Jahr sind mittlerweile die Kellergeschosse der beiden Mehrfamilienhäuser fertiggestellt, derzeit wird am Erdgeschoss gearbeitet. Insgesamt investieren das Bistum Aachen und die Alsdorfer Pfarre jeweils drei Millionen Euro in das Bauvorhaben. Die ersten Mieter sollen im 1. Quartal 2020 einziehen.

■ *iba – Pressedienst Bistum Aachen, Nachrichten Nr. 013 /08.02.19*

Wer sich für eine Wohnung interessiert, kann sich bereits hier informieren:

Telefon 02404/678428

■ [info@kochs-hausverwaltung.de](mailto:info@kochs-hausverwaltung.de)

### Der Draht zum Bündnisrat

Reinhold Siegers

[reinhold.siegers@web.de](mailto:reinhold.siegers@web.de)

Hartmut Wellssow 02161/66 65 24

[hwellssow.cbartrina@t-online.de](mailto:hwellssow.cbartrina@t-online.de)

Heinz Backes 0241/45 24 75

[heinz.backes@bistum-aachen.de](mailto:heinz.backes@bistum-aachen.de)

Johannes Eschweiler 0171/953 25 65

[johannes.eschweiler@stiftung-volksverein.de](mailto:johannes.eschweiler@stiftung-volksverein.de)

Alex Micha 02161/58 13 99

Robert Manstetten 0241/132 05

[r-d@manstetten.com](mailto:r-d@manstetten.com)

Christa Dressen

[c.dressen@gmx.de](mailto:c.dressen@gmx.de)

Herbert Baumann

[herbertbaumann5@t-online.de](mailto:herbertbaumann5@t-online.de)

Günter Rexilius

[gunter.rexilius@t-online.de](mailto:gunter.rexilius@t-online.de)

### Kontakt / Impressum

**Bündnis für Menschenwürde und Arbeit**

Wolfgang Fels • Tel. 02161/948 90 83

Kirchplatz 11 • 41061 Mönchengladbach

[www.menschenwuerde-und-arbeit.de](http://www.menschenwuerde-und-arbeit.de)

[buero@menschenwuerde-und-arbeit.de](mailto:buero@menschenwuerde-und-arbeit.de)

**Spendenmöglichkeit:**

Förderverein Stiftung Volksverein

Mönchengladbach e.V.

DE33 310 500 000 003 180 825

Verwendung: BMA

Redaktion: Wolfgang Fels

Grafik, Illustrationen: Christian Bauer,

Druck: TIAMAT Düsseldorf

Auflage 1500, 100% Recyclingpapier