

ROLAND GÜNTER

Zur gegenwärtigen Situation der frühen Arbeitersiedlungen
im Ruhrgebiet

Einige Anhaltspunkte zur Problementwicklung

In Industrialisierungsprozeß seit dem Ende des 19. Jahrhunderts entsteht die Arbeiterklasse. Sie trägt den Industrialisierungsprozeß.

Arbeiterwohnungen gehören zur Infrastruktur der Fabriken. Die Ruhrgebietsindustrie entsteht im 19. Jahrhundert weitgehend buchstäblich auf der grünen Wiese. Die ursprünglich kleinen Städte, wie Essen und Dortmund, sind schnell vollständig überfüllt, ebenso die kleinen Bauerndörfer oder einzeln liegenden Bauernhäuser. Der Wirtschaftsboom der Eisenbahnkonjunktur um 1840 und der Kriege von 1864, 1866 und 1871 sowie des Wirtschaftsimperialisismus der Jahrhundertwende zwingt die Konzerne, die Infrastruktur nicht mehr sich selbst zu überlassen, sondern zu planen - andernfalls hätten sie keine Arbeitskräfte für die Expansion der Betriebe anwerben können. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts haben einige Firmen bereits eine Betriebsgröße, die die improvisierte Arbeiterunterbringung nicht mehr zuläßt.

Arbeiter mit speziellem Know how wie Schmiede für die Walzwerke und Bergleute können ihre Ware Arbeitskraft höher handeln: sie erhandeln nicht nur erheblich mehr Lohn als in ihren früheren Arbeitsbereichen, sondern auch Wohnungen, die für die seinerzeitigen Verhältnisse mietpreisgünstiger, besser gebaut und besser ausgestattet sind.

Friedrich Engels hat auf die Doppelgesichtigkeit hingewiesen, die der Arbeiterwohnungsbau als Infrastruktur in der jeweiligen ökonomisch-historischen Konstellation hat. Engels kann aber nicht als Kronzeuge für lineares, eindimensionales Verständnis der Arbeiterwohnungen angeführt werden¹⁾.

1) Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage. Braunschweig o.J. (Wiederabdruck dreier Artikel von 1872 mit Vorwort von Engels 1887; Nachdruck aus Marx/Engels Werken, Bände 18 und 21, Berlin-Ost 1971, S.49 ff.). Zur Wissenschaftsmethode

Von 1850 bis 1870 stieg die Zahl der Bergarbeiter. 1800 sind im Ruhrgebiet 1 500 Bergleute beschäftigt, 1850 12 700 und 1870 bereits 51 400, 1900 226 000, bis 1924 über 500 000.

Die ersten Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet:

- 1844 Gutehoffnungshütte: Eisenheim in Oberhausen.
- 1861 Krupp.
- 1867 Bochumer Verein.

Zwischen 1900 und 1914 vermehrt sich die Zahl der Bergarbeiterwohnungen im Ruhrgebiet von 26 000 auf 94 000. Die Anzahl der Werkswohnungen steigt von 1914 bis 1918 auf 102 000, bis 1921 auf 109 000, bis 1937 auf 162 000 und lag trotz Zerstörungen 1969 auf rund 145 000.

Bis zum ersten Weltkrieg wurden in den Werkswohnungsbau des Ruhrgebietes rund 500 - 600 Millionen Mark investiert - nach heutigem Geld rund 120 Milliarden DM. Dies war für die Zechengesellschaften deshalb nicht schwierig, weil ihre Gewinne in der Zeit des Wirtschaftsimperialisismus um die Jahrhundertwende außerordentlich hoch waren: die Dividenden lagen in "guten" Jahren oft zwischen 90 und 250 %.

Nach dem ersten Weltkrieg und vor allem nach dem zweiten Weltkrieg schoben die Unternehmer die Investitionen für die Infrastruktur auf den Staat ab. Dieser brachte immense Förderungsmittel ("sozialer Wohnungsbau") auf. Die Bautätigkeit selbst gab er an die Unternehmer zurück. 1920 wird die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk gegründet: Arbeitgeber und Gewerkschaften besitzen die Hälfte des Stammkapitals.²⁾

von Engels:

Roland Günter - Michael Weisser, Eisenheim in Oberhausen. Die Untersuchung der ältesten Arbeitersiedlung Westdeutschlands (1844-1901). Eine Herausforderung an Kunstwissenschaft und Baugeschichte: archithese Nr.9, 1973, S.45/54.

- 2) 30 Jahre Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten. Essen 1949. - Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk Essen 1920 - 1970. Essen 1970. Darin: Historischer Abriss, Künftiger Bedarf. Literaturangaben zur Infrastruktur- und Standortfrage. Vertragswerk zur Neuordnung des Ruhrbergbaues vom 18. Juli 1969. (Glückauf) Essen 1969.

Für die Diskussion der Wohnwerte der Arbeitersiedlungen verweise ich auf ausführliche Untersuchungen und Argumentationen in mehreren Publikationen.³⁾ Die wichtigsten Feststellungen seien an dieser Stelle kurz resümiert:

- Die früh- und hochkapitalistischen Unternehmer boten den Arbeitern im Gegensatz zu den spätkapitalistischen Unternehmern günstige Regenerationsbedingungen nach der Arbeit im Freizeitbereich. Das ist nicht nur im Interesse der Unternehmer, sondern auch im objektiven Interesse der Arbeiter, die sowohl an der Erhaltung ihrer Arbeitskraft wie auch an der Verlängerung ihrer Lebensdauer interessiert sind. Den Kampf um die Verbesserung der Arbeitsbedingungen und die Steuerung des Wirtschaftsprozesses führen sie neben dem Kampf um bessere Wohnbedingungen.
- Die Lebensweise in den Arbeitersiedlungen entspricht der herkömmlichen Lebensweise der vom Land angeworbenen Arbeiter; sie ist günstig als Ausgleich zu Belastungen der Industrie-Umwelt; sie fördert vor allem aufgrund ihrer Fülle an Kommunikationsmöglichkeiten die Bildung von Solidarität auch im Wohnbereich.
- Das subjektive Motiv der Unternehmer (vor allem Krupp), die Arbeiter unpolitisch zu machen, erfüllte sich nicht - vor allem aufgrund der günstigen Möglichkeiten der Wohnbereiche, über die Kommunikationsmöglichkeiten die Gruppenbildung zu intensivieren.

Wahlanalysen, Organisationsgrad und politische Geschichte (Spartakus, Rote-Ruhr-Armee) zeigen, daß die Arbeitersied-

-
- 3) Autorenkollektiv Projektgruppe Eisenheim der Fachhochschule Bielefeld (Fachbereich Design) mit Jörg Boström und Roland Günter, Rettet Eisenheim! Bielefeld 1972. 2.Auflage: (Verlag für Studium der Arbeiterbewegung) Berlin (West) 1974. In Vorbereitung: ein zweiter Band mit Forschungen in Eisenheim.
Jörg Boström - Roland Günter, Projektgruppe Eisenheim, Arbeitersiedlung Eisenheim: Bauwelt 63, 1972, Heft 43, S.1625/31 und Werk und Zeit 21, 1972, Heft 2 (Werk und Zeit - Forum 1)
Roland Günter - Michael Weisser, Eisenheim in Oberhausen: archithese Nr. 8/1973, S. 45/54.

lungen des Ruhrgebietes zu den am intensivsten politisierten Wohnbereichen Deutschlands gehörten und gehören.

- Die Arbeitersiedlungen gestatten viele Möglichkeiten eigenbestimmter Selbstverwirklichung in konkreten Formen (Architektur und Gartengestaltung u.a.). Sie wirken damit der Neurotisierung durch schlechte Lebens- und Arbeitsbedingungen entgegen und bilden ein Trainingsfeld, das die Grundlage zu weiteren Aktivitäten bilden kann.

Hohe Wohnwerte und ausgezeichnete soziale Qualitäten gebieten die Erhaltung der Arbeitersiedlungen. Diese Wohnungen bieten zum allergrößten Teil ihren Bewohnern sehr viel: die Bewohner sind hier aufgewachsen und verwurzelt; Wohnwerte: Ebenerdigkeit, Wohnwege, Gärten mit Lauben, auch die Wohnungszuschnitte bieten eine Fülle von Wohnqualitäten. Die Kommunikation ist hervorragend: jeder kennt jeden, man hilft sich gegenseitig, Kinder und Alte werden meist gemeinsam betreut. Die Sozialpsychologen wissen, wie notwendig es ist, daß sich die einzelnen in solchen sozial funktionierenden Gruppen gegenseitig stabilisieren. Das ist für das Selbstbewußtsein und die Solidarität der Arbeiter besonders notwendig. Denn gerade sie brauchen beides - sonst sind sie am Arbeitsplatz und in der Politik verloren.

Die historisch gewachsenen Wohnbereiche der Arbeiter im Ruhrgebiet sollen aus mehreren Gründen zerstört werden:

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung:

Die expandierende Bauindustrie drängte seit 1945 aus Konjunkturinteresse auf die Umwälzung der gewachsenen Baustrukturen. Der Staat förderte die Konjunktur mit immensen Wohnungsbausubventionen für Abriß und Neubau. Die Arbeiter-Aufsteiger (Volksmund: "Ex-Arbeiter") der in den Ruhrgebietskommunen etablierten sozialdemokratischen Stadtratsfraktionen übernahmen die mittelständischen Leitvorstellungen als Haß auf die eigene Herkunft und versuchten auszulöschen, was sie an die eigene Herkunft erinnert. Sie machten sich zu den Ideologen der Zerstörung der Arbeiter-Umwelt. Hinzu kam: die SPD-Städte und die Gewerkschaftsspitze entwickelte eigene Wohnungsbaugesellschaften, deren Konjunktur gefördert werden mußte. Daher sitzen SPD-

Kommunalpolitiker und Gewerkschaftsspitzen seit langem in einem Boot mit den Kapitalverwertungsinteressen der Industrie - gegen die Arbeiter. Der größte Teil der Ruhrgebietsarbeiter kennt diese Situation sehr genau und kritisiert sie. Er ist jedoch machtlos, weil aus vielerlei Gründen bislang die Kontrolle der Führung der Arbeiterorganisationen nicht gelang. Die institutionalisierten Instrumente der Arbeiterbewegung haben sich - wie der Wohnungsbereich zeigt - weitgehend verselbständigt. Die Organisation der Basis gegen die "organisierte Verselbständigung" ist außerordentlich schwierig.

Die spezielle Wirtschaftsentwicklung (im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung):

In der Kohlenkrise übergaben die Zechenbesitzer ihre Verluste an den Staat bzw. die steuerzahlende arbeitende Bevölkerung: für außerordentliche Prämien schlossen sie einen großen Teil der Zechen; andere Zechen brachten sie in die hochsubventionierte Einheitsgesellschaft Ruhrkohle AG ein. Was Gewinn versprach, behielten sie: unter anderem ihren immensen Boden- und Hausbesitz. Den Landbesitz hatten sie kurz nach der Jahrhundertwende den Bauern mit Hilfe des Staates für geringe Entschädigungen enteignen lassen. Er stellt heute im Ruhrgebiet in weiten Bereichen geradezu ein Bodenmonopol dar. Für diesen Bodenbesitz gründeten die Altgesellschaften eigene Gesellschaften, die sogenannten Nebenbetriebe. Viele Zechengesellschaften bestehen heute - nach Stilllegung ihrer Zechen - lediglich aus solchen Nebenbetrieben. Sie haben nur ein einziges Wirtschaftsziel: möglichst viel Rendite aus dem Bodenbesitz herauszuholen. Ein Direktor der Ruhrkohle AG achselzuckend: "Sie denken unternehmerisch." Seit diesem Auseinanderfallen von Produktionsstätte und Bodenbesitz gehören viele Arbeitersiedlungen nicht mehr zur direkten Infrastruktur der Betriebe - zumindest im Hinblick auf die Eigentümerrechte. Die Wohnbereiche der Arbeiter sind damit der Vermarktung übergeben.

Der Vertrag über die Bergmannswohnungen ist eigentümergeundlich und mieterfeindlich.

In der Erhard-Rezession gerieten die Ruhrgebietszechen kurz vor den Bankrott. Die Steuerzahler mußten seinerzeit

die Schulden bezahlen. Die Verluste wurden sozialisiert. Aber an den Arbeiterwohnungen war mit Ausnahme der Arbeiter selbst niemand interessiert: weder die Bundesregierung, die die Zeche der bankrotten Zechengesellschaften im Namen und auf Rechnung der steuerzahlenden Bevölkerung bezahlen, noch die Landesregierung, weder die SPD noch die Gewerkschaften. Die Chance, Hunderttausende von Wohnungen dem Zugriff der Spekulation zu entziehen, wurde vertan - teils, weil sich Arbeiter- und Kleinbürgerinteressen tatsächlich nicht deckten, teils aus Schlafmützigkeit der Arbeiterorganisationen. Der Arbeitsdirektor Kegel, von den Kumpels über die Gewerkschaft in den Vorstand der Ruhrkohle AG delegiert: "Wenn die Ruhrkohle AG auch die Bergmannswohnungen in Eigentum übernommen hätte, hätte das seinerzeit Milliarden gekostet" (Interview 19.2.1974). Die Argumentation ist einer der vielen Tricks, die ökonomisch Unkundigen im Verwirrspiel der ökonomischen Sachverhalte angeboten werden: die im wesentlichen bankrotten Zechengesellschaften setzten seinerzeit durch, daß nur die unrentablen Teile ihres Gesamtvermögens in die "Konkursmasse" eingebracht wurden, die "rentablen" jedoch draußen blieben. Einem Kleinunternehmer gelänge es nicht, Teilbereiche in dieser Weise aus der Konkursmasse zu retten.

Am 18.7.1969 unterzeichneten das Bundeswirtschaftsministerium und die Bergbauunternehmen sowie die neu gebildete Ruhrkohle AG das "Vertragswerk zur Neuordnung des Ruhrbergbaus". Dieser Vertrag enthält den "Vertrag über Bergmannswohnungen". Darin übertragen die Zechengesellschaften der Ruhrkohle AG die Bergmannswohnungen zur "Bewirtschaftung". Nach dem Vertrag bewirtschaftet die Ruhrkohle AG 240 000 Wohnungen. In diesen Wohnungen leben rund 800 000 Menschen. An Eigenbesitz hat die Ruhrkohle AG lediglich 5 000 Wohnungen. In ihnen wohnen rund 18 000 Menschen - eine deutsche Kleinstadt. Von den Wohnungen entstanden nach 1948 160 000. Es gibt also rund 80 000 Altbauwohnungen, meist in Zechensiedlungen.

Die Treuhandgesellschaft für Bergarbeiterwohnungen (Sitz: Essen) hat zusammen mit der Tochtergesellschaft, der Vestisch-Märkischen Wohnungsbaugesellschaft Recklinghausen (99% Anteil) 45 000 Wohnungen. Das Belegungsrecht hat die Ruhrkohle AG.

Die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft hat folgende Gesellschafter: 50% Verein für die bergbaulichen Interessen Gesamtverband Steinkohlenbergbau (Arbeitgeber des Bergbaus) und seit Dezember 1973 50% Industriegewerkschaft Bergbau und Energie.

Auch dem seinerzeitigen Bundeswirtschaftsminister Schiller (inzwischen als Rechtsaußen aus der Sozialdemokratie ausgeschieden) fiel es nicht ein, die Bergmannswohnungen der unbeschränkten willkürlichen Verfügung der Eigentümer in wirksamer Weise zu entziehen. Der Vertrag ließ mehrere Hintertüren sperrangelweit offen.

Der eigentümergefreundliche Wohnungswirtschaftsvertrag verpflichtete die Wohnungsverwaltung zudem, nichts ohne das "Einvernehmen" der Zehengesellschaften zu tun (§ 2 d). Soziale Vorstellungen der Wohnungsverwaltung werden damit vom Kapitalverwertungsinteresse der sogenannten Altgesellschaften von vornherein weitestgehend blockiert.

Der Wohnungswirtschaftsvertrag konnte den Kapitalinteressen der Eigentümer eigentlich kaum weiter entgegenkommen.

Die Lächer sind im Vertrag bereits eingebaut. Die Eigentümer können mit den Arbeiterwohnungen machen, was sie wollen. Die Lächer im Wohnungswirtschaftsvertrag sind so groß, daß nahezu jeder Eigentümer es mühelos schafft, den Arbeitern ihre billigen Wohnungen abzunehmen. Und dafür teure anzudrehen. In den letzten fünf Jahren fiel ein nicht unerheblicher Teil der Arbeiterwohnungen bereits der Spekulation anheim. Man schätzt ihre Zahl auf schon fast 100 000.

Der Kölner Makler Kaussen bot mit seinen rüden Manieren in einer Arbeitersiedlung in Bergkamen den spektakulärsten Fall. Die Abräumaktionen der Duisburger Stadtverwaltung im Stadtteil Neumühl - der gigantischste Kahlschlag der Nachkriegszeit (18 000 Menschen) - liefen nahezu unter Ausschluß der Öffentlichkeit.

Der Wohnungswirtschaftsvertrag verdeckt stellenweise die Gewinninteressen der Hausbesitzer-Eigentümer nicht einmal: nach § 5,5 ist die Wohnungsverwaltung sogar "verpflichtet, zulässige Mietanhebungen so bald wie möglich durchzuführen",

wenn die Wohnungen an "Bergbaufremde", d.h. an andere Arbeiter vermietet werden. Die Ruhrkohle AG hat 100 000 Wohnungen mehr als sie Bergarbeiter hat. Sie vermietet diese Wohnungen für eine erhöhte Miete an andere Arbeiter. Angesichts der für den Bergbau überzähligen Wohnungen (die aber von anderen Arbeitern dringend gebraucht werden) kann die Ruhrkohle AG "großzügig" gegenüber den Abrißwünschen von spekulierenden Altgesellschaften verfahren.

Was das Bundeswirtschaftsministerium hinsichtlich der Bergarbeiterwohnungen mit den Altgesellschaften der Zechen aushandelte, ließ sich im wesentlichen an Eigentümerfreundlichkeit und Mieterfeindlichkeit kaum überbieten.

Wie grotesk sich der Vertrag gegen die Arbeiter richtet, zeigt der § 6,3: die Bergschäden zahlt nicht der Verursacher, sondern der Betroffene: sie werden durch den Reparaturanteil in der Miete "abgegolten", wie es im Juristenjargon heißt.

Erstes Loch: wenn ein Bergarbeiter auszieht, kann die Wohnung aus dem Vertrag ausscheiden.

Die erste Hintertür: wenn Wohnhäuser von Belegschaftsmitgliedern nicht mehr benutzt werden, muß die Ruhrkohle AG das Bewirtschaftungsrecht an den Eigentümer zurückgeben. Das heißt im Klartext: wird eine Zeche geschlossen, werden die Wohnungen der Eigentümer-Willkür übergeben. Die Bergleute müssen aus- und umziehen. Daß man Siedlungen nicht mehr für die eigenen Arbeiter benötigt, läßt sich zudem auch manipulieren: wer verhindert, daß den Leuten gesagt wird, sie müßten fortan woanders wohnen, wo z.B. eine Siedlung zur Hälfte freigeworden ist? In einem solchen Fall kann eine der Siedlungen abgerissen werden.

Ein Trick: "Da wollen doch keine Kumpels mehr einziehen", wird gesagt - dann ist die Wohnung raus aus dem Vertrag. Gibt die Ruhrkohle AG die Bewirtschaftung der Wohnung wieder an die Altgesellschaften, dann können diese mit den Mieten machen, was sie wollen - so sagt es der Vertrag über die Bergmannswohnungen (§ 11). Damit ist ihnen aber auch die freie Verfügung über die Arbeiterhäuser überlassen: sie können sie verscherbeln - etwa an Makler wie Kaussen und die Schäfer KG.

Zweites Notloch: die Generalklausel.

Der Vertrag hat sogar eine Generalklausel, die im Ernstfall alles erlaubt: er kann vollständig verändert werden, "wenn so wesentliche Veränderungen der Verhältnisse in der Wohnungswirtschaft eintreten, daß einem der Vertragspartner das Festhalten an dieser Vereinbarung nicht mehr zumutbar ist." Was heißt das? Nach den Wirtschaftsgesetzen hält eine Kapitalgesellschaft es in der Regel für unzumutbar, auf maximale Gewinnerzielung zu verzichten. Nur maximale Gewinnerzielung gilt danach als rentabel. Folglich hört man in jeder Diskussion um die Arbeiterwohnungen: "Die sind doch nicht mehr rentabel ..."

Drittes Loch: Was passiert, wenn Arbeitersiedlungen durch Stilllegung von Zechen aus dem Wohnungswirtschaftsvertrag herausgenommen werden?

Die 1973 geschlossene Zeche Alstaden in Oberhausen besitzt 1 000 Bergarbeiterwohnungen. Die Bergarbeiter, die jetzt in den Zechen Osterfeld und Sterkrade arbeiten, wollen dort wohnen bleiben. Aber was passiert, wenn auch diese Zechen stillgelegt werden? Dann müssen die Kumpels nach Dinslaken-Lohberg umziehen. Und die Ruhrkohle AG kann dem Eigentümer der Wohnungen nur sagen: Wir geben die Wohnungen zurück. Fast mit Sicherheit fallen sie dann der Spekulation anheim - durch Mietsteigerungen oder durch Abriß und teure Neubauten.

Das vierte Loch: Auch dafür, daß die Miete auf den Stand einer "wirtschaftlichen" Kapitalverzinsung gebracht wird, gibt es Hintertüren.

Um die Ruhrkumpels nicht zu sehr zu beunruhigen, erhielten sie ein Trostpflaster: die Wohnungsmieten vom 31. Dezember 1968 sollten bis zum 31. Dezember 1973 nicht erhöht werden (§ 5,1). Jedoch: wenn Wohnungen modernisiert oder verbessert werden, sind "angemessene Erhöhungen der Mieten" zulässig. Was heißt angemessen? "Angemessen" - das klingt gut. Eigentlich sollte man gerechterweise annehmen, daß die Elle am Geldbeutel des Kumpels "angemessen" würde. Aber weit gefehlt. Da ist nämlich noch das Gewinninteresse der sogenannten Altgesellschaften. Wo aber das Interesse der Arbeiter und das Interesse der Höheren zur Auswahl steht, da ist das Interesse der Höheren allzumal das höhere Interesse. Dies zeigt das Fallbeispiel

Dinslaken-Lohberg: dort sollen die Kumpels nach der Modernisierung ihrer Wohnungen sage und schreibe eine Quadratmetermiete von 4 DM blechen. Für die Kumpels ist dies eine drückende Belastung - für die Thyssen-Hütte mit ihrer Tochter "Rheinische Wohnstätten" ein lukrativer Gewinn. Was heißt Angemessenheit, wenn sich die Auslegung nicht an den sozialen Interessen der Bevölkerung, sondern am Interesse des Unternehmers an hoher Kapitalverzinsung orientiert?

Nach Aussage des Direktor Klein von der Ruhrkohle AG soll die Modernisierung im wesentlichen von den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften betrieben werden, die den Altgesellschaften der Zechen gehören (Interview 19.2.1974). Das heißt im Klartext: den Altgesellschaften soll die Gewinnmöglichkeit zugesprochen werden. Klein übernimmt dabei auch die Kostenvorstellungen der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften der Altgesellschaften: sie rechnen je Quadratmeter Wohnfläche 450-500 DM Aufwand und je Wohnung rund 50 000 DM (1974). Bei diesen hochjubelten Kosten kann jede Gesellschaft leicht sagen: "Es lohnt sich nicht mehr" und abreißen. Denn: schon die mit der Neuen Heimat zusammenhängende GEWOS setzte als Richtsatz, wo es sich nicht mehr lohnt, die Marge von 30 000 DM. Die GEWOS-Kriterien gelten weithin als halbamtliche Richtlinien.

Nach dem 1974 verabschiedeten Wohnraumkündigungsschutzgesetz der Bundesregierung können die Vermieter 14% des Modernisierungsaufwandes in jedem Jahr auf den Mieter umlegen. Das heißt konkret: Wird mit einem Aufwand von 20 000 DM (nur soviel fördert die Bundesregierung) modernisiert, dann kann - rechnet man die Verzinsung hinzu und die Zinsverbilligung durch Förderung ab - die Monatsmiete um rund 170 DM erhöht werden. Der Mieter hat selbst keinen Einfluß darauf, mit welchen Ansprüchen der Modernisierungsaufwand betrieben wird. Der Vermieter kann ihn "hochjubeln" und über die Mieterhöhung einkommensschwache Mieter herausdrängen, um einkommensstärkere zu erhalten. Der Bevölkerungsverdrängung sind Tür und Tor geöffnet.

Das fünfte Loch: Die Drohung: Arbeiterwohnungen werden an Spekulanten "privatisiert".

Die Altbauten der Arbeitersiedlungen finden reißend Aufkäufer: berühmt-berüchtigt wurden die Kaufaktionen des Kölner Maklers Kaussen, der in Essen Krupp-Siedlungen und in Bergkamen Bergmannswohnungen en gros kaufte. Die Bewohner erhielten anschließend dicke Mieterhöhungen - die Spekulation sollte sich für Kaussen rentieren; als die Krupp-Arbeiter sich zur Wehr setzten, zahlte Krupp - um Aufsehen zu vermeiden - für einige Zeit die Differenz. Die Wohnungswirtschaft der Ruhrkohle AG kennt das "Treiben am Markt". Willi Knühmann: "Die Schäfer KG Duisburg kauft pausenlos auf."

Das sechste Loch: Spekulation mit Arbeitergroschen: Privatisierung an die Kumpels - aber wie?

Eine weitere Methode der Spekulation sieht so aus: Siedlungen, die aufgrund ihrer stadtplanerischen Lage keine Möglichkeiten zur Neubauspekulation eröffnen, werden Wohnung für Wohnung den Kumpels, die darin wohnen, zum Kauf angeboten. So zum Beispiel die sehr schöne Siedlung der Zeche Jakobi von 1914/16 in Oberhausen nahe der Stadtgrenze bei Bottrop. Der Preis für die Wohnung: 1 200 DM je Quadratmeter (186 DM für den Kubikmeter umbauten Raum), d.h. 70 000 DM für 60 qm Wohnfläche. Die Siedlung ist ausgezeichnet, die Häuser modernisiert. Aber: diese Häuser sind doch schon längst bezahlt und von der Steuer abgeschrieben, die Kumpels haben nicht nur Miete gezahlt, sondern auch mit ihrer Gesundheit und Lebenszeitverkürzung. Wer sich auf das bisherige bestehende Dauerwohnrecht eingestellt hatte, schloß natürlich keinen Bausparvertrag ab - woher soll er jetzt das Geld nehmen? Kurz: diese Art von Privatisierung ist unsozial und preislich viel zu teuer.

Das siebente Loch: Die wichtigste Hintertür öffnet der § 10,2: "Sind die Unterhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar, werden sich die Vertragspartner verständigen" - heißt es dort orakelhaft.

Eine Anzahl von Beispielen zeigt, wie die Auslegung und "Verständigung" gegen die Arbeiterinteressen ausgeht - Duisburg-Neumühl, Eisenheim u.a. Die "wirtschaftliche Tragbarkeit" orientiert sich wiederum nicht am Bezugspunkt "Geldbeutel des Ruhrkumpels", sondern am Interesse des Gewinnemachens der Altgesellschaften. Sie haben gleich einen Blumenstrauß von Aus-

legungsmöglichkeiten: das beginnt damit, daß sie erklären, die Reparaturkosten seien zu hoch - wie man sie hochjubeln kann, zeigt das Beispiel Dinslaken-Lohberg, über das selbst abgebrühte Fachleute den Kopf schütteln. Natürlich machen die an Abriss und Neubau interessierten Gesellschaften den Arbeitern die Kalkulation nicht zugänglich - sie appellieren einfach an den Glauben und erzählen ihnen, sie seien eh zu dumm, fachmännische Überlegungen zu begreifen. Worauf sich die Kumpels, insgesamt handwerklich geschult, jedoch nur allzugut verstehen, das sind Ausmaße und tatsächliche Kosten von Hausreparaturen; denn ein Teil von ihnen repariert schon seit Jahren selbst die Wohnungen.

Was sie jedoch nicht begreifen können und auch nicht begreifen wollen, ist der Dschungel, in dem die Kapitalgesellschaften ihre "Wirtschaftlichkeit", spricht: ihren Gewinn ansetzen. Wirtschaftlich heißt dort nämlich noch weit mehr als vertretbarer Reparaturaufwand: hohe Verzinsung, Abschreibung, Amortisation, höherer Gewinn bei anderer Nutzung usw. Auf einen Nenner gebracht heißt Wirtschaftlichkeit für die Kapitalgesellschaften: bei geringstmöglicher Investition den höchsten Ertrag herausholen. "Verständigung" heißt im Vertragstext nichts anderes, als daß die Wohnungswirtschaft der Ruhrkohle AG solche Wirtschaftsgesetze anerkennt - wie es so schön heißt: "verständlich" findet.

Auffallend ist vor allem, daß die "Wirtschaftlichkeit" von Arbeiterwohnungen immer dann als schlecht bezeichnet wird, wenn die Wohnungsbaugesellschaft in der Hand der Altgesellschaften Neubaukonjunktur brauchen. In dem Maße, wie beispielsweise die Tochterfirma der Thyssen-Hütte, die Rheinische Wohnstätten ihren Umsatz steigern, werden willige und wertvolle Arbeiterwohnungen zerstört. An wen sonst könnte sie ihre teuren Neubauwohnungen loswerden, die das Drei- bis Fünffache an Miete bei geringerem Wohnwert kosten?

Das Damokles-Schwert hängt dort am niedrigsten über den Häuptern der Ruhrkumpel, wo die Altgesellschaften zu reinen Bodenspekulationsunternehmen geworden sind. Wo der Ausbeutungszwang geradezu hundertprozentig geworden ist, erscheint es nach den Wirtschaftsgesetzen in der Tat "nicht mehr zumut-

bar", auf die Ausbeutung der Ruhrkumpels auch nur stückweise zu verzichten. Es kennzeichnet den primitiven Entwicklungsstand der menschlichen Gesellschaft als sozialer Gesellschaft, wenn die kleinen Fische nichts dagegen tun können, daß die großen Haie von ihnen leben.

Der Trick, die Gemeinwidrigkeit unter dem Deckmangel der "gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft" zu verstecken.

Nach außen bleibt die Weste immer weiß: umfangreich ist die Phraseologie der Rechtfertigung - allen voran der Hinweis auf die "Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaugesellschaft".

Gemeinnützig ist jedoch nur der Name: die Kumpels wissen in der Regel nicht, daß den sogenannten gemeinnützigen Gesellschaften nur die Ausschüttung von mehr als 4% Gewinn verboten ist, aber nicht das Gewinne-machen und Vergrößern des eigenen Ladens.

Wie alle anderen Gesellschaften machen auch sie dieselben Gewinne - keinen Pfennig weniger.

Diese Gemeinwidrigkeit kostet den Mieter nicht nur dasselbe Geld, sondern noch wesentlich mehr: denn die kaschierte Gemeinwidrigkeit wird auch noch steuerlich begünstigt, d.h. der Kumpel blecht für sie zusätzlich mit seinen Steuern.

Die umstrittene Rechtsgrundlage der sogenannten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ist das Gemeinnützigkeitsrecht. Hinzu kommt ein Runderlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (Ministerialblatt Nordrhein-Westfalen 1970, S. 1731). Die sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften überprüfen sich sozusagen selber: durch den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen. Was dabei herauskommt, wenn die eigene Verbandslobby über die Gemeinnützigkeit wacht, kann man sich unschwer vorstellen. Dieser Verband bestätigt z.B. für Gerichte gutachtlich die "Angemessenheit der Miete". Die Rheinische Wohnstätten AG zog mit derlei Gutachten zum Amtsgericht Dinslaken, um die Lohberger Kumpels in die Knie zu zwingen.

Die Arbeiter können nicht nur über Mieterhöhungen ausgenommen werden, sondern auch über die Gewinne, die mit dem Neubau von Wohnungen gemacht werden. Und selbst beim Neubau ist das Kapital trickreich genug, Gewinne zu verschleiern: in der Kette der bauausführenden Firmen sind in der Regel weitere Toch-

tergesellschaften: so kann geradezu gewürfelt werden, wo der deftige Reibach gemacht wird - beim Bodenpreis, in der Kiesgrube, beim Baustahl oder anderswo. Niemand kontrolliert das. Denn die Gemeinnützigkeit muß sich nicht offen darstellen - kein Finanzamt ist daran interessiert, überhöhte Angebote und Gewinnspannen durchzurechnen. Freiheit ist auch hier wieder einmal nicht die Freiheit der Bevölkerung von Ausbeutung und Spekulation, Angst und Unsicherheit, sondern lediglich die Freiheit, soviel Profit zu machen wie irgendmöglich.

Ein Kumpel: "Mit den großen Sprüchen sind wir doch immer nur beschissen worden. Früher hieß das: Mit Gott für König und Vaterland. Was haben wir davon gehabt? Nichts. Kriege, Tote - der Arbeiter hat immer schon die Zeche bezahlt. Dann hieß es: Freiheit. Aber was war das? Daß die da oben alles schön machen konnten, was sie wollten. Und du: Schnauze mußte halten. Hör doch auf mit die Gemeinnützigkeit bei dieser Wohnungsbaugesellschaft! Ist doch alles Lug und Trug - die Mieten müßte dir angucken, die Mieten ..."

Wie undurchschaubar das gesamte Geschäftsgebaren der sogenannten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ist, zeigt sich bereits darin, daß sie für die Öffentlichkeit und für die Betroffenen völlig unkontrollierbar sind.

Die Rheinische Wohnstätten AG verschickte am 10. Januar 1973 Gebührenbescheide an ihre Mieter - entgegen den Bestimmungen des § 27 der zweiten Berechnungsverordnung, der Begründungen und Aufschlüsselungen verlangt. Dagegen wehrten sich Lohberger Arbeiter. Dabei hatte das Oberlandesgericht Hamm festgestellt: Wenn der Hausbesitzer die Miete auf die "Kostenmiete" erhöhen will, muß er dem Mieter in einer Erklärung "in allen Einzelheiten die Berechnungsweise der Kostenmiete" darstellen (OLG Hamm - 4 U 179/70).

In Lohberg versuchten Ruhrkumpels, die Rheinische Wohnstätten AG zu genauen Nachweisen zu veranlassen. Sie erhielten folgende sybillinisch-undurchschaubare Mitteilung: "Die Wassergelderhöhung von monatlich 1,20 DM können wir Ihnen leider in dieser Form nicht nachweisen. Unsere Außenstelle in Dinslaken rechnet diesen Betrag anhand der Wassergeldrechnungen, die vom

Versorgungsunternehmen aufgrund des tatsächlichen Verbrauchs [von wem? wo? wo kontrollierbar?] erstellt werden, aus. Es ist uns leider nicht möglich [warum? Gründe?], und auch wohl kaum zumutbar [warum? Gründe?], den Zählerstand der Wasseruhren abzulesen [in jedem Mittelstands-Miethaus geschieht es!] und darüber hinaus den Verbrauch zu kontrollieren. Wir stellen Ihnen jedoch anheim, diese Kontrolle selbst auszuüben; die Wasseruhr befindet sich im Keller Ihres oder des Nachbarhauses. Es ist zwar Ihr gutes Recht [!!], Aufklärung über vorgenommene Mieterhöhungen und Gebührenumlagen zu fordern, bedenken Sie jedoch bitte, daß unsere Gesellschaft von diesen Mehreinnahmen absolut gar nichts (Sperrung im Brief) behalten kann. Das Geld läuft nur durch unsere Bücher, ; wir haben alles wieder abzuführen an die Stadt, das Wasserwerk, die Versicherung, den Schornsteinfeger." Die Tatsache, daß das Wassergeld vollständig abgeführt wird, dürfte bestehen. Bezeichnend ist jedoch der Umgang mit den Arbeitern: die Gesellschaft appelliert an ihr Vertrauen, um sich weiterhin davor drücken zu können, den Arbeitern das Maß an Durchschaubarkeit und Kontrollmöglichkeit zu geben, das jeder Mittelstandsmieter inzwischen als Selbstverständlichkeit von seinem Hauswirt fordern kann. Der Arbeiter wird - schichtenspezifisch- diskriminiert.

Vorwände dafür sind leicht zu finden. Sie sind prinzipiell so lange ungläubhaft, wie nicht genau durchschaubar gemacht wird, was denn nun ganz detailliert der "technisch einfachste und billigste Weg" ist und welche Folgen, d.h. Vor- und Nachteile für die Betroffenen, er hat. Die Wohnungsgesellschaft appelliert jedoch weiterhin an den Glauben von Leuten, die sie für unmündig hält. Sie schreibt: "Aus Gründen der Kostenersparnis haben wir für rund 40 000 Mieterbenachtingungen den technisch einfachsten und billigsten Weg gewählt. Wenn wir jedem einzelnen Mieter eine Detaillierung der Betriebskosten, so wie Sie sie jetzt erhalten, zustellen müßten, so wären dafür einige Monate erforderlich [diese Behauptung ist eine Irreführung: das Problem ist technisch wie finanziell ohne weiteres lösbar]. Haben Sie bitte in Zukunft etwas mehr [!!] Verständnis [!] und verlangen Sie von uns bitte nicht mehr Arbeit als unbedingt erforderlich. Verwaltung kostet Geld und dieses Geld

müssen Sie letztlich über die Miete bezahlen. Es dürfte deshalb auch in Ihrem Interesse liegen, wenn wir das ohnehin sehr komplizierte [nicht komplizierter als in jedem Mittelstandswohnblock] Mietberechnungs- und Mieterhöhungsverfahren, soweit es eben möglich ist, vereinfachen" (Schreiben vom 5.4.1973).

Protokoll der Lohberger Versammlung der Interessengemeinschaft vom 17.1.1973: "Ebenfalls empört waren die Mieter über die Berechnung des Wassergeldes; es wird - so Reinhold Engelhardt - kein Unterschied gemacht, ob der Haushalt aus acht oder vier Personen besteht; interessant war folgende Geschichte: vier Haushalte haben eine Wasseruhr - während eine Familie mit vier Angehörigen 14.- DM Wassergeld zu zahlen hat, hat die andere Familie mit acht Angehörigen 12,41 DM zu zahlen. Anderen Mietern hat man eine Wassergebühr von über 35 DM berechnet; das heißt sie haben ca. 250 Badewannen voll Wasser in einem Monat verbraucht."

Das Detail Wassergeld spiegelt durchaus das Gesamtproblem: den Arbeitern wird weithin das Maß an Durchschaubarkeit vorenthalten, das der Mittelstand selbstverständlich hat.

Die Wohnungsgesellschaft versucht, die Arbeiter auf Glaubenshaltungen zu verweisen - so als könne man mit Glaube, Hoffnung und Liebe sich davor schützen, ausgenommen zu werden. Der beherrschende Ton der Gesellschaft überrascht nicht: wo Rationalität verweigert wird, kann man Menschen nur noch mit Verführung oder Drohung zu etwas bringen.

So sieht die Gemeinwidrigkeit einer sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft aus: für Altbauten Neubaupreise. Das Verdummungssprüchlein für die, die nicht dahinter blicken: "Altbauwohnungen lediglich (!) an die Kostenmiete heranführen" (Rheinische Wohnstätten AG ans Amtsgericht Dinslaken am 5. 10. 1972): "Grundlage unserer Berechnung sind die Tabellensätze der Angemessenheitsverordnung vom 23. Juli 1963 bzw. des III. Bundesmietengesetzes zuzüglich der Erhöhungsmöglichkeiten nach dem IV. BMietG um 10%, nach dem V. BMietG um weitere 20% und nach dem VII. BMietG um nochmals 10% sowie der zulässigen Nebenkosten".

Die Argumentation der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft hatte gleich "mehrere dicke Hunde" (so Betroffene).

Die Rheinische Wohnstätten AG behauptete, die ortsübliche Vergleichsmiete läge für die Dinslakener Kumpels bei 2,40 DM - die Bergleute wiesen nach, daß es dafür keine Grundlage gab und daß zusätzlich die Berufung auf einen gelehrten Aufsatz nicht hinhaute (Barthelmess, Mieterhöhung nach neuem Recht: Zeitschrift für Mietrecht 72, 6, S.170), weil die Wohnstätten-Hausjuristen nicht richtig hingesehen oder verstanden hatten. Die Gemeinnützige trickste offensichtlich - jedenfalls ermittelte der Mieteraktionsausschuß der Lohberger Kumpels Vergleichsmieten "aus dem Wohnungsbestand anderer Hauseigentümer bei 1,50 DM bis 1,80 DM je qm" Monatsmiete (Info 2/1972).

Die Gemeinnützige zum Schluß ihres famosen Schriftsatzes: "Wir sind dafür bekannt, daß wir auf eine zumutbare Relation zwischen der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung und evtl. notwendigen Erhöhungen für unsere Mieten achten." In der Praxis stimmt das durchaus: wenn die Gewerkschaft die Thyssen-Hütte zwingt, die Löhne zu erhöhen, zieht die Thyssen-Tochter Rheinische Wohnstätten AG den Arbeitern die Groschen wieder aus der Tasche - so ist das Verhältnis zwischen Lohn und Miete immer hergestellt; es kann sich bei dieser Methode eigentlich nie zuungunsten des Unternehmens verschieben.

Die Rheinische Wohnstätten AG behauptete, die Instandhaltungskosten seien stark gestiegen. Die Kumpels hingegen: "Da lachen doch die Hühner - bei uns ist seit Jahren nichts mehr gemacht worden. Schauen Sie doch, wie die Rheinische Wohnstätten alles verkommen läßt. Die wollen doch nur einen Vorwand zum Abreißen. Die haben die Pläne doch schon in der Schublade." - "Wir werden reingelegt, ganz klar reingelegt." Vor Gericht vergoß die Gemeinnützige Krokodilstränen: "Im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes" - legten sich die Herren in die Brust. Ein Betroffener: "Das ist doch Heuchelei! Wenn die ordnungsgemäß bewirtschaftet hätten, gäbe es bei uns heute keine Probleme." Die Lohberger Arbeiter im Info 4: "Die Wohnwürdigkeit unserer Wohnungen konnte nur durch selbst ausgeführte Reparaturen erhalten werden. Der Mieter investiert viel Geld, um menschenwürdig zu wohnen."

Die gemeinnützige Gesellschaft legt jedoch nicht einmal im Prozeß detaillierte Nachweise vor, warum sie die Miete erhöhen

muß, um die Häuser ordnungsgemäß instand zu halten. Sie appelliert schlichthin an die Gläubigkeit der Richter gegenüber großen Wirtschaftsunternehmen.

Die Gemeinnützige erweist sich als gar nicht gemeinnützig: sie betreibt auf der anderen Seite die sattsam bekannte Verelendungsstrategie, um das Viertel abbruchreif zu machen: sie steckt so gut wie nichts mehr in die Häuser - zu deutsch: sie bewirtschaftet keineswegs ordnungsgemäß. Ihre Krokodilstränen vor Gericht setzen voraus, daß Richter von einem Satz zum anderen nicht zusammenhängend denken können - in Dinslaken hatte sie allerdings Pech: sie wurde vom Gericht abgewiesen.

Dieser Tatbestand wiederholt sich in vielen Arbeitersiedlungen. Viele Wohnungsgesellschaften spekulieren darauf, daß die Mieter resignieren. Obwohl viele Gesellschaften ihre Pflichten nicht erfüllen, beschimpfen sie anschließend die Mieter - wer die Strategie nicht kennt, glaubt es oft. Anschließend wird Menschenfreundlichkeit geheuchelt: Wir haben die Pflicht, werfen sich die Herren in die Brust, unseren Arbeitern menschenwürdige Wohnungen zu geben - neue; der Kumpel weiß, welcher Profit damit gemacht wird.

Begründung der Rheinischen Wohnstätten AG: "Mit unserem Erhöhungsverlangen wollen wir die Mieten für die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Altbauwohnungen lediglich an die Kostenmiete heranführen." Normalerweise würde ein solcher Satz genügen, um die Gesellschaft abzuschmettern: Kostenmiete? - die Altbauten in Lohberg sind schon längst bezahlt. So niedrig waren die Kosten für den Bau der Lohberger Arbeitersiedlung: sie wurde von 1919 bis 1920 zum Teil von Kriegsgefangenen gebaut, die dafür weder einen Apfel noch ein Ei erhielten. Altbauten werden hier zum ganz großen Geschäft: während Neubauten immerhin noch erhebliche Kosten verursachen, kosten die Altbauten nichts weiter als Reparaturen bzw. Modernisierung. Die Rheinische Wohnstätten AG will jedoch den Mietern den gleichen Preis abnehmen, den sie im Neubau zahlen müßten - so sieht die Gemeinwürdigkeit einer sogenannten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft aus.

Mieteraktionsausschuß und Rheinische Wohnstätten AG trafen sich: die Gemeinnützige erklärte, sie wolle die Mieten an die

tatsächlichen Mieten heranzuführen - eine Umschreibung der Absicht, das auf dem Markt maximal Erreichbare herauszuholen.

Am 20.6.1972 schrieb der Betriebsrat der Rhestahl-Gießerei AG Werk Meiderich an den Arbeitsdirektor Kapusta im Vorstand: "Der Ende Mai dieses Jahres an die Mieter von Altbauwohnungen verschickte Mieterhöhungsbescheid, der eine drastische Verminderung des Lebensstandards bedeutet, hat bei unserer Belegschaft, die größtenteils Mieter solcher betroffenen Wohnungen ist, ein Sturm der Entrüstung entfacht. ... Die Vorteile der Definition "Gemeinnützigkeit" haben die Rheinische Wohnstätten AG gerne hingenommen. Diese Steuerbegünstigungen und Subventionen hat schließlich auch der Steuerzahler, mithin der Mieter, aufgebracht, um im Sinne der "Gemeinnützigkeit" Erfolge zu sehen. Es erscheint uns ausgeschlossen, daß die Konzerngesellschaften als Anteilseigner der Rheinischen Wohnstätten AG bei diesen erneuten Maßnahmen (neue Mieterhöhung) nicht mitgewirkt haben. Als verständlicher Konsequenz daraus steht der Betriebsrat unter starkem Druck, beim Vorstand um höheren Lohn vorstellig zu werden. Starke Unruhe macht sich unter der Belegschaft breit. Derartige Einkommensverluste werden mit Sicherheit die im Herbst dieses Jahres anstehende Tarifrunde beeinflussen. Wir fordern deshalb den Vorstand auf, die Rheinische Wohnstätten AG zu veranlassen, ihre unberechtigten Forderungen rückgängig zu machen."

Bezeichnend für die Grenze der Mitbestimmung ist, daß der Betriebsrat zwar bei der Vergabe der Werkswohnungen mitreden darf, aber nicht bei den Finanzen - wenn es um die Mietzinsen der Kumpel geht.

Fazit:

- Die sogenannten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften müssen per Gesetz bzw. Verordnung gezwungen werden, sich durchschaubar zu machen.
- Was durchschaubar gemacht werden muß, muß detailliert festgelegt werden.
- Vor allem muß die Kalkulationsgrundlage offengelegt werden. Andernfalls können weiterhin Gewinne in Tochterunternehmen verschoben und damit weiterhin die Gemeinnützigkeit umgangen werden.

- Bei den sogenannten Gemeinnützigen Gesellschaften muß die Mitbestimmung eingeführt werden.

Wer überprüft endlich, ob die Zweckentfremdung von Reparaturanteilen der Miete den strafrechtlichen Tatbestand der Unterschlagung erfüllt?

Für die Instandhaltung der Altbauten sind nach dem Vertrag 33 1/3 % der Miete bestimmt (§ 9,1). Wer gibt den Gesellschaften das Recht, diese Reparaturanteile von einzelnen kumulativ woanders einzusetzen? Wer gibt ihnen das Recht, sie bei vorgeesehenem Abbruch einfach jahrelang nicht für Reparaturen auszugeben? Wenn die Leute dann in Neubauten ziehen müssen, sind sie jahrelang um die rechtlich festgesetzten Gegenleistungen ihrer Mietzahlung regelrecht betrogen worden. Davon sind 30% Prozent für kleinere Reparaturen bestimmt und 70% für größere Maßnahmen. Der Vertrag schreibt sogar eine Reservebildung für "größere Instandhaltungen" vor - das kann nur heißen: für eben die Modernisierung, um die sich die Thyssen-Hütte in Eisenheim beispielsweise stets zu drücken versuchte. Die Gesellschaften können sich nicht einmal herausreden, daß die Reparaturbeträge umfangreichere Maßnahmen nicht zuließen: der Vertrag (§ 9,3) gibt ihnen die Möglichkeit, dafür die Miete entsprechend zu erhöhen. Aber Abreißen und Neubauen bringt mehr Gewinn als die Modernisierung von Häusern.

Nach dem Vertrag über Bergmannswohnungen ist in der Miete des Ruhrkumpels eine Instandhaltungspauschale von 9.- DM pro Quadratmeter im Jahr enthalten (§ 6,3). In Eisenheim haben die Leute bis vor kurzer Zeit nichts von diesem redlich gezahlten Mietanteil gesehen. Es hieß, die Siedlung würde abgerissen - seit 12 Jahren. Der Zynismus der Eigentümer wollte auch in anderen Fällen, daß die Leute jahrelang mit unreparierten Fenstern und anderem mehr leben mußten. Jahrelang wurde der Reparaturanteil an der Miete, 50%, nicht in Eisenheim, sondern ganz woanders investiert (wenn überhaupt?). Das ist so etwa, wie wenn ein Hausbesitzer einen Reparaturanteil einzieht, ihn aber nicht in die Wohnung des Mieters, sondern in sein eigenes Ferienhaus an der Riviera steckt. Sogenannte gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften im Ruhrgebiet sollen - wie man hört -

die Reparaturanteile der Mieter zweckentfremden: angeblich sollen diese Gelder als Eigenkapital bei Neubauprojekten eingesetzt werden.

Wenn ein Arbeiter sich derlei leisten würde, erhielte er mit Sicherheit ein Verfahren wegen Unterschlagung. Jeder Sachbearbeiter oder Beamte, der Etattitel nicht zum vorgesehenen Zweck verwenden würde, verlöre seine Stellung oder erhielte erhebliche Unannehmlichkeiten. Die Freiheit, die Arbeiter zu be....., ist ein Grundgesetz unserer großartigen Wirtschaftsordnung. Kein Wunder, daß sie von den wenigen, denen diese Freiheit ziemlich viel einbringt, mit Zähnen und Klauen - und möglicherweise à la Chile - verteidigt wird.

Niemand plant voraus, weil niemand die Interessen der Kum-pels vertreten will.

Der Vertrag über die Bergmannswohnungen ist auf 20 Jahre befristet. Fünf Jahre sind herum. Was passiert mit den Arbeiterwohnungen nach Ablauf des Vertrages. Denken die Arbeiterorganisationen und Arbeiterparteien voraus? Stellen sie die Weichen für soziale Verhältnisse im Wohnungswesen? Zur Zeit sieht es schlecht aus damit:

Die Ruhrkohle AG vertritt in der Spitze im Zweifel die Interessen der Altgesellschaften. Aufsichtsrat und Vorstand sind von den Altgesellschaften abhängig - und nicht von ihren Arbeitern. Der Bundesbeauftragte für den Steinkohlenbergbau hat sich - nach Auskunft der Pressestelle - mit dem Wohnungsproblem nicht weiter beschäftigt. Das Bundeswirtschaftsministerium ebenfalls nicht. Ebensowenig das Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen.

Leitende Ministerialbeamte des Bauressorts im Innenministerium von Nordrhein-Westfalen 1973: "Reißt die alten Buden ab. Egal, wie viele es sind." Rückfragen ergaben: keiner der Crew wohnt in Hochbauten, alle leben sie so, wie die Arbeiter in ihren Siedlungen gern weiterleben möchten. Die Begründung der Ministerialbeamten: "Ach wissen Sie, ich habe doch Kinder." Haben die Arbeiter, die in die Hochhäuser "umgesetzt" werden, etwa keine? Doch was dem gehobenen Mittelstand Recht und Selbstverständlichkeit ist, ist für die Arbeiter keineswegs billig, noch Recht geschweige denn Selbstverständlichkeit.

Erhard Weiß, früher Bauderzernent in der Arbeiterstadt Gelsenkirchen, heute Ministerialdirigent im Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen führte nach einer Podiumsdiskussion der Düsseldorfer Nachrichten(1973) das Arsenal der Rechtfertigungsphraseologie der Privilegierten vor. Die Deportation von Tausenden in teure Hochbauwohnungen mit niedrigem Wohnwert und miserablen Sozialgefügen sieht aus "hoher Warte" so aus: "Die Leute müssen doch was Neues probieren können." (Als ob es sich um eine Weinprobe handle.) - "Sie setzen sich doch nur für die Arbeitersiedlung Eisenheim ein, weil es zur Zeit Mode ist." (Als sei es nur Mode, in einer Siedlung mit hohem Wohnwert und günstigem Sozialgefüge zu leben.) - "Die Leute passen sich überall an." (Mit solchen Sprüchen kann man alles rechtfertigen, was nicht unmittelbar zum Tode führt.) - "Da möchten Sie doch nicht drin wohnen." (Tatsache ist, daß die Arbeiter gern in ihren Siedlungen wohnen.) - "Die Siedlungen werden über kurz oder lang abgerissen." (Die Ausbeutung wird als "Schicksal" verschleiert.) - "Welches Recht maßen Sie sich an, diese Leute (in Eisenheim) in einer guten Siedlung leben zu lassen, wo so viele andere durch Sanierung aus ihren alten Wohnvierteln vertrieben werden. Das ist doch ungerecht."

Besonders der letzte Satz legt die Heuchelei des gehobenen Mittelstandes und ihre sophistische Technik offen. Der Gleichheitsgrundsatz wird dort so ausgelegt, daß nach oben einige gleicher sein dürfen, nach unten aber die Ungerechtigkeit für alle gleich zu sein habe.

Die Eigentümer der Arbeitersiedlungen haben kein Interesse an ihrer Erhaltung, sondern nur an der Spekulation mit ihnen.

Die Altgesellschaften haben kein Interesse an den Arbeitersiedlungen. Sie setzen zwar keinen Pfennig zu, verdienen aber auch nichts an ihnen - und das heißt nach den Wirtschaftsgesetzen: die Arbeitersiedlungen sind totes Kapital. Das Gesetz der maximalen Gewinnerzielung - der Krupp-Vorstand berief sich gegenüber der Denkmalpflege in der Siedlung Altenhof ausdrücklich darauf und sprach vom "Traditionsballast" - verlangt die "Aktivierung der Gewinnchancen". Ein Manager: "Nach dem

Aktienrecht gibt es nur das Gewinninteresse."

Spekuliert wird in unterschiedlicher Weise:

Die Thyssen-Hütte läßt es über ihre Tochtergesellschaften laufen. Die Dümpfener Wohnungsbaugesellschaft sollte Eisenheim abreißen und dort Hochbauten errichten. Die Rheinische Wohnstätten AG macht am Niederrhein immense Umsätze durch Abriß und Hochbau.

Eine Anzahl von Altgesellschaften, die nur noch ihre Liegenschaften verwalten, sind vor allem am Verhökern von Land interessiert.

Inzwischen spricht es sich herum, daß nicht nur durch Abriß und Neubau an Arbeitersiedlungen verdient werden kann, sondern auch durch Modernisierung. In der Thyssen-Siedlung Dinslaken-Lohberg will die Thyssen-Tochter Rheinische Wohnstätten nach der anstehenden Modernisierung die hohe Miete von 4 DM je Quadratmeter fordern.

Unter den Aktiengesellschaften, die ausschließlich das Gewinninteresse verfolgen, ist auch die VEBA - ein riesiges Kapitalunternehmen in der Hand des Bundes. "Hier wird keinen Deut anders gewirtschaftet als bei den Privatunternehmen", sagt ein Bewohner einer VEBA-Siedlung.

Das Chaos in der Energieproduktion gefährdet die Bergarbeiterwohnungen.

Der Bergbau ist seit jeher geradezu ein Symbol für die Strukturkrisen des kapitalistischen Vorsichhinwurschtelns: seit der Entwicklung der Tiefbauzechen (zuerst 1843 auf Graf Beust in Essen) machte er eine Slalomfahrt zwischen Konjunktur und Krise. Die Kumpels lesen das ab am Lohn und an millionenschweren Fehlplanungen: sie kennen eine Vielzahl von Beispielen, wo Schächte und Waschkauen angelegt und gleich wieder dicht gemacht wurden.

Der Dschungel der Energiepolitik ist weithin kaum durchschaubar. Leidtragender ist die Kohlenförderung. Ihre Quote wurde durch das Energieprogramm der Bundesregierung gerade nochmals gesenkt: von 97 Millionen Tonnen Förderung im Jahre 1973 auf 83 Millionen Tonnen jährlich für die nehe Zukunft. Die Folge: es werden nochmals sechs "Pütts" dicht machen müssen.

So kurios geht es in der Energiepolitik zu: Erst machten die Elektrizitätswerke immense Werbung für Nachtspeicherheizungen. Denn dadurch konnte Energie sinnvoll verwandt werden, die vorher in den Nachtstunden, in denen die Maschinen ungedrosselt weiterlaufen mußten, in die Luft verpufft wurde. Doch schließlich wurde nachts mehr Strom verbraucht als tagsüber. Die Folge: wer heute baut, dem wird keine Nachtspeicherzeitung mehr genehmigt. Andererseits hat bislang nichts die Stromerzeuger davon abgehalten, in alle Haushalte mit schöner Regelmäßigkeit aufwendige Werbeprospekte für Strom zu schicken: damit der Stromverbrauch noch mehr steige - bis die letzte Hose elektrisch angezogen wird. Dieselben Leute, die einerseits für maximale Umsatzsteigerungen bei den Stromverbrauchern werben, marschieren am selben Tag mit Leichenbittermiene zum zuständigen Minister Ehmke und malen die Energiekrise mit schwärzesten Farben an die Wand. Der Grund: sie wollen mehr Subventionen vom Bund.

Wenn eine Zeche geschlossen wird, scheiden die Arbeiterwohnungen aus dem Wohnungswirtschaftsvertrag aus. Das hat Folgen.

Jede Zechenschließung bedeutet: Tausende von günstigen Wohnungen fallen der Spekulation der Eigentümer zum Opfer.

Man stelle sich vor: in einer Stadt werden von 8 500 Wohnungen 5 300 Wohnungen abgerissen: das sind 3/4 aller Wohnungen. Radikalere Veränderungen hat selbst der Zweite Weltkrieg nicht bewirkt. Eine solche Stadtzerstörungsaktion läuft nun schon seit Jahren - praktisch unter Ausschluß der Öffentlichkeit: hatte man noch im Münchner Lehel und im Frankfurter Westend Bedenken - im Duisburger Norden offensichtlich nicht: 18 000 Menschen wurden im Stadtteil Neumühl "umgesetzt". Mit Arbeitern kann man umgehen, wie man will - diese Leute sind selbst für die kleinbürgerlich gewordene Sozialdemokratie geradezu vogelfrei. Das Ausmaß der Naivität oder des Zynismus der sogenannten Experten äußert sich im Gutachten des Institutes für angewandte Sozialwissenschaften (infas) Bad Godesberg zur sogenannten Sanierung in Neumühl (S. 4): "Sanierung bedeutet: Erneuerung und Verbesserung von Bausubstanz und Infrastruktur für eine im Prinzip unveränderte Bevölkerung." Wie verbessern

sich die Leute denn tatsächlich? Bleibt denn die Sozialstruktur schon dadurch gleich, daß die Leute nicht aus Duisburg wegziehen?

Abriß und Neubau ist der legale Trick, den Leuten Wuchermieten abzunehmen.

Die Durchschnittsmieten in Neumühl betragen 70 DM. Die Abrißbedrohten hätten eine Mieterhöhung um 55 % auf 110 DM hingegenommen. Tatsächlich mußten sie jedoch 400 bis 500 % mehr, d.h. zwischen 280 und 350 DM bezahlen.

Die Abrißbedrohten kommen neuerdings in Mieterversammlungen zu Wort, aber nicht zum Zuge. Die Wohnungsbaugesellschaften kommen nicht zu Wort (sie wollen lieber im Dunkeln undurchschaubar bleiben), kommen aber zum Zuge.

Der Sozialplan ist lediglich eine große Spruchblase.

Sozialplan - das heißt konkret: den Betroffenen wird gesagt: "Ihr seid keine armen Leute!", "Ihr verdient Spitzenlöhne!" (netto knapp über 1 000 DM), "Woanders sind die Wohnungen auch nicht billiger", "Die Kostenmieten liegen eben so hoch", "Ihr könnt doch Wohngeld beantragen" (heraus kommen: 50 DM Ermäßigung von 350 DM) usw. Wer nicht von selbst - entnervt - aus- und umzieht, sondern hartnäckig bleibt, wird außer durch solche Sprüche mit 1 000 DM Umzugskosten abgefunden. So sieht die Illusion des Sozialplanes in der rauen Wirklichkeit der Arbeitersiedlungen aus.

Es gibt kaum eine Arbeitersiedlung, in der nicht das Abbruchgerücht umgeht.

Der Vorstand der Hüttenwerke Oberhausen (heute Thyssen-Niederrhein) setzte die älteste Arbeitersiedlung Deutschlands, Eisenheim in Oberhausen, ein wichtiges Dokument der Arbeitergeschichte, zusammen mit der Siedlung Dellwig in Oberhausen 1959 auf die Abschlußliste. Sie sollte zunächst verfallen und dann abgerissen werden. 1961 wurde ein neuer Bebauungsplan mit Hochbauten gemacht. Es ist Zufall, daß Eisenheim bis zu seiner Rettungsaktion im Jahre 1972 überlebte: der Abbruch begann in der Siedlung Dellwig.

Von Abbruch spricht man in der Mausegatt-Siedlung in Mülheim-Heißen. Die Siedlung Vondern in Oberhausen-Osterfeld soll abgerissen werden. Die Arbeitersiedlung der Gerresheimer

Glashütte in Düsseldorf-Gerresheim wird zur Zeit abgerissen. In Essen-Katernberg wird seit einiger Zeit "Zug um Zug" eine große Bergarbeitersiedlung abgerissen. In Homberg wurde die Arbeitersiedlung Johannenhof von einer Baugesellschaft erworben: zwecks Abrisses.

In Gelsenkirchen-Schalke soll nahezu das gesamte Arbeiterviertel rings um das berühmte Fußballstadion der Spitzhacke zum Opfer fallen. Die Begründung: die Ausfallstraße hat zuviel Lärm und Abgase, sie soll seitlich breite Grünstreifen erhalten. So menschenfreundlich sieht es vor der Kulisse aus, hinter der Kulisse war erfahrbar, daß das Gewerbegebiet erweitert werden soll und man Ärger wegen Luftvergiftung durch Industrieabgase vermeiden möchte - kein Gedanke daran, daß diese Maßnahme fatal viele Steuergelder kostet und das Abgaseproblem nur an die Nachbarstadt weitergegeben wird.

Abrißstrategie: die Leute müssen meinen, der Verfall des Wohnviertels sei natürlich und Neubauten eine gute Tat.

Die Kumpels hängen an ihren Wohnbereichen aus vielerlei guten Gründen. Sie haben seit Generationen so etwas wie ein Dauerwohnrecht. Die Spekulanten wissen, daß es nicht leicht ist, ihnen den Abriß und die teure Neubauwohnung "annehmbar" zu machen. Daher leiten sie ihre Verelendungsstrategie schon sehr frühzeitig ein: es gibt so gut wie keine Arbeitersiedlung, in der nicht geradezu vorsorglich "für alle Fälle" das Abrißgerücht eingesetzt wird.

Strategisches Ziel: wenn die Leute entnervt von selbst umziehen, spart der Spekulant brutale Maßnahmen, die nur die Gefahr in sich bergen, den schlafenden Riesen Gewerkschaft wach zu machen.

Die Mittel im Rausgraulspiel (für jedes Mittel gibt es reale Beispiele): Reparaturen hinauszögern; Leitungen nicht mehr in den Putz legen, sondern nur noch auf den Putz ("Es wird ja doch abgerissen"); nur noch provisorisch flicken ("Es wird ja doch abgerissen"); Reparaturen gar nicht mehr beheben ("Es lohnt sich nicht mehr"; leere Wohnungen einige Zeit leerstehen lassen (nährt das Abrißgerücht besonders stark; die Mitbewohner zahlen ja im übrigen das sogenannte Mietausfallwagnis des Unternehmens als Anteil ihrer Miete); dabei mög-

lichst noch die eine oder andere Scheibe einschlagen lassen (sieht schon nach Verfall aus); von "grauen Mauern" sprechen; allmählich steigern auf: "trister Anblick", "unfreundliche", "menschenunwürdige Verhältnisse", "Überalterung" (keine Angst vor Beleidigungen in Ehren ergrauter Arbeiterfamilien, sie können sich doch nicht wehren), "Rattenloch" (ist immer beweisbar, denn wo es Kaninchen und Hühner gibt, gibts auch Ratten), jede neue Wohnung mit ausländischen Arbeitern belegen und dann - unterschwellig an Nationalismus oder sogar Rassismus appellierend - den einen sagen: "Ihr seht doch, daß da kein Deutscher mehr reinziehen will, da sind doch nur noch Gastarbeiter drin" und den Kritikern (ruhig heucheln): "Was, Ihr habt wohl was gegen ausländische Gastarbeiter" (das Reden mit vielen Zungen ist gut trainiert; es gehört geradezu zum Geschäft); sich hinter den Betriebsrat stecken und ihn argumentieren lassen: "Kollegen, so kann das doch nicht weitergehen, wir müssen sehen, wie wir zu besseren Wohnverhältnissen kommen" (der Betriebsrat ist so schön naiv, er durchschaut das Spiel in zwei Jahren noch nicht); mit dem Planungsamt klüngeln (jederzeit anrufbar, stets zu sprechen, kommt notfalls sogar in die Firma - sonst "schicke Einladung"; oder über den Club), es macht "Untersuchungen" (davon leben die Planungsbüros des Umkreises); einen befreundeten Architekten in der Volkshochschule referieren lassen: "Wohnung 2 000", "Wohnen der Zukunft", "Terrassenhäuser", "Atriumhäuser" - "modern sein" (bloß nicht über Baupreise und Mietkosten reden - wer das tut, darf nie mehr unter Volk).

Die Verelendungsstrategie funktionierte bisher todsicher: die Lokalzeitungen machten sich über die einzelnen Phasen her ("Die armen Journalisten wissen doch meist kaum, wie sie ihre Spalten füllen"), der Kreativität und "konstruktiven Mitarbeit" der Journalisten bei der Destruktion von Arbeitervierteln waren keine Grenzen gesetzt (die Arbeiter sind keine Anzeigenkunden; ihre Vertreter - siehe oben; der Mittelstand freut sich: er kann jedesmal auf die Arbeiter, vor denen er soviel geheime Ängste hat, runtersehen: "Wie die wohnen?"; die sogenannten Humanisten können sich in der Arbeitercaritas üben: die Arbeiter in den Stand von Kleinbürgern hinaufziehen!).

Wenn der Teich schließlich gründlich getrübt ist, zieht der Spekulant freundlich (d.h. im Gewande des Menschenfreundes) den Neubauplan aus der Tasche, schiebt ihn allen Fraktionen des Stadtparlamentes zu, läßt ihn von der ehrgeizigen Verwaltung loben (auch Verwaltungen sind stolz, wenn der Bauumsatz in der Stadt gewaltig ist).

Inzwischen ist ein großer Teil der Arbeiter aus der Siedlung ausgezogen, die Gastarbeiter haben ohnehin "mobil" zu sein, den Alten sagt man, sie könnten den "Gang der Geschichte" nicht aufhalten, und die Genossen beruhigen sich: "Wir haben doch den Sozialplan" - lassen wir man den Soziologen kommen (wenn er boshaft ist, schiebt er die Sache noch etwas hinaus, sonst erklärt er in Prozentzahlen, wieviel Alte es in der Siedlung gibt; das hätte man zwar vom Einwohnermeldeamt billiger haben können, aber Wissenschaft beruhigt die Gemüter). Keine Angst vor dem Sozialplan: keiner weiß, was das sein soll - die Umzugskosten von 1 000 Mark pro Familie sind im Stadtsäckel noch drin (nicht einmal sie muß der Spekulant selber bezahlen - das ist städtischer Kundendienst: "Wir sind den Bau-gesellschaften ja verpflichtet - Steuern, Arbeitsplätze, Um-satz, schöner Wohnen ...").

Nur selten leistet sich der Spekulant die Psychologie des Doktor Eisenbart, so wie es Krupp in der Essener Siedlung Altenhof zeigt - die Krupp-Rentner sind offensichtlich völlig ungefährlich; der Grad ihrer Wehrlosigkeit fordert offenbar den Zynismus heraus: um zu signalisieren, daß sie dort verschwinden sollten, ließ Krupp sich einfallen, jedes Haus, in dem ein Rentner starb, nach wenigen Tagen mit dem Bagger zerstören zu lassen. Nicht zufällig heißt das Spezialwerkzeug, mit dem der Abrißbagger die Dächer und Wände zerschlägt, die "Bombe".

Wohin die Bergarbeiter saniert werden, ist im Duisburger Stadtteil Neumühl inzwischen drastisch sichtbar: Dort entwickelt sich das Märkische Viertel des Ruhrgebietes. Selbst der Chef der Wohnungsverwaltung der Ruhrkohle AG Ruhrgebiet West, Willi Knühmann, sagt: "Das ist das Grausamste, was deutsche Architektur je verbrochen hat. Ich könnte da nicht atmen."

"Warum heißt das eigentlich Sanierung? Wir werden doch nicht saniert."

Im Neumühler sogenannten Sanierungsgebiet sieht die sogenannte Planung vor: 5 300 Wohnungen sollen abgerissen werden. 5 300 Wohnungen für rund 18 000 Menschen - eine ganze Kleinstadt - und Wohnungen mit hohen Wohnwerten, niedrigen Mieten, eingebettet in hervorragend funktionierende Sozialbezugsnetze.

Flächenkahlschlag in einer Arbeitersiedlung mit hohem Wohnwert: der größte Teil der umfangreichen Siedlung Neumühl im Duisburger Norden, die zwischen 1903 und 1913 gebaut wurde, ist bereits von der Bildfläche verschwunden. Verantwortlich für diesen Kahlschlag ist die öffentliche Hand: die Stadt Duisburg, in deren Parlament die SPD die absolute Mehrheit besitzt, erwarb das Gelände von der Rheinpreußen AG, die zum Haniel-Konzern gehört.

Dabei hatten in Duisburg-Neumühl bereits 95 % der Wohnungen WCs im Haus und bereits 25 % auch ein Bad. In Neumühl waren nur 15 % der Abrißbedrohten bereit, in ein Hochhaus zu ziehen (infas-Gutachten S. 8). In Neumühl wurde - wie auch anderenorts - zunächst mit Illusionen gearbeitet: Atriumhäuser und Hügelhäuser wurden den Abrißbedrohten als Bauprogramm vorgegaulelt - natürlich war nichts davon realisierbar.

Woher die Denunziationen der Arbeitersiedlungen stammen.

1966 sprach der damalige Wohnungsbauminister von Nordrhein-Westfalen Franken in Duisburg-Neumühl von "Verslumung" (DGA 16-4-1966), 1972 wiederholten es Ministerialbeamte angesichts der Siedlung Eisenheim. Das Arsenal der Zweckdenunziationen ist groß - und alt. Seit dem Entstehen des Industrieproletariates wird es von den Privilegierten aus Angst und Haß produziert. Der Faschismus entwickelte es ganz besonders konsequent.

In den Ideologien vieler Planer und Soziologen ist - in der Regel ohne Bewußtsein - dieses Vokabular fest verwurzelt. Eine dieser Ideologien ist die These, Arbeiterviertel seien "rückständig". Klassische Form erhielt diese Ideologie durch die Soziologin Katrin Zapf (Katrin Zapf, Rückständige Viertel. Frankfurt 1969). Direktor Klein von der Ruhrkohle AG, zuständig für das Wohnungswesen, stammt nach eigener Aussage aus der Emscherstraße in Essen-Katernberg und hat schon als Junge gedacht, es wäre besser, wenn die Siedlungen dort abgerissen würden (Interview 19.2.1974).

Sanierung darf ihre Kriterien nicht von oben aufsetzen, sondern muß sie aus dem Viertel selbst gewinnen.

Klaus Duntze, evangelischer Pfarrer in Berlin-Kreuzberg: "Die Kriterien müssen im Viertel selbst gewonnen werden."⁴⁾
Der Soziologe Theodor Rommelspacher (Oberhausen) gibt Beobachtungshinweise am Beispiel der Sanierung Unna.⁵⁾ Arbeiter leben anders als der gehobene Mittelstand oder Mittelschichten. Sie haben andere Qualitäten, andere Bedürfnisse, andere soziale Lebensformen. Es wird Zeit, die Bezugspunkte angemessen zu sehen.

Die spezifischen Wohnwünsche der Bergarbeiter sind bekannt - aber sie gelten nichts.

Arbeitsdirektor Kegel, von den Bergleuten über die Gewerkschaft in den Vorstand der Ruhrkohle AG delegiert, kennt durchaus, was die Bergleute wünschen: "Die wollen natürlich nicht draußen, in der Entfernung vom Gemeinwesen wohnen." Er bekennt: "Das spricht für den Kumpel." (Interview 19.2.1974).

Kegel jedoch: "Die Kriterien für den Wohnungsbau können von uns nicht erweitert werden." Und er schiebt die Schuld auf die Architekten: "Was bietet der Architekt den Bergleuten denn an? Wände verschieben? Das ist doch nichts." Der Architekt muß als Buhmann herhalten, um zu verdecken, daß Gewerkschaft und Betrieb in trauter Einigkeit nicht bereit sind, an den Voraussetzungen zu rütteln.

1953 hat ein Forschungsteam die Wohnwünsche der Bergarbeiter ermittelt.⁶⁾ Die Analyse ist bemerkenswert subtil. Aber Direktor Klein, zuständig für das Wohnungswesen der Ruhrkohle AG, schiebt mit zwei flapsigen Sätzen die Forschung unter den Tisch: "Das ist alles überholt. Die Gärten sind Unkrautfelder." (Interview 19.2.1974) Der Argumentationstrick: Einzelatbestände werden verallgemeinert. So einfach können Realität,

- 4) Klaus Duntze, Sanierung muß ihre Kriterien aus der Gegend selbst gewinnen: Bauwelt 60, 1969, Nr.41, S.1390/99).
- 5) Theodor Rommelspacher, Unna 1966 - 1973: (Stadtbauwelt 37) Bauwelt 64, 1973, Nr.12, S.37/38.
- 6) Publikation: Elisabeth Pfeil, Die Wohnwünsche der Bergarbeiter. Soziologische Erhebung, Deutung und Kritik der Wohnvorstellungen eines Berufes. Tübingen 1954.

die Einschätzung der Bergleute selbst und die wissenschaftliche Forschung vom Tisch gewischt werden.

Klein ignoriert auch die Ergebnisse einer umfangreichen Untersuchung des Institutes für angewandte Sozialwissenschaft aus dem Jahre 1970.⁷⁾ Infas: "Zu den traditionellen Vorteilen einer Beschäftigung im Steinkohlenbergbau gehört, auch nach Ansicht der befragten Abkehrer, daß Werkswohnungen relativ leicht und preiswert zu erhalten sind. Wie ausgeführt ging mit dem Stellenwechsel für einen Teil der Bergleute eine Verschlechterung der Wohnmöglichkeiten einher. Diese Verschlechterung der Wohnmöglichkeiten scheint im wesentlichen darin zu bestehen, daß viele der Befragten, die eine Bergbauwohnung (ergänze: Altbauwohnung) hatten, auf den Vorteil einer preiswerten Wohnung verzichten mußten (ergänze: wegen Abriß und "Umsetzung" in eine teure Hochhauswohnung)" (S.188).

Mit Tricks retten sich die Gewerkschaftsspitze und die Ruhrkohle AG vor der Ermittlung der Wünsche ihrer Arbeiter. Und drängen ihnen ihren Willen auf.

Welches Gewicht haben die Wünsche der Bewohner? Arbeitsdirektor Kegel von der Ruhrkohle AG, den die Bergleute über ihre Gewerkschaft in den Vorstand der Gesellschaft delegierten: "Der Wunsch der Bewohner spielt eine Rolle. Die Kommunikation findet über die Betriebsräte zu den Wohnungsverwaltungen statt. Es gab viele Verbesserungen. Viele Häuser müssen jedoch abgerissen werden. Natürlich müssen wir entscheiden. Wir wollen nicht mit Druck Leute rausdrängen. Es werden den Rentnern auch moderne Wohnungen angeboten. Ich habe einen Fall, wo sich die armen Bedrängten, wie die Presse schrieb, um die 48 Hochhauswohnungen, die wir anboten, gedrängt haben." Kegel: "Es dauert oft etwas. Nach einigen Monaten ist die Bereitschaft rauszugehen dann da." Kegel: "Man kann die Entscheidung nicht den einzelnen Mietern zuspielen." Direktor Klein von der Ruhrkohle AG: "Den Mieter befragen hat die Schwierigkeit, daß die Mieter andere Wohnverhältnisse nicht echt aufgenommen haben."

7) Publikation: Der Bundesbeauftragte für den Steinkohlenbergbau, Abkehr aus dem Steinkohlenbergbau. Untersuchung: infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft. Bonn-Bad Godesberg 1971.

Zur Ablenkungsstrategie gehören auch Versprechungen: "Wir würden uns interessiert Angebote ansehen", sagt der gewerkschaftsdelegierte Arbeitsdirektor der Ruhrkohle AG Kegel. Obwohl die Forschungen ignoriert werden (siehe oben). "Wir würden den Versuch mit gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen machen." Das Alibi liegt vor der Tür. Kegel: "Wulfen ist Experimentierfeld." Aber nur Wulfen. Und Wulfen löst nur einen Bruchteil des Problems. Direktor Klein, Ruhrkohle AG: "Die Wohnungsbau-gesellschaften sind an attraktiven Wohnungen interessiert. Die Gesellschaften wären aufgeschlossen" Wer glaubt's? Direktor Klein: "Wir stimmen die Wünsche mit den Betriebsräten ab. Wir machen den Gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften Auflagen." Welche? Die negativen Resultate sind erkennbar. Arbeitsdirektor Kegel: "Wir nehmen Einfluß auf die menschengerechte Wohnung." Was heißt das konkret? Kegel war nicht zu konkreten Aussagen zu bewegen. Inhaltsarme Sätze verstecken, was real nicht eingelöst wird oder werden kann.

Der Erhaltungszustand der Arbeitersiedlungen ist gut.

Die Spekulanten und ihre Helfershelfer sind eifrige Köche denunzierender Parolen. Arbeiterwohnungen werden als "alte Buden" verschrien. Die Tatsachen widerlegen die Diffamierungen. Sie werden auch vom Chef der Wohnungsverwaltung der Ruhrkohle AG im westlichen Ruhrgebiet, Knühmann, zurückgewiesen: "95 Prozent tun etwas in ihren Wohnungen, 5 Prozent tun nichts. Aber das gibts überall."

Mit der Siedlung Vondern in Oberhausen steht ein Wohnbereich auf der Abschußliste, der vorzüglich instandgehalten wird und über hohe Wohnwerte verfügt.

Die Siedlungen werden nicht nur gut instandgehalten - sie werden auch laufend verbessert.

Und was die Leute tun! Knühmann: "Sie kommen auf Ideen, das glauben Sie gar nicht." Tatsache ist, daß die Arbeitersiedlungen, in denen die Leute so etwas wie ein Dauerwohnrecht haben, in Haus und Garten geradezu Handwerkerschulen und Bauspielplätze für Erwachsene sind. Sie zeigen die Findigkeit und die Kreativität der Arbeiter. Ein Bewohner: "Die Presse spricht immer von monotonen Siedlungen - sagen Sie mal, gucken sich die Jour-

nalisten denn die nicht an? Wer in den Arbeitersiedlungen von Monotonie spricht, wer über Arbeitersiedlungen sagt, sie seien monoton, hat sie offensichtlich gar nicht gesehen."

Reparaturen

Solange Bergarbeiter Mangelware waren, pflegten die Zechengesellschaften die Arbeitersiedlungen: die Wohnung war ein außerordentlich wichtiges Lockmittel zum Anwerben von Arbeitern. Die Arbeiter ließen sich nicht bieten, daß ihre Wohnungen herunterkamen. Im Preis, den sie für ihre Ware "Arbeitskraft" herauschlagen konnten, war die günstige Wohnung einbegriffen. Als es mit den Zechen in den sechziger Jahren bergab ging, wurde oft nicht einmal mehr das Notwendigste getan. Die Bergarbeiter übernahmen selbst die Reparaturen - sie pflegten ihre Häuser fast so wie neue Autos.

Dann übernahm die Ruhrkohle AG die Bewirtschaftung. Der Chef der Verwaltung des westlichen Ruhrgebietes, Willi Knühmann: "Wir tun zur Zeit mehr in den Wohnungen als jemals getan wurde, doppelt soviel wie vorher." Das gilt sicher für die Siedlungen, an deren Erhalt großes Interesse besteht. Aber alles, was in den Notizbüchern der Eigentümer unter dem Stichwort Spekulation steht, wird spekulantenfreundlich behandelt - so will es auch der Vertrag über die Bergmannswohnungen, der gebietet, die Bewirtschaftung "nur im Einvernehmen mit der Muttergesellschaft auszuüben" (§ 2 d).

90 % der 60 000 Wohnungen, welche die Ruhrkohle AG verwaltet, sind bereits modernisiert: sie haben WCs im Haus. Die Oberhausener Siedlung Stemmersberg wurde 1968 überholt: jede Wohneinheit kostete 13 000 DM. In diesem Preis sind eine Generalreparatur und sogar die Ausschachtung eines Kellers enthalten.

Die Wohnungsverwaltung der Ruhrkohle AG berechnete, daß die Modernisierung einer Wohneinheit in Eisenheim auf Minimalbasis (Kanalanschluß, Toilette, Dusche) 7 000 DM und auf Maximalbasis 15 000 DM kostet (Preise: 1973) zu Selbstkosten. Zum Vergleich: dieselbe Neubauwohnung kostet 90 000 DM im Sozialen Wohnungsbau. Die Rheinische Wohnstätten AG veranschlagt für die Modernisierung jeder Eisenheimer Wohnung 50 000 DM. Der Unterschied zwischen Nonprofit und Profit einer sogenannten gemeinnützigen Gesellschaft beträgt: 35 000 DM.

Die Spekulanten bremsen die Modernisierung.

Weil das Bundeswirtschaftsministerium die Eigentümer der Arbeitersiedlungen außerordentlich privilegierte, können sie der Modernisierung große Schwierigkeiten bereiten: weigert sich der Eigentümer, zu modernisieren oder Zuschüsse zur Modernisierung anzunehmen, dann ist selbst die Wohnungsverwaltung der Ruhrkohle AG machtlos. Denn: die Modernisierungskredite müssen grundbuchlich abgesichert werden. Kredite erhalten nur Eigentümer, aber nicht die Mieter - ein Beispiel dafür, wie diskreditiert Mieter und wie privilegiert Eigentümer sind. Erst nach langem Hin und Her erreichte der Landeskonservator von der Liegenschaftsverwaltung der Thyssen-Hütte die Zusage, den Antrag auf Modernisierungskredite für Eisenheim zu unterschreiben.

Warum die billigen Arbeiterwohnungen erhalten werden müssen.

Die Notwendigkeit, den Bergarbeitern billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, anerkennt auch der Siebenerausschuß der Ruhrkohle AG. Dies hat einen einfachen Grund. Willi Knühmann: "Wir kriegten sonst keine Bergleute. Sie wollen zu Recht zum Gedingelohn eine ordentliche Wohnung."

Subventionen der öffentlichen Hand

Öffentliche Subventionen spielten eine wichtige Rolle für den Bergarbeiterwohnbau. Während der Kohlennot 1920 setzten die Bergwerksbesitzer über den Reichsminister durch, daß zum Kohlenpreis ein Preisaufschlag von 6 Mk. je Tonne für den Bau von Bergarbeiterwohnungen hinzukam. Dies heißt konkret: Bergarbeiterwohnungen wurden nicht mehr von den Gewinnen finanziert, sondern ihre Finanzierung auf die Öffentlichkeit (die natürlich schon vorher die Gewinne finanzierte) abgeschoben. Die Abschiebung der Wohnungsfinanzierung auf die Öffentlichkeit ermöglichte die Steigerung der Gewinne.

Nach der Inflation 1923 bis 1930 pumpte das Land Preußen 40 Millionen Goldmark in den Bergarbeiterwohnungsbau.

Das Land Nordrhein-Westfalen gab 1947/48 Übergangsbeihilfen in Höhe von vielen Millionen DM. Im Juni 1949 erhielten die Zechen 13,5 Millionen DM aus der Arbeitslosenversicherung für den zecheneigenen Wohnungsbau. Hinzu kamen 7,4 Millionen DM für die sogenannten gemeinnützigen Gesellschaften. Im Juli

1949 erhielten die Zechen weitere 13,3 Millionen DM! Die sogenannten gemeinnützigen Gesellschaften bekamen dieselbe Summe. 1951 wurde das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues verabschiedet. Die Zechen erhielten weitere Millionen in Form von öffentlichen Subventionen und Steuervergünstigungen. Fazit: Milliarden Steuergroschen stecken in den Bergarbeiterwohnungen (Mitteilungen von Johann Grohnke).

Tatsache ist: Rheinstahl, Krupp und Monopol verhökern ihre Wohnungen an Privatleute. Der Steuerzahler, d.h. die öffentliche Hand, hat außerordentliche Summen in den Arbeiterwohnungsbau gesteckt. Dafür hat er kein einziges Recht der Mitverfügung erhalten. Der Skandal: im Gegenteil - bei der Bildung der Ruhrkohle AG gelang es den Zechenbesitzern, ihren Boden- und Hausbesitz auszuklammern und dadurch zum Spekulieren zu behalten.

Was unterscheidet diese legalisierte Form von Volksbetrug eigentlich von orientalischen Staaten? Doch offensichtlich nur die Tatsache, daß sie um zwei Ecken geschieht - dadurch wird sie ein Stück weniger faßbar - jedoch andererseits um so raffiniertes.

Die Konsequenz müßte sein: Bund und Land müssen durch Gesetz und Verordnung die Spekulation mit Hunderttausenden von Arbeiterwohnungen endlich verhindern.

Die Mieten klettern.

Im Jahr 1963 veranlaßt der Wohnungsbauminister Lücke die CDU-Bundestagsmehrheit, die Mieten "freizugeben". Das heißt: die Schwächeren werden nun der Spekulation der Stärkeren preisgegeben.

Mit dem Bau der Arbeitersiedlungen verknüpften die Zechenbesitzer ein wichtiges Interesse: sie hielten die Mieten niedrig, damit von dort aus kein Lohndruck entstand. Niedrige Mieten hieß für sie: weniger Lohndruck. Hohe Mieten hieß für sie: Lohndruck. Sie konnten die Mieten deshalb niedrig halten, weil die Wohnungen längst bezahlt waren. Als die Zechenbesitzer in der Kohlenkrise 1967 ihre Zechen in die Einheitsgesellschaft einbrachten, also im wesentlichen abstießen, behielten sie lediglich ihren Landbesitz: denn es zeichnete sich damals schon sehr deutlich ab, daß sich Grund- und Hausbesitz vorzüglich zum Spekulieren eignete.

Nachdem die Besitzer der Arbeitersiedlungen nun nicht mehr die Arbeitgeber der Bergarbeiter waren, sondern nur noch die Hausbesitzer, hatten sie kein Interesse an niedrigen Mieten mehr. Im Gegenteil: als Hausbesitzer interessierte sie nur noch, wieviel Miete sie aus den Häusern herausziehen könnten. Bei der sogenannten "Neuordnung des Ruhrbergbaus" erhielten die Arbeiter und die Gewerkschaft, die diese Spekulation durchaus schon vorausahnten, lediglich ein Trostpflaster: Für fünf Jahre - vom 31. Dezember 1968 bis zum 31. Dezember 1973 - wurde ein gewisser Mietstopp vertraglich festgelegt - allerdings wurden auch hier eine Anzahl Löcher in den Käse von vornherein fest eingebaut.

Durch den fünfjährigen Mietstopp konnten keine Gewinne gemacht werden - sieht man von Bodenwertsteigerungen und dem Wertzuwachs aus Sachkapital ab. Die Geschäftspolitik der privaten wie gemeinnützig-gemeinwidrigen Spekulanten geht nun darauf aus, sobald wie möglich den Anschluß an die Spitzengruppe des Mietenmarktes zu erhalten. Daher steht den Arbeitern eine Kette von Mieterhöhungen ins Haus.

Zusätzlich versuchen die Gesellschaften durch ein Arsenal von Spekulationsmöglichkeiten die entgangenen Gewinne wieder hereinzuholen.

Arbeitersiedlung Lohberg: 1 500 Wohnungen gibt es hier - sie gehören zu rund 90 % zur Rheinischen Wohnstätte AG, einer Tochter der Thyssen AG. Obwohl mit Hinweis auf die "Sanierung" seit Jahren schon so gut wie keine Reparaturen ausgeführt wurden, erhöhte die sogenannte gemeinnützige Wohnungsgesellschaft die Miete mehrfach:

- 1971 zum Teil um 30 %,
- im Mai 1972 um rund 40 %.

1972 bezahlte der Lohberger Kumpel für 86,63 qm Wohnfläche eine Miete von 154,24 DM (einschließlich Betriebskosten). Zum 1. September 1972 wurde die Miete um 30,32 DM auf 184,56 DM erhöht. Dies entsprach einem Quadratmeterpreis von 2,03 DM - für einen Bau, der längst amortisiert, d.h. voll bezahlt ist. Die Grundlage dafür blieb den Bergleuten unverständlich. Die Rheinische Wohnstätten AG kürzte sie ab: "gemäß § 3 WKSchG" - und wunderte sich, daß viele Kumpels es aufs Gericht ankommen

ließen. Die Vielzahl der Klagen zwang sie dazu, ihre Schriftsätze zu hektografieren.

Wie sieht der Druck auf die Mieter aus?

Die Rheinische Wohnstätten AG schreibt am 29.5.1972: "Wir bitten um Verständnis dafür, daß wir ... ihre Miete ... anheben. Ihre Zuschrift zu dieser Mietanhebung bitten wir auf der beige-fügten Durchschrift ... uns zuzusenden. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt ihre Zustimmung nicht vorliegen, sind wir ... leider gezwungen, auf Erteilung der Zustimmung zu klagen. Das Gericht hat dabei lediglich zu prüfen, ob die neue Miete die üblicherweise für vergleichbare Wohnungen erhobene Miete nicht übersteigt. Diese Klage wird voraussichtlich mit nicht unerheblichen Kosten (!!) verbunden sein."

Die Vertreter der Rheinischen Wohnstätten machten geradezu Stafettenläufe, um die Mieter zur Unterschrift unter die Mieterhöhung zu bewegen. Dabei kannte die Raffinesse kaum Grenzen: "Sie sind der letzte, der noch nicht unterschrieben hat", sagte einer; besonders häufig war der Hinweis auf die hohen Kosten beim Prozeß. In "persönlichen Gesprächen" werden die Mieter eingeschüchtert und zum Unterschreiben der Mieterhöhung gebracht.

Vor dem Dinslakener Richter bot die sogenannte gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Rheinische Wohnstätten Aktiengesellschaft den Gipfel des Zynismus: "Die ganz überwiegende Mehrzahl der Mieter unserer Altbauwohnungen hat die Notwendigkeit unserer Mieterhöhungen auch anerkannt und dem Erhöhungsverlangen zugestimmt." Was blieb ihnen unter massivem Druck auch übrig.

Die Steuervorteile der Eigentümer werden nicht an die Mieter weitergegeben.

Für die Gelder, die die Eigentümer von Arbeitersiedlungen aufnehmen, können sie Steuerabschreibungen tätigen. Die Eigentümer der Arbeitersiedlungen können alle Kosten als sogenannten "Verlust" (!) von ihrer Steuer absetzen. Unter Kosten versteht das Finanzamt nicht nur den Eigengeldaufwand, sondern die gesamten Herstellungskosten, d.h. auch das geliehene oder über Subventionen erhaltene Geld. Dem Eigentümer kommt also nicht nur der Wertzuwachs zugute, sondern auch ein Gewinn durch Steuerabsetzung.

Beide Posten erscheinen in keiner Mietrechnung: die Miete ermäßigt sich nicht. Der Mieter bleibt ein "armes Schwein". Beide Posten werden in keiner Mietrechnung zum Vorteil des Mieters weitergegeben: seine Miete ermäßigt sich nicht. Dem Motto: Alle Pflichten und wenig Rechte für das "arme Schwein Mieter" entspricht finanziell der Grundsatz, daß alle Kostennachteile weitergegeben werden, alle Kostenvorteile jedoch zugunsten der Eigentümer gehen.

Für Bergarbeiterwohnungen ist kein Geld da - sagen die Eigentümer.

Aber wofür haben sie Geld und wie beschaffen sie es sich?

Da ist das Beispiel Thyssen: Thyssen kaufte unlängst den Giganten Rheinstahl. Jedermann kann sich vorstellen, was das gekostet hat. Und: Thyssen verkauft sein Dreischeidenhochhaus in der Düsseldorfer Stadtmitte - an eine Leasing-Firma (Verleih-Firma). Schaut man genauer hin, dann stellt sich heraus, daß die Verleih-Firma, von der Thyssen das Zentralbüro dann wiederum mietet, eine Tochterfirma ist. Der Grund für diese Transaktion: nachdem das Dreischeidenhaus von den Steuern abgeschrieben war, suchten die tüchtigen Thyssen-Leute nach weiteren Möglichkeiten, weniger Steuern zahlen zu müssen. Man kann sich ausrechnen, was Thyssen an jährlichen Beträgen dadurch verdient. Der Tüchtigkeit auf der einen Seite stehen Achselzucken und Handlungsunwilligkeit auf der anderen Seite gegenüber.

Kein Mietvertrag des Mittelstandes enthält die entwürdigenden Klauseln, die den Arbeitern diktiert werden.

Beispiele dafür sind zwei Mietverträge der sogenannten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Rheinische Wohnstätten AG. Sie ist eine Tochterfirma der Thyssen AG und besitzt am Niederrhein über 40 000 Altwohnungen. Bei einem Teil der Arbeiter ist noch der alte Mietvertrag gültig, der zwar nach 1945 entstand, aber noch ganz offen die Spuren des 19. Jahrhunderts zeigt. Ein Teil der Arbeiter hat inzwischen einen Mietvertrag neueren Datums - 1964 entworfen. Darin ist die Diskriminierung in wichtigen Punkten keineswegs abgebaut, sondern nahezu voll erhalten - bis heute.

Schon die Sprachweise ist verräterisch: sie stammt aus dem Wortschatz befehlender Offiziere und zeigt deutlich, daß die

"Disziplinierung" der Arbeiter zugunsten von Herrschaftsinteressen aus der Tradition des Militärs stammt. Während im neueren Mietvertrag die Sprachweise den Kasernenhofton entschärft, besteht in der Hausordnung die gleiche rüde Befehlssprache weiter.

Wie man die Kumpels einschätzt: der ältere, aber für viele noch gültige Mietvertrag gebietet den Bergleuten, "in der Wohnung für gehörige (!) Reinigung (!), Lüftung (!) und Heizung(!) zu sorgen" (§ 9,1) - so als ob die Kumpels Dreckschweine wären. Der Mietvertrag für eine Mittelstandswohnung enthält keine dieser Klauseln.

Während das gehobene Bürgertum seine Privatsphäre tabuisiert, redet es den Arbeitern in geradezu schamloser Weise in die Familiensphäre hinein - so eine Anzahl von Paragraphen, vor allem § 8: "Die Mieter haben ihre Wohnung ... stets rein zu halten" - als ob sie nicht selbst wüßten, wie sie ihre Wohnungen halten. Hier wird ein Herrschaftsanspruch auf dem Wege über eine erzieherische Anmaßung - ein oft geübtes Verfahren - vom 19. Jahrhundert ungebrochen in unsere Tage übernommen.

Die Mietverträge als Dokumente der Diskriminierung zeigen, daß - wenn es um Herrschaft geht - selbstverständliche bürgerliche Freiheiten keine Geltung mehr haben: der Respekt vor der Privatsphäre der Familie.

In älteren, für viele noch gültigen Mietverträge ist nachlesbar: Die Erlaubnis zum Untervermieten kann nur erteilt werden, wenn "sittliche Bedenken dem nicht entgegenstehen" (§ 13).

Wie eine Gefängnisordnung lesen sich weitere Paragraphen: "Jede Verunreinigung der Gebäude, Hofräume, Straßen und Plätze ist streng verboten" (§ 5) - eine der vielen Drohgebärden auf der Basis von Kaugummi-Paragraphen, die willkürlich und kleinlich ausgelegt werden können.

Der Mietvertrag gerät vollends zur Kasernenordnung: "Unnötiges Laufen auf den Treppen und in den Wohnungen ist zu vermeiden" (§ 22,2).

Während die Mieter des Mittelstandes den Besuch des Hauswirtes nur nach vorheriger Anmeldung dulden müssen, steht nach § 12 der Rheinischen Wohnstätte AG jederzeit "die Besichtigung

der Wohnung in allen Teilen zu angemessener Tageszeit zur Prüfung (!) ihres Zustandes frei. In Fällen der Gefahr (!, welcher?) ist das Betreten der Wohnung zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet."

Der Überwachungsparagraph ist auch in der Hausordnung, einem Bestandteil des Mietvertrages, enthalten - als § 1: "Jeder Hausbewohner hat die Anordnungen der Angestellten der Vermieterin, die die Durchführung der nachstehenden Vorschriften zu überwachen (!) haben, unbedingt (!) zu befolgen. Die Mieter sind verpflichtet, der Vermieterin den Zutritt zu den gemieteten Räumen zu gestatten. Im allgemeinen (?) sollen Besichtigungen nicht vor 9 Uhr und nach 18 Uhr erfolgen."

Die diskriminierende Überwachung der Wohnungen hat sich nicht geändert: auch nach den neuen Mietverträgen kann die Wohnung jederzeit inspiziert werden. Lediglich der Wortschatz des Textes hat sich geändert: er ist taubenfüßiger geworden: "Beauftragte des Wohnungsunternehmens können die Mieträume zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen" (§ 17).

Der menschenunwürdige Charakter dieses Dokumentes äußert sich auch in der Rangfolge der Paragraphen: Nr. 1 ist der Überwachungsparagraph - d.h. bevor noch irgendwelche Gründe genannt werden, wird von Überwachung gesprochen - etwa nach dem Motto: "Gehorsam ist die erste Arbeiterpflicht".

Die Hausordnung ist immer noch ein Blanko-Papier nach dem Motto: Der Eigentümer hat alle Rechte - der Vermieter hat alle Pflichten. So heißt es in § 18 der neuen Mietverträge: "Das Wohnungsunternehmen darf diese (Haus-)Ordnungen ohne Zustimmung des Mieters ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses notwendig ist oder ihm nach billigem Ermessen (!) zweckmäßig erscheint. Der Mieter hat die Ordnung in ihren jeweiligen Fassungen einzuhalten." Auch dies änderte sich nicht. Immer noch heißt es: bedingungsloser Gehorsam. "Jeder Hausbewohner hat die Anordnungen des Beauftragten des Wohnungsunternehmens, die die Durchführung der Hausordnung zu überwachen haben, zu befolgen" (§ II,2).

Der Mietvertrag von 1964 - bis heute gültig: "Bleibt die Miete hinter der Miete zurück, die nach den Grundsätzen einer

ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Deckung der laufenden Aufwendungen notwendig ist - auch wenn sie durch eine den Wohnwert der Wohnung auf die Dauer erhöhende Modernisierung bedingt ist -, so kann das Wohnungsunternehmen die Miete durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Mieter entsprechend erhöhen" (§ 4,5, 1964). Aber: was heißt "ordnungsgemäße Wirtschaftsführung"? Wessen Ordnung? Wie macht sie sich durchschaubar? Die Arbeiter können nichts kontrollieren, weil nichts vorgezeigt wird - die Gesellschaften behaupten bloß. Und: wie könnten sie sich zur bestehenden Größe aufblähen, wenn sie lediglich die Miete nähmen, die sie zur Deckung der "laufenden Aufwendungen" benötigten? Offensichtlich ist auch bei der Mieteinnahme einiges "weiter-gelaufen".

Wenn einer untervermietet, muß er zusätzlich "als Entschädigung für die größere Abnutzung" einen Mehrbetrag zahlen (§ 13,2). Das Gewinnstreben macht selbst davor nicht halt, die Füße zu zählen, die über den Fußboden latschen. Noch im neuesten Mietvertrag nimmt die Rheinische Wohnstätte einen "Zuschlag" bei Untervermietung (§ 5,5).

Der Mietvertrag der Rheinischen Wohnstätten geht auch in weiteren Punkten weit über die üblichen Mietverträge hinaus - zu Ungunsten der Arbeiter. Über die herkömmlichen Schönheitsreparaturen hinaus wird ihnen "auferlegt", die Fenster zu streichen, ebenso die Fußböden und das "Reinigen und Abziehen der Parkettböden", die es allerdings in keiner Wohnung gibt; ferner Reparaturen an Roll- und Blendläden, Licht- und Klingelanlagen, Schalter, Schlösser sowie Wasch- und Abflußbecken selbst zu finanzieren (§ 9) - nicht einmal der Mietvertrag des Haus- und Grundbesitzervereins, der keineswegs als mieterfreundlich gilt, geht so weit: diese Arbeiten fallen nach Gesetz nämlich unter die normale Abnutzung, und für sie wird ja die Miete bzw. der Reparaturanteil in der Miete bezahlt.

Der umfangreiche Katalog von Schönheitsreparaturen - weit über herkömmliche Mietverträge von Mittelstandswohnungen hinaus - ist auch in der neuesten Form des Mietvertrages nur unwesentlich reduziert (§ 8, 9). Die Tatbestände sind dabei durch Wortkünste verharmlost worden: die Rolladenreparatur heißt nun "Bagatellschaden".

Entgegen dem bürgerlichen Gesetzbuch wird auch die Beweislast verschoben: "den Mietern liegt der Beweis dafür, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat" (§ 9,4) - kann er das nicht beweisen, z.B. weil kein Zeuge dabei war, ist er dran. So wird durch "freie vertragliche Vereinbarung" ("Sie können ja auch woanders wohnen!") das Gesetz ausgeschaltet. § 10 des Vertrages verpflichtet die Mieter, nichts an Um- und Einbauten, einschließlich der "Anlagen (z.B. Lauben, Ställe u. dgl.) und Anpflanzungen in den Gärten" ohne schriftliche Erlaubnis der Firma zu machen. In der Praxis hält sich vernünftigerweise kein Arbeiter an diese weithin sinnlose Vorschrift: für keine der vielen Lauben wurde die Rheinische Wohnstätten je um eine "Erlaubnis" ersucht.

Im älteren Mietvertrag ist die Kündigungszeit mit 15 Tagen angegeben - gültig bis weit in die Nachkriegszeit hinein. Der Grund dafür: damit konnte das Unternehmen Arbeiter, die die Stelle wechseln wollten, unter Druck setzen. Die Mentalität, die dahinter stand: Arbeiter sind Habenichtse - sie können ihre Sachen mit dem Handwagen von einer Wohnung zur anderen schleppen. Im neueren Mietvertrag ist die Kündigungsfrist auf einen Monat ausgedehnt. Inzwischen ist diese kurze Kündigungsfrist durch ein sehr mühsam erkämpftes Gesetz erheblich verlängert worden. Aber das müssen die Kumpels wissen - die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft teilt ihnen das nicht mit - etwa in einem Ergänzungsblatt, das zum Mietvertrag zu heften wäre. Wer seinem Mietvertrag vertraut, findet dort immer noch die alten angst- und schreckeneinflößenden Fristen. Dem Lohberger Mieteraktionsausschuß jedoch, der die Arbeiter über das aufklärte, was der Hausbesitzer hätte tun müssen - schrieb die Rheinische Wohnstätte AG, diese Tätigkeit sei - so wäre zu prüfen - gegebenenfalls mißbräuchliche Rechtsberatung (Schreiben vom 28.7.1972). Nach jüngster Rechtsprechung gilt das mieterfreundliche Kündigungsschutzgesetz auch für Betriebswohnungen: der Arbeiter kann die Arbeitsstelle wechseln, ohne die Wohnung verlassen zu müssen.

So sieht im neuen Mietvertrag der Gebrauchswert von Gemeinschaftsflächen in Hochhäusern aus: unter dem bezeichnenden Stichwort "Ordnung" ist in der Hausordnung zu lesen: "Die Be-

nutzung gemeinschaftlicher Flure zum Aufstellen von Gegenständen ist nicht gestattet" (§ V,1). "Der Aufzug darf nicht unnötig benutzt werden. Kindern unter 6 Jahren ist die Benutzung ohne Begleitung Erwachsener nicht gestattet; das Befördern schwerer Lasten ist zu unterlassen" (§ VI,3).

Nach dem neuesten Mietvertrag darf der Arbeiter ruhig frieren: "Der Anspruch auf volle Heizung beschränkt sich auf die Zeit von 8 bis 22 Uhr. Volle Heizung heißt, daß die Temperatur beträgt: in den Zimmern mindestens 18° C, in der Küche mindestens 15° C" (§ VI,4). Das heißt: wenn der Arbeiter um 6 Uhr aufsteht, darf das Badezimmer eiskalt sein. Und: mit 18° C kann man ganz schön frieren.

Wie der Arbeiter eingeschätzt wird: das historische Wort Zucht gibt es heute im Sprachgebrauch nur noch gegen die Arbeiter und gegen Strafgefangene ("Zuchthaus"). Die Weltanschauung des Unternehmens wird auch den Arbeitern in der Freizeit vorgeschrieben: "Jeder Mieter hat Zucht (!), Ordnung (!) und Frieden im Hause und in der Nachbarschaft nicht nur selbst zu üben, sondern dazu auch seine Angehörigen ausdrücklich anzuhalten" (§ 3) - so eine Hausordnung, die 1973 gültig ist. Law and order (Recht und Ordnung) eskaliert in der Herrschaft über Arbeiter sogar zu Zucht und Ordnung.

Die einzelnen Arbeiter werden nicht nur selbst zur Folgsamkeit kommandiert - sie sollen selbst die Zuchtmeister spielen: für ihre Angehörigen. Die Drohung: wers nicht tut, verfällt einer Art Sippenhaft. Die Hausordnung: "Entstehen Streitigkeiten oder sonstige (!) Unzuträglichkeiten (!) durch Kost- und Schlafgänger" (d.h. Untermieter), "so müssen diese sofort entlassen werden" (§ 4,1). Das Unternehmen drängt also die Arbeiter selbst in die Rolle der Exekutoren von Strafmaßnahmen. Es drängt sie dazu, selbst völlig willkürlich zu verfahren, denn unter Bezeichnungen wie "sonstigen Unzuträglichkeiten" kann man verstehen, was man will. Die Strategie ist infam: die Arbeiter sollen zu den schlimmen Verhaltensweisen des Unternehmens abgerichtet werden - wenn sie die Spielregeln des Unternehmers übernehmen, werden sie sich - so vermutet offensichtlich der Unternehmer - noch glatter ins System einpassen - und nun von selbst und nicht mit der Peitsche.

Auch die neue Hausordnung macht den Arbeiter zum Exekutivorgan des Vermieters: "Jeder Mieter hat seine Angehörigen, Hausangestellten (?), etwaige Untermieter und deren Angehörige, Kost- und Schlafgänger zur sorgfältigen Befolgung der Hausordnung anzuhalten" (§ I,1). Wie irrational die Hausordnung ist, zeigt § 4: "Streitigkeiten unter den Hausbewohnern haben Verwarnung oder Kündigung der Wohnung durch die Vermieterin zur Folge." Das Unternehmen macht also nicht viel Federlesens: weshalb gestritten wird, ist ihm egal - es schmeißt alle heraus. Die Mentalität, die dahinter steckt, zeigt wiederum, für wie unmündig erwachsene Arbeiterfamilien eingeschätzt werden: etwa nach dem Motto: Kinder haben sich nicht zu zanken, basta - wenn sie es doch tun, schlägt der Vater drauf. Und wie ein Schiedsrichter auf dem Fußballfeld kann das Unternehmen "verwarnen", ohne Angabe von Gründen, oder gleich kündigen - schrankenloser Willkür ist hier Tür und Tor geöffnet - ein Dokument der "Freiheit des Unternehmertums."

Im neuen Mietvertrag heißt es ungebrochen: "Jeder Hausbewohner hat Zucht, Ordnung und Frieden im Hause und in der Nachbarschaft zu üben" (§ I,3). Auch selbstverständliche bürgerliche Liberalität hat keine Geltung mehr: Bürger untereinander unterstellen sich, daß sich jeder gegeneinander tolerant benimmt. Aber Arbeiter sind offensichtlich eine andere Art von Menschen.

Kein Mietvertrag in einer Wohnung des Mittelstandes oder gar des gehobenen Bürgertums ("Komfortwohnungen") hat solche Paragraphen. Die meisten Wohnblöcke des Mittelstandes verfügen nicht über eine Hausordnung: es wird vorausgesetzt, daß die Leute ihre sozialen Beziehungen zueinander in sozialer oder zumindest angemessener Weise selbst regulieren - lediglich die Arbeiter erhalten den drohenden Zeigefinger. Dabei sind die Arbeiter ganz ausgezeichnet in der Lage, ihre nachbarschaftlichen Beziehungen sozial zu regeln - sind sie doch viel stärker als der Mittelstand in der Gruppe aufgewachsen und nicht konkurrenzorientiert. Der erhobene Zeigefinger hat seine Ursache nicht in der Sache selbst, sondern ist Ausdruck der Herrschaft, die über die Arbeiter bis in den Wohnbereich hinein ausgeübt wird.

Wieweit die Arbeiter für unmündig gehalten werden, zeigt ein weiterer Paragraph des Mietvertrages: Die Rheinische Wohnstätte

AG"hat das Recht, Agenten (!, wer ist das?), Hausierern, Flaschenbierhändlern und solchen Personen, von denen sie eine Beschädigung ihres Eigentums oder eine Benachteiligung (!) der Siedlung oder eine Gefährdung der Ruhe und Sicherheit (!) in der Siedlung befürchtet, das Betreten der Privatwege und Häuser (!) in der Siedlung zu verbieten. Hiermit erklären sich die Mieter ausdrücklich einverstanden" (§ 19). Unter dem Kaugummi-Paragrafen verbirgt sich die Möglichkeit, jede Partei oder Gruppe, die den Interessen der Unternehmer nicht entspricht, aus dem Wohnbereich, ja aus den Wohnungen selbst herauszuhalten - so weit geht kein Mietvertrag gegenüber einem Mittelstandsmieter. Im übrigen maßt sich das Unternehmen Rechte und Kontrollfunktionen an, für die es gesetzlich anderweitige Zuständigkeiten gibt, z.B. die Polizei. Das Unternehmen erzwingt von den Arbeitern die Einverständniserklärung, daß sie eine Polizeifunktion des Unternehmens im Wohnbereich annehmen.

Warum will das Unternehmen selbst die Polizeifunktion übernehmen? Der Text des Mietvertrages läßt durchblicken, daß es das Leben der Arbeiter viel weitergehend einschränken möchte, vor allem im Hinblick auf deren politische Tätigkeit, als es die Polizei aufgrund der Gesetze tun würde. Hier zeigt sich der reaktionäre Stand des Unternehmens: Freiheiten, die längst per Gesetz zugestanden wurden, werden unter Berufung auf das Privateigentum, mit dem man angeblich machen kann, was man will, erneut vorenthalten.

Die Generalklausel ist allerdings in der Praxis nur eine Drohung für den Ernstfall - angewandt wurde sie bislang nicht; einem Prozeß würde sie mit Sicherheit nicht mehr standhalten - zu weit ist ihre reaktionäre Verhaltensweise von einer Anzahl von Gesetzen überholt, die hart gegen die Interessen solcher "Privateigentümer" erkämpft wurden.

Auch im neueren Mietvertrag, der neben dem alten gilt, hat Law and Order Kontinuität: "Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, dritten Personen, von denen es eine Gefährdung der Ruhe(!) und Ordnung (!) im Haus oder in der Siedlung, zu der das Haus gehört, oder eine Beschädigung seines Eigentums befürchtet, das Betreten der privaten Zufahrtswege und des Hauses selbst zu verbieten" (§ 19).

Fritz Thyssen schrieb ein Buch mit dem Titel: "Ich zahlte Hitler" ("I paid Hitler"). Wofür? Im Schloß Landsberg bei Kettwig, das August Thyssen 1903 gekauft hatte, "erholte sich 1932 Adolf Hitler von seiner profitablen Ansprache vor dem Düsseldorfer Industrieclub. Für das Versprechen, "für die nächsten zehn, wenn nicht gar 100 Jahre" keine freien Wahlen mehr zuzulassen und das Streikrecht abzuschaffen, hatte sich der Nazi-Führer Geldspenden der Ruhrchefs und damit die Finanzierung seiner Machtergreifung gesichert" (Capital 12, 1973, Nr.10, S.119).

Vorstandsvorsitzer der August Thyssen-Hütte Hans-Günther Sohl der den Befehl zum Abriß der Arbeitersiedlung Eisenheim gab, war unter Hitler in der Planungszentrale für die Waffenspezialisten des berühmten Panzerstabes "Rohland" (Capital 12, 1973, Nr.10, S.113).

Die August Thyssen-Hütte ist heute weit größer als vor dem 2. Weltkrieg. 1972 produzierte sie 11,6 Millionen Tonnen Stahl und machte einen Umsatz von 9,8 Milliarden DM (Capital 12, 1973, Nr.10, S.122).

Über 90% der Wohnungen im Dinslakener Stadtteil Lohberg gehören der sogenannten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Rheinische Wohnstätten AG, einer Thyssen-Tochter. Ihr gehören rund 40 000 Altbauwohnungen am Niederrhein. Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. oec. Walter Cordes.

Die Verwaltungen als Handlanger des Geschäftes mit den Arbeiterwohnungen.

Der Dinslakener Bauderzernent Scheel vertritt genau das, was die Rheinische Wohnstätten wünschen. In Scheels technokratischer Sprache heißt dies: "Gezielte Umschichtung in freie Wohnungen innerhalb des Sanierungsgebietes" (- das sehr groß ist) (Sanierung Lohberg, Arbeitsprogramm 1973).

Baudezernent Scheel von der Stadtverwaltung Dinslaken sieht für Lohberg vor: rund 3 000 Einwohner Zuwachs, damit die "einseitige (!) Struktur der Bergbauarbeiternehmer durch gemischte (!) Bevölkerung geändert" wird (Sanierung Lohberg, Arbeitsprogramm 1973).

Baudezernent Scheel mit typischen Planerblasen zur Sanierung: "Die Fußgängerebene in der gesamten Kernzone ist so anzuheben, daß darunter (!) eine freie Ebene für die Andienung und den

ruhenden Verkehr entsteht und wiederum darunter (!) innerhalb der bebauten Flächen die normalen Hauskeller liegen" (Sanierung Lohberg, Arbeitsprogramm 1973). Wer soll denn bezahlen - was sich ein Stadtplaner wie ein mit Pappe bastelndes kleines Kind ausdenkt?

Für die Abwicklung sieht er vor: "Sanierungsvorhaben ohne Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes". Warum? Dann braucht man keinen Sozialplan - tatsächlich ist er auch nicht vorgesehen. Und ferner: die "vorbereitenden Untersuchungen" werden überflüssig - Scheel sieht nur eine "Planungsstudie" vor. So einfach ist das, wenn Arbeiter "umgesetzt" werden sollen - fast so einfach wie bei Gastarbeitern. Scheel im Arbeitsprogramm naiv, aber offensichtlich der politischen Marktlage entsprechend: "Die erforderlichen Ratsbeschlüsse werden zur jeweils notwendigen Zeit herbeigeführt."

Der Fall ist ein Beispiel für die Verbundenheit von Interessen der Wohnungsbauunternehmen und Verwaltung sowie Politik.

Die große Koalition gegen die Interessen der Arbeiter.

Der größte Teil der Abbruchbedrohten will nicht weichen. Sie wissen, was sie an ihren Häusern und an den Siedlungen haben: viele Wohnwerte, niedrige Mieten und ein sehr günstiges Sozialgefüge - Kontakte, Integration der Altersgruppen, gegenseitige Hilfe. Aber die Betroffenen haben bei der Stadtzerstörung durch die sogenannte Sanierung nichts zu sagen. In den meisten Fällen werden sie nicht einmal gefragt.

Die einen verfügen über sie, weil sie die wirtschaftliche Macht haben. Die anderen, die Arbeiterorganisationen, verfügen über die Arbeiter in der feudalen Tradition der sogenannten Arbeitercaritas: die Gewerkschaftsfunktionäre und Parlamentarier meinen ebenso wie die Kapitalseite, es besser zu wissen, als die Arbeiter, die nach wie vor für dumm gehalten werden (obwohl sie es keineswegs sind) und nur von oben herab versorgt werden.

Da sich die Interessen in einigen Punkten berühren, sind sich Kapital, Sozialdemokratie und Gewerkschaft häufig schnell handelseinig: denn am Sanierungsgeschäft sind sozialdemokratisch regierte Stadtverwaltungen und ihre Wohnungsbaugesellschaften beteiligt - abgesehen davon, daß in den Wohnungsbau-

gesellschaften des Privatkapitals der Montanindustrie auch die Betriebsratsmitglieder in dotierten Aufsichtsratsposten sitzen. So sorgen sie denn ziemlich reibungslos dafür, daß der Umsatz läuft.

Die Oberhausener SPD-Stadtratsfraktion reagierte hysterisch auf Eisenheim: in der Denkkategorie der typischen Arbeiteraufsteiger nach mittelständischen Leitbildern. Sie sprangen geradezu auf die Tische und forderten mit Gebrüll die Bulldozer: das heißt die Ausrottung ihrer eigenen Vergangenheit - auch für die anderen. Die "Genosken" (Volksmund) wollen Eisenheim am liebsten abreißen: es sei ein Schandfleck. Die eigene Klasse wird aus dem Bewußtsein verdrängt, das Denken des Mittelstandes übernommen. Die industrielle Vergangenheit wird von den Arbeiteraufsteigern und Verwaltungskarrieristen in der SPD ausgelöscht. Kennzeichnend ist, daß kleinbürgerlich-idealistische Denkstrukturen übernommen wurden: daher werden die realen Bedingungen der Arbeiter nicht befragt, auch nicht die realen Folgen: die Illusion herrscht. Die Stadt Oberhausen ließ 1972 die Schilder an den Ortseinfahrten abmontieren; auf ihnen stand zu lesen: Oberhausen - Wiege der Ruhrindustrie. Die Demontage geschah wegen des "Images". Auch dies signalisiert die Übernahme einer kleinbürgerlichen Denkweise - die Arbeiter an der Basis denken nicht antiindustriell.

Was tun die Arbeiterorganisationen? Partei und Gewerkschaft?

Wo kein Kläger ist, ist auch kein Richter. Aber warum gibt es keinen Kläger. Ein Kumpel: "Ich bin seit 30 Jahren in der Gewerkschaft Bergbau und Energie - ich verstehe unsere Gewerkschaftsleute nicht, daß die nicht mehr aufpassen. Die müssen dahinter her sein, verstehste, die müssen immer dahinter her sein, daß die uns von oben her nich verschaukeln. Wenn de da nich immer aufpaßt, dann legen die uns rein, wo se können. Unsere Gewerkschaft, unsere Gewerkschaft, die soll endlich aufwachen. So geht das doch nicht weiter.

Die Vertreter der Arbeiterorganisationen sitzen in den Aufsichtsräten der Montanindustrie. Sie stellen die Arbeitsdirektoren. Die Betriebsräte haben nach dem Betriebsverfassungsgesetz eine Anzahl wichtiger Rechte. Gewerkschaftsleute sitzen

in den Kommissionen. Wie nicht anders zu erwarten, sind ihre Rechte so abgegrenzt, daß sie den Gewinninteressen schlecht in die Suppe spucken können. Nach dem Betriebsverfassungsgesetz § 87 Absatz 9 haben weder der Gesamtbetriebsrat noch die Gewerkschaft ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Miethöhe für die Bergarbeiter-Wohnungen. Die Ruhrkohle AG hat lediglich das Belegungsrecht für die Wohnungen der Altgesellschaften sowie der Rheinischen Wohnstätten AG. Ein Kumpel: "Unsere Leute sind ja viel zu naiv. Die glauben doch alles, was da von einem Herrn des Vorstands mit so komischen Sätzen gesagt wird. Viele Fremdworte, geht nicht, zu schwierig, Hände gebunden, muß ja, Interesse des Ganzen - lauter so Sprüche, will mal sagen Sprüche, die keiner versteht. Und das glauben unsere Leute. Die merken gar nicht, daß die Gesellschaften alles, was sie uns mehr an Lohn geben müssen, nach Feierabend an der Miete wieder abziehen - nicht nur einmal, sondern gleich doppelt oder mehr."

Tatsache ist: wenn die Thyssen-Hütte den Arbeitern die Löhne erhöhen muß, kann dieselbe Gesellschaft sie über ihre Tochterfirmen wieder zurückholen - denn ein Großteil der Thyssen-Arbeiter wohnt in den Neubauten der Thyssen-Tochter Rheinische Wohnstätten.

Erich Wenzel, Geschäftsführer des Deutschen Werkbundes Nordrhein-Westfalen, berichtete dem Vorstandsmitglied des Deutschen Gewerkschaftsbundes Georg Neumann über die Arbeit einer Werkbundgruppe im Bereich des Arbeiterwohnens und bot Zusammenarbeit an: "Wir sind überzeugt davon, daß es im Operationsfeld des DGB eine Arbeitsgruppe gibt, die die Erforschung der Wohnbedingungen von Arbeitern betreibt. Wir wären Ihnen deshalb sehr dankbar, wenn Sie uns zu einer Kooperation mit dieser Gruppe verhelfen könnten" (Schreiben am 9.7.1973). Die Antwort des Bundesvorstandes des DGB: "In unserem Hause gibt es keine Arbeitsgruppe und auch kein Referat zur speziellen Erforschung der Wohnbedingungen von Arbeitnehmern" (Schreiben vom 17.9.1973).

Dem DGB genügen einige Leitsätze, die auf dem 8. Bundeskongreß 1969 in München verabschiedet wurden. Die Fülle allgemeiner Sätze dieses Programms gipfelt zum Schluß in einem allerdings sehr konkreten Satz: "Die Unternehmensgruppe Neue Heimat und die mit ihr zusammenarbeitenden anderen gewerkschaftseigenen

Unternehmen sind beauftragt, bei der Erfüllung aller dieser Aufgaben beispielhaft zu wirken." Solche Naivität ist allerdings schier zum Verzweifeln: landauf landab ist zu sehen, was herauskommt, wenn der DGB es zuläßt, daß sich seine Tochter in einer Weise unkontrolliert verselbständigt, die von anderen gewinnmaximierenden Kapitalgesellschaften keinen Deut mehr unterscheidbar ist. Wie will der DGB die Neue Heimat im übrigen kontrollieren, wenn er weder ein Grundsatzreferat Städtebau- und Wohnungspolitik noch eine entsprechende Stabsstelle im DGB eingerichtet hat. Die Arbeiter müssen sich in der Tat im Hinblick auf die Wohnungsfrage von einem Wolf an den anderen ausgeliefert vorkommen.

Die Gewerkschaft darf ihre Städtebau- und Wohnungspolitik nicht weiterhin an ein gewinnmaximierendes Unternehmen delegieren. Sie muß beide zu aktiven Faktoren ihrer Politik machen. Arbeitsdirektor Kegel, den die Bergleute in den Vorstand der Ruhrkohle AG schickten, sieht keinen Konflikt zwischen Wirtschaft und Wohnungsbau" (Interview 19.2.1974). Kegel scheint voll integriert: "Ich weiß nicht, ob wir die Umstände wirklich ändern können." Warum delegieren die Bergleute nicht gleich einen CSU-Mann in den Vorstand des Unternehmens? Arbeitsdirektor Kegel glaubt nicht, daß der Trend in Richtung Altbau läuft. Flächensanierungen, d.h. der Kahlschlag ganzer Stadtbereiche sind kein Problem für ihn. "Viele Bergarbeiterwohnungen liegen in interessanten Gebieten." Im Klartext: sie liegen in Gebieten, wo der Boden lukrativer verwertet werden kann.

In der Sozialdemokratie gibt es eine Arbeitsgemeinschaft für Städtebau und Wohnungspolitik. Sie existiert bereits seit mehreren Jahren. Wie sie zustande kam und wer an ihr teilnehmen kann, wissen die wenigsten Genossen. Der Vorsitzende des Mieteraktionsausschusses Dinslaken-Lohberg, Bergarbeiter Reinhold Engelhard, auch im Ortsvorstand der SPD: "Bei uns wurde nicht gewählt, wer dazu hinfahren sollte." Auf der Jahrestagung 1973 in der Duisburger Mercatorhalle war folglich die Lobby der sogenannten Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften - wie herkömmlich - in der Mehrheit. Ein Delegierter: "Daß da Arbeiterpolitik betrieben wurde - daß ich nicht lache.

Die Stadtentwicklung Gelsenkirchens folgt - wie die aller Städte des Ruhrgebietes - den Konzentrationsbedingungen der Industrie. Sie löst eine Verschlechterung der allgemeinen Lebensbedingungen aus. Politiker und Verwaltung riskieren den Konflikt mit der Industrie nicht: sie versuchen nicht, die Industrie zu zwingen, ihre Emissionen (Ausstoß von Schadstoffen) durch Filteranlagen einzuschränken. Sie schlagen den Weg ein, der ihnen leichter erscheint: sie "setzen Bevölkerungsteile um". Straßenzüge und halbe Stadtbereiche werden "aufgegeben" und abgerissen: rund 6 000 Wohnungen sollen verschwinden (Flächennutzungsplan).

Verstärkend kommt hinzu: Die Verkehrspolitik der SPD/FDP Landesregierung, die S-Bahnen und Stadtbahnen bauen läßt, leistet schlagartig eine völlig veränderte Entwicklung der Stadt ein: die Bebauung soll sich entlang der Strecken konzentrieren. Im Gelsenkirchener Rathaus glauben Politiker (Mehrheit: SPD) und Verwaltungsbeamte tatsächlich, sie könnten binnen 20 Jahren eine Stadtstruktur völlig umkrepeln - mit allen Folgen, vor allem immensem Gebäudeabriß. Diese Planungsvorstellungen folgen absolutistischer Tradition - dem Glauben, sozusagen aus der Höhe des lieben Gottes mit Menschen umgehen zu können. Die Prognose ist nicht schwer: die Komplexität der Realität wird die Planung zur Investitionsruine werden lassen.

Die periodischen Umsetzungen belasten die Arbeiter. Sie bieten andererseits für Angehörige der Mittelschichten Möglichkeiten, Kapital anzulegen: in neuen Hochbauten. Das Kleingewerbe wird über die hohen Mieten der neuen Standorte allmählich zerschlagen. Die Großindustrie expandiert.

Der Prozeß wird verschleiert durch Prestige-Projekte wie z.B. den Bau des Tossehof-Komplexes (Hochhäuser). Solange auch die Massenmedien wie Zeitungen, Rundfunk und Fernsehen solche Prestige-Projekte als Prestige-Projekte der Bevölkerung anbieten, fühlen sich Politiker und Verwaltung legitimiert.

Ein Strukturproblem der Macht in der spätkapitalistischen Gesellschaft besteht darin, daß die von den Arbeitern gewählten Parlamentarier der Sozialdemokratie dem Konflikt ausweichen. Sie werden damit de facto zu Agenten der ökonomisch

Herrschenden umfunktioniert. Ihre Rolle zeigt sich im Ruhrgebiet: sie sind die Beschwichtiger der eigenen Leute; sie disziplinieren ihre Wähler, d.h. halten sie davon ab, ihre wirklichen Lebensinteressen durchzusetzen.

Das Arsenal ihrer Mittel ist umfangreich: sie sprechen von unausweichlichen Sachzwängen und verbergen die politischen Gestaltungsmöglichkeiten in der politischen Ebene; sie verschleiern mit Sozialplänen, die sich als Illusionen entlarven.

Die Illusionen entlarven sich.

300. Lehrgang des Deutschen Volksheimstättenwerkes Landesverband Nordrhein-Westfalen: Diskussionsthema: "Die Unmöglichkeit gerade für den kleinen Mann noch zu einem Eigentum zu kommen." (Rundschreiben 882/Dezember 1973)

Beim derzeitigen Stand der Wohnungsbau-Ökonomie wird jede "menschenfreundliche Regung idealistischer Wohnungsreformer" von den ökonomischen Tatsachen widerlegt. Die Miete im sozialen Wohnungsbau (Neubau) stieg im März 1974 auf 5,80 DM je Quadratmeter. Angesichts solcher Kosten sind Illusionen

- entweder Dummheit
- oder gezielte Täuschungsmanöver.

Erste kleine Aufstände zeichnen sich ab: in Dortmund-Hörde rettete eine Projektgruppe der Universität Dortmund zusammen mit den Arbeitern ein Wohnquartier vor dem Kahlschlag durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Eine Projektgruppe der Fachhochschule Bielefeld rettete zusammen mit Arbeitern und dem Landeskonservator in Bonn die älteste Arbeitersiedlung Deutschlands, Eisenheim in Oberhausen (1844-1901), ein unersetzliches Dokument der Arbeitergeschichte. Allerdings bedurften beide Aktionen eines außerordentlichen Aufwandes; die Rettung wurde von mehreren Seiten mit Doppelspiel in Frage gestellt. Ausführlich dazu: Autorenkollektiv Projektgruppe Eisenheim der Fachhochschule Bielefeld (Fachbereich Design), *Rettet Eisenheim! Eisenheim 1844 - 1972. Bielefeld 1972.* Darin: Wirtschaftsgeschichte und Dokumentation Eisenheim, Daten und Argumente zur Wohnungsbauökonomie). 2. Auflage: Verlag für Studium der Arbeiterbewegung (West-)Berlin 1974. Darin zusätzlich: Chronologie der Rettungsaktion, Presseberichte, Aufsatz: Zur Funktion des Arbeitersiedlungsbaues.

Erste weitergehende Konsequenzen deuten sich an: Die Aktion Eisenheim führte bei einem Teil der Presse zur sinnvollen Verallgemeinerung des Problems - Eisenheim sollte in der Tat nur ein Beispiel für das Gesamtproblem der Arbeitersiedlungen sein. (Dazu: Presse-Dokumentation der Aktion Eisenheim. Herausgeber: Günther Borchers (Landeskonservator des Rheinlandes) - Roland Günter. Köln 1974 (ca. 150 S.; im Druck).

Die Flächennutzungsplaner der Stadt Oberhausen, das Planungsbüro des Aachener Professors Peter Zlonicki, überlegen, ob und wie sie die Arbeitersiedlungen in Oberhausen planerisch festschreiben und dadurch ihren Bestand sichern.

Als die Rheinische Wohnstätten AG, eine "Thyssen-Tochter", 1972 den Kumpels die Mieten erhöhte, gingen Lohberger Bergarbeiter vor das Amtsgericht in Dinslaken. Die Rheinische Wohnstätten hatte weder Vergleichsobjekte noch Vergleichsmieten angegeben, wie es das Mietengesetz vorschreibt. Selbst die vorgeschriebene Mieterhöhungserklärung hatte die Gesellschaft nicht an die Bergarbeiter geschickt. Die Bergarbeiter argumentierten: unsere Miete liegt keineswegs niedriger als ortsüblich. Die Rheinischen Wohnstätten AG verlor den Prozeß. Kurz danach hängten - nach Lohberger Vorbild - Bottroper Bergarbeiter mit Unterstützung der DKP der Ruhrkohle AG ähnliche Prozesse an: Ende Oktober 1973 wurden sie gewonnen.

Der Lohberger Bergarbeiter Reinhold Engelhardt, 40, Vater von sechs Kindern, organisierte den Widerstand der Lohberger Kumpels. Bei der Mieterhöhung 1972 (40 %) rief er seine Kollegen zu einer Versammlung, regte die Gründung eines Mieterausschusses Lohberg an, sammelte auf dem Lohberger Marktplatz Unterschriften und stellte ein "Info"-Blatt zusammen, das die Mieter über ihre Rechte unterrichtete.

Prompt baute die Rheinische Wohnstätten AG Drohgebärden gegen die Arbeiter auf. Per eingeschriebenem Brief ließ sie am 28. Juli 1972 durch ihre Rechtsabteilung dem Mieteraktionsausschuß Lohberg mitteilen, sie habe aus rechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen Form und Inhalt der Informationsblätter des Ausschusses. "Wir empfehlen stärkere Zurückhaltung, da wir sonst prüfen müssen, ob gegebenenfalls der Tatbestand der mißbräuchlichen Rechtsberatung in Verbindung mit geschäfts-

schädigendem Verhalten zu unseren Lasten vorliegt." Die Gemeinnützige hatte dabei die Arbeiter freilich erheblich unterschätzt: solche Drohgebärden für die ganz Dummen verfangen auch nicht ansatzweise.

Die Argumente des Unternehmens sind jedoch in mehrfacher Weise aufschlußreich: sie zeigen, welches Verhältnis ihre Juristen zum Recht haben - etwa unter dem Motto: Wenn der Zahn schmerzt, muß der Blinddarm raus. Und: sie zeigen die Unbedenklichkeit und Rücksichtslosigkeit ihrer Juristen zum Recht - jeder von ihnen weiß sehr genau, daß es sehr wohl erlaubt ist, sich gegen den Hausbesitzer zu solidarisieren und dabei Kenntnisse auszutauschen und daß der Vorwurf der Geschäftsschädigung absurd ist, wenn es sich um eine Art gewerkschaftlicher Maßnahme gegen die Ansprüche des Unternehmens handelt, das seine Profite aus den Mieten der Arbeiter zieht.

Die Arbeiterinitiative hatte eine Anzahl von Erfolgen: Mieterhöhungen wurden rückgängig gemacht oder vermindert; sie erreichte einige Verbesserungen in der Siedlung; eine Anzahl Arbeiter verweigerte die erhöhte Mietzahlung - die Prozesse wurden gewonnen.

Der ausgezeichnet funktionierende Lohberger Mieteraktionsausschuß hat im Vorstand sogar einen Gastarbeiter, ferner ein Stadtratsmitglied. Unterstützung erhielt die Mieteraktion auch von der DKP. Sie rief in ihrer Zeitung für die Lohberger Bergarbeiter "Seilfahrt" zur Gegenwehr auf: "Kein Mieter darf zunächst seine Zustimmungserklärung zurücksenden." Sie griff vor allem die sogenannte Gemeinnützigkeit der Wohnungsgesellschaft an. Die Dinslakener SPD spendete dem Lohberger Mieterausschuß zweimal 100 DM und unterstützte ihn mit Material. Sympathisant ist der Bundestagsabgeordnete Uwe Jens (SPD). Die Industriergewerkschaft Bergbau und Energie finanzierte den Rechtsanwalt in einem Prozeß.

Kleine Schikanen: die Direktion der Zeche Lohberg weigerte sich im August 1972, den Stadtverordneten der SPD, Minkus, als Vertreter des Betriebsrates für die gemeinsame Wohnungsbegehung des Mieteraktionsausschusses und der Rheinischen Wohnstätten freizustellen: Minkus war Fachmann. Im Herbst versuchte die Rheinische Wohnstätten AG den Mieterausschuß umzufunktionieren:

er sollte "vermitteln" - weigerte sich allerdings aus einer Vielzahl von Gründen.

1973 institutionalisierte sich die Arbeiterinitiative zur Interessengemeinschaft als eingetragener Verein. Bergarbeiter Reinhold Engelhardt in der Versammlung der Kumpels in der Lohberger Gaststätte Vetter am 17.1.1973: "Die Rheinische Wohnstätten AG schickt uns ein Schreiben über Gebührenerhöhung ins Haus mit Zahlen, womit kein Aas was mit anzufangen weiß. Da wird auf der Vorderseite auf Ziffer 3 der Rückseite verwiesen - drehste die Seite um, siehste, daß Ziffer 3 gar nicht vorhanden ist."

Der Mieterausschuß Lohberg plante auch eine Sternfahrt von Lohberg zur Verwaltung der Rheinischen Wohnstätte in Duisburg-Meiderich.

Der Mieterausschuß der Lohberger Bergarbeiter beklagte, daß die Rheinische Wohnstätten AG Versprechen nicht einhielt: Kellerfenster und Toilettentüren sollten bis September 1972 repariert werden - "jetzt haben wir Ende November und bereits Winter", schrieb Reinhold Engelhardt am 28.11.1972 an die Gesellschaft. Daraufhin weigerten sich Arbeiter, die Mieterhöhung zu bezahlen: die Gemeinnützige hatte sie mit "ordnungsgemäßer Bewirtschaftung" begründet. Während zum Beispiel die Stadt Dinslaken in den Stadtbereichen des gehobenen Mittelstandes für geradezu holländische Sauberkeit durch Straßenreinigung und Stadtgärtnerei sorgt, wird die Arbeitersiedlung Lohberg weitgehend vernachlässigt.

Die Arbeiterwohlfahrt stellte der Interessengemeinschaft ein eigenes Büro zur Verfügung. Dort finden regelmäßige Sprechstunden statt.

In Duisburg bildete sich 1972 ein "Zentraler Ausschuß für Mieter der Rheinischen Wohnstätten AG". Schriftführer war der Pfarrer Michael Höhn. Tagungsort: der Ratskeller in Hamborn - mitten im Wohnbauimperium der Thyssen-Tochter. Der Ausschuß protestierte gegen Mieterhöhungen bis "teilweise zu 70 %". "Diese Mieterhöhungen werden mit erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungskosten begründet. Stimmt das? Tatsache: sehr viele Mieter haben seit Jahren keinerlei Instandhaltungsarbeiten in ihren Häusern feststellen können. Gemeinsam mit den

Landtagsabgeordneten Anton Riederer (SPD) und Günter Schluckebier (SPD) forderte der Zentrale Ausschuß "vom Deutschen Bundestag aufgrund der Vorgänge - auch bei der Rheinischen Wohnstätten AG - die sofortige volle Wiederherstellung des Kündigungsschutzes und der Mietpreisbindung, wie sie vor den von der CDU verabschiedeten Lücke-Gesetzen bestanden haben."

In Oberhausen entstanden 1973 zwei Arbeiterinitiativen (Tackenberg und Dunkelschlag). Siegfried Baumeister initiierte Anfang 1974 eine Arbeiterinitiative Neumühl: die letzten 80 Häuser sollen erhalten bleiben.

Erste Maßnahmen gegen die Spekulanten.

Die Bodenspekulation der früheren Zechenbesitzer bringt die Städte immer mehr in Bedrängnis. Denn die Gesellschaften wuchern geradezu mit den Preisen für die Schlüsselgrundstücke in wichtigen Bereichen. Innenminister Weyer (FDP) schickte daher an alle Städte einen Erlaß: der Erwerb von Boden aus den Händen der Zechenbesitzer habe zukünftig nur noch über das Städtebauförderungsgesetz zu erfolgen. Der Vorteil: der Bodenpreis wird dann durch Gutachter festgestellt und kann nicht mehr geradezu auf schwindelhafte Höhen erpreßt werden.

Allerdings sind auch die Gutachterpreise nicht am Sozialwert des Geländes, d.h. an der Eigentumsverpflichtung nach dem Grundgesetz, orientiert, sondern durchaus grundgesetzwidrig an der Börse - allerdings an Vergleichswerten. Und hier liegen wiederum die Maschen der Verordnung: die Bodenspekulanten haben sich auf informelle Weise weitgehend abgesprochen und können über der Decke ihre Komplizen als Vergleichsmaßstäbe angeben; außerdem: welche Stadt kann sich schon den großen Eklat mit ihnen leisten? Der Prozeßweg ist lang, kostet viel - und im übrigen hindern vielfältige Verflechtungen an der Konfrontation.

Eine im wesentlichen von den Arbeitern gewählte Bundesregierung hätte die Pflicht, solche Wohnungsgenossenschaften zu fördern. Der Katalog der Maßnahmen:

Damit die Spekulanten ihren Reibach nicht an öffentlichen Geldern für hohe und höchste Entschädigungen machen, muß das Städtebauförderungsgesetz für die Arbeitersiedlungen angewandt werden:

die Entschädigung darf nur zum Gutachterpreis geschehen (eine solche Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes ist juristisch hieb- und stichfest).

Da die Subventionierung des sozialen Wohnungsbaues aus bauwirtschaftlichen und stadtplanerischen Gründen ohnehin in kürzester Zeit auf eine neue Basis gestellt werden muß, sind folgende Maßnahmen dringend:

Die Subventionierung wird nicht mehr an den Eigentümer gebunden, sondern an den Mieter bzw. das Genossenschaftsmitglied.

Die Subventionierung wird nicht nur für den Neubau einer Wohnung ausgegeben, sondern aus stadtwirtschaftlichen Ersparnisgründen bis unter Umständen zur selben Höhe für den Erhalt von Wohnungen (Modernisierung).

Durch die eingebrachte Subvention erhält der Mieter ein Dauerwohnrecht.

Das Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen soll ein genossenschaftlich organisiertes Projekt im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes durchführen - als Demonstrativmaßnahme des Bundes.

Damit würden sich die Prioritäten erheblich verändern: an die Stelle der Neubaukonjunktur, d.h. staatlich garantierter Gewinne, träten andere Gesichtspunkte: den Arbeitern tatsächlich billige Wohnungen zu belassen und den Wohnungsbau stadtwirtschaftlich und volkswirtschaftlich zu orientieren (statt betriebswirtschaftlich).

Wie man Arbeitersiedlungen auf politischem Wege retten kann - sofern es gelingt, politisches Bewußtsein zu mobilisieren.

Bürgeraktionen können die Stadtverwaltung und das Stadtparlament angreifen und sie davor warnen, Handlanger des Profits und Verräter der Arbeiterinteressen zu werden.

Kein Stadtparlament kann von einem Spekulanten juristisch gezwungen werden, einen Bebauungsplan zu machen, der eine höhere Ausnutzung des Geländes, d.h. höheren Profit, erlaubt. Schadensersatzpflichtig macht sich die Stadt lediglich, wenn sie die bestehende Ausnutzungsziffer durch einen neuen Bebauungsplan zu senken versucht - also einmal zugestandene Rechte zurücknehmen will.

Es gibt im Planungs- und Baurecht kein Recht auf höhere Ausnutzung, wo sie bislang noch nicht rechtlich erlaubt war. Sofern die Parlamentarier und die Verwaltung politisch denken, haben sie mit der Planungshoheit der Gemeinde den längeren Hebelarm gegen die Profitinteressen in bestimmten Stadtbereichen. Was sie bislang daran hinderte, ihn auch im Interesse der Bevölkerung zu gebrauchen, war Verklüngelung, fehlorientierte Stadtkonkurrenz, unpolitisches Laissez-faire und vor allem die geringe Politisierung der Parlamentarier und der Bevölkerung.

Es gibt rechtliche Instrumente, Arbeitersiedlungen vor der Spekulation zu bewahren.

Die Aktion Eisenheim hat gezeigt, daß die politischen Instanzen der Spekulation keineswegs so ausgeliefert sind, wie sie meist mit Unschuldsmiene vorgeben.

Das Planungs- und Baurecht sowie die Subventionsverfahren im Wohnungsbau geben wesentliche Bremsmöglichkeiten - sofern entsprechender politischer Wille vorhanden ist. In Eisenheim wurden folgende Instrumente angewandt:

Die Stadtverwaltung macht einen Bebauungsplanvorschlag, das Stadtparlament verabschiedet ihn: er schreibt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Siedlung fest, konkret: die Planung legt fest, daß genau dieselbe Nutzung in genau demselben Ausmaß in Eisenheim in Zukunft nur erlaubt ist, die heute existiert. Das heißt: der Abriß und Neubau lohnt sich für den Eigentümer nicht; verdienen kann er erst, wenn er mehr Wohnungen als heute bauen kann, die mehr Profit als gegenwärtig bringen.

Nach dem Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 sollen Zuschüsse für den sogenannten sozialen Wohnungsbau nur noch vergeben werden, wenn Neubaukomplexe im 1 000 Meter-Radius von S-Bahnen und Stadtbahnen liegen und bestimmten Anforderungen an Umweltfreundlichkeit genügen. Eisenheim liegt jedoch nicht innerhalb dieses 1 000 Meter-Radius - daher gutachtete die Landesplanungsbehörde Ruhr, daß Neubauten in Eisenheim keine öffentlichen Zuschüsse erhalten sollten. Damit wird jedoch der Bauspekulation ein wirksamer Riegel vorgelegt: denn nur, wenn die Steuerzahler 50 Prozent der Bausumme dazutun, können überhaupt

sogenannte Sozialwohnungen gebaut werden. Und freifinanzierte Wohnungen ohne öffentliche Subventionen sind so teuer, daß sie ein Arbeiter nicht mieten kann. Außerdem lassen sie sich in bestimmten Gegenden der Stadt selbst an den Mittelstand, der in den Ruhrgebietsstädten nicht umfangreich ist, nicht vermieten.

Hinzu kam, daß der Landeskonservator den Erhalt der Siedlung Eisenheim als ein Dokument der Arbeitergeschichte forderte. Er drang darauf, die Bebauung auch in der bestehenden Form bis in Details (ausgenommen die notwendige Modernisierung der sanitären Anlagen) durch eine Ortssatzung festzuschreiben, die baurechtlich als Anlage zum Bebauungsplan möglich ist.

Angesichts dieser juristischen Festschreibung von Eisenheim durch die politischen Instanzen, die die Planungshoheit haben, bliebe dem Eigentümer lediglich die Möglichkeit übrig: die Siedlung allmählich verfallen zu lassen und bei akuter Einsturzgefahr die Abrißgenehmigung zu erzwingen. Dieser Prozeß dauert jedoch Jahre - und würde durch die kontinuierlich arbeitende Aktion Eisenheim entsprechend als politischer Skandal angegriffen werden.

Der Eigentümer erhielt jedoch nach Abriß keine Genehmigung, über den geltenden Bebauungsplan hinaus größere Neubauten zu errichten. Er müßte die Fläche von Eisenheim als grüne Wiese liegen lassen. Dies widerspricht jedoch dem Spekulationsinteresse in eklatantester Weise - er wird es sicher vorziehen, dann wenigstens die bestehende Bebauung zu erhalten. Die Spekulationsbremse funktioniert jedoch nur - wie schon gesagt - wenn politischer Wille vorhanden ist. Daher ist die Mobilisierung der breiten Bevölkerung dringend notwendig - sei es über Bürgerinitiativen, sei es über die Gewerkschafts- und Parteiarbeit.

Am Beispiel der Arbeitersiedlung Eisenheim entwickelte sich eine neue Perspektive der Denkmalpflege.

Unterstützend kam hinzu, daß der Landeskonservator des Rheinlandes, Dr. Günther Borchers, seine Hand über die Arbeitersiedlung Eisenheim hielt. In einigen Denkmalämtern hat sich erfreulicherweise in den letzten Jahren der Denkmalbegriff geöffnet. Wie schon früher bei den Historikern wird nun die

Sozial-, Technik- und Wirtschaftsgeschichte einbezogen. Damit erscheinen die Dokumente der Arbeitergeschichte im Blickfeld. Heute geht die fortschrittliche Denkmalpflege so weit, daß sie sich zum Anwalt für sozialwirksame gewachsene Strukturen macht. Damit ist die formalästhetische Position zugunsten einer sozialwertorientierten überwunden. Die Denkmalpflege (ein überholtes Wort!) gewinnt Bedeutung für die Gegenwart und eine sozialorientierte Zukunft. Denkmalpflege beginnt, eine Art Ombudsmann für gewachsene Sozialstrukturen zu werden.

Arbeitsdirektor Kegel, von den Bergleuten über die Gewerkschaft in den Vorstand der Ruhrkohle AG delegiert, zur Frage, ob die Arbeitersiedlung Eisenheim als Dokument der Arbeitergeschichte erhalten bleiben soll: "Ich halte nichts von Denkmalern um ihrer selbst willen. Wenn sichs dort gut wohnen läßt, werden wir sie nicht leichtfertig schleifen (!) - weniger des Denkmals wegen als der Bewohner wegen."

So groß der Kahlschlag geschrieben wurde, so klein wird einstweilen die Modernisierung, d.h. die Erhaltung von Wohnungen geschrieben.

Den umfangreichsten Haushaltsansatz hat noch das Land Nordrhein-Westfalen. Im Haushalt 1973: 17,4 Millionen. Sie sind eine "Zinszuschußmaßnahme", d.h.: wer Kredite für die Renovierung seiner Wohnung aufnimmt, kann sie durch Landeszuschuß um 3,5 % ermäßigen. Verbilligt werden Darlehen bis zu 6 000 DM, wenn Toilette, Fußböden, Decken und Elektroinstallationen erneuert werden. Wer zusätzlich seine Heizung modernisiert, erhält Zinsverbilligung für weitere Gelder: für eine Wohnung unter 65 qm für 5 000 DM, über 65 qm für 7 000 DM. Durchschnittlich werden 9 000 DM verbilligt. Die Rechnung: wer einen Kredit zu 10 % Zinsen aufnimmt, müßte dafür im Jahr 900 DM und im Monat 75 DM an Zinsen und d.h. Mieterhöhung zahlen. Durch den Zinszuschuß von 3,5 % ermäßigen sich die Zinsen um 35 % auf rund 50 DM im Monat. Die Laufzeit der Zinsverbilligung: 5 Jahre.

Nach dem Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 werden jährlich 55 000 Wohnungen durch diese Zinszuschußmaßnahme gefördert. Diese Zahl wird aufgeteilt: entsprechend dem Altwohnungsbestand von 1969 (Unterlage: Statistisches Landesamt) an kreisfreie Städte und Kreise.

So erhalten jährlich: Essen 5 000 Wohnungen, Dortmund 4 600, Düsseldorf 3 800, Duisburg 2 050, Gelsenkirchen 1 550, Oberhausen 700, Wanne-Eickel 300, Wattenscheid 300, Witten 450, Herne 300, Bottrop 300, Castrop-Rauxel 300, die Kreise Dinslaken, Kleve und Lippstadt je 150; den Löwenanteil erhält die Stadt Köln: 6 800 Wohnungen.

Das Baureferat des Innenministeriums, in dem es ein Referat Modernisierung gibt, teilt den kreisfreien Städten und Kreisen ihre Kontingente zu, in der Regel den Bauförderungsämtern im Baudezernat der Stadt- bzw. Kreisverwaltung. Für das Ruhrgebiet gibt es eine Gutachterbehörde: die Landesbaubehörde Ruhr.

Die Bewilligungsbehörden der kreisfreien Städte und Kreise sind verpflichtet, jedes Jahr Förderungsbereiche zu bilden.

Kriterien für die Modernisierung:

- Die Wohnung muß erhaltenswürdig sein.
- Sie muß bis zum 31. Dezember 1963 bezogen sein. (So niedrig schätzt man also den Baustandard des größten Teils der sozialen Wohnbauten ein.)
- Ein Flächennutzungsplan muß vorliegen oder in Arbeit sein.
- Wenn die Wohnung in einem Sanierungsgebiet liegt, das im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, erhält sie keinen Zuschuß,
- auch nicht, wenn mit der Ausweisung des Gebietes zur Sanierung zu rechnen ist,
- ebensowenig in Gebieten, in denen in Zukunft Kleinindustrie und Gewerbe vorherrschend sein sollen.

Rechtsgrundlage für die Maßnahmen zur "Modernisierung von Wohngebäuden" ist der Runderlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 9.4.1973 (VI C 2 - 4.c5 - 800/73; veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 26, 1973, Nr. 38, S. 638/41). Die Zinszuschußmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen kann auch eine Wohnungsbaugesellschaft beantragen, das heißt: sie kann für die Erhaltung von Arbeitersiedlungen eingesetzt werden. Für die Minimalsanierung in der Arbeitersiedlung Eisenheim, die 7 000 DM erfordert, könnte sie mit dem Ziel verwandt werden, eine Mieterhöhung nach der Modernisierung in Grenzen zu halten: statt rund 65 DM mo-

natlicher Mieterhöhung bei 10 % Zinsen würden die Eisenheimer Arbeiter nur rund 40 DM zahlen müssen.

Die Bundesregierung erhöhte den Förderungssatz für die Altbaumodernisierung unlängst bis zu 20 000 DM.

Wie die Opfer getröstet werden.

Die Konzerne spekulieren mit dem Land und den Wohnungen der Arbeiter im Ruhrgebiet. Wer die hohe Miete in den Neubauten nicht aufbringen kann, muß in die Obdachlosenquartiere gehen. Die Profitinteressen produzieren ein Heer von Obdachlosen.

Die Produzenten der Obdachlosigkeit täuschen über den Sachverhalt hinweg, indem sie sich anschließend karitativ der Obdachlosigkeit annehmen. Der Stifterverband der Deutschen Wirtschaft gibt am 8. März 1974 durch die Presse bekannt, daß er die praxisbezogene Arbeit von Sozialpädagogen für "gezielte therapeutische Methoden" finanziere, durch die Kinder in Obdachlosenquartieren "ihr Leben wieder aktiv in die Hand nehmen können" (General-Anzeiger Bonn 8.3.1974). In der BRD leben rund 800 000 Menschen in Obdachlosenquartieren, unter ihnen 400 000 Kinder.

Die Enteignung nach dem Städtebauförderungsgesetz:

§ 22 StBauFG berücksichtigt die Unzulänglichkeit der geltenden Enteignungsbestimmungen der §§ 85 ff. BBauG. Zwingende städtebauliche Gründe nach § 88 BBauG, die eine Enteignung rechtfertigen, sind im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet immer als gegeben anzusehen. Außerdem muß mit der Einleitung eines Enteignungsverfahrens nicht abgewartet werden, bis der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Es genügen im Sanierungsgebiet ein Bebauungsplanentwurf und die Behandlung der gegen ihn fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen; im Entwicklungsbereich ist die Enteignung ganz ohne Bebauungsplan möglich (§ 57 Abs.3 StBauFG). Schließlich ist noch hervorzuheben, daß über den Eigentumsübergang von der Enteignungsbehörde schon entschieden werden kann, bevor die Entscheidung über die Entschädigung gefällt wird. Diese Vorschriften liefern einen wichtigen Beitrag zur zügigen Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Grund und Boden ist für Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen leichter verfügbar als bisher.

Das Städtebauförderungsgesetz könnte durchaus ein Hammer gegen die Spekulation sein - wenn es endlich tatsächlich eine soziale und nicht mehr kapitalverwertungsorientierte Auslegung und Anwendung erfährt. Dies setzt allerdings politischen Willen voraus, der bereit ist, sich in den parlamentarischen Gremien als Macht zu zeigen.

Neben dem Kriterium des baulichen Mißstandes gibt es im Städtebauförderungsgesetz das Kriterium des funktionellen Mißstandes in der Stadtplanung. Dieses Kriterium ist weit gefaßt: es wird darunter auch die Befürchtung gefaßt, daß sich beim Weiterlaufen der gegenwärtigen Entwicklung Mißstände vergrößern und zu erheblichen Störungen oder Schäden für das Gefüge des Stadtviertels bzw. der Stadt führen.

Wenn es einen Vorzug eines Stadtviertels darstellt, daß es Arbeiterwohnungen mit billigen Mieten, hoher Wohnqualität und ausgezeichnetem Sozialgefüge besitzt, dann bedeutet die Spekulation mit diesen Werten eine immense Gefahr für das Viertel. Die Gefahr ist heute schon - schleichend oder offen - überall im Ruhrgebiet da. Bei sozialer Orientierung des Städtebauförderungsgesetzes liegt also Grund genug vor, es anzuwenden: um die Gefahr abzuwenden und eine "gesunde Stadtentwicklung" (Planervokabular) zu garantieren.

Nach dem Städtebauförderungsgesetz könnten die Arbeiter-siedlungen den Spekulanten entzogen werden - zum Gutachterpreis. Das Städtebauförderungsgesetz sieht auch Modernisierung vor, d.h. die Renovierung und behutsame Verbesserung der Wohnungen, sofern sie bislang fehlten.

Die Spekulation mit Arbeiterwohnungen könnte durch das Städtebauförderungsgesetz verhindert werden - bei sozialorientierter Anwendung und entsprechendem politischen Willen.

Die Wohnungen sollten dann in der Weise privatisiert werden, daß eine "Genossenschaft für Arbeiterwohnungen" sie erwirbt. In ihr sind alle Mieter Genossenschaftsmitglieder.

Solche Genossenschaften sind keine Utopien, sondern bewährte soziale Zusammenschlüsse. Es gab rund hundert Jahre lang eine große und gut funktionierende Zahl von ihnen (vergleiche das Reichsheimstättengesetz). Die Genossenschaften sind auch mit der Arbeiterbewegung bereichsweise sehr eng verbunden

gewesen. Nach 1945 setzten große Wohnungsbaugesellschaften, die lieber über die Arbeiter verfügen wollten als ihre Selbstverwaltung zu fördern, durch, daß sie durch gesetzliche und vor allem steuerrechtliche Behinderungen zur Bedeutungslosigkeit verurteilt wurden.

Gleichwohl kann man auch heute noch Genossenschaften gründen und als sozial orientierte Formen des Eigentums, nämlich des gemeinsamen Eigentums, am Leben erhalten. Solche Arbeitergenossenschaften hätten den Vorteil, daß kein anarchischer Individualismus entstünde, sondern durch gemeinsame Verwaltung sich auch die gemeinsamen Interessen solidarisierten.

Solche Genossenschaften könnten alle sozialen Sicherungen für die Mieter bieten, die herkömmlich das Eigenheim bietet - ohne dessen Nachteile zu haben.

Die wichtigsten dieser sozialen Sicherungen sind:

- das Dauerwohnrecht
- und die Miethöhe, die nicht vom Profitinteresse einer Kapitalgesellschaft bestimmt wäre.

(Auch die gewerkschaftseigene Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat und andere - oft städtische - sogenannte gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften sind nicht gemeinnützig, weil sie Kapitalgesellschaften sind, die exakt das gleiche Gewinninteresse wie jede private Gesellschaft haben.)

Die Genossenschaft kann - ähnlich den Vorteilen des Eigenheimes, jetzt aber innerhalb eines gemeinsam gesetzten Rahmens - jedem Genossenschaftsmitglied die Möglichkeiten offen lassen, seine Wohnung je nach seinen Bedürfnissen und ihrer Veränderung (Familiengröße, Alter, Interesse, Umbaureiz u.a.) umzugestalten.

Durch den eigentumsähnlichen Charakter des Dauerwohnrechtes und weiterer sozialer Sicherheiten entfällt das Schielen nach Eigentumsformen, die erhebliche soziale Nachteile für das gesellschaftliche Leben mit sich bringen (Isolierung, Grenzängste, Wichtigtuerei, Rechnen in Kapitalanlage u.a.). Solche genossenschaftlichen Besitz- und Selbstverwaltungsformen hätten den Vorteil, daß an die Stelle der individuellen Privatisierung eine sozialorientierte träte.

Genossenschaften haben gegenüber den großen Wohnungsbaugiganten den Vorzug, daß sie die Selbstverwaltung der Mieter er-

möglichen und fördern. Denn: es kann kein Ziel sein, an die Stelle von privatkapitalistischen Spekulanten feudale Sorgevorstellungen von großen Gesellschaften wie der gewerkschaftseigenen Neuen Heimat zu setzen, die zudem insofern ihre Sorgspflicht nicht einmal erfüllen können, als sie - wider den Geist der Arbeiterbewegung - genauso als Kapitalgesellschaften angelegt sind wie private Firmen. Mit Sozialisierung hat diese Art eines feudalen Kapitalismus nichts, aber auch gar nichts zu tun. Sie diskreditiert im übrigen das sinnvolle Interesse der Arbeiter nach einer sinnvollen Sozialisierung.

Eine sinnvolle Sozialisierung muß demokratisch sein: das heißt, ihr wichtigstes Kriterium muß die Selbstbestimmung der Bevölkerung sein.

Solche selbstverwalteten und dem Profitinteresse entzogenen Wohnformen hätten die sogenannten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften längst entwickeln müssen - vor allem die größte, die Neue Heimat, eine Gründung des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

Ein Betroffener: "Aber was machen die? Die ziehen dir das Fell genauso über die Ohren wie die anderen auch - ob du in der Gewerkschaft bist oder nicht. Ne, da haste nichts von. Da muß man sich wirklich schämen, daß unsere Gewerkschaft das so macht. Dafür haben wir nicht gekämpft. Wir wollen ganz was anderes." Die Mieterbeiräte der Neuen Heimat, unlängst eingerichtet, haben keine wesentlichen Funktionen - sie sind nur Alibi. Denn: an das Finanzgebahren der Kapitalgesellschaft kommen sie nicht ran - die sogenannten "Unternehmensziele" werden in der Vorstandsetage in Hamburg bestimmt. Ein Betroffener in einer Neue Heimat-Siedlung: "Die Mieterbeiräte sind ähnlich wie die Schülermitverwaltungen: diese Einrichtungen sind schamlos pervers: sie muten den Leuten tatsächlich zu, daß sie stolz darauf sein müßten, die Papierkörbe leeren zu dürfen."

Bei Mietpreissteiigerungen haben die Mieterbeiräte nicht mitzureden. Denn: mit diesem Teil des sauer verdienten Geldes der Arbeiter will die Neue Heimat die Firma erweitern.

Ein anderer Betroffener: "Mieterbeiräte? Das ist das alte Spielchen - die Neue Heimat richtet Pöstchen ein und hofft darauf, daß die Mieterbeiräte die Mieter beschwichtigen - wie es

so schön heißt: 'Zum Verständnis beitragen', 'vermitteln' - was sollen wir verstehen? was soll uns vermittelt werden? doch nur das Finanzgebaren der Neuen Heimat. Das geht doch nur gegen uns aus. Von dem, was wir wollen, nimmt doch da oben keiner was an - von uns kleinen Würstchen doch nicht."

Ein Arbeiter: "Die wiegen uns in dem Glauben, man kriegte den Kapitalismus aus den Angeln durch einen Gegenkapitalismus. In Wirklichkeit ist das doch nur eine neue Masche, uns reinzulegen. Wir armen Schweine werden immer reingelegt. Es genügte nicht, daß die anderen uns ausnehmen, jetzt nehmen uns die eigenen Leute aus. Pfui Deibel."

Es ist geradezu ein detektivisches Unternehmen, die Besitzverhältnisse und Zuständigkeiten für die Arbeitersiedlungen herauszubekommen.

Die Siedlung Eisenheim wechselte von der Gutehoffnungshütte 1953 zur neugebildeten Bergbau AG Neue Hoffnung, von dort zu den Hüttenwerken Oberhausen (HOAG), weiter zu Thyssen-Niederrhein, wie die Hüttenwerke Oberhausen nach Kauf durch die August Thyssen-Hütte genannt wurden, und weiter zur August Thyssen-Hütte.

Der rasche Wechsel ist eine Folge des kapitalistischen Wirtschaftssystems: es schiebt Sachen und mit ihnen Menschen so hin und her, wie es für die Kapitalvermehrung, d.h. für die Erzielung höherer Gewinne tunlich erscheint. Die Aktienpakete wechseln den Besitzer - je nach den Gewinnerwartungen.

Die Folgen des Besitzerwechsels.

Ein großer Teil der Arbeitersiedlungen wird von Besitzer zu Besitzer geschoben - wie Waren von Kaufmann zu Kaufmann. Dabei erhöht sich der Kaufpreis ständig: Jeder Besitzer ist darauf erpicht, beim Verkauf der Siedlung einen Gewinn zu erzielen. Der neue Käufer ist nun gezwungen, die Kostenerhöhung wieder "reinzuwirtschaften". Er kann dies über Mieterhöhungen oder über Nutzungserhöhungen versuchen. Wenn er die Miete nicht erhöhen kann, ist er am Erhalten der Siedlung nicht mehr interessiert: er läßt die Häuser abreißen, um mehr Geld auf anderem Wege zu erwirtschaften: mehr Häuser bringen mehr Miete, mehr Miete bringt mehr Gewinn. Er erhöht also die Nutzung.

Dieser Mechanismus zeigt die unsoziale Struktur der Markt-

wirtschaft im Wohnungswesen: nicht die Bewohner, auch nicht die Häuser fordern die Notwendigkeit heraus, die Arbeitersiedlungen abzureißen, sondern lediglich die Wirtschaftsgesetze.

Die tatsächlichen Ursachen werden von den Stadtplanern und Interessenten in der Regel durch Planerideologien verschleiert:

- sie sprechen von Baumängeln
(obgleich sich Baumängel in der Regel mit einem Bruchteil der Neubaukosten beheben lassen);
- sie sprechen von Strukturschwächen der Siedlungen
(obgleich sie keine Vorstellung davon haben, wie das Gegenteil von Strukturschwäche aussieht -die Denunziation genügt);
- sie stellen die Nutzungserhöhung als soziale Tat hin
(und tabuisieren die Bedingungen und Folgen);
- sie sprechen von einer Strategie gegen die Zersiedelung
(ohne Standortprobleme tatsächlich zu erörtern und das Zersiedelungsproblem dort anzufassen, wo es real auftritt - in den Vororten der "aufgelockert" siedelnden Oberschichten).