



**Mieterverein Dortmund
und Umgebung e.V.**
Kampstr. 4 - 44137 Dortmund

Strohalm Belegungsrecht

Der Bergarbeiterwohnungsbau ist eine Wissenschaft für sich. Solange sie gebraucht wurden, mussten Bergleute sich nicht sonderlich um das Regelwerk kümmern. Seit aber die meisten Zechen geschlossen sind und immer mehr Koloniewohnungen privatisiert werden, kommt es auf jede Formulierung an. Ehemalige Angehörige der Zeche Minister Stein haben sich durch das Dickicht von Kompetenzen und Paragraphen gearbeitet, um ihre Wohnrechte dauerhaft zu sichern.

In Dortmund-Eving bestehen ganze Generationen der Männer aus so genannten Sozialplänen. Sie gehen über Anpassungsprogramme der Montanindustrie stufenweise in die Altersrente. Im Sozialplan, der zwischen Vorstand und Gesamtbetriebsrat der Ruhrkohle AG (RAG) ausgehandelt wurde, ist für die Kumpel u.a. auch die Wohnraumversorgung im Ruhestand geregelt: „Das Unternehmen wird Entlassenen das bisher eingeräumte Wohnrecht in werkseigenen Wohnungen nach ihrer Entlassung weiter gewähren. Bei sonstigen Wohnungen, bei denen das Unternehmen ein Belegungsrecht hat, wird es die Einhaltung dieser Verpflichtung durch eine entsprechende Ausübung des Belegungsrechts sicherstellen. Für den Fall eines Eigentümerwechsels verpflichtet sich das Unternehmen, für den Entlassenen 1. ein Wohnrecht nach dem Eigentümerwechsel sicherzustellen, 2. eine andere Wohnung zu im wesentlichen gleichen Bedingungen des bisherigen Mietvertrages zur Verfügung zu stellen.“ Die Eheleute Grobelny glauben,

damit in ihrer Wohnung im Spenhofweg in Obereving vor einer Eigenbedarfkündigung geschützt zu sein. Sie haben den Mietvertrag 1973 über die Wohnungsstelle der Zeche Minister Stein bekommen. Heinz-Jürgen Grobelny ist 1996 mit 49 Jahren in die Anpassung gegangen. Über 30 Jahre lang hatte er als Elektrohauser unter Tage gearbeitet.

1999 ist es mit dem Sicherheitsgefühl vorbei. Zu dieser Zeit schließt ihre Vermieterin, die Viterra Wohnen AG, über die "Gesellschaft zur Sicherung von Bergarbeiterwohnungen mbH" (GSB) eine Rahmenvereinbarung mit der Ruhrkohle AG ab. Diese ermöglicht - unter Kündigungsschutzauflagen - den Verkauf von 6.000 Wohnungen, die noch der Belegung durch den Bergbau unterliegen. Damit kommt das Privatisierungsgespenst auch nach Eving, wo zwei Drittel aller Häuser im Werkswohnungsbau errichtet sind. Nach ersten Verkaufsfällen wird im Frühjahr 2000 auf einer Mieterversammlung der Mieterbeirats Obereving ins Leben gerufen. Bei der Konstituierung wird Grobelny Vorsitzender, seine Frau Christine Schriftführerin. KassiererIn ist Karin Kohlhage. Ihr Ehemann Siegfried ist 68 Jahre alt und war bis zum 50. Lebensjahr Maschinenhauser unter Tage. Seit 1968 wohnen sie in ihrer Viterra-Wohnung in der Preußischen Straße. Vorrangiges Ziel der Interessengemeinschaft: „Wir wollen die Wohnrechte einfordern, die uns bei der Abkehr (beim Ausscheiden) im Sozialplan versprochen wurden.“

Die Auseinandersetzung mit Viterra wird mit ungleichen Mitteln geführt: Von der Bergbaugewerkschaft und dem Betriebsrat gibt es keine Unterstützung. Die Konzernmutter E.on AG (früher Veba AG) ist Mehrheitsaktionärin der RAG. Sie will die Mehrheit an der Ruhrgas AG und parallel dazu die Immobiliensparte

verkaufen. Es geht um die Neuaufteilung des Energiemarktes. Um die Viterra "kapitalmarktfähig" zu machen, werden im Ruhrgebiet mehrere tausend Wohnungen im Jahr veräußert und große Wohnungskontingente in attraktiveren Regionen wie Rhein-Main und München gekauft. Vorstand Dr. Michael Hermes kalkuliert die Mieter bei der Privatisierung als wichtigste Käufergruppe. Mit Dauerwohnrecht lasse sich aber keine einzige Wohnung verkaufen. Alle Versuche des Mieterbeirats, in direkten Verhandlungen eine Garantie für das arbeitsvertragliche Wohnrecht zu erreichen, scheitern trotz der aktiven Unterstützung durch die Bezirksvertretung Eving und die Dortmunder SPD. Selbst ein Gespräch mit dem damaligen NRW-Ministerpräsidenten Wolfgang Clement im Düsseldorfer Landtag im Dezember 2000 bringt keinen Durchbruch. In Eving stellt Viterra stattdessen die Regelungen vor, die bei Direktverkauf an Mieter und Kapitalanleger Standard werden: Ein Dauerwohnrecht ab dem 65. Lebensjahr und einen Kündigungsschutz von 10 Jahren für alle anderen Haushalte. Auch eine Härtefallregelung wird angeboten. Diese soll aber nicht generell für Bergleute gelten. Viterra will unter keinen Umständen Präzedenzfälle schaffen. Grobelny reicht das nicht: "Wir brauchen ein Dauerwohnrecht zumindest ab dem 49. Lebensjahr, denn Vorruheständler werden kaum noch in der Lage sein, ihre Wohnung zu kaufen." Die Zeit drängt. Es werden die ersten Fälle bekannt, dass Zwischenerwerber eine ganze Siedlung kaufen und hausweise weiterverkaufen. Hier haben die Mieter nur den gesetzlichen Kündigungsschutz von maximal 12 Monaten.

Der Mieterbeirat konzentriert sich auf das Belegungsrecht und die darauf anzuwendenden GSB-Regeln. Die GSB mbH wurde im verzweigten RAG- Im-

mobilen-Verbund 1981 mit dem Ziel gegründet, Ein- und Zweifamilienhäuser in Bergarbeitersiedlungen sozialverträglich zu privatisieren. Dafür wurden "10 Gebote" entwickelt. Kaufen dürfen nur die Mieter selbst oder enge Angehörige. Der Verkauf an Dritte ist ausgeschlossen. Aber welche der ca. 2.300 Wohnungen, die Viterra im Stadtteil Eving bewirtschaftet, unterliegen noch der Belegung? Eine erste Nachforschung ergibt: Es gibt kein Verzeichnis darüber. Jedes Belegungsrecht muss einzeln aus den Akten herausgesucht werden. Bei der "Wohnbau Auguste Viktoria GmbH" in Marl, die ebenfalls zur RAG Immobilien gehört, erklärt man sich aber bereit, auf konkrete Anfrage Auskunft zu erteilen. Prokurist Peter Ponthöfer weiß aber auch, dass mangels Nachfrage durch aktive Bergleute schon viele Belegungsrechte vorzeitig abgegeben wurden. Schließlich habe man vor einigen Jahren noch nicht mit so vielen Verkäufen gerechnet.

Ein weiteres Gespräch in Düsseldorf soll endlich Klarheit bringen. Am 18.07.2002 lädt das Wohnungsbauministerium Vertreter der Mieter, der RAG Immobilien und Politiker aus Eving nach Düsseldorf ein. Das einzige konkrete Ergebnis ist die Aussage: Es gibt noch genügend Belegwohnungen in Eving, um den Sozialplan auch in Zukunft einhalten zu können. Wer wegen Eigenbedarfs gekündigt wird, muss gegebenenfalls im Stadtteil umziehen. Der Bergbau werde aber, so Peter Ponthöfer, in Zukunft sensibler mit der Rückgabe von Belegungsrechten umgehen.

Es ist paradox: Wer mit dem Bergbau nichts zu tun hat, aber in eine Wohnung mit Belegungsrecht wohnt, ist besser geschützt als wohnberechtigte Bergleute in Wohnungen, deren Belegungsrecht ausgelaufen ist oder abgegeben wurde.