



PROFIL

Informationen für die Mitarbeiter
der Maxhütte Unterwellenborn GmbH

Jahrgang 2 - Nummer 4

13. April 1992

Die Entscheidung ist gefallen - ARBED Luxemburg kauft KFS

Was der Treuhandvorstand bereits eine Woche zuvor beschlossen hatte, wurde vom Verwaltungsrat am 17. März bestätigt: Die Treuhandanstalt sieht den Luxemburgischen Stahlkonzern ARBED als Käufer für die Kombinierte Formstahlstraße der Maxhütte Unterwellenborn GmbH vor.

Mit dieser Entscheidung würdigte die Treuhand ein Kompendium aus einem guten Konzept zur Erhaltung des Stahlstandortes Unterwellenborn, der Erhaltung von Arbeitsplätzen, Investitionsbereitschaft und einem günstigen Kaufpreis. Wie ein Treuhand-Verehrer dazu ausführte, habe man mit der "ARBED den in Europa besten Investor gefunden". Man rechne auch damit, daß zusammen mit dem Luxemburger Großunternehmen weitere Investoren nach Unterwellenborn kämen, die mit ihren Investitionen neue Arbeitsplätze schaffen.

Die ARBED - Gruppe agiert weltweit und nimmt nach Aussage ihres Vorstandsmitgliedes **Francois Schleimer** dabei den 13. Platz (in Europa Platz 5) bei der Herstellung von Flach- und Langprodukten ein. Vier Hüttenwerke stehen allein in Luxemburg, weitere in Belgien, Frankreich, Brasilien und Deutschland. Die Unternehmensgruppe beschäftigt 55.000 Mitarbeiter und hat einen Jahresumsatz von 10 Milliarden DM. Mit der Neuerwerbung KFS wird ARBED auf der Produktseite einen Marktanteil von 27 Prozent haben und damit Marktführer sein.

Zu einem Arbeitsbesuch weilten am 20. März 1992 mehrere Direktoren von ARBED in der Maxhütte. Zweck des Besuches war, schnellstens Gespräche mit der Geschäftsführung und dem Betriebsrat aufzunehmen, um in enger Zusammenarbeit die Grundlagen für



Die ARBED-Vertreter auf der Pressekonferenz am 20.3. - v.l.n.r.: Direktor Michel Wurth, Dr. Romain Henrion (Geschäftsführer in Unterwellenborn), Vorstandsmitglied Francois Schleimer.

den Neubau der Flüssigphase zu schaffen. Bis spätestens 1. Juli soll diese Konzeption stehen um dann das Genehmigungsverfahren einleiten zu können. Während dieses Besuches stellte sich der Geschäftsführung und dem Betriebsrat der Geschäftsführer für das Unterwellenborner ARBED-Unternehmen, **Dr. Romain Henrion**, vor. Wie übrigens der Name des neuen Unternehmens lauten soll, konnte noch nicht gesagt werden, da man dazu einen internen Wettbewerb ausgeschrieben habe. "Auf jeden Fall wird es nicht Maxhütte heißen", sagte dazu Vorstandsmitglied Schleimer.

Der für das Projekt Maxhütte zuständige Leiter und ARBED-Direktor **Michel Wurth** informierte die Presse- und Medienvertreter darüber, daß im neuen Unternehmen 620 Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Daraus ergäbe sich dann auch die geplante Jahresproduktion von rund 620.000 Tonnen Profilstahl. Desweiteren habe man bereits eine Stahlhandelsgesellschaft gegrün-

det und bemühe sich um die Ansiedlung weiterer Firmen. "Die Kombinierte Formstahlstraße ist eines der besten Walzwerke in Europa - das muß weitergehen. Obwohl es auf dem Stahlmarkt sehr starke Konkurrenz aus West- und Osteuropa sowie den USA gibt, kommt uns die geografisch günstige Lage der Maxhütte für den Markt in den neuen Ländern entgegen".

Wichtig für die ARBED-Initiativen um Unterwellenborn waren neben dem "strategischen Interesse an den Langprodukten" auch die vorhandenen günstigen Rohstoffbedingungen. Mit dem zur Verfügung stehenden Schrott könne kostengünstig ein Elektrostahlwerk betrieben werden. Zu den Strompreisen, die einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen, sollen Gespräche mit den zuständigen Versorgungsunternehmen geführt werden, um, wie es die ARBED - Direktoren auf der Pressekonferenz ausdrückten, "zu einem fairen Strompreis" zu kommen.

Wie geht es weiter in der Maxhütte Unterwellenborn?

Betriebsversammlung am 25. März - Schnittpunkt in der Geschichte des Unternehmens

Nach den Presseinformationen zum Verkauf der KFS und den Flugblattinformationen des Betriebsrates zum Interessenausgleich war eine hohe Teilnehmerzahl zur Betriebsversammlung zu erwarten. Über die örtliche Presse waren zudem alle Kurzarbeiter eingeladen und der Speisesaal der Hauptküche war auch dementsprechend gefüllt.

Betriebsratsvorsitzender **Bernhard Hecker** wertete die Versammlung als einen Schnittpunkt in der Geschichte des Unternehmens, denn der Verkauf der KFS und der unterzeichnete Interessenausgleich bedeuteten sowohl die Teilung der Maxhütte und die Schließung der Vorstufen zum 31. 7., als auch zugleich einen Neubeginn.

Zum Jubeln darüber bestünde zwar kein Anlaß, aber es sei auch nicht die Zeit, nun den Kopf hängen zu lassen. Nach Veräußerung der KFS und der für den Bau des neuen Stahlwerkes vorgesehenen Flächen werden aus technischen und wirtschaftlichen Gründen die Vorstufen zum 31. 7. geschlossen. Unter Einhaltung der Kündigungsfristen erfolgen daraus resultierend betriebsbedingte Entlassungen.

Weiterbeschäftigt werden im Restbetrieb 300 Arbeitnehmer über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren und darüber hinaus weitere rund 200 Arbeitnehmer von Bereichen, die in Kürze privatisiert werden.

Für alle, die nicht weiterbeschäftigt werden können, sei der Sozialplan vom 6. Mai 1991 wirksam, der gegenwärtig überarbeitet werde. In zähen Verhandlungen mit der Treuhandanstalt, die bis zur buchstäblich letzten Minute vor dem Verkauf der KFS geführt wurden, konnte, so der Betriebsratsvorsitzende, eine Aufstockung zum Sozialplan von 15 Millionen erreicht werden. Auch die Deckungslücke im bisherigen Sozialplan konnte aufgrund der Zusage der Treuhand geschlossen werden. Damit könnten die bisher ausstehenden Raten der Abfindungen gezahlt werden. "Wir konnten die Treuhand von ihrer bisherigen Sozialplanpolitik abbringen und haben damit ein Signal für die gesamte Stahlindustrie gesetzt". Insgesamt stehen für die sozial verträgliche Gestaltung des Personalabbaus in der Max-



Nur noch bis zum 31. Juli werden sich an der Blockwalze die glühenden Blöcke durch die Walzen zwingen. Ab 1. August werden die veralteten und teuren Vorstufen für immer stillgelegt.

hütte Unterwellenborn **44,1 Millionen** plus einer Summe von **2,3 Millionen** von ARBED zur Verfügung.

Damit könne eine Abfindung gezahlt werden, die die Differenz von Arbeitslosengeld und Wartegeld nach MUV zum bisherigen Netto (für ein Jahr) ausgleicht. Arbeitnehmer mit besonderem Kündigungsschutz (Alleinerziehende, Behinderte etc.) erhalten eine zusätzliche Abfindung.

Der Betriebsratsvorsitzende wies darauf hin, daß bei der Groß-ABM noch 300 Plätze zu besetzen seien. Es komme nun darauf an, diese vor allem mit Arbeitnehmern der Maxhütte zu besetzen, um ihnen die Chance für Beschäftigung und Fortbildung/Umschulung zu sichern. Jüngere Arbeitnehmer sollten vor allem die vorhandenen Fortbildungs- und Umschulungsmaßnahmen für ihre berufliche Zukunft nutzen.

Zum Ende seiner Rede wies der Betriebsratsvorsitzende darauf hin, daß der Betriebsrat nicht in seiner Gesamtheit in das neue Unternehmen übergehen werde. An der KFS werde aber ein starker Betriebsrat gebraucht, denn der neue Arbeitgeber sei ein Unternehmen, das nach streng marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtet sei und dementsprechend arbeite. Er rief die

Versammelten dazu auf, im neuen Unternehmen einen starken Betriebsrat zu wählen - ebenso wie im Restunternehmen der Maxhütte, wo es auch in Zukunft nicht ohne Betriebsrat abgehen könne.

Der Vorsitzende Geschäftsführer **Gerhard Engel** erinnerte zu Beginn seiner Rede daran, daß in Unterwellenborn fast 120 Jahre lang Roheisen hergestellt wurde. Die internationale Entwicklung habe aber dazu geführt, heute nur noch wirtschaftlich arbeitende Anlagen mit Strangguß überleben könnten. Trotz vielen Fleißes aller Arbeitnehmer arbeiteten die Vorstufen in der Maxhütte nicht mehr effektiv, was zu einer wirtschaftlich katastrophalen Situation geführt habe. Die Treuhandanstalt zahlte im vergangenen Jahr Millionenbeträge in fast dreistelliger Höhe, um das Überleben des Unternehmens bis zum heutigen Tag zu sichern. Auftrag des Aufsichtsrates war es deshalb, den Stahlstandort auf wirtschaftlicher Basis zu erhalten. Dies sei nun mit dem Verkauf der KFS an ARBED gelungen. Bis 1996 wolle das Luxemburger Unternehmen **290 Millionen Mark** investieren - davon allein 40 Millionen zur Modernisierung im Bereich des Walzwerkes.

Rund 200 Arbeitsplätze würden, zum Teil auch für privatisierte Bereiche, gesichert, die für das neue Unternehmen Dienstleistungen erbringen. Im Vertrag sei weiterhin vorgesehen, daß ARBED 60 Ausbildungsplätze übernimmt und sich an einer Erschließungsgesellschaft beteiligt, die Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Unternehmen schafft. "Es gab insgesamt vier Bewerber. Die erreichte Lösung ist auch nach unserer Auffassung die beste!"

Die Restgesellschaft Maxhütte, so der Vorsitzende Geschäftsführer weiter, wird im Auftrag der Treuhand alle Abrückerarbeiten in der Maxhütte vornehmen und laut Vertrag auch weitere Dienstleistungen für ARBED erbringen. Darüberhinaus wolle man alle Anstrengungen unternehmen, um weitere Arbeitsplätze durch Verkauf von Vermögenswerten und Privatisierung von Bereichen zu schaffen bzw. zu sichern.

Wie bereits der Betriebsratsvorsitzende wies auch Herr Engel darauf hin, daß die ABM-Plätze unbedingt mit Arbeitnehmern der Maxhütte zu besetzen seien. "Bei 900 Gesprächen kamen lediglich 100 Stellenbesetzungen heraus - das ist absolut unbefriedigend.

Beschäftigung, auch in der ABM, ist auf alle Fälle besser als der beste Sozialplan"

Auch mit dem Stand der Privatisierung sei man nicht zufrieden, die Ursachen für den schleppenden Fortgang dafür jedoch eindeutig bei der Treuhand zu suchen. Durch die Forderung nach neuen Wertgutachten seien unnötige Verzögerungen entstanden und einige Interessenten wieder zurückgetreten. Man erwarte in dieser Frage von der Treuhand mehr Flexibilität als bisher. "Wir hatten 1989 noch über 6.500 Beschäftigte. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind es noch 2.400. ARBED wird 620 Mitarbeiter übernehmen, 200 Arbeitsplätze konnten bereits durch Privatisierung und Ausgliederung erhalten werden. Bis zum 31.7. sollen weitere 500 folgen. Im Restbetrieb werden lediglich rund 300 Arbeitnehmer beschäftigt werden können. Die Neuansiedlung von Unternehmen auf dem Gelände der Maxhütte muß deshalb unbedingt vorangetrieben werden", schloß der Vorsitzende Geschäftsführer seine Ausführungen.

Arbeitsdirektor Dr. Peper hob hervor, daß zum Zeitpunkt der letzten Betriebsversammlung im Dezember 1991 noch große Ungewißheit darüber herrschte, ob der Stahlstandort Unterwellenborn erhalten werden könne. Wenn sich auch die Dramatik der Entwicklung in den vergangenen Wochen

kaum mit Worten schildern ließe, habe sie doch letztlich zu einem vorzeigbaren Ergebnis und zur Erhaltung des Stahlstandortes Unterwellenborn geführt. Die Treuhand habe aus dem Kreis der Bewerber denjenigen ausgewählt, der das beste Konzept vorgelegt habe und der auch aus erkennbarem Eigeninteresse heraus in Unterwellenborn ein neues Stahlwerk entstehen läßt. Für das neue Unternehmen werde eine leistungsfähige Belegschaft benötigt. Da ARBED nur 620 Arbeitnehmer nach § 613 a übernimmt, muß es nun zu Auswahlprozessen kommen.

Dr. Peper bat um Verständnis dafür, daß es dabei schon aus rein kündigungrechtlichen Gründen zu Härtefällen kommen könne. Belegschaftsmitgliedern mit sehr langen Kündigungsfristen, deren Arbeitsverhältnis nicht an der KFS hänge, müsse nun gekündigt werden. Es sei aber davon auszugehen, daß ein Teil dieser Kündigungen

zurückgenommen werde, denn es sei damit zu rechnen, daß ein Teil der betroffenen Mitarbeiter von der ARBED ein Übernahmeangebot erhalten.

Dr. Peper bedankte sich für das Vertrauen, das die gesamte Belegschaft in diejenigen gesetzt habe, die die Verhandlungen über den Interessenausgleich zu führen hatten. Das gemeinsame solidarische Handeln aller im Unternehmen Beschäftigten, darin eingeschlossen Betriebsrat und Geschäftsführung, habe die Interessenausgleich festgeschriebene Dotierungshöhe erst ermöglicht. "Es ist nicht alltäglich, daß die Treuhand in einem Interessenausgleich bereits das Sozialplanvolumen anerkennt, hob Dr. Peper hervor. Die Ergebnisse der spektakulären Aktionen in Hennigsdorf und bei Hoesch hätten gezeigt, daß die Max-

(Weiter auf Seite 4)



Ein historischer Augenblick: Mit der Unterzeichnung des Interessenausgleiches am 17. März 1992 durch die Geschäftsführung und den Betriebsrat wird die Schließung der metallurgischen Vorstufen der Maxhütte Unterwellenborn GmbH auf den 31. Juli 1992 festgeschrieben.



hütte mit der besseren Strategie und überzeugenden Argumenten verhandelt habe.

Auch die Fortführung der Ausbildung sei ein bedeutender Erfolg. Für alle, die nicht in den neuen Unternehmen ausgebildet werden können, ist die Weiterführung der Ausbildung bis zu deren Beendigung unter den gegenwärtigen Bedingungen gesichert.

Zum Ende seiner Rede betonte der Geschäftsführer, daß nun schnellstens ein Konzept zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region entwickelt werden müsse. **„Die beste Beschäftigungsgesellschaft ist ein aufnahmefähiger Arbeitsmarkt!“**

Rainer Gröbel von der IG Metall - Bezirksleitung Frankfurt/M. griff in

seiner Rede das Bild vom "Schnittpunkt" auf. Für einige bedeute dieser Schnittpunkt **Hoffnung**, für viele aber auch **Enttäuschung**. Die IG Metall wolle aber gemeinsam mit allen Arbeitnehmern mit Mut und Entschlossenheit für eine Zukunft am Standort und in der Region kämpfen. **Notwendig** sei, daß seitens der Landesregierung mehr Phantasie bei der Entwicklung der Industriepolitik gezeigt werde. **„Allein mit Tourismus kann sich Thüringen nicht entwickeln.** Die verantwortlichen Politiker aller Parteien in Erfurt haben die Pflicht, auch nach Alternativen der Industriepolitik zu suchen.

In der anschließenden Diskussion wurde dann unter anderem die Frage nach der Zahlungseinstellung für die

„Hüttenrenten“ gestellt.

Kollegin **Margarethe Schneider** vom Betriebsrat konnte darauf kurz und präzise antworten: Die Einstellung der Zahlung von Betriebsrenten wurde generell für Betriebe angewiesen, die Liquiditätskredite von der Treuhandanstalt erhalten. Der Betriebsrat könne aber nicht stellvertretend klagen - das können nur die einzelnen Betroffenen selbst. Man prüfe aber zur Zeit gemeinsam mit der IG Metall, welche Chancen eine Massenklage habe.

Dr. Peper wies ergänzend darauf hin, daß der Hintergrund für diese Treuhandanweisung in Bonn, konkret in der Rentenpolitik der Bundesregierung zu suchen sei.

Interessenausgleich vom 17.3.1992

Zwischen der Geschäftsführung der Maxhütte Unterwellenborn und dem Gesamtbetriebsrat der Maxhütte Unterwellenborn GmbH wird gemäß § 112 Betr.VG nachfolgender

Interessenausgleich über die Betriebsänderung vereinbart:

1. Die Betriebspartner sind sich einig, daß nach der Veräußerung der KFS einschließlich der für die Errichtung einer neuen Flüssigphase notwendigen Flächen zum 01.07.92 aus wirtschaftlichen Gründen weitere Maßnahmen erforderlich sind, welche die Qualität einer Betriebsänderung i.S.d. § 111 BetrVG besitzen.

a) Die Vorstufen werden mit Wirkung zum 31.07.1992 stillgelegt, damit werden gleichzeitig die für diesen Betriebsbereich notwendigen Hilfs-, Neben- und Verwaltungsarbeiten eingestellt.

b) Als Folge dieser Maßnahme werden mit Wirkung zum 31.07.1992, ggf. unter Einhaltung individuell längerer Kündigungsfristen zu den jeweils späteren Zeitpunkten unverzüglich nach Abschluß dieses Interessenausgleichs betriebsbedingte Entlassungen gemäß Ziffer 2 erfolgen.

2. Das Unternehmen hat bis zum 31.12.1991 insgesamt 3.115 Arbeitnehmer abgebaut, von denen 168 Arbeitnehmer durch Eigenkündigung ausgeschieden sind. 2.947 Arbeitnehmer sind nach dem bestehenden Sozialplan vom 06.05.1991 anspruchsberechtigt oder

haben danach Leistungen bereits erhalten.

Von den am 01.01.1992 noch im Unternehmen verbliebenen **2.855** Arbeitnehmern werden vom Erwerber der KFS mindestens 600 Arbeitnehmer gem. § 613a BGB übernommen; diese Arbeitnehmer haben auf Grund der Tatsache des Betriebsübergangs keine Ansprüche auf Mittel aus dem Sozialplan. Dies gilt auch, wenn im Rahmen des festgelegten Übernahmekontingents das Arbeitsverhältnis infolge Eigenkündigung oder Widerspruchs nicht auf den Erwerber übergeht.

Diese Verfahrensweise gilt bei allen Betriebsübergängen nach § 613a BGB entsprechend.

Ca. 300 Arbeitnehmer mit abnehmender Tendenz werden aus heutiger Sicht bis zur Dauer von 2 - 3 Jahren im Restbetrieb MHU weiterbeschäftigt; sie sind am Ende ihrer Beschäftigungsdauer nach Maßgabe des Sozialplans vom 06.05.1991 anspruchsberechtigt. Ist die Privatisierung hierfür vorgesehener Unternehmensteile nicht bis zum 31.07.1992 erfolgt, so sind die betreffenden Mitarbeiter bis zur endgültigen Privatisierung zusätzlich dem Restbetrieb MHU zuzuordnen.

1.955 Arbeitnehmer werden entlassen und sind nach dem Sozialplan vom 6.5.1991 anspruchsberechtigt. Von diesen Mitarbeitern sollen möglichst viele in die bereits laufende ABM übernommen werden; die Betriebspartner sind einig, daß 100 der insgesamt 396 ABM-Plätze mit vor dem 01.01.1992 gekündigten Arbeitnehmern belegt sind. Insgesamt 133 Arbeitnehmer

werden im Rahmen des AÜG ausscheiden.

3. Zwischen Betriebsrat und Arbeitgeber wird ein Zusatz zum Sozialplan vereinbart, der sich auf die Arbeitnehmer bezieht, die im Rahmen dieses Interessenausgleichs entlassen werden. Soweit Arbeitnehmer bereits nach dem Sozialplan vom 06.05.1991 ausgeschieden sind, hat es dabei sein Bewenden.

Das Gesamtvolumen dieses Sozialplanes beträgt 44,1 Mio DM. Es umfaßt bereits ausbezahlte Abfindungen in Höhe von 10,6 Mio DM und sämtliche Leistungen nach MUV, die bedingungsgemäß an das Unternehmen abzutreten sind (§ 13 MUV-RL).

4. Soweit der Erwerber der KFS bis zum Gesamtvolumen von 2,3 Mio DM Leistungen an einzelne Arbeitnehmer zusagt, die individuell und nach persönlichen Merkmalen definiert sind, bleibt dies unberührt.

Unberührt bleiben ebenfalls Leistungen, die das Unternehmen an einzelne Arbeitnehmer individuell gewährt, weil diese ihr Arbeitsverhältnis nach Zugang einer ordentlichen, mit der jeweils maßgebenden Kündigungsfrist berechneten Kündigung vorzeitig beenden, wenn die Leistung den Betrag der eingesparten Lohnsumme nicht übersteigt und die Kündigung unverzüglich nach Abschluß des Interessenausgleichs ausgesprochen worden war. Unterwellenborn, den 17.03.1992

**Geschäftsführung
Gesamtbetriebsrat**

Wichtige Mieterinformationen

Zu Fragen des Mietrechts und der Wohnungsfinanzierung

Im Zusammenhang mit der neuen Mietgesetzgebung, die mit dem 1. Oktober 1991 in Kraft trat und der daraus abgeleiteten Verfahrensweisen in der Wohnungsbewirtschaftung treten immer wieder Fragen unter den Mietern auf, die, wenn sie ungeklärt bleiben, zu Unmutserklärungen und Frustrationen führen. Beispiele dafür gibt es auch mehrfach in Verbindung mit der jüngsten Aktion der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas.

Da seitens des Vermieters stets das Gesetz als Grundlage der Wohnungsverwaltung dient, sollen mit dieser Information einige Grundsätze und Zusammenhänge des Mietrechts und der Finanzierung des Wohnungsbestandes erläutert werden.

1. Bestandteile der Miete

Miete im üblichen Sinne setzt sich zusammen aus **Grundmiete** und **Betriebskostenumlage**. Während letztere Position alle Kosten beinhaltet, die der laufenden Bewirtschaftung von Wohngebäuden dienen und als reiner "Durchlaufposten" auf den Mietpreis anteilig und zum jährlichen Nachweis umgelegt wird, sind in der Grundmiete alle Kosten der Verwaltung, Instandhaltung und des Kapitaldienstes (Tilgung von Darlehen) enthalten.

Der Anteil der Grundmiete an der Gesamtmiete beträgt zwischen 40 und 50 Prozent.

Setzt man die Verwaltungskosten noch ab, so verbleiben für die Werterhaltung der Bausubstanz, des Wohnumfeldes sowie der Wohnungen selbst jährlich nur ca. **500 bis 600 DM pro Wohnungseinheit**. In Anbetracht der relativ hohen Stundensätze der Handwerkerfirmen von 30 bis 50 DM ist mit diesem Durchschnittswert nur die notwendigste Instandsetzung durchführbar. Dabei hat der schlechtere Bestand immer Vorrang vor dem besseren.

Da Wohnungsunternehmen weder vom Staat noch von Betrieben finanziert werden können, gilt grundsätzlich folgende Aussage:

Wohnen wird ausschließlich vom Mieter bezahlt!

Je weniger Geld über die Grundmiete eingenommen wird, desto weniger kann instandgesetzt werden.

Verbesserung, d. h. **Modernisierung**



Werkwohnungen in Gorndorf - Billig gebaut und teuer in der Erhaltung

der gegenwärtigen Wohnsubstanz läßt sich deshalb über diese Einnahmen nicht finanzieren, sondern zieht weitere Mieterhöhungen über die sogenannte Modernisierungsumlage nach sich.

2. Begriffe der Instandsetzung und Modernisierung

Zur Instandsetzung von Wohnraum gehören alle Maßnahmen, die die Mietsache Wohnung in einem Zustand erhalten oder diesen wieder herstellen, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Auch Schadensverbeugung gehört dazu. Insbesondere betrifft das Arbeiten an der Wohnung, die der Alterung und normaler Abnutzung entgegenwirken, soweit sich die Abnutzung aus dem vertragsgemäßen Gebrauch ergibt.

Beispiele:

Austausch defekter Fenster und Türen, Erneuerung schadhafter Leitungen, Badewannen, Waschbecken und dergleichen mehr. Der Umfang der Instandsetzung richtet sich auch nach dem Alter der Wohnung. Aus einer alten Wohnung kann man auch durch Instandsetzungsmaßnahmen keine neue machen. Hier kann nur Modernisierung Abhilfe schaffen. Entscheidend ist, daß die Instandhaltungskosten der **Vermieter** tragen muß und nicht auf den Mieter

umlegen kann. Die Vereinbarung, daß der Mieter die mehrmalige Instandsetzung und in gewissem Umfang **Schönheitsreparaturen** übernimmt, ist jedoch zulässig. Abnutzungen der Wohnung, die aus vertragswidrigem Gebrauch resultieren, hat der Mieter zu vertreten..

Eine **Modernisierung** liegt dann vor, wenn Maßnahmen durchgeführt werden, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen (§3 Absatz 1 MHG) und /oder die allgemeinen Wohnverhältnisse nachhaltig verbessern (moderne Heizung, Einbau eines Bades, IWC, Balkon). Als Modernisierung zählen auch bauliche Veränderungen, die zu einer wesentlichen Einsparung von Heizenergie führen (Dachisolierung, Wärmedämmung) oder Maßnahmen, die der Vermieter durchführen muß (z. B. Umstellung von Stadt- auf Erdgas).

Häufig werden Instandsetzung und Modernisierung verbunden, z. B. wenn das Dach neu gedeckt wird (Instandsetzung) und zugleich eine zusätzliche Isolierung vorgenommen wird (Modernisierung).

Der Vermieter kann die jährliche Miete um 11 Prozent der für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, nachdem er die baulichen Maßnahmen durchgeführt hat. Liegt eine Teilmodernisierung vor, so kann ebenfalls eine Mieterhöhung verlangt werden.

(Weiter auf Seite 6)

den, der die anteiligen Kosten der Baumaßnahmen zugrunde zu legen sind. Die Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie muß der Mieter nach §541 b BGB **grundsätzlich** dulden. Die Duldungspflicht besteht nur dann nicht, wenn die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorherige Aufwendungen des Mieters oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter eine nicht zumutbare Härte bedeuten würden. Die zu erwartende Mieterhöhung ist allerdings dann keine Härte, wenn die Räume in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werden sollen.

Das BGB verlangt in §541 b Absatz 2, daß der Vermieter dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitteilt. Wird diese Mitteilung unterlassen, muß der Mieter die Modernisierung nicht dulden! Ausnahmen bestehen bei geringfügigen Modernisierungen, die zu keiner wesentlichen Erhöhung der Miete führen.

Zusammenfassend kann man sagen, daß das Niveau unseres Wohnungsbestandes ausschließlich über Modernisierungsmaßnahmen schrittweise an das der Altbundesländer angeglichen werden kann, was sich schließlich in vergleichbaren Mietpreisen ausdrücken wird.

Einen wesentlichen Vorteil hat der geförderte oder Sozialwohnungsbestand gegenüber dem frei vermieteten, nämlich, daß aufgrund nicht ausgeschütteter Gewinne, die gesamten Mieterlöse wieder in den Bestand fließen.

Beispiel für eine Mietberechnung im Zusammenhang mit einer Modernisierungsmaßnahme:

Einbau einer Heizung

Gesamtkosten ca. 7000,- DM
Modernisierungsumlage von 11 % = 770,- DM/a = 64,- DM/Monat.

Diese Mieterhöhung ist ständig, d. h. für die Dauer des Mietverhältnisses zu zahlen.

Das Mietrecht läßt aber auch eine andere Variante zu, nämlich die **Eigenfinanzierung** durch den Mieter. Der Vorteil liegt darin, daß in diesem Fall für die **gesamte** Dauer des Mietverhältnisses keine Mieterhöhung für die Maßnahme berechnet wird. Voraussetzung ist das Einverständnis des Vermieters.

In beiden Fällen bezahlt der Mieter also die Werterhöhung seiner Woh-

nung selbst, wobei die zweite Variante auf Dauer die kostengünstigere für den Mieter ist.

3. Argumente für die Verfahrensweise bei der Erdgasumstellung

Abgeleitet aus den Grundsätzen im Punkt 2. ist bei diesen Maßnahmen eindeutig der Begriff der Modernisierung anzuwenden, da der Vorteil der Maßnahme (deutliche Kosteneinsparung) beim Gaskunden, also beim Mieter, liegt.

Von einer Instandsetzung kann deshalb keine Rede sein, da das Leitungssystem sowie die Gasgeräte unter den Druck- und Strömungsverhältnissen des Stadtgas nicht als defekt eingestuft wurden. Es wird vielmehr eine Anpassung des Leitungssystems sowie der Geräte an die Verhältnisse eines neuen Heizmediums vorgenommen. Die sich daraus ergebende, relativ geringe Mieterhöhung rechnet sich in jedem Fall positiv für den Mieter.

Juristisch untersetzt ist diese Auslegung u. a. im "Großen Rechtsratgeber für Mieter und Vermieter" - Autor: Dr. Volker Thieler, Ausgabe 1991.

Warum orientieren wir auf den Kauf der Gasherde durch den Mieter?

Grundsätzlich könnte man bei der Entscheidungsfindung in dieser Angelegenheit auch von der Argumentation der Modernisierung ausgehen und den Kaufpreis der Ersatzherde prozentual auf die Miete umlegen. Warum das jedoch nicht sinnvoll ist, sollen nachstehende Argumente verdeutlichen:

- Der Bestand der Maxhüttenwohnungen ist unterschiedlich ausgestattet. In 57 % aller Wohnungen gehören die Gas- oder E-Herde nicht zur Grundausstattung. Die dort installierten Herde sind seit jeher Privateigentum der Mieter.

- Die Ausstattung einer Wohnung mit Herden hatte auf den im Vertrag stehenden ehemaligen Mietpreis keine finanzielle Auswirkung. Im Miethöhegesetz vom 17.6.91 fand dieser Umstand ebenfalls **keine** Berücksichtigung.

- Informationen von Wohnungsunternehmen in den Altbundesländern ergaben, daß dort die Ausstattung der Küchen mit Herden grundsätzlich Sache der Mieter ist, da Herde in der Regel zur kompletten Kücheneinrichtung gehören und nach individuellen Gesichtspunkten gekauft werden.

- Die ehemaligen vorgegebenen Fest-

legungen über die Grundausstattung der DDR-Wohnungen sind bereits von der letzten DDR-Regierung außer Kraft gesetzt worden.

- Außerdem ist schrittweise die Angleichung des Mietrechts an die Altbundesländer zu erreichen.

- Da Herde nicht im Mietpreisen enthalten sind, ergeben sich auch Probleme bei der Finanzierbarkeit von Ersatzgeräten.

Beispiel:

Für Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand stehen uns, wie bereits erwähnt, nach Inkrafttreten des Miethöhegesetzes pro Jahr ca. 600,- DM/WE zur Verfügung. Damit sind nicht nur Reparaturen in den Wohnungen selbst, sondern auch Instandsetzungsmaßnahmen am Bestand (Dach, Fassade, Abwassersystem etc.) zu finanzieren.

Jeder Kauf eines Herdes minderer Qualität würde jeweils den durchschnittlichen Reparaturret einer Wohnung ausschöpfen. Da aber Subventionen der Bundes- oder der Landesregierung nicht zu erwarten sind, kann diese Verfahrensweise nur zu Lasten anderer Instandhaltungsmaßnahmen gehen.

- Die Aussage einiger Mieter, es sei "ungerecht" so zu verfahren, da im Moment nur ein bestimmter Personenkreis zum Kauf verpflichtet wird, ist nicht richtig. Es handelt sich nach unserer Auffassung nur um eine zeitliche Verschiebung des Problems. Herde, die später defekt sind und verworfen werden, sind dann auch vom jeweiligen Mieter zu seinen Lasten zu kaufen.

Damit ist die Gleichstellung aller Mieter im Wohnungsbestand gegeben (auch zu den Mietern, die noch nie einen Herd im vermieteten Bestand hatten).

Als "ungerecht" wäre vielmehr die Variante zu nennen, die den Kauf der neuen Herde durch den Vermieter sichert und durch die Modernisierungsberechnung zu einem höheren Mietpreis führen würde. In diesem Fall würden die Mieter, deren Herd verworfen wird, bestraft werden, da sie ab sofort eine höhere Miete zu zahlen hätten. Andere Mieter hätten bei gleichem Wohnkomfort eine niedrigere Mietberechnung. Im Falle einer späteren Ersatzschaffung der jetzt noch umstellbaren Herde kann von einer Modernisierung nicht mehr die Rede sein, da die Definition, die auf nachhaltige Einsparung von Energie hinzielt, später nicht mehr Anwendung finden kann. Das wäre ein Zustand, der von einer Woh-

Fortsetzung auf Seite 7

nungsverwaltung, die versucht, gleiches Wohnniveau im Wohnungsbestand zu schaffen, nicht mehr beherrschbar.

- Die hygienischen Aspekte im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen der Herde spielen bereits seit längerer Zeit eine immer größere Rolle. Bei Übergabe von Wohnungen an neue Mieter sind immer häufiger Fälle zu verzeichnen, wo diese sich weigern, bereits benutzte Herde aus hygienischen Gründen zu übernehmen. In anderen Fällen sind eigene Herde vorhanden. Hier erhebt sich die Frage, was geschieht mit diesen Geräten, die nur wenige Jahre alt sind? Und wie wird der Kapaldienst weiter geleistet, wenn über die Modernisierungsumlage keine Mittel mehr fließen?

An folgendem Beispiel wird deutlich, daß die Eigentumsfinanzierung durch den Mieter durchaus auch positive Aspekte hat.

Im Falle des Herdkaufes durch den Vermieter wären bei einem Kaufpreis von **600,- DM** monatlich **5,50 DM** (600 mal 0,11 geteilt durch 12 = 5,50) auf die Miete umlegbar. Setzt man nun eine Nutzungsdauer von ca. 15 Jahren voraus, hätte der Mieter in dieser Zeit insgesamt **990,- DM** (5,50 mal 12 mal 15 = 990) bezahlt. Er hätte also insgesamt **60 %** mehr für den Herd bezahlt als bei einer Eigenfinanzierung.

Geschäftsführung und Betriebsrat sind übereingekommen, daß für besonders sozial schwache Mieter Ausnahmeregelungen getroffen werden können. In solchen Fällen würde die Modernisierungsumlage Anwendung finden. Voraussetzung ist allerdings ein begründeter Antrag an die Wohnungswirtschaft mit einem eindeutigen Bedürftigkeitsnachweis. Die Antragsbearbeitung erfolgt dann gemeinsam mit dem Sozialausschuß des Betriebsrates der Maxhütte.

Sollten diese Informationen weitere Fragen aufwerfen, steht allen Mietern die Sprechstunde in der Wohnungswirtschaft offen.

Hier noch einmal die Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 7.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr.

Tel.-Nr. 46 4492

In Ausnahmefällen können Gespräche mit dem Leiter der Wohnungswirtschaft auch außerhalb dieser Zeiten vereinbart werden.

Heinz Griesel

Ltr. Wohnungswirtschaft

Bis Jahresmitte noch rund 400 neue Arbeitsplätze zu schaffen ...

...erfordert, wie es der Vorsitzende Geschäftsführer zur Betriebsversammlung am 25. März 1992 formulierte, verstärkte Anstrengungen hinsichtlich Privatisierung und Ausgliederung von Teilen des Unternehmens.

Wie "PROFIL" dazu in einem Gespräch mit dem Geschäftsführer **Dr. Scheidig** erfuhr, konnten bis zum Ende des vergangenen Jahres 25 Firmen durch Privatisierung gegründet werden. Diese beschäftigen insgesamt 291 Arbeitnehmer, von denen 216 ehemalige Maxhüttenmitarbeiter sind. Weitere 5 Mitarbeiter des Unternehmens fanden einen neuen Arbeitsplatz im Bildungszentrum Saalfeld.

Der Privatisierungs- und Ausgliederungsprozeß kam aber Ende 1991 ins Stocken, da die Treuhandanstalt die Neubewertung von fast 30 Objekten verlangte. Auf Empfehlung des Aufsichtsratsvorsitzenden der Maxhütte, Herrn **Dr. Vogels** wurde daraufhin ein Krisenstab gebildet, der unter der Leitung des stellvertretenden Vorsitzenden der Geschäftsführung, Herrn **Köhler**, die Privatisierung und Schaffung neuer Arbeitsplätze beschleunigen soll. Die Zusammenarbeit mit der Treuhandanstalt wurde verändert und intensiviert. In dem Anwaltsbüro "Beiten, Burkhardt, Mittl & Stever" wurde darüberhinaus ein Partner gefunden, der zusätzlich in die Bearbeitung der komplizierten Aufgaben einbezogen wurde.

Daß Privatisierung auch mit Risiken behaftet sein kann, zeigte sich am Beispiel der ehemaligen Schlackenverwertung der Maxhütte. Dort hatte die Firma "Schramm" vor Weihnachten 1991 fast allen Mitarbeitern gekündigt. Inzwischen wurden diese aber alle in die neugegründete "Max - Baustoffe, Stahlbau & Recycling GmbH" (vorläufiger Name) übernommen.

Aufgrund der oben genannten Neubewertung von zur Ausgliederung und Privatisierung vorgesehenen Objekten konnten im 1. Quartal 1991

bis auf eine Ausnahme keine Verkäufe erfolgen. Um trotzdem mit der Privatisierung weiterzukommen, wurden mit 4 neugegründeten Firmen zunächst Pachtverträge abgeschlossen. Dabei konnten 57 Arbeitsplätze geschaffen werden, die mit 56 ehemaligen Maxhüttenmitarbeitern besetzt wurden. Die erwähnte Ausnahme bildet die Firma "Tangerding - Polstervliesfertigung" in der ehemaligen Isolierplattenherstellung Schmiedefeld, deren Kaufvertrag im Februar 1992 unterschrieben wurde.

Auf Pachtbasis privatisiert wurden im 1. Quartal der ehemalige Stahlbau/ Stahlhandel Öpitz, jetzt "Pöbnecker Maschinenbau und Stahlbau GmbH", der vormalige Bereich Technische Entwicklung, nun "ESCH - Engineering, Service Center & Handel GmbH" sowie die "Elektrotechnik Rudi Geßner GmbH" und die bereits erwähnte "Max - Baustoffe, Stahlbau & Recycling GmbH".

Bis zur Jahresmitte sollen nach den Worten von Dr. Scheidig insgesamt 400 Arbeitsplätze durch Privatisierung und Ausgliederung im technischen und Produktionsbereich sowie durch Immobilienverkäufe und Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Hierzu sind 12 weitere Firmengründungen geplant. Dazu gehört aber auch, daß die im Sozialbereich geplanten Privatisierungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Von den für das 2. Quartal geplanten Privatisierungen erfolgte mit Wirkung vom 1. April die der Zentralwerkstatt der Maxhütte. Mut zum Start in die Selbständigkeit bewies hier **Klaus Köhler**, der als Geschäftsführer die in einem "Management buy out" privatisierte Firma "MAZET-Maschinenbau und Zerspanungstechnik GmbH i.G." leitet.

Ganz oben auf der Liste der anstehenden Privatisierung stehen auch der Tagebau in Kamsdorf und das Dolomitwerk Wünschendorf.

Auszug aus dem Sozialplan vom 6. Mai 1991

(als Ergänzung zu unserem Beitrag "Mieterinformationen")

7. Werkswohnungen

Für ausscheidende Arbeitnehmer in werkseigenen Wohnungen gilt folgende Regelung:

- Arbeitnehmer, die ab Vollendung des 55. Lebensjahres vorzeitig ausschei-

den, werden bezüglich ihres Wohnrechts wie Werksrentner behandelt.

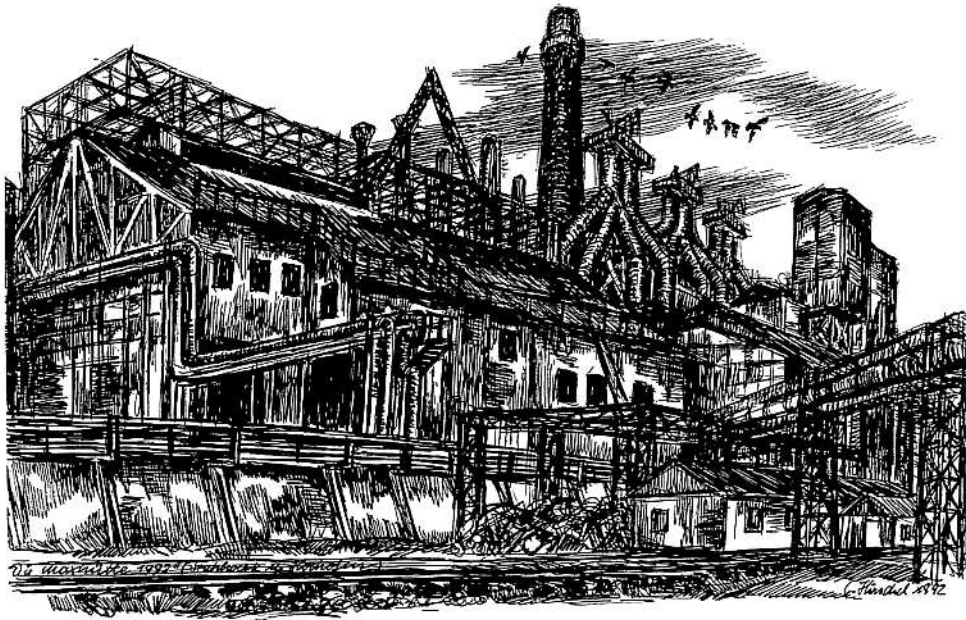
- Für die übrigen Arbeitnehmer gilt folgende Übergangsregelung:

- unter 5 Jahren Betriebszugehörigkeit = 3 Jahre Wohnrecht,

- über 5 Jahren = 5 Jahre Wohnrecht,

- ab 15 Jahren Jahren und / oder mit Vollendung des 50 Lebensjahres = wie aktive Mitarbeiter.

Was bleibt von unserem "MAX" ?



Die Maxhütte hat 120 Jahre lang das Leben in der gesamten Region nachhaltig beeinflusst. Generationen von Mitarbeitern waren hier tätig oder sind es noch. Aberschon in wenigen Jahren wird sich auch das äußere Bild grundlegend ändern und ob der Name Max-

hütte bleiben wird, ist noch ungewiß. Bleiben aber werden Erinnerungen und Dokumente!

Zu solchen Zeitdokumenten gehören auch die Grafiken und Bilder von **Carlo Hirschel**, der selbst vierzig Jahre dem Betrieb angehörte. Wie schnell die Zeit

das Bild der Maxhütte wandelt, zeigt sich an der oberen Grafik, wo der Hochofen I schon nicht mehr seine Gicht besitzt. Der Abriß von Teilen der Maxhütte wird zur Dokumentation der Geschichte bereits seit Monaten auch in Foto und Video festgehalten...

