

Mieterhaushalte fordern mehr Informationen

Kiel - Im Rahmen zweier Mieterversammlungen haben die betroffenen Haushalte sich zusammengeschlossen, um ihre Belange bei dem von der Stadt geplanten Abriss und Neubau besser zu wahren. Die Mieter übten deutliche Kritik an dem spärlichen Informationsfluss des kommunalen Liegenschaftsmanagements und haben die Forderung aufgestellt, dass Vertreter des KLM im Rahmen einer Mieterversammlung den Betroffenen Rede und Antwort stehen.

Der Katalog der Sorgen und Ängste betroffener Mieterhaushalte ist lang: Dazu gehört die Frage, in welcher Reihenfolge die Mieter umziehen und welche Häuser zuerst abgerissen werden sollen. Viele betroffene Mieter drückt die Sorge, ob sie Umzugskosten zahlen sollen, die womöglich zweimal anfallen, wenn aus einer Übergangswohnung in den Neubau zurückgezogen werden soll. Völlig offen ist für die Betroffenen die Frage, welche Größe und Zuschnitte die neuen Wohnungen haben werden und ob beispielsweise selbst gekaufte Einbauküchen weiterverwendet werden können.

Auch die im Raum stehenden Mieterhöhungen machen den Mietern große Sorgen. Etliche Haushalte waren mit dem ersatzlosen Fortfall der bisherigen Kellerräume nicht einverstanden und schließlich wurde die Frage aufgeworfen, auf welche Weise den Mietern die Beschwerden, die mit der Maßnahme einhergehen werden, erleichtert oder abgegolten werden sollen.

In der Versammlung wurde aber auch deutlich, dass die Maßnahme als solche keineswegs rundheraus abgelehnt wird, ihre Akzeptanz aber von einer Fülle Detailfragen abhängt.

Der zu der Versammlung als Referent eingelaufene Ge-



schaftsführer des Kieler Mietervereins, Jochen Kiersch, hat den betroffenen Mieterhaushalten Mut gemacht: Der Eigenbetrieb KLM könne Mieterhaushalte nicht zwingen, in die neuen Wohnungen umzuziehen, insbesondere sähe das Gesetz keine „Abrisskündigung“ vor. Kiersch begrüßte in diesem Zusammenhang ausdrücklich die Tatsache, dass der Eigenbetrieb KLM sowohl öffentlich wie auch im individuellen Schriftverkehr die Einvernehmlichkeit bei der Umsetzung der Maßnahme betont habe. Dies sei ein guter Ansatz – mit der Absichtsbekundung sei es allerdings nicht getan. Vielmehr verlangte auch Kiersch, dass der Eigenbetrieb KLM frühzeitig konkret werden müsse.

Andererseits müssten auch die anderen betroffenen Mieterhaushalte ihre Sorgen, Wünsche und Bedenken so früh wie möglich artikulieren und dem Eigenbetrieb KLM zur Kenntnis geben. Nur so werde es möglich sein, frühzeitig auf die Belange der Mieterschaft Rücksicht zu nehmen. Findet dieser frühzeitige Austausch nicht statt, so bestünde massiv die Gefahr, dass mit Beginn der Ersatzbaumaßnahme Fakten geschaffen würden, die den Interessen der Mieterschaft zuwiderlaufen und irreparabel seien. Es müsse eigentlich allen Beteiligten einleuchten, dass ein frühzeitig einsetzender und kontinuierlich gepflegter Meinungsaustausch die keineswegs deckungsgleichen Interessen zwischen Mieter-

schaft und KLM noch am besten ausgleichen könne.

An einer gerichtlichen Auseinandersetzung um Freiräumung einzelner Wohnungen könne keiner Seite gelegen sein, zumal die damit einhergehenden Zeitverluste in der Regel immens teuer seien.

Einen Teilerfolg hat die Aktion schon gebracht: Für den 6. April 2005 hat die KLM zu einer eigenen Informationsveranstaltung eingeladen. ■

Mietspiegel-Broschüre im Internet

Kiel - In der Dezember-Ausgabe 2004 der MieterZeitung hatte der Mieterverein Kiel die Rastertabellen der Mietspiegel Kiel und Lübeck veröffentlicht. Zwischenzeitlich liegt für die Landeshauptstadt der komplette Mietspiegel als so genannte „PDF-Datei“ vor. Sie enthält die komplette Lageeinteilung und Anwendungshinweise für die Mietspiegel-Tabelle. Die Broschüre kann heruntergeladen werden unter www.kieler-mieterverein.de -> Service -> Mietspiegel.

Mietertag 2005 in Kiel

Vom 19. bis 21. Mai 2005 wird der im Zwei-Jahres-Turnus stattfindende Mietertag in der Kieler Ostseehalle stattfinden. Wenn Sie als Delegierte/r oder Gastdelegierte/r Ihres Mietervereins an dieser Veranstaltung teilnehmen möchten, so setzen Sie sich bitte schnellstmöglich mit Ihrem örtlichen Mieterverein in Verbindung. Der Mietertag formuliert aktuelle Forderungen an die Wohnungspolitik und schreibt seine Leitlinien für die nächsten zwei Jahre fort. Sie haben die Gelegenheit, hieran mitzuarbeiten.

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jochen Kiersch, Kiel

BAUGENEHMIGUNGEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein Missverhältnis, das Sorgen bereitet

Kiel - Im Februar meldete das Statistische Landesamt, dass die Bevölkerungszahl in Schleswig-Holstein weiterhin auf Wachstum programmiert ist. Die Einwohnerzahl erhöhte sich im dritten Quartal 2004 um 3031 Personen auf 2825528 Personen. Jährlich nimmt die Bevölkerung schon seit längerem ziemlich kontinuierlich um rund 10000 Einwohner zu – mal mehr, mal weniger. Die Experten sind sich darüber einig, dass dieses Wachstum bis auf weiteres anhalten wird. 10000 neue Einwohner brauchen 5000 neue Wohnungen. Jahr für Jahr. Im Wohnungsbau wird mit einer Gebäudenutzungsdauer von 100 Jahren gerechnet. Landesweit gibt es rund 1,35 Millionen Wohnungen. Danach müssten jährlich rund 13500 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bestand zu erhalten. Selbst wenn man diese Zahl nur zur Hälfte ansetzt, weil durch Modernisierungsmaßnahmen die Lebensdauer ein-

zelner Immobilien verlängert werden kann, so bleibt dennoch ein Reproduktionsbedarf von 6750 Wohnungen.

Insgesamt gesehen braucht dieses Land also wenigstens 12000 neue Wohnungen jährlich, um den Wohnungsmarkt im Gleichgewicht zu halten. Mit 14514 Wohnungen wurde eine ausreichende Fertigstellungszahl zuletzt im Jahre 2000 erreicht. In den Jahren 2001 und 2002 lagen die Fertigstellungen schon leicht unter diesem Wert, 2003 wurden noch 10307 Wohnungen fertig gestellt.

Nummehr meldet das Statistische Landesamt, dass im Jahre 2004 nur noch 10200 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden. Da keineswegs alle Baumaßnahmen realisiert werden und auch die Zahl der im Bau

befindlichen, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen ständig abnimmt, ist damit zu rechnen, dass im Jahre 2004 nur noch rund 9000 Wohnungen fertig gestellt werden mit weiter abnehmender Tendenz. Dies bedeutet nichts anderes, als dass bestehende Leerstände zügig abgebaut werden und – vorneweg die kreisfreien Städte und das hamburgische Umland – auf einen Wohnungsmangel zusteuern.

Die schleswig-holsteinischen Mietervereine fordern das Land

daher auf, schon jetzt vorausschauend einzugreifen und vorrangig den Mietwohnungsbau wieder stärker zu fördern. Dabei werden insbesondere sehr preiswerte Wohnungen benötigt, um die rasant zunehmende Nachfrage in diesem Marktsegment abdecken zu können. Immerhin nimmt die Zahl einkommenschwacher Haushalte durch die Hartz-IV-Gesetzgebung gewolltermaßen zu und nichts deutet darauf hin, dass die Arbeitslosigkeit demnächst spürbar abnehmen werde. ■

Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen

Kiel - Formularmietverträge von Vermieterverbänden sind üblicherweise an der Interessenlage der Vermieterseite ausgerichtet. Einzelne Verbände verbiegen die gesetzlichen Regelungen zu Gunsten ihrer Klientel bis an die Grenze der Unanständigkeit. Die Sache hat aber ihre Tücken. Etliche Klauseln, die sich die Verfasser von Formularmietverträgen zu Gunsten der Vermieterseite ausgedacht haben, fallen bei der gerichtlichen Überprüfung im Nachhinein durch. Typische Beispiele: Kleinreparaturklauseln, wie sie vor einigen Jahren noch gebräuchlich waren, sahen nur eine Begrenzung der absoluten Höhe nach vor – zum Beispiel 150 Mark im Einzelfall. Die jüngere Rechtsprechung verlangt aber auch eine relative Begrenzung in Abhängigkeit von der Jahresmiete – zum Beispiel fünf Prozent. Diese Rechtsprechung hat dazu geführt, dass alle Alt-klauseln, die nicht beide Begrenzungen beinhalten, unwirksam sind, mit der Folge, dass der Mieter Kleinreparaturen nicht zu bezahlen braucht. Noch drastischer: Schönheitsreparaturklauseln in Formularmiet-

verträgen, die ohne Wenn und Aber nach dem Ablauf starrer Fristen Renovierungsverpflichtungen vorsehen, sind nach jüngerer Rechtsprechung ebenfalls unwirksam. Mietverträge mit diesen Klauseln sind in Schleswig-Holstein noch zu Tausenden im Umlauf. Alleine diese beiden Beispiele mögen belegen, dass keineswegs alles, was in einem Formularmietvertrag festgelegt ist, auch rechtlichen Bestand hat. Viele Vermieter setzen noch eins drauf: Klauseln, die ohnehin haarscharf an der Zulässigkeitsgrenze angesiedelt sind, können auch dadurch unwirksam werden, dass sie durch die individuelle Ergänzung eines Vermieters, der nicht genug bekommen kann, verschärft und dadurch über die Zulässigkeitschwelle hinweg gehoben werden. Gerade im Bereich der Schönheitsreparaturen geht es um jede Menge Geld. Tipp der schleswig-holsteinischen Mietervereine: Glauben Sie nicht alles, was im Ihrem Mietvertrag steht. Lassen Sie Klauseln im Zweifelsfall überprüfen, wenn Sie für Dinge bezahlen sollen, die nicht alltäglich sind. ■

Jahreshauptversammlungen

Mieterverein Kiel

Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **16. Juni 2005**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftsraumes, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung; 2. Ehrung von Vereinsmitgliedern; 3. Jahresbericht; 4. Kassenbericht; 5. Revisionsbericht; 6. Aussprache zu den Berichten;
 7. Entlastung des Vorstandes; 8. Anträge; 9. Wahlen
a) 1. Vorsitzende/r, b) Schriftführer/in, c) zwei Revisorinnen/Revisoren; 10. Verschiedenes
- Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit, er dient zugleich als Stimmkarte. Bewirtungsgutscheine werden vor der Versammlung ausgegeben.

Mieterverein Wedel

Der Mieterverein Wedel lädt zur Jahreshauptversammlung am Donnerstag, den **14. April 2005**, um 19.00 Uhr im Sailor's Inn, Strandbaddamm 18 (hinter Firma Schneider am Deich), herzlich ein.

Bürgermeister Niels Schmidt hat zugesagt, an diesem Abend einen Überblick über die Wohnungssituation zu geben.

Anmeldungen werden unter Telefonnummer 0 41 03/1 56 89 oder in der Geschäftsstelle, Bahnhofstraße 27, erbeten. Ein Fahrdienst wird angeboten.