

BERATUNGSSTATISTIK 2008

Mehr Mieterhöhungen, weniger Umzüge

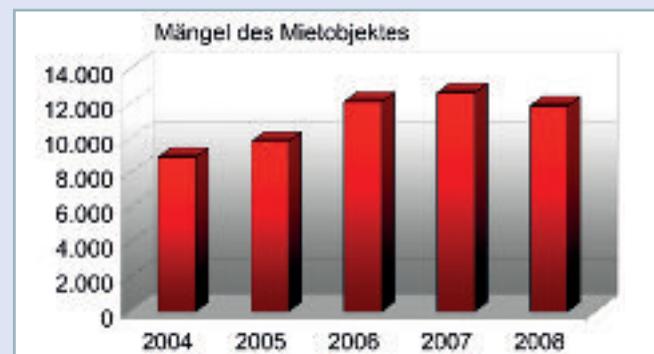
Kiel - Einmal jährlich werten die schleswig-holsteinischen Mietervereine ihre Beratungsnachfrage aus. Die Statistik 2008 zeigt dabei deutliche Tendenzen eines sich langsam wieder anspannenden Wohnungsmarktes. Mieterhöhungen, vom Vermieter ausgehende Kündigungen, Auseinandersetzungen um Untervermietungsansprüche und Wohngemeinschaften haben danach deutlich zugelegt, während Mängelbeseitigungsansprüche des Vermieters nach Rückgabe einer Wohnung, Streitigkeiten um Schönheitsreparaturen und Kauttionen sowie Mieterkündi-



gungen mit 4,8 Prozent ausgefallen, allerdings finden wir hier absolut sehr starke Zahlen mit einem Anstieg von 1 843 Beratungsfällen auf 1 932.

Weniger Umzüge bringen weniger Kautionsstreitigkeiten mit sich. Hier sanken die Beratungsfälle von 3 080 auf 2 980 Bera-

tungsfälle, entsprechend 3,2 Prozent. Sehr viel stärker zurückgegangen sind Auseinandersetzungen um Mieterkündigungen von 1 821 auf 1 579 Beratungsfälle, entsprechend 13,3 Prozent, und bei den Schönheitsreparaturen hat es einen richtigen Einbruch gegeben von



gungen deutlich rückläufig waren.

Besonders auffällig: Auseinandersetzungen um eine fristlose Kündigung des Vermieters haben von 453 Beratungsfällen in 2007 auf 519 in 2008, entsprechend 14,6 Prozent, zugelegt. Heftig auch der Sprung bei den

so genannten Verwertungskündigungen von 243 Beratungsfällen auf 276 im Jahre 2008, entsprechend 13,6 Prozent. Auch Eigenbedarfskündigungen haben von 508 auf 574 Beratungsfälle mit 13 Prozent kräftig zugelegt. Weniger stark ist der Anstieg bei den Vergleichsmieter-

Mieterbund-Vorschläge abgebügelt

2 351 auf nur noch 1 932 Beratungsfälle. Hierbei spielt aber sicherlich auch die ausgleichende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine große Rolle, die die völlig überzogenen Anforderungen von Formularmietverträgen insbesondere der Haus- und Grundeigentümerorganisation kräftig gestutzt hat.

Bei den „TOP 10“ der Beratungsschwerpunkte hat sich nicht viel getan: Mit 11 833 Beratungsfällen nehmen Mängel des Mietobjektes nach wie vor unangefochten Platz eins ein. Die kalten Betriebskosten rangieren mit 7 771 und die Heizkosten mit 6 060 Fällen auf Platz zwei und drei, allerdings würden sie auf Platz eins rangieren, wenn man sie zusammen bewertet. Eine Veränderung ist indessen doch sehr auffällig: Auseinandersetzungen um Vergleichsmieterhöhungen haben sich von Platz sieben im Vorjahr auf Platz fünf in 2008 vorgearbeitet. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass die Furcht der Anbieterseite, mit zu hohen Mietforderungen nur ihren Leerstand zu vergrößern, weiter schwindet.

Die Mietervereine sehen die Entwicklung bei den Beratungsschwerpunkten mit großer Sorge. Sie ist ein deutliches Indiz für Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt hervorgehoben durch viel zu niedrige Neubauleistungen einerseits und einen zunehmenden Druck auf das preiswerte Marktsegment. Dieser wiederum wird durch die stringenten Vorgaben des SGB II (Hartz IV) befeuert und durch den rasanten Verlust vieler preiswerter Wohnungen durch Abriss und Modernisierung. Die Mietervereine leiten daraus die Forderung ab, mehr preiswerte Wohnungen auch im Neubau zu fördern und dafür zu sorgen, dass der anhaltende Verlust an preisgebundenen Wohnungen gestoppt wird. Vehement sprechen sich die Mietervereine deshalb auch gegen die geplante vorzeitige Freigabe von Sozialwohnungen nach 35 Jahren Bindungsdauer aus, wie sie zurzeit von CDU und SPD betrieben wird. ■

Kiel - Das für Schleswig-Holstein in der parlamentarischen Beratung befindliche Wohnraumförderungsgesetz soll nach dem Willen von Innenminister Lothar Hay (SPD) nicht entschärft werden. Der Minister hält daran fest, preisgebundene Wohnungen nach 35 Jahren vorzeitig aus der Bindung zu entlassen. Die Wohnungen sollen danach noch fünf Jahre nur mit Wohnberechtigungsschein zugänglich sein und weitere fünf Jahre einer Mietbindung unterliegen. Innerhalb dieser Zeit darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als neun Prozent erhöhen, was immerhin den Spielraum von 18 Prozent Mieterhöhung eröffnet, wenn die Vergleichsmiete entsprechend hoch ist.

Forderung des Mieterbundes, ihn beim Abschluss von Kooperationsverträgen zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft einzubinden: abgelehnt! Auch unsere Forderung,

Mietobergrenzen als Bruttokaltmieten festzuschreiben, um dem Wildwuchs bei den Betriebskosten Einhalt zu gebieten: nicht mit dem Innenminister! Da wundert es nicht, dass das Ministerium auch von einer Obergrenze für geförderte Wohnungen, zum Beispiel bei 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, nichts wissen will.

Und was soll das Ganze? Der Innenminister will dem Land nicht mehr, sondern bessere (und damit teurere) Wohnungen bescheren. Norderstedt sei gar kein Beispiel dafür, dass die Mieten im hamburgischen Umland zu hoch seien, insbesondere Elmshorn und Pinneberg hätten relativ niedrige Mieten, und die neue Wohngeldverordnung zeige, dass die Mieten in Schleswig-Holstein vor allem im Hamburger Randgebiet sinken. Da allerdings irrt der Minister: Das Mietgefüge in Schleswig-Holstein ist in den letzten Jahren

ziemlich stabil geblieben. Stattdessen sind die Realeinkommen gesunken. Und weil im Süden der Republik die Mieten sehr stark gestiegen sind, der Gesetzgeber beim neuen Wohngeldgesetz aber keine weitere Mietensstufe einführen wollte, hat er die hohen Mieten im Süden der Republik in der Mietensstufe 6 belassen und dafür die dem gegenüber niedrigeren Mieten in Schleswig-Holstein abgesenkt. Alles in allem: Der Konflikt mit Minister Hay hält an. ■

Adressänderungen mitteilen

Kiel - Zwischen fünf und zehn Euro müssen die Mietervereine für eine einzige Auskunft aus dem Melderegister an die Behörden zahlen. Jetzt kommt eine weitere Belastung auf die Mietervereine zu: Auch die Post AG will ab April Geld dafür haben, wenn sie den Vereinen korrigierte Adressen mitteilt, die ihr bei der Zustellung der Mieterzeitung bekannt werden. Landesweit ist mit einer Mehrbelastung von 2 500 bis 3 000 Euro zu rechnen. Deswegen hier die dringende Bitte aller Mietervereine: Wenn Sie umziehen, teilen Sie Ihrem Mieterverein bitte so früh wie möglich die neue Anschrift mit, damit dafür nicht unnötigerweise Mitgliedsbeiträge verwendet werden müssen.

Die Sache ist auch aus einem anderen Grunde wichtig: Die meisten Mietervereine in Schleswig-Holstein haben für ihre Mitglieder eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen. Diese versichert aber nur die ihr tatsächlich mit der korrekten Anschrift gemeldeten Wohnungen. ■

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

Kieler Mieterverein Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **18. Juni 2009**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftshauses, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
3. Vortrag: „Rund um die Heizkostenabrechnung“
4. Jahresbericht
5. Kassenbericht
6. Revisionsbericht
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Anträge
10. Satzungsänderungen
 - a) Paragraph 6 Absatz 1 (Vorstand)
 - b) Paragraph 6 Absatz 4 (Amtsdauer)
11. Wahlen
 - a) 1. Vorsitzende/r
 - b) Schriftführer/in
 - c) zwei Revisorinnen/Revisoren
12. Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit, er dient zugleich als Stimmkarte. Bewirtungsgutscheine werden vor der Versammlung ausgegeben.

Der Vorstand