

Wohnraumförderungsgesetz ist jetzt in Kraft getreten

Kiel - Zum 1. Juli 2009 ist das schleswig-holsteinische Wohnraumförderungsgesetz in Kraft getreten und hat das bisher geltende Bundesrecht abgelöst. Die Mieterorganisation hat dieses Gesetz von Anfang an abgelehnt. Hintergrund ist eine gesetzliche Neuregelung, wonach die Bindungsfristen öffentlich geförderter Wohnungen dramatisch abgekürzt werden. Statt bis zu 80 Jahren Bindungsdauer ist nunmehr nach 35 Jahren Schluss.

Damit sind tausende Wohnungen bereits per 1. Juli 2009 aus den Sozialbindungen gefallen. Zwar gibt es Nachwirkungsfristen, die die für Juni 2009 geschuldete Miete bis zum 1. Juli 2014 einfrieren – ab dann darf es allerdings losgehen: Wenn das Vergleichsmietengefüge es hergibt, darf die Miete um bis zu neun Prozent erhöht werden und wenn dann noch Spielraum ist, darf nach weiteren drei Jahren erneut eine neunprozentige und zwei Jahre später sogar eine elfprozentige Mieterhöhung verlangt werden. Wenn es für die Mieter schlecht läuft, kann sich die ehemals öffentlich geförderte Wohnung zwischen dem 1. Juli 2014 und dem 1. Juli 2019 um bis zu 29 Prozent erhöhen.

Um diese Mieterhöhungsspielräume auszuschöpfen, müssen die Wohnungen nicht einmal modernisiert werden. Dieses Risiko betrifft ganz besonders die sehr preiswerten Wohnungen im hamburgischen Umland, in Kiel und in Lübeck. Faustformel: Je preiswerter die Miete der ehemals geförderten Wohnung und je höher das ortsübliche Vergleichsmietengefüge ist, desto kräftiger fällt später auch die Mieterhöhung aus. Wenn dann auch noch Modernisie-

rungsmieterhöhungen aufgesattelt werden – und dies ist das erklärte Ziel des Gesetzes –, bleibt für viele Mieterhaushalte nur noch der Umzug in eine kleinere und billigere Wohnung.

Finanzinvestoren werden sich die Hände reiben. Dies gilt umso mehr, als das Gesetz noch eine unangenehme zusätzliche Überraschung parat hält: Bestandsgarantie und Kappungsgrenzen bis 2014 oder 2019 gelten ausdrücklich nicht, wenn eine Wohnung modernisiert wird. In diesem Falle darf der Vermieter eine Mieterhöhung um elf Prozent der aufgewendeten Kosten (gerechnet auf die Jah-

resmiete) verlangen, und zwar bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer vergleichbaren modernisierten Wohnung. Schlimmer noch: Wenn der Mieter mit dem Vermieter vorher eine Vereinbarung getroffen hat, dass die vollen elf Prozent Mieterhöhung (gerechnet auf die Jahresmiete) umgelegt werden dürfen, so kann die ortsübliche Vergleichsmiete sogar überschritten werden. Die Mietervereine warnen deshalb dringend davor, solche Vereinbarungen leichtfertig zu unterschreiben. Mieterhaushalte, denen derartige Vereinbarungen angedient werden, sollten diese unbedingt

vorher von geeigneter Stelle überprüfen lassen.

Nach Auffassung der Mieterorganisation ist Schleswig-Holstein mit dem Wohnraumförderungsgesetz weit über das Ziel hinausgeschossen. Kein anderes Bundesland hat einen derart radikalen Schnitt in den Sozialwohnungsbestand gewagt. Dass dieses Gesetz auf Betreiben des SPD-geführten Innenministeriums auf den Weg gebracht wurde, halten die Mietervereine für überhaupt nicht nachvollziehbar. Gleichwohl soll zugestanden sein, dass das Gesetz auch ein paar positive Verbesserungen mit sich gebracht hat, zum Beispiel die Lösung von der Kostentmiete, den vereinfachten Nachweis, eine geförderte Wohnung beziehen zu dürfen, und ein paar Kleinigkeiten mehr. Diese wiegen aber die schweren Nachteile des Gesetzes nicht annähernd auf. ■

Jahreshauptversammlung beim Kieler Mieterverein



Kiel - Mitte Juni 2009 hat der Kieler Mieterverein seine diesjährige Hauptversammlung abgehalten, die sehr gut besucht war. Er ehrte zunächst die Jubilare für langjährige Mitgliedschaft. In seinem Geschäftsbericht zog der Vorstand insgesamt eine positive Bilanz, wengleich die Mitgliederentwicklung – wohl aufgrund der Beitragserhöhung zum 1. Januar 2008 – leicht rückläufig war.

Ehrung der Jubilare

Als positiv verzeichnete der Vorstand den Kampf gegen ein Spekulationsprojekt in der Kieler Moltkestraße. Die rund 70 Wohnungen dort sollten bereits April 2008 abgerissen werden, und es steht noch lange nicht fest, dass Firma FRANK sich durchsetzt.

Der Vorstand thematisierte den neuen Mietspiegel und die Tatsache, dass insbesondere kleine-

re und schlecht ausgestattete Wohnungen deutlich teurer geworden seien verbunden mit einer zunehmenden Zahl von Mieterhöhungen.

Bei den Wahlen sind der 1. Vorsitzende Jochen Kiersch wieder gewählt und der bisherige Beisitzer Karlheinz Springmann zum neuen Schriftführer gewählt worden. In das Amt der Revisoren wurden Bernd Rathje und Jürgen Kaulbars gewählt. ■

Kiel-Ost eigenwillig

Kiel - Mit der Begründung, sie sei aufgrund der neuen Heizkostenverordnung dazu verpflichtet, hat die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG vielen Mietern angekündigt, sie werde ab 1. Januar 2009 die Heizungskosten zu 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Quadratmetern abrechnen. Dies sieht das Gesetz tatsächlich vor, wenn das Haus die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllt, es mit Öl- oder Gasheizung versorgt wird und die freiliegenden Leitun-

gen überwiegend gedämmt sind. Die Genossenschaft widerlegt sich jedoch selbst. Zwei Sätze später heißt es: „Wir sehen den hohen Anteil der unerfassten Wärme in den Wohnungen (ungedämmte Rohre) und den hohen Anteil verbrauchs-unabhängiger Kosten als Argument (für diese Umstellung) an.“ Der Mieterverein meint: Die Umstellung ist unberechtigt. Betroffene Haushalte sollten die nächste Heizkostenabrechnung unbedingt vom Kieler Mieterverein überprüfen lassen. ■

FRANK will sich drücken

Kiel - Wegen etlicher Fragwürdigkeiten in einer Betriebskostenabrechnung wollte ein FRANK-Mieter mit Hilfe des Mietervereins die zugrunde liegenden Belege prüfen. FRANK wurde mehrfach aufgefordert, Originale zur Prüfung vorzulegen und hat – nach drei Monaten – einen Belegprüfungstermin bereitgestellt. Zur Überraschung der Prüfer war eine Mitarbeiterin extra aus Hamburg angereist, hatte aber nur Fotokopien mitgebracht. Die Belegprüfung wurde daraufhin abgebrochen und die Feststellung getroffen, dass die Kosten

nicht nachgewiesen seien. In zwei längeren Schriftsätzen hat die FRANK-Geschäftsleitung die Vorlage von Fotokopien als ausreichend verteidigt und wegen Erfolglosigkeit gar einen bekannten Kieler Rechtsanwalt beauftragt, Druck zu machen. Dieser hat dann auch eine Frist von zehn Tagen gesetzt, um die nicht nachgewiesenen Betriebskosten zu bezahlen und (erfolglos) mit Klage gedroht. Frage des Mietervereins: Was mögen das wohl für Gründe sein, dass Firma FRANK sich so vehement wehrt, Originale vorzulegen? ■

Wohngeldzahlungen leicht gestiegen

Kiel - In Schleswig-Holstein erhielten nach einem Bericht des Statistikamtes Nord Ende 2008 rund 23 900 Haushalte Wohngeld, das waren zehn Prozent weniger als 2007. Von diesen bekamen 20 300 oder 85 Prozent einen Mietzuschuss und 3600 (15 Prozent) einen Lastenzuschuss (Eigentümergehälften). Fast die Hälfte der unterstützten Haushalte bestanden aus nur einer Person, 14 Prozent hatten zwei, neun Prozent drei, 15 Prozent vier sowie 13 Prozent fünf und mehr Mitglieder.

In Schleswig-Holstein lebten 56600 Personen (zwei Prozent der Bevölkerung) in Haushalten mit Wohngeldbezug. Die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes betrug 94 Euro pro Monat (2007: 92 Euro). Singles wurden mit 64 Euro, Vier-Personen-Haushalte mit 123 Euro und Haushalte mit fünf und mehr Mitgliedern mit 172 Euro bezuschusst. ■

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

Unsere Mietervereine im Internet

Kieler Mieterverein

- www.kieler-mieterverein.de
- info@kieler-mieterverein.de

Mieterverein Lübeck

- www.mieterverein-luebeck.de
- info@mieterverein-luebeck.de

Mieterverein Neumünster

- www.mieterbund-schleswig-holstein.de/mieterverein-neumuenster
- mieterverein-neumuenster@mieterbund.de

Flensburger Mieterverein

- www.mieterverein-flensburg.de
- info@mieterverein-flensburg.de

Mieterverein Norderstedt

- www.mieterverein-norderstedt.de
- mieterverein@wtnet.de

Mieterverein Pinneberg

- mieterverein-pinneberg@mieterbund-schleswig-holstein.de

Mieterverein Elmshorn

- www.mieterbund-schleswig-holstein.de/mieterverein-neumuenster
- mieterverein-elmshorn@mieterbund.de

Mieterverein Wedel

- www.mieterverein-wedel.de
- info@mieterverein-wedel.de

Mieterverein Geesthacht

- www.mieterbund-schleswig-holstein.de/mieterverein-geesthacht
- mieterverein-geesthacht@t-online.de

Telefonberatung am Sonnabend

Kiel - Bis auf weiteres ist der Kieler Mieterverein für seine Mitglieder auch am Sonnabendvormittag erreichbar. In der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr bietet der Verein dann eine telefonische Beratung an. Bitte notieren Sie folgende Rufnummer: 01 78/8 85 09 13.

Dieses Angebot richtet sich nur an Mitglieder des Kieler Mietervereins. Es ist für Kurzauskünfte und Notfälle gedacht, die sich ohne Sichtung schriftlicher Unterlagen klären lassen. Auch laufende Sachverhalte können beraten werden, wenn dafür nicht auf die Akten zurückgegriffen werden muss.