

# Abriss in Trappenkamp

**Kiel** - Was Mitte der 80-er Jahre erstmals angedacht war, wird plötzlich Wirklichkeit. Und nicht nur in den östlichen Bundesländern - auch in Schleswig-Holstein fallen die ersten Nachkriegsbauten. Die Gemeinde Trappenkamp hat sich des „grauen Riesen“ entledigt, und wie es aussieht, sind alle froh darüber. Dennoch ist Abriss ein zweischneidiges Schwert: Die Neubautätigkeit bleibt hinter dem Bedarf zurück, die Bevölkerung von Schleswig-Holstein wächst weiter und mit der Modernisierung gehen Wohnungs-



verluste einher. Andererseits: Wenn man sich früherer Bausünden entledigen will - wenn nicht jetzt, wann dann? Abriss kann also eine Alternative sein, wenn unsere Städte damit lebenswerter werden. Bedingung ist aber allemal, dass dies nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern auf den Weg gebracht wird, dass ordentliche Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen, Mietern dadurch keine Kosten entstehen und seitens des Vermieters ein ordentliches Umzugsmanagement erfolgt. So oder so: Nach Lage der Dinge wird uns Abriss zukünftig häufiger beschäftigen. Wer davon betroffen ist, sollte sich frühzeitig mit seinem Mieterverein beraten. ■

## ZAHLUNGSUNFÄHIGE VERMIETER

### Eigenständiger Versorgungsanspruch frierender Mieter erforderlich

**Kiel** - Die teilweise deutlich entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bringt zunehmend auch Vermieter in Schwierigkeiten, die sich beim Immobilienerwerb schlicht verpekuliert haben. Besonders unerfreulich an dieser Entwicklung ist die Tatsache, dass ihre Folgen ausgerechnet die Mieter zu spüren bekommen, die erst durch Wohnungsverkäufe versichert wurden und dann unter zunehmender Verwahrlosung ihrer Wohnungen und des Wohnumfeldes zu leiden haben. Der Höhepunkt derartiger Beeinträchtigungen wird spätestens dann erreicht, wenn Energieversorger mit Liefersperre drohen oder diese gar in die Tat umsetzen. Dabei sind dann in der Regel Familien mit kleinen Kindern am stärksten betroffen, weil sie einerseits am meisten auf die Energieversorgung angewiesen und andererseits am wenigsten flexibel sind. Gerade für Familien mit Kindern ist es besonders schwer, im Bedarfsfall einen schnellen Umzug zu organisieren.

In diesem Zusammenhang kritisieren wir einzelne Energieversorger, die sich nicht scheuen, die betroffenen Mieter quasi „als Geisel zu nehmen“, um über die Einstellung der Energieversorgung Zahlungsansprüche gegen den säumigen Vermieter durchzusetzen. Es ist deshalb eine Gesetzesänderung dahingehend erforderlich, dass Mietern ein eigenständiger Versorgungsanspruch gegenüber Lieferanten leitungsgebundener Energie zugebilligt wird, wenn die Mieter sich verpflichten, die laufenden Kosten dafür unmittelbar an den Versorger zu entrichten. Nach bisheriger Rechtslage ist dieser Anspruch nicht ohne weiteres gegeben, da die Rechtsprechung das Vertragsverhältnis zwischen Energieversorger und Vermieter nicht als einen Vertrag zu Gunsten Dritter ansieht.

Die Energieversorgungsunternehmen sind aufgefordert, Mieter und Wohnungseigentümer so früh wie möglich zu informieren, wenn der Vermieter oder Verwalter mit der Weiter-

leitung treuhänderisch vereinbarter Vorauszahlungen in Verzug gerät. In der Regel ist es kein Problem, Notgemeinschaften zu organisieren, um mit den gegenüber dem Vermieter dann zurückzuhaltenden Mieten die laufenden Zahlungen an die Energieversorger sicherzustellen. Allerdings wird dafür eine ausreichende Vorlaufzeit benötigt, da in vielen Fällen zunächst Treuhänder gesucht, Daueraufträge gestoppt und Koordinierungsgespräche mit Sozialämtern geführt werden müssen, um den Geldfluss umzudirigieren. Dies alles wird ungemein erschwert, wenn die Benachrichtigung von einer drohenden Liefersperre sehr kurzfristig erfolgt und viele Mieter daraufhin über-

stürzt ausziehen. In diesen Fällen besteht zusätzlich die Gefahr, dass aus den verbleibenden Mieten die laufenden Kosten nicht mehr gedeckt werden können.

Betroffene Mietergemeinschaften tun gut daran, bei den ersten Anzeichen von finanzieller Unzuverlässigkeit des Vermieters Rat und Hilfe zu suchen, um frühzeitig die nötigen Vorbereitungen zur Abwehr einer etwaigen Liefersperre treffen zu können. Es schadet auch nicht, bei dieser Gelegenheit die Sicherheit der Kauttionen zu überprüfen, die im Falle einer Vermieterpleite gefährdet sein können, wenn der Vermieter sie pflichtwidrig nicht von seinem Vermögen getrennt hat. ■

### Zum Jahreswechsel

Wunderschöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr wünscht Ihnen der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein mit allen seinen angeschlossenen Mietervereinen.



## AUSVERKAUF VON PREISWERTEM WOHNRAUM HÄLT AN

# BIG-Verkauf langfristig schädlich

**Kiel** – Es macht keinen Spaß, Recht zu behalten: Schon bei der Umwandlung von einer Genossenschaft zur Aktiengesellschaft hatten wir vor den Spätfolgen gewarnt: Während Genossenschaften primär auf sicheres und preiswertes Wohnen setzen, steht bei Kapitalgesellschaften die Rendite im Vordergrund.

Nun ist es soweit. Mit dem Verkauf des BIG-Wohnungsbestandes an die Deutsche Annington Immobilien GmbH reißen die letzten Verbindungen zur ehemaligen Genossenschaft ab und geht der Wohnungsbestand in einer Beteiligungsgesellschaft auf, die sich vorrangig für Kapitalgesellschaften interessiert, deren Geschäft in Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und Grundstücken in aller Welt liegt. Von dem letztlich dahinter stehenden Nomura-Konzern wird niemand ernstlich behaupten,

dass er angetreten sei, um soziale Wohltaten in der Region zu verteilen. Mit dem Verkauf dieses Bestandes geht erneut ein Stück Entscheidungskompetenz für den regionalen Wohnungsmarkt verloren.

Selbst wenn man unterstellt, dass das Unternehmen Wohnungsbestände „sozialverträglich“ privatisieren will, so bedeutet Privatisierung nichts anderes als Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit wird der Mietwohnungsmarkt weiter ausgedünnt. Nach unseren Erfahrungen ist Umwandlung auch immer mit Modernisierung, Mieterhöhung und Mieterverdrängung verbunden. Ganz nebenbei heißt die Immobilie nicht umsonst „Immobilie“. In einer immer mobiler werdenden Gesellschaft kann sie getrost auch als „Klotz am Bein“ verstanden werden, für denjenigen, der der Arbeit hinterherziehen muss.

Nach KWW/Preussag, KWG

und LEG fällt mit der BIG eine weitere tragende Säule des schleswig-holsteinischen Wohnungsbestandes der Verwertung anheim. Dies geht Hand in Hand mit einer zunehmenden Konzentration des Wohnungsbestandes. Wir sehen die Gefahr, dass in gar nicht so ferner Zukunft eine Handvoll Großanbieter eine marktbeherrschende Stellung einnehmen könnte mit verwischten Grenzen zwischen Wohnungs- und Energieangebot.

Es liegt uns ganz und gar fern, Panik verbreiten zu wollen. Trotzdem kommt man nicht umhin festzustellen, dass die langfristigen Folgen derartiger Aktionen besonders schädlich sind. Dies gilt umso mehr als die Politik alle Bemühungen hat fahren lassen, um einen preiswerten Wohnungsbestand im Land dauerhaft zu erhalten. Das Land sieht fast tatenlos zu, wie der Sozialwohnungsbestand in

Rekordtempo dahin schmilzt, der Finanzminister weist die Verantwortung für die Wohnraumversorgung umstandslos den Kommunen zu, das landeseigene Wohnungsunternehmen wird verkauft, weil man gerade mal Geld braucht. Parallel dazu nimmt die Zahl der Haushalte, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, permanent zu, genauso wie die Zahl der räumungsbeklagten Haushalte.

Aus diesen Rahmenbedingungen leitet sich für die Mieter eine düstere Prognose für die Wohnraumversorgung insbesondere der finanzschwachen Haushalte ab. Das Land und die großen Kommunen Schleswig-Holsteins sind gefordert, dieser unseligen Entwicklung ein Ende zu setzen und wieder stärker darauf zu achten, dass preiswertem Wohnraum in den Kommunen nicht nur nicht abgebaut, sondern langfristig wieder neu geschaffen wird. ■



Der Vorstand des Flensburger Mietervereins (v. l.): Norbert Zander, 1. Vorsitzender, Gerd Kankowski, Kassierer, und Wolfgang Rerrer, 2. Vorsitzender

## Jahreshauptversammlung beim Flensburger Mieterverein

Am 22. Oktober 2003 fand die Jahreshauptversammlung des Flensburger Mietervereins statt. Im Rahmen der gut besuchten Veranstaltung legte der Vorstand einen positiven Geschäftsbericht mit positivem Kassenabschluss vor und Norbert Zander wurde als 1. Vorsitzender bestätigt. Wiedergewählt wurde auch Rechtsanwalt Roland Kolb.

## Schon wieder frierende Mieter

**Kiel** – Kaum haben wir den ersten Frost, da hat es schon die Mieter am Friedrich-Voß-Platz in Rendsburg erwischt. Vermieter Theune aus Kiel hat kein Geld mehr für Heizöl und zu allem Überfluss wollen die Rendsburger Stadtwerke die Elektroanlage des Hauses stilllegen, weil diese völlig marode ist. Zusammen mit Rechtsanwalt Klaus Reese hat der Kieler Mieterverein eine Notgemeinschaft ins Leben gerufen, um aus den zurückzubehaltenden Mieten das Heizöl zu bezahlen und sukzessive für eine Instandsetzung der Elektroanlage zu sorgen. Einfach ist dies nicht, weil viele Mieter fluchtartig das Weite suchen.

Leider stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest, ob es gelingen würde, bei den Stadtwerken eine Fristverlängerung für

die Instandsetzung der Anlage heraus zu verhandeln (vgl. hierzu Beitrag „Zahlungsunfähige Vermieter: Eigenständiger Versorgungsanspruch frierer Mieter erforderlich“). ■



Wohnungen am Friedrich-Voß-Platz