

Aus dem Landesverband

Rabiante Stadtwerke

■ Gleich in mehreren Fällen muss sich der Kieler Mieterverein für seine Mitglieder mit unzulänglichen Heizkostenabrechnungen der Stadtwerke Kiel AG auseinandersetzen. Dies allein entspricht der natürlichen Aufgabenstellung des Mietervereins und ist nicht ungewöhnlich. Ungewöhnlich ist aber die rabiante Vorgehensweise der Stadtwerke, wenn sie meinen, zur Aufklärung alles getan zu haben. Ebenfalls in mehreren Fällen haben die Stadtwerke nämlich Mitgliedern des Mietervereins angedroht, die Stromversorgung einzustellen, wenn ihre vermeintlich berechtigten Forderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht befriedigt werden.

Und inzwischen liegt der erste Fall vor, bei dem die Stadtwerke ihre Drohung auch wahr gemacht haben. Hier die Chronologie:

- 26. März 2004: Heizkostenabrechnung der Stadtwerke,
- 27. April 2004: Mieterverein erhebt Beanstandung,
- 15. Mai 2004: Stadtwerke wollen der Beanstandung nachgehen,
- 21. Oktober 2004: Stadtwerke teilen mit, dass sie die Stromversorgung eingestellt haben. Sie wollen diese nur wieder aufnehmen, wenn die Heizkosten in voller Höhe nachgezahlt und zusätzlich 43,20 Euro für das Ab- und Ankleben der Stromversorgung bezahlt werden. Bei Wiederinbetriebnahme der Stromversorgung nach 13.00 Uhr verlangen die Stadtwerke zusätzliche 100 Euro für den Einsatz des Störungswagens.

Der Kieler Mieterverein geißelt derartige Praktiken der Stadtwerke als schlimmstes Monopolistengehabe. Er beanstandet sie gleich unter mehreren Aspekten:

- 1. Zum einen sind die Heizkostenabrechnungen der Stadtwerke nach Auffassung des Kieler

Mietervereins unzulänglich, weil sie keine Angaben über das Rechnungsdatum der Energiebezüge und der Miet- und Wartungskosten enthalten. Nach Auffassung des Mietervereins müssten die Stadtwerke – da sie selber Lieferanten sind – auch die Zählernummern und die Ablesedaten mitteilen. Die Rechnung selber enthält auch weder Angaben über den Einzelpreis je Megawattstunde noch über Preisänderungen während des Abrechnungszeitraumes.

- 2. Natürlich wäre es den Stadtwerken freigestellt, ihre Forde-

rung gerichtlich geltend zu machen, wenn sie der Meinung sind, dass ihre Heizkostenabrechnungen in sich schlüssig, richtig und im Ergebnis fällig sind. So verfahren jedenfalls die Vermieter, deren Heizkostenabrechnungen beanstandet werden und die sich dennoch im Recht fühlen. An diesem Weg hätte der Kieler Mieterverein auch nichts auszusetzen. Die Praxis der Stadtwerke hingegen versetzt den Mieterverein in Rage: Statt gegebenenfalls gerichtliche Hilfe zu bemühen, woran der Mieterverein durchaus interessiert

wäre, drohen sie kurzerhand eine Liefersperre an und setzen diese offenbar auch um, ohne dass die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt worden wären.

- 3. Als den Gipfel der Verbraucherfeindlichkeit bezeichnet der Mieterverein aber die Tatsache, dass die Stadtwerke ihren Kunden die Einstellung der Stromversorgung androhen – und im vorliegenden Fall auch vollzogen haben –, obwohl sich der Streit um die Lieferung von Raumwärme dreht und im Übrigen die aufgeworfenen Fragen noch gar nicht geklärt waren.

Neuer Mietspiegel in Lübeck

Hansestadt Lübeck

Qualifizierter Mietspiegel 2004
Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage

Stand: 01.04.2004 (Steigerung des Verbraucherpreisindex in Zeitraum 1.4.2002 bis 31.3.2004 = 2,3%)

Baujahr		Altbau			Neubau		
		bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-2001
Größe		A	B	C	D	E	F
25 bis unter 40 qm	1	4,88 4,18 – 6,75	4,43 3,77 – 5,62	5,23 4,71 – 5,75	5,15 4,11 – 6,30		
40 bis unter 65 qm	2	5,52 4,18 – 6,95	4,95 4,18 – 5,75	5,03 4,27 – 5,49	4,84 4,06 – 5,75	5,48 4,58 – 6,40	6,23 4,98 – 8,12
65 bis unter 85 qm	3	5,68 4,71 – 6,83	4,84 3,98 – 5,58	5,07 4,33 – 5,77	4,75 3,99 – 5,51	5,39 4,24 – 6,53	6,26 5,13 – 7,20
85 und mehr qm	4	5,67 4,45 – 7,15	4,45 3,46 – 6,23		4,91 * 3,70 – 5,77		5,42 * 3,89 – 7,71

Beträge in EUR/m² monatlich; oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preispennan (20-Werte)

Erläuterungen zur Tabelle:

* diese Felder haben wegen der geringen Zahl erhaltener Werte (zwischen 10 - 14) nur bedingte Aussagekraft. Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor

Zu- und Abschläge:

Die Tabellenwerte des Mietspiegels gehen von einer mittleren Wohnlage aus. Die Einordnung der Wohnung ist anhand des Wohnlagenverzeichnisses (ab Seite 18 Mietspiegelbroschüre), gegebenenfalls in Verbindung mit der Wohnlagenbeschreibung (Seite 9 Mietspiegelbroschüre) zu bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung (gute oder einfache Wohnlage) sind vom jeweiligen Tabellenwert Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahre 2004 einen neuen Mietspiegel vorgelegt. Im Gegensatz zum Kieler Mietspiegel, der auf einer repräsentativen Stichprobe basiert, ist der Mietspiegel 2004 in Lübeck nach dem Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben worden. Dies hat dazu geführt,

dass die Mietwerte jedes Rasterfeldes um exakt 2,3 Prozent angehoben worden sind. Der Mieterverein Lübeck hat diesem Modell nur zähneknirschend zugestimmt, um überhaupt einen qualifizierten Mietspiegel für Lübeck zu erhalten, der ansonsten gefährdet gewesen wäre.

Verstärkt aufgetreten sind Probleme mit den Stadtwerken, nachdem verschiedene Vermieter den Stadtwerken den Auftrag gegeben hatten, mit ihren Mietern direkt abzurechnen. Schon von Anfang an war beim Mieterverein der Eindruck entstanden, dass die Stadtwerke mit der Direktabrechnung überfordert sind. Eklatante EDV-Probleme haben die Stadtwerke in der Vergangenheit auch selber eingeräumt. Die Hoffnung des Mietervereins, am Ende werde sich bei den Stadtwerken mehr Kundenfreundlichkeit durchsetzen, hat jedoch getrogen.

Vor diesem Hintergrund rät der Kieler Mieterverein allen Wohnungssuchenden, bei Anmietung ihrer neuen Wohnung auch die Frage zu klären, ob sie einen Direktlieferungsvertrag für Raumwärme und/oder Warmwasserversorgung mit den Stadtwerken eingehen müssen. In diesem Falle sollten sie das Risiko einer Stromsperre bedenken, wenn sie Einwendungen gegen die Wärmerechnung der Stadtwerke haben. Kiels Vermieter müssen sich nach Auffassung des Mietervereins die Frage stellen, ob der Wärmedirektservice mit den Stadtwerken wirklich ein Marketingvorteil ist. Zwar sind sie um den Verwaltungsaufwand der Heizkostenabrechnung entlastet, dafür liefern sie ihre Mieter einem Vertragspartner aus, der – vorsichtig ausgedrückt – nicht besonders zimperlich ist. ■

FEHLBELEGUNGSABGABE IST AUSGELAUFEN

Am 31. Oktober 2004 ist die seit dem Jahre 1992 erhobene Fehlbelegungsabgabe in Schleswig-Holstein ausgelaufen, weil sich das Verhältnis zwischen den erzielten Einnahmen und den Verwaltungsausgaben seit dem Jahre 1992 permanent verschlechtert hat. Im Jahre 2002 betrug der Verwaltungskostenanteil bereits 44 Prozent. Eine weitere Verschlechterung dieses Verhältnisses war absehbar.

Dieser Schritt wäre schon sehr viel früher fällig gewesen, denn die Abgabe hat mehr Schaden als Nutzen gebracht. Zwar hat die Mieterorganisation dem Gesetz bei seiner Einführung im Jahre 1992 zugestimmt, damals war das Instrument aber stimmig, weil die Höhe der Abgabe im Einzelfall dem wirklichen Subventionsvorteil in etwa entsprach.

In der Folgezeit hat das Land nach Auffassung der Mieterorganisation aber weit mehr an Fehlbelegungsabgabe abgeschöpft, als es dem wirklichen Vorteil der preiswerteren Sozialwohnungen gegenüber dem freien Wohnungsmarkt ent-

sprach. In verschiedenen verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzungen hat sich das Land aber durchgesetzt und gegen die Warnungen der Wohnungswirtschaft und der Mieterorganisation die Abgabe – bis an die Grenze der Verfassungsmäßigkeit – weiter erhoben.

Die Fehlbelegungsabgabe hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Stadtteile mit hohem Sozialwohnungsbestand erheblich unter dem Fortzug betroffener Mieterhaushalte zu leiden hatten. Deswegen hatte die Landesregierung in nennenswertem Umfang schon so genannte „Freistellungen“ aussprechen müssen, um der sozialen Entmischung entgegenzuwirken. Diese Freistellungen haben bewirkt, dass auch Mieter ohne Wohnberechtigungsschein freigestellte Sozialwohnungen beziehen durften. Es passt ins Bild, dass die Landesregierung jetzt zeitgleich mit dem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe die Einkommensgrenze zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins um zehn Prozent angehoben hat.

In der Rückschau war die Fehlbelegungsabgabe ein Instrument zur Stützung des Landshaushaltes. Zwar ist es richtig, dass die Einnahmen aus der Abgabe ausschließlich für die Wohnungsbauförderung verwendet worden sind – in gleicher Höhe wurden dann aber andere Haushaltsmittel eingespart. Mit der Aufhebung werden nach Angaben des zuständigen Ministeriums rund 10 000 Privathaushalte monatlich um durchschnittlich 49 Euro entlastet.

Für die betroffenen Mieterhaushalte gilt eine gesetzliche Besonderheit: Bei Mieterhöhun-

gen nach dem Vergleichsmietverfahren darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden. Diese Kappungsgrenze gilt nicht bis zur Höhe der zuletzt geleisteten Fehlbelegungsabgabe, wenn die Abgabe wegen Auslaufens der öffentlichen Bindung nicht mehr gezahlt werden muss. Mit dem Auslaufen des Gesetzes hingegen bleibt die öffentliche Bindung erhalten, so dass die 20-prozentige Kappungsgrenze bei einer späteren Mieterhöhung ohne Berücksichtigung der Abgabe auf die Nettomiete zu berechnen ist. Mieterhöhungen nach dem Auslaufen der Bindung sollten daher überprüft werden. ■

RENDSBURGER MÜSSEN UMZIEHEN

Mit der denkbar knappen Frist von drei Monaten hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde der Geschäftsstelle des Kieler Mietervereins in Rendsburg den Mietvertrag aufgekündigt. Die Geschäftsstelle wird definitiv umziehen müssen. Ob dies tatsächlich schon zum 1. Januar 2005 der Fall sein wird, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Mitglieder aus dem Bereich der Geschäftsstelle Rendsburg sind aber gebeten, sich im Internet unter www.kieler-mieterverein.de oder in der nächsten Mieterzeitung auf dem Laufenden zu halten. Natürlich wird der Mieterverein auch im normalen Schriftverkehr über die weitere Entwicklung informieren. Ab dem 1. Dezember 2004 bleibt die Geschäftsstelle in Rendsburg freitags geschlossen.

Zum Jahreswechsel

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



Neuer Mietspiegel in Kiel

Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2004 in €						
Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert, 2/3-Spanne, Feldbesetzung						
bezugsfertig		Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2003
Ausstattung		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
Wohn- lage	Wohn- fläche	1	2	3	4	5
Einfache Lage	25m ² bis unter 45 m ²	a 5,02 4,56 - 5,33 61	5,00 4,42 - 5,62 47	5,38 4,09 - 6,23 33	-	5,33 6,16 - 7,22 11
	45m ² bis unter 60 m ²	b 4,54 3,85 - 5,12 62	4,71 4,10 - 5,18 137	5,38 4,60 - 6,27 47	5,90 5,83 - 6,28 16	6,23 5,62 - 7,03 31
	60m ² bis unter 80 m ²	c 4,57 3,85 - 5,29 56	4,84 4,29 - 5,30 52	4,95 4,44 - 5,36 53	5,88 5,36 - 6,26 18	6,27 5,08 - 7,00 22
	über 80 m ²	d	4,93 4,38 - 5,77 10	4,80 3,84 - 5,27 27	5,30 4,30 - 6,64 12	-
Normale bis gute Lage	25m ² bis unter 45 m ²	e 5,06 4,08 - 6,20 40	5,71 4,81 - 7,27 38	6,31 5,49 - 6,85 39	-	6,27 6,97 - 9,20 14
	45m ² bis unter 60 m ²	f 4,57 4,09 - 5,24 62	4,80 3,99 - 5,63 138	5,35 5,30 - 6,36 89	5,63 6,39 - 6,91 51	7,16 6,39 - 8,18 37
	60m ² bis unter 80 m ²	g 4,49 3,85 - 5,11 65	5,09 4,34 - 5,88 88	5,57 5,11 - 6,63 92	6,44 6,14 - 6,89 51	6,88 6,39 - 7,50 58
	über 80 m ²	h 4,48 4,00 - 4,88 17	4,57 4,22 - 5,84 32	6,00 5,06 - 6,85 42	6,27 5,37 - 6,67 22	7,03 6,65 - 7,35 35

Anmerkung:

Unterlegte Felder (Feldbesetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft. Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Mittelwertangabe möglich, da die Felder zu schwach besetzt sind.

grüne Werte = Senkung gegenüber 2002
rote Werte = Anstieg gegenüber 2002

Am 21. September 2004 hat die Landeshauptstadt Kiel den neuen Mietspiegel veröffentlicht. Das Ergebnis belegt, dass die Kieler Bevölkerung die entspannte Marktsituation zu nutzen weiß und gezielt nach preiswertem Wohnraum Ausschau hält. Dies deckt sich mit der anhaltend hohen Fluktuationsrate. In kaum einer Stadt wird so viel umgezogen wie in Kiel. Damit sind vergleichsweise viele Neuabschlüsse in die Mietspiegel-

stichprobe eingeflossen, so dass das Vergleichsmietengefüge insgesamt um 3,5 Prozent abgesunken ist. Dennoch haben sich im Einzelnen auch deutliche Steigerungen ergeben. Davon betroffen sind vorrangig Wohnungen der Baualterklassen ab 1976 und größere Wohnungen.

Der eine oder andere Vermieter wird jetzt wohl versuchen, eine Mieterhöhung durchzusetzen, wenn seine Wohnung in ein Rasterfeld mit Steige-

rungsraten einzugruppiert ist. Das Mietspiegelergebnis belegt aber, dass es sich durchaus lohnt, mit seinem Vermieter über die Miethöhe zu verhandeln und nach einer anderen Wohnung Ausschau zu halten, wenn Einigkeit nicht herzustellen ist.

Für diejenigen Haushalte, deren Wohnungen nach dem neuen Mietspiegel niedriger gehandelt werden, ergibt sich leider kein Mietsenkungsanspruch. Aber auch für diese Mieter gilt: Verhandeln ist erlaubt, und manch ein Vermieter wird geneigt sein, einer Mietsenkung zuzustimmen, ehe er sich eine leer stehende Wohnung einhandelt.

Der neue Mietspiegel weist auch Betriebskostenwerte aus. Alle Akteure am Wohnungsmarkt haben damit die Möglichkeit, die Höhe gezahlter oder verlangter Betriebskosten gegen Kieler Durchschnittswerte abzugleichen. Die Betriebskostenwerte 2004 liegen um fünf Prozent über denen des Jahres 2002 und sind damit stärker angestiegen als die Lebenshaltungskosten. Auch der Mietspiegel 2004 ist ein „qualifizierter Mietspiegel“. Ein Vermieter, der seine Mieterhöhung auf Vergleichswohnungen stützen will, muss dennoch die entsprechenden Mietspiegelwerte zusätzlich angeben, anderenfalls wäre seine Mieterhöhungserklärung unwirksam.

Der Kieler Mieterverein nimmt das insgesamt abgesunkene Mietgefüge mit großer Erleichterung zur Kenntnis. Die tief greifenden Veränderungen, die aus der Hartz IV-Gesetzgebung herrühren, wird die Zahl einkommensschwacher Haushalte verbunden mit steigender Nachfrage nach besonders preiswertem Wohnraum deutlich ansteigen lassen. ■

Betriebskosten zum Mietspiegel Kiel	
Betriebskosten je m ² und Monat	2004
Grundsteuer	0,19 €
Wasserversorgung	0,20 €
Entwässerung	0,18 €
Straßen-/Gehwegreinigung	0,04 €
Müllabfuhr	0,23 €
Hausbeleuchtung	0,04 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,11 €
Aufzug	0,16 €
Hausreinigung	0,09 €
Gartenpflege	0,10 €
Schornsteinreinigung	0,03 €
Hauswart-/meister	0,13 €
Gemeinschaftsantenne	0,09 €
Kabelanschluss	0,04 €
Schneebeseitigung	0,04 €
Summe Betriebskosten	1,63 €