

Kiel - Mit der Zerschlagung der ehemaligen Kieler Werkwohnungen GmbH im Jahre 1997 nahm er in Schleswig-Holstein seinen Anfang: der Ausverkauf preiswerter Wohnungen an Finanzinvestoren und Geschäftemacher. Ihren Höhepunkt fand die Privatisierungswut mit dem Verkauf der Kieler Wohnungsbaugesellschaft im Jahre 1999, dem Verkauf der BIG-Heimbau AG an die Deutsche Annington und dem endgültigen Eigentümerwechsel bei der LEG Schleswig-Holstein im Jahre 2003. Parallel dazu gab es eine Vielzahl kleinerer Transaktionen – einzelne, auch größere Wohnungsbestände wechselten gleich mehrfach die Eigentümer.

Der Ausverkauf preiswerten Wohnraums ist noch lange nicht zu Ende. Zurzeit wird in Pinneberg über den Verkauf der GeWoGe mit circa 2 000 Wohnungen nachgedacht und auch in Flensburg gibt es Überlegungen, die kommunale Wobau mit 5 000 Wohnungen über den Landentisch zu reichen.

Bei allem Verständnis für die

Wohnungsverkäufe in Schleswig-Holstein

Finanznot der Kommunen ist jedoch der Verkauf kommunaler Wohnungsbaugesellschaften nach Meinung der schleswig-holsteinischen Mietervereine das mit Abstand schlechteste Mittel zur Haushaltssanierung. In Kiel beispielsweise haben sich die schlimmsten Befürchtungen der Mieterorganisation drastisch bestätigt. Die ehemals kommunale Wohnungsbaugesellschaft schottet sich rigoros gegen finanzschwache und Problemhaushalte ab, obwohl gerade jetzt ein vermehrter Bedarf an preiswertem Wohnraum besteht, der in absehbarer Weise weiter ansteigen wird.

Die unter dem Schlagwort „Hartz IV“ firmierende Gesetzgebung bedeutet für viele Haushalte – gewollt oder nicht – einen tiefen Einschnitt in ihr Familieneinkommen. Immer mehr Haushalte werden aufgefordert,

ihre Wohnkosten zu senken und sich eine preiswertere Wohnung zu suchen. Gleichzeitig schrumpft in Schleswig-Holstein die Zahl der Sozialwohnungen in unverändertem Tempo weiter zusammen. Von ehemals über 200 000 Wohnungen sind gerade mal circa 70 000 mit weiterhin abnehmender Tendenz übrig geblieben.

Deswegen wissen sich die schleswig-holsteinischen Mietervereine mit ihrem Landesverband und dem Deutschen Mieterbund in Berlin einig in der Forderung, den Ausverkauf preiswerter Wohnungsbestände zu stoppen. Die Gefahr, dass Großanbieter lokal marktbeherrschende Stellungen einnehmen, wird von Tag zu Tag größer. Am Ende können Preisdiktate stehen, wie sie landauf, landab für Empörung gegen das Geschäftsgebaren der Energie-

riesen sorgen. Dass die Unternehmen nicht zimperlich sind, zeigt die ehemals kommunale KWG: Wer dort eine Wohnung mieten will muss nicht nur seine Finanzsituation komplett offen legen und eine Bescheinigung seines bisherigen Vermieters beibringen – nein, er muss auch damit rechnen, dass ein Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft ihn in seiner alten Wohnung besucht, um seine „Wohnfähigkeit“ zu überprüfen.

Fazit der Mieterorganisation: Der Verkauf öffentlich kontrollierter Wohnungsbestände ist kurzfristig und unwirtschaftlich. Das einmalige Stopfen von Haushaltslöchern wird spätestens dann sehr viel höhere Folgekosten nach sich ziehen, wenn der sicher zu erwartende Konkurrenzkampf um preiswerte Wohnungen an Schärfe zunimmt und die Mieten im preiswerten Marktsegment anheizt. Spätestens dann zahlen die Kommunen, Jobcenter und sonstigen Träger von Unterbringungskosten die Zeche für die Verkaufssorgie. ■

Chronologie der Wohnungsverkäufe in Schleswig-Holstein

1997: KWW (Kieler Werkwohnungen GmbH) verkaufen mehr als 2 000 Wohnungen auf dem Kieler Ostufer an den Verlagsbesitzer Alexander Falk.

1997: Die Deutsche Post und die Bundesregierung verkaufen die Deutschbau (39 000 Wohnungen) an die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, eine Tochter der Deutschen Bank, und an die Viterra AG zum Preis von 2,1 Milliarden Mark. Betroffen auch verstreute Deutschbau-Wohnungen in Schleswig-Holstein.

1999: Die Landeshauptstadt Kiel verkauft die kommunale KWG (Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH) mit 11 000 Wohnungen an die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG.

2000: Im Dezember werden die Verträge zum Verkauf der rund 114 000 Eisenbahnerwohnungen unterzeichnet. Mit betroffen sind die in Schleswig-Holstein liegenden Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Norden.

2001: Teilprivatisierung der LEG SH (Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein mbH) mit 22 000 Wohnungen. Das Land hält nur noch 50,07 Prozent und die LEG Beteiligungs- GmbH, an der die HSH Nordbank mit 20 Prozent und die B&L Immobilien AG mit 80 Prozent beteiligt sind, 49,9 Prozent.

2002: Die Stadt Lübeck verkauft die 4 500 Wohnungen der Heimstätten GmbH an die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein.

2003: Die Deutsche Annington, hinter der letztendlich die Principal Finance Group der japanischen Bank Nomura International steht, übernimmt die BIG-Heimbau AG, der rund 10 000 Wohnungen in Schleswig-Holstein und Hamburg gehören. Die Annington erhöhte damit ihren Wohnungsbestand auf knapp 80 000.

2003: Verkauf der restlichen 50,07 Prozent Landesanteile an der LEG SH an die HSH Nordbank.

2003: Die TUI-Tochter Preussag Immobilien (PSI) verkauft weitere 6 000 Wohnungen der ehemaligen KWW (Kieler Werkwohnungen GmbH) in Kiel an die Deutsche Anlagen Leasing GmbH (DAL). Diese wiederum stieß die Wohnungen an die amerikanische Investmentfirma Babcock & Brown LP in San Francisco und an einen Rechtsanwalt in Meerbusch ab.

2004: Ein amerikanischer Investor, die Fondsgesellschaft Fortress, kauft die 81 000 Gagfah-Wohnungen der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA). Der Verkaufspreis beträgt 2,1 Milliarden Euro. Betroffen auch verstreute Gagfah-Wohnungen in Schleswig-Holstein.

2004: Die WCM AG verkauft ihren kompletten Wohnungsbestand (31 000 Wohnungen), darunter auch die Kieler Wohnungsbau GmbH (11 000 Wohnungen), an den US-Finanzinvestor Blackstone. Der Kaufpreis beträgt 1,4 Milliarden Euro.

2004: Die Viterra AG erhöht ihren Anteil an der Deutschbau GmbH von 50 auf 99 Prozent. Die Deutschbau war 1997 von der Deutschen Post und der Bundesregierung zu einem Kaufpreis von 2,1 Milliarden Mark an die Deutsche Grundbesitzmanagement GmbH, eine Tochter der Deutschen Bank, und an die Viterra AG verkauft worden. Betroffen auch verstreute Deutschbau-Wohnungen in Schleswig-Holstein.

2005: Die Stadt Rendsburg verkauft die kommunale RWG (Rendsburger Wohnungs-Gesellschaft MBH) mit 1 400 Wohnungen an einen Nürnberger Haus- und Grundstücksverwalter.

2005: Die Deutsche Annington Immobiliengruppe kauft im Mai für rund 7 Milliarden Euro die Viterra AG. Die Viterra besitzt rund 150 000 Wohnungen. Durch den Kauf wird die Deutsche Annington mit einem Bestand von 230 000 Wohnungen Deutschlands größter Vermieter. Den Grundstock zum Aufstieg legte das im Besitz der europäischen Beteiligungsgesellschaft Terra Firma befindliche Unternehmen im Jahr 2001, als es 64 000 Eisenbahnerwohnungen erwarb.



Stadtwerke Kiel mit neuem Fernwärme-Preissystem

Kiel - Die Stadtwerke in Kiel haben – als ganz große Ausnahme unter den Energielieferanten – ihre Fernwärme bisher nach einem linearen Tarif abgegeben. Wurde extrem wenig verbraucht, so brauchte auch nur extrem wenig bezahlt zu werden – Hochverbraucher haben entsprechend viel bezahlt. In Zukunft wollen die Stadtwerke rund die Hälfte der Preise über Fixkosten hereinbekommen und nur noch die zweite Hälfte verbrauchsabhängig berechnen. Dies ist zum Nachteil derjenigen Haushalte, die wenig verbrauchen oder denen es gelingt, ihren Verbrauch sukzessive zu senken.

Zwar versichern die Stadtwerke, dass jedenfalls bei der Umstellung auf das neue Preissystem nur geringfügige Veränderungen nach oben oder unten zu erwarten sind. In der Folgezeit müssen Vermieter und Mieter aber aufpassen: Wenn am Gebäude energiesparende Maßnahmen durchgeführt worden sind, muss der Vermieter die Initiative ergreifen und von den

Stadtwerken auch eine Anpassung des Grundpreises verlangen. Geschieht dies nicht, wird der Grundpreis auf Basis eines höheren Verbrauches weiter berechnet und kommt nur die Hälfte der Energieeinsparung bei ihm und seinen Mietern an. Einfacher wird das neue Abrechnungssystem dadurch auch nicht.

Andererseits: Wenn in einem extrem kalten Winter der Verbrauch stark ansteigt, wirkt sich dies nur zu 50 Prozent beim

Verbraucher aus. Umgekehrt kommt natürlich auch ein Minderverbrauch wegen eines sehr milden Winters nur zur Hälfte bei den Abnehmern an.

Dem Kieler Mieterverein wäre es lieber gewesen, wenn die Stadtwerke das lineare Modell beibehalten hätten. Angesichts eines Fixkostenanteils von 70 Prozent bei der Erzeugung von Fernwärme ist der Wunsch der Stadtwerke, das neue Abrechnungssystem einzuführen, aber in Grenzen nachvollziehbar. ■

Landesverbandstag 2006 in Husum

Kiel - Am Sonnabend, den 18. März 2006, werden sich die schleswig-holsteinischen Mietervereine zu ihrem diesjährigen Landesverbandstag im Hotel „Osterkrug“ in Husum treffen. Mitglieder schleswig-holsteinischer Mietervereine, die für ihren örtlichen Verein als Delegierte/r an diesem Verbandstag teilnehmen möchten, sind gebeten, sich frühzeitig mit ihrem örtlichen Mieterverein in Verbindung zu setzen. Kosten für die Teilnahme am Verbandstag entstehen nicht – für ordentliche Verpflegung ist gesorgt. ■

Mitgliedsbeiträge fällig

Kiel - Nach den Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine ist der Mitgliedsbeitrag zum 1. Januar eines Jahres im Voraus fällig. Für diese Fälligkeit bedarf es keiner gesonderten Beitragsrechnung. Die meisten Mitglieder zahlen ohnehin im Lastschriftverfahren und genügen ihrer Beitragspflicht dadurch pünktlich. Daher hier die Bitte an die Selbstzahler: Wenn Sie Ihren Beitrag für 2006 bis jetzt noch nicht gezahlt haben, so holen Sie es bitte schnell nach. Das Geld, das die Vereine sonst in den Versand von Mahnungen und Mahnbescheiden stecken müssten, verwenden sie lieber für eine weiter optimierte Rechtsberatung. ■

MIETRECHT IN DER SCHULE

Kiel - Zwei Doppelstunden brauchte es nur, um Schülern von Abgangsklassen der Realschule Bornhöved die größten Klippen beim Abschluss eines Mietvertrages über ihre zukünftige „erste eigene Wohnung“ aufzuzeigen. Schüler und Referent sind gut miteinander ausgekommen. Anhand von praktischen Beispielen – zum Beispiel dem Ausfüllen eines Mietvertrages – wurden die ersten Schritte in Richtung „eigene Bude“ praxisnah durchgespielt.

Die schleswig-holsteinischen Mietervereine möchten diesen Service ausbauen. Wenn Sie als Schüler oder Lehrer einer Abgangsklasse Interesse an der Aktion haben, so setzen Sie sich bitte mit dem örtlichen Mieterverein in Verbindung. Deren Kontaktadressen finden Sie unter www.mieterbund-schleswig-holstein.de.