

Mieterbund befürchtet weitere Belastungen

Kiel - CDU und FDP in Schleswig-Holstein haben einen Gesetzentwurf vorgelegt mit dem Ziel, Straßenausbaubeiträge zukünftig nicht mehr in einer Summe, sondern mit jährlich wiederkehrenden Beiträgen finanzieren zu lassen. Seitdem mehren sich Stimmen, die die Auffassung vertreten, dass auf diesem Wege auch die Mieter zur Zahlung herangezogen werden können. Dies geht zurück auf eine Besonderheit im Betriebskostenrecht.

So heißt es in Paragraph 2 Absatz 1 Ziffer 1 der Betriebskosten-Verordnung, dass auch „die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ umlagefähig sind. Zwar hat in vergleichbarer Sache das Amtsgericht Greiz bereits dahingehend geurteilt, dass Straßenausbaubeiträge grundsätzlich nicht auf Mieter umgelegt werden können – gleichwohl verwischt die geplante Neuregelung die Grenze zwischen laufenden öffentlichen Lasten wie etwa Grundsteuern und Gebühren einerseits und Straßenausbaubeiträgen, die investiven Charakter haben, andererseits.

Aus diesem Grunde lehnt die Mieterorganisation eine Umlage von Anliegerbeiträgen in wiederkehrenden Leistungen ab. Die Kostenbelastung für Mieterhaushalte ist ohnehin explosionsartig gestiegen. Vierorts sind in Schleswig-Holstein steil ansteigende Mieten zu verzeichnen, insbesondere für kleinere, ältere und einfache Wohnungen, und zwar wegen erhöhter Nachfrage. Dies geht zum einen auf Einschränkungen von Transferleistungsträgern bei den Mietobergrenzen zurück, zum anderen auf eine zunehmende Anzahl prekärer Anstellungsverhältnisse. Haushalte mit Niedrigeinkommen suchen natürlich auch einfache und preiswerte Wohnungen.



Foto: BilderBox

Darüber hinaus steigen auch die übrigen Betriebskosten weit überproportional, unter anderem ausgelöst durch gesetzgeberische Maßnahmen. Dies betrifft beispielsweise die Folgekosten des Einbaues und der Wartung von Rauchwarmmeldern. Absehbar ist auch, dass die Mehrkosten der neuen Trinkwasserverordnung früher oder später Eingang in Betriebskostenabrechnungen finden werden. Die Energiekosten wiederum bewegen sich auf allerhöchstem Niveau mit weiterhin steigender Tendenz. Bei alledem ist noch nicht einmal das Kostenvolumen kalkuliert, das aus den dringend erforderlichen energetischen Nachrüstungen zu erwarten ist, die sich die Bundesregierung auf die Fahnen geschrieben hat, um den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß zu drosseln.

Aus diesem Grunde reicht alleine das zusätzliche Risiko zusätzlich umlagefähiger Kosten, die auf kommunale Abgaben zurückzuführen sind, um die Ablehnung zu begründen. Die Mehrzahl der Mieterhaushalte ächzt bereits jetzt unter ihrer Wohnkostenbelastung. Mehr ist nicht vertretbar. ■

Oberste Geschossdecken mussten gedämmt werden

Kiel - Mit Wirkung vom 1. Januar 2012 müssen bislang ungedämmte, aber begehbare oberste Geschossdecken so gedämmt sein, dass sie einen Wärmedurchgangswert von 0,24 Watt pro Quadratmeter mal Kelvin nicht überschreiten. Dies ist nicht nur für die Mieter wichtig, die unmittelbar unter dem Dachboden wohnen, sondern durchaus für alle Mieter eines Hauses, in dem diese Nachrüstpflicht gilt. Durch die Maßnahme wird nämlich die Energiebilanz des ganzen Hauses verbessert, so

dass davon auch Mieter in anderen Etagen profitieren, weil mit dem Heizenergieverbrauch auch die Heizkosten sinken. Vorgeschrieben ist die Nachrüstpflicht in der Energieeinsparverordnung 2009, die allerdings eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist. Die Frage, ob eine Verletzung dieser Verpflichtung Schadensersatzansprüche zugunsten der betroffenen Mieter auslöst, ist noch nicht abschließend geklärt.

Aus diesem Grunde empfehlen die schleswig-holsteinischen

Mietervereine allen Mietern, die in Häusern wohnen, deren oberste Geschossdecke pflichtwidrig nicht gedämmt ist, ihren Vermieter anzuschreiben und sich aus diesem Grunde Schadensersatzansprüche vorzubehalten. Natürlich wird auch Ihr örtlich zuständiger Mieterverein in diesem Sinne aktiv, wenn Sie ihm einen entsprechenden Auftrag erteilen. Auf einen derartigen Vorbehalt kann nach Vorlage der Heizkostenabrechnung zurückgegriffen werden, wenn sich die Rechtslage bis dahin geklärt hat. ■

Kiel - Dem Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung konnte man

Kurz notiert

entnehmen, dass die Bruttokaltmiete für Wohngeld-Haushalte in Schleswig-Holstein hinter

Bundesland	Bruttomonatsverdienst	Abweichung ø
Hamburg	3.513,00 €	11,84
Hessen	3.506,00 €	11,62
Baden-Württemberg	3.293,00 €	4,84
Bremen	3.284,00 €	4,55
Nordrhein-Westfalen	3.267,00 €	4,01
Bayern	3.253,00 €	3,57
Rheinland-Pfalz	3.151,00 €	0,32
Berlin	3.117,00 €	-0,76
Niedersachsen	3.040,00 €	-3,22
Saarland	2.983,00 €	-5,03
Schleswig-Holstein	2.951,00 €	-6,05
Brandenburg	2.617,00 €	-16,68
Sachsen	2.489,00 €	-20,76
Sachsen-Anhalt	2.477,00 €	-21,14
Mecklenburg-Vorpommern	2.449,00 €	-22,03
Thüringen	2.388,00 €	-23,97
Deutschland	3.141,00 €	0,00

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer/-innen im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich
Stand 2009

Hamburg, Berlin, Baden-Württemberg und Bremen die vierhöchste im Bundesgebiet ist. So weit, so schlecht. Die Höhe des Mietgefüges ist alleine jedoch nur bedingt aussagekräftig. Wenn hohen Mieten hohe Einkommen gegenüberstehen, kann die Belastung trotzdem erträglich sein. Eine Tabelle des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft: Danach lagen die Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im Jahre 2009 in Deutschland durchschnittlich bei 3.141 Euro. In dieser Statistik liegt Schleswig-Holstein mit 2.951 Euro auf Platz sechs – leider vom Ende der Rangfolge gerechnet (siehe Tabelle). Unter den westlichen Bundesländern bildet Schleswig-Holstein das Schlusslicht mit einer Abweichung gegenüber dem Bundesdurchschnitt von minus 6,05 Prozent. Noch niedriger sind die Einkünfte nur in den östlichen Bundesländern. Auch wenn Minister Klaus Schlie es nicht wahrhaben will: Die Mieten in Schleswig-Holstein sind hoch, die Einkommen niedrig. ■

Landesverbandstag 2012 in Kiel

Kiel - Der Landesverbandstag des Jahres 2012 wird am 17. März im Hotel „Atlantic“ in Kiel stattfinden. Dies ist ein guter Zeitpunkt für unsere Organisation, um mehr preiswerte Wohnungen und mehr Mieterschutz einzufordern. Der Verbandstag fällt nämlich in die Wahlkampfzeit für die Landtagswahlen am 6. Mai. Wir sollten starke Präsenz zeigen. Das Tagungshotel liegt unmittelbar am Kieler Hauptbahnhof. Es ist daher auch für auswärtige Mitglieder gut erreichbar. Wer als Delegierter am Verbandstag teilnehmen möchte, wendet sich bitte an die Geschäftsstelle seines Mietervereins. ■

Wohnungspolitischer Bericht der Landesregierung

Kiel - Auf Antrag der Grünen-Landtagsfraktion hat das Innenministerium einen Bericht zur „Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein“ vorgelegt, der bei den schleswig-holsteinischen Mietervereinen auf heftige Kritik stößt. So nimmt das Innenministerium bezogen auf den Mietenanstieg Bezug auf die Wohnungsunternehmen im „GdW“. Dies ist ein wohnungswirtschaftlicher Bundesverband mit einem erheblichen Bestand öffentlich geförderter Wohnungen. Die dort organisierten Wohnungsunternehmen haben in der Tat moderate Mieten und maßvolle Mietsteigerungen. Mit diesem Vergleich wird aber ausgeblendet, dass bei den nicht organisierten Wohnungsunternehmen und Privatvermietern –

vor allem aber bei den Finanzinvestoren – stark steigende Mieten zu verzeichnen sind. Dies ist jedenfalls die Wahrnehmung der Mietervereine.

Der Mietenanstieg konzentriert sich vorrangig auf den bislang preiswerten Wohnungsbestand, nämlich ältere, kleinere und einfachere Wohnungen. Mietern, die auf diesen Wohnungsbestand angewiesen sind, hilft es überhaupt nichts, dass große, moderne und teure Wohnungen in der Miete stagnieren.

Auch die Ausführungen des Berichtes zum immer schneller abschmelzenden Sozialwohnungsbestand gehen am eigentlichen

Problem glatt vorbei. Minister Klaus Schlie ist der Auffassung, eine rein quantitative Betrachtung der Versorgung mit Sozialwohnungen greife zu kurz. Es müssten regionale Ziele, das Alten-Wohnen und das Wohnen mit Kindern sowie Energieeffizienzziele mit berücksichtigt werden. Qualitative Veränderungen im Wohnungsbestand mussten aber schon vor hundert Jahren berücksichtigt werden. Dies ist kein Grund, den Sozialwohnungsbestand immer weiter einzudampfen. Von 2013 auf 2014 bricht die Zahl gebundener Wohnungen von 69.347 auf 54.096 ein. Was soll daran gut sein? ■

Interessierte können den vollständigen Bericht der Landesregierung und die Stellungnahme der Mieterorganisation zu diesem Bericht unter www.mieterbund-schleswig-holstein.de einsehen und bei Bedarf herunterladen.

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel, 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