Deutlicher Anstieg im hamburgischen Umland

Räumungsklagen in schleswig-holsteinischen Städten

Stadt/Jahr	Einwohner*	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	je 1000 Einwohner
Kiel	233 039	840	795	716	755	846	674	627	757	764	733	620	584	2,51
Lübeck	212 754	259	267	303	260	303	443	399	450	595	623	658	658	3,09
Flensburg	85 300	245	268	252	230	221	179	252	234	234	283	201	180	2,11
Neumünster	78 951	72	102	90	57	64	195	158	150	164	182	166	149	1,89
Norderstedt	71 695	38	14	50	57	93	82	92	81	73	107	99	120	1,67
Pinneberg	40 244						33	27	42	33	44	85	81	2,01
Itzehoe	33 230				58	62	41	44	40	33	43	55	45	1,35
Wedel	32 164						44	30	44	44	50	63	61	1,90
Rendsburg	28 700	115	80	73	70	79	84	71	79	104	76	82	80	2,79
Summe	816 077						1775	1700	1877	2044	2141	2029	1958	2,40

* am 31.12.2003

Elmshorn	48 344				98		67	93	117	99	** 39	k. A.	k. A.	
----------	--------	--	--	--	----	--	----	----	-----	----	-------	-------	-------	--

** erstes Halbjahr

Kiel - In regelmäßigen Abständen untersucht der Landesmieterbund die Entwicklung der Räumungsklagen in den zehn größten Städten Schleswig-Holsteins. Aus den jüngst zusammengetragenen Zahlen ergibt sich ein differenziertes Bild. So haben bis auf die Stadt Elmshorn alle Städte Zahlen geliefert, die erkennen lassen, dass die Zahl der räumungsbeklagten Haushalte insgesamt leicht rückläufig ist. Während von 1998 bis 2001 ein kontinuierlicher Anstieg von 1 775 auf 2 140 Klagen in den befragten Kommunen zu verzeichnen war, ging die Zahl über 2 029 im Jahre 2003 auf 1 958 im Jahre 2004 zurück. Dieses Ergebnis steht im Wider-

spruch zu den Aussagen von Vermieterverbänden, wonach auf Vermieterseite immer höhere Mietrückstände auflaufen und die Zahl der „Mietnomaden“ angeblich stark zunehmen soll. Es dürfte erwartet werden, dass derartige Prozesse eine höhere Zahl von Räumungsklagen nach sich gezogen hätte. Allerdings müssen die von den Kommunen gemeldeten Zahlen sehr differenziert betrachtet werden. In der regionalen Verteilung fällt nämlich auf, dass die kreisfreien Städte – mit Ausnahme von Lübeck, wo die Zahl der Räumungsklagen auf hohem Niveau stagniert – rückläufige Zahlen an Räumungsklagen haben. Demgegenüber zieht die Zahl im hamburgischen Umland deutlich

an. In Norderstedt beispielsweise waren jährlich um die 80 Räumungsklagen mit einem drastischen Sprung im Jahre 2002 auf zunächst 107 Räumungsklagen bis 120 im Jahre 2004 zu verzeichnen. Ähnlich auch in Pinneberg mit einem Anstieg um fast 100 Prozent und Wedel mit circa 30 Prozent in den vergangenen Jahren. In den unterschiedlichen Entwicklungen spiegelt sich die Tatsache wider, dass der Wohnungsmarkt im hamburgischen Umland sich sukzessive weiter anspannt und die Weitervermietung nach einer Räumungsklage einfach ist, während Vermieter in den übrigen Landesteilen mit einer Räumungsklage eher zurückhaltend sind, um keinen

Leerstand zu riskieren. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der oben stehenden Tabelle. Räumungsklage und Zwangs-räumung sind in vielen Fällen vermeidbar. Die wenigsten Vermieter haben ein Interesse daran, ihre Mieter herauszuräumen und sind durchaus zu Zugeständnissen und zur Mithilfe gegenüber Behörden bereit und in der Lage, wenn sie von ihren Mietern frühzeitig wegen etwaiger Zahlungsprobleme angesprochen werden. Aber natürlich bieten auch die Mietervereine, Schuldnerberatungen, Wohnungs- und Sozialämter Hilfeleistung an, die umso effektiver ist, je früher betroffene Haushalte diese Hilfe in Anspruch nehmen. In vielen Fällen können

damit die enormen zusätzlichen Kosten abgewendet werden, die mit einem Räumungsprozess und etwaigen Zwangsräumungsterminen einhergehen. Für die nähere Zukunft ist mit einem Anstieg der räumungsbehafteten Haushalte auch in den bisher entspannteren Regionen infolge der Neuerungen durch die Hartz-IV-Gesetzgebung zu rechnen. Verwertbare Zahlen dazu liegen aber noch nicht vor. In diesem Zusammenhang fordert die Mieterorganisation erneut, dem dramatischen Abschmelzprozess im Sozialwohnungsbestand mehr neue Preis- und Belegungsbindungen gegenüberzustellen, die nicht unbedingt im Neubau realisiert werden müssen. Es wird aber ein breiteres Angebot an preiswerten Wohnungen benötigt, zumal vermehrt preiswerter Wohnraum durch Abriss und Modernisierung verloren geht. Ein Finanzierungstopf für die Neubegründung von Preis- und Belegungsbindungen im Bestand kann durch Umschichtung von Mitteln aus der Eigenheimförderung erschlossen werden, zumal auch die schleswig-holsteinische Bevölkerung sich auf dem Arbeitsmarkt vermehrt mobil zeigen muss. Immobilien stehen dieser Anforderung entgegen, während ein preiswertes Mietwohnungsangebot dies unterstützt. ■

Das Heizen wird richtig teuer

Kiel - Die Heizölpreise steigen in schwindelerregende Höhen. Zur Erinnerung: Im März 2003 – kurz vor Ausbruch des Golfkrieges – gab es eine damals schon als extrem empfundene Spitze von circa 45 Cent je Liter Heizöl. Dieser Preis sackte nach den offenen Kampfhandlungen auf circa 30 Cent je Liter ab und blieb ziemlich stabil bis März 2004. Danach ging es wieder steil bergauf. Die nächste Spitze lag im November 2004 bei 52 Cent. Im Juli 2005 waren wir schon bei 57 Cent angelangt und Anfang September wurde die Marke von 65 Cent je Liter Heizöl übersprungen. Der Heizölpreis hat sich damit binnen einhalb Jahren mehr als verdoppelt. Schleswig-Holstein ist von die-

sen hohen Energiekosten besonders stark betroffen, weil hierzulande wegen der besonderen klimatischen Bedingungen der höchste Energieverbrauch für Raumwärme im Bundesgebiet zu verzeichnen ist.

Die Mietervereine raten daher dringend, sich die Heizkostenabrechnung 2004/2005 noch einmal vorzunehmen. Die Richtigkeit dieser Abrechnung unterstellt sollte bei Erdgas und Öl betriebenen Zentralheizungsanlagen mit wenigstens 50 Prozent höheren Kosten in der Heizkostenabrechnung 2005/2006 gerechnet und eine entsprechende Rücklage gebildet werden.

Welche Sofortmaßnahmen halten die Mietervereine für erforderlich? Eine durchaus effektive Maßnahme, Heizkosten einzu-

sparen, ist die Absenkung der Raumtemperatur. Bei einer Absenkung um ein Grad fallen rund sechs Prozent niedrigere Heizkosten an. Wer von 22 auf 20 Grad zurückgeht und sich in der kalten Jahreszeit in der Wohnung statt im Hemd lieber zusätzlich mit einem Pullover aufhält, kann also einen deutlichen Spareffekt erzielen.

Aber auch beim warmen Wasser sind Einsparpotenziale möglich. So verbraucht ein Vollbad rund zwei- bis dreimal so viel Energie und Wasser wie ein Duschbad von sechs Minuten. Die Warmwasserkosten eines Haushaltes schlagen im Durchschnitt mit immerhin 18 Prozent der Heizkosten zu Buche, wenn das Warmwasser über die Zentralheizung läuft. ■

Jahreshauptversammlung

Mieterverein Flensburg

Die Jahreshauptversammlung des Flensburger Mietervereins findet am Mittwoch, den **26. Oktober 2005**, um 19.00 Uhr im „Borgerforeningen“, Holm 17, Flensburg, statt.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung der Jubilare
3. Geschäftsbericht
4. Kassenbericht
5. Revisionsbericht
6. Aussprache zu den Berichten

7. Entlastung des Vorstandes
 8. Wahlen
 - a) Vorsitzende/r, b) Schriftführer/in
 9. Verschiedenes
 10. Schlusswort
- Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen.
Der Vorstand

Bevölkerungswachstum bis 2020 erwartet

Kiel - Im Auftrag der LBS hat das Pestel-Institut den schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt und seine Entwicklung bis zum Jahre 2020 untersucht. Im Ergebnis stellt das Institut fest, dass bei rückläufiger natürlicher Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung bis zum Jahre 2020 mit einem Bevölkerungsanstieg um circa 30 000 Einwohner zu rechnen ist auf dann 2,86 Millionen. Davon wird das hamburgische Umland besonders profitieren, während die größeren Städte und Dithmarschen mit

Einwohnerverlust rechnen müssen.

Wohnraumnachfrage wird allerdings mehr von der Zahl der Haushalte bestimmt, deren Zuwachs die Studie mit 95 000 annimmt. Aus dem Zahlenmaterial leitet die Studie eine Gesamtnachfrage von gut 120 000 Wohnungen als Neubauten oder Bestandsmaßnahmen ab, entsprechend circa 8 000 Wohnungen jährlich. Nur ein Viertel davon wird nach Meinung der Studie im Geschosswohnungsbau errichtet werden, und selbst dieses Viertel vorrangig als Eigen-

tumswohnungen. Es werde nur einen „sehr kleinen Bodensatz“ im frei finanzierten Mietwohnungsbau geben.

Die Einschätzung der Studie zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnraumnachfrage wird von den schleswig-holsteinischen Mietervereinen weitgehend geteilt. Die Dominanz der Eigentumsmaßnahmen allerdings stellen die Mietervereine in Frage. Der zu erwartende Fortfall der Eigen-

heimzulage, die Kürzung oder Streichung der Pendlerpauschale und sinkende Realeinkommen lassen nach Meinung der Mietervereine eher erwarten, dass die Zunahme nach preiswertem Mietwohnraum steigt. Dies müsste sich eigentlich auch mit dem Interesse der Politik decken, die von der Bevölkerung mehr Mobilität erwartet. Die Immobilie heißt nicht umsonst „Immobilie“. Sie kann auch schnell zum Klotz am Bein werden. ■

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