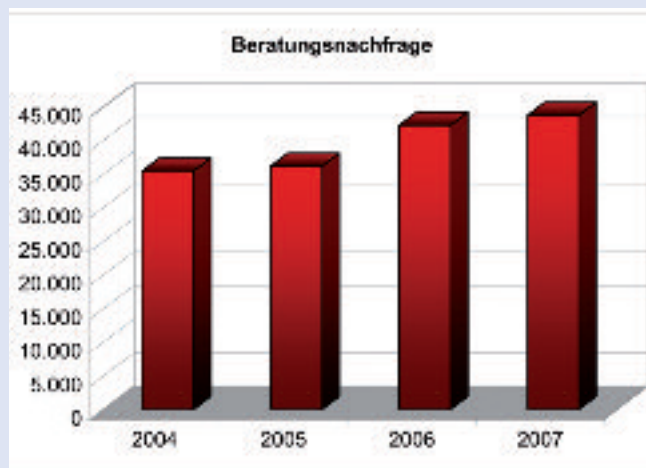


Mieterverein zunehmend gefragt

Kiel - Einmal jährlich werten die schleswig-holsteinischen Mietervereine ihre Beratungsstatistik aus. Mit knapp 45 000 Beratungen – Telefonanfragen nicht mitgezählt – ist die Beratungsnachfrage gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozent angestiegen. Von besonderem Interesse sind dabei die Veränderungen in den einzelnen Beratungsgegenständen. So fällt zunächst die Tatsache ins Auge, dass Auseinandersetzungen um Kündigung und Miethöhe sich insgesamt weiter in den Vordergrund geschoben haben. So genannte Verwerfungskündigungen haben um 84 Prozent zugelegt, Mieterhöhungen, die zwischen Vermieter und Mieter einvernehmlich ver-



einbart worden sind, um 68 Prozent, Eigenbedarfskündigungen um 20 Prozent und fristlose Kündigungen des Vermieters um 19 Prozent.

Den mit Abstand stärksten Anstieg haben allerdings Streitigkeiten um Tierhaltung zu verzeichnen. Die Beratungsnachfrage hat sich glatt vervierfacht. Die Ursache hierfür liegt jedoch in der Tatsache, dass in 2006 mit lediglich 13 Beratungsfällen die Berechnungsbasis außergewöhnlich niedrig war. Trotz des enormen Anstiegs der Heizkosten waren Auseinandersetzungen um Heizkostenabrechnungen leicht rückläufig, allerdings auf einem sehr hohen Niveau.

Obwohl allenthalben Einigkeit darüber besteht, dass es im Wohnungsbestand einen erheblichen Modernisierungsbedarf gibt, ist die Beratungsnachfrage wegen dieses Gegenstandes mit minus 29 Prozent deutlich rückläufig gewesen. Ein Minus von 48 Prozent hat sich bei Mieterhöhungen wegen vorangegangener Modernisierungen ergeben – das Schlusslicht mit minus 76 Prozent bildeten die so genannten „Kostenmieterhöhungen“, die typisch sind für sozialen Wohnungsbau. Dieser Rückgang hängt aber stark mit der Tatsache zusammen, dass der Wohnungsbestand, der dem

Kostenmietrecht unterliegt, stark rückläufig ist.

An den Schwerpunkten der Beratungsnachfrage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht viel geändert. Mit 27,5 Prozent aller Beratungsfälle nehmen Mängel des Mietobjektes nach wie vor den Spitzenplatz ein. Insbesondere im Winterhalbjahr wird dieser Beratungsgegenstand durch Feuchtigkeit, Schimmelpilzbildung und ausgefallene Heizungen dominiert. Mit 17,7 Prozent liegen Auseinandersetzungen um Betriebskostenabrechnungen auf Platz zwei der Hitliste gefolgt von Heizkostenabrechnungen mit 13,3 Prozent. Auf eine kurze Formel gebracht gehören fast zwei Drittel der Beratungsfälle den Komplexen Mängel und Betriebskosten an. Wegen der hohen Umzugsrate nehmen Streitigkeiten um die Kautions (6,7 Prozent), um Schönheitsreparaturen (5,1 Prozent) und die vom Mieter ausgesprochene Kündigung (4,0 Prozent) immer noch vordere Plätze ein. Auffällig ist aber auch die Tatsache, dass sich das Thema „Vergleichsmieterhöhung“ immer weiter in den Vordergrund schiebt. Schwerpunktartig im hamburgischen Umland, in Kiel und Lübeck sind die Zeiten nachgebender Mieten wohl bis auf weiteres vorbei.

Mit der steigenden Beratungsnachfrage registrieren unsere Mietervereine einen weiteren Effekt: Nach knapp zehn Jahren leichter, aber anhaltender Mitgliederverluste ist diese Entwicklung erkennbar gestoppt. Schon in 2006 waren die Verluste deutlich rückläufig. Das Jahr 2007 hat die schleswig-holsteinische Mieterorganisation in der Mitgliederbilanz mit plus/minus null abgeschlossen. Sie rechnet für die Zukunft – spiegelbildlich mit zunehmenden Problemen auf dem Wohnungsmarkt – mit wieder steigenden Mitgliederzahlen. ■

Mieterverein Kiel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **12. Juni 2008**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftshauses, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
3. Jahresbericht
4. Kassenbericht
5. Revisionsbericht
6. Aussprache zu den Berichten
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
9. Wahl zweier Revisorinnen/Revisoren
10. Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit, er dient zugleich als Stimmkarte. Bewirtungsgutscheine werden vor der Versammlung ausgegeben.

Mehr Wohngeld für 30 000 Haushalte

Kiel - Die Bundesregierung hat eine spürbare Wohngelderhöhung beschlossen. Die war auch überfällig – zuletzt ist das Wohngeld zum 1. Januar 2001 erhöht worden. Seitdem hat es einen dramatischen Anstieg insbesondere bei den Betriebs- und Energiekosten gegeben. Zukünftig sollen die Heizkosten in das Wohngeld einbezogen werden. Dies ist für Schleswig-Holstein besonders wichtig, weil hierzulande die höchsten Energiekosten für Raumwärme anfallen. Ursächlich dafür sind die besonderen klimatischen Bedingungen im Land zwischen den Meeren und der überalterte Wohnungsbestand. Gegenwärtig sind in Schleswig-

Holstein rund 30 000 Haushalte bezugsberechtigt. Die Mietervereine rechnen aber mit einem deutlichen Anstieg des Kreises der Berechtigten. Dies ist umso wichtiger, als Schleswig-Holstein insbesondere im Segment der wohngeldfähigen Mieten schlecht aufgestellt ist: Hier gehört Schleswig-Holstein zum teuersten im ganzen Bundesgebiet, wie die Wohngeldverordnung zeigt. Während in Bayern 30 Prozent der Kreise und Kommunen in die Mietenstufe eins eingruppiert sind, ist diese Mietenstufe in Schleswig-Holstein gar nicht erst vertreten. Gerade mal 3,2 Prozent der Kreise und Gemeinden in Schleswig-Holstein gehören der preiswerten Mietenstufe zwei, weitere 14,3

Prozent der durchschnittlichen Mietenstufe drei an. In der Mietenstufe vier (5 bis 15 Prozent über Bundesdurchschnitt) liegt Schleswig-Holstein schon mit einem Anteil von 38,1 Prozent auf Platz drei der Bundesländer hinter Berlin und Bremen. In der Mietenstufe fünf (15 bis 25 Prozent über Bundesdurchschnitt) belegt unser Land mit einem Anteil von 30,2 Prozent Platz zwei hinter Hamburg. Und in der Mietenstufe sechs (25 Prozent und mehr über dem Bundesdurchschnitt) liegt der Anteil unserer Kommunen mit 14,3 Prozent einsam an der Spitze gefolgt von Bayern mit 9,8 Prozent. Anders ausgedrückt: 17,5 Prozent der Kommunen fallen in die Mietenstufen eins bis drei

(unterdurchschnittlich bis durchschnittlich) und 82,5 Prozent in die Mietenstufen vier bis sechs (überdurchschnittlich bis zu Höchstmieten).

Die Wohngelderhöhung soll voraussichtlich zum 1. Januar 2009 in Kraft treten. ■

KURZ NOTIERT

● KWG gibt nach

Der Kieler Mieterverein hatte beanstandet, dass ein Abzug für Verwaltung und Instandhaltung in der Betriebskostenabrechnung des Unternehmens nicht ausgewiesen war, wie die BGH-Rechtsprechung dies verlangt. Das Unternehmen hat daraufhin eine Restforderung in Höhe von 119,19 Euro wunschgemäß ausgebucht.

● BIG-Verwaltung gibt nach

30 Prozent hatte die BIG-Verwaltung GmbH für Instandhaltungskosten im Rahmen eines Vollwartungsvertrages für eine Aufzugsanlage abgezogen. Der Kieler Mieterverein hat die Auffassung vertreten, dass dieser Abzug mindestens 40 Prozent betragen müsse. Das Unternehmen kürzte daraufhin den Fahrstuhlkostenanteil von 3 272,06 auf 2 783,79 Euro und erteilte eine weitergehende Gutschrift.

Von den Ergebnissen profitiert haben aber nur die betroffenen Mitglieder. ■

Ärger mit FRANK nicht nur in Kiel



Grünflächen in der Moltkestraße

Kiel - Die Berichterstattung über die Entmietungspraktiken von Firma FRANK in Kiel hat uns eine Reaktion auch aus Wedel eingetragen. Mieter dort berichten ebenfalls über Auseinandersetzungen mit der Firma FRANK, allerdings im Bereich der Betriebskostenabrechnungen. Da sich die Streitigkeiten mit FRANK auch im Großraum Kiel nicht nur auf die Moltkestraße beschränken, möchten wir der Sache tiefer auf den Grund gehen. Dies gilt

umso mehr, als harte Auseinandersetzungen mit dem Unternehmen durchaus Tradition haben. Unsere Bitte daher: Berichten Sie uns unter dem Stichwort „FRANK“ über Ihre Erfahrungen mit dem Unternehmen – gute wie schlechte. Natürlich müssen die Mietervereine vermeiden, über die Auseinandersetzung mit den „Heuschrecken“ Geschäftsmacher aus den Augen zu verlieren, die im Windschatten der ganz Großen versuchen, Kasse zu machen.

Die Mieter aus der Moltkestraße können dazu bereits einen Beitrag leisten: FRANK setzt seine Schikanen fort. Arbeiter für das Unternehmen haben im Februar mit Motorsägen gewütet und der Idylle erst mal ein Ende gesetzt. Teilen des Grundstücks wurde ein Kahlschlag verpasst, der Schnitt auf dem Grundstück liegen gelassen – bei Redaktionsschluss länger als drei Wochen. ■

Quotenklausel neu formuliert

Kiel - Stolz verkündet Haus & Grund Schleswig-Holstein, dass die vom Bundesgerichtshof gerade erst als unwirksam kassierte Quotenhaftungsklausel überarbeitet wurde. Sie soll baldmöglichst in die farbigen Vertragsformulare übernommen werden. Für Mieter bedeutet das: Vorsicht, wenn Ihnen ein Mietvertragsabschluss auf einem Formular von Haus & Grund angetragen wird. Aber noch etwas ist wichtig:

Viele geizige Vermieter haben sich vor Jahr und Tag ein einziges Mietvertragsformular von Haus & Grund gekauft und verwenden dieses Formular als Kopiervorlage teils mehrere Jahre. Auch in einem neu abgeschlossenen Mietvertrag können sich deshalb unwirksame Altklauseln befinden, wie sie in der Vergangenheit mehrfach vor Gericht durchgefallen sind. Fragen Sie im Zweifel lieber bei Ihrem Mieterverein nach. ■