

Beratungsstatistik 2012

Mehr Mängel, mehr Kündigungen, weniger Mieterhöhungen

Kiel - Alljährlich werten die Mietervereine ihre Rechtsberatungsstatistik aus. Diese basiert auf systematischen Erhebungen in acht der 24 Beratungsstellen Schleswig-Holsteins von Kaltenkirchen bis Husum. Gezählt werden die Beratungstermine zu verschiedenen Streitthemen. Dabei ergeben sich aus der Statistik für das Jahr 2012 einige handfeste Überraschungen. Keine Überraschung, aber trotzdem bemerkenswert: Der Anteil der Beratungstermine, die sich um Mängel des Mietobjektes drehen, macht alleine fast 32 Prozent der gesamten Beratungstätigkeit aus. Dies ist mit Abstand der häufigste Grund, weswegen die Hilfe der Mieter-

vereine in Anspruch genommen wird. Aber selbst vor diesem Hintergrund hat es von 2011 auf 2012 noch einen spürbaren Anstieg der Beratungstermine um sieben Prozent gegeben. Die Mietervereine führen diesen Anstieg auf verschiedene Ursachen zurück. Eine dieser Ursachen dürfte die mangelhafte Instandhaltung großer Wohnungsbestände durch Finanzinvestoren sein. Die große Verkaufswelle öffentlich kontrollierter Wohnungsbestände liegt jetzt gut zehn Jahre zurück. Aus der Zeit nach dem „Neue-Heimat-Crash“ wissen die Mietervereine, dass gepflegte Wohnungsbestände durchaus längere Zeit ohne größere Instandsetzungs-

arbeiten funktionsfähig bleiben können. Nach mehr als zehn Jahren ist aber ein Punkt erreicht, bei dem der Instandsetzungsrückstau so weit aufgelaufen ist, dass die Folgen für die betroffenen Mieterhaushalte immer einschneidender werden. Dies treibt viele Haushalte dazu, ihre Instandsetzungsansprüche sehr viel energischer zu verfolgen als in der Vergangenheit. Weitere Ursachen liegen im Energiekostenanstieg und in der Klimadebatte. Quer durch alle Medien werden Mieter aufgefordert, Energie einzusparen und sparsam zu heizen. Dies führt aber zwangsläufig dazu, dass ältere Wohnungsbestände, die dafür anfällig sind, vermehrt von Schimmelpilz befallen wer-

den mit zusätzlichem Konfliktpotenzial. Gemeint sind Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre, die ohne flankierende Maßnahmen des Wärmeschutzes mit neuen isolierverglasten Fenstern ausgestattet wurden. Bei diesen Wohnungsbeständen sind nicht mehr die Fensterscheiben die kältesten Bauteile, sondern benachbarte Außenwände, an denen dann die Kondensation zu erheblichen Schimmelpilzproblemen führt. Den zweiten großen Posten in der Beratungsstatistik bilden die Auseinandersetzungen um kalte Betriebskosten. Sie waren im abgelaufenen Jahr deutlich rückläufig. Dieser Rückgang ist deswegen überraschend, weil der Anstieg bei den Betriebskosten unvermindert anhält. Beispiel Betriebskostenspiegel Kiel: Kostenanstieg um 8,4 Prozent gegenüber 2010. Allerdings gibt es bei einigen großen Vermietern eine zunehmende Bereitschaft, strittige Betriebskostenforderun-

Gegenstand	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd. %	Anteil %
Mängel des Mietobjektes	30.629	30.771	31.343	35.857	38.371	7,0	32,0
Betriebskosten	20.114	19.829	20.714	24.114	22.371	-7,2	18,7
Heizkosten	15.686	18.200	18.429	19.886	19.714	-0,9	16,4
Kaution	7.714	6.971	6.571	8.114	7.771	-4,2	6,5
Sonstiges	8.029	7.400	6.914	5.971	6.771	13,4	5,6
Mieterhöhung § 558 BGB	5.000	4.286	4.114	5.543	4.371	-21,1	3,6
Schönheitsreparaturen	5.000	5.371	3.657	4.514	3.800	-15,8	3,2
Mieterkündigung	4.086	3.400	3.486	3.714	3.543	-4,6	3,0
Mängelbes.-Ansprüche des Verm.	2.600	2.657	2.800	2.486	3.057	23,0	2,5
Kündigung Eigenbedarf	1.486	1.800	1.686	1.971	2.257	14,5	1,9
Überprüfung Mietvertrag	1.114	1.314	1.429	1.571	2.029	29,1	1,7
Kündigung fristl. Vermieter	1.343	1.429	1.343	1.257	1.429	13,6	1,2
Mieterhöhung § 559 BGB	1.086	629	514	771	971	25,9	0,8
Sonstige Beendigung des MV	914	714	800	971	771	-20,6	0,6
Modernisierung	886	457	1.086	486	714	47,1	0,6
Mieterhöhung § 557 BGB	514	486	143	200	514	157,1	0,4
Tierhaltung	114	143	114	86	371	333,3	0,3
Untervermietung/WG	286	171	171	143	343	140,0	0,3
Nebenräume Gärten	400	229	171	543	314	-42,1	0,3
Kündigung Wirtsch. Verwertung	714	543	371	343	286	-16,7	0,2
Mieterhöhung § 560 BGB	200	171	143	0	143	0,0	0,1
Kostenmieterhöhung	29	29	29	86	0	-100,0	0,0
Maklercourtage	57	29	86	29	0	-100,0	0,0
Gesamtanzahl	108.000	107.029	106.114	118.657	119.914	1,1	100,0

gen lieber auszubuchen, als sich mit hohem Aufwand um Beträge bis circa 200 Euro zu streiten und am Ende doch das Nachsehen zu haben.

An dritter Stelle stehen nach wie vor Auseinandersetzungen um Heizkosten. Beratungen hierzu waren gegenüber dem Vorjahr zwar geringfügig rückläufig – im Ergebnis bedeutet dies aber Stagnation auf höchstem Niveau. Während die Summe aller kalten Betriebskostenarten rund 22.300 Beratungstermine ausgelöst hat, haben es die Heizkostenabrechnungen alleine auf 19.700 Beratungen gebracht. Heiz- und Betriebskosten zusammengenommen toppen mit 42.000 Beratungen sogar noch den Beratungsschwerpunkt Mängel, der fast 38.400 Beratungen ausgelöst hat.

Alle reden über steigende Mieten; der Beratungsbedarf im Jahre 2012 wegen Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietenverfahren war jedoch um gut 21 Prozent rückläufig, wengleich die Entwicklung regional sehr unterschiedlich war.

Dafür gibt es nach Auffassung der Mieterorganisation jedoch eine einfache Erklärung. Außerhalb der Ballungsräume spielt diese Form der Mieterhöhung ohnehin keine große Rolle. In Kiel, Lübeck, Neumünster und Norderstedt wird diese Form der Mieterhöhung üblicherweise mit den Mietspiegeln begründet. Diese werden jedoch nur alle zwei Jahre neu aufgelegt. Vor der Neuaufstellung von Mietspiegeln herrscht deswegen bei Bestandsmieten üblicherweise vorübergehend Ruhe. Neuvermietungspreise werden hiervon nicht berührt. Es gibt praktisch keine Kappungsgrenze. Der Anstieg von Neuvermietungspreisen ist jedoch der Motor für künftige Mieterhöhungen im Bestand.

Die rückläufige Entwicklung bei den Streitfällen um Schönheitsreparaturen führt die Mieterorganisation auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zurück. In der Mehrzahl bestehender Mietverhältnisse sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wegen Unan-

gemessenheit unwirksam. Bei den Neuverträgen – mit angepassten Klauseln – spielen Fragen der Schönheitsreparaturen jedoch noch keine Rolle.

Der allmähliche Rückgang von Streitigkeiten um Kündigungen von Mieterhaushalten spiegelt nach Meinung der Mietervereine die verminderte Fluktuation wider. Selbst wenn Mieterhaushalte umziehen wollten – sie finden nur noch schwer eine neue Wohnung –, verschieben viele ihre Umzugsversuche.

Mit großer Sorge betrachten die Mietervereine die starke Zunahme bei den Vermieterkündigungen. Ob Eigenbedarf oder fristlose Kündigung, die beim Abschluss eines neuen Mietvertrages sehr einfach durchzusetzen sind, sind Mieterhöhungen ein starkes Motiv, dieses Interesse auch mit schwerem Geschütz zu verfolgen. Dies ist einer der Gründe, weswegen die Mietervereine nachdrücklich eine Kappung der Neuvermietungs-mieten zum Beispiel bei zehn Prozent über der Ortsüblichkeit fordern.

Mit einem Anteil von knapp 1,9 Prozent rangieren Auseinandersetzungen um Modernisierungsmaßnahmen deutlich am unteren Ende der Beratungsskala. Dies ist auf drei Faktoren zurückzuführen: Finanzinvestoren engagieren sich im Bereich Modernisierung so gut wie gar nicht. Diejenigen, die auf diesem Feld überhaupt aktiv sind – vornehmlich Genossenschaften und die letzten kommunalen Unternehmen –, setzen gezielt auf Einvernehmlichkeit und schrauben das Konfliktpotenzial mit begrenzten Mieterhöhungen gezielt herunter. Und schließlich: Viele Modernisierungsmaßnahmen tauchen in der Statistik gar nicht erst als solche auf, weil sie als „Ersatzneubau“ abgewickelt werden. Anders ausgedrückt: Die alten Wohnungen werden abgerissen und an ihrer Stelle ein Neubau errichtet. Dieser Weg setzt aber eine Kündigung des Vermieters oder einvernehmliche Regelungen zwischen den Parteien voraus. Von Modernisierung ist gar nicht erst die Rede. ■

Gewoba-Nord mit Bruttowarmmiete am Markt

Seit langem fordern die Mietervereine im Land, zukünftig wieder Bruttomieten zu vereinbaren, um den Abrechnungsirrsinn zu stoppen. Die in Schleswig ansässige Gewoba-Nord hat – soweit ersichtlich – als erstes Unternehmen im Land den Schritt gewagt, Mietern eine Bruttowarmmiete anzubieten. Mit 10,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Neubau – inklusive Schönheitsreparaturverpflichtung durch den Vermieter – hat sie ein faires Angebot unterbreitet. Es bezieht sich auf ein Gebäude, das buchstäblich um einen gigantischen Tank herum gebaut worden ist. Dieser hat eine Höhe von circa 10,50 Metern und einen Durchmesser von circa 2,90 Metern. Er hat ein Volumen von knapp 50 Kubikmetern Wasser, welches über eine großflächige thermische Solaranlage aufgeheizt wird. Damit werden

rund 75 Prozent der Raumwärme und des Bedarfs für die Wasssererzeugung abgedeckt. Nur der Spitzenbedarf im Winter wird über Fernwärme dazugeheizt.

Das erste Objekt mit 18 Wohnungen steht in Harrislee, in Schleswig selber entstehen zwei weitere Neubauten. Die Miethöhe garantiert das Unternehmen den Mietern fest für drei Jahre. Dabei gelten folgende weitere Abreden: Die Verpflichtung des Vermieters, Schönheitsreparaturen im Rahmen üblicher Mietvertragsvereinbarungen durchzuführen, ist mit 0,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert und im Mietzins enthalten. Der Vermieter garantiert, aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen keine Nachforderungen zu stellen. Diese Garantie gilt allerdings nur, wenn der Mieter darauf verzichtet, die Vorlage von Heiz- und

Betriebskostenabrechnungen zu verlangen. Wird die Vorlage verlangt, dann rechnet der Vermieter nach Alternative 1 spitz ab. Die Vereinbarung gilt jeweils für ein Jahr.

Der Gewoba-Vorstand sieht für seine Genossenschaft folgende Vorteile: Es gibt praktisch keinerlei Konfliktpotenzial im Bereich Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Dies spart Verwaltungskräfte ein. Im Bereich Schönheitsreparaturen sieht die Genossenschaft den Vorteil, dass diese Wohnungen des Unternehmens immer „topgepflegt“ sind. Zur Neuvermietung anstehende Wohnungen werden nach den Wünschen des Mieters hergerichtet. Im Laufe einer längeren Mietzeit reno-

viert das Unternehmen auf Anforderung im Rahmen üblicher Fristenpläne. Das Mietobjekt wird – abgesehen von Beschädigungen, die der Mieter zu vertreten hat – in dem Zustand zurückgenommen, in dem der Mieter die Wohnung verlässt. Sie wird dann für den nächsten Mieter nach dessen Wünschen wieder hergerichtet.

Das Unternehmen hat dafür ein Tochterunternehmen gegründet, in dem zwei Malermeister und mehrere Gesellen angestellt sind, die alle nötigen Arbeiten in handwerklich ordentlicher Qualität verrichten. Die Genossenschaft trägt sich mit der Absicht, das Modell auszubauen und nach Möglichkeit auch auf Bestandsmietverhältnisse zu übertragen. ■

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 16–18: Jochen Kiersch, Kiel

Offensive für das bezahlbare Wohnen

Kiel - Der Mieterbund Schleswig-Holstein und die ihm angeschlossenen Mietervereine unterstützen die von Innenminister Andreas Breitner ins Leben gerufene Offensive für das bezahlbare Wohnen. Sie teilen den Befund des Innenministeriums, dass der starke Mietanstieg in den Ballungsräumen des Landes verstärkte Anstrengungen aller Marktteilnehmer erfordert, um den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen zu forcieren. Sie werden sich gleichermaßen dafür einsetzen, Hemmnisse, die dem entgegenstehen könnten, auszuräumen und in enger Kooperation zwischen dem Land, den Kommunen und der Wohnungswirtschaft auf zügige Umsetzung von Investitionen in den Wohnungsmarkt hinwirken. Dies wird auch immer dringlicher. Während das Mietgefüge in den Ballungsräumen spürbar ansteigt, schmilzt der Bestand an preiswerten, öffentlich geförderten Wohnungen vergleichbar schnell ab. Infolge des im



Dr. Joachim Wege, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Raimund Dankowski, VNW Landesverband Schleswig-Holstein, Innenminister Andreas Breitner, Sönke Struck, Bundesverband Freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), Jochem Schlotmann, Haus & Grund Schleswig-Holstein, und Jochen Kiersch, DMB-Landesverband Schleswig-Holstein (v. l.)

Jahre 2009 eingeführten Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) verlieren viele geförderte Wohnungen ihre Mietpreisbindungen. Einen besonders tiefen Einschnitt wird es am 31. Dezember 2014 geben. Über Nacht stürzt der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von knapp 65.000 auf weniger als 50.000 Einheiten ab. Nach

der gegenwärtigen Planung wird der Bestand geförderter Wohnungen auch danach weiter abschmelzen, wenn auch nicht in dem rasantem Tempo wie bisher. Dieser Entwicklung gilt es entgegenzuwirken. Allerdings wird es dafür erforderlich sein, dass sich auch die Kommunen mit preiswertem Bauland für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau beteiligen. Die Mietervereine werden sich dafür einsetzen, dass der Abriss funktionsfähiger Wohnungsbestände ausgesetzt wird,

damit die Neubautätigkeit auch tatsächlich zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes beiträgt. Sie halten es ferner für erforderlich, dass Druck auf Finanzinvestoren ausgeübt wird, damit diese daran gehindert werden, ihre Wohnungsbestände weiter herunterzuwirtschaften. Die Mietervereine sind sich der Tatsache bewusst, dass die Mitarbeit in der Offensive auch Konflikte mit sich bringen wird, weil die Interessen der Wohnungswirtschaft mit denen der Mieterorganisation zwar in etlichen Bereichen deckungsgleich (Notwendigkeit verstärkter Förderung, Erhaltung des Wohnraumzweckvermögens, Maßnahmen gegen den Kostenanstieg durch die öffentliche Hand ...), in anderen aber diametral gegenüber sind. Dies gilt vorrangig für die Miethöhen, für den „Ersatzbau“ und für Forderungen aus der Wohnungswirtschaft nach Mietrechtsänderungen zum Nachteil der Mieter. Die Offensive für das bezahlbare Wohnen wird indessen allen Beteiligten die Möglichkeit zum Dialog geben. Auch für die Mieterorganisation steht fest: Im Dialog sind die Ziele der Offensive leichter und schneller zu erreichen, weil auch Kompromisse schneller erzielt werden können. ■

Kieler Mieterverein Mitgliederversammlung

Die diesjährige Mitgliederversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **20. Juni 2013**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftshauses, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Oberbürgermeisterin Dr. Susanne Gaschke: „Wohnungspolitische Perspektiven für die Landeshauptstadt Kiel“
3. Ehrung von Vereinsmitgliedern
4. Jahresbericht
5. Kassenbericht
6. Revisionsbericht
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Anträge
10. Wahlen
- a) 1. Vorsitzende/r
- b) Schriftführer/in
- c) Beisitzer/in
- d) zwei Revisorinnen/Revisoren
11. Verschiedenes

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

Der Vorstand

Mieterverein Wedel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Wedeler Mietervereins findet am Freitag, den **12. April 2013**, um 19.00 Uhr in den Räumen der Arbeiterwohlfahrt in der Rudolf-Breitscheid-Straße 40 a statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. „Aktuelle Auswirkungen durch das Mietänderungsgesetz“
Vortragender: Jochen Kiersch, Geschäftsführer des Landesverbandes Schleswig-Holstein
3. Ehrung der Jubilare
- Pause mit kleinem Imbiss
4. Jahresbericht
5. Kassenbericht
6. Revisionsbericht
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Wahl einer Revisorin/eines Revisors
10. Verschiedenes und Schlusswort

Bitte melden Sie sich unter der Telefonnummer 0 41 03/1 56 89 oder in der Geschäftsstelle Bahnhofstraße 27 an.