

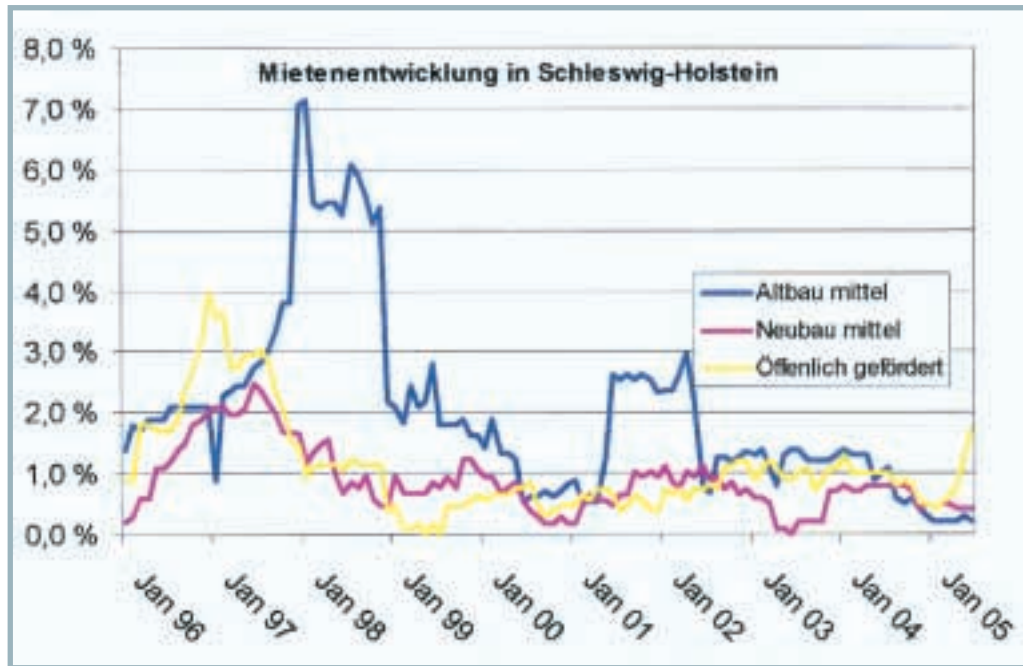
Deutlicher Anstieg bei den Sozialmieten

Kiel - Nach mehreren Jahren in Folge mit tendenziell rückläufigen Mieten zeichnet sich mit Beginn des Jahres 2005 ein deutlicher Anstieg bei den Sozialmieten ab. Während der Mietenanstieg von Altbauwohnungen und frei finanzierten Nachkriegswohnungen bis auf eine Marke bei unter 0,5 Prozent weiter rückläufig war, ist die Steigerungsrate bei Mieten öffentlich geförderter Wohnungen auf 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr hochgeschwungen. Dies ergibt sich aus dem beim Statistik-Amt Nord geführten Preisbuch, in das auch verschiedene Mietwerte Eingang finden, zum Beispiel für Altbauwohnungen, Nachkriegswohnungen und Sozialwohnungen verschiedener Größenklassen.

Dieses Preisbuch hat zwar nicht den Aussagewert eines Indexes, weil die Stichprobe vergleichsweise klein ist, dennoch stellt das monatlich erhobene Zahlenwerk einen Frühindikator dar, der mögliche Entwicklungen aufzeigt, bevor sie Eingang in die amtliche Statistik finden. Die nähere Zukunft wird zeigen, ob dies nur eine kurzfristige Entwicklung ist oder ob dahinter System steckt. Dazu fragt der Landesmieterbund die unterschiedlichen Mietentypen des Preisbuches regelmäßig ab und schreibt sie fort.

Die Ursache für die zwiespältige Entwicklung führen die schleswig-holsteinischen Mietervereine auf folgende Besonderheiten zurück:

● Über den Ausverkauf großer Wohnungsbestände (KWW, KWG, LEG und BIG) sind viele Sozialwohnungen in die Hand von renditeorientierten Anteilseignern gefallen, so dass sich hier erste spürbare Auswirkungen der Verkäufe auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Zum Beispiel hat die WOB AU Wohnungsverwaltung (früher LEG) im Jahre 2005 eine prinzipiell zulässige Anhebung der Instandhaltungspauschalen vorgenom-



men, allerdings rückwirkend für das Jahr 2004 und dann auch noch in einer Summe verbunden mit dem in dieser Konstellation zynisch wirkenden Hinweis, die betroffenen Mieter könnten ja gegebenenfalls Wohngeld beantragen.

● Eine weitere Ursache liegt in der Tatsache, dass die unternehmerische Wohnungswirtschaft, bei der sich Sozialwohnungen vorrangig konzentrieren, mehr als andere auf Sanierung und energetische Modernisierung setzt und auf diese Weise die Mieten dynamisiert.

● Die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die großen Wohnungsunternehmen im Lande berichten seit längerem über ein langsames Abschmelzen der Wohnungsleerstände. Insbesondere im hamburgischen Umland sind – ausgehend von der Hansestadt – die Leerstände weitgehend abgebaut. Parallel zu dieser Entwicklung kommt dann auch wieder Bewegung in die Mieten. Zwar ist der Wohnungsmarkt unter dem Strich immer noch ausgeglichen, das Risiko, dass sich eine neue Mangellage aufbauen könnte, nimmt aber angesichts der geringen Bautätigkeit

deutlich zu. Vor dem Hintergrund weiterhin sinkender Realeinkommen, der auf hohem Niveau verharrenden Arbeitslosigkeit und des zusätzlichen Druckes aus der Hartz-IV-Gesetzgebung werden die schleswig-holsteinischen Mietervereine den Anstieg der Sozialmieten als ernst zu nehmendes Alarmsignal. Die Konkurrenz um die preiswerten Wohnungen des abschmelzenden Sozialwohnungsbestandes wird schnell dazu führen, dass auch die Mieten der preiswerten Altbau- und frei finanzierten Neu-

bauwohnungen wieder stärker anziehen.

Als Konsequenz aus dieser Entwicklung fordern die Mietervereine, den Geschosswohnungsbau nicht weiter absinken zu lassen und vermehrt preis- und belegungsgebundene Wohnungen im Bestand und im Neubau zu schaffen. Dies gilt umso mehr, als die Haushalte ohnehin durch die Entwicklung der Energiekosten gebeutelt sind und eine spürbare Entlastung nicht zu erwarten ist. In jedem Falle gilt es, die Mietenentwicklung sorgfältig im Auge zu behalten. ■

Mietervereine im Internet

Kiel - Mit dem Mieterverein Norderstedt hat ein weiterer verbandsangehöriger Verein den Sprung ins Internet geschafft. Unter der Adresse www.mieterverein-norderstedt.de erfahren Sie über das Netz schnell und problemlos alles Wissenswerte über den Verein, von Adresse, Telefon und Telefax über Satzung, Mitgliedsbeitrag, Sprechzeiten und aktuellen Aktivitäten bis hin zu seinem Leistungskatalog, der Zusammensetzung des Vorstandes und der Öffentlichkeitsarbeit. Schauen Sie mal herein!

Und hier die Internet-Adressen der bislang im Netz ansprechbaren Mietervereine im Lande und des Landesverbandes:

- www.kieler-mieterverein.de
- www.mieterverein-luebeck.de
- www.mieterverein-flensburg.de
- www.mieterbund-schleswig-holstein.de/mieterverein-neumuenster
- www.mieterbund-schleswig-holstein.de/mieterverein-pinneberg
- www.mieterbund-schleswig-holstein.de



Norbert Zander, 1. Vorsitzende des Flensburger Mietervereins

Norbert Zander wieder gewählt

Flensburg - Am 26. Oktober 2005 hat der Flensburger Mieterverein seine jährliche Hauptversammlung abgehalten. Wie immer begann die Veranstaltung mit der Ehrung treuer Mitglieder. Allein sieben Mitglieder in dieser Hauptversammlung gehörten dem Verein länger als 25 Jahre an und wurden mit der Ehrennadel des Mieterbundes ausgezeichnet.

Unter dem Leitthema „Sicheres Wohnen und bezahlbare Mieten“ lieferte Norbert Zander einen positiven Geschäftsbericht ab. Auch die Finanzsituation des Vereins, der im Jahre 2004 einen leichten Überschuss erwirtschaftete, ist stabil, obwohl die Mitgliederentwicklung zurzeit stagniert – im Jahre 2004 haben 35 Mitglieder mehr dem Verein den Rücken gekehrt, als

er Neuzugänge verzeichnen konnte.

Das große Vertrauen der Mitgliederversammlung in den Vorstand spiegelte sich dann auch in den Vorstandswahlen wieder: Norbert Zander wurde als 1. Vorsitzender und Roland Kolb als Schriftführer ebenso wieder gewählt wie die Revisoren des Vereins. Die MieterZeitung gratuliert. ■

ERWISCHT!

Kiel - Streitigkeiten um Schönheitsreparaturen nach Auszug nehmen in der Rechtsberatung der Mietervereine großen Raum ein. Viele Vermieter bessern ihre Rendite über die in etlichen Mietverträgen enthaltenen Quotenhaftungsklauseln kräftig auf. Es geht aber auch anders: Der Kieler Mieterverein ist einem besonders dreisten Vermieter auf die Spur gekommen, der seiner ausgezogenen Mieterin einen vierseitigen Mängelbericht geschickt hat, der im Ergebnis darauf hinauslief, dass die ganze Wohnung frisch renoviert werden muss. „Ich fordere Sie auf, die in diesem Bericht genannten Arbeiten bis zum Freitag, den 4. November 2005 auszuführen. Nach diesem Termin lehne ich die Ausführung der Arbeiten durch Sie ab und mache Schadensersatz geltend ...“ So die Fristsetzung des geschäftstüch-

tigen Vermieters im originalen Wortlaut.

Allerdings war Vermieter K. beim Kieler Mieterverein schon vorher als wenig zimperlich aufgefallen. Dem Rechtsberater des Kieler Mietervereins drängte sich der Verdacht auf, die Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung könnte nur das Vehikel sein, um „Kasse zu machen“. Und richtig: Schon Tage vor Fristablauf wurde in der Wohnung heftig gearbeitet. Die auf Kipp gestellten Fenster waren dauerhaft beschlagen – ein untrügliches Zeichen dafür, dass in der Wohnung bereits vor Fristablauf umfangreiche Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden.

Einen Tag vor Fristablauf wurde Vertretern des Kieler Mietervereins eine Wohnungsbesichtigung verweigert, was den Verdacht weiter erhärtete. Auf die Frage „Ist hier eine Wohnung

frei?“ und den Hinweis, dass die Wohnung wegen ihrer Nähe zur Universität sehr attraktiv sei, gewährte der Vermieter am Tage des Fristablaufes dann doch noch nichts ahnend Zutritt, dass er einen Vertreter des Kieler Mietervereins vor sich hatte. Und siehe da: Die alten Tapeten waren komplett abgenommen.

Die Wohnung war etwa zur Hälfte neu tapeziert und gestrichen.

Fazit des Mietervereins: Mit diesen und anderen miesen Tricks versuchen Vermieter immer wieder, zusätzlich Kasse zu machen. Solchen Leuten kommt man nur mit Hilfe eines Mietervereins bei! ■

WOHNSIEDLUNG SÜD:

KLM kommt den Mietern entgegen

Kiel - Nach einer ergebnisorientierten und fairen Verhandlungsrunde mit dem Kommunalen Liegenschaftsmanagement (KLM) in Westerland haben sich die Positionen des KLM und des Kieler Mietervereins weiter angenähert. Das KLM hat in seiner letzten Mieterversammlung einen Vertreter des Kieler Mietervereins zur Teilnahme auf dem Podium eingeladen und ihm Rederecht eingeräumt.

Viele Einwendungen des Kieler Mietervereins sind aus den ursprünglichen Entwürfen für eine Aufhebungsvereinbarung des alten und den Abschluss eines neuen Mietvertrages eliminiert worden. Das KLM hat bei Aufwendungsersatz und Umzugsbeihilfen Entgegenkommen gezeigt und ist – entgegen früherer Absicht – offenbar

auch bereit, schon jetzt verbindliche Zusagen für die neuen Wohnungen zu geben.

Auch wenn noch Detailfragen offen sind, ist der Kieler Mieterverein zuversichtlich, dass faire Kompromisse geschlossen werden können und das prinzipiell sinnvolle Projekt „Neubau der Wohnsiedlung Süd“ erfolgreich abgewickelt werden kann. Immerhin entstehen qualitativ sehr viel höherwertige Wohnungen neu zu Preisen, die für die Insel Sylt echte Schnäppchen sind. Die Preisbindungen beginnen neu zu laufen, und am Ende kommen statt 166 Wohnungen 250 neu auf den Markt. Während andere Kommunen ihre Wohnungsbaugesellschaften an Spekulanten verschleudern, stockt die Stadt Westerland ihren Wohnungsbestand auf. Bravo! ■



*Zum Jahreswechsel
Ruhige und besinnliche
Festtage sowie
einen guten Start ins
neue Jahr wünscht*

Ilmu der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein mit allen angeschlossenen Mietervereinen.