

Monopoly in Kiel: Rücke vor bis zur Moltkestraße

Kiel - Nachdem das Landgericht Kiel mit Urteil vom 2. September 2008 eine Räumungsklage der Firma Frank gegen einen der Mieter in der Moltkestraße als unbegründet verworfen hat (Az: 1 S 26/08), liegt inzwischen eine neuerliche Entscheidung vor, wonach dasselbe Gericht den Räumungsanspruch gegen eine andere Mieterin derselben Siedlung als begründet ansieht. Das neue Urteil des Landgerichts Kiel geht zurück auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH), der zuvor mit Urteil vom 9. Februar 2011 (Az: VIII ZR 155/10) die Abrisskündigung einer hamburgischen Vermieterin bestätigt hatte.

Die Dinge in Hamburg lagen jedoch insoweit anders, als die Vermieterin dort schon länger im Besitz der betroffenen Siedlung war, während die Firma Frank das Grundstück in der Moltkestraße nur erworben hat, weil sie an dem Grundstück und nicht an den Wohnungen interessiert war. Frank hatte von Anfang an die Absicht, die Wohnungen schnellstmöglich zu entmieten, die Gebäude zügig abzureißen und das Grundstück hochwertig neu zu bebauen. Nach Auffassung des Kieler Mietervereins ein Spekulationsgeschäft reinsten Wassers. Monopoly in Kiel.

Der Kieler Mieterverein hält die Entscheidung des Landgerichts Kiel aber auch deswegen für falsch, weil eines der Gutachten, die in Sachen Moltkestraße eingeholt worden sind, nach seiner Auffassung aberwitzig realitätsfern ist. So hat der Sachverständige ernsthaft die Auffassung vertreten, bei einer Minimal saniierung der Häuser in der Moltkestraße sei „nachhaltig“ nur ei-



Moltkestraße

ne Miete in Höhe von 4,50 Euro je Quadratmeter erzielbar, obwohl das Wohnungsunternehmen selbst schon in einem Schreiben vom 1. Juni 2007 seine Mieteinnahmen über alle Wohnungen hinweg mit real 5,86 Euro je Quadratmeter angegeben hat und viele Wohnungen schon 2007 für 6,50 Euro vermietet waren.

Davon abgesehen sind die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und des Landgerichts für die Mieterschaft eine Katastrophe. Mit diesen Begründungen können sich Mieter unmodernisierter Wohnungen in Nachkriegsgebäuden der Baujahre bis 1970 nirgendwo mehr sicher fühlen. Sie müssen immer damit rechnen, dass ein Spekulant ältere Bausubstanz für wenig Geld aufkauft, nicht weil er vermieten will, sondern weil ihn das Grundstück interessiert.

Der Kieler Mieterverein rechnet damit, dass sich im Kielwasser von Spekulanten jetzt auch an-

dere Anbieter aufgerufen fühlen, ihre Bausubstanz verkommen zu lassen, um interessante Grundstücke mit dieser Begründung gut losschlagen zu können. Damit wird das ohnehin angespannte preiswerte Marktsegment noch weiter unter Druck gesetzt. Für Kiel bedeutet das, dass die Mietsteigerungen, die in den Mietspiegeln 2008 und 2010 bei den preiswerten Wohnungen zu verzeichnen waren, noch deutlich stärker ausfallen können. Und diese waren schon in der Vergangenheit deftig: Vom Mietspiegel 2006 auf 2010 sind die Mieten der kleinen, älteren und einfachen Wohnungen um bis zu zehn Prozent gestiegen, während jüngere und größere Wohnungen kontinuierlich nachgegeben haben.

Der Abriss in der Moltkestraße ist nach Meinung des Mietervereins zugleich auch ein Angriff auf die soziale Durchmischung in Kiel. Einfache und preiswerte Wohnungen im Villenviertel will die Firma Frank vorwie-

gend durch Luxuswohnungen ersetzen. Das Unternehmen verabschiedet sich bereits von seiner Ankündigung, dort zu 40 Prozent Mietwohnungen zu bauen. Außerdem: Wer infolge eines geplanten Abrisses umzieht und gezwungen ist, im preiswerten Marktsegment zu suchen, läuft Gefahr, über kurz oder lang einen weiteren Wohnungsverlust aus dem gleichen Grund zu erleben.

Der Kieler Mieterverein übt zugleich harsche Kritik an der Art und Weise, wie die Firma Frank die Entmietung der Häuser angegangen ist. Zur Erinnerung: Den Mietern wurde das Wohnen dort flugs mit zugenanagelten Fenstern und überflüssigen Bauzäunen vermietet. Wenig später wurden Bäume abgehackt, die Liegenschaft wurde weiter vernachlässigt. Zum Abschied wurden die Häuser einem Sturmtrupp der Polizei zu Übungszwecken überlassen, zum Schrecken verbliebener Mieter, die glaubten, die Aktion könnte ihnen gelten.

Moltkestraße und Gefionstraße – mit den Abrissen dort gehen weitere 150 preiswerte Wohnungen verloren, nachdem 2005 die Sprengung des Hauses Schönberger Straße 44 schon 120 Wohnungen gekostet hat. Gleichzeitig hat die Einwohnerzahl der Stadt zwischen 2006 und 2010 um 3.668 Personen zugelegt, die Zahl der Haushalte um 4.026. In der gleichen Zeit hat sich der Wohnungsbestand in Kiel gerade mal um 778 Wohnungen erhöht – überwiegend durch Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Kieler Mieterverein hätte den Abriss der Häuser in der Moltke- und der Gefionstraße gerne verhindert. Die neue Rechtslage nach der BGH-Entscheidung dieses Jahres gab dies leider nicht mehr her.

Weil dem so ist, fordert der Kieler Mieterverein das Innenministerium und die Stadt auf, vor weiteren Abrissen deutlich mehr preiswerte Wohnungen öffentlich zu fördern und den

Wohnungsmarkt zunächst wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Die Landeshauptstadt sollte ihre Möglichkeiten aus dem Baugesetzbuch deutlich stärker nutzen, namentlich den Erlass von Erhaltungssatzungen gemäß Paragraph 172 BauGB um bauliche Anlagen und die Eigenart von Gebieten – nämlich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – zu schützen. Die Politik im Bund und im Land wird nachdrücklich aufgefördert, der Wohnungsspekulation Einhalt zu gebieten. Das Innenministerium in Schleswig-Holstein muss sich von seinem Irrglauben verabschieden, mit einem Klimapakt, der auf Freiwilligkeit setzt, Finanzinvestoren dazu bewegen zu können, ihre Häuser instand zu halten oder in Modernisierung zu in-

vestieren. Vor allem braucht es nach Auffassung des Kieler Mietervereins aber eine Gesetzesänderung, die die Kündigung von Wohnraum zu Spekulationszwecken wirksam unterbindet.

Die Bestimmungen über die Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung müssen schleunigst neu geregelt und klarer gefasst werden. Am zweckmäßigsten geschieht dies nur noch über die Regelungen des Baugesetzbuches. Danach kann die Kommune in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Mietverhältnisse entschädigungspflichtig aufheben. Für den Mieterverein steht jedenfalls fest: Der Bedarf an preiswerten Wohnungen in Kiel ist ungleich größer als der an Luxuswohnungen. ■

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.

Reif fürs Fernsehen?

■ **Kiel** - Ihre Wohnung hat schwerste Mängel? Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sind aberwitzig falsch? Ihr Vermieter ist schon „besonders“? Man müsste die Dinge in die Zeitung, ins Radio oder ins Fernsehen bringen? Kein Problem. Die Mietervereine werden von Produktionsgesellschaften mit Anfragen nach öffentlichkeitswirksamen Themen geradezu überhäuft.

Leider kommen die Anforderungen fast immer von jetzt auf gleich herein. Dann ist es immer schwierig, schnell das gewünschte Thema und Mieter zu finden, die auch bereit sind, die Dinge öffentlich vorzutragen. Deswegen wäre es besser, ständig einen „Vorrat“ an geeigneten Fällen mit Ansprechpartnern bereitzuhalten, um bei Bedarf schnell reagieren zu können.

Deswegen die Bitte unserer Mietervereine: Wenn Sie einen geeigneten Sachverhalt haben und möchten, dass er als positives oder abschreckendes Beispiel öffentlich vorgetragen wird, dann setzen Sie sich doch bitte mit Ihrem örtlichen Mieterverein oder mit dem DMB-Landesverband Schleswig-Holstein in Verbindung, der bei Bedarf die Weiterleitung übernehmen wird. Hier der Kontakt: Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein, Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel, Telefon 04 31/9 79 19-0, Telefax 04 31/9 791 9-31, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de.

Natürlich sind auch Hinweise von Nichtmitgliedern willkommen. Leistungen der Vereine oder Rechtsberatung ohne eine Mitgliedschaft können wir dafür leider nicht in Aussicht stellen.

Mieterverein Wedel feierte 90-Jähriges



Rolf Warncke, Wolfram Jasker und Erika Warncke (v. l.)

■ **Wedel** - Am 15. Oktober 2011 beging der Mieterverein Wedel sein 90-jähriges Bestehen. In der gut besuchten Festveranstaltung lobte Bürgermeister Niels Schmidt das ehrenamtliche Engagement des Vereins. Er sei für die Stadt Wedel unverzichtbar. Der stellvertretende Vorsitzende Jürgen Kroll berichtete über die Geschichte seines Vereins.

Auch der Bundestagsabgeordnete

Ernst-Dieter Rossmann gratulierte von Herzen und unterstrich die Notwendigkeit, die Städtebauförderung auf hohem Niveau zu erhalten und für genügend preiswerten Wohnraum zu sorgen. Vorsitzender Wolfram Jasker schließlich bedankte sich vor allen Dingen bei seinem Vorgänger Rolf Warncke und seiner Ehefrau Erika für die großartige Wiederaufbauleistung des Vereins seit der Nachkriegszeit. ■

Zum Jahreswechsel

Für die Festtage wünschen wir unseren Mitgliedern Ruhe, Besinnlichkeit und einen guten Rutsch in das neue Jahr.

Für 2012 wünschen wir Gesundheit, Zufriedenheit und möglichst keine Sorgen mit der Wohnung.

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein und alle schleswig-holsteinischen Mietervereine

