

# Drastische Einschnitte bei Sozialwohnungen

**Kiel** - Für circa 40000 vor 1990 errichtete Sozialwohnungen plant die Landesregierung eine Kappung der Bindungsdauer nach 35 Jahren. Damit würden 9900 Sozialwohnungen des Landes am 1. Januar 2009 schlagartig in den freien Wohnungsmarkt überführt. Dies ist knapp ein Viertel des Altbestandes. Würde diese Planung umgesetzt, wären die kreisfreien Städte am stärksten betroffen, allen voran die Landeshauptstadt, die aus dem Stand 2452 Sozialwohnungen verlieren würde.

Aber auch die Kreise müssten bluten: Segeberg verliert 904, Pinneberg 868 und Rendsburg-Eckernförde 813 gebundene Wohnungen. Dabei verteilen sich die Verluste nicht gleichmäßig auf die Kreise: Norderstedt soll 323 und Kaltenkirchen 155 Sozialwohnungen verlieren, Pinneberg und Elmshorn jeweils 237 sowie Wedel 124. Im Jahre 2032 wäre die letzte geförderte Wohnung des Altbestandes dem freien Wohnungsmarkt unterworfen. Natürlich soll es



Sozialwohnungen in Kiel

Übergangsfristen zur Abmilderung des Mietenanstiegs geben. Auch zukünftig sollen neue Sozialwohnungen gefördert werden. Trotzdem bedeutet diese Planung einen Aderlass ohnegleichen. Dabei verfolgt das Land angeblich einen hehren Gesetzeszweck: Ziel sei es, Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zugegeben: Die Zahl der Arbeitslosen ist deutlich

rückläufig. Andererseits steigt die Zahl derjenigen, die trotz Vollerwerbseinkommens ergänzende staatliche Unterstützung brauchen, beständig an. Schleswig-Holstein braucht mehr preiswerte Wohnungen und nicht weniger.

Landesverband und Mietervereine werden sich jedenfalls vehement gegen diese Planung zur Wehr setzen. Übrigens: Federführend für den Gesetzesentwurf ist der scheidende Innenminister und SPD-Landesvorsitzende Ralf Steger. ■

## Wohnraumförderungsgesetz: Wohnungswirtschaft macht Druck

**Kiel** - Die Zeiten der Wohnungsgemeinnützigkeit sind vorbei. Deswegen bietet das von der Landesregierung geplante Wohnraumförderungsgesetz für Schleswig-Holstein der Wohnungswirtschaft eine gute Plattform, um vehement eigene Interessen zu verfolgen. Schon lange tönt die Wohnungswirtschaft, dass Wohnungsbindungen jeglicher Art Teufelszeug sind und abgeschafft werden müssen. Jetzt hat sie einen eleganten Weg gefunden, um die Abschaffung von Preis- und Belegungsbindungen voranzutreiben: Das für die Meinungsbildung der

Landesregierung eingeholte Gutachten der Firma GEWOS ist im Wesentlichen durch Daten der „Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW)“ angefüllt worden.

Neben anderen hat GEWOS 80 Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft angeschrieben. 21 Unternehmen haben Daten zur Verfügung gestellt. Sie lieferten 80 Prozent der untersuchten Wohnungen. 19 von 21 Unternehmen gehörten der ASHW an. Sie werden es sein, die von der möglichen Aufhebung der Bindungen für geförderte Wohnungen vorrangig profitieren. ■

### Mieterverein Wedel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Wedeler Mietervereins findet am Donnerstag, den **17. April 2008**, um 19.00 Uhr im Restaurant Sailor's Inn, Strandbaddamm 18, hinter Firma Schneider am Deich, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

#### Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Informationen zur Wohnraumpolitik in Schleswig-Holstein vom wohnungspolitischen Sprecher der SPD-Landtagsfraktion, Thomas Hölck, und zu neuen Entwicklungen in unserer Stadt von Wolfram Jasker
3. Ehrung von Vereinsmitgliedern
4. Jahresbericht
- Pause mit Imbiss
5. Kassenbericht
6. Revisionsbericht
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Wahl von zwei Revisoren/Revisorinnen
10. Satzungsänderung  
- Vereinsausschluss aus politischen Gründen
11. Schlusswort

Bitte melden Sie sich unter Telefon 0 41 03/1 56 89 oder in der Geschäftsstelle Bahnhofstraße 27 an.  
Ein Fahrdienst wird angeboten.

## RÄUMUNGURTEIL IN SACHEN MOLTKESTRASSE

# Mieterverein kündigt Berufung an

**Kiel** - Mit großem Bedauern nehmen die FRANK-Mieter in der Moltkestraße und der Kieler Mieterverein zur Kenntnis, dass das Amtsgericht Kiel einen der Mieter zur Räumung verurteilt hat, weil das Gericht der Auffassung ist, der Vermieter sei an der wirtschaftlichen Verwertung des Objektes gehindert. Das schriftliche Urteil liegt inzwischen vor. Die Argumentation des Gerichtes wird vom Kieler Mieterverein nicht geteilt. Dies ist auch der Grund, weswegen der Sachverhalt dem Landgericht Kiel vorgelegt wird. Der Kieler Mieterverein ist nach wie vor der Auffassung, dass das reine Spekulationsinteresse

eine Kündigung nicht rechtfertigt. Die Firma FRANK hat das Objekt gekauft in Kenntnis der Tatsache, dass die damit zu erzielende Rendite nur mäßig ist. Das Gesetz hingegen schützt einen Vermieter nur, wenn er durch die Fortsetzung eines Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Diese Konstellation ist bei Firma FRANK nicht gegeben. Die Tatsache, dass das Unternehmen sich verspekuliert hat, rechtfertigt eine Kündigung gerade nicht.

Dem Vernehmen nach soll das Unternehmen die Liegenschaft für drei Millionen Euro erwor-

ben haben. Die Objekte dürften für etwa 6,40 Euro pro Quadratmeter vermietbar sein, was bei einer Gesamtfläche von 3415 Quadratmetern eine monatliche Mieteinnahme in Höhe von 21850 Euro oder eine Jahresmieteinnahme von 262 000 Euro gewährleisten dürfte. Dies entspricht einer Verzinsung von 8,7 Prozent. Natürlich sind hiervon noch die Instandhaltungskosten in Abzug zu bringen. Dennoch kann von einem erheblichen Nachteil nicht die Rede sein. Schon gar nicht, wenn dieser Nachteil sehenden Auges eingekauft wurde.

Ein Übriges tritt hinzu: Die Mehrzahl der verbliebenen Mieter kann sich auf Härtegründe im

Sinne von Paragraph 574 BGB berufen. Diese Härtegründe beleuchten individuelle und höchstpersönliche Widerspruchsgründe, die das Gericht gegen die Interessen des Vermieters abwägen muss. So werden sich in der weiteren gerichtlichen Auseinandersetzung auf der einen Seite reine Spekulationsinteressen und auf der anderen Seite vielfältige Härtegründe der zum Teil hochbetagten, langjährigen Mieter gegenüberstellen.

Der Kieler Mieterverein zweifelt nicht daran, dass in der Mehrzahl der Fälle diese Härtegründe schwerer wiegen als ein reines Spekulationsinteresse. Vor diesem Hintergrund ist das jetzt vorgelegte Urteil zwar bedauerlich, aber beileibe nicht das letzte Wort in dieser Sache. ■

## Beiträge waren im Januar fällig

**Kiel** - Die Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine sehen vor, dass der Mitgliedsbeitrag (automatisch) in den ersten Januartagen fällig ist. Es bedarf dazu keiner Rechnung oder Zahlungsaufforderung. Wer seinem Mieterverein eine Einzugsermächtigung erteilt hat, kann sicher sein, dass der Beitrag in der richtigen Höhe pünktlich abgebucht wurde. Selbstzahler werden gebeten, den Jahresbeitrag jetzt baldmöglichst anzuweisen. Das Geld für Rechnungen oder Mahnungen stecken die Vereine lieber in verbesserte Dienstleistungen. Vielen Dank für Ihr Verständnis. ■

## Preisvorteil von Sozialmieten

**Kiel** - Im Auftrag des Innenministeriums hat das wohnungswirtschaftliche Institut GEWOS die Preisdifferenz zwischen freifinanzierten und Sozialwohnungen ermittelt. Es kommt zu der Feststellung, dass die Nettokaltmiete von freien Wohnungen in Schleswig-Holstein im Durchschnitt neun Prozent über der von öffentlich geförderten Wohnungen liegt. Dies entspricht 0,42 Euro je Quadratmeter. Für eine 60 Quadratmeter große Wohnung bedeutet dies einen monatlichen Preisvorteil von 25,20 Euro und einen Jahresvorteil von 302,40 Euro. Aber: Je nach Standort kann der Preisvorteil niedriger oder deutlich höher ausfallen (siehe Tabelle).

Im hamburgischen Umland ist die Preisdifferenz zwei- bis dreimal so hoch wie im Landesdurchschnitt und liegt zwischen 0,87 und 1,44 Euro. Auf 60 Quadratmeter errechnet sich ein monatlicher Preisvorteil zwischen 52,20 und 86,40 Euro.

Und noch eines ist wichtig: Das Institut räumt ein, dass es zwischen den Förderwegen der einzelnen Sozialwohnungen nicht unterscheiden konnte. Deswegen sind auch neuere, nach anderen Richtlinien geförderte und teurere Sozialwohnungen in die Untersuchung eingeflossen. Will sagen: In Wahrheit ist die Preisdifferenz größer. Und sie ist umso größer, je älter die geförderten Wohnungen sind.

Die Untersuchung hat eine weitere Schwäche: Die Bäderegemeinden an den Küsten sind als „sonstige Kommunen“ mit ihrem Umland in einen Topf geworfen worden. Extreme Preisunterschiede, wie wir sie auf den Inseln – besonders in Westerland – und an der Lübecker Bucht antreffen, werden ausgeblendet. Der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein meint: Diese Untersuchung ist das stärkste Argument, um die Planung für eine Verkürzung von Preis- und Belegungsbindungen schnellstmöglich einzustampfen.

### Preisvorteil von geförderten gegenüber freifinanzierten Wohnungen je m<sup>2</sup> im Monat

Region	in €	in %	für 60 m <sup>2</sup>
Flensburg	0,05 €	1	3,00 €
Kiel	0,13 €	3	7,80 €
Lübeck	0,27 €	6	16,20 €
Neumünster (*)	-0,02 €	-4	-1,20 €
Mittelzentren Umlandkreise Hamburg	0,87 €	20	52,20 €
Mittelzentren außerhalb der Umlandkreise Hamburg	0,29 €	7	17,40 €
Sonstige Kommunen Umlandkreise Hamburg	1,44 €	34	86,40 €
Sonstige Kommunen Umlandkreise Kiel (*)	-0,03 €	-6	-1,80 €
Sonstige Kommunen nordwestliche Kreise und Ostholstein	0,20 €	5	12,00 €
Alle Regionen	0,42 €	9	25,20 €

(\*) geförderte Wohnungen sind teurer als freie

## Landesverbandstag am 15. März 2008 in Lübeck

**Kiel** - Der nächste Landesverbandstag der schleswig-holsteinischen Mietervereine wird am 15. März 2008 in Lübeck stattfinden. Ministerpräsident Peter Harry Carstensen hat seine Teilnahme zugesagt. Wenn Sie als Delegierte Ihres örtlichen Mietervereins an diesem Verbandstag teilnehmen möchten, so nehmen Sie bitte baldmöglichst mit Ihrem Mieterverein Kontakt auf.