

# Norddeutsche Mieterverbände rücken zusammen



**Randolph Fries, Geschäftsführer DMB Niedersachsen-Bremen, Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender DMB Hamburg, Jochen Kiersch, Geschäftsführer DMB Schleswig-Holstein, und Christian Rudolph, Geschäftsführer DMB Mecklenburg-Vorpommern (v. l.)**

**Kiel** - Parallel zur verstärkten Kooperation zwischen den Bundesländern rücken auch die norddeutschen Mieterverbände Niedersachsen/Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein näher zusammen. Dafür gibt es handfeste Anknüpfungspunkte: Der Wohnungsmarkt macht nicht an Stadt- oder Ländergrenzen halt. Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein werden durch die „Metropol-Region Hamburg“ verbunden. Auf der Vermieterseite organisiert der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

die Interessen seiner Mitglieder in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern unter einem Dach, genau wie der Verband der freien Wohnungsunternehmen. Sowohl der Politik als auch der Verwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden will die Mieterorganisation auf gleicher Augenhöhe begegnen. Mit dem Ausverkauf großer Wohnungsbestände drängen völlig neue Großvermieter auf den Markt: Annington, Cerberus, Fortress, Blackstone und andere sind länderübergreifend aktiv. Ihre Zahl nimmt zu. Etil-

che Anbieter schotten sich rigoros gegen „Problemhaushalte“ und „Negativmieter“ ab. Mietinteressenten werden systematisch durchleuchtet, müssen sich teilweise einen „Kontrollbesuch“ in ihrer bisherigen Wohnung gefallen lassen. Verwaltungen werden zentralisiert: wegen der Heizkosten möge man sich nach Leipzig, wegen der Betriebskosten nach Bochum und wegen der Miethöhe nach Hannover wenden. Auch den Geschäftspraktiken von Großanbietern müssen Mieterverbände gemeinsame Strategien entgegensetzen.

Gleich gelagerte Interessen gibt es auch aufgrund der geografischen Lage. Die Küstenländer haben den höchsten Energiebedarf für Raumwärme im Bundesgebiet. Daher sind norddeutsche Mieterhaushalte von der Preisexplosion auf dem Energiemarkt überproportional betroffen. Den neuen überregional aktiven Energieriesen hat ein Zusammenschluss der Mieterverbände mehr entgegenzusetzen als ein einzelner Mieterverein oder -verband. Das Gleiche gilt für andere Anbieter, die immer häufiger ins Visier der Mietervereine geraten: Entsorger wie Remondis oder Dienstleister wie Innotec treten ebenfalls überregional auf.

Wegen der hohen Energiekosten im Norden wollen die vier Verbände auch auf eine Änderung im Wohngeldgesetz hinwirken, wonach bei der Berechnung des Wohngeldes zukünftig auch die Heizkosten als Belastung mit berücksichtigt werden, analog der Regelung für Hartz-IV-Bezieher.

Typisch für die norddeutschen Länder sind die Probleme in den Küstenbädern: Die Bädergemeinden sind zu klein, um in eine eigene Mietenstufe nach dem Wohngeldgesetz eingestuft zu werden. Also werden sie mit den preiswerten Kommunen des Binnenlandes gleichgesetzt. So erhält ein Mieter in Westerland Wohngeld nach Mietenstufe vier wie der Kreis Nordfriesland, obwohl das Mietgefüge in Westerland 30 Prozent über dem Landesdurchschnitt liegt und Wohngeld eigentlich nach Mietenstufe sechs gezahlt werden müsste.

Eine gemeinsame Initiative der norddeutschen Mieterverbände soll der Forderung nach einer gesetzlichen Neuregelung mehr Nachdruck verleihen. Die vier norddeutschen Mieterverbände vertreten über ihre 60 Mietervereine in 150 Beratungsstellen 500 000 Mieterinnen und Mieter in 250 000 Mieterhaushalten. ■

## Kiel mit neuem Betriebskostenspiegel

**Kiel** - Zeitgleich mit der Erhebung für den Kieler Mietspiegel ermittelt die Landeshauptstadt auch die durchschnittlich angefallenen (kalten) Betriebskosten. Diese haben sich gegenüber 2004 über alle Positionen hinweg um 13,7 Prozent erhöht. Auffällige Steigerungen ergaben sich bei den öffentlichen Abgaben. So haben die Kosten der Wasserversorgung um 30, die der Entwässerung um 16,7 und die Müllabfuhrgebühren um 13 Prozent zugelegt. Deutlich teurer geworden sind auch die Kosten für Sach- und

Haftpflichtversicherungen mit 18 Prozent. Hausreinigungskosten mit 33 Prozent und die Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabel sogar um satte 44 Prozent. Auch die Hausmeisterkosten haben noch einmal um 18,5 Prozent zugelegt. Allesamt weit oberhalb der Inflationsraten, selbst wenn man den Zweijahreszeitraum berücksichtigt. Die Kosten für Grundsteuer und Fahrstuhl hingegen sind auf gleich bleibendem Niveau verblieben, billiger geworden sind die Kosten der Schornsteinreinigung und der Schnee- und Eisbeseitigung.

Man muss schon genau hinsehen: Einzelne Betriebskostenpositionen sind stark von den Haushalten beeinflusst, wie zum Beispiel Wasser und Abwasser (mit Einschränkungen) sowie die Kosten der Müllentsorgung. Die Kosten für Versicherung, Hausreinigung, Hauswart und Kabelanschluss sind aber ausschließlich durch die Vermieterseite bestimmt. Hier fordert der Kieler Mieterverein mehr Kostenbewusstsein im Interesse der Mieterhaushalte, die durch die steigenden Energiekosten ohnehin genug gebeutelt sind. ■

# Mieten um zwei Prozent gesunken

**Kiel** - Mit Erhebungsstand Mai 2006 hat die Landeshauptstadt Kiel den Mietspiegel neu aufgelegt. Über

alle Mieten hinweg ist das Mietgefüge gegenüber 2004 von durchschnittlich 5,52 auf 5,41 Euro im Jahre 2006 um zwei

Prozent abgesunken. Dies ist jedoch nur die halbe Wahrheit: Einfache und schlecht ausgestattete Wohnungen haben – teil-

weise deutlich – nachgegeben, ebenso wie besonders große Wohnungen. Besser ausgestattete Wohnungen der Größenklassen 45 bis 60 und 60 bis 80 Quadratmeter haben dagegen überproportional angezogen. Und noch eins ist aufgefallen: Schon 2004 lagen die in den Mietspiegel eingeflossenen Neuvermietungsmieten um 5,3 Prozent über dem Mietendurchschnitt. Die Bestandsmieten wiederum lagen um 4,2 Prozent unter dem Durchschnitt. In 2006 hat sich dieses Verhältnis deutlich verschlechtert. Neuvermietungsmieten lagen um 6,1 Prozent über dem Durchschnitt, während die Bestandsmieten um 8,3 Prozent darunter lagen. Anders ausgedrückt: Die Mietenentwicklung verläuft sehr dynamisch.

Der Kieler Mieterverein rechnet damit, dass die schon seit einigen Monaten zu spürende deutliche Zunahme von Mieterhöhungen sich fortsetzen wird. ■

## Besuch beim NDR

**Kiel** - Der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein bietet den Mitgliedern der örtlichen Mietervereine einen Besuch im Landesfunkhaus des Norddeutschen Rundfunks in Kiel an. Wer Interesse hat, an dieser Veranstaltung teilzunehmen und die Produktion eines „Schleswig-Holstein-Magazins“ hautnah erleben möchte, ist gebeten mit der Landesgeschäftsstelle in Kiel, Telefon 04 31/9 79 19-0, unter dem Stichwort „Besuch beim NDR“ Kontakt aufzunehmen. Die Veranstaltung dauert von circa 18.30 bis 20.00 Uhr. Der Termin wird allerdings voraussichtlich nicht vor Ende November stattfinden können. ■

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, 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](mailto:info@mieterbund-schleswig-holstein.de). Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Jochen Kiersch, Kiel

Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2006 in €						
Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert, 2/3-Spanne, Feldbesetzung						
bezugsfertig		Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2005
Ausstattung		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
Wohnlage	Wohnfläche	1	2	3	4	5
Einfache Lage	25m bis unter 45 m	a 4,93 4,24 - 5,33 29	4,87 4,10 - 5,34 45	5,14 5,00 - 5,33 50	-	6,59 6,16 - 7,22 10
	45m bis unter 60 m	b 4,55 3,84 - 5,01 20	4,76 3,92 - 5,48 93	5,27 4,86 - 5,77 32	5,83 5,63 - 6,15 21	5,72 5,00 - 6,68 23
	60m bis unter 80 m	c 4,75 4,23 - 5,11 34	4,62 4,20 - 5,00 60	5,29 4,56 - 6,19 30	5,74 5,37 - 6,38 20	6,59 6,25 - 7,09 27
	über 80 m	d -	5,55 4,02 - 5,12 19	4,84 4,06 - 5,62 12	-	6,73 6,40 - 7,31 10
Normale bis gute Lage	25m bis unter 45 m	e 4,84 4,07 - 5,62 32	5,29 4,11 - 6,38 53	6,45 5,59 - 7,25 37	-	7,99 7,51 - 8,44 10
	45m bis unter 60 m	f 4,44 3,76 - 4,83 67	4,94 4,21 - 5,57 139	6,22 5,44 - 6,98 54	6,54 5,83 - 7,00 35	7,25 6,39 - 8,19 21
	60m bis unter 80 m	g 4,59 3,93 - 5,16 46	4,92 4,37 - 5,53 66	5,89 5,06 - 6,50 91	6,37 6,00 - 6,89 58	6,97 6,43 - 7,79 39
	über 80 m	h 4,40 4,10 - 4,81 20	4,86 4,32 - 5,57 25	5,72 4,96 - 6,83 41	6,18 5,67 - 6,69 22	6,96 6,10 - 7,67 33

Anmerkung:  
 Unterlegte Felder (Feldbesetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft. Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Mittelwertangabe möglich, da die Felder zu schwach besetzt sind.

grüne Werte = Senkung gegenüber 2004  
 rote Werte = Anstieg gegenüber 2004

## Mieterverein Flensburg Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Flensburger Mietervereins findet am Mittwoch, den **25. Oktober 2006**, um 19.00 Uhr im „Borgerforeningen“, Holm 17, statt.

### TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung; 2. Ehrung der Jubilare; 3. Geschäftsbericht; 4. Kassenbericht; 5. Revisionsbericht; 6. Aussprache zu den Berichten; 7. Entlastung des Vorstandes;
8. Anträge a) Satzungsänderung § 1 Abs. 1 – Name des Vereins, b) Beitragserhöhungen;
9. Wahlen a) 2. Vorsitzende/r, b) Kassenwart/in; 10. Verschiedenes; 11. Schlusswort

Alle Mitglieder sind herzlich zur Teilnahme eingeladen.

Der Vorstand