

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### ACHTUNG: Änderung Veranstaltungsort

#### Mitgliederversammlung beim Kieler Mieterverein

Der Kieler Mieterverein lädt ein zu seiner Mitgliederversammlung am **19. Juni 2025, um 19.00 Uhr**. Die Versammlung wird in den Räumlichkeiten der Freien Turnerschaft Adler von 1893 e.V., Petersweg 1 in 24116 Kiel stattfinden. Aus organisatorischen Gründen möchten wir Sie bitten, sich bis zum 5. Juni 2025 bei der Geschäftsstelle zu melden, wenn Sie planen, zur Mitgliederversammlung zu erscheinen. Wir bitten Sie darüber hinaus, Ihren Mitgliedsausweis mitzubringen, da dieser zugleich als Stimmkarte dient. Es wird im Rahmen der Veranstaltung einen Imbiss geben.

#### Tagesordnung:

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung       | 7. Entlastung des Vorstandes |
| 2. Ehrung von Vereinsmitgliedern | 8. Wahlen                    |
| 3. Jahresbericht 2024            | a. 1. Vorsitzender           |
| 4. Kassenbericht 2024            | b. Schriftführer             |
| 5. Revisionsbericht 2024         | 9. Beitragserhöhung          |
| 6. Aussprache zu den Berichten   | 10. Anträge                  |
|                                  | 11. Verschiedenes            |

Auch in diesem Jahr möchten wir gerne Ehrungen von Mitgliedern vornehmen, die dem Verein seit mehr als zehn Jahren die Treue halten. Für mindestens zehn Jahre gibt es die Auszeich-

nung in Bronze. Wer mehr als 20 Jahre ununterbrochen Mitglied ist, kann mit Silber und wer sogar länger als 40 Jahre dabei ist, mit Gold geehrt werden. Wir freuen uns, wenn Sie hieran Interesse haben sollten und möchten Sie in diesem Fall bitten, sich bis zum 1. Mai 2025 bei uns zu melden.

#### Mitgliederversammlung Mittelholstein

Der Mieterverein Mittelholstein lädt zu seiner Mitgliederversammlung am **13. Juni 2025, um 10.00 Uhr** ein.

#### Tagesordnungspunkte:

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 5. Aussprache zu den Berichten |
| 2. Jahresbericht           | 6. Entlastung des Vorstandes   |
| 3. Kassenbericht           | 7. Verschiedenes               |
| 4. Revisionsbericht        |                                |

Die Mitgliederversammlung findet in unseren Räumen in der Propstenstraße 10, 24534 Neumünster statt.

#### Der Vorstand



## Dreiste Vermieter

### WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen eG macht Druck bei Mieterhöhungen

Diesmal berichten wir in unserer Rubrik „dreiste Vermieter“ von einem Fall, der sich an der Westküste gerade zuträgt. Die WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen eG ließ mehreren Mieterinnen und Mietern Anfang Februar 2025 Mieterhöhungen zukommen. Es handelte sich um Erhöhungen, bei denen die Grundmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden sollte. Die gesetzliche Regelung, von der nicht abgewichen werden darf, sieht vor, dass Mieterinnen und Mieter die neue Miete, sofern sie denn berechtigt ist, mit Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, zu zahlen haben, hier also gegebenenfalls ab dem 1. Mai 2025. Ebenfalls sieht das Gesetz vor, dass Mieterinnen und Mieter, sofern sie denn verpflichtet sind, die

Zustimmungserklärung bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung abgeben müssen, hier wäre das also bis zum 30. April dieses Jahres.

Die WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen eG hingegen forderte die Mieterinnen und Mieter auf, eine entsprechende Zustimmungserklärung bereits bis zum 17. Februar 2025 abzugeben. Damit nicht genug, wurden die Mieterinnen und Mieter, die dem nicht nachkamen, vom Prokuristen der Genossenschaft mit Schreiben vom 19. Februar erneut unter Setzung einer Nachfrist bis zum 7. März 2025 aufgefordert, die Zustimmungserklärung endlich abzugeben. Gleichzeitig wurde in jedem Schreiben behauptet, dass die Frist für eine Mieterhöhung eingehalten worden sei, was

nach dem bisher Gesagten schlicht und ergreifend falsch ist. Außerdem wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „soweit die Zustimmung nicht erteilt wird, innerhalb einer Frist von drei Monaten Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung“ eingereicht werden kann. Ohne Rechtsgrundlage werden die Mieterinnen und Mieter folglich von der Genossenschaft unter Druck gesetzt, der ausgebrachten Mieterhöhung zuzustimmen. Der Fall wiegt vorliegend umso schwerer als es sich um eine Genossenschaft handelt, die ihren Genossenschaftsmitgliedern in besonderer Weise verpflichtet ist. Auch der Umstand, dass diese Vorgehensweise durch einen leitenden Angestellten erfolgt, lässt einen fassungslos zurück. Wir finden: ein starkes Stück! ■

## Kiel: Neuer qualifizierter Mietspiegel

Seit geraumer Zeit gibt es in Kiel einen Mietspiegel. Durch diesen kann grundsätzlich für einen Großteil der Mietwohnungen in Kiel ein individueller Quadratmeterpreis ermittelt werden. Dies ist insbesondere dienlich, da der Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden kann. Erwähnenswert sei an dieser Stelle, dass seit der Mietspiegelreform Städte bzw. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet sind, einen Mietspiegel zu erstellen.

In Kiel existiert jedoch nicht nur ein „einfacher“, sondern sogar ein qualifizierter Mietspiegel. Laut Legaldefinition in § 558 d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel einer, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden ist.

Durch die Möglichkeit der differenzierteren Begutachtung der einzelnen Mietwohnungen wird versucht, den Mietmarkt so gut wie möglich darzustellen. Als entscheidendes Argument für einen qualifizierten Mietspiegel kann man heranzuführen, dass er als gerichtsfest gilt. Die Gerichte ziehen ihn in der Regel in Mieterhöhungsstreitigkeiten heran.

Ab April 2025 soll nun – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Ratsversammlung – ein neuer qualifizierter Mietspiegel in Kiel gelten. Hierbei handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel. In einem solchen wird mit einem mathematischen Modell geprüft, welche Merkmale der Wohnung einen Einfluss auf die Miethöhe haben und wie hoch dieser ist. In Kiel wird ein sogenannter Nettoquadratmeterpreis ermittelt. Daraufhin werden je nach Baualter, Lage und Ausstattung Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Aus der umfangreichen Mieter- und Vermieterdatensammlung ergibt sich in Kiel eine Durchschnittsmieterhöhung von 3,7 Prozent im Vergleich zum Mietspiegel von 2023. Wenngleich diese Erhöhung noch im Rahmen zu sein scheint, so muss bei Bestandsmieten im Durchschnitt mit 7,29 Euro pro Quadratmeter und bei Neuvertragsmieten im Durchschnitt mit 9,37 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Insofern ist festzuhalten, dass die kontinuierliche Steigerung der Mieten in Schleswig-Holstein anhält.

Erwähnenswert ist dabei, dass, auch wenn es angeblich nur für zwei Prozent der Mietwohnungen in Kiel zum Tragen kommt, für Neubauten mit erheblichen

Zuschlägen gerechnet werden muss. So rechtfertigt ein Gebäude, welches zwischen den Jahren 2010 und 2015 errichtet wurde, einen Aufschlag in Höhe von 21 Prozent, Gebäude aus den Jahren 2016 bis 2019 einen Aufschlag in Höhe von 26 Prozent und Gebäude, die zwischen 2020 und 2024 bezugsfertig waren, einen Aufschlag von 51 Prozent.

Ein wenig erstaunt waren wir über die Aussage, dass angeblich in Kiel mehr als die Hälfte der Mietwohnungen keine Küche haben. Aufgrund dieser Feststellung gelten Mietwohnungen mit Küche als Ausnahme und rechtfertigen somit einen Aufschlag.

Beim Umgang mit der Sanitärausstattung hat sich nichts Wesentliches verändert.

Eine neue Begutachtung der Straßeneinteilung hat nicht stattgefunden. Allerdings wurde die Liste um Neubauten ergänzt.

Insofern ist festzuhalten, dass alle Mieterinnen und Mieter ab April 2025 mit einer Mieterhöhung auf Grundlage des neu erstellten Mietspiegels 2025 rechnen müssen. Wir raten an dieser Stelle allen Betroffenen, aktuelle und auch zukünftige Mieterhöhungsverlangen durch Expertinnen und Experten überprüfen zu lassen. ■

## NEU: Wichtige Information für Mitglieder des Kieler Mietervereins

Bereits in der letzten MieterZeitung wiesen wir unsere Mitglieder darauf hin, dass die Außenstelle Rendsburg des Kieler Mietervereins 2025 geschlossen werden soll. Nun müssen wir endgültig allen betroffenen Mitgliedern mitteilen, dass ab dem 24. April 2025 die mietrechtliche Beratung für alle Mitglieder des Kieler Mietervereins (einschließlich aller Mitglieder aus Rendsburg und Umgebung) ausschließlich in der Hauptgeschäftsstelle in der Eggerstedtstraße 1 in 24103 Kiel statt-

finden wird. Gleichzeitig bitten wir alle betroffenen Mitglieder darum, ab dem 17. April 2025 Mitgliederpost und/oder Vermieterpost, die Sie erhalten haben, an unsere Hauptgeschäftsstelle in Kiel (Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel oder per E-Mail an [info@kieler-mieterverein.de](mailto:info@kieler-mieterverein.de)) mit ihrer Mitgliedsnummer zu senden.

Auch wenn uns der Schritt der Schließung nicht leicht gefallen ist, so ist er doch aus personeller und organisatorischer Hinsicht notwendig.

Wir möchten allerdings allen Mitgliedern Mut zusprechen. Wir werden Sie von Kiel aus bestmöglich mittels unserer acht Volljuristen beraten und Sie auch in Zukunft nicht mit Ihren mietrechtlichen Problemen allein lassen. Wir bedauern diesen Schritt, sind jedoch sicher, dass dies die Durchsetzbarkeit Ihrer mietrechtlichen Angelegenheiten in keiner Weise beeinträchtigen wird.

Ihr Kieler Mieterverein e.V. ■