

# Neues Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde erarbeitet unter Beteiligung des Kieler Mietervereins ein Konzept, um in Zukunft eine bedarfsgerechte Planung im Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Kreisgebiet wird dabei in unterschiedliche Sektoren gegliedert, was angesichts der vollkommen unterschiedlichen Marktsituationen sinnvoll erscheint.

So lässt sich insbesondere in den Kieler Randgebieten und in Eckernförde in jüngerer Zeit ein erheblicher Mietenanstieg aufgrund einer angespannten Situation am Wohnungsmarkt erkennen. In anderen Gebieten hingegen, vor allem im ländlichen Bereich, ist die Nachfrage nach Mietwohnungen geringer.

Allerdings lässt sich generell feststellen, dass trotz der seit nunmehr fast einem Jahr andauernden Corona-Pandemie vielerorts an der Mietschraube gedreht wird, was wohl auch damit zu tun hat, dass Vermieter pandemiebedingt höhere Mietausfälle



Rendsburger Bucht

befürchten, als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Dies hat sich allerdings bisher nicht bewahrheitet. Stattdessen ist zu beobachten, dass Mieten lediglich in geringem Umfang nicht gezahlt werden, auch deshalb, weil viele Mieter trotz geringerer Einkünfte auf ihr Ersparnis zurückgreifen.

Glücklicherweise wird im Kreisgebiet in jüngerer Vergangenheit verstärkt auch wieder im Segment der Mehrfamilienhäuser gebaut. Hierbei handelt es sich potenziell um bezahlbaren

Wohnraum, wengleich dies freilich aufgrund der aktuell hohen Baupreise keineswegs gewährleistet ist.

Zu erwarten ist auch, dass – wengleich die Bevölkerungsentwicklungsprognose von einer sinkenden Einwohnerzahl ausgeht – die Anzahl der Haushalte ansteigen wird. Hintergrund ist, dass die durchschnittliche Personenbelegungszahl einer Wohnung seit geraumer Zeit sinkt. Single- und Zweipersonenhaushalte werden gemäß einer Prognose im Jahr 2030 einen Anteil

von fast 76 Prozent der Gesamthaushalte ausmachen. Aktuell sind es ca. 73 Prozent.

Ursache hierfür dürfte auch sein, dass die Mieten im Kieler Stadtgebiet in den vergangenen fünf Jahren um mehr als 15 Prozent angezogen haben. Dies führt dazu, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte aus der Landeshauptstadt ins Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde ausweichen, um eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dabei müssen sie Einschränkungen im Bereich der Infrastruktur in Kauf nehmen.

Da aufgrund des eingeschränkten Baulandes der Stadt Kiel nicht unbedingt von einer nennenswerten Trendwende im Bereich der Mieten auszugehen ist, wird die Aufgabe des Kreises, bezahlbaren, vorzugsweise öffentlich geförderten, Wohnraum zu schaffen, daher von besonderer Bedeutung sein. Der Kieler Mieterverein wird bestrebt sein, den Prozess konstruktiv zu begleiten. ■

## Mitgliederversammlung des Kieler Mietervereins abgesagt

Am 28. Oktober 2020 entschieden sich Bundes- und Landesregierung, mit weiteren Maßnahmen den steigenden Infektionszahlen des Coronavirus entgegenzuwirken. Damit ging auch ein Verbot von Veranstaltungen einher. Aufgrund dieser Vorgaben musste die Mitgliederversammlung, die am 5. November 2020 stattfinden sollte, abgesagt werden.

Wie schon in den Jahren zuvor wäre auch die Ehrung langjähriger Mitglieder Gegenstand der Veranstaltung gewesen. Obgleich der Kieler Mieterverein die Ehrungen nicht persönlich vornehmen kann, soll die Treue und Unterstützung auch in diesem Jahr angemessen gewürdigt werden. Aus diesem Grund werden die Ehrenurkunden und Ehrennadeln an die betroffenen Mitglieder postalisch versandt.

Zudem muss davon ausgegangen werden, dass eine Mitgliederversammlung im Jahr 2020 nicht mehr stattfinden kann. Aus diesem Grund bietet der Kieler Mieterverein interessierten Mitgliedern an, auf Anfrage den Geschäftsbericht für 2019 an sie zu versenden. Gleichzeitig haben die Mitglieder die Möglichkeit, sowohl den Kassenbericht als auch den Revisionsbericht in den Geschäftsräumen des Kieler Mietervereins einzusehen. Es wird jedoch darum gebeten, dass die betreffenden Mitglieder im Vorfeld einen Termin zur Einsichtnahme vereinbaren.

Der Kieler Mieterverein hofft auf baldige Besserung der Situation und dass im nächsten Jahr eine Mitgliederversammlung möglich und durchführbar sein wird.

**Bleiben Sie gesund!**

# KiWoG – eine Verschwendung von Steuergeldern?

■ Lange Zeit hat der Kieler Mieterverein für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gekämpft. Bereits 1999, als die Stadt Kiel entschied, ihre KWG zu verkaufen, da die preisgünstigen Wohnungen angeblich nicht mehr benötigt wurden, mahnte der Kieler Mieterverein, dass dies eine fatale Entscheidung sei. Und er sollte Recht behalten. Nun, 20 Jahre später, ringen die Kieler\*innen mit den Folgen und die Politik hat ihren Fehler eingestanden.

Die damaligen kommunalen Wohnungen sind in den letzten Jahren durch viele Hände gegangen und können überwiegend bei weitem nicht mehr als „bezahlbar“ klassifiziert werden. Daraufhin entschied sich die Kieler Ratsversammlung 2019 endlich, eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die KiWoG. Wie bei jeder Entstehung ist der Anfang das Schwierigste. Nach langem Hin und Her wurde sich sowohl für

die Rechtsform als auch für einen Geschäftsführer entschieden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgeschichte ist es doch erstaunlich, dass der Bund der Steuerzahler (BdSt) die Gründung der KiWoG als Geldverschwendung deklariert.

Aktuell liegt der soziale Wohnungsmarkt am Boden. Einst konnte Schleswig-Holstein 220.000 öffentlich geförderte Wohnungen vorweisen, aktuell sind es nur noch 46.600 Wohneinheiten. Kiel hält davon 6.200 Wohnungen. Bis 2030 werden 3.500 aus der Zweckbindung fallen und dann dem frei finanzierten Markt zur Verfügung stehen. Das bedeutet ein jährliches Abschmelzen um 350 Wohnungen in Kiel.

Neu gebaut wurden in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich 108 öffentlich geförderte Wohnungen. Das reicht nicht! Das Problem des angespannten Wohnungsmarktes besteht seit Jahren und die genann-

ten Zahlen zeigen, dass es der Markt und seine derzeitigen privaten und genossenschaftlichen Anbieter nicht regeln!

Dies ergibt sich aus einer einfachen Wahrheit: Jedes wirtschaftlich geführte Unternehmen muss „schwarze Zahlen“ schreiben, um zu bestehen. Warum sollten also Wirtschaftsunternehmen sozialen Wohnungsbau betreiben, wenn diese Wohnungen nur eine gedeckelte Miete abwerfen und die Baukosten diese Miete überschreiten werden bzw. wenn die Wohnungen im frei finanzierten Segment ein

Vielfaches mehr einbringen? Unter Berücksichtigung dieser Aspekte untergräbt die Einstufung des Steuerzahlerbundes, die KiWoG sei Geldverschwendung, den Grundgedanken eines Sozialstaates.

Insbesondere mit Blick auf die anhaltende Corona-Pandemie, die nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird, sondern diese Problematik noch verschärfen wird, ist die Aufnahme der KiWoG in das 48. Schwarzbuch mit Steuergeldverschwendungsfällen als Affront anzusehen. ■

## Dreiste Vermieter

■ In unserer Rubrik „Dreiste Vermieter“ gibt es von einem weiteren Fall zu berichten: Gegenstand der Rechtsberatung war kürzlich ein Mietvertrag, der folgende Klausel enthielt: „Bei kurzfristiger Mietaufkündigung (bis 2 Jahre) trägt der Mieter die Kosten der Wiedervermietung in Höhe von 2 Kalt-Mieten der z. Zt. gültigen Miethöhe, ohne dass dafür ein Kostennachweis vom Vermieter erbracht werden muss.“

Der Mieter sollte mit anderen Worten eine Strafzahlung leisten, sofern er aus der Wohnung ausziehen möchte oder muss, etwa berufsbedingt.

Eine solche Klausel ist selbstverständlich rechtswidrig, zeigt jedoch, dass manchen Vermietern einfach nichts heilig ist.

## Corona-Pandemie führt zu Schwankungen des Verbraucherpreisindex in Schleswig-Holstein

■ Einige Mieter\*innen haben bereits Bekanntschaft mit dem Verbraucherpreisindex gemacht. Er misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Im Mietsegment kommt dem Verbraucherpreisindex Gewicht zu, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Miete an die Preisentwicklung gekoppelt sein soll.

In den vergangenen Jahren, so zeigt es auch der Verbraucherpreisindex Schleswig-Holstein, herausgegeben vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, kennt die Preisentwicklung nur einen

Weg, nämlich nach oben. Durch die Corona-Pandemie ist dies nun ins Schwanken geraten. Nachdem im Juni 2020 ein Höchstwert von 106,4 erreicht wurde, sinkt der Wert und befindet sich derzeit bei 105,6 Punkten (Stand Oktober 2020).

Es liegt zwar keine Veränderung zum Vorjahr vor, da im Oktober 2019 der Wert ebenfalls bei 105,6 lag, allerdings sollten Mieter\*innen, die eine Verbraucherpreisindex-Vereinbarung im Mietvertrag haben, die Entwicklung in der nächsten Zeit im Auge haben und gegebenenfalls ihren zuständigen Mieterverein aufsuchen, damit dieser überprüfen kann, ob die Miete eventuell reduziert werden kann. ■



Foto: imago images/Cavan Images

## Zum Jahreswechsel

*Liebe Mieterinnen und Mieter, der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein mit seinen angeschlossenen Mietervereinen wünscht Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2021, auf dass das kommende Jahr allen Gesundheit beschert und eine Verbesserung der aktuellen Situation hervorbringt.*

***Bleiben Sie gesund!***

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel, 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: Ann Sophie Mainitz, Kiel