



## Starker Anstieg bei den räumungsbeklagten Haushalten

**Kiel** - Im Zwei-Jahres-Rhythmus untersucht der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein die Entwicklung der Räumungsklagen in den zehn größten Städten des Landes. Diese werden von den Amtsgerichten statistisch erfasst und den örtlichen Behörden zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit gemeldet. Hier das Ergebnis: Nach vier Jahren, in denen die Zahl der räumungsbeklagten Haushalte kontinuierlich rückläufig war, ist seit dem Tiefstpunkt im Jahre 2006 ein steiler Anstieg zu verzeichnen. Von 1.383 Räumungsklagen in 2006 sprang diese Zahl über 1.667 in 2007 auf 1.873 im Jahre 2008 hoch und nähert sich damit bedrohlich dem Spitzenwert aus 2001, der damals bei 2.143 Räumungsklagen lag. 2008 waren im Mittel 2,15 Haushalte auf 1.000 Einwohner mit einer Räumungsklage überzogen worden. Allerdings schwankt diese Zahl in den einzelnen Kommunen beträchtlich. So nahm Rendsburg bei den untersuchten Städ-

ten einen Spitzenplatz mit 2,99 Räumungsklagen je 1.000 Einwohner ein, gefolgt von Flensburg mit 2,93 und Lübeck mit 2,55 Räumungsklagen. Die Landeshauptstadt Kiel lag mit 2,04 Räumungsklagen knapp unter dem Mittelwert, während die niedrigste Zahl mit 1,25 Räumungsklagen in Norderstedt anzutreffen war, gefolgt von Itzehoe mit 1,31 und Neumünster mit 1,62 beklagten Haushalten. Bei alledem war bei fast allen Kommunen als positiv zu verzeichnen, dass weniger als die Hälfte dieser Räumungsklagen auch tatsächlich zu einer Zwangsäumung geführt hat. Dies zeigt deutlich, dass die Präventionsarbeit in den Kommunen gute Früchte trägt. Daraus lässt sich für betroffene Haushalte unmittelbar der Schluss ableiten, dass es sich lohnt, bei drohender Räumungsklage so schnell wie möglich behördliche Hilfe zu suchen, um vorzugsweise die Räumungsklage selber abzuwenden, in jedem Fall aber den aussichtsreichen Versuch zu unternehmen, we-

nigstens die Zwangsäumung zu verhindern, die ganze Familien aus ihrem sozialen Netz reißen kann.

Den steilen Anstieg der Räumungsklagen in den letzten zwei Jahren führt der Verband auf ein rigideres Forderungsmanagement der unternehmerischen Wohnungswirtschaft

zurück, die sich ohnehin gegen einkommensschwache Haushalte abschottet. Im Zuge der Finanzkrise müssen die Wohnungsunternehmen mehr Geld abliefern, wirtschaftlicher arbeiten und die gesetzlichen Möglichkeiten, Druck auszuüben, schärfer anwenden. Der Verband befürchtet, dass die infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise steigende Arbeitslosigkeit den Anstieg bei den räumungsbeklagten Haushalten noch verschärfen wird, so dass der Spitzenwert aus 2001 schon

in diesem Jahr übertroffen werden könnte. Dies gilt umso mehr, als die Zahl der preiswerten Wohnungen permanent schrumpft. Ein drastisches Beispiel dafür liefert der Kieler Mietspiegel, der im Oktober 2008 vorgelegt wurde.

Auf eine kurze Formel gebracht kann festgestellt werden, dass die alten, kleinen und schlechten Wohnungen wegen großer Nachfrage deutlich im Preis zugelegt haben, und zwar in der Spitze um 7,8 Prozent. Die überaus strittigen Mietobergrenzen, die auf die Regelungen im Sozi-

### Mieterverein Flensburg Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Flensburg lädt alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am Mittwoch, den **28. Oktober 2009**, um 19.00 Uhr im Borgerforeningen, Holm 17, Flensburg, ein.

#### TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung der Jubilare/-innen
3. Geschäftsbericht
4. Kassenbericht
5. Revisionsbericht
6. Aussprache zu den Berichten
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen, a) 1. Vorsitzende/r, b) Schriftführer/in, c) Revisoren/-innen
9. Verschiedenes
10. Schlusswort

Der Vorstand

algesetzbuch II und XII zurückgehen, befeuern diese Tendenz kräftig. Parallel dazu haben die schönen, neuen, großen Wohnungen im Preis nachgegeben, und zwar ebenfalls bis zu 7,8 Prozent. Insgesamt verdichtet sich das Mietgefüge immer stärker. Die Entwicklung wird begleitet von unkalkulierbaren Sprüngen bei den Energiekosten, die sich nach einem steilen Absturz Mitte 2008 wieder auf Höhenflug begeben.

Der DMB-Landesverband leitet daraus folgende Forderungen ab: Land und Kommunen müssen wieder verstärkt preiswerten Wohnraum bereitstellen. Der von CDU und SPD eingeschlagene Weg mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz, die knappen Wohnungsbaufördermittel auch für Städtebauförderung, Quartiersmanagement und Ähnliches zu verwenden, führt in die Irre. Die Wohnungswirtschaft wird diese Mittel nach Auffassung der Mieterorganisation verwenden, um die Marktgängigkeit ihrer Wohnungen zu verbessern, was sie eigentlich aus eigenen Mitteln bestreiten müsste.

Darüber hinaus fordert der Verband die Einführung von Mietspiegeln in allen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern, um klare Berechnungsgrundlagen für die Mietobergrenzen bei Transferleistungsbezug an die Hand zu bekommen. Dies ist zugleich ein guter Weg, um die irrsinnige Prozessflut bei den Sozialgerichten einzudämmen. Und schließlich fordern die schleswig-holsteinischen Mietervereine, auch den Neubau von zeitgemäßen, aber preiswerten Wohnungen wieder stärker zu fördern. Dieses Marktsegment gerät völlig ins Hintertreffen, da der Mietwohnungsneubau zu einer Restgröße zusammengeschrumpft ist, obwohl ein rasant zunehmender Bedarf an preiswerten Wohnungen besteht. Eile ist geboten, da die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise erst jetzt richtig durchzuschlagen beginnen und sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich ausweiten wird. ■

# Mietrückstand, Mahnung, fristlose Kündigung – und jetzt?

■ **Kiel** - Horrorszenario für alle Mieter: Das Geld ist knapp, die Kinder brauchen neue Schuhe, eines muss auf Klassenfahrt, die Waschmaschine ist hinüber. Da ist man schon mal geneigt, die Mietlastschrift platzen zu lassen. Es kommen zwei Mahnungen, eine sogar mit Kündigungsandrohung. „Na, so dicke wird's wohl nicht kommen – ich zahle ja – nur etwas später.“ Das Geld vom Amt ist endlich da, wird aber leider für dringende Einkäufe benötigt. Inzwischen ist schon die zweite Lastschrift geplätzt. Drei Tage später – „wieso

denn das?“ – liegt plötzlich eine fristlose Kündigung auf dem Tisch. Wohnungsrückgabe in sieben Tagen! Panik! Tatsächlich: Eine fristlose Kündigung ist zulässig, wenn ein Rückstand von zwei Monatsmieten besteht. Der wird schon nach einem Monat und längstens einer Woche erreicht. Die Sache ist nicht ungefährlich, aber meistens beherrschbar. Wenn Sie sofort reagieren. Wird der Mietrückstand – notfalls Freunde anpumpen – bis spätestens zwei Monate nach Klageerhebung komplett ausgeglichen, verliert die Kündigung ihre Wir-

kung. Dies gilt auch, wenn sich die Behörde zur Zahlung verpflichtet. Sie haben dann „nur“ die Verfahrenskosten am Halse. Die Sache funktioniert aber nicht, wenn es innerhalb der letzten zwei Jahre eine fristlose Kündigung aus dem gleichen Grunde gegeben hat. Wenn doch, so hilft nur verhandeln. Zahlungsschwierigkeiten können immer mal eintreten. Die meisten Vermieter reagieren verständnisvoll, wenn man frühzeitig das Gespräch sucht. Den Kopf in den Sand stecken ist jedenfalls die schlechteste Strategie! Wirklich! Sie wissen nicht weiter? Fragen Sie Ihren Mieterverein! So früh wie möglich! Der hilft! ■

# Neuer Mietspiegel in Norderstedt

**Norderstedter Mietspiegel Stand 1. März 2009**  
(Netto-Kaltniete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten in Euro)

Wohnungsgröße		Bausalter			
		a	b	c	d
		1954 - 1965	1966 - 1970	1971 - 1989	1990 - 2006
bis 40 m <sup>2</sup> (1 Zimmer)	1	7,37 - 8,32 (8,34)	7,10 - 8,30 (7,56)	7,28 - 8,71 (7,78)	8,85 - 11,39 (10,25)
über 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> (1 ½ Zimmer)	2	6,96 - 8,23 (7,51)	7,15 - 7,68 (7,34)	7,14 - 8,25 (7,70)	8,05 - 9,51 (8,83)
über 60 m <sup>2</sup> bis 62 m <sup>2</sup> (2 Zimmer)	3	6,70 - 8,08 (7,21)	6,50 - 7,61 (7,07)	7,03 - 7,55 (7,29)	7,60 - 9,71 (8,74)
über 62 m <sup>2</sup> bis 71 m <sup>2</sup> (2 ½ Zimmer)	4	6,30 - 7,50 (6,80)	6,00 - 7,39 (6,70)	6,54 - 7,74 (6,77)	7,50 - 9,14 (8,27)
über 71 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> (3 Zimmer)	5	6,16 - 7,20 (6,67)	6,36 - 7,58 (6,79)	7,01 - 7,77 (7,33)	7,50 - 9,17 (8,34)
über 80 m <sup>2</sup> bis 92 m <sup>2</sup> (2 2/2, 3 ½ und 4 Zimmer)	6	5,98 - 7,12 (6,33)	5,58 - 7,49 (6,59)	6,44 - 7,30 (6,72)	7,50 - 9,23 (8,41)
über 92 m <sup>2</sup> (4 und mehr Zimmer)	7	5,64 - 6,93 * (6,28)	4,70 - 6,31 * (5,74)	6,27 - 7,79 (6,87)	7,02 - 9,00 (7,91)

**Hinweis:**  
1. Der in Klammern angegebene Wert ist der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen des jeweiligen Tabellenfeldes.  
2. Die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder beziehen auf Mietdaten von weniger als zehn erfassten Wohnungen.

■ **Norderstedt** - Mit teils kräftigen Steigerungsraten wartet der neue Mietspiegel für die Stadt Norderstedt auf. In der Spitze (Rasterfeld d 1) hat der Wert um satte 8,12 Prozent zugelegt auf 10,25 Euro je Quadratmeter. Aber auch Rasterfeld b 6 wartet noch mit einer Steigerungsrate von 7,5 Prozent auf, gefolgt von Rasterfeld a 3 mit 5,26 Prozent. Damit bestätigt sich, was der DMB-Landesver-

band Schleswig-Holstein schon aus anderen Regionen des Landes weiß: Kleine Wohnungen sind besonders gefragt und besonders teuer. Von 28 Rasterfeldern des Norderstedter Mietspiegels liegen 24 im Plus und nur vier im Minus. Einen deutlichen Rückgang gab es lediglich bei Rasterfeld b 7 mit minus 5,75 Prozent. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der beigefügten Tabelle. Jeden-

falls steht fest: Der Kampf um preiswerte Wohnungen nimmt weiter zu – der Verband sieht sich durch diese Entwicklung in seinem Kampf gegen das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) bestätigt. ■

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