

# Wohngeld- und Mietenbericht liefert interessante Zahlen

**Kiel** - Die Bundesregierung hat den im Zweijahresrhythmus zu erstellenden Wohngeld- und Mietenbericht vorgelegt. Diesem Bericht lassen sich interessante Zahlen über Schleswig-Holstein entnehmen. So zum Beispiel über das Mietenniveau: Der Bericht listet fein säuberlich die Bruttokaltmieten des Jahres 2009 in den alten Ländern auf. In dieser Tabelle rangiert Schleswig-Holstein auf Rang fünf, und zwar gleich hinter den drei Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen sowie hinter Baden-Württemberg (siehe Tabelle Bruttokaltmiete). Die Mieten in Schleswig-Holstein sind richtig teuer. Zwar bezieht sich der Bericht nur auf „wohngeldfähige“ Mieten – das macht die Sache allerdings eher schlechter als besser, weil damit einkommensschwache Haushalte vorrangig betroffen sind.

Und noch eine weitere Zahlenreihe wirft ein besonderes Licht auf Schleswig-Holstein: Mit 64 Quadratmeter Wohnfläche der Wohngeldhaushalte rangiert Schleswig-Holstein unter den westlichen Flächenländern an letzter Stelle, nur noch gefolgt von den Stadtstaaten (siehe Tabelle Wohnfläche). Die Wohnungen von Wohngeldhaushalten in Schleswig-Holstein sind nicht nur teuer, sondern auch klein.

Auch wenn die Zahlenbasis aus dem Jahre 2009 stammt, sehen sich die Mietervereine in ihrer Kritik bestätigt, dass die Landesregierung viel zu wenig unternimmt, um mehr preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie fordern mit Nachdruck, dass das Mietengefüge in Schleswig-Holstein abgesenkt wird und dass mehr preiswerte, öffentlich geförderte Mietwoh-

Tabelle Bruttokaltmiete

Regionale Daten der Wohngeldempfehlungen (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den alten Ländern 2009				
Land	monatliche Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			allgemeines Wohngeld	Gesamteinkommen
Hamburg	7,86	58	135	904
Berlin	6,87	57	119	768
Baden-Württemberg	6,84	68	142	915
Bremen (Land)	6,68	59	127	836
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>6,59</b>	<b>64</b>	<b>127</b>	<b>869</b>
Hessen	6,57	67	137	911
Nordrhein-Westfalen	6,28	67	132	908
Bayern	6,24	67	124	891
Niedersachsen	5,93	70	128	886
Rheinland-Pfalz	5,76	72	130	879
Saarland	5,73	70	123	859
<b>Alte Länder insgesamt</b>	<b>6,41</b>	<b>66</b>	<b>131</b>	<b>889</b>

Tabelle Wohnfläche

Regionale Daten der Wohngeldempfehlungen (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den alten Ländern 2009				
Land	monatliche Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			allgemeines Wohngeld	Gesamteinkommen
Rheinland-Pfalz	5,76	72	130	879
Niedersachsen	5,93	70	128	886
Saarland	5,73	70	123	859
Baden-Württemberg	6,84	68	142	915
Hessen	6,57	67	137	911
Nordrhein-Westfalen	6,28	67	132	908
Bayern	6,24	67	124	891
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>6,59</b>	<b>64</b>	<b>127</b>	<b>869</b>
Bremen (Land)	6,68	59	127	836
Hamburg	7,86	58	135	904
Berlin	6,87	57	119	768
<b>Alte Länder insgesamt</b>	<b>6,41</b>	<b>66</b>	<b>131</b>	<b>889</b>

nungen erstellt werden als in der Vergangenheit. Dazu muss gegebenenfalls auch die Eigen-

heimförderung eingeschränkt werden. Langfristig braucht Schleswig-Holstein wieder

rund 120.000 öffentlich geförderte preiswerte Mietwohnungen. ■

## Wohnbau will Vertragsänderungen

**Kiel** - Viele Mieter haben unlängst Post von der Wohnbau GmbH aus Bonn bekommen. Darin schlägt das Unternehmen vor, Schönheitsreparaturklauseln, die der Bundesgerichtshof als unwirksam verworfen hat, durch eine Neuregelung zu ersetzen, die den Mieter am Ende doch verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes, mit denen Schönheitsreparaturklauseln als unwirksam verworfen worden sind, sind regelmäßig damit begründet worden, dass der Mieter durch diese Klauseln unangemessen benachteiligt wird.

Mieter sollten sich also die Frage stellen, ob sie den zu Recht gescheiterten Versuch, sie unangemessen zu benachteiligen, dadurch honorieren wollen, dass sie der Neuregelung zustimmen. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine jedenfalls raten davon ab, dieser Vertragsänderung zuzustimmen.

## Schlappe für Kersig

**Kiel** - Mit Urteil vom 19. Mai 2011 (Az: 116 C 391/10) hat das Amtsgericht Kiel eine Klage des Wohnungsunternehmens Kersig auf Betriebskostennachzahlung und höhere Mieten wegen Wohnflächenenerweiterung gegen ein Mitglied des Kieler Mietervereins abgewiesen. Die von Kersig eingelegte Berufung wurde zurückgenommen. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Entscheidung hat es in sich.

Zunächst monierte das Gericht, dass die Vorwegabzüge für das Gewerbe in dem betroffenen Haus nicht ausgewiesen waren. Das Gericht qualifizierte die Betriebskostenabrechnungen von 2006 bis 2009 daraufhin als formell unwirksam. Darüber hinaus beanstandete das Gericht eine einseitige Abände-

rung der Wohnungsgröße aufgrund einer zusätzlich geschaffenen Terrasse, deren Anrechnung die Mieterin stets widersprochen hatte. Und schließlich bezeichnete das Gericht auch die von Kersig eingestellten Kosten für eine Trinkwasseruntersuchung als nicht umlagefähig. Diese Untersuchung gehöre gemäß Paragraph 535 Absatz 1 Satz 2 BGB zum Pflichtenkreis des Vermieters – so das Amtsgericht.

Fazit des Kieler Mietervereins: Es lohnt sich immer, Auswüchsen in Heiz- und Betriebskostenabrechnungen auch um den Preis eines Prozesses entgegenzutreten. Letztendlich geht es nicht nur um die Abrechnung eines einzigen Jahres, sondern auch um alle späteren. Ihr Mieterverein berät Sie gerne. ■

## Mietrechtliche Vorträge

**Kiel** - Im November bietet der Kieler Mieterverein folgende Vorträge an:

- Dienstag, 8. November 2011: „Richtig heizen, richtig lüften – Schimmel vermeiden“
- Dienstag, 22. November 2011: „Mängel des Mietobjektes“ Die Veranstaltungen beginnen um 19.00 Uhr und finden im Sitzungsraum des Kieler Mietervereins statt. Wegen des begrenzten Platzangebotes wird um rechtzeitige und verbindliche Anmeldung unter der Telefonnummer 04 31/9 79 19-0 gebeten.

## 90 Jahre Mieterverein Wedel



**Wolfram Jasker, Vorsitzender des Mietervereins Wedel**

**Wedel** - Zum 90-jährigen Bestehen des Mietervereins Wedel gratuliert der Landesvorstand von ganzem Herzen und dankt allen ehren- und hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr tolles Engagement.

Der Verein ist in einer Zeit unvorstellbarer Wohnungsnot gegründet worden. Mieter waren rechtlos in der schlimmsten Bedeutung des Wortes. Kündigungsschutz: Gab es nicht. Ansprüche auf Mängelbeseitigung: Nicht durchsetzbar – wer so etwas forderte, flog raus. Schutz vor Mieterhöhung: Wozu denn das? Soll sich der Mieter doch eine billigere Wohnung suchen. Schutz vor unfairen Mietvertragsformularen: Völlig weltfremd.

Seit dieser Zeit hat der Mieterverein Wedel zusammen mit dem Landesverband Schleswig-Holstein und dem Deutschen Mieterbund Schritt für Schritt einen funktionierenden Mieterschutz, ein erträgliches Mietgefüge und durchsetzbare Instandsetzungsansprüche erkämpft. Dafür gebührt ihm hohe Anerkennung. Und trotzdem sind noch große Aufgaben zu bewältigen. Es gibt einen zunehmenden Mangel an preiswerten Wohnungen. Der soziale Wohnungsbau schrumpft zu einer Restgröße. Finanzinvestoren gewinnen immer mehr Einfluss auf dem Wohnungsmarkt. Sie versuchen das Rad der Zeit zurückzudrehen. Ihr Geschäftsmodell funktioniert nach dem Prinzip „Mieten rauf – je höher desto besser – Instandsetzungskosten auf jeden Fall vermeiden“.

Hier wächst dem Mieterverein Wedel die nächste große Aufgabe zu. Vermieter, deren Geschäftsmodell nackte Geldgier ist, fordern den Verein auch im Alltagsgeschäft, sei es im Bereich der Heiz- und Betriebskosten, sei es bei Mieterhöhungen oder bei heruntergekommenen Wohnungsbeständen. Der Mieterverein Wedel wird sich diesen neuen Herausforderungen genauso engagiert und erfolgreich stellen, wie er das in der Vergangenheit getan hat. ■

## Internetangebot geändert

**Kiel** - Mit Einführung seines neuen Internetauftritts hat der Kieler Mieterverein den nur für Mitglieder reservierten Bereich „Kieler Mieterverein intern“ eingestellt. In diesem Bereich waren Kassen- und Geschäftsberichte verfügbar, die jedoch nur in minimalem Umfang aufgerufen wurden. Die Angebote „Aktuelle Urteile“ und „Downloads“ sind jedoch im öffentlichen Teil genauso gut aufgehoben, da sie zukünftigen Mitgliedern zeigen, welche Möglichkeiten es gibt, sich gegen unberechtigte Vermieterforderungen zur Wehr zu setzen.

Letztendlich wird es im Regelfall ohnehin erforderlich sein, Miet-sachen der Geschäftsstelle zur Bearbeitung zu übergeben. Von „Selbstmedikation“ bei der Lösung von Mietproblemen rät der Kieler Mieterverein ab. Sie birgt Risiken und Nebenwirkungen.