

Bezahlbare Wohnungen fehlen – Neubau zu teuer

Kiel - Von der Bundesregierung wurden eine Verschärfung der Mietpreisbremse und ein Schutz vor überzogenen Modernisierungsmieterhöhungen beschlossen. Doch was bedeutet das für Schleswig-Holstein?

Die Kappungsgrenze, die seit 1. Dezember 2014 in Kraft ist, läuft Ende 2019 aus, wenn die Verordnung nicht verlängert wird. Sie bewirkt aber nur in wenigen Städten Schleswig-Holsteins, dass die Grundmiete bei allgemeinen Mieterhöhungen nicht um mehr als 15 Prozent steigen soll. Seit diesem Jahr gilt dies auch auf dem engen Wohnungsmarkt in Kiel. Viele Gemeinden wie auch Lübeck und Flensburg an der Ostseeküste und die meisten in der Metropolregion Hamburgs sowie in den Bäderegemeinden an der Nordsee haben diesen Schutz nicht.

Gleiches gilt für die Mietpreisbremse, die verhindern müsste, dass die Mieten bei Neuvermietung mehr als zehn Prozent über dem allgemeinen Preisniveau liegen. Die Verordnung gilt seit dem 1. Dezember 2015 und läuft Ende 2020 aus, wenn sie vom Land nicht verlängert wird. Dann wären die Mieter in den zwölf bzw. 15 Gemeinden wieder ungeschützt hohen Preissteigerungen bei der Wohnungssuche und in ihrer jetzigen Wohnung ausgesetzt. Die von der Bundesregierung angestrebte Auskunftspflicht von Vermietern ist völlig unzureichend. Wenn Vermieter dagegen verstoßen, bleibt das für sie ohne Folgen.

Und was bedeutet die Verbesserung des Bundesgesetzes bei Modernisierungsmieterhöhungen? Die Vertreter der Vonovia haben in Gesprächen mit dem Kieler und dem Lübecker Mieterverein unmissverständlich erklärt, dass sie weiter modernisieren werden: „... auf der Basis des Gesetzes ...“ Also dürfen die Mieterin-



Göteborgring, Kiel

nen und Mieter sicher sein, dass weiter Forderungen von 200 Euro und mehr in der Spitze auf dem Tisch liegen: Die Bundesregierung will die Kappung der Modernisierung erst bei drei Euro pro Quadratmeter ansetzen. Die Senkung der umlagefähigen Investitionskosten von bisher elf auf acht Prozent bedeutet im Übrigen immer noch, dass die Umbauten zu vielleicht zwei bis drei Prozent auf dem Kapitalmarkt finanziert werden, die Mieter aber das Drei- bis Vierfache bezahlen werden.

Das „Geschäft“ rechnet sich für Finanzinvestoren wie die Vonovia und andere, die Umsatzsteigerungen um zehn Prozent pro Jahr und mehr bilanzieren. Deshalb gehen auch die Verkäufe preiswerter Wohnungen in Schleswig-Holstein weiter. Zur Vonovia gehört nun auch die BUWOG, was zu einer weiteren Vereinheitlichung der Vorgehensweise bei bisher ehemals preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen führen wird. Und der Immobilienkonzern Adler Real Estate hat einen Mehrheitsanteil an den über 11.000 Wohnungen der BCP gekauft, von denen über 1.000 in Kiel liegen. Dort gab es offenbar im Zuge des Verkaufs Mieterhöhungen, da Adler mit über 20 Millionen erhöhten Gewinnen aus der Miete kalkuliert. Auch hier gilt in Schleswig-Holstein: Die Spirale der Modernisierungsmieterhöhungen muss wirksam gestoppt werden. Bußgelder bei erkanntem Hinausmodernisieren sind wenig effektiv,

setzen sie doch viel zu spät an. Wir fordern vom Land Schleswig-Holstein, dass es die Anzahl der betroffenen Gemeinden bei der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse an die Realität anpasst und den vorübergehenden Schutz sicherstellt.

In den Gemeinden müssten jährlich 6.000 neue bezahlbare Wohnungen entstehen, die öffentliche Förderung des Landes sieht nur 1.600 Wohnungen vor. Und 2017 wurden in ganz Schleswig-Holstein nur 4.760 Wohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, wobei der Anteil an Eigentumswohnungen für den preiswerten Mietensektor noch abgezogen werden muss. Dabei fallen jedes Jahr

mehrere Tausend Wohnungen aus der öffentlichen Bindung. Von zurzeit noch etwas über 40.000 preiswerten Wohnungen bei circa 350.000 bedürftigen Haushalten fehlt ein radikales Umdenken: Nur wirksame städtebauliche Vorgaben durch die Wahrnehmung von Satzungsrechten können dafür sorgen, dass nicht teure neue Wohnquartiere entstehen wie bei der Feuerwache oder dem Schlossquartier in Kiel mit Anfangsmieten von elf oder 13 Euro. Bisher wird dabei verkannt, dass die Einkommen der Schleswig-Holsteiner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Und was sagt der Durchschnitt einer Tabelle anderes aus, als dass eine große Zahl von Einkommen deutlich niedriger liegt: Welche Mieten sich bei monatlichen Einkommen von 2.000 Euro bezahlen lassen, lässt sich unschwer ausrechnen. Oder haben Sie in der Nachbarschaft eine leerstehende Wohnung in angemessener Qualität von 500 Euro warm in erreichbarer Entfernung von Arbeitsplätzen? ■

Mittlere Einkommen in Schleswig-Holstein

Kreisfreie Stadt	Gesamtbetrag der Einkünfte (Euro)
Kreis	
Land	Mittelwert
Kiel, Landeshauptstadt	30.326,00 €
Lübeck, Hansestadt	30.620,00 €
Neumünster, Stadt	28.882,00 €
Flensburg, Stadt	28.928,00 €
Dithmarschen	32.566,00 €
Herzogtum Lauenburg	38.493,00 €
Nordfriesland	34.459,00 €
Ostholstein	33.496,00 €
Pinneberg	39.580,00 €
Plön	35.640,00 €
Rendsburg-Eckernförde	37.452,00 €
Schleswig-Flensburg	34.242,00 €
Segeberg	37.091,00 €
Steinburg	33.923,00 €
Stormarn	42.662,00 €
Schleswig-Holstein	35.443,00 €

Quelle: Statistik-Amt Nord

Kurz notiert

■ Das finden wir dreist

Wenn Vermieter ihre Mieterhöhung damit begründen, dass sich die Forderung aus dem Mietspiegel ergebe, „auf den der Vermieter keinen Einfluss hat“. Richtig ist: Kein Vermieter ist gezwungen, die maximal zulässige Mieterhöhung zu verlangen, die sich aus dem neuen Mietspiegel ergibt. Die Forderung „darf“ selbstverständlich niedriger sein. Dadurch bleiben die Mieten auch im nächsten Mietspiegel niedriger – und sozialer.

■ Das geht zu weit

Wenn die Wankendorfer ohne Beschwerde von Nachbarn diese dazu auffordert, Störungen durch eine andere Mietpartei auf beigefügten Formularen zu dokumentieren. Dazu hätte es doch zumindest erst einmal einer vorsichtigen Nachfrage an diese bedurft, ob im Haus überhaupt auffällige Störungen beobachtet werden.

■ Wussten Sie schon?

Es gab erstmals bereits 1916 Miethöchstpreisverordnungen in Kiel und Wilhelmshaven. Und 1917 und 1918 traten die 1. und 2. Mietschutzverordnung in Deutschland in Kraft, die auch eine Herabsetzung auf eine angemessene Höhe vorsahen.

■ Aufgrund aktueller Fälle von der Vonovia

Bei Modernisierungsankündigungen und niedrigem Haushaltseinkommen im Zweifel einen Widerspruch mit der Begründung eines „Härtefalls“ prüfen und gegebenenfalls rechtzeitig einlegen, wenn die angekündigte Mieterhöhung insgesamt eine Miete von mehr als 30 Prozent Ihres verfügbaren Nettoeinkommens erreicht und Ihnen weniger als der Regelsatz für den Lebensunterhalt verbleibt (Einkommenshaushalt circa 400 Euro).

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. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Heidrun Clausen, Kiel



Foto: imago

Satzungsänderungen beim Kieler Mieterverein

■ Der Kieler Mieterverein hat in seiner diesjährigen Mitgliederversammlung unter anderem auch einige Satzungsänderungen beschlossen.

Es ist eigentlich selbstverständlich und wurde nun so auch beschlossen: Eine Beratung durch den Mieterverein kann grund-

sätzlich nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Mitgliedsbeiträge vereinbarungsgemäß gezahlt wurden. Es wurde der Beschluss gefasst, dass Entscheidungen des Vereins/der Verein künftig durch zwei Vorstandsmitglieder gekennzeichnet werden/vertreten wird. ■

Mieterverein Flensburg Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Flensburg lädt alle Mitglieder herzlich zu seiner Jahreshauptversammlung am **21. November 2018**, um 19.00 Uhr im Sitzungsraum des Mietervereins, Rote Straße 14, Flensburg, ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes
3. Kassenbericht
4. Bericht der Revisoren
5. Aussprache zu den Berichten
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - a) 2. Vorsitzende/r
 - b) Kassenwart/in
8. Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis zur Versammlung mit.
Der Vorstand

Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum

■ **Kiel** - Wir haben in der letzten Ausgabe der MieterZeitung über die „Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum“ berichtet, danken für die zahlreichen Zusendungen und bitten weiter um Ihre Unterschrift, falls Sie bisher nicht dabei sind.

Ich unterstütze die Volksinitiative von Mieterbund und SoVD für die Aufnahme eines Rechts auf angemessenen Wohnraum in die Landesverfassung von Schleswig-Holstein.

Name, Vorname, Geburtsdatum _____

PLZ, Ort, Straße/Nr. _____

Datum, Unterschrift _____

Rücksendung bitte an: **Mieterbund Schleswig-Holstein, Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel**

Hinweis: Bitte ergänzen Sie die Angaben vollständig, da sich nur identifizierbare wahlberechtigte Schleswig-Holsteiner wirksam beteiligen können.