

# Mietrecht

## Zeit für Veränderung

Ein aufregendes und aufwühlendes Jahr 2021 ist zu Ende gegangen und ein neues Jahr, das für Mieter:innen in Schleswig-Holstein wichtig ist, da die Landtagswahl vor der Tür steht, beginnt. Daher positioniert sich der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein zu miet- und wohnungspolitischen Aspekten.

Zunächst möchten wir Ex-Bundesinnenminister Horst Seehofer zitieren: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ Dies macht deutlich, dass dem Wohnen und der Wohnungspolitik im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten Priorität eingeräumt werden muss.

Der weitverbreitete Slogan „bauen, bauen, bauen“ ist richtig, allerdings muss die Quantität deutlich gesteigert werden. Das Statistikamt Nord meldet 10.248 neue Wohnungen für 2014 und 13.955 für 2020. Davon abziehen sind jedoch Wohnungsverluste durch Abriss, Zweckentfremdung und Leerstand. Die Wohnungswirtschaft rechnet mit einer Nutzungsdauer von 100 Jahren für eine neue Wohnung.

Demnach würden bei 1,5 Millionen Wohnungen in Schleswig-Holstein 15.000 Wohnungen jährlich verloren gehen – mehr als 2020 neu entstanden. Selbst wenn man die Abrisse nur mit 0,5 Prozent jährlich annimmt, bleiben nur knapp 7.500 neue Wohnungen jährlich übrig. Deswegen halten wir es für erforderlich, mindestens 20.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen.

Zudem ist nicht nur die Quantität entscheidend, sondern in welchem Segment gebaut wird. Im öffentlich geförderten Bereich liegen die größten Defizite: Schleswig-Holstein hatte in der Vergangenheit rund 220.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Bestand ist auf 46.401 abgeschmolzen (Stand 31. Dezember 2020). Vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2020 sind nach Auskunft der Investitionsbank 17.963 Wohnungen öffentlich gefördert worden – im Schnitt rund 1.000 Wohnungen jährlich. In den vergangenen vier Jahren hat sich daran nichts geändert. Von Stärkung keine Spur.

Schlimmer noch, der Abschmelzprozess hält an. Auskunft gibt das Wohnungsmarktprofil 2020 der Investitionsbank. Vom 1. Januar

2021 bis 31. Dezember 2020 werden weitere 25.541 Wohnungen ihre Sozialbindungen verlieren – Wohnungen, die sich zum großen Teil in der Hand von Finanzinvestoren befinden. Kräftige Mietsteigerungen dort sind schon deshalb absehbar.

Diese Bindungsverluste belaufen sich also auf rund 2.550 Wohnungen jährlich, denen eine Neuförderung von gerade mal 1.000 Wohnungen jährlich gegenübersteht. Die Problematik wird dadurch verschärft, dass im Jahr 2020 276.729 Personen Sozialleistungen bezogen. Berücksichtigt man, dass im Durchschnitt 1,78 Personen einen Haushalt führen, benötigt Schleswig-Holstein ca. 155.500 Wohnungen im öffentlich geförderten Segment. Erschwerend kommt hinzu, dass Erwerbstätige noch nicht berücksichtigt sind, die aufgrund niedrigen Einkommens eine bezahlbare Wohnung benötigen.

Ergänzend ist anzumerken, dass durch die derzeit verstärkte Bautätigkeit Fachkräftemangel und Rohstoffknappheit bestehen. Die Wohnungswirtschaft führt in diesem Zusammenhang immer wieder an, dass das Bauen im preisgünstigen oder sozialen Segment nicht oder

kaum möglich ist. Insofern könnte man zu dem Schluss kommen, dass verstärkte Bautätigkeit zu noch weiter steigenden Miet- und Immobilienpreisen führt, die jedoch laut einem Großteil der Wohnungswirtschaft nicht beschränkt werden müssen, weil ja gebaut wird.

Was sagt man einer Familie mit durchschnittlichem Einkommen, die eine Wohnung sucht? „In ein paar Jahren wird es Wohnungen geben, die werden Sie sich aber wohl nicht leisten können.“? Insofern sollte Neubau nicht der einzige Weg sein. Es reicht nicht, nur zu bauen. Im Koalitionsvertrag unseres Bundeslandes wurde sich darauf geeinigt, dass Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung abgeschafft werden sollen, wenn Alternativeninstrumente bestehen. Beide Verordnungen gibt es nicht mehr, auf die versprochenen Instrumente warten wir noch heute. Die Situation ist zu ernst, um sich nur auf die Bautätigkeit zu verlassen und die Hände in den Schoß zu legen. Es bedarf dringend weiterer Instrumente, die den Mietanstieg drosseln und den Wohnungsmarkt entspannen.

In der Presse wird verkündet, dass die Mieten im Jahr

## Landesverbandstag 2022

Es ist wieder so weit, der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein will seinen Landesverbandstag 2022 durchführen. Die Mitglieder, die bereits dabei waren, wissen, dass der Landesverbandstag meistens mit einem öffentlichen Teil verbunden ist, bei dem Politiker:innen sich zu mietrechtlichen Belangen äußern. So war es zumindest immer vor Corona. In diesem Jahr stellt sich der Landesverband einer neuen Herausforderung. Aktuell ist der Landesverbandstag von Schleswig-Holstein am 19. März 2022 im ConventGarten in Rendsburg geplant. Mitglieder der Mietervereine in Schleswig-Holstein,

die an diesem noch in Präsenz (Stand Januar 2022) geplanten Landesverbandstag teilnehmen möchten, werden gebeten, sich telefonisch bei ihrem Mieterverein zu melden.

Zudem bitten wir diese Mitglieder, bei der Anmeldung auch ihre E-Mail-Adresse anzugeben.

Uns alle hält Corona in Atem und von Tag zu Tag verändert sich die Situation. Insofern besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass der Landesverbandstag virtuell stattfinden wird. Dafür würde im Vorfeld ein Link verschickt werden, weshalb um Angabe der E-Mail-Adresse bei Anmeldung gebeten wird. Wir freuen uns auf Ihre Anmeldungen und auf eine gute und interessante Veranstaltung.

2021 „nur“ um 2,7 Prozent gestiegen sind. Betrachtet man jedoch die vergangenen zehn Jahre, stellt sich heraus, dass die Mieten um 45 Prozent gestiegen sind. Das bedeutet, dass seit 2011 die Mieten im Durchschnitt jährlich um 4,5 Prozent anstiegen.

Die Bruttolöhne erhöhen sich nicht gleichermaßen. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes sind sie in den vergangenen zehn Jahren um durchschnittlich 20 Prozent gestiegen. Die Mieter:innen müssen die Differenz selbst auffangen. Das bedeutet Einschränkungen im Alltag.

Es kann nicht das Bestreben der Politik sein, dass die Hälfte der Bevölkerung um ihr Zuhause bangen oder sich beim alltäglichen Bedarf erheblich einschränken muss, um sich eine Wohnung leisten zu können. Daher fordert der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein, die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzenverordnung wieder einzuführen.

Erfreulicherweise wurde auf Bundesebene das Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt. Dies gibt den Ländern gemäß § 250 BauGB die Kompetenz, eine Verordnung für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen, wonach die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch unter Voraussetzungen möglich ist. Die Mieten in Deutschland steigen stetig. So gibt das Wohnungsmarktprofil 2020 der IB.SH eine Angebotsmiete 2019 für Bestandswohnungen von durchschnittlich 8,19 Euro und für Neubaugewohnungen von 11,86 Euro je Quadratmeter an. Aufgrund der steigenden Mieten ist die

Nachfrage nach Eigentum erheblich gestiegen. Die Nachfrage bestimmt den Preis. Stimmen Angebot und Nachfrage überein, herrscht ein Marktgleichgewicht. Steigt die Nachfrage, das Angebot bleibt jedoch konstant, steigt der Preis des Produktes.

Das führt dazu, dass es für Vermieter:innen teils lukrativer wurde und ist, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, um sie dann zu veräußern. Meist wollen Erwerber:innen die Eigentumswohnung auch bewohnen und kündigen Mieter:innen wegen Eigenbedarfs.

Da Schleswig-Holstein seit langer Zeit keine Verordnung mehr hat, die Mieter:innen eine Kündigungsfrist von zehn Jahren bei Eigenbedarf einräumt, greift das Bundesgesetz, wonach Mieter:innen nur drei Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt sind. Das bedeutet, dass Mietwohnungen in begehrten Wohnlagen und Städten Mangelware werden. Daher sollte die Landesregierung von der Ermächtigungsgrundlage in § 250 BauGB Gebrauch machen und eine entsprechende Verordnung erlassen.

Selbstverständlich gibt es viele weitere Themen und mietrechtliche Belange, die unsere Aufmerksamkeit haben und die ebenfalls von uns regelmäßig bei Gesprächen mit Vertreter:innen der Politik und Verwaltung angesprochen werden.

Allerdings ist das vordringlichste Ziel des DMB-Landesverbandes Schleswig-Holstein, jedem Menschen eine bezahlbare Wohnung zu ermöglichen. Und wir erwarten, dass dies auch das Ziel einer Landesregierung ist. ■

## Bitte an die Mitglieder des Mietervereins

Corona begleitet uns nun seit zwei Jahren. Es ist für uns alle eine Berg- und Talfahrt. So hat der Kieler Mieterverein bereits vor über einem Jahr etwas an seiner Beratungsstruktur geändert, um dem Mehrbedarf an mietrechtlicher Beratung Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich können nur Mitglieder eine Beratung in Anspruch nehmen. Dies allerdings nach vorheriger Terminvereinbarung. Da sich in Coronazeiten jedoch zeigte, dass ein größerer Bedarf an Beratungen bestand, hat der Verein sich dazu entschieden, zweimal in der Woche

eine sogenannte telefonische Auskunft ohne Terminvereinbarung einzuführen.

Dies soll dazu dienen, dass Mitglieder schnell eine Beratung erhalten, wenn der Sachverhalt überschaubar ist, wenn kurzfristig eine Aktensache besprochen werden soll oder wenn es sich um eine Erstberatung handelt.

Der Kieler Mieterverein möchte auf diesem Weg alle Mitglieder darauf hinweisen, dass diese Beratungszeiten sich nicht zur Beratung einer komplizierten Sachlage eignen. Für diese Fälle sollten die Mitglieder weiterhin einen regulären Termin vereinbaren.

Der Kieler Mieterverein bittet um Verständnis und sieht einem hoffentlich entspannteren Jahr 2022 entgegen. ■

## Individualismus unerwünscht?

Wir leben in einer bunten Welt, die keinen Unterschied zwischen ihren Bewohner:innen macht. Doch es gibt Menschen, für die Vielfältigkeit und Individualismus kaum erstrebenswert sind.

Immer mal wieder berichten wir unseren Leser:innen über mietrechtliche Kuriositäten. So möchten wir auch in dieser Ausgabe über einen Fall berichten, der doch etwas zum Grübeln anregt.

Eine Mieterin sucht eine Wohnung und begibt sich auf die Suche. Sie wird fündig und zu einer Besichtigung eingeladen. Der Vermieter zeigt die Wohnung und man ist sich sympathisch. Im weiteren Verlauf erhält die Mieterin einen Anruf vom Vermieter und freut sich, da sie zur Vertragsunterzeichnung kommen soll. Was dann folgt, ist kaum zu glauben.

Die Mieterin erscheint zur Unterzeichnung. Der einzige Unterschied, der zur ersten Begegnung besteht, ist, dass die Mieterin nun keine Mütze trägt. Nun erblickt der Vermieter die grünen Haare der Mieterin und will so keinen Mietvertrag abschließen. Dem wird noch die Krone aufgesetzt, als der Vermieter nur einen Vertrag abschließen will, wenn die Mieterin sich vertraglich verpflichtet, sich bis zum Beginn des Mietverhältnisses die Haare in einer „neutralen Haarfarbe“ zu färben.

Wir finden es schade, dass manche Vermieter:innen nicht verstehen, dass wir alle nicht wie Modepuppen aus dem Katalog aussehen und möchten deutlich machen, dass das auch nicht gewollt ist. Wir schreiben das Jahr 2022 und nicht 1950. ■