

P R E S S E M I T T E I L U N G

Kiel, den 29.06.2009

Wohnraumförderungsgesetz tritt in Kraft

Am 01.07.2009 tritt das schleswig-holsteinische Wohnraumförderungsgesetz in Kraft und löst das bisher geltende Bundesrecht ab. Die Mieterorganisation hat dieses Gesetz von Anfang an abgelehnt. Hintergrund ist eine gesetzliche Neuregelung, wonach die Bindungsfristen öffentlich geförderter Wohnungen dramatisch abgekürzt werden. Statt bis zu 80 Jahren Bindungsdauer ist nunmehr nach 35 Jahren Schluss.

Damit fallen Tausende Wohnungen bereits per 01.07.2009 aus den Sozialbindungen. Zwar gibt es Nachwirkungsfristen, die die für Juni 2009 geschuldete Miete bis zum 01.07.2014 einfrieren - ab dann darf es allerdings losgehen: Wenn das Vergleichsmietengefüge es hergibt, darf die Miete um bis zu 9 % erhöht werden und wenn dann noch Spielraum ist, darf nach weiteren 3 Jahren erneut eine 9%ige, und 2 Jahre später sogar eine 11%ige Mieterhöhung verlangt werden. Wenn es für die Mieter schlecht läuft, kann sich die ehemals öffentlich geförderte Wohnung zwischen dem 01.07.2014 und dem 01.07.2019 um bis zu 29 % erhöhen.

Um diese Mieterhöhungsspielräume auszuschöpfen müssen die Wohnungen nicht einmal modernisiert werden. Dieses Risiko betrifft ganz besonders die sehr preiswerten Wohnungen im hamburgischen Umland, in Kiel und in Lübeck. Faustformel: Je preiswerter die Miete der ehemals geförderten Wohnung und je höher das ortsübliche Vergleichsmietengefüge ist, desto kräftiger fällt später auch die Mieterhöhung aus. Wenn dann auch noch Modernisierungsmieterhöhungen aufgesattelt werden - und dies ist das erklärte Ziel des Gesetzes - bleibt für viele Mieterhaushalte nur noch der Umzug in eine kleinere, billigere und unmodernisierte Wohnung in der Hoffnung, dass das Ganze sich dort nicht wiederholt.

Finanzinvestoren werden sich die Hände reiben. Dies gilt um so mehr, als das Gesetz noch eine unangenehme zusätzliche Überraschung parat hält: Bestandsgarantie und Kappungsgrenzen bis 2014 bzw. 2019 gelten ausdrücklich nicht, wenn eine Wohnung modernisiert wird. In diesem Falle darf der Vermieter eine Mieterhöhung um 11 % der aufgewendeten Kosten (gerechnet auf die Jahresmiete) verlangen, und zwar bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer vergleichbaren modernisierten Wohnung. Schlimmer noch: Wenn der Mieter mit dem Vermieter vorher eine Vereinbarung getroffen hat, dass die vollen 11 % Mieterhöhung (gerechnet auf die Jahresmiete) umgelegt werden dürfen, so kann die ortsübliche Vergleichsmiete sogar überschritten werden. Die Mietervereine warnen deshalb dringend davor, solche Vereinbarungen leichtfertig zu unterschreiben. Mieterhaushalte, denen derartige Vereinbarungen angedient werden, sollten diese unbedingt vorher von geeigneter Stelle überprüfen lassen.

Nach Auffassung der Mieterorganisation ist Schleswig-Holstein mit dem Wohnraumförderungsgesetz weit über das Ziel hinausgeschossen. Kein anderes Bundesland hat einen derart radikalen Schnitt in den Sozialwohnungsbestand gewagt. Dass dieses Gesetz auf Betreiben des SPD-geführten Innenministeriums auf den Weg gebracht wurde hält die Mieterorganisation für überhaupt nicht nachvollziehbar.

Gleichwohl soll zugestanden sein, dass das Gesetz auch ein paar positive Verbesserungen mit sich gebracht hat, z.B. die Lösung von der Kostenmiete, den vereinfachten Nachweis eine geförderte Wohnung beziehen zu dürfen und ein paar Kleinigkeiten mehr. Diese wiegen aber die schweren Nachteile des Gesetzes nicht annähernd auf.

Nähere Auskünfte zu allen hiermit zusammenhängenden Fragen erteilen alle schleswig-holsteinischen Mietervereine. Deren Sprechzeiten und Aufnahmebedingungen können bei der Landesgeschäftsstelle des Mieterbundes Schleswig-Holstein, Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel, Telefon 0431/97919-0 erfragt werden. Sie sind auch im Internet verfügbar unter www.mieterbund-schleswig-holstein.de.

Verantwortlich: Jochen Kiersch, Kiel

Nur für die Redaktionen: Telefon 0431/9791912 und 0171/9734908

Geschäftsstelle: Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel - Telefon 0431/97919-0 Telefax 0431/9791931
www.mieterbund-schleswig-holstein.de · info@mieterbund-schleswig-holstein.de