



Postfach 1967
24018 Kiel
Telefon 0431/979190
Telefax 0431/9791931

Kiel, den 03.04.2012

04621/86-1022

Sozialgericht Schleswig
Frau RichterIn Böttger
Brockdorff-Rantzaу-Str. 13

24837 Schleswig

UNSER AKTENZEICHEN: 47.385.00 pl

SACHBEARBEITER: Herr Kiersch

IHR ZEICHEN: S 3 AS 393/08 + S 3 AS 663/09

IHR SCHREIBEN: 27.03.2012

Betreff: Wohnungsmarkt Kiel

Sehr geehrte Frau Böttger,

auf Ihr Schreiben vom 27.03.2012 teilen wir Ihnen gerne Folgendes mit: Mietvertragliche Vereinbarungen, die den Mieter zu einer Anfangsrenovierung oder zu Instandsetzungsarbeiten verpflichten, werden uns nur ganz ausnahmsweise zur Beurteilung vorgelegt. Derartige Klauseln sind echte Ausreißer. Von Ortsüblichkeit kann keine Rede sein.

Anders verhält es sich mit den faktischen Notwendigkeiten. Unsere Kolleginnen und Kollegen berichten übereinstimmend, dass jedenfalls im unteren Marktsegment Wohnungen mit teils erheblichem Renovierungsaufwand angeboten werden, wobei es den Mietern freigestellt bleibt, diesen Aufwand selbst zu betreiben oder aber so einzuziehen, wie die Wohnung steht und liegt. Dies beschränkt sich nicht nur auf nötige Dekorationsarbeiten, sondern durchaus auch auf den Erhaltungszustand von Wohnungen. Dazu zählen insbesondere auch die Fußböden. Nach unserer Erfahrung ist es zwar eher selten, dass der blanke Betonfußboden oder Estrich angeboten wird - in vielen Fällen werden aber verbrauchte Fußböden angeboten mit dem Hinweis an die Wohnungssuchenden, sie müssten sich um einen neuen Teppich selber bemühen. Eigentlich ist dies die unangenehmere Variante, weil dazu meistens die bis dahin eingebauten Böden aufgenommen werden müssen, was häufig auf erhebliche Schwierigkeiten trifft, wenn diese verklebt sind. Wir betonen aber, dass es sich dabei formal um freiwillige Leistungen handelt, weil nur in den seltensten Fällen Mieter verpflichtet werden, bestimmte Arbeiten durchzuführen. Faktisch bleibt Mietern, die eine verwohnte Wohnung notgedrungen anmieten, in der Regel aber nichts anderes übrig, als selber aktiv zu werden. Hier spielt auch § 536 b BGB eine Rolle, der wegen Kenntnis Mietminderungs-, Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche weitgehend beschneidet. Möglich ist dies, weil das Marktsegment einfacher, kleiner und preiswerter Wohnungen unter einem erheblichen Druck steht. Auf der Internet-Seite www.kieler-mieterverein.de finden Sie die Rastertabelle des Kieler Mietspiegels. Wir haben die Mieten, die gegenüber dem Mietspiegel 2008 gestiegen sind, dort rot eingetragen, und diejenigen, die gesunken sind, in grün. Betrachtet man die Rastertabelle aus der Ferne so ergibt sich ein

Geschäftsstelle: Eggerstedtstr. 1 • 24103 Kiel

www.kieler-mieterverein.de • info@kieler-mieterverein.de

Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Kto.-Nr. 431 312 • Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto.-Nr. 22 491-207



Kiel, den 03.04.2012

deutliches Muster. Kleine, alte und einfache Wohnungen sind gegenüber 2008 fast ausnahmslos deutlich teurer geworden, größere und besser ausgestattete haben fast ausnahmslos nachgegeben mit Ausnahme des hochpreisigen Segments großer Neubauwohnungen. Ein genauerer Blick zeigt im Übrigen, dass die kleinen Mietobjekte in einfacher Wohnlage zum Teil teurer sind als vergleichbare Mietobjekte in besserer Wohnlage. Dies ist nach unserer Erfahrung ein untrügliches Indiz für einen angespannten Teilmarkt, zurückzuführen auf eine erhöhte Fluktuationsrate. Wer dringend eine Wohnung benötigt, hat eine starke Neigung zu nehmen was kommt verbunden mit der Absicht, schnell wieder umzuziehen, wenn sich etwas Besseres findet. Dadurch sind die Wohnungen dieses Marktsegmentes gewissermaßen „ständig am Markt“. Die erhöhte Fluktuation trägt zur Verschlechterung des Zustandes derartiger Wohnungen beträchtlich bei.

Ein Übriges tritt hinzu: Der größte Teil des Kieler Mietwohnungsbestandes ist in die Hand von Finanzinvestoren gefallen. Diese sind deutlich stärker renditeorientiert als die ursprünglichen Eigentümer. Bei den größeren Finanzinvestoren beobachten wir zwar ein verstärktes Renditedenken, aber dennoch das Interesse, Wohnungen marktgängig zu halten. Bei kleineren Finanzinvestoren beobachten wir eine äußerst bedenkliche Entwicklung zur kompromisslosen Ausbeutung von Wohnungsbeständen. Diese haben zum Teil abgewirtschaftete Wohnungsbestände aufgekauft und sind durchaus damit einverstanden, wenn sie überwiegend durch Transferleistungsbezieher bezogen werden. Damit sind kontinuierliche, sichere Einnahmen gewährleistet. Im Gegenzuge versuchen die kleineren Finanzinvestoren Ausgaben so gut es eben geht zu vermeiden, vorrangig im Bereich der Instandhaltung, aber auch bei Zahlungen an Energieversorger und Dienstleister. Auch diese Entwicklung nimmt deutlich zu.

Alles in allem konstatieren wir einen Trend, der durchaus in die Richtung geht, dass Wohnungen für Transferleistungsbezieher im Bereich der Mietobergrenzen in immer schlechterem Zustand und mit teils erheblichem Nachbesserungsbedarf übergeben werden.

Wir bedauern allerdings sehr, dies nicht quantifizieren zu können. Wir bitten in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass Mietervereine naturgemäß nur mit stressgeneigten Vertragsverhältnissen konfrontiert sind und ihnen für eine Bewertung das Korrektiv unproblematischer oder sogar gutlaufender Mietverhältnisse fehlt.

Wir hoffen, hiermit weitergeholfen zu haben. Für ergänzende Informationen stehen wir - im Rahmen des Möglichen - gerne auch fernmündlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Kieler Mieterverein e. V.

(Kiersch)
Geschäftsführer