

Drastische Mieterhöhungen durch Modernisierungen



Die exorbitant hohen und vielzähligen Modernisierungsmieterhöhungen werden mittelfristig zu einem deutlichen Anstieg der Mietspiegelmieten führen, so Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck

Immer mehr Mieterhaushalte in Lübeck werden mit Modernisierungsmaßnahmen konfrontiert. Besonders aktiv sind auf diesem Gebiet die Firmen Buwog und Vonovia, wobei die Wohnungen der Buwog Anfang 2018 von der Vonovia übernommen worden sind und der Lübecker Wohnungsbestand der Vonovia damit auf insgesamt 7.700 Einheiten gestiegen ist. Nach Einschätzung des Mietervereins Lübeck wird die Zahl der Wohnungen, für die Vonovia umfangreiche Modernisierungen plant, mindestens 300 Einheiten pro Jahr betragen. Betroffen sind regelmäßig Objekte, die einen Sanierungsstau aufweisen mit derzeit noch relativ günstigen Kaltmieten zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter. In diesen Wohnungen bestehen Mietverhältnisse und Nachbarschaften oft schon seit Jahrzehnten und leben Menschen, die zur Stabilisierung des Wohnquartiers beitragen und dem Wohngebiet einen verfassten sozialen Körper verleihen. Diese Strukturen drohen aufgrund von Modernisierungsmieterhöhungen, die nach bisherigen Beobachtungen im

Schnitt mindestens 2,50 Euro pro Quadratmeter im Monat betragen, auseinanderzureißen. Denn Mieterhöhungen in dieser Größenordnung verteuern beispielsweise eine 60 Quadratmeter große Wohnung auf einen Schlag um 150 Euro pro Monat und bedeuten einen Mietenanstieg von etwa 40 bis 50 Prozent. Derartige Mietsteigerungen überfordern viele Haushalte, die dadurch aus ihrer vertrauten Umgebung regelrecht vertrieben werden und dabei nicht wissen, wo sie Wohnraum finden sollen, der für sie bezahlbar ist.

Lukratives Geschäftsmodell

Der Geschäftsführer der Vonovia für den Geschäftsbereich Nord, Ulrich Schiller, erklärte Anfang Juli 2018 bei einem Treffen im Hause des Mietervereins, dass die Vonovia ein Bestandhalter und grundsätzlich nicht darauf ausgerichtet sei, Teile des von der Buwog erworbenen Wohnungsbestandes umzuwandeln und anschließend gewinnbringend zu veräußern. Stattdessen sei beabsichtigt, den Wohnungsbestand durchzumodernisieren, und zwar so schnell und so viele Wohnungen wie möglich. Dabei möchte die Vonovia sämtliche Wertschöpfungsketten selbst wirtschaftlich nutzen und strebt eine Rendite von acht Prozent an. Zu diesem Zweck wurden bereits Tochterfirmen gegründet, die im Auftrag der Vonovia die

Modernisierungen durchführen, den Hausmeisterservice, das Müllmanagement und den Winterdienst erledigen und neuerdings sogar mit der Eigenproduktion von Baumaterialien gestartet sind. Firmenintern werde Wert gelegt auf eine Ausgewogenheit zwischen den Interessen der Mieter, der Aktionäre und der Mitarbeiter der Vonovia. Man wolle die Modernisierungsmaßnahmen transparent gestalten und werde die kurze gesetzliche Frist für den finanziellen Härteeinwand freiwillig bis zum Beginn der Modernisierung verlängern.

Marktmacht diktiert den Preis

Aufgrund der enormen Marktmacht der Vonovia mit einem Bestand von 400.000 Wohnungen dürfte es nicht schwer fallen, im Zusammenhang mit den deutschlandweit geplanten und in vielen Städten bereits stattfindenden Modernisierungen günstige Einkaufspreise erzielen und Personalkosten gering halten zu können, sie anschließend zu marktüblichen Preisen abzurechnen und diese dann für die Ermittlung der Modernisierungsmieterhöhungen zugrunde zu legen. Bei einer vom Gesetzgeber erlaubten unbefristeten jährlichen Umlage von elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieterhaushalte und einer nicht unerheblichen Gewinnspanne aus den Wert-

schöpfungsketten ergibt sich ein lukratives Geschäftsmodell. Finanziert werden soll das Konstrukt ausgerechnet von denjenigen Mieterhaushalten, die in den allermeisten Fällen nur über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten verfügen oder im Leistungsbezug stehen.

Härteeinwand

Im Zusammenhang mit den Planungen der Vonovia weist der Mieterverein ausdrücklich auf die Möglichkeit hin, gegen eine Modernisierungsvorankündigung gemäß Paragraph 555d BGB einen finanziellen Härteeinwand erheben zu können, sofern der betroffene Mieterhaushalt mehr als 30 Prozent seines verfügbaren Nettoeinkommens aufwenden müsste, um die künftige Bruttowarmmiete bezahlen zu können. Zu diesem Zweck steht auf der Internetseite des Mietervereins ein Musterschreiben mit ergänzenden Hinweisen zur Verfügung. Mitglieder des Vereins sollten sich möglichst frühzeitig mit einer Modernisierungsvorankündigung an die Rechtsberatung wenden, damit die Angelegenheit geprüft und ein Härteeinwand erhoben werden kann, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen. Dieser muss grundsätzlich bis spätestens zum Ende des Monats beim Vermieter eingegangen sein, der auf den Zugang der Vorankündigung folgt. ■



Modernisierung von 137 Wohnungen in St. Lorenz Süd. Der Mieterverein informierte vor Ort über die Rechte und Möglichkeiten der betroffenen Mieterhaushalte

Ende September 2018 hat die Bürgerschaft den qualifizierten Lübecker Mietspiegel 2018 beschlossen. Er ist nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter anerkannt worden.

Mietspiegel müssen nach zwei Jahren aktualisiert und nach vier Jahren neu erstellt werden. Bei dem Mietspiegel 2018 handelt es sich um eine Aktualisierung der Tabellenwerte, Merkmalgruppen und Wohnlageneinstufungen aus dem Mietspiegel 2016. Die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat im ersten Halbjahr 2018 anhand einer Zufallsstichprobe mietspiegelrelevante Daten auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erhoben und ausgewertet. Allen, die sich an der Befragung beteiligt haben, ist herzlich zu danken.

Ergebnis der Datenerhebung

Betrachtet man die Zahlen aus der Mietspiegeltabelle unabhängig von Baujahr und Größe der Wohnungen über sämtliche Tabellenfelder hinweg, ergibt sich ein durchschnittliches Mietpreisniveau von 6,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Es handelt sich um die Nettokaltmiete ohne Heiz- und Betriebskosten. Für einfache Wohnlagen wurde ein Abschlag von 0,26 Euro und für gute Wohnlagen ein Zuschlag von 0,56 Euro ermittelt.

Veränderung zu 2016

Bei dem Mietspiegel 2016 lag der durchschnittliche Mietpreis bei 6,25 Euro, so dass eine Verteuerung um 0,39 Euro pro Quadratmeter oder 6,3 Prozent innerhalb von zwei Jahren festzustellen ist. Damit hält der Mietanstieg seit inzwischen sechs Jahren unvermindert an mit einer kontinuierlichen Steigerung von rund drei Prozent pro Jahr. Mussten im Jahr 2012 für eine 60 Quadratmeter große Wohnung 345 Euro ge-

25 Jahre Lübecker Mietspiegel



Mietspiegel bieten eine zuverlässige Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Miete und leisten einen wertvollen Beitrag für Transparenz und Rechtssicherheit

zahlt werden, sind es in 2018 durchschnittlich 400 Euro.

Kleine Wohnung, hohe Miete

Große Sorge bereitet weiterhin der überdurchschnittliche Mietanstieg bei den kleinen Wohnungen mit bis zu zehn Prozent innerhalb von zwei Jahren. Fast 80 Prozent aller Lübecker Haushalte bestehen aus ein bis zwei Personen. Die Nachfrage nach Wohnungen bis 60 Quadratmeter ist mit Abstand am größten

und die Marktmenge in diesem Segment am deutlichsten spürbar. Vielen Mieterhaushalten fällt es zunehmend schwerer, die stetig steigende Wohnkostenbelastung tragen zu können.

Auch die Mietobergrenzen, die im Rahmen der Kosten der Unterkunft festgelegt werden, sind bisher nicht in der Größenordnung angehoben worden, wie sich die Mietpreise in den ver-

gangenen Jahren verteuert haben. Daher stehen immer mehr Leistungsbezieher vor der Situation, die fehlende Mietdifferenz irgendwie selbst aufbringen zu müssen, um nicht in Rückstand zu geraten und im schlimmsten Fall die Wohnung zu verlieren.

Mietspiegel in der Praxis

Der neue Mietspiegel ist wie seine Vorgänger in Tabellenform gestaltet mit einzelnen Feldern, die einen Mittelwert sowie einen unteren und oberen Spannenwert ausweisen. Eine Orientierungshilfe mit fünf Merkmalgruppen ermöglicht es, den Mietwert innerhalb der jeweiligen Preisspanne einordnen zu können. Im Wohnlagenverzeichnis ist ablesbar, welche Straßen in einfache, mittlere oder gute Wohnlage eingestuft sind. Eine Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist im Mittelteil des Mietspiegels zu finden.

Mietspiegeljubiläum

Bereits seit 1993 und damit seit genau 25 Jahren gibt es in Lübeck einen Mietspiegel und damit ein Instrument, welches Wohnungssuchenden einen Anhalt für das örtliche Mietpreisniveau bietet und als zuverlässige Grundlage für Mieter, Vermieter, Gerichte, Ämter, Makler und Banken bei einer Beurteilung der ortsüblichen Miete dient. Die Heranziehung von Vergleichsobjekten oder die Erstellung von Mietgutachten kann dadurch weitestgehend entfallen. Damit leistet er einen wertvollen Beitrag für Transparenz und Rechtssicherheit.

Der Mietspiegel ist als Broschüre für drei Euro im Verwaltungszentrum Mühlentor, beim Mieterverein Lübeck und bei Haus & Grund erhältlich. Er kann aber auch kostenfrei heruntergeladen werden unter www.mieterverein-luebeck.de. ■