

PREISTREIBEREI DURCH STÄDTISCHE TOCHTER?

„Stadtbau missachtet den Mietspiegel“

10-01-2014

Eine Mischung aus Täuschung und Einschüchterung? Die Stadtbau soll hunderte Mieterhöhungen verschickt haben, die nicht in Einklang mit dem Mietspiegel stehen. Das kritisieren – in erneut seltener Einigkeit – die miteinander scharf konkurrierenden Interessenvertreter von Mieterbund und Mieterverein.

Am gestrigen Donnerstag wurde der neue Mietspiegel für die Stadt Regensburg vorgestellt. Demnach ist die durchschnittliche Basismiete (ohne Zuschläge) seit 2009 von 6,55 auf 7,69 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Sowohl Kurt Schindler vom Mieterbund wie auch Willi Bauer vom Mieterverein haben am heutigen Freitag erneut gegenüber unserer Redaktion bekräftigt, dass sie diesen Mietspiegel nicht mittragen werden. Und sie erheben – unabhängig voneinander – nahezu gleichlautende Vorwürfe gegen die Stadtbau GmbH. Durch eine offensichtliche Missachtung des derzeit gültigen Mietspiegels habe die städtische Tochter die Mietpreise in Regensburg konsequent mit in die Höhe getrieben.

Erhöhungen wie bei einem Neubau

Das Prinzip: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde den Mietern eine Erhöhungsankündigung von 15 Prozentpunkten zugeschickt und der Eindruck erweckt, dies stünde im Einklang mit dem gültigen Mietspiegel.

Tatsächlich ist eine solche Erhöhung aber nur bei einer Kernsanierung vom Mietspiegel gedeckt. Wie eine solche Kernsanierung auszusehen hat, ist relativ klar definiert und so sie denn stattgefunden hat, ist die Wohnung mit einem Neubau gleichzusetzen und entsprechend darf die Miete – laut dem jetzt noch gültigen Mietspiegel – um besagte 15 Prozentpunkte erhöht werden.

Allerdings eben nur dann und nicht bei jedweder Modernisierungsmaßnahme.

Täuschung plus Klagedrohung

Doch das ist ja alles nicht so schlimm, oder? Einer angekündigten Mieterhöhung müssen Mieter nämlich zunächst zustimmen

Um den Willen zu einer Zustimmung zu befördern, hat die Stadtbau ein probates Mittel: In den Schreiben werden zunächst Baujahr und Modernisierungsjahr schlicht gleichgesetzt, es wird eine Tabelle aus dem aktuellen Mietspiegel mitgeschickt, die den Eindruck erweckt, als sei das alles so in Ordnung und schließlich finden sich in den Schreiben der Stadtbau (unserer Redaktion liegen mehrere davon vor) Formulierungen wie:

*„Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass wir nach erfolglosem Ablauf der
Zustimmungsfrist innerhalb von drei Monaten Klage auf Zustimmung zu diesem
Mieterhöhungsverlangen erheben können. Wir hoffen aber, dass dies nicht erforderlich
sein wird.“*

Was macht nun der rechtsunkundige Mieter, dem einen städtische Wohnbaugesellschaft den Eindruck vermittelt, ihre Erhöhungen stünden in Einklang mit dem Mietspiegel und dem zusätzlich noch mit einer Klage gedroht wird? Ganz einfach: Er unterschreibt. Damit ist diese Erhöhung dann auch rechtens und kann vom Mieter im Nachhinein nicht mehr beanstandet werden.

„Das könnte man durchaus als eine Mischung aus Täuschung und Einschüchterung interpretieren“, so Schindler. „Gerichtlich durchsetzen könnte die Stadtbau ihre Forderungen nämlich nie, sobald sich ein Mieter wehrt.“

Nur wenige Mieter wehren sich, alle erfolgreich

Dem Mieterbund liegen Schindler zufolge mehrere Fälle in verschiedenen Straßenzügen vor. Betroffen dürften mehrere hundert Wohnungen sein, doch nur eine Handvoll Mieter hat sich tatsächlich an den Mieterbund gewandt und die Zustimmung verweigert. Klagen der Stadtbau blieben aus. Auf Rückfrage des Mieterbunds, wie die Erhöhungen in Einklang mit dem Mietspiegel zu bringen seien, gab es von der Stadtbau lediglich die wenig erhellende Antwort, dass man dazu eine „andere Ansicht“ habe.

Exakt dieselben Erfahrungen hat Willi Bauer vom Mieterverein gemacht. Im Kasernenviertel, in der Berliner Straße und der Pommernstraße hatte die Stadtbau ähnliche Erhöhungsankündigungen verschickt. Betroffen waren ebenfalls mehrere hundert Wohnungen. „Das hat der gültige Mietspiegel nicht hergegeben.“ Doch nur etwa zehn Mieter hätten sich an den Mieterverein gewandt, um sich dagegen zu wehren. „Diese Fälle haben wir alle gewonnen“, so Bauer.

„Bei einer städtischen Tochter ist das besonders ärgerlich“

Betrachte man dieses Vorgehen könne man nur zu dem Schluss kommen, dass dadurch konsequent die Mietpreise am Mietspiegel vorbei in die Höhe getrieben würden. „Das machen natürlich auch andere Wohnbaugesellschaften, aber bei einer städtischen Tochter ist es besonders ärgerlich“, so Bauer.

Ähnlich lautet die Kritik von Schindler: „Dass Oberbürgermeister Schaidinger als oberster Dienstherr der Stadtverwaltung und Herausgeber des Mietspiegels dort einerseits das Vorwort schreibt, aber gleichzeitig als Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtbau deren Mieterhöhungspraktiken duldet, ist nicht akzeptabel.“ Damit verliere auch jeder Arbeitskreis zum Mietspiegel Sinn und Legitimation.

Neuer Mietspiegel: Schwammiges Modewort statt klare Definition?

Im neuen Mietspiegel, den der Stadtrat am 30. Januar endgültig absegnen soll, wurde der klar definierte Begriff „Kernsanierung“ übrigens gestrichen und durch das „schwammige Modewort“ (Schindler) „Generalsanierung (vergleichbar Neubau)“ ersetzt. „Wie die Vermieter damit umgehen, wird erst die tagtägliche Praxis zeigen“, sagt Willi Bauer. Er befürchtet, dass es dadurch häufiger zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen könnte.

Zwar wurden auch mehrere Punkte festgelegt, wie eine solche Generalsanierung auszusehen hat, aber, so Bauers Pendant Schindler: „Man kann nur hoffen, dass die Stadtbau mit dem neuen Begriff nicht ähnlich kreativ umgeht wie mit den Kriterien bei der Modernisierung.“ Der Aufsichtsrat und insbesondere dessen Vorsitzender Hans Schaidinger müssten diese „offensichtlichen Missachtung des Mietspiegels“ zum einen konsequent untersuchen und sofort einen Riegel vorschieben.

Bei der Stadtbau GmbH konnten wir am heutigen Nachmittag niemanden mehr erreichen. Wir werden weiter darüber berichten. (vergleichbar Neubau)“ ersetzt. „Wie die Vermieter damit umgehen, wird erst die tagtägliche Praxis zeigen“, sagt Willi Bauer. Er befürchtet, dass es dadurch häufiger zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen könnte.

Zwar wurden auch mehrere Punkte festgelegt, wie eine solche Generalsanierung auszusehen hat, aber, so Bauers Pendant Schindler: „Man kann nur hoffen, dass die Stadtbau mit dem neuen Begriff nicht ähnlich kreativ umgeht wie mit den Kriterien bei der Modernisierung.“ Der Aufsichtsrat und insbesondere dessen Vorsitzender Hans Schaidinger müssten diese „offensichtlichen Missachtung des Mietspiegels“ zum einen konsequent untersuchen und sofort einen Riegel vorschieben.

Bei der Stadtbau GmbH konnten wir am heutigen Nachmittag niemanden mehr erreichen. Wir werden weiter darüber berichten. .