

# Sanierung bringt Mieter in Bredouille

**LEBEN** Wohnen muss bezahlbar bleiben. Damit haben Politiker vor der Wahl zu punkten versucht. Ein aktueller Fall zeigt: Einfache Leute fühlen sich im Stich gelassen.

VON THOMAS RIEKE, MZ

**GALGENBERG.** Wenn sich der Eigentümer einer Wohnanlage nicht um seinen Besitz kümmert, wird unter Mietern gerne geklagt: „Geld kassieren, aber nie was herrichten!“ Geht ein Eigentümer seinen Verpflichtungen nach und macht ein Objekt beispielsweise durch Vollwärmeschutz zukunftsfähig, gibt es ebenfalls Geschrei. „Der Lärm und der Dreck – und außerdem die Mieterhöhung! Ich kann mir das Wohnen bald nicht mehr leisten.“

Ein konkretes Beispiel dafür ist zurzeit in der Beethovenstraße zu sehen, wo eine Eigentümergemeinschaft einen Wohnblock für 24 Parteien außen modernisiert. Mindestens 16 Zentimeter dicke Dämmelemente werden an den Fassaden angebracht, wodurch sich der Energieverbrauch der Bewohner deutlich reduzieren soll. Nach Angaben des Hausverwalters, der nicht genannt werden will, beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund eine halbe Million Euro. Die Maßnahme sei mit einem zertifizierten Gutachter vorbereitet worden. Ein Teil des Betrags, der engen Bezug zur neuesten Energieeinsparverordnung hat, darf auf die Mieter umgelegt werden.

## Von der Rente bleibt nicht mehr viel

Nach der bisherigen Kalkulation schöpft der Eigentümer den rechtlich zulässigen Rahmen um fünf bis zehn Prozent nicht aus, beteuert der seit rund zwanzig Jahren in der Branche tätige Immobilienprofi. Trotzdem trifft die Anhebung des Mietzinses, die voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft treten soll, die Bewohner wie ein Keulenschlag. Zum Beispiel Nascha von der Mosel. Der 72-jährigen Rentnerin liegt ein Schreiben vor, in dem ihr in Aussicht gestellt wird, dass ihre Kaltmiete für eine rund 70 Quadratmeter große, aber eng geschnittene Wohnung künftig nicht mehr 360, sondern 540 Euro betragen soll. Das entspricht einer Verteuerung um 50 Prozent. Die Gesamtmiete würde sich damit laut Mosel auf 640 Euro belaufen. „Aber ich habe nur 1000 Euro Rente. Deshalb kann ich das nicht akzeptieren“, sagt die Mieterin.

Der erwähnte Hausverwalter, der öffentlich nicht in Erscheinung treten will, reagiert auf Kritik sauer. Wenn Mieter wegen derlei Baumaßnahmen auf die Barrikade gingen, sei das „unverschämte“. Die Leute müssten akzeptieren, dass es nicht länger angehe, „für einen Spottpreis in bester Wohnlage zu leben“. Die Modernisierung sei rechtzeitig angekündigt worden, so



**Komplett eingerüstet ist der Block in der Beethovenstraße 8 bis auf weiteres. Lärm und Staub haben die Mieter, so will es der Gesetzgeber, drei Monate zu ertragen, ohne dass sie die Miete mindern dürften.** Foto: Rieke

dass Mieter genug Zeit hätten, sich nach Alternativen umzuschauen. Für viele sei dies schon deshalb sinnvoll, weil sie beispielsweise nach dem Auszug ihrer Kinder über viel zu viel Wohnfläche verfügten.

Der Verwalter räumt ein, dass am Wohnungsmarkt seit einigen Jahren eine „Verdrängung“ stattfindet. Aber das sei in einer boomenden Stadt wie Regensburg gewissermaßen normal und kaum zu verhindern – und schon gar nicht alleinige Schuld der Immobilienbesitzer. Dabei verweist er auf die immer strengeren Vorgaben des Gesetzgebers für Sanierungsmaßnahmen. Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass es immer schwieriger und damit auch teurer werde, die gewünschten Eckdaten in Sachen Energieeinsparung zu erfüllen.

Andererseits verhehlt der Immobilienfachmann nicht, dass den meisten

Bewohnern der Beethovenstraße 6/8 auch ohne Modernisierung eine Anhebung der Miete gedroht hätte. „Bei etlichen ist das seit sechs, sieben Jahren nicht geschehen. Daher ist das überfällig.“ Der Verwalter unterstreicht, was eine seiner Hauptaufgaben ist, für die er bezahlt wird: „Ich muss ein Gebäude über einen längeren Zeitraum wirtschaftlich darstellen. Das schließt auch die Pflicht ein, den Eigentümer am Laufenden zu halten, wann die nächste Mieterhöhung möglich ist.“

## Wo ist das „vernünftige Mittelmaß“?

Bei der Festlegung der neuen Miete sei der (in Regensburg umstrittene) Mietspiegel ein „faires Instrument“, sagt der Hausverwalter. Kritiker würden vergessen, dass die sogenannte Staffelmiete, bei der schon im Vorhinein festgelegt ist, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten er-

## DIE SACHE MIT DEM MIETSPIEGEL

► **In einem Schreiben**, das der Geschäftsführende Vorstand des Mietervereins, Willi Bauer, Mitte März an das Amt für Stadtentwicklung geschickt hat, wird der Vorwurf erhoben, der erst heuer wieder aktualisierte Mietspiegel sei unbrauchbar, weil er vom Vermieter falsch ausgelegt werden könnte.

► **Dem widerspricht die Stadtverwaltung** energisch. Der Mietspiegel und der Mietenrechner, den die Stadt auch online zur Verfügung stellt, biete „objektive Kriterien“, anhand derer sich Ausstattung, Lage, energetischer Zustand etc. einer Wohnung „eindeutig zuordnen lassen“. Beides stehe sowohl Mietern als auch Vermietern zur Verfügung, um zu einer jeweils eigenen Einschätzung zu kommen.

► **Sollten Vermieter und Mieter** diesen Mietspiegel mit unterschiedlichen Sichtweisen anwenden und zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, gibt es nur die Möglichkeit, eine unabhängige Schiedsstelle (Amtsgericht) einzuschalten, heißt es auf Anfrage der „Mittelbayrischen“. Es sei nicht Aufgabe der Stadt, in privatrechtlichen Streitfällen eine Vermittlerrolle auszuüben. Allerdings stehe natürlich die Möglichkeit offen, sich beim Mieterverein oder Mieterbund im Vorfeld beraten zu lassen.

► **Willi Bauer** hatte anhand eines konkreten Beispiels aus dem Stadtwesten versucht, den Beweis zu führen, dass Vermieter wissentlich den Wert ihres Angebots höher einstufen, als es laut Mietspiegel der Fall sein dürfte. So sei die Innenausstattung weit höher taxiert worden als objektiv richtig, außerdem sei die Lärmbelastung durch das Umfeld schlicht unterschlagen worden.

► **Nach den Erhebungen** zum Mietspiegel gab es Ende 2013 im Stadtgebiet etwa 65 700 Mietwohnungen. Wie viele Mieter heuer von einer Mieterhöhung im zweistelligen Prozentbereich betroffen sein werden, lässt sich laut Stadtverwaltung nicht einmal schätzen. (ht)

höht, für Mieter noch belastender sein könne. Dass es bei der Interpretation von Wohnlage und Ausstattung gemäß Mietspiegel zwischen Eigentümer und Mieter häufig unterschiedliche Auffassungen gibt, liege in der Natur der Sache. Wer miteinander rede, finde aber gewiss das „vernünftige Mittelmaß“.

Nascha von der Mosel hält dies alles für Gerede, das ihr nicht hilft. Über einen Anwalt will sie versuchen, die geplante Mieterhöhung zu reduzieren. „Mit 30 Prozent wäre ich einverstanden.“ Auf den Mieterverein von Willibald Bauer, dem sie seit 35 Jahren angehört, vertraut sie indes nicht mehr. Sie fühlt sich vom Geschäftsführer unzureichend beraten. Außerdem sei er für Nachfragen kaum zu erreichen. Auch die MZ hatte bei Bauer zum wiederholten Male kein Glück. Bitten um Rückruf blieben tagelang unerhört.