46 Quadratmeter, überall Schrägen, eine Ausstattung wie vor 50 Jahren: Kurt Raster will nicht akzeptieren, dass auch Wohnungen wie seine immer teurer werden – und sich die Grenzen des bei Mieterhöhungen Erlaubten verschoben haben. Fotos: Lösch

Miet-Rebell will Initiative gründen

WOHNEN Der Leiter des ue-Theaters setzt sich gegen den neuen Mietspiegel zur Wehr. Vor Gericht ist er gescheitert – jetzt attackiert er den Stadtrat.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

REGENSBURG. Der Regensburger Theatermann Kurt Raster will seinen eigenen „Fall" zum Anlass nehmen, einen Feldzug gegen den aktuellen Mietspiegel der Stadt und seine Folgen zu starten. „Ich würde aber auch so handeln, wenn ich nicht persönlich betroffen wäre", versichert der Leiter des an der Uni beheimateten ue-Theaters. Seine Kritik, die er auch auf der Bühne thematisieren will, richtet sich gegen die Auswirkungen des Mietspiegels gerade für Menschen mit geringem Einkommen. Und er beklagt die Entsolidarisierung der Gesellschaft beim Thema Grundrecht auf Wohnen. Nach dem Vorbild der Initiative „Recht auf Stadt", die es etwa in München, Köln, Hamburg oder Freiburg schon gibt, will er auch in Regensburg eine Bewegung ins Leben rufen, die sich für bezahlbaren Wohnraum und eine soziale Stadt engagiert.

Ausgesprochen bescheidene Bleibe

„Die Änderungen der Zu- und Abschläge bei der Vergleichsmiete ermöglichen die größten Mieterhöhungen ausgerechnet für Wohnungen mit dem bescheidensten Komfort-Niveau", sagt Raster. Er wohnt seit 1986 in einer Mansardenwohnung: 46 Quadratmeter, 2,20 Meter Raumhöhe, überall Schrägen, keine Heizung, Warmwasser gibt es nur aus einem Elektroboiler. Die Sozialwohnung im Erikaweg gehörte anfangs der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz, die eine Kaltmiete von 125 Mark verlangte.

Bis 2003, als der ganze Komplex an die Wohnungsbaugesellschaft der Bundesbahn verkauft wurde, gab es laut Raster lediglich „moderate Erhöhungen, danach gab es alle drei Jahre die damals geltende maximale Steigerung von 20 Prozent". Das blieb auch so, als die Deutsche Annington die Bahnwohnungen übernahm. Als diese die Wohnanlage 2011 wieder abstieß, betrug die Kaltmiete schon knapp 200 Euro. Der neue – private – Besitzer investierte zwar außer einer neuen Wohnungstür so gut wie nichts, wollte aber ab August 2014 die maximal zulässigen 15 Prozent mehr.

Kurt Raster hält den Mietspiegel für unsozial.

„Warum soll eine Wohnung mehr wert sein, deren Zustand in Sachen Bausubstanz und Komfort unverändert schlecht ist?", fragte sich Kurt Raster und widersprach der geforderten Mieterhöhung. Seine Argumentation stützte sich auf einen Vergleich der möglichen Abschläge in den Mietspiegeln von 2012 und 2014. Demnach habe er schon bislang eigentlich zu viel Miete gezahlt, da für Abschläge – unter anderem wegen der 60 Jahre alten Bausubstanz, fehlender Heizung und Warmwasserversorgung sowie der einfachen Ausstattung – nur 33 statt der möglichen 44 Prozent berücksichtigt wurden. Dies bedeute zusammen mit der geforderten Erhöhung eine Steigerung von fast 45 Prozent. Sein Kompromissvorschlag: Er zahle die nach dem neuen Mietspiegel errechnete neue Kaltmiete von 8,10 Euro pro Quadratmeter, wenn der Vermieter ihm nicht, wie angeboten, einen Abschlag von insgesamt 29 Prozent, sondern von 44 Prozent zugestehe. Die Differenz von 15 Prozent entspricht exakt dem Abschlag für „keine vom Vermieter gestellte Heizung", der im neuen Mietspiegel praktisch ersatzlos gestrichen wurde.

Der Vermieter war damit nicht einverstanden und zog vor das Amtsgericht. Das gab ihm im Dezember 2014 Recht: Der Beklagte wird zur Zustimmung verurteilt, der Anspruch auf die geforderte Mieterhöhung ergebe sich aus dem Regensburger Mietspiegel 2014, heißt es in der Urteilsbegründung.

Eine Berufung ist nicht möglich

Kurt Raster war auch mit seinem Argument nicht durchgedrungen, dass der neue Mietspiegel Erhöhungen ermöglicht, die möglicherweise „in den Bereich des Wuchers vorstoßen". Außerdem fehle es der neuen Berechnungsgrundlage an der notwendigen Legitimation, da sie von den beiden ortsansässigen Mietervereinigungen nicht mitgetragen worden sei. Ein weiteres Gericht wird sich nicht mit Rasters Einwänden befassen müssen: Weil der Streitwert zu gering ist, ist keine Berufung möglich.

„Mir war klar, dass der Richter den Mietspiegel nicht wegen meines Falls aushebelt", sagt der Theatermann rückblickend. Trotzdem – oder deswegen – sei es jetzt „Zeit für eine Gegenbewegung". Am 25. Februar (19 Uhr im bfg-Zentrum, Hemauer Straße) will er mit Menschen, „die unsere Stadt als Ort zum Leben ohne Ausgrenzung statt als Rendite-Bringer für Anleger begreifen", eine neue Initiative gründen.

Derweil hat sich Raster in einem „Offenen Brief" an den Stadtrat gewandt. Unter der Überschrift „Mietspiegel der Schande" attackiert er vor allem diejenigen Mandatsträger, die vor gut einem Jahr für den aktuellen Mietspiegel votiert hatten. „Schämt euch! Der aktuelle Mietspiegel ermöglicht Mietsteigerungen, die nach oben so gut wie keine Grenzen kennen", schreibt er den Stadträten ins Stammbuch. Und er wird in der Wortwahl noch drastischer: „Dieser Mietspiegel ist ein Arschtritt. Er sagt uns Armen: Schleicht's eich!". Raster spricht sogar von Wahlbetrug, weil im Wahlkampf das Wort vom „bezahlbaren Wohnraum" nahezu überall die Runde gemacht habe – auch beim jetzigen OB. Eine Antwort hat der Theatermann unter anderem vom SPD-Fraktionsvorsitzenden Norbert Hartl bekommen. Der hat signalisiert, er bräuchte erst mehr Fakten, um sich ein Bild von der angeprangerten Problemstellung machen zu können.

DER REGENSBURGER MIETSPIEGEL

› **Der aktuelle Regensburger Mietspiegel** ist nach einem Stadtratsbeschluss zum 1. Februar 2014 in Kraft getreten. Nicht alle Stadträte haben die Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter damals mitgetragen. Kritik wurde vor allem an den Änderungen bei Zu- und Abschlägen sowie an der Tatsache laut, dass der Mieterverein schon während der Ausarbeitung des Entwurfs ausgestiegen war. Der Mieterbund hatte erst gar nicht mitgewirkt. Den Gutachter-gestützten Mietspiegel habe das aber im Ergebnis nicht beeinflusst, sagte der damals noch amtierende OB Hans Schaidinger.

› **Der Mietspiegel** ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

› **Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise** dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern liefern Informationen über Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien vermeiden helfen.

› **Die Erstellung des Mietspiegels** erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und -auswertung. Dabei wurden von August bis Oktober 2013 zufällig ausgewählte auswertbare Haushalte anhand eines standardisierten Fragebogens durch Erhebungsbeauftragte persönlich befragt. In die Auswertung flossen knapp 1100 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen.

› **Geltungsbereich:** Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus in Regensburg für den Wohnflächenbereich zwischen 20 und 170 Quadratmeter. Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 7,69 Euro/m².