

## 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**