

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kampstr. 4 – 44137 Dortmund 0231 / 55 76 56-0 Fax 55 76 56-16

www.mieterverein-dortmund.de – info@mieterverein-dortmund.de

Dortmund, den 10.04.2013

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Mieterverein Dortmund: Dr. Tobias Scholz: 0231-557656-36

Mieterverein Dortmund: Rainer Stücker 0231-557656-76

Mieterinitiative: Nicole Cieslinski: 0178/1485346017

Pressemitteilung

Annington-Mieter fürchten Verdrängung nach Modernisierungs-Mieterhöhung um über 40 % – Offener Brief an die Politik

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anfang März 2012 berichteten die Dortmunder Medien über Modernisierungsankündigungen der Deutschen Annington in der südwestlichen Dortmunder Innenstadt, in denen Mietpreissteigerungen von über 40% angekündigt wurden – ein Mietpreisschock für die Mieter (Straßburger Straße, Metzger Straße, Schaper Str. Blankensteiner Str. – vgl. PM MVDO vom 29.02.2012).

Die Mieterinitiative vor Ort verhandelte Mitte 2012 mit der Deutschen Annington. Diese zeigte sich zwar gesprächsbereit, wollte jedoch nicht über die Miethöhe verhandeln. Die Modernisierungsarbeiten nahmen ihren Lauf. So wurden unter anderem eine Wärmedämmung an den stark instandsetzungsbedürftigen Außenfassaden und auf dem Dachboden angebracht sowie neue Haustüren und Treppenhausfenster eingebaut. Die Balkone wurden ersetzt oder neu angebracht. Die alten Fenster in den Wohnungen und die Heizungsanlagen wurden jedoch nicht erneuert; auch Dämmung der Kellerdecken war nicht vorgesehen.

Mieterhöhung um über 35 % bis 45%

Mittlerweile sind die Arbeiten abgeschlossen und die Mieter erhielten Ende März 2013 die Mieterhöhungen nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten (siehe Anlage 1). In der Beispielwohnung aus der Metzger Straße soll die neue Kaltmiete 6,52 €/m² betragen und damit um 1,91 €/m² höher als die alte Miete. Die prognostizierte Energieersparnis liegt laut Gutachten jedoch nur bei 0,37 €/m².

Tabelle 1: Mieterhöhung nach Modernisierung

	Beispiel: Wohnung mit 58,91 m²* (Metzger Straße)
Kaltmiete derzeit	271,58
Angekündigte Mieterhöhung	+122,34 (+ 45 %)
Kaltmiete zukünftig	393,92

**ohne Berücksichtigung der Wohnflächenvergrößerung durch Balkonsanierung von 1,47 m² auf insgesamt 60,38 m². Anrechnung der Balkonfläche zu 25% nach der geltenden Wohnflächenverordnung.*

Nach Wärmedämmung ist Mietervertreibung „gesetzlich zulässig“

Das Mietrecht erlaubt dem Vermieter bei einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB die Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter. Damit kann der Vermieter seine Investitionen bereits nach neun Jahren refinanzieren; die erhöhte Miete bleibt jedoch bestehen.

Da Wärmedämmungen kostenintensiv sind, ergeben sich auch bei korrekter Anwendung dieser gesetzlichen Regelung Mieterhöhungen von 2,00 bis 3,00 €/m²/mtl.; bei Ausgangsmieten von bis zu 4,50 - 5,00 € sind die zulässigen Mieten für fast alle bisherigen Mieter nicht tragbar. Die Deutsche Annington gibt in diesem Fall die vermutete Ersparnis an Heizkosten mit 0,37 €/m²/mtl.

Fachleute bezeichnen die Regelung des § 559 BGB auch als „systemwidrig“, da das Mietrecht grundsätzlich auf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) abstellt. Nach dem aktuellen Dortmunder Mietspiegel vom 01.01.2013 beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierte Wohnungen dieses Baualters 4,15 – 5,69 € mit einem Mittelwert von 4,91 €. Bei Wohnungen kleiner als 55 m² ergibt sich eine Mietspiegel-Miete nach Modernisierung von 5,23 €. Die Abweichungen erklären sich daraus, dass die Mietspiegel die auf Grund der Zahlungsfähigkeit der Mieter tatsächlich erzielbaren Mieten abbilden.

„Die Mieter an der Metzgerstraße sind Betroffene fehlender Schutzregelungen für Mieter bei Modernisierungen. Deshalb ist es richtig, sich an die Politik zu wenden, die Mietervertreibung zu verdeutlichen und einen tatsächlichen Mieterschutz zu fordern!“, stellt Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. fest. *„Wir, Mieterverein Dortmund und unser Dachverband Deutsche Mieterbund, fordern seit langem die Abschaffung des § 559 BGB und einen angemessenen Interessenausgleich bei energetischen Sanierungen, die politisch gewollt und notwendig sind.“*

Instandsetzung auf Kosten der Mieter

Mietrechtlich ist der Vermieter jedoch zumindest verpflichtet die Kosten für Instandhaltungen (z.B. Sanierung von Mängeln an der Fassade, Balkonen oder Haustüren) abzuziehen. Diese dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden.

„Zwar legt die Deutsche Annington Kostenvoranschläge für die alternativen Instandsetzungsarbeiten vor. Mit Blick auf das Baualter und den Zustand vor Beginn der Arbeiten scheinen diese Positionen jedoch viel zu gering angesetzt. Etwa bei den Balkonen oder den Haustüren werden die Mieter für ausgebliebene Instandsetzungsarbeiten und Ersatzmaßnahmen zur Kasse gebeten.“ sagte Dr. Tobias Scholz, wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

Anschaulich wird dies beispielsweise bei den Kostenpositionen für die erneuerten Balkone Fotos mit dem Zustand vor den Baumaßnahmen siehe Anlage 2:

Tabelle 2: Modernisierungskosten für die Erneuerung eines Balkon

Gesamtkosten	Abzug Instandhaltung	Umlage auf die Mieter
6933,35	780,97	6152,38

Mieter fürchten Verdrängung – Mieterinitiative wendet sich an Politik

Viele der Mieterinnen und Mieter können sich die Mieterhöhung und die neue Miete von rund 6,50 m² nicht leisten und befürchten eine Verdrängung aus dem angestammten Wohnquartier. Anschaulich wird dies an der angemessenen Miete für Bezieher von ALG II oder Grundsicherung, die für eine 54m² große Wohnung bei 4,86 €/m² bzw. bei 5,24 € (für entsprechend große Wohnungen mit einem maximalen Jahresprimärenergiebedarf bis 60 kWh/m²).

Die Mieterinitiative hat daher am 20.03.2013 in einem offenen Brief an Bundestagsabgeordnete aus Dortmund, die wohnungspolitischen Sprecher der Parteien im NRW-Landtag und die Dortmunder Sozial- und Wohnungsdezernentin Zoerner gewandt. Diese wurden um Unterstützung gebeten und zu einem Gespräch vor Ort eingeladen (siehe Anlage 3). Als erste Reaktion darauf findet am Donnerstag, den 11.04.2013 um 15 Uhr ein Gespräch mit anschließendem Rundgang mit dem Grünen-Bundestagsabgeordneten Markus Kurth statt.

Forderung an die Deutsche Annington

Die Mieterinitiativen Blankensteiner Straße/ Straßburger Straße und Schaper Straße/Metzer Straße und der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. fordern gemeinsam von der Deutschen Annington die **Mieterhöhung nach Modernisierung** auf ein dem dann erreichten Wohnungsstandard angemessenes Maß **deutlich unter 6 Euro** zu begrenzen.

Mit freundlichen Grüßen
Rainer Stücker und Dr. Tobias Scholz

Anlage 1: Modernisierungsmieterhöhung inkl. Energiegutachten

Anlage 2: Fotos der Häuser vor Beginn der Modernisierungsarbeiten

Anlage 3. Offener Brief der Mieterinitiative an die Politik