

Modernisierungs-Mieterhöhungen

Die LEG erhöht den Mietzins in Teilen seines Münsteraner Bestandes im großen Stil

Als Johannes Monse im vergangenen März den Briefkasten öffnet, findet er darin Post von seinem Vermieter. Die LEG eröffnet ihm in dem Schreiben eine Erhöhung der Miete in Höhe von 30 Prozent. Statt derzeit 500 Euro Nettokaltmiete sollen künftig 630 Euro für seine 52 Quadratmeter Wohnfläche fällig werden. „Ich finde das krass“, sagt Monse. „Die wollen hier den letzten Cent rauspressen!“ Ein Nachbar von ihm wisse gar nicht, ob er sich die Miete in dem Gebäude an der Oberschlesier Straße künftig noch leisten könne.

Die Krux an der Geschichte: Alles, was die LEG vorhat, ist vollkommen legal. Von den Kosten der Modernisierung können die Vermieter bis zu elf Prozent auf die Miete umlegen. Im Fall von Monse sind das 32.883,95 Euro, die anteilig nach Wohnfläche auf ein Jahr gerechnet auf die Mieter umgelegt werden. Macht für Monse 129,27 Euro extra pro Monat. Und was gibt es dafür? Wärmedämmung im Dachgeschoss, eine neue Haustür, neue Fenster in den Wohnungen und im Treppenhaus. Eine Briefkastenanlage und ein Fahrradstellplatz sollen die Wohnqualität erhöhen und das Gebäude gleichzeitig in „einen guten, zeitgemäßen Zustand“ versetzen. Weitere 360.000 Euro investiert die LEG in Instandhaltungsarbeiten. Dieser Posten kann nicht auf die Miete umgelegt werden.

„Das ist eine sehr gute Möglichkeit, die Miete sehr schnell zu erhöhen“, erklärt Ulla Fahle vom Mieterschutzverein in Münster. Normalerweise können Hausbesitzer den Mietzins nur in sehr homöopathischen Dosen und in genau festgelegten Intervallen anheben. Bei Modernisierungen hingegen gilt das nicht. „Finanziell gibt es keine Grenze für die Modernisierungsmieterhöhungen. Das macht sie so interessant.“ Und: Ist die Miete einmal erhöht, dann bleibt sie auch auf diesem Niveau.

LEG ist noch lange nicht fertig

Das Unternehmen selbst sieht den Vorgang unkritisch: „Wir brauchen möglichst zufriedene Kunden, sonst erwirtschaften wir nichts, um in unsere Bestände investieren zu können. Deshalb hat Modernisierung bei uns einen hohen Stellenwert“, teilt die Pressestelle schriftlich mit. „Wir prüfen deshalb turnusmäßig, welche Investitionen in unsere Bestände fließen sollen.“ An der Oberschlesier Straße plant das Unternehmen 35 Wohneinheiten zu modernisieren, hieß es auf nochmalige Nachfrage. Hier lege man acht Prozent anstatt der theoretisch möglich elf Prozent auf die Miete um.

Auf die Frage, was darüber hinaus geplant ist, antwortete die LEG nicht. Nach uns vorliegenden Informationen sollen weitere Maßnahmen an der Metzger Straße angekündigt sein. Eine Bewohnerin an der Kolmarstraße berichtete, dass Handwerker in einem Haus bereits Fußböden und Decken vermessen hätten. Nun fürchtet sie, demnächst ähnliche Post wie Monse in ihrem Briefkasten vorzufinden. Am Biederlackweg und in der Aaseestadt sind bereits Modernisierungen durchgeführt worden. Die Mieterhöhungen lagen hier im Schnitt bei rund 30 Prozent. „Es ist davon auszugehen, dass die LEG ihren Bestand, wo es möglich ist, energetisch modernisiert und auch bei der Miete die entsprechenden Anpassungen vornimmt“, erklärt Fahle. In Münster verfügte das Unternehmen laut Geschäftsbericht Ende 2017 über 6.074 Wohnungen.

Dabei ist die LEG kein Einzelfall. Erst kürzlich meldeten sich Mieter des Wohnungskonzerns Vonovia, der in Münster über einen relativ geringen Bestand u. a. in Mauritz-Ost verfügt. Die Lamentis der Bewohner klingen ähnlich. „Kann ich mir die Wohnung bald noch leisten oder stehe ich bald auf der Straße“, klagt eine

Anwohnerin angesichts der angekündigten Mieterhöhung von 50 Prozent.

„Lizenz zum Gelddrucken“

Die Beispiele der börsennotierten Immobilienkonzerne LEG und Vonovia zeigen zugleich, dass das Problem auch durch die Politik verursacht worden ist. So hat die damalige Koalition aus CDU und FDP in Nordrhein-Westfalen die Landesentwicklungsgesellschaft NRW 2008 an einen Immobilienfonds verkauft. „Eine der Folgen dieser Politik sind jetzt diese Modernisierungen mit erheblichen Mieterhöhungen für die Mieter“, sagt Otto Reiners, Fraktionschef der Grünen im Stadtrat. „Die Umlagemöglichkeit ist eine Lizenz zum Gelddrucken.“ Die kommunale Politik hat allerdings keine Handhabe gegen die Immobilienunternehmen.

Auf Bundesebene hat das Haus von Justizministerin Katarina Barley (SPD) einen Referentenentwurf vorgelegt, der das Absenken der möglichen Umlagehöhe auf acht Prozent und eine zeitliche Befristung auf fünf Jahre vorsieht. „Das ist zu wenig“, urteilt Mieterschützerin Fahle, die eine komplette Abschaffung der Regelung fordert. Auch wenn die Mieter im Regelfall kaum eine legale Handhabe gegen die Mieterhöhungen haben, empfiehlt sie den Betroffenen, sich zu organisieren und Öffentlichkeit zu schaffen: „Diese Unternehmen fürchten nichts mehr als schlechte Presse.“ Es habe durchaus Fälle gegeben, bei denen sich die Vermieter am Ende konzessionsbereit gezeigt hätten. Darauf will Johannes Monse nicht hoffen. Er hat seine Entscheidung bereits gefällt: „Ich werde ausziehen.“ d