

Weiter Streit um die Rhönring-Modernisierung

Wer entscheidet, wann eine Miete zu teuer ist? Bereits seit 2016 modernisiert und saniert die Bauverein AG in Darmstadt die Gebäude am Rhön- und Spessarting. Noch bis 2021 soll das ehrgeizige Projekt andauern und die dem Ensembleschutz unterliegenden Gebäude mit rund 50 Objekten modernisiert werden.

Viele Belange wurden bei der Planung berücksichtigt: der Klimaschutz, der Denkmalschutz, der Brandschutz, sogar der Schutz der Mauersegler. Die Mieterinteressen werden bisher großzügig wegdiskutiert. Kein Wunder also, dass die Diskussionen und Auseinandersetzungen um die Sanierung der Gebäude und die sich daran anschließenden Mieterhöhungen weiter andauern. Mieterhöhungen von 20 Prozent und mehr heizen den Konflikt weiter an. Die Argumentation des Unternehmens wirft Fragen auf.

Streitpunkt: Fernwärme

Angekündigt wurde der Anschluss der Wohnungen an das Fernwärmenetz der Stadt Darmstadt. Schon die Umstellung der Heizungsart erlaubt nach dem Gesetz eine Mieterhöhung. Die Bauverein AG weist stolz darauf hin, dass dies zu einer Verbesserung des Stadtklimas durch Reduktion der CO₂-Immissionen führe. Worauf das Unternehmen allerdings im Vorfeld der Sanierung nicht hingewiesen hatte ist die Tatsache, dass es dadurch zu einer Verteuerung der Heizkosten kommen wird, denn Fernwärme ist teuer und die Gebäude werden nicht zusätzlich gedämmt. Zusätzlich zur Mieterhöhung wird den Mietern also eine Heizkostenerhöhung zugemu-

tet. Sie wird den Geldbeutel der Mieter nochmals deutlich belasten, für viele wird dies nicht mehr tragbar sein.

Selbst die Bauverein AG ging bei einer mündlichen Information im März 2018 von einer Kostensteigerung allein durch den höheren Fernwärmepreis von durchschnittlich 15 Prozent pro Quadratmeter aus, versprach aber gleichzeitig Mietern in einem Mieterhöhungsschreiben einer Wohnung am Rhönring eine Energieeinsparung von 29 Prozent, bei einer Wohnung am Spessarting von 35 Prozent. Wo sollen diese Energieeinsparungen herkommen?

Der Mieterinitiative vor Ort wurden trotz Nachfrage weder Grundpreis noch Anschlusswert oder Arbeitspreis für die Fernwärme genannt. Warum?

Und ist es tatsächlich die Aufgabe von Mietern, Klimaziele, die von allgemeingesellschaftlichem Interesse sind, über Mieterhöhungen und höhere Heizkosten zu finanzieren?

Neue Kommunikationsformen: „Dialog“ und „Einzelgespräche“

Überhaupt wird viel „im Dialog“ oder in „Einzelgesprächen“ geregelt bei der Bauverein AG. Das Ziel sei ganz klar, für jeden eine individuelle und tragfähige Lösung zu finden, lässt das Unternehmen in einem Schreiben an die Stadtverordneten der Stadt Darmstadt verlauten.

Gleichzeitig führt diese neue Methode der Kommunikation aber auch ebenso „ganz klar“ zu einer Intransparenz des gesamten Mieterhöhungsverfahrens. So werden notwendige Bestandteile eines ganz normalen Mieterhöhungsverfahrens „im Dialog“

mündlich anhand eines allgemeinen Beispiels erläutert, ohne dies jedem einzelnen Mieter für seine eigene Wohnung schriftlich und überprüfbar offenzulegen. Dies widerspricht nicht nur den gesetzlichen Vorschriften, sondern lässt das gesamte Verfahren in einem ungunstigen Licht erscheinen.

Auch die Behauptung, es seien keine Mieter bekannt, die eine persönliche Härte innerhalb des Mieterhöhungsverfahrens eingewendet haben, lässt die Argumentation der Bauverein AG nicht vertrauenswürdig erscheinen, denn die Behauptung ist falsch. Zumindest ein offizieller Härtefalleinwand wurde über den Mieterbund Darmstadt eingelegt. Eine Reaktion hierauf ist nicht erfolgt.

Warum werden notwendige Informationen nicht schriftlich, überprüfbar erläutert, warum nicht nachgefragte Detailinformationen gegeben, wenn es nichts zu verschleiern gibt?

Jahrzehntelange Instandhaltungsrückstaus

Die Modernisierung erfolge auch auf Wunsch der Bewohner, argumentiert das städtische Unternehmen. Diese hätten immer wieder das marode Erscheinungsbild der Anlage bemängelt.

Richtig ist, dass die Bewohner zu Recht in den Vorjahren marode Klappläden, Putzschäden und viele weitere Mängel in ihren Wohnungen beklagt hatten. Letztendlich führte vor allem der jahrzehntealte Instandhaltungsrückstau dazu, dass auch das äußere Erscheinungsbild der Anlage deutlich litt.

Der Ablauf scheint immer gleich: Jahrzehntelang werden notwendige Instandsetzungsmaßnah-

men gespart, um dann mit einer Vollsaniierungsmaßnahme gleichzeitig eine deutliche Erhöhung der Mieten durchsetzen zu können. Das mag betriebswirtschaftliche Denkart sein, die Opfer sind aber immer die gleichen: Mieter, die niedrige Einkommen haben und deshalb im schlecht ausgestatteten Altbau mit niedrigen Mieten leben müssen. Mieter, die über Jahrzehnte viel eigenes Geld in ihre Wohnungen investiert haben, um den fehlenden Wohnkomfort nachzurüsten.

Welche Mieteinnahmen wurden in diesen Jahrzehnten erzielt und wie viel Geld wurde in dieser Zeit investiert, um die Gebäude aktiv instand zu halten?

Maßvolle Mieterhöhungen oder Mietervertreibung

1,50 Euro je Quadratmeter soll die durchschnittliche Mieterhöhung am Rhönring betragen. Was für den einen Mieter eine verkraftbare Erhöhung ist, führt den anderen Mieter an die wirtschaftliche Existenz. Während ein Gesetzentwurf der Bundesregierung vorliegt, der die umlegungsfähige Investitionsquote bei Modernisierungen von derzeit elf auf künftig acht Prozent senkt, wird bei der Baumaßnahme am Rhönring, deren individueller Gewinn für die Bewohner mehr als fragwürdig ist, eine Quote von zehn Prozent umgelegt.

Verschärfend kommt hinzu, dass die Mieten im Sanierungsgebiet vor Beginn der Baumaßnahme akribisch an die Mietspiegelmieten angepasst worden waren. Die jetzt angekündigten Mieterhöhungen um weitere 20 Prozent und mehr übersteigen also den aktuellen Mietspiegelwert um diesen Betrag und kurbeln so die künftigen Mieten an. Ist dies die Aufgabe einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft? ■

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der
Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt

**Gemeinsam gegen Spaltung und Verdrängung -
bezahlbarer Wohnraum für alle!**

#Mietenwahnsinn-Hessen



DEMO

Samstag, 20. Oktober 2018
Start: 13 Uhr Hauptbahnhof Frankfurt

**„Wohnen ist Menschenrecht! Wohnungspolitik ist Sozialpolitik,
das Profitinteresse der Investoren darf nicht die Politik bestimmen.“**

Ein immer größer werdendes Bündnis für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hessen - **#Mietenwahnsinn-Hessen** - formiert sich pünktlich vor den Landtagswahlen. Auch der Mieterbund Darmstadt hat sich dem Bündnis angeschlossen. Eine Woche vor den hessischen Landtagswahlen ruft das Bündnis zu einer Großdemonstration in Frankfurt auf. Helfen Sie mit, dass unsere Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum von der Politik nicht mehr überhört werden kann.

Machen Sie gemeinsam mit uns deutlich, dass Wohnungen keine Waren sind, die den Profitinteressen einzelner dienen. Engagieren Sie sich dafür, dass jeder Mensch in Deutschland eine warme, bezahlbare und menschenwürdige Wohnung hat – auch wenn Sie selbst und Ihre Familie gut und angemessen wohnen. Denn menschenwürdiges Wohnen ist ein Grundrecht, das uns alle angeht. **Abfahrt: 12.30 Uhr, Hbf Darmstadt**
Bitte schließen Sie sich uns an!

Solidarisieren Sie sich und kommen Sie mit uns nach Frankfurt.
Wir widersetzen uns gemeinsam dem #Mietenwahnsinn.



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.