

Sommerzeit – Modernisierungszeit

Ein neuer Sommer hinter der Abdeckfolie

Gerüste an Gebäuden, mit dichten Folien verhängt zeigen sie an: Es ist Sommer in Darmstadt. Vor allem nahe der Innenstadt führen unterschiedlichste Vermieter Vollsanierungen der Gebäude durch. Doch was häufig zum Wohle des Klimaschutzes angekündigt ist, führt regelmäßig zu einer Vertreibung der alteingesessenen Mieter. Nicht tragbare Mieterhöhungen und die Angst vor monatelangen Bauarbeiten schrecken viele Mieter davon ab, in ihrer Wohnung zu bleiben.

Mieterhöhungen nach Vollsanierungen orientieren sich ausschließlich an den Investitionskosten. Eine Deckelung zum Schutz der Mieter fehlt bisher. Die Regierungskoalition in Berlin hat sich jetzt vorgenommen, daran etwas zu ändern. Noch sind Mieterhöhungen nach Vollsanierungen von mehr als 200 bis 350 Euro pro Monat allerdings keine Seltenheit.

Der Rhörring

Gleichzeitig müssen viele Mieter feststellen, dass die Modernisierung des Gebäudes oft wenig zum eigenen Wohnkomfort beiträgt und dennoch erhebliche Mieterhöhungen akzeptiert werden müssen. Bestes Beispiel hierfür ist die Sanierung der Bauverein-Wohnungen am Rhörring. In der Lokalpresse wurde viel Positives über die Sanierung berichtet. Die unter Ensemblechutz stehenden Gebäude können aufgrund ihrer historischen Fassade nicht wärmedämmend werden. Lediglich das Dach und die Geschosdecke zum Keller wurden gedämmt und neue, denkmalgerechte Sprossenfenster eingebaut. Mit einer Einsparung an Heizenergie ist also auch nach der Baumaßnahme nicht zu rechnen. Da die bisher mit Gas beheizten Wohnungen künftig



aber an die Fernwärme angeschlossen werden, müssen die Mieter unmittelbar mit deutlich höheren Heizkosten rechnen, denn Fernwärme ist die derzeit teuerste Art zu heizen. Die Heizkosten steigen, der Heizkostenverbrauch wird nicht sinken und zudem droht eine saftige Mieterhöhung, denn der Anschluss an die Fernwärme wird als Modernisierung gewertet. Obwohl eine rührige Mieterinitiative in ständigen Verhandlungen mit dem Vermieter aktiv ist, sind viele Bewohnerinnen und Bewohner den Problemen ausgewichen und ausgezogen. Die leer gewordenen Wohnungen werden von der Bauverein AG mit einer Miete von elf Euro pro Quadratmeter angeboten.

Die Soderstraße

Aber auch private Kleinvermieter sind derzeit bei der Sanierung einzelner Liegenschaften aktiv; vor allem in den lukrativen, innenstadtnahen Lagen locken Immobilien-Spitzenpreise. Da bleibt kein Raum für die Berücksichtigung der Bewohnerinteressen.

In der Soderstraße hat die WinDA GmbH Co. KG der Herren Bankowski und Görzen gar nicht erst versucht, eine Modernisierung anzukündigen. Den Mietern wurde sofort unverblümt mitgeteilt, man habe das Gebäude erworben, um es abzureißen und

neu zu bauen. Gleichzeitig bietet die WinDA den Mietern Aufhebungsverträge an, die sie selbst als „fair und angemessen“ bezeichnet, die allerdings das alleinige Ziel verfolgen, die Mieter unter Umgehung des Kündigungsschutzes aus ihren Wohnungen zu vertreiben.

Die Barkhausstraße

In der Barkhausstraße 68 sollte die Sanierung der TARA GmbH von Altay Karakaya bereits im November 2017 beendet sein. Stattdessen steht das Gerüst im Mai 2018 nach wie vor, Treppenhäuser, Balkone und Allgmeineräume sind für die Bewohner in einem kaum benutzbaren Zustand. Durch Pfuscharbeiten verursachte Wasserschäden und Löcher in Decken und Wänden haben einzelne Wohnungen in einem schlechteren Zustand als vor der Baumaßnahme hinterlassen.

Mit einer Begründung für die Mieterhöhung hält sich die TARA GmbH konsequent gar nicht lange auf. Kurz und bündig in vier Zeilen wird den Mietern mitgeteilt, dass die Investitionskosten, wie bereits angekündigt, aufgewendet worden sind und die Miete deshalb erhöht werde.

Die Elisabethenstraße

Die Eigentümergemeinschaft Rivas & Brunner hat in der Elisabethenstraße 64 eine Modernisierung vom 1. Oktober bis Ende Ja-

nuar angekündigt, die praktisch nur Maßnahmen zur Wärmedämmung enthält, das heißt Erneuerung der Fenster, Dämmung von Dach und Fassade sowie gedämmte elektrische Rollläden. Voraussichtliche Mieterhöhung für eine 76 Quadratmeter große Wohnung: 194 Euro monatlich. Dazu massive Bauarbeiten, die über den Winter stattfinden sollen. Was von den behaupteten Heizkostensparnissen bleibt, wird abzuwarten sein. Eines dürfte aber schon sicher sein: 194 Euro monatlich werden es nicht sein.

Die Heinrichstraße

Die Knötzele & Knötzele GbR von Stefan und Andreas Knötzele springt in der Heinrichstraße auf den aktuellsten Zug, den der Wohnungsmarkt derzeit zu bieten hat, auf. Sogenannte Mikroapartments sollen auf neu gebauten Garagen errichtet werden, die alten Garagen werden abgerissen. Hinzu kommt eine Vollsanierung der Gebäude. Das alles schriftlich angekündigt in dürren Worten mit dem Angebot einer Informationsveranstaltung – damit alles schwammig und nicht überprüfbar bleibt und vor allem die wenigen rechtlichen Möglichkeiten für Mieter, Einwände zu erheben, gänzlich ausgehebelt werden. Mietern, die eine Mietminderung während der Bauphase ansprechen, wird gedroht, in diesem Falle die volle, nach Gesetz zulässige Mieterhöhung mit elf Prozent auf die Jahresmiete einzufordern. Die meisten Mieter schweigen und beginnen nach einer neuen Wohnung zu suchen.

Schon diese kleine Auswahl an Beispielen zeigt, dass sich auch im Jahr 2018 wieder eine Vielzahl von Mietern auf die steinige Suche nach bezahlbarem Wohnraum begeben wird, weil ihre Wohnungen unter dem Deckmäntelchen des Klimaschutzes zu Spekulationsobjekten auf einem überhitzten Wohnungsmarkt gemacht werden. ■

Neuer Mietspiegel für Darmstadt

Bereits mehrfach hat der Mieterbund an dieser Stelle darüber berichtet, dass die Stadt Darmstadt eine neue Datenerhebung für einen Mietspiegel 2018 in Auftrag gegeben hat. Das in Darmstadt ansässige Institut für Wohnen und Umwelt hat die empirische Auswertung der Fragebögen und Erstellung eines aktuellen Mietspiegels im

Auftrag der Stadt durchgeführt. In regelmäßigen Abständen hat eine Mietspiegelkommission diesen Prozess inhaltlich begleitet. Der Mietspiegelkommission gehören traditionell Vertreterinnen und Vertreter des Haus- und Grundbesitzervereins, der Bauverein AG, des Amtsgerichts Darmstadt und des Mieterbundes Darmstadt an.

Das erarbeitete Ergebnis in Form des aktuellen Mietspiegels 2018 liegt jetzt vor. Bei Redaktionsschluss dieser Zeitung war vorgesehen, die fertige Mietentabelle der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14. Juni 2018 zur Entscheidung und Genehmigung vorzulegen. Um eine Kontinuität zu den Werten der früheren Mietspie-

gel sicherzustellen, ist an der grundlegenden Tabellenstruktur des Mietspiegels nichts geändert worden. Es hat allerdings in der einen oder anderen Tabellenbewertung einige Überraschungen gegeben, so dass sich in Einzelfällen durchaus deutliche Verschiebungen ergeben können.

Aktuelle Informationen erhalten Sie ab Ende Juni 2018 auch über unsere Internetseite und unseren aktuellen Newsletter. ■

Abonnieren Sie unseren Newsletter

Von Zeit zu Zeit weist der Mieterbund Darmstadt darauf hin, dass Sie über seine Internetseite www.mieterbund-darmstadt.de einen kostenlosen Newsletter bestellen können, der Ihnen in unregelmäßigen Abständen per E-Mail zugeht. Wir versuchen, Sie über die wichtigsten Urteile des Bundesgerichtshofs in Mietsachen ebenso regelmäßig auf dem Laufenden zu halten wie über wichti-

ge kommunale Themen und aktuelle Neuigkeiten aus unserem Verein und Verband.

Probieren Sie aus, ob wir Ihr Interesse treffen. Wenn nicht, können Sie den Newsletter einfach und unbürokratisch wieder abbestellen. Wir würden uns freuen, Sie auch auf diesem Weg erreichen zu können.

Sommerferien im Mieterverein

Schon sehr früh beginnen im hessischen Sommer 2018 die Schulferien. Vom 25. Ju-

ni bis zum 3. August sind viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in irgendeiner Form an

die Schulferien gebunden und deshalb in ihrem wohlverdienten Jahresurlaub.

Die Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt steht Ihnen, wie immer, in dieser Zeit zu den üblichen Geschäfts- und Telefonzeiten zur Verfügung. Natürlich sind auch einzelne Beraterinnen oder Berater in dieser Zeit im Urlaub, so dass sich Wartezeiten mitunter nicht vermeiden lassen. Der Verein bittet Sie bereits jetzt schon um Geduld und Ihr Verständnis.

Denken Sie auch bitte immer daran, dass für die Rechtsberatung immer Kolleginnen und Kollegen zur Verfügung stehen, um Ihnen weiterzuhelfen, auch wenn Ihre Stammberatung für einige Wochen im Erholungsurlaub ist. Lassen Sie sich von der Geschäftsstelle entsprechend informieren, und machen Sie in dringenden Angelegenheiten ausnahmsweise einen Termin bei einer Urlaubsvertretung. Dann kann auch in Ihrer wichtigen Rechtsangelegenheit sicherlich nichts liegen bleiben. ■

Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 / 49 799-0
Telefax: 0 61 51 / 49 799-50

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 799 90. Verantwortlich für den Inhalt der
Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt