



MIETER HELFEN MIETERN

Münchner Mieterverein e.V.

Weißenburger Str. 25

81667 München

Tel: 089 / 444 88 20

Fax: 089 / 444 88 210

Email: info@mhmmuenchen.de

Ansprechpartner: Martin Böhm

Pressekonferenz

Dienstag, den 25. Juni 2013

Stoppt die Mietpreisspirale!

„Modernisierungsmieterhöhungen erdrücken uns!“

Ebenso wichtig wie die Deckelung von Neuvertragsmieten ist eine grundlegende Änderung der Finanzierung von Modernisierungen. So mancher Vermieter lässt sein Haus herunterkommen, wertet dieses sodann im Rahmen von echten oder angeblichen Modernisierungsmaßnahmen auf, die Zeche soll dann der Mieter zahlen...

Modernisierungsmieterhöhungen neben „normalen“ Mieterhöhungen führen nach derzeitiger Rechtslage dazu, dass sich immer mehr Münchner/innen ihre Wohnung dauerhaft nicht mehr leisten können. Wir erklären, weshalb die derzeitige Regelung verfehlt ist und geben der Politik Lösungsansätze zur Hand.

Ein ganz „normaler“ Beispielfall für München:

Ein Mieter wohnt in einem Haus mit heruntergekommenen Fassade und alten, völlig verwitterten Fenstern. Statt – wie es das Gesetz eigentlich vorsieht – diese Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen, entschließt sich der Vermieter zu einer Fassadendämmung und Austausch der Fenster gegen neue Wärmeschutzfenster. Zudem plant der Vermieter zum bereits vorhandenen Balkon einen weiteren Balkon zu erstellen.

Im Weg der Modernisierungsmieterhöhung soll der betroffene Mieter sodann für die Fassadenerneuerung und –dämmung sowie die neuen Fenster eine Mieterhöhung von über 100 €/Monat zahlen, für den zusätzlichen Balkon nochmals rund 70 €/Monat.

Kurz zuvor wurde die Miete bereits auf der Basis des Mietspiegels von 8,33 €/m²/Monat um 20 % auf 10,00 €/m²/Monat erhöht. Für die knapp 60 m² große Wohnung wird nun eine weitere Modernisierungsmieterhöhung von 170 €/Monat d.h. rund 3 €/m²/Monat gefordert.

Zahlte der Mieter für die (unsanierte) Wohnung bereits eine nach dem Mietspiegel zulässige Miete von 10 €/Monat ergibt sich nach vorgenannten Maßnahmen nun eine verlangte Miete von 13 €/Monat. Neben einer „normalen“ Mieterhöhung ergibt sich damit eine weitere Mieterhöhung von 30 %.

Innerhalb kürzester Zeit führt dies zu einer Mietsteigerung um 56 %.

Statt bisher knapp 500 € soll der Mieter nun rund 780 € Miete bezahlen. Hinzu kommen noch die Heiz- und Betriebskosten, die für eine Wohnung dieser Art in München nicht selten 200 €/Monat betragen. Insgesamt liegt die Mietbelastung dann bei fast 1000 € für eine 60 m²-Wohnung.

Hat der Mieter ein niedriges oder durchschnittliches Einkommen, bleibt oft nur noch die Möglichkeit, in die Außenbezirke abzuwandern oder sich in die lange Reihe der auf geförderten Wohnraum Angewiesenen einzuordnen.

Der Vermieter spart sich Instandsetzungskosten und wertet seine Immobilie auf Kosten der Mieter auf. Auch nachdem die Modernisierungsmaßnahme „abbezahlt“ ist, fällt die Modernisierungsmieterhöhung nicht weg.

Hinzu kommt, dass in Anspruch genommene Förderungen zwar bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden müssen, jedoch besteht derzeit keine Pflicht, Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Schließlich stammt die Möglichkeit, die Modernisierungskosten mit 11 % auf die jährliche Miete umzulegen aus Hochzinszeiten, in denen Vermieter für Darlehen Zinsen in entsprechender Höhe zahlen mussten.

Zuguterletzt wurde den Mietern bei der letzten Mietrechtsänderung völlig systemwidrig das Minderungsrecht bei energetischen Modernisierungen für die ersten drei Monate abgeschnitten.

Auch Mieter die derzeit noch nicht betroffen sind, werden über kurz oder lang zu den Betroffenen gehören.

Wir als Münchner Mietervereine helfen unseren Mitgliedern, unberechtigte, der gesetzlichen Regelung nicht entsprechende Forderungen des Vermieters abzuwehren.

Gemeinsam sind wir stark, Mieter/innen, die sich nicht zusammen schließen, mietrechtlich beraten lassen und gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr setzen, drehen unbewußt selbst mit an der Mietpreisspirale!

Eine grundlegende Änderung erfordert aber auch ein Eingreifen des Gesetzgebers!

Die Modernisierungsmieterhöhung in der jetzigen Form führt zu unnötigen dauerhaften Mietsteigerungen und erdrückenden Belastungen. Mieter werden aus ihren angestammten Gebieten vertrieben. Die Modernisierungsmieterhöhung in der jetzigen Form muß abgeschafft werden!

Ziel des Gesetzgebers bei der Einführung der Möglichkeit von Modernisierungsmieterhöhungen war, dass Modernisierungen ermöglicht werden sollten, auch wenn die bisherigen Mieteinnahmen dies eigentlich nicht zugelassen hätten. In Gebieten, in denen nur sehr geringe Mieten gezahlt werden, mag diese Regelung sinnvoll gewesen sein. In Hochpreisregionen wie München ist diese Regelung jedoch nicht erforderlich und führt zu untragbaren Ergebnissen.

Die gesetzlichen Regelungen zur Modernisierungsmieterhöhung müssen dringend geändert werden.

Wir fordern daher Folgendes:

- Modernisierungsmieterhöhungen müssen durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt sein.
- Modernisierungsmieterhöhungen dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Kappungsgrenze erfolgen.
- Der Ansatz von Instandsetzungskosten entgegen gesetzlichen Vorschriften muß sanktioniert werden.
- Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen muss deutlich verbessert werden.
- Bestehende Fördermöglichkeiten müssen vom Vermieter ausgeschöpft werden, nur nachweisbar nicht förderungsfähige Modernisierungen dürfen bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden.
- Die 11 % -Umlage muß an das aktuelle Zinsniveau angepasst werden.
- Modernisierungsmieterhöhungen müssen zeitlich begrenzt werden.
- Eine Regionalisierung der gesetzlichen Regelungen ist dringend erforderlich.
- Das Minderungsrecht des Mieters muß vollständig wieder hergestellt werden.