

## Wärmedämmung: Wie man lästige Mieter los wird

Anmoderation:

Wer ein Haus oder eine Wohnung in einer Großstadt besitzt, hat ja eigentlich das große Los gezogen. Die Mieten, gerade in begehrten Lagen, sind explodiert in den letzten Jahren. Man könnte also ordentlich Rendite machen. Wenn da nicht die Mieter wären. Vor allem Mieter, die schon seit Jahrzehnten in einer Wohnung sitzen - mit alten Mietverträgen. Weit unter dem, was der Markt hergäbe. Aber, die kriegt man ja nicht so leicht raus. Außer man wendet einen neuen Trick an, einen Trick, den die Politik ermöglicht hat und der auch noch gut klingt: Klimaschutz.

Johannes Edelhoff, Djamilia Benkhelouf und Fabienne Hurst

Bei diesem Haus in Hannover wollte der Vermieter angeblich den Klimaschutz verbessern und die Kosten auf die Miete umlegen. Bis auf einen sind auch deshalb alle Mieter ausgezogen. Für den Besitzer gut: Neuvermietung bringt in guten Lagen wie hier noch mehr Geld.

O-Ton

Hans Freiwald, Mieter:

„In dem Moment habe ich gedacht, die schreiben mir das, einmal weil es vorgeschrieben ist, aber zum anderen klang es eben auch für mich so: also entweder du zahlst das oder verschwinde - zieh aus!“

Das Bemerkenswerte: Für Wärmedämmen und Co sind extreme Mieterhöhungen ganz legal. Laut Gesetz darf der Vermieter 11 Prozent der Baukosten auf die Mieter umlegen, über die sogenannte „Modernisierungsumlage“. Die Rechnung für den Umweltschutz ist lang und teuer. Insgesamt 567 Euro mehr Miete jeden Monat.

Doch das ist noch nicht alles, der Vermieter kündigte weitere Maßnahmen an. Einen neuen Balkon und einen Fahrstuhl. Am Ende soll Hans Freiwald statt bisher 800 Euro jetzt 2000 Euro Miete zahlen.

Sein Verdacht: eigentlich geht es dem Vermieter gar nicht um Wärmedämmen oder um Energiesparen, sondern darum, auch noch den letzten Altmietler loszuwerden.

O-Ton

Panorama:

„Was war aus Ihren Augen das Ziel des Vermieters?“

O-Ton

Hans Freiwald, Mieter:

„Mich aus dieser Wohnung rauszukriegen. Was er ja mit einer normalen Kündigung im Moment nicht kann. Und deshalb haben sie wahrscheinlich versucht mit solchen „Maßnahmen“, dafür könnte man auch einen anderen Ausdruck verwenden, mich rauszukriegen. Einfach einzuschüchtern.“

Der Vermieter bestreitet die Vorwürfe. Doch auch beim Mieterbund ist man misstrauisch. Die energetische Modernisierung, also etwa Dämmen, sei eine beliebte Methode Altmietern zu vertreiben.

O-Ton

Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund:

„Also der Vermieter hat die Möglichkeit, die Modernisierungsmieterhöhung bei energetischer Modernisierung zu instrumentalisieren. Er kann einfach die Kosten in die Höhe treiben und damit die Mieterhöhung in die Höhe treiben, und zwar so hoch, dass für den dort wohnenden Mieter es überhaupt keine Möglichkeit mehr gibt, diese Miete zu bezahlen.“

München Schwabing – Immobilien sind hier Betongold. Dieses Haus wurde gerade vererbt – für den Erben eine Art Lottogewinn. Wären da nicht die alteingesessenen Mieter. Sie zahlten nur 10 Euro den Quadratmeter, dabei sind hier locker 18 Euro drin. Wenig überraschend, dass der Vermieter sich jetzt an den Umweltschutz erinnert und modernisiert.

Renterin Karin Jünke wohnte ihr ganzes Leben hier. Sie musste nun ausziehen. Die Mieterhöhungen durch die dreifachverglasteten Fenster und das hauseigene Blockheizkraftwerk – für sie unbezahlbar.

O-Ton

Karin Jünke, Ex-Mieterin:

„Es ist ein sehr beklemmendes Gefühl, muss ich sagen. Es kommen die ganzen Kindheitserinnerungen vom Haus wieder. Das war unser Hof, da haben wir gespielt, da hinten die Wäsche aufgehängt, da haben wir als Kinder Eis gegessen und das ist einfach..., ja Gott, das ganze Leben hat sich da abgespielt in dem Haus.“

Jünke und fast alle anderen sind inzwischen ausgezogen. Ihre alte Miete sollte um 600 Euro pro Monat steigen. Und dann war da noch der zermürbende Streit mit dem Vermieter.

O-Ton

Karin Jünke, Ex-Mieterin:

„Und dazwischen waren also etliche Schikanen, wir sind regelrecht schikaniert worden. Mit Drohmails, ich dürfte meinen Rollator nicht mehr im Hausflur stehen lassen, ich sollte gezwungen werden, ihn in die Wohnung mitzunehmen, und da ist also immer so peu à peu etwas Neues gekommen.“

Miete rauf – die alten Mieter raus.

Vielleicht gut für die Umwelt, auf jeden Fall gut für den Eigentümer: Leer ist ihre alte Wohnung erheblich wertvoller.

O-Ton

Karin Jünke, Ex-Mieterin:

„Die energetische Modernisierung war für mich ein Vorwand. Also ich habe das Gefühl, das Gesetz ist dermaßen missbraucht worden und ausgenutzt worden. Wir haben Mieterversammlungen gehabt, es war einhellig die Meinung, dass diese energetische Modernisierung einen Vorschub leistet, dass die alten angestammten Mieter rauskommen.“

O-Ton

Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund:

„Es gibt eine ganze Reihe von Wohnungsmärkten, wo der Vermieter ein großes Geschäft machen kann, wenn er die Wohnung neu vermieten kann. Wenn er also das bestehende Mietverhältnis auflösen kann oder wenn er das Objekt verkaufen kann, am besten leer. Dann kann der Vermieter schon einen Riesenreibach machen, also insbesondere auf Wohnungsmärkten wie München, Hamburg, Berlin droht insofern vielen Mietern, die ein langjähriges Mietverhältnis haben und eine relativ bezahlbare Miete noch zahlen, über die energetische Modernisierung die Verdrängung aus der Wohnung.“

Und Tatsache: jetzt, wo fast alle weg sind, verkauft der Besitzer das Haus scheinbarweise. Ein Blick auf die Verkaufsanzeige einer Wohnung aus dem Haus, von uns im Dezember (2014) aufgenommen: *für 2 Zimmer, Küche, Bad: eine halbe Millionen Euro. Ein Verkaufsargument - ganz offen: Der aktuelle Mieter zieht spätestens zum 28. Februar aus, so dass die Wohnung dann frei übergeben werden kann.*

Ein Riesenreibach mit jedem Quadratmeter. Möglich durch den Missbrauch der Modernisierungsumlage.

Etwas am Gesetz ändern will das zuständige Bundesjustizministerium aber nicht. Im Gegenteil: Die Mieter seien geradezu selbst schuld. Über eine Härtefallregelung könnten sie ihre Vermieter schließlich verklagen:

*„Erforderlich ist, dass der Mieter bereit ist, sich gegebenenfalls auf einen Rechtsstreit mit dem Vermieter einzulassen. Ein Missbrauch wird häufig erst dadurch ermöglicht, dass der Mieter einem Rechtsstreit aus dem Wege geht und sich lieber eine neue Wohnung sucht.“*

Klingt logisch, aber in der Realität haben Mieter wie Karin Jünke oft nicht die Kraft für langwierige und teure Prozesse.

O-Ton

Karin Jünke, Ex-Mieterin:

„Ich habe Angst gehabt, dass ein Sachverständiger kommt und wenn ich verliere, dann zahle ich Anwaltskosten von ihm, von mir und Sachverständigem und Gerichtskosten. Und das Geld habe ich nicht gehabt, ich musste zurückziehen.“

Bericht: Johannes Edelhoff, Fabienne Hurst, Djamila Benkhelouf

Kamera: A. Rott, M. Kuhlig, B. Hermes

Schnitt: E. Hirsch