

11.11.2017

”

Erster Ratschlag ist auf jeden Fall, keinen neuen Mietvertrag zu unterschreiben.

Jochen Lansky, Vorsitzender des Mieterbundes Neubrandenburg

Der Mieterbund hat sich mehrfach gegen den Verkauf ausgesprochen. Welche Ängste treiben Sie denn um?

Ich will ein Beispiel geben: In Schwerin ist vor zwei Jahren ein größerer Posten Wohnungen veräußert worden, rund 1100 Stück. Die Stadt hat dort mit dem Erwerber Intown hart verhandelt und auch eine Sozialcharta vereinbart. Aber das ist ein Papier, das mit Leben erfüllt werden muss, sonst nützt es nichts. Und wenn eine Seite kein Interesse daran zeigt, dann funktioniert das nicht so richtig. Es gab Wohnungen in Schwerin, die tagelang ohne Warmwasser und Heizung waren, und es tat sich zu lange nichts. Ein uninteressierter, schlechter Vermieter bedeutet also trotz vertraglicher Verpflichtungen viele Probleme für die Mieter.

Gibt es denn auch gute Vermieter?

Nach unseren Erfahrungen halten sich die kommunalen Vermieter, auch die genossenschaftlichen, mehr an die Regeln. Und zeigen auf alle Fälle Präsenz vor Ort.

Woran machen Sie einen guten Vermieter fest?

Die Regeln bestehen zwar für jeden, aber nicht jeder hat auch klare Ansprechpartner, verwaltet ordentlich, nimmt die Sorgen und Wünsche der Mieter ernst. Gute Vermieter haben Hausmeister oder anderes Personal am Ort, so dass die Mieter wissen, an wen sie sich wenden können. Es wird vernünftig und angemessen modernisiert und die Regeln für Mieterhöhungen werden beachtet. Gute Vermieter versuchen nicht mit aller Macht, die größte Rendite rauszuschinden, weil sie natürlich auch die Einkommensverhältnisse ihrer Bewohner kennen und wissen, was man ihnen zumuten kann. Und ein wichtiger Punkt: Sie verkaufen die Wohnungen nicht gleich weiter.

Auch in Neubrandenburg spielen schon seit geraumer Zeit private Vermieter eine Rolle, unter anderem sind hier das Immobilienbüro Rothe oder Grand City Property zu nennen. Wie sind die Erfahrungen des Mieterbundes?



Dieser Block in der Hufelandstraße gehört zu den Neuwoges-Häusern, für die derzeit Käufer gesucht werden.

FOTO: JÖRG FRANZE/OLIVER BOEHMER

„Schlechter Vermieter bedeutet viele Probleme für Mieter“

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (Neuwoges) bietet derzeit elf Häuser beziehungsweise Wohnblocks in einem öffentlichen Verkaufsverfahren an. Mit dem Erlös soll die kommunale Gesellschaft zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Neubrandenburg beitragen. Der Mieterbund sieht dies mit Skepsis. Nordkurier-Redakteur Jörg Franze hat mit Jochen Lansky, Vorsitzender des Mieterbundes Neubrandenburg und zugleich des Landesverbandes, über die Bedenken gesprochen.

Grand City Property ist erst seit Kurzem in größerem Maße aktiv, da fehlen uns die Erfahrungswerte. Bei Rothe haben wir keine Kenntnis von größeren Problemen. Anders sieht es zum Beispiel mit der Deutschen Annington, die inzwischen Vonovia heißt, aus. Nicht bloß bei uns, sondern deutschlandweit gibt es immer wieder Probleme mit dieser Gesellschaft. Wer im Internet sucht, findet viele negative Erfahrungsbereiche. Zum Glück haben sie in Neubrandenburg keinen großen Wohnungsbestand.

Auch kommunale Vermieter haben zuletzt die gesetzlichen Möglichkeiten oder die Grenzen des Mietspiegels für Erhöhungen weitgehend ausgeschöpft. Sehr sozial klingt das nicht.

Die kommunalen Vermieter unterliegen ja dem gleichen Druck zur Haushaltskonsolidierung wie ihre Besitzer, nämlich die Städte. Und das bedeutet auch, Spielraum für Mieterhöhungen bei kommunalen Wohnungen auszu-schöpfen, um die Haushalte zu entlasten. Das betrachten wir mit großer Sorge und hoffen zum Beispiel in Neubrandenburg, dass die jetzige Privatisierungsrunde ein einmaliger Ausnahmefall bleibt. Es wäre für die Mieter schlimm, wenn dieses Bestreben weiter um sich greift. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften sind eben nicht nur ein Haushaltsposten, sondern für die soziale Struktur einer Stadt unheimlich wichtig. Dass es in Neubrandenburg noch ganz gut läuft, ist vor allem ein Verdienst der beiden großen Vermieter Neuwoges und

Neuwoba, die vergleichsweise vernünftig mit ihren Mietern, also den Kunden, umgehen. Obwohl der Verkauf von Wohnungen generell keine gute Idee ist, wäre es deshalb ja von Vorteil gewesen, wenn einige Objekte zwischen diesen beiden Gesellschaften gewechselt wären.

Beide großen Vermieter haben in den Jahren nach der Wende auch Wohnungsbestand zurückgebaut oder abgerissen. Wird das jetzt zum Problem? Wenn man jetzt von einer kommunalen Wohnungsgesellschaft sowohl einen hohen Gewinn für den Stadthaushalt als auch mehr Privatisierung verlangt, bestraft man sie im Prinzip auch für diese ausgleichende Arbeit in der Vergangenheit. Von diesem Rückbau haben die privaten Vermieter ja besonders profitiert, denn das hat den Mietwohnungsmarkt insgesamt stabilisiert und für Ausgleich gesorgt.

Spielt bei Ihren Bedenken gegen eine Privatisierung von Wohnungen auch der Fall Bavaria eine Rolle? Immerhin haben versprochene garantierte Mietsteigerungen die Neuwoges über viele Jahre belastet. Hat man Ihrer Meinung nach aus diesem Fehler gelernt? Ich hoffe, dass man aus solchem Fehler gelernt hat. Der Verkauf an einen privaten Investor mit Mietsteigerungs-garantien wird heutzutage sicher so nicht mehr vorkommen. Da ist man zu anderen Zeiten von falschen Erwartungen ausgegangen. Für die Mieter hat sich das nach unserer Einschätzung nicht direkt erwirkt, aber die Ertragskraft

der Neuwoges war durch dieses Thema in gewissem Maße eingeschränkt. Ob dies jetzt noch der Fall ist, weiß ich allerdings nicht, da müssen Sie die Neuwoges selbst fragen.

Kommen wir noch einmal auf die Mieter in den betroffenen Wohnungen, die vor der Privatisierung stehen. Würden Sie als Mieterbund schon um Hilfe gehen? Was raten Sie? Bisher hat man uns als Mieterbund noch gar nicht in größerem Umfang zu Rate gezogen. Aber das kann ja noch kommen, wenn die Verkäufe dann wirklich über die Bühne gehen. Erster Ratschlag ist auf jeden Fall, keinen neuen Mietvertrag zu unterschreiben. Die Mieter sollten sich unbedingt rechtliche Beratung holen, wenn sie in irgendeiner Form mit ihrem Vermieter Streitigkeiten haben. Natürlich sehe ich uns als Mieterverein als ersten Ansprechpartner. Aber jeder Fachanwalt für Mietrecht kennt sich auch aus. Je nachdem, welche Pläne ein neuer Erwerber verfolgt, kann er auf die Mieter ja mit Begleichkeiten zukommen, was es gibt ganz klare Regeln, was diese erdulden müssen und was nicht.

Wie sieht der Mieterbund überhaupt die Entwicklung der Mieten in Neubrandenburg? Vor zwei Jahren ist der letzte Mietspiegel aufgelegt worden, der voraussichtlich noch zwei Jahre gilt. Neubrandenburg steht ganz gut da. Die Leerstandsquote kann mit drei Prozent als normal bezeichnet werden. Man braucht ja einen gewissen Fluktuationspuffer. Wir ha-



Jochen Lansky, Chef des Mieterbundes FOTO: JÖRG FRANZE

ben kein Überangebot an Wohnungen, und das macht sich eben in einem Preisanstieg bemerkbar, wenn dieser auch im Vergleich zu „Problemstädten“ moderat ist und vielleicht erst im nächsten Mietspiegel deutlich wird. Außerdem wird in Neubrandenburg viel gebaut. Das sorgt für hohe Einstiegspreise bei modernen Wohnungen und zieht insgesamt auch den Mietspiegel nach oben. Neubrandenburg ist in Sachen Mietpreisniveau keine Insel der Glückseligen. Insbesondere bei kleineren oder günstigeren Wohnungen wird es problematisch. Auch anspruchsvolle Wohnungen in begehrten Vierteln sind schwer zu kriegen. Die Entwicklung zeigt, dass wir hier eine Tendenz nach oben haben und aufpassen müssen. Das hat unter anderem damit zu tun, dass die Stadt als Oberzentrum eine gewisse Sogwirkung hat.

Was meinen Sie damit? Die Entwicklung vor einigen Jahren, als es den Trend gab, von der Stadt aufs Dorf zu ziehen, hat sich umgekehrt. Ältere, nicht mehr so mobile Leute zieht es in die Stadt, weil

dort die Infrastruktur vorhanden ist. Und die suchen dann nach Wohnraum entsprechend ihren Möglichkeiten. Das bedeutet vor allem barrierearme, komfortable Wohnungen, die nachgefragt werden. Zum anderen haben wir aber auch Hartz-IV-Empfänger oder Flüchtlinge, die Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen suchen. Das Neubrandenburg jetzt wieder leicht wächst, hätten vor zehn Jahren viele nicht für möglich gehalten.

Ist das Thema Mietpreisbremse denn auch für Neubrandenburg aktuell? Neubrandenburg ist sicher nicht mit Hamburg oder München vergleichbar. Oder, um einen realistischeren Maßstab zu nehmen – wir haben auch noch nicht eine Nachfrage wie in Rostock oder Greifswald. Man muss insgesamt sagen, dass die Mietpreisbremse zwar besser ist als nichts, aber in bestimmten Märkten keine Wirkung zeigt. Wir als Mieterbund würden uns schon wünschen, dass die Politik dieses Thema im Auge behält und gegebenenfalls nachbessert, damit auch in Ballungszentren noch bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. Wir als Mieterbund sind zu diesem Thema ja unter anderem mit den Parteien, die im Landtag vertreten sind, im Gespräch. Und stoßen bei den meisten Parteien auch auf offene Ohren. Nur die AfD hat uns da keine zufriedenstellende Antwort gegeben. Wer glaubt, dass die freie Marktwirtschaft alles regelt, der verkennt die Realität.

Kontakt zum Autor
j.franze@nordkurier.de