

Neuwoges rechtfertigt ihre Mieterhöhung

Von Susanne Schulz

Mehr als ein Drittel aller Neuwoges-Mieter ist mit dem Preisanstieg konfrontiert. Das kommunale Unternehmen verweist indessen auf selbst auferlegte Limits, steigende Kosten und den städtischen Mietspiegel. Der Mieterbund rät, sich beraten zu lassen.

NEUBRANDENBURG. Die angekündigten Mieterhöhungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft Neuwoges versetzen derzeit viele Bewohner in der Viertorstadt in Aufruhr. In der Tat fällt die Zahl der betroffenen Mieter diesmal erheblich größer als in den vergangenen Jahren: Waren es da meist 1000 bis 1500 Wohnungen, für die die Preise stiegen, geht es diesmal mit 4600 um mehr als ein Drittel der 12.000 Neuwoges-Quartiere.

Das Unternehmen habe im gesamten Bestand „etwas resoluter als sonst“ die Potenziale geprüft, bestätigt Geschäftsführer Michael Wendelstorf. Dabei würden die gesetzlich zulässigen Möglichkeiten bei weitem nicht ausgeschöpft; zudem habe die Neuwoges sich gar selbst ein Limit gesetzt: kein Anstieg über 50 Euro. Dieses Limit werde auch nur bei etwa 80 der 4600 Wohnungen erreicht. In 80 Prozent der Fälle hingegen belaufe sich der Anstieg auf unter 20 Euro; durchschnittlich liege er bei 8,4 Prozent.

Aktueller Mietspiegel gilt noch bis Februar 2020
Zugrunde liege in jedem Fall der Mietspiegel der Stadt. Dabei orientiere sich das Unternehmen an den Mittelwerten des Ortsüblichen, in „gefragten Lagen“ in der Innen- oder Südstadt auch mal darüber. Das Punktesystem für die Klassifizierung nach einfacher, guter oder sehr guter Ausstattung lasse keinen Raum für „kreative“ Auslegung. Dass manches der geforderten Merkmale inzwischen vom Besonderen zur Selbstverständlichkeit wurde, soll bei der Erarbeitung des nächsten Mietspiegels berücksichtigt werden; der aktuelle gilt bis Februar 2020.

Die Mieterhöhung erfolge übrigens nicht straßenzugweise, sondern wohnungsbezogen, erklärt Wendelstorf. Da bei Neuvermietungen – Neuwoges-weit jährlich 1000 bis 1200 – ohnehin ein Zuwachs fällig wurde, betreffe der nun angekündigte Anstieg oft Menschen, die schon lange in derselben Wohnung leben.

Im Unterschied zu Investoren mit zweistelligen Quadratmeterpreisen in der Kaltmiete verweist der Ge-



Am Neuwoges-Sitz in der Heidenstraße werden die unternehmerischen Entscheidungen getroffen, so auch die Mieterhöhung.

FOTO: MATTHIAS TRENN; REPRO: NORDKURIER

schaftsführer für die Neuwoges auf einen Durchschnitt von 5,06 Euro pro Quadratmeter. Der werde sich auch durch die jetzige Erhöhung „nicht groß ändern“. Der landesweite Durchschnitt liege bei 5,21, in den größeren Städten bei 5,40 Euro.

Die städtische Haushaltskonsolidierung, von der auch die kommunalen Tochterunternehmen nicht unberührt bleiben, sei indessen kein ausdrückliches Motiv für die Mieterhöhung. Wohl aber müsse die Neuwoges wirtschaftlich und marktgerecht agieren, macht Wendelstorf geltend: „Auch für uns steigen Kosten.“ Dennoch sehe sich das Unternehmen zugleich in sozialer Verantwortung. So auch für Bewohner, die auf Mietzuschüsse angewiesen sind: Übersteige der erhöhte Betrag die behördliche Angemessenheitsgrenze, könne über Lösungen beratschlagt werden.

„Ein ganzer Berg“ an Zustimmungen

„Viele Nachfragen, aber keine Eskalation“ verzeichnen unterdessen die Kundenberater der Neuwoges als Reaktion auf die versendeten Schreiben. Zudem sei bereits „ein ganzer Berg“ Zustimmungserklärungen eingegangen.

Denn die Mieterhöhung bedarf der schriftlich bestätigten Zustimmung des Mieters, verdeutlicht auch Rechtsanwalt Jochen Lansky, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes in Neubrandenburg. Wird das Einverständnis verweigert, müsse der Vermieter die Erhöhung einklagen. „Jeder kann sich erst mal wehren, ohne dass gleich das Dach überm Kopf auf dem Spiel steht“, stellt Lansky klar. Erst wenn ein Mieter trotz erklärter Rechtmäßigkeit der Erhöhung nicht zahle, könne ihm die Wohnung gekündigt werden.

Wer an der Wirksamkeit der angekündigten Mieterhöhung zweifelt, könne sich jedenfalls an den Mieterbund wenden. Angesichts des durchaus komplizierten Mietspiegels gebe es „eine Menge Rädchen, an denen man drehen kann“, sagt Rechtsanwalt Lansky, ohne zuviel versprechen zu wollen. Durch jede wirksam werdende Erhöhung wiederum steige schließlich die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die Bemessungsgrundlage für künftige Mieten.

Kontakt zum Autor
s.schulz@nordkurier.de

Anzeige

Am 03.07. und 06.07.2019 bundesweite
Urlaubs-Sonderauslosung
im Spiel 77
XII AK ausreizen!

77 x 50.000 €
und 777 x 1.000 € Urlaubsgeld

Spieltteilnahme unter 18 Jahren ist gesetzlich verboten!
Glücksspiel kann süchtig machen.
Infos unter www.lotto.de, BZgA-Hotline: 0800 137 27 00

LOTTO
Mecklenburg-Vorpommern