

„Auf keinen Fall unterschreiben“

Sind Mieterhöhungen in Südewo-Wohnungen rechters? – Der Mieterverein rät zu Widerspruch

Von Steffen Blatt

Der Heidelberger Mieterverein schlägt Alarm: Viele Mieter in Heidelberg erhalten derzeit Schreiben über Mieterhöhungen von der „Südewo Wohnen GmbH“ (Südewo). Dabei geht laut Mieterverein nicht alles mit rechten Dingen zu, daher rät die Interessenvertretung, auf keinen Fall etwas zu unterschreiben, sondern Widerspruch einzulegen.

Konkret geht es um die Begründung für die Mieterhöhung. Die Südewo zieht dafür offenbar mehrere „Vergleichswohnungen“ heran, deren Mieter mehr zahlen. Jedoch müsse bei Erhöhungen auch auf den Heidelberger Mietspiegel hingewiesen werden. „Wir gehen davon aus, dass die Südewo das ganz genau weiß. Dennoch wird versucht, die Mieter über den Tisch zu ziehen, indem der Eindruck erweckt wird, ihre Miete sei so gering, dass eine Erhöhung gemäß dieser Vergleichswohnungen angemessen und rechtlich wirksam wäre“, schreibt der Mieterver-

ein. Dies sei aber nicht der Fall, allein schon weil in den Schreiben der Hinweis auf den Mietspiegel fehle. „Vergleichbare Wohnungen sind nur ein Hilfsmittel, wenn es in einer Kommune keinen qualifizierten Mietspiegel gibt“, erklärt Christoph Nestor vom Mieterverein.

In einem konkreten Fall bezahlte ein Betroffener für eine ältere 53-Quadratmeter-Wohnung in der Weststadt 7,10 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Damit lag er schon über dem aus dem Mietspiegel berechneten Entgelt von 6,97 Euro. Hier wollte die Südewo die Miete um 36,90 Euro erhöhen. Nachdem sich der Mieterverein eingeschaltet hatte, wollte das Wohnungsunternehmen plötzlich nur noch 18 Euro mehr. „Unverfroren“, nennt die Mietervertretung dieses Vorgehen. Laut Nestor hat das System: „Wenn man viele Mieter hat, unterschreiben auch viele, weil sie keinen Ärger haben wollen.“

Generell ist der Mieterverein auf die Südewo nicht gut zu sprechen. Sie ist ein Tochterunternehmen der Patrizia Akti-

engesellschaft, einem Wohnungsinvestor, der in den letzten Jahren vor allem durch Zukäufe rapide gewachsen ist. Vor zwei Jahren etwa erwarb Patrizia 21 500 Wohnungen von der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Kaufpreis: 1,44 Milliarden Euro. „Das ist eine Kapitalgesellschaft, die möglichst viel Gewinn machen will“, sagt Nestor.

Er rät den Betroffenen, den mit Vergleichsmieten begründeten Erhöhungen „auf gar keinen Fall“ zuzustimmen und zu prüfen, ob ihre Miete nicht bereits über dem Heidelberger Mietspiegel liegt. Der legt für Wohnungen nach Baujahren und Größe eine Basismiete fest, auf die je nach Stadtteil ein Aufschlag addiert wird. Der reicht von null Prozent beim Boxberg bis zu 44 Prozent in Neuenheim-Ost. Gute Ausstattung, etwa eine Einbauküche oder besonders hochwertige Fußböden, bringen weitere Aufschläge. Andere Merkmale führen zu Abzügen, etwa, wenn die Wohnung keinen Balkon hat oder wenn Leitungen über dem Putz verlegt sind.

Die Südewo beruft sich auf das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Vergleichswohnungen als Begründung von Mieterhöhungen zulässt. „Von dieser Möglichkeit machen wir in Einzelfällen Gebrauch, wenn die besonderen Lage- oder Ausstattungsqualitäten einzelner Wohnungen keinen ausreichenden Niederschlag im Mietspiegel gefunden haben“, heißt es in einer schriftlichen Stellungnahme. In den BGB-Bestimmungen steht aber auch, dass ein qualifizierter Mietspiegel – den es in Heidelberg gibt – die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Und an der müssen sich die gerechtfertigten Mieterhöhungen orientieren.

Die Südewo betreut nach eigenen Angaben in Heidelberg 600 Wohnungen, davon seien 75 Prozent Sozialwohnungen, bei denen die Kommune die Miete festlege. Beim restlichen Viertel, also 150 Wohnungen, richte sich die Mieterhöhung nach den Vorschriften des BGB. Dort seien die Zustimmungsquoten hoch – „genau wie im sonstigen Wohnungsbestand“.