



**Zuhause im Südviertel**  
Gemeinsam für ein starkes Quartier

# Bezahlbar wohnen im Südviertel 2030?

## **Mieterverdrängung durch Modernisierungen und/oder Umwandlung in Eigentumswohnungen**

Mittwoch 11.07.18, 19:00 Uhr

Ulla Fahle Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.

Am 11.07.2018 beleuchtete Ulla Fahle vom Mieterinnen Schutzverein Münster im Rahmen der Vortragsreihe von ZIS „Bezahlbares Wohnen im Südviertel 2030“ die Problematik der Verdrängung von Mietern durch Modernisierungen und/oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Frau Fahle zeigte eindrucksvoll auf, wie auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Vermieter (zum einen große an der Börse notierte Wohnungsgesellschaften, aber auch kleinere Gesellschaften aus Münster) die Möglichkeiten der Modernisierung nutzen, um nicht nur die Miete zu erhöhen sondern auch, um Mieter loszuwerden., Denn ohne Mieter kann die Immobilie mit einem erheblich höherem Gewinn verkauft werden.

Das funktioniert so: Die für eine normale Mieterhöhung bestehende Kappungsgrenze, die sich an der ortsüblichen Miete orientiert, gilt nicht für die Umlage von Modernisierungskosten. Der Vermieter kann bis zu 11 % der Modernisierungskosten – die nicht gedeckelt sind - dauerhaft auf die Jahresmiete aufschlagen. So kann der Vermieter erhebliche Mietsteigerungen bewirken. Für viele Mieter ist diese Miete nicht mehr finanzierbar.

Will der Vermieter erreichen, dass die Mieter die Wohnung verlassen, damit er einen höheren Verkaufserlös erzielen kann, kündigt er eine Modernisierung an, rechnet dem Mieter vor, wie hoch die Miete nach Durchführung der Modernisierung sein wird und weist den Mieter auf die Dauer der lästigen Bauarbeiten hin, die er zu dulden hat. Der Mieter sieht, dass er die zukünftige Miete nicht bezahlen kann und wird auch durch die Belastung der langen Umbauarbeiten in Wohnung und Haus abgeschreckt. Das weiß der Vermieter. Er hofft, die Mieter so zum Auszug bewegen zu können. Vielleicht macht er auch noch ein finanzielles Angebot wenn der Mieter freiwillig die Wohnung verlässt. Sind alle Mieter aus dem Haus, kann es renoviert oder nicht renoviert mit großer Rendite verkaufen.

Frau Fahle rät allen Mietern, die in diese Situation geraten und die ihre Wohnung behalten möchten, sich mit den Mitmietern auszutauschen und sich gemeinsam zu informieren. Die gemeinsame Weigerung auszuziehen, erschwert den lukrativen Verkauf, die angekündigte Modernisierung unterbleibt dann häufig. Aber auch vor dem Verkauf muss der Mieter keine Angst haben: Kauf bricht nicht Miete und der neue Vermieter muss die bestehenden Mieterrechte in gleicher Weise beachten, wie der alte Vermieter. Wichtig ist: Ruhe bewahren und voreilige Schritte vermeiden!

ZIS steht über das Südviertelbüro als Plattform zum Austausch von Erfahrungen im Viertel und zur Kontaktaufnahme mit anderen Betroffenen zur Verfügung. Sie können unter unserer Mailadresse [zis@suedviertelbuero.de](mailto:zis@suedviertelbuero.de) Kontakt mit uns aufnehmen.