

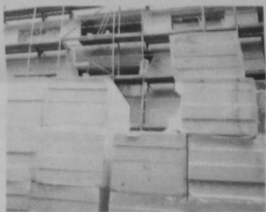
# MIETMARKT

## RECHT SO

**Verfrißt.** Ein Vermieter darf Modernisierungsmaßnahmen nicht ohne vorherige Ankündigung beginnen, wenn sie für den Mieter zu erheblichen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen führen. Das entschied das Landgericht Berlin. In diesem Fall sei der Mieter berechtigt, die Fortsetzung der Arbeiten im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich untersagen zu lassen. Das Gericht gab damit einem Mieter recht. Das Landgericht hielt dem Vermieter eine sogenannte „verbotene Eigenmacht“ vor. Der Mieter habe in solchen Fällen keine Duldungspflicht. Vielmehr sei es Sache des Vermieters, die Maßnahmen vorher ordnungsgemäß anzukündigen, damit sich der Mieter darauf einstellen könne. (Az. 63 T 29/12)

**Verfärbt.** Rein optische Mängel in einer Wohnung rechtfertigen einem Urteil des Münchner Amtsgerichts zufolge keine Mietminderung. Ein Münchner Ehepaar hatte geklagt, weil seine Vermieterin eine Mietminderung um fünf Prozent nicht akzeptieren wollte. Die Mieter fühlten sich im Recht, da sich unter ihren Balkontüren Feuchtigkeit gesammelt und das Parkett verfärbt hatte. Dem schloss sich das Gericht nicht an. Das verfärbte Parkett mindere die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur unerheblich. Auch die bloße Vermutung, darunter habe sich Schimmel gebildet, reiche nicht aus für eine Mietminderung. (Az. 474 C 2793/12)

**Verkabelt.** Elektrokabel sind nicht gerade eine Zierde. Daher gelten auf dem Putz verlegte Leitungen in der Regel als Grund, einen verminderten Wohnwert geltend zu machen. Allerdings nicht immer: Wurden die Leitungen überwiegend an der Decke in einem Kabelkanal verlegt, ist die optische Beeinträchtigung dafür zu gering, befand das Amtsgericht Berlin-Tiergarten. Das berichtet die Zeitschrift *Das Grundigentum*. In dem Fall wollte ein Mieter eine Mieterhöhung nicht akzeptieren. Er berief sich unter anderem darauf, dass die Elektroleitungen überwiegend auf dem Putz verlegt seien. Die Richter gaben allerdings dem Vermieter recht: Die Elektroinstallation sei überwiegend unsichtbar, weil sie an der Decke verlaufe und durch eine weiße Holzverkleidung verdeckt sei. (Az. 603 C 97/12) DPA



Will der Vermieter modernisieren, muss er dies ankündigen – sonst kann der Mieter die Arbeiten stoppen lassen. FOTO: AP

**Beilagenredaktion**  
Telefon 089/21 83-305, Fax -7776  
sz-beilagen@sueddeutsche.de



Die Gemeinschaftsräume im Hamburger Ledigenhaus waren früher beliebte Treffpunkte – nachdem Investoren das Haus übernommen hatten, stehen sie den Bewohnern nicht mehr zur Verfügung. Das Münchner Ledigenheim dagegen wird von einem Verein geleitet (Foto rechts unten).



FOTOS: HAMBURG UND SEINE BAUTEN 1914, ROS E.V., BETHCKE

## Kleine Zimmer, große Hilfe

Die Ledigenwohnheime in Hamburg und München haben eine lange Geschichte, ihre Idee ist jedoch aktueller denn je: Sie bieten in den teuren Großstädten bezahlbaren Wohnraum. Zu den Mietern gehören zum Beispiel Rentner oder Leiharbeiter, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Bleibe finden

VON JOACHIM GÖRES

Ein Bett, ein Schrank, ein Tisch, ein Stuhl – so sieht sie aus, die Inneneinrichtung der Wohnung von Werner Gabriel. Den Begriff „Wohnung“ würden viele vermutlich als Übertreibung ansehen, schließlich lebt Gabriel auf ganzen acht Quadratmetern, und das seit mehr als 20 Jahren. Auf jeden Fall ist hier in dem vierstöckigen Gebäude in der Nähe des Hamburger Hafens, in dem alle 120 Zimmer gleich groß sind, sein Zuhause. „Das ist ja nicht viel Platz, doch ich bin früher zur See gefahren und da hat man gelernt, auf wenig Raum miteinander auszukommen. Das Haus ist zentral gelegen und am wichtigsten ist für mich die günstige Miete. Mehr als die 153 Euro monatlich könnte ich mir gar nicht leisten“, sagt der 72-Jährige. Gabriel lebt in der Rehoffstraße, wo vor 100 Jahren für zuziehende Arbeiter das sogenannte Ledigenhaus gebaut wurde, auch in vielen anderen deutschen Städten entstanden.

Das Ledigenhaus Rehoffstraße galt damals als hochmodern: Ein eigenes Zimmer mit heißem Wasser und einer Zentralheizung sowie einer kompletten Inneneinrichtung waren 1912 keine Selbstverständlichkeit. Seine Kleidung konnte man waschen

lassen. Eine Besonderheit waren die Gemeinschaftsräume für die Bewohner, wo zu ein angenehmes Badehaus, ein Lesesaal sowie eine Gaststätte mit Küche zählten. „Diese großen Gemeinschaftsräume gibt es heute leider nicht mehr“, sagt Gabriel. Heute stehen in der Küche eine Spüle, ein Tisch sowie drei Herdplatten mit je zwei Kochfeldern. Sieben Quadratmeter ist der Raum „groß“ – essen ist hier kaum möglich, man macht sich nur schnell etwas warm und verzehrt sich dann damit auf sein Zimmer, wo viele eine Mikrowelle nutzen. Für die 30 Bewohner pro Etage gibt es neben einer Küche zudem sechs Toiletten und eine Dusche.

„So ein Standard ist heute für die meisten nicht mehr akzeptabel. Grundsätzlich gibt es aber in meinem Freundeskreis viele, die an so einer Wohnform interessiert sind. Ich könnte mir selber auch vorstellen, hier zu leben“, sagt der Medizinschaffter Eugen Regensburg, der sich in einer Initiative für den Erhalt des Ledigenhauses einsetzt ([www.rehoffstrasse.de](http://www.rehoffstrasse.de)). Die zentrale Lage und die niedrige Miete lassen das Ursprungskonzept des Ledigenhauses nach seiner Überzeugung angesichts steigender Mietpreise und der wachsenden Zahl von Singlehaushalten heute wieder attraktiv werden. Dazu wäre es allerdings nötig, die abgeschafften Gemein-

schaftsräume wieder in Betrieb zu nehmen. Zudem sei die Sanierung des in den vergangenen Jahren heruntergekommene Hauses alleine schon aus energetischen Gründen notwendig.

### Für die Zimmer im Münchner Ledigenwohnheim gibt es eine lange Warteliste

Ein Investor, der vor einigen Jahren das Ledigenhaus gekauft hat, hatte ganz andere Vorstellungen: Er wollte hier Eigentumswohnungen einrichten. Das konnte verhindert werden, weil das Haus inzwischen unter Denkmalschutz steht. Dennoch schien die Investition lohnend zu sein, denn die Stadt schickte in den vergangenen Jahren wohnungslose Menschen in die Rehoffstraße, und der Besitzer kassierte auch für ein leeres acht Quadratmeter großes Zimmer jeden Monat 250 Euro – ohne finanzielles Risiko, denn das Geld kam von der Stadt. Inzwischen schickt die Stadt keine Wohnungslosen mehr in die Rehoffstraße. Der Besitzer versucht die Zimmer nun im regulären Wohnungsmarkt zu vermieten – mit beschränktem Erfolg, 45 Zimmer stehen leer. „Wir hoffen, dass der Besitzer irgendwann das Interesse am Haus verliert und es wieder verkaufen will. In der Politik

ist der Wille vorhanden, das Haus in seiner ursprünglichen Form zu erhalten. Die Frage ist, wer die nötigen Investitionen dafür übernimmt“, sagt der Architekt Kolja Harms. Der normale Betrieb so eines Hauses rechne sich in jedem Falle – das zeige das Beispiel des Ledigenwohnheims in München, laut Harms neben Hamburg das einzige erhaltene Ledigenwohnheim in Deutschland.

In der Münchner Bergmannstraße gibt es 382 möblierte Zimmer mit jeweils sieben Quadratmetern, die für 185 Euro im Monat vermietet werden. Die tägliche Reinigung der Zimmer sowie Bettwäsche und Handtücher inklusive. Alle Zimmer sind belegt, auf der Warteliste stehen immer 30 bis 50 Namen. „Fast alle Männer, die bei uns leben, haben Arbeit oder sind Rentner. Zu uns kommen zum Beispiel Leiharbeiter, die sonst im Auto schlafen würden, weil sie sich keine Wohnung in München leisten können“, sagt Claudia Bethcke, die das von einem Verein getragene Haus leitet ([www.ledigenheim.de](http://www.ledigenheim.de)). Der finanziert alle Reparaturen aus den Mieteinnahmen, zudem ist eine Sozialpädagogin zur Betreuung der Bewohner angestellt. Öffentliche Zuschüsse gibt es nicht. „Eigentlich müsste in München noch ein Ledigenwohnheim gebaut werden, so groß ist der Bedarf“, sagt Bethcke. In der fast 200 Quadratme-

## Heizenergie-Verbrauch 2011 leicht gestiegen

Der Heizenergieverbrauch ist im vergangenen Jahr in Deutschland entgegen dem langfristigen Trend leicht gestiegen. Gegenüber 2010 ergab sich eine Zunahme um 0,7 Prozent. Zwischen 2005 und 2011 fiel der Verbrauch allerdings von 142,5 auf 127,8 Kilowattstunden pro Quadratmeter, wie der Energiedienstleister ista und das Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) kürzlich mitteilen. Sie hatten die Heizkostenabrechnungen von drei Millionen Haushalten in Mehrfamilienhäusern für den sogenannten Energieeffizienzindex ausgewertet.

Schwankungen nach oben kämen immer mal wieder vor, hieß es. Zwar seien Temperaturschwankungen herausgerechnet worden. Es gebe aber noch Faktoren wie Wind oder Nutzerverhalten, die den Verbrauch beeinflussten. Welche Faktoren letztlich den Anstieg bewirkt hätten, sei offen. Gründe für den langfristig fallenden Heizenergieverbrauch sehen die Experten in der steigenden Sanierungs- und Bautätigkeit. Auch 2012 habe sich der Trend fortgesetzt, sodass langfristig mit weiter sinkenden Verbrauchsdaten zu rechnen sei, sagte ista-Geschäftsführer Peter Ruwe. Regional gibt es Unterschiede. In Ostdeutschland liegt der Verbrauch mit 122,7 Kilowattstunden je Quadratmeter aufgrund stärkerer Sanierungsmühen niedriger als in Westdeutschland (129,7). Innerhalb der alten Bundesländer gibt es zusätzlich ein Nord-Süd-Gefälle: Im Nordwesten stehen die Mehrfamilienhäuser mit dem höchsten Heizwärmeverbrauch. DPA

ter großen Küche können die Bewohner kochen, hier gibt es große Kühlschränke mit abschließbaren Fächern, hier trifft man sich abends zum gemeinsamen Fernsehgucken oder zum Reden. „Gemeinschaftsräume sind wichtig, weil viele Männer Eigenbrötler sind und sonst vereinsamen würden“, sagt Bethcke. Trotz des historischen Namens dürfen hier mittlerweile auch verheiratete Männer wohnen. Ganz der Tradition verpflichtet ist dagegen laut Bethcke der Umgang mit Frauenbesuch: Der ist auf den Zimmern bis heute verboten.

Diese rigide Hausordnung mag manche Mieter abschrecken. Dass ein Haus mit günstigen kleinen Zimmern und einigen Gemeinschaftsräumen vor allem in Großstädten für ganz „normale“ Mieter auf wachsendes Interesse stoßen könnte, davon sind die Macher der Ledigenwohnheime in Hamburg und München dennoch überzeugt. Wegen der steigenden Mieten können sich immer mehr Alleinstehende keine zwei Zimmer mehr leisten – gleichzeitig gibt es viel zu wenige Ein-Zimmer-Wohnungen. Megastädte wie New York geben den Trend vor: In Manhattan werden gerade im großen Stil 26 Quadratmeter große Wohnungen gebaut, Bad und Küche inklusive. Dort kostet eine Ein-Zimmer-Wohnung in einem Haus ohne Doorman im Schnitt 2243 Dollar Miete – im Monat.