

NACHVERDICHTUNG

Trend nach oben mit Nebenwirkungen

Kein Dach mehr über dem Kopf hatte Anita S. (36) vergangene Woche. Ihr Vermieter stockt auf. So konnte Anita S. zwei Tage lang vom Treppenhaus über sich den blauen Himmel sehen. Dann hob ein Kran den neuen hölzernen Dachstuhl im Stück auf die Häuser. Eine Modulbauweise, die Schule machen könnte. Experten warnen aber auch vor den Folgen von Nachverdichtung.

VON SUSANNE SASSE

Seit drei Jahren wohnt Anita S. mit ihrem Mann in einer 56-Quadratmeter-Wohnung in der Kraepelinstraße unweit des Schwabinger Krankenhauses. Bislang zahlte das Ehepaar 430 Euro Kaltmiete. Ab Herbst wird die Miete aber steigen, das hat die Vonovia, der Vermieter, bereits angekündigt. Denn im Zuge der Dachaufstockung werden die Gebäude entlang der Kraepelinstraße 31 bis 41 auch modernisiert. Die Häuser sind Baujahr 1953. Sie bekommen neue Balkone, die Treppenhäuser werden saniert und die Haustüren erneuert. Wie hoch die Miete steigen wird, sei noch nicht ganz klar, sagt Anita S. Sie rechnet mit bis zu 200 Euro mehr. „Das ist aber schon in Ordnung, der Wohnort ist schön und wir brauchen dann vielleicht im Winter weniger heizen, weil wie nicht mehr direkt unter dem Dach sind.“

Die Vonovia nennt noch keine Zahlen zur geplanten Mieterhöhung. Das Unternehmen ist einer der größten Vermieter Deutschlands mit 347 000 Wohnungen, davon rund 6000 in München. Es mangelt vor allem an günstigem Wohnraum, ebenso an geförderten Wohnungen. München wächst, im Jahr 2035 sollen laut Prognose rund 1,85 Millionen Bewohner hier leben. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, jedes Jahr 8500 neue Wohnungen zu schaffen. Dabei sollen nicht nur neue Baugebiete ausgewiesen, sondern auch verdichtet werden.

In Hamburg leben 2400 Einwohner pro Quadratmeter, in München sind es 4700. Das klingt viel, aber von Verhältnissen wie in Manhattan (27 500 Menschen pro Quadratkilometer) oder Paris (20 900 Menschen pro Qua-



braucht dann nur Tage.

Schnell mehr Wohnraum schaffen, das ist eines der Ziele der Stadt München. Es mangelt vor allem an günstigem Wohnraum, ebenso an geförderten Wohnungen. München wächst, im Jahr 2035 sollen laut Prognose rund 1,85 Millionen Bewohner hier leben. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, jedes Jahr 8500 neue Wohnungen zu schaffen. Dabei sollen nicht nur neue Baugebiete ausgewiesen, sondern auch verdichtet werden.

In Hamburg leben 2400 Einwohner pro Quadratmeter, in München sind es 4700. Das klingt viel, aber von Verhältnissen wie in Manhattan (27 500 Menschen pro Quadratkilometer) oder Paris (20 900 Menschen pro Qua-

dratkilometer) sind wir noch weit entfernt.

„Wird neuer Wohnraum geschaffen, ist das aus Mietersicht an sich zu begrüßen“,

„Meist wird bei einer Aufstockung auch modernisiert – und die Mieten steigen.“

VOLKER RASTÄTTER, MIETERVEREIN

sagt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München. Wird nur aufgestockt, ändere sich für die Mieter nicht viel. Es könnten sogar weniger Nebenkosten anfallen, da sich der Umlageschlüssel ändert. Doch diese

Rechnung geht laut Rastätter fast nie auf – denn meist wird bei der Aufstockung auch modernisiert, und damit steigen die Mieten. „Wir erleben das ständig: Das ganze Gebäude wird im Zuge der Aufstockung modernisiert und die Mieter werden mit Mieterhöhungen überzogen“, sagt Rastätter. Das Problem sei die Rechtslage, die es dem Eigentümer ermöglicht, elf Prozent der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Mieter umzulegen. „Ohne, dass es dabei eine Begrenzung in der Höhe gibt.“ Rastätter fordert einen Deckel. „In München liegen wir weit über vier Euro pro Quadratmeter mehr Miete nach Modernisierungen, und das ist für Bestandsmieter oft nicht zu verkraften“, sagt Rastätter. Er fordert, dass die im



Nur wenige Tage hat es gedauert, bis das Dach des Gebäudes an der Kraepelinstraße in Schwabing (oben) aufgestockt war. Acht neue Wohnungen sind entstanden. Mieterin Anita S. (re.) steht im Treppenhaus. Über ihr blauer Himmel, denn das alte Dach war zwei Tage lang weg. Das Foto links zeigt, wie ein Kran die Dachmodule nach oben hievt, wo sie schnell montiert werden können. Experten begrüßen Nachverdichtung, warnen aber auch vor den Folgen: steigende Mieten und höhere Grundstückspreise. FOTOS: MW



Koalitionsvertrag festgeschriebene Deckelung von drei Euro pro Quadratmeter bald Gesetz wird, damit sich Mieter nach Modernisierungen ihre Wohnungen noch leisten können. 8500 neue Wohnungen im Jahr zu schaffen, begrüßt Rastätter. „Neubau ist immer wichtig.“ Natürlich überwiegen günstigen Wohnraum – aber auch Luxuswohnungen. Wohnungen für Gutverdiener würden bewirken, dass diese nicht mit den Normalverdienern in der Schlange für günstigere Wohnungen stehen. „Denn Vermieter wählen im Zweifel die Besserverdiener als Mieter.“

„Wir müssen ausreichend Wohnraum schaffen, aber unbedingt mit Augenmaß, sonst machen wir unsere Stadt kaputt“, warnt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Bauen „auf Teufel komm raus“ funktioniert nicht, warnt der Vertreter der Hauseigentümer. „Das ist schon passiert, und wir sehen die Folgen: Stau überall, überfüllte U-Bahnen, lange Wartelisten für Kita-Plätze. München ist schon jetzt katastrophal überlastet.“ Den Grund sieht Stürzer auch darin, dass Politiker nicht langfristig denken, sondern mit hohen Bauzahlen glänzen wollten, „die Folgen trägt dann die junge Generation.“

Stürzer fordert langfristige Konzepte und einen entsprechenden Ausbau der Infrastruktur. Dass ein solcher Plan vielerorts fehlte, sehe man daran, dass dort die Wohnqualität abgenommen habe. „Ich sehe das mit Sorge, denn wenn die Preise ins über-

„Bauen auf Teufel komm raus funktioniert nicht. Auch das treibt die Preise.“

RUDOLF STÜRZER, HAUS UND GRUND

lose steigen und gleichzeitig die Mieter keine Parkplätze finden und die Grünflächen zugebaut werden, verliert München seinen Charme.“

Ebenso sieht Stürzer die steigenden Grundstückspreise kritisch. Innenraumverdichtung führe stets zu steigenden Preisen, denn wenn ein Grundstück dichter bebaut wird, gilt das für die Nachbargrundstücke als Präzedenzfall, mit der Folge, dass auch auf ihnen dichter bebaut werden darf. Der Preis eines Grundstücks steige proportional zur Bebaubarkeit, so Stürzer. „Wir sind zwar noch lange nicht bei Preisen wie in New York oder Paris, aber der Weg in diese Richtung ist eingeschlagen.“