

Der **tz**-Mietertag – Debatte um Nachverdichtung

# München stockt auf

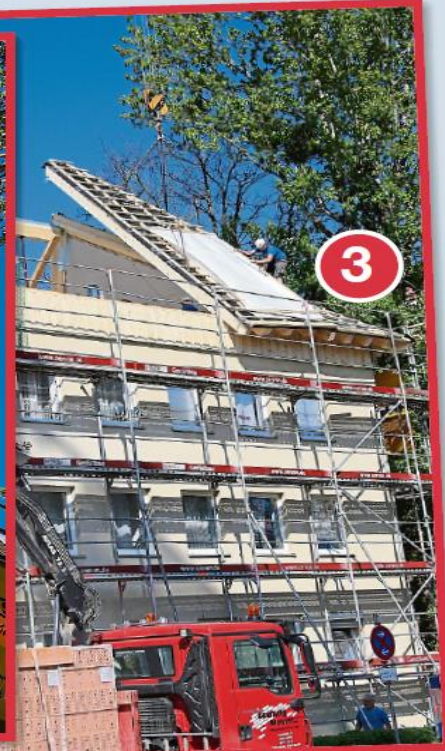
**M**ünchen braucht Wohnraum – und setzt dafür nicht zuletzt auf Nachverdichtung, also das Nutzen freier Flächen innerhalb bestehender Bebauung. Doch das muss nicht auf Kosten von Grünflächen oder Hinterhöfen gehen. Nachverdichtung funktioniert auch nach oben, wie das Beispiel in Schwabing zeigt.



1



2



3

Dachstuhl runter, Dachgeschoss-Wohnung drauf – so schafft die Vonovia in Schwabing zusätzlichen Wohnraum: 1 Die Bauteile der Wohnung werden vorgefertigt angeliefert 2 Ein Kran hebt die Elemente aufs Dach 3 Dort werden sie montiert

Fotos: Michael Westermann

Anita S. (36) hatte in der vergangenen Woche kein Dach mehr überm Kopf. Denn ihr Vermieter, die Vonovia, stockt auf: Die Arbeiter nahmen den bislang unbewohnten Dachstuhl ab und setzten ein bewohnbares Dachgeschoss oben drauf. Anita S. hat künftig also auch Nachbarn überm Kopf.

Seit drei Jahren wohnt Anita S. mit ihrem Mann in der Kraepelinstraße im Norden von Schwabing – auf 56 Quadratmetern im zweiten Stock. Das kinderlose Paar zahlte bislang 430 Euro Kaltmiete. Ab Herbst wird die Miete steigen. Das hat die Vonovia angekündigt, ohne einen Betrag zu nennen. Denn im Zuge der Dachaufstockung werden die Gebäude (Hausnummern 31 bis 41) auch modernisiert. Die Häuser (Baujahr 1953) bekommen Balkone, die Treppenhäuser und Haustüren werden saniert.

Trotz der Bauarbeiten und der bevorstehenden Mieterhöhung sieht Anita S. die Maßnahmen der Vonovia positiv: „Das ist schon in Ordnung.



Während der Bauarbeiten ist das Treppenhaus ein Cabrio (Foto rechts). Anita S. sieht es positiv, trotz Baulärm und steigender Miete

Der Wohnort ist schön, und wir müssen dann vielleicht im Winter weniger heizen, weil wir nicht mehr die oberste Wohnung direkt unter dem Dach sind“, sagt die Verkäuferin.

Die Vonovia ist einer der größten Vermieter Deutschlands mit 347 000 Wohnungen im ganzen Bundesgebiet, davon rund 6000 in München mit Schwerpunkten in Laim, Pasing und Freimann. Nun werden es mit der Dachaufstockung noch einmal acht



Wohnungen mehr. Die Vonovia investiert in die Häuser in Schwabing mehr als zwei Millionen Euro, sagt Frederic Neu-

mann, als Geschäftsführer zuständig für die Vonovia-Wohnungen in Süddeutschland. „Die Vorteile liegen auf der Hand: Neubau durch Dachaufstockung bedeutet, dass keine Grünflächen verschwinden. Außerdem werden die Anwohner durch die im Vergleich zum konventionellen Neubau recht kurze Bauzeit weniger durch die Baustelle beeinträchtigt“, so Neumann. Wenn die Bauteile komplett auf das Dach gehoben werden, braucht der Rohbau auf dem Dach nur wenige Tage.

In kurzer Zeit Wohnraum schaffen – das ist eines der Ziele der Stadt München. Es mangelt vor allem an günstigen und geförderten Wohnungen. Und die Lage wird sich mit dem Zuzug weiter verschärfen: Jüngsten Schätz-

ungen zufolge wird München im Jahr 2035 rund 1,85 Millionen Bewohner haben. Erklärtes Ziel ist es, jedes Jahr 8500 neue Wohnungen zu schaffen.

Hierzu sollen nicht nur neue Baugebiete ausgewiesen werden, sondern auch bestehende verdichtet werden. Schon heute ist München die am dichtesten besiedelte Millionenstadt Deutschlands. In Hamburg leben 2400 Einwohner pro Quadratmeter, in München 4700. Immerhin: Von Verhältnissen wie in Manhattan (27 500 Menschen pro Quadratkilometer) sind wir noch weit entfernt.

Muten wir unserer Stadt zu viel zu? Darüber diskutieren in der tz Mietervereins-Geschäftsführer Volker Rastätter und Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München.

SUSANNE SASSE



## Das sagt Haus und Grund

„Wir müssen ausreichend Wohnraum schaffen, aber 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 und Grundbesitzer. „Das ist schon passiert, und wir sehen die Folgen: Stau überall, überfüllte U-Bahnen, lange Wartelisten für Kitaplätze. München ist schon jetzt

katastrophal überlastet.“ Deshalb fordert er langfristige Konzepte und einen entsprechenden Ausbau der Infrastruktur, damit diese mithalten kann. Die zunehmende Enge schaffe auch mehr Konflikte. Das sehe er an den steigenden Anfragen wegen Nachbarschaftsstreitigkeiten, die bei Haus und Grund eingehen. Zugleich warnt Stürzer, dass Innenraumverdichtung auch zu steigenden Preisen führe. Der Preis eines Grundstücks steige proportional zur Bebaubarkeit.



## Das sagt der Mieterverein

Aus Sicht von Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München, hat eine Haus-Aufstockung für die Mieter grundsätzlich Vorteile: Es können weniger Nebenkosten anfallen als zuvor, da sich der Umlageschlüssel ändert, wenn ein Haus mehr bewohnte Quadratmeter bekommt. Doch diese Rechnung geht fast nie auf. Denn meist wird bei der Aufstockung auch modernisiert, und damit steigen die Mieten für die Bestands-

mieter. „Wir erleben das ständig: Das ganze Gebäude wird im Zuge der Aufstockung modernisiert, und Tausende Mieter werden mit Mieterhöhungen überzogen“, sagt Rastätter. „Das Problem ist die Rechtslage, die es dem Eigentümer ermöglicht, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen“, sagt Rastätter. Er fordert deshalb, dass die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Deckelung von drei Euro pro Quadratmeter bald Gesetz wird.