

NEUHAUSEN

Oase der Menschlichkeit

Der ehemalige Schauspieler Wolfgang Fischer nennt ein Kleinod in Neuhausen sein Eigen. Anstatt aus den Wohnungen an der Nymphenburger Straße maximal Kapital zu schlagen, friert der 76-Jährige die Mieten ein – und garantiert seinen Mietern lebenslanges Wohnrecht.

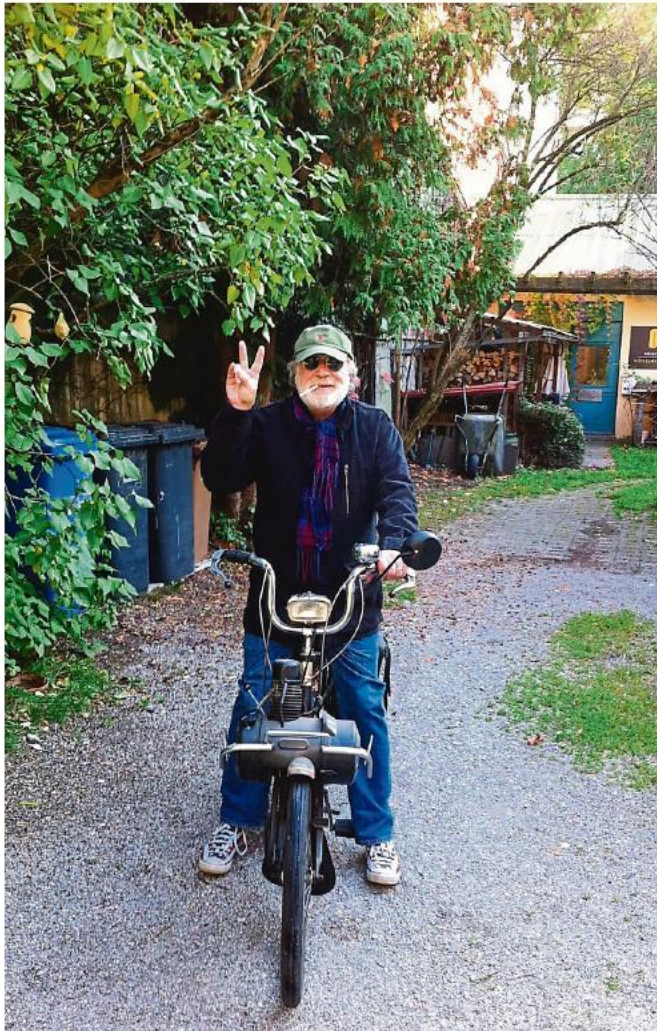
VON SEVERIN HEIDRICH

Vögel zwitschern, Efeu und Wein ranken sich ums Häusl, der angenehme Duft von Sägemehl liegt in der Luft. Das hier könnte gut der schönste Innenhof Münchens sein – mitten in Neuhausen liegt er. Hier hat der Ex-Schauspieler Wolfgang Fischer (76) eine Oase geschaffen. Dazu hat er nichts weiter getan, als die Zeit anzuhalten. Und die Mieten einzufrieren.

Das Vorderhaus des Anwesens an der Nymphenburger Straße wirkt unscheinbar. Acht Wohnungen verteilen sich auf vier Stockwerke, die Fassade strahlt in hellem Gelb. Aus ihr blitzen grün umrandete Fenster. Mancher wagt den Blick in den Innenhof und findet sich mitten in einem kleinen Dorf wieder. Im Hinterhaus ganz am Ende des Weges arbeitet der Schreinermeister Robert Kraus. Der 41-Jährige ist der „dienstälteste Mieter des Dorfes“, wie er selbst sagt. Er hat schon seine Lehre in der Hinterhofwerkstatt gemacht und vor 15 Jahren dann die Schreinerei übernommen. Auch Kraus wohnt im Vorderhaus.

Mit Wolfgang Fischer hat er einen ungewöhnlichen Vermieter. Der 76-Jährige hat nämlich beschlossen, die Mieten nicht mehr zu erhöhen. Und seine Mieter genießen bei zwölf Euro pro Quadratmeter lebenslanges Wohnrecht. „Ich folge nur meinem Herzen“, sagt Fischer. „Leider scheint das Münchner Herz heute auf mikroskopische Größe geschrumpft zu sein.“

Wolfgang Fischer, der seit den 70er-Jahren unter anderem mit Franz Xaver Bogner und Helmut Dieltl gearbeitet



Vermieter mit Herz: Der ehemalige Schauspieler Wolfgang Fischer (76) mit seinem Oldtimer-Mofa im Hof seines Hauses an der Nymphenburger Straße.

FOTO: PRIVAT/FKX

hat, teilt gerne, was er hat. Er hat einen großen Teil seines Lebens in New York verbracht, wo er die Kultserie „Ein Münchner in New York“ drehte. „In den USA habe ich die Halsabschnieder immer wieder hautnah erlebt“, schimpft Fischer. Als er dann das Haus an der Nymphenburger Straße ererbte, wollte er es nicht an den Höchstbietenden verkaufen.

Lieber wollte er ein paar nette Mieter finden und sich selbst darum kümmern.

Auch Fischer selbst wohnt in der Oase. Mit der Genossenschaft „Wogeno“ hat er jetzt einen Deal gemacht: Sie wird das Haus einmal erben – dafür bleibt alles so, wie es ist.

Zwischen Werkstatt und Vorderhaus haben Susanne Guidera (56) und Gabriele

Becker (60) sich eine kreative Bürogemeinschaft eingerichtet. Das Herz der Beiden schlägt für Bücher, und das haben sie zum Beruf gemacht. Im Internet hatten sie Fischers Anzeige gesehen und sich sofort beworben. Nachdem sie vor Ort kurz geplaudert hatten, sagte Fischer: „Jetzt gehe ich uns erstmal Apfelkuchen holen.“ Schon war alles klar.



Verwunschen sieht es hier aus, fast wie in einem kleinen Dorf – mitten in Neuhausen.

FOTOS (2): ANDREAS HEDDERGOTT



Eine Bücher-Bürogemeinschaft haben Susanne Guidera (li.) und Gabriele Becker in Fischers Haus gegründet.

Erben unter Druck

Es könnte so schön sein: Die Großmutter hat seit Jahrzehnten ein Haus in der Stadt – und das soll möglichst weiterhin im Familienbesitz bleiben. Doch das ist oft gar nicht so leicht: „Die Erbschaftssteuer benachteiligt Privatvermögen“, sagt Rudolf Stürzer von der Interessengemeinschaft „Haus & Grund“. „Erbt jemand eine Firma, gibt es Steuererleichterungen, wenn die Firma in Familienhand bleibt.“ Bei einem Privathaus langt der Staat jedoch richtig zu – ob das Haus im Familienbesitz bleibt oder nicht. „So stehen Erben **unter einem enormen Druck**“, sagt Stürzer. Die müssen dann verkaufen oder Kredite aufnehmen. „Entscheiden sie sich für Letzteres, fordert die Bank oft einen **rigorosen Renditeplan**.“ Die Folge: Es weht plötzlich ein anderer Wind im Haus. **Der neue Eigentümer zieht die Mieten an.** Denn er steckt viel Geld und das eigene Risiko in die Finanzierung seines Erbes. Zudem: Vermieter, die ihre Wohnungen sehr günstig anbieten, bekommen **regelmäßig Probleme mit dem Finanzamt**: „Sind Wohnungen günstiger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, fallen Steuervorteile weg“, so Stürzer. „Vermieter können dann zum Beispiel Reparaturen am Haus nicht mehr absetzen.“ Die Mieter in Wolfgang Fischers Haus haben Glück gehabt, dass er die Immobilie einer Genossenschaft überlassen wird“, sagt Stürzer. „Die hat nämlich den Vorteil, dass sie **nicht gewinnorientiert** wirtschaften muss.“ Kein Renditeplan, kein Druck. Und deshalb wahrscheinlich auch keine Mieterhöhungen.

254