

Eigentümer legt fest: Hier steigt die Miete nicht mehr



Die Oase der Menschlichkeit

Vogel zwitschern, Efeu und Wein ranken sich ums Häusl, der angenehme Duft von Sägemehl liegt in der Luft. Auf dem Bild oben sehen wir den wohl schönsten Innenhof Münchens – und der ist mitten in Neuhausen. Hier hat der Ex-Schauspieler Wolfgang Fischer (76) eine Oase geschaffen. Dazu hat er nichts weiter getan, als die Zeit anzuhäufeln. Und die Mieten einzufrieren...

Das Vorderhaus des Anwesens in 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 Diel gearbeitet 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 Halsabschneider immer wieder hautnah erlebt“, schimpft Fischer. Als er dann

das Haus an der Nymphenburger Straße erbt, wollte er es nicht an den Höchstbietenden verkaufen. Lieber wollte er ein paar nette Mieter finden und sich selbst darum kümmern. Auch er wohnt in der Oase. Mit der Genossenschaft Wogeno hat er jetzt einen Deal: Sie wird das Haus erben – dafür bleibt alles, wie es ist.

Zwischen Werkstatt und Vorderhaus haben Susanne

Guidera (56) und Gabriele Becker (60) eine kreative Bürogemeinschaft. 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 erst mal Apfelkuchen holen.“ Schon war alles klar.

SEVERIN HEDDRICH

Ist Ihr Vermieter auch ein Held?

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt geht es hart zu: Massenbesichtigungen, Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen. Wenn Sie aber jemanden kennen, der fair bleibt, geben Sie uns einen Tipp per Mail an lokales@tz.de. Wir wollen Sportlichkeit gerne belohnen.



Schauspieler Wolff Fischer (76) mag es gerne unbequem – und fair



Susanne Guidera (56, li.) und Gabriele Becker (60) sind glückliche Mieterinnen bei Wolfgang Fischer

So langt der Staat hin

Es könnte so schön sein: Die Oma hat seit Jahrzehnten ein Haus in der Stadt, und das soll weiterhin im Familienbesitz bleiben. Doch das ist oft 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 zu – ob das Haus im Familienbesitz bleibt oder nicht.

„So stehen Erben unter enormem Druck“, sagt Stürzer. Die müssen dann verkaufen oder Kredite aufnehmen. „Entscheiden sie sich für Letzteres, fordert die Bank oft einen rigorosen Renditeplan.“ Folge: Der neue Eigentümer zieht die Mieten an. Denn er steckt viel Geld und Risiko in die Finanzierung seines Erbes. Und: Vermieter, die Wohnungen sehr günstig anbieten,



Rudolf Stürzer von Haus & Grund

Fotos: Andreas Heddergott (2), Westermann, dpa

bekommen regelmäßig Probleme mit dem Finanzamt: „Sind Wohnungen günstiger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, fallen Steuervorteile weg“, so Stürzer. „Vermieter können dann etwa Reparaturen am Haus nicht mehr absetzen. Die Mieter in Wolfgang Fischers Haus haben Glück gehabt, dass er die Immobilie einer Genossenschaft überlassen wird. Die hat den Vorteil, dass sie nicht gewinnorientiert wirtschaften muss.“ Kein Renditeplan, kein Druck.