

NEUER GESETZESENTWURF

Letzte Hoffnung Mietpreisbremse

Die Verschärfung der Mietpreisbremse durch die Bundesregierung schürt in München Hoffnungen für einen besseren Schutz der Einwohnerschaft. Doch sowohl Mieter- als auch Vermieterverbände erwarten keine einschneidenden Änderungen durch den Gesetzesentwurf.

VON LISA-MARIE BIRNBECK
UND MARC KNIEPKAMP

Dicht gedrängt geht es an diesem Abend wieder einmal im Club Substanz in der Isarvorstadt zu. Doch die Menschen diesmal sind nicht zum Vergnügen hier, sondern weil sie alle Sorgen haben: Sie wissen nicht, wie sie das Wohnen in der Stadt noch bezahlen sollen. Auch beim vierten Mieterstammtisch sind wieder viele gekommen, um ihre Geschichte zu teilen, sich zu vernetzen und möglicherweise den rettenden Rat zu bekommen.

Unter ihnen sind Christian Schneider (67) und Claudia Conrad (58). Gemeinsam mit ihren Nachbarn müssen sie um ihre Wohnungen im Haus an der Ruffinstraße bangen. Ihnen droht im nächsten Jahr eine saftige Mieterhöhung. „Viele von uns können nachts nicht mehr ruhig schlafen“, sagt Bewohner Christian Schneider. Zwischen 80 und unglaublichen 120 Prozent soll die Miete steigen. Der Grund: eine Modernisierungsankündigung des neuen Eigentümers.

„Ich ziehe nur mit den Füßen voraus hier aus“, sagt Schneider kämpferisch. Er wohnt seit 1972 in dem Jugendstilbau in Neuhausen. Damals hatte er günstig eine Wohnung im Hinterhaus bekommen, irgendwann wechselte er ins Vorderhaus in eine 150-Quadratmeter-Wohnung. „So viel Platz brauch' ich heute gar nicht mehr. Aber eine kleinere Wohnung würde mich trotzdem fast das Doppelte kosten“, sagt er kopfschüttelnd. Nun hoffen sie alle auf die mögliche Gesetzesänderung. „Wir hoffen, dass die Eigentümer auf manche Modernisierungen verzichten, wenn sie nur noch acht Prozent auf die Mieter umlegen können.“

„Diese Regelung könnte in München tatsächlich zu einer spürbaren Erleichterung führen“, sagt Mietereinschreibungs-Chefin Beatrix Zurek. Das liegt nicht nur an der Senkung der Umlage auf acht Prozent, sondern vor allem an der Deckelung auf maximal drei Euro pro Quadratmeter. Zurek wäre die Abschaffung der Umlage zwar lieber, sie hält den Deckel aber dennoch für hilfreich – schließlich betrage die Erhöhung derzeit oft zehn Euro.

Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer fürchtet hingegen, dass künftig mehr Vermieter von Renovierungen Abstand nehmen werden. „Das ist dann auch nicht im Sinne der Mie-



Christian Schneider und Claudia Conrad wehren sich mit ihren Nachbarn aus der Ruffinstraße (links) gegen eine Mieterhöhung. Mietereinschreibungs-Chefin Beatrix Zurek und Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer bewerten die Verschärfung der Mietpreisbremse.

FOTOS: BODMER, GOOGLE, DPA, FRN



ter.“ Zudem sind sich Mieter- und Vermietervertreter nicht über das Ausmaß des Phänomens einig. „Mit der Modernisierungsumlage werden Mieter in München im großen Stil aus ihren Wohnungen gedrängt“, sagt Zurek. Stürzer hält das „herausmodernisieren“ von Mietern dagegen nicht für „marktrelevant“. Er meint: „Die Mehrheit der Vermieter modernisiert erst bei einem Mieterwechsel.“

Im Fall von Schneider und Conrad ging das Haus vor rund

einem Jahr per Bieterverfahren an eine GmbH – davor war es 100 Jahre im Familienbesitz gewesen. Die neuen Besitzer machten aus ihrem Vorhaben keinen Hehl: Sie wollen mit allen legalen Mitteln die Mieter herausbekommen. „Leere Wohnungen seien für sie besser. Das haben sie ganz offen gesagt“, sagt Claudia Conrad. Um sich zu schützen, gründeten 18 der 20 Parteien eine Mietergemeinschaft. Zweimal hätten die neuen Besitzer schon versucht, die Miete zu

erhöhen – beide Male jedoch formal ungültig. Dann folgte die Modernisierungsankündigung. Fenster, Heizung, Wärmedämmung, Lift, Dachgeschossausbau und noch vieles mehr ist geplant. Und nachdem der Besitzer nach bisheriger Gesetzeslage elf Prozent der Modernisierungskosten auf seine Mieter umlegen kann, würde das nach der Fertigstellung Ende August 2019 eine horrenden Mieterhöhung bedeuten – die natürlich keiner zahlen kann.

Hier verspricht der Gesetzesentwurf zumindest Linderung – und noch etwas anderes: Künftig muss der Vermieter bei Neuvermietung unaufgefordert die Vormiete vorlegen. Geschieht das nicht, darf er mit seiner Forderung höchstens zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen. „Diese Transparenz ist wichtig“, sagt Zurek. Sie ärgert sich aber über die Ausnahmen bei Neubau und nach einer Modernisierung. Weiterer Kritikpunkt: Wer schon heute mit der Miete über der Obergrenze liegt, darf auch künftig mehr verlangen. Daran stört sich auch Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer: „Damit werden die fairen Vermieter sogar noch bestraft.“ Er ist zudem gegen die Offenlegungspflicht. „Das widerspricht dem Datenschutz.“

Zureks Fazit: „Das ist der richtige Weg. Aber es geht uns nicht weit genug.“ Sie fordert zudem Änderungen im Bodenrecht und mehr Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Das dürfte ein großer Teil der betroffenen Mieter ähnlich sehen. Deshalb hoffen die Veranstalter für den 15. September geplanten Großdemonstration „ausspekuliert“ auf viele Teilnehmer. Der Protestzug wird vom Mariahilfplatz ab 14 Uhr bis zum Siegestor ziehen.

Welche Mietpreise sind mittlerweile in München üblich?

Welche Mietpreis-Dimensionen in München mittlerweile als normal erachtet werden, zeigt ein Fall aus Haidhausen. „Ich bin kurz vom Stuhl gefallen, als der Mietvertrag kam“, berichtet Simone Kaufmann (Name geändert). Am Montag hat sie sich eine Wohnung angeschaut. Sie zeigte Interesse, der Vermieter schickte einen Mietvertrag – **doch beim Anblick musste Kaufmann schlucken: 2990 Euro warm für 130 Quadratmeter.** „Sportlich“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. „Aber nichts Außergewöhnliches.“ Das Angebot sei absolut im Rahmen. „Das Haus ist ein Neubau. Eine 130 Quadratmeter große Wohnung wird mindestens eine Million Euro gekostet haben – vermutlich waren es aber mehr.“ Hätte Simone Kaufmann das Angebot angenommen, müsste sie 29 280 Euro Kaltmiete pro Jahr bezahlen. „Das ist eine Rendite von 2,9 Prozent für den Vermieter. Damit

verdient er sich wirklich keine goldene Nase.“ Stürzer betont: „**München hat wirklich sehr niedrige Renditen, und in den vergangenen zehn Jahren sind sie kontinuierlich gesunken.**“ Die Angst der Münchner Mieter ist derweil groß: Die Mieten steigen immer weiter, in den vergangenen zehn Jahren um satte 61 Prozent. Professor Dr. Stephan Kippes, Geschäftsführer des Immobilienverbandes Deutschland, erklärt: „Mehr als 50 Prozent der Haushalte in München sind Ein-Personen-Haushalte.“ **Dadurch werde viel Wohnfläche beansprucht, die Möglichkeiten zur Bautätigkeit verringert.** Au-Haidhausen ist bekannt als teure Wohngegend, liegt aber noch deutlich hinter Bezirken wie Altstadt-Lehel oder Ludwigs-/Isarvorstadt. Ob der Mietvertrag für die Wohnung schockierend ist – Ansichtssache. Aber auf alle Fälle ist er üblich.

KATHRIN BRAUN