



vom 06.09.2018

Wohn-Wahnsinn München

	EURO
Nettokaltmiete	2.440
zusätzlich trägt der Mieter	
Zuschlag für Sonderkeller mit 28 qm (Umfang siehe unter 1.§1.1.1.)	
Untermietzuschlag	
Zuschlag für Video-Haussprechanlage	
Zuschlag für Gartennutzung	
Zuschlag für TG-Stellplatz bzw. -plätze (Umfang siehe unter 1.§1.1.1.)	
gemäß § 556 Abs. 1 BGB sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung (insbesondere die sonstigen Betriebskosten)	
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf warme Betriebskosten	
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten	
Miete gesamt	

Lesen Sie mal diesen Mietvertrag!

S. 4 + 5

Lesen Sie mal diesen Mietvertrag

2990 € für 130 m²



Ist das jetzt schon

Dieser Mietvertrag ist ein Schock: Fast 3000 Euro sollte eine Familie in Haidhausen für 130 Quadratmeter zahlen. Irrsinn! Oder doch schon normal? Au-Haidhausen ist bekannt als teure Wohngegend – liegt aber noch deutlich hinter Vierteln wie Altstadt-Lehel oder der Ludwigsvorstadt. Die Angst der Münchner ist groß: Die Mieten steigen immer weiter, in den vergangenen zehn

Jahren um satte 61 Prozent. Womit müssen wir also in München rechnen? Was ist mittlerweile üblich in der teuersten Stadt Deutschlands? Diese Fragen beantworten zwei Münchner Makler. Die Familie aus Haidhausen hat den Vertrag am Ende nicht unterschrieben – ihre Geschichte lesen Sie unten. Außerdem kommt Beatrix Zurek vom Münchner Mieterverein zu Wort (siehe rechts): **KATHRIN BRAUN**

1. Die Zusammensetzung der monatlichen Miete zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ergibt sich wie folgt:

	EURO
Nettokaltmiete	2.440
zusätzlich trägt der Mieter	
Zuschlag für Sonderkeller mit 28 qm (Umfang siehe unter 1.§1.1.1.)	
Untermietzuschlag	
Zuschlag für Video-Haussprechanlage	
Zuschlag für Gartennutzung	
Zuschlag für TG-Stellplatz bzw. -plätze (Umfang siehe unter 1.§1.1.1.)	260
gemäß § 556 Abs. 1 BGB sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung (insbesondere die sonstigen Betriebskosten)	
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf warme Betriebskosten	100
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten	190
Miete gesamt	2.990

§3 Miete

Eine Familie ist empört

„Ich bin kurz vom Stuhl gefallen, als der Mietvertrag kam“ – Simone Kaufmann (Name geändert) ist wütend. Am Montag hat sie sich eine Wohnung in Haidhausen angeschaut. Nachdem sie ihr gefallen hat, schickte ihr der Vermieter einen Mietvertrag – beim Anblick musste Kaufmann aber schlucken: 2990 Euro warm für 130 Quadratmeter. Eine Frechheit! Oder? Ist das in München jetzt schon normal?

Ein gewachsenes Stadtbild, zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen – Haidhausen ist ein beliebtes Viertel. Simone Kaufmann weiß das zu schätzen, wohnt schon seit ihrer Jugend dort. „Ich lebe mit meinem Mann und meinen zwei Söhnen in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung“, sagt sie. „Dafür zahlen wir etwa 1700 Euro kalt.“

Familie Kaufmann braucht aber mehr Platz: Die Kinder sind sieben und neun Jahre alt und teilen sich noch ein Zimmer. „Wir stehen nicht sehr unter Druck“, sagt die Familienmutter, „aber es wird Zeit, dass wir uns vergrößern.“ Dafür wäre die Wohnung an der Kellerstraße perfekt: drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Bäder. Aber zu diesem Preis?

„Was mich am meisten ärgert: In der Anzeige im Internet wurde vieles verheimlicht“, kritisiert Simone Kaufmann. „Ich müsste zwei Tiefgaragenstellplätze, die ich nicht brauche, für 260 Euro mieten. Zu den warmen Betriebskosten kommen noch 190 Euro übrige Betriebskosten: Ich muss also für Wartungen und Instandhaltungen zahlen – ist das nicht Aufgabe des Vermieters?“ Und die Spitze des Eisbergs ist für sie: „Die Staffelmietterhöhung. Jedes



Die teure Wohnung liegt in einem Haus an der Kellerstraße in Haidhausen

Foto: Oliver Bodmer

„Ich habe mich die ganze Nacht geärgert“

Kaufmann über das Miet-Angebot

nehmen wir natürlich nicht“, sagt sie. „Sie ist einfach viel zu teuer. Aber das ist vermutlich der Preis, den man heutzutage zahlen muss.“

Leider Tatsache. Eine 120 bis 140 Quadratmeter große Wohnung in Haidhausen mietet man laut *immowelt.de* im Schnitt für 21,60 Euro kalt pro Quadratmeter. Für die Wohnung, die sich Familie Kaufmann angeschaut hat,

musste sie „nur“ 18,80 Euro zahlen. Und bei ihrer jetzigen Wohnung hat sie Glück: drei Euro unter dem Durchschnitt.

So wirkt sich das auch auf Kaufmanns Wohnungssuche aus: Die Aussichten sind schlecht. Die Familie findet keine bezahlbare Wohnung, zumindest nicht in ihrem bevorzugten Viertel. „Wir wollen natürlich am liebsten hier

in Haidhausen bleiben“, sagt Simone Kaufmann. Denn: „Es wäre einfach schade für die Kinder, wenn wir nicht im Stadtinneren bleiben – hier sind ihre Freunde und ihre Schule. Wir sind hier tief verwurzelt.“

Die Familie ist bereit, viel Geld für eine Wohnung zu zahlen, um in ihrer Heimat zu bleiben, „aber dieser Vertrag hat uns sprachlos gemacht“.



Horror-Preise: Was die Experten dazu sagen

Wer in München mieten möchte, zahlt heute über die Hälfte mehr als noch vor zehn Jahren. Im Jahr 2008 konnte man noch eine Wohnung für durchschnittlich 11,10 Euro pro Quadratmeter mieten, mittlerweile sind es schon 17,90 Euro. Ein Anstieg von saten 61 Prozent! So teuer wohnt man in keiner anderen Stadt Deutschlands.

Simone Kaufmann war von dem Angebot in Haidhausen – fast 3000 Euro für 130 Quadratmeter – wütend und entsetzt. Zu Recht? „Sportlich“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender



Rudolf Stürzer von Haus und Grund

von Haus und Grund München. „Aber nichts Außergewöhnliches.“

Das Angebot sei absolut im Rahmen. „Rechnen wir das mal an diesem Beispiel aus: Das Haus ist ein Neubau – eine 130 Quadratmeter große Wohnung wird mindestens eine Million Euro gekostet haben – vermutlich waren es aber mehr.“

Hatte 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.“ Keine Ausnahme in München: „Was keiner weiß: München hat wirklich sehr niedrige Renditen, und in den vergangenen zehn Jahren sind sie kontinuierlich gesunken.“

Für Stürzer sind die enormen Baukosten das Problem. Der Gesetzgeber habe sie durch die Energie-Einsparverordnung in die Höhe getrieben. „Und

„Die Ansprüche der Münchner sind zu hoch.“

Rudolf Stürzer (Haus und Grund)

ein weiteres Problem: Die Ansprüche der Münchner sind zu hoch. Viele Interessenten rümpfen bei einer Besichtigung die Nase, wenn die Wohnung eher einfach ausgestattet ist.“

Auf einen weiteren Grund für die immer höher werdenden Mietpreise macht Professor Dr. Stephan Kippes, Geschäftsführer des Immobilienverbandes, aufmerksam: „Der Trend, alleine zu wohnen. Mehr als 50 Prozent der Haushalte in München machen Ein-Personen-Haushalte aus.“ Dadurch würde viel Wohnfläche beansprucht,



Prof. Dr. Kippes vom Immobilienverband

was die Möglichkeiten zur Bautätigkeit verringere. Das führe mittlerweile dazu, dass mehr als 70 Prozent der Angebots-Anzeigen über 15 Euro pro Quadratmeter liegen.

Ob der Mietvertrag für die Wohnung in Haidhausen schockierend ist – Ansichtssache. Aber auf alle Fälle üblich. Zum obersten Luxus gehört sie nicht – ein Extremfall von Rudolf Stürzer: „Eine Miete von 40 Euro pro Quadratmeter – dafür kann man aber auch sein Auto auf der Dachterrasse parken.“

KAB

Jährlich 2,5% Erhöhung

normal?

Der Auszug aus dem Vertrag zeigt: Jährlich sollte die Miete um satte 2,5 Prozent steigen – sodass der zu zahlende Betrag bis zum Jahr 2023 um fast 300 Euro steigen würde

1. Mieter und Vermieter sind sich darüber einig, dass die Nettokaltmiete sowie die Zuschläge (z.B. für Stellplätze, Keller etc.) jährlich um 2,5% erhöht:
 Ab 1.11.2019: 2.501 + 265 = 2.767 €/Monat
 Ab 1.11.2020: 2.563 + 272 = 2.835 €/Monat
 Ab 1.11.2021: 2.628 + 279 = 2.907 €/Monat
 Ab 1.11.2022: 2.693 + 287 = 2.980 €/Monat
 Ab 1.11.2023: 2.760 + 294 = 3.054 €/Monat
 Etc.

§ 3a

Staffelmieterhöhung



Beatrix Zurek vom Münchner Mieterverein

Verschärfte Preisbremse: Das reicht noch lange nicht

Die Bundesregierung will die Mietpreisbremse verschärfen. Mietervereins-Chefin Beatrix Zurek (58, SPD): „Das ist der richtige Weg. Aber er geht nicht weit genug.“ Die wichtigsten Punkte:

■ **Vormiete:** Künftig muss der Vermieter unaufgefordert die Vormiete vorlegen. Geschieht das nicht, darf der Vermieter mit seiner Miete höchstens zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen. „Diese Transparenz ist wichtig“, sagt Zurek. Sie ärgert sich aber über die Ausnahmen bei Neubau und nach 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 wider-

spricht dem Datenschutz“, meint Stürzer.

■ **Modernisierungumlage:** Bisher können Vermieter Modernisierungskosten voll auf die Mieter umlegen – jedes Jahr elf Prozent. Künftig soll die Umlage auf acht Prozent gesenkt und auf maximal drei Euro pro Quadratmeter gedeckelt werden. Zudem dürfen die Kosten nur sechs Jahre lang umgelegt werden. „Mit der Modernisierungsumlage werden Mieter in München im großen Stil aus ihren Wohnungen gedrängt“, so Zurek. Zwar wünscht sie sich die Abschaffung der Umlage, hält aber den Deckel für hilfreich. Schließlich betrage die Erhöhung derzeit oft zehn Euro pro Quadratmeter. Stürzer hält das „Herausmodernisieren“ von Mietern nicht für marktrelevant. „Die Mehrheit der Vermieter modernisiert erst bei einem Mieterwechsel“, sagt er. MK



Christian Schneider (2.v.l.), Claudia Conrad (r.) und ihre Nachbarn kämpfen Foto: Oliver Bodmer

Miete steigt um 120 Prozent!

Die Mieter an der Ruffinstraße 6 (Neuhausen) sind verzweifelt: Ihnen droht im nächsten Jahr eine Mieterhöhung von bis zu 120 Prozent. „Viele von uns können nachts nicht mehr ruhig schlafen“, sagt Bewohner Christian Schneider.

Das Haus ging vor einem Jahr per Bieterverfahren an eine GmbH. Davor war es 100 Jahre lang im Besitz einer Familie gewesen. Und in den neuen Besitzverhältnissen bekommen die Mieter Angst...

Um sich zu schützen, haben die Bewohner mittlerweile eine Mietergemeinschaft gegründet. Zweimal hätten die neuen Besitzer schon versucht, die Miete zu erhöhen, erzählen die Mieter – zweimal ohne Erfolg, weil's

jeweils formal ungültig gewesen sei. Dann folgte aber die Modernisierungs-Ankündigung: Fenster, Heizung, Wärmedämmung, Lift, Dachgeschossausbau und noch vieles mehr sei geplant. Da der Besitzer nach aktueller Gesetzeslage elf Prozent der Modernisierungskosten auf seine Mieter umlegen kann, würde das für Christian Schneider, Claudia Conrad und ihre Nachbarn nach der Fertigstellung Ende August 2019 die horrenden Mieterhöhung bedeuten.

„Ich ziehe nur mit den Füßen voraus hier aus“, sagt Christian Schneider. Nun hofft er auf die mögliche Gesetzesänderung. „Vielleicht verzichtet der Eigentümer dann auf manche Modernisierung.“ LMB



Das Haus an der Ruffinstraße 6 Foto: Google

Die große Demo am 15. September

Am 15. September findet die Großdemonstration *ausspekuliert* gegen den Mietwahnsinn in München statt. Inzwischen steht die Route fest. Eine Woche vor dem Einzug der Wiesnwirte aufs Oktoberfest wollen die Organisatoren symbolisch den Auszug der Münchner aus der Stadt auf die Beine stellen. Treffpunkt ist um 14 Uhr der Mariahilfplatz. Von hier aus wird sich der Demo-Zug gegen 14.30 Uhr in Gang setzen. Über die Corneliusbrücke und die Corneliusstraße, den Gärtnerplatz und die Müllerstraße zum Isartor, dann weiter bis auf die Ludwigstraße. Die Abschlusskundgebung wird gegen 17 Uhr am Siegestor stattfinden. LMB