

Wird Wohnen noch teurer?

Hausbesitzer wollen Mietspiegel kippen

Seite 3

Klage gegen den Mietspiegel

Der Verband der Hausbesitzer greift die Stadt scharf an – jetzt auch vor Gericht. Im Ergebnis könnten teure Klagen auf Mieter zukommen, fürchtet der Mieterverein

Von Felix Müller

Was ist in München eine faire Miete? Und was gnadenlos übersteuert? Dagegen die Meinungen auseinander. Zwischen denen, die eine Wohnung vermieten wollen, und denen, die eine suchen. Und: zwischen der Stadt und Haus und Grund, dem Verband der Wohnungs- und Haus-



Rudolf Stürzer.

eigentümer. Jetzt landet der Streit vor Gericht. Haus und Grund klagt gegen die Stadt – wegen des Mietspiegels!

Der sei viel zu hoch angesetzt, glaubt Rudolf Stürzer, der Chef des Vereins, der sogar von einer „Fälschung“ spricht. Eine durchschnittliche Monatsmiete von 11,69 Euro pro Quadratmeter ist dort ausgewiesen – angeblich berechnet aus Neuvermietungen und in den letzten vier Jahren erhöhten Mietten.

„Jeder weiß, dass das nicht stimmt“, sagt Stürzer. Laut Haus und Grund sind im neuen Mietspiegel 88 Prozent der Wohnungen günstiger als im Vorjahr. „Dabei weiß auch jeder, dass keine einzige Wohnung günstiger wird.“ Stürzer sagt: „Der Mietspiegel entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, er ist einfach politisch gesteuert!“

Haus und Grund vermutet, dass auch öffentlich geförderte Wohnungen in den Mietspiegel hereingerechnet wurden, bei denen das nicht erlaubt ist – und geht von einem korrekten Mietspiegel-Wert von 15,19 Euro aus – rund 30 Prozent mehr als die Stadt.



In dieser Schwabinger Wohnanlage sollen die Mieten drastisch erhöht werden. Dagegen klagt der Mieterverein aktuell.

Foto: Sina Schuldt/dpa

Hat die Klage Erfolg, könnte der Mietspiegel nur noch als einfacher, nicht mehr als qualifizierter Mietspiegel gelten.

Das würde bedeuten: Gerichte müssten sich im Streitfall nicht mehr an ihm orientieren. Ein Riesen-Problem, findet Beatrix Zurek, Chefin des Mietervereins: „Wir hätten viel mehr Gerichtsverfahren. Und alleine ein Gutachten kostet schon 2000 bis 3000 Euro.“ Die Aufregung bei Haus und Grund könne sie sich „nur mit reiner Profitgier“ erklären, schließlich könne man sich heute in 98 Prozent der Streitfälle außergerichtlich einigen. Der Mietspiegel werde „von Wissenschaftlern erstellt. Da sehe ich keinen Grund, warum wir daran zweifeln sollten“.

Haus und Grund greift die Stadt außerdem für ihre neuen Abwendungserklärungen scharf an. 2018 hatte der Stadtrat schärfere Kriterien beschlossen. Soll in den Erhaltungssatzungsgebieten ein Haus verkauft werden,

hat die Stadt weiterhin ein Vorkaufsrecht.

Um das abzuwenden, muss ein privater Käufer nicht mehr „nur“ erklären, dass er auf Luxusanierungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen verzichtet. Sondern auch, dass er nur noch eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen darf, die Nettokaltmiete 11,50 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigt und er auf Staffelmietverträge verzichtet. Das Ergebnis laut Stürzer: Fast kein Käufer akzeptiere diese Bedingungen, die Stadt müsse viel mehr Wohnungen kaufen als früher. 2018 habe sie keine Wohnung gekauft, nun schon über 200 Millionen Euro investieren müssen.

Da geht es um sehr viel Steuergeld“, schimpft Stürzer. „Von dem nur ganz wenige Mieter geschützt werden.“ Zurek sieht das naturgemäß gelassener. „Dass die Stadt Häuser erwirbt und Mieter schützt, finde ich äußerst ehrenwert.“

MEINUNG

Felix Müller
Der Lokalchef über
städtische Häuserkäufe in Erhaltungssatzungsgebieten.
mueller_f@az-muenchen.de



Nicht nur auf den Neubau schauen

Wer glaubt noch an den freien Markt? Beim Münchner Wohnungsmarkt wohl kaum einer. Zumindest nicht, wenn er oder sie im Blick hat, wie viel auf dem Spiel steht.

Da ist es gut und richtig, dass die Stadt in größerem Stil Häuser kauft. Das ist kein Sinnlos-Investment, wie Haus und Grund suggeriert. Die Stadt schützt mittelfristig einzelne bedrohte Mieter – und ganze Häuserzeilen langfristig vor Investoren.

Es stimmt schon: Rein zahlenmäßig kann die Stadt mehr bezahlbaren Wohn-

raum schaffen, indem die städtischen Gesellschaften (und auch auf diese oder jene Weise geförderte Genossenschaften) auf den letzten grünen Wiesen Wohnblocks bauen. Doch sie darf die Innenstadt-Viertel nicht aufgeben, nur noch nach Freiam schauen, nicht mehr an den Schlachthof oder nach Giesing. Die Politik muss helfen, das Gesicht der Stadt in den alt-münchnerischen Vierteln zu erhalten. Das wird nicht alleine mit Häuserkäufen gelingen. Und doch sind sie viel, viel mehr als Symbolik.