



# 17 Euro pro Quadratmeter Ein Vermieter rechnet vor

**W**em gehört München? Einerseits Wohnbauunternehmen, städtischen Einrichtungen und Genossenschaften. Andererseits den privaten Vermietern. Peter Götzing ist einer von ihnen. Sein Mietshaus an der Rottenbucher Straße gehört der Familie in der vierten Generation. Der alte Teil des Hauses ist Baujahr 1938, seine Eltern haben 1980 den Anbau realisiert: Dort gibt es drei Wohnungen, eine davon möbliert, und ein Appartement.

17 Euro kalt verlangt der 65-Jährige im Durchschnitt für den Quadratmeter. Die Miete: völlig angemessen, sagt er. Schließlich gebe es einen Garten zur Mitbenutzung, zudem sind die Wohnungen bestens in Schuss gehalten. Die Bäder wurden erneuert, Badewannen ausgetauscht, Böden abgeschliffen oder neu gefliest, die Küchen modernisiert. In eine Wohnung allein flossen 16 000 Euro.

„Ich habe mit meinen Mietern ein nettes und einvernehmliches Mietverhältnis und überwiegend nur gute Erfahrungen gemacht“, sagt Götzing, der nebenan im Altbau

wohnt. Beruflich betreibt der Diplomsportlehrer eine Reha-Firma mit 23 Mitarbeitern. Er ist rund um die Uhr nicht nur Chef der Tagesklinik an der Schönstraße, sondern eben auch Vermieter.

Die Nebenkostenabrechnungen übernimmt er selbst, genauso wie das Rasenmähen. Seine Mieter leben in einer ruhigen Gegend in Sendling, sind mit der U-Bahn gleich in der Stadt und haben repräsentative Wohnungen – da seien 17 Euro Kaltmiete angemessen. „Wenn ich saniere, dann muss ich ein bis zwei Jahre auf Einnahmen aus einer Wohnung verzichten, bis die Ausgaben wieder drin sind“, erklärt Götzing. Insofern sei die Mietpreisbremse, die der Mieterverein München will, in seinen Augen der falsche Weg.

SUSANNE SASSE



Das Mietshaus an der Rottenbucher Straße



Peter Götzing vermietet vier Wohneinheiten  
Fotos: Westermann

## „Für Eigentümer wird vor allem das Baurecht immer wichtiger“

Rudolf Stürzer ist Vorsitzender von Haus und Grund München. tz-Redakteurin Susanne Sasse sprach mit ihm über die Situation auf dem Markt.

Wie viele private Vermieter gibt es in München?

**Rudolf Stürzer:** Diese Zahl würde uns auch sehr interessieren, aber so sehr ich auch recherchiere, man bekommt die Zahl der Hauseigentümer in München nicht heraus. Wir wissen nur, dass es mehr als 700 000 vermietete Wohnungen gibt und zudem, dass bei uns mehr als 35 000 Vermieter und Hauseigentümer Mitglied sind. Natürlich sind die nicht über einen Kamm zu scheren – manche haben

eine Mietwohnung, andere nennen hunderte ihr Eigentum. Unsere Vereinigung ist mit Abstand der größte Ortsverband in Deutschland.

Was sind die Hauptfragen Ihrer Mitglieder?

**Stürzer:** Neben nachbarschaftsrechtlichen und mietrechtlichen Fragen geht es auch immer mehr ums Steuerrecht. Zudem ist das Baurecht wichtig. Man fragt, was zulässig ist. Immer wichtiger wird in letzter Zeit auch das Recht rund um Wohneigentümergeinschaften, das sogenannte WEG-Recht. Denn ungeteilte Mietshäuser, die früher der Normalfall waren, werden heute gar nicht mehr gebaut. Heute sind alles WEG-Häuser,

jede Wohnung hat ein eigenes Flurstück und Grundbuchblatt. Der WEG-Boom hat natürlich Folgen: Während der klassische Mietshausbesitzer von früher einfach alleine entschied, ob ein Aufzug gebaut wird und welcher farbliche Anstrich dem Haus gut steht, reden heute viele Eigentümer mit. Das ist nicht immer sehr praktisch.

Sie meinen, die WEG-Eigentümersammlung blockiert vieles?

**Stürzer:** Ja, das kann passieren. Die Erfahrung zeigt, einen Querulanten gibt es immer. Heute ist es ja zum Beispiel so, dass ein einzelner Eigentümer verhindern kann, dass die anderen in einer Tiefgarage Ladeanschlüsse für

Elektroautos installieren. Wir haben uns eingesetzt, dass das WEG-Recht diesbezüglich geändert wird und ein Mehrheitsbeschluss ausreicht.

Was haben Vermieter sonst für Anliegen?

**Stürzer:** Sie halten die Mietpreisbremse und den Mietspiegel für falsch. Während der Mietspiegel eine Durchschnittsmiete von 11,69 Euro ausweist, ist die wirkliche Durchschnittsmiete in München nach unseren Zahlen 13,50 Euro. Unsere Zahlen basieren auf 8000 Mietverträgen, neben Neuvertragsmieten auch Altmieten. Einem privaten Vermieter kommt es nicht darauf an, das Meistmögliche herauszuholen. Er will langfristige



Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund

Verträge, keinen Ärger und ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern. Eine Studie hat aktuell ergeben, dass die Mieter mit privaten Vermietern am zufriedensten sind. Klar gibt es auch schwarze Schafe. Die spielen in der Statistik zwar keine Rolle, aber sie schaden dem Ruf aller Vermieter.