

Hausbesitzer verklagen die Stadt erneut

Verein prangert Zweckentfremdungssatzung an, die Sozialreferentin spricht von Diffamierung

Der Dauerstreit zwischen dem Haus- und Grundbesitzerverein München und der Stadt geht in eine nächste Runde. Haus und Grund hat beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) ein Normenkontrollverfahren gegen die Zweckentfremdungssatzung beantragt. Diese wurde zum 1. Januar verschärft. Demnach darf bei Abriss eines Gebäudes die Miete für die Neubauwohnungen den Wert des ortsüblichen Mietspiegels nur um maximal fünf Prozent überschreiten. Dies sei absurd, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Grundbesitzervereins. Weder Kommunen noch Bundesländer seien befugt, mietrechtli-

che Regelungen zu erlassen. Dies habe erst kürzlich der Bayerische Verfassungsgerichtshof zum Volksbegehren Mietenstopp so entschieden. Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) verteidigte am Dienstag die Satzungsänderung. Der Schutz von preiswertem Mietwohnraum sei im Fokus der Novelle gestanden. Schiwy ist „überzeugt von der Rechtmäßigkeit der Satzungsänderung“. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt nach Meinung der Sozialreferentin eine klare Richtung: „Verdrängung von vermieteten Mehrfamilienhäusern, trotz akzeptabler Bausubstanz und gutem Erhaltungszustand, durch Ab-

bruch und Neubau von Eigentumswohnungen.“ Dies wolle man unterbinden. Vermieteter Wohnraum dürfe bei Abbruch nur durch Mietwohnraum ersetzt werden. Schiwy wirft dem Grundbesitzerverein vor, die Stadt zu diffamieren und die Sorgen der Mieter zu ignorieren.

Haus und Grund hatte bereits einen Prozess zum Mietpiegel gegen die Stadt angestrengt. Dabei erwirkte der Verein vor dem VGH, dass die Stadt einen Großteil der Daten, die dem Mietpiegel zugrunde liegen, offenlegen musste. Der Grundbesitzerverein geht davon aus, dass die amtliche Durchschnittsmiete, die als Grundlage für

erlaubte Mieterhöhungen dient, zu niedrig angesetzt ist. Aktuell liegt dieser Wert bei 11,69 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Wer in München ein Wohngebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen will, würde also laut Stürzer bei einer maximalen Überschreitung des Mietspiegels von fünf Prozent nur gut zwölf Euro verlangen können. Dagegen betrage die durchschnittliche Erstbezugsmiete in München laut städtischem Wohnungsmarktbarometer 20,37 Euro. Dies sei paradox, weil ja bei Bestandswohnungen gemäß der geltenden Mietpreisbremse eine Erhöhung von maximal zehn Prozent zuläs-

sig ist. Stürzer glaubt, dass vielen Bauherrn dieser „Stolperstein“ nicht bekannt sei. Schiwy entgegnet, sowohl dieser Vorwurf als auch Stürzers Rechenbeispiel entbehren jeder Grundlage. Das Wohnungsamt habe viele Beratungsgespräche mit Bauherren und Eigentümern geführt, lange bevor die Satzungsänderung wirksam geworden sei. Bei dem Rechenbeispiel müssten die auch im Mietpiegel festgelegten Modernisierungszuschläge für Neubauten berücksichtigt werden. Dann addiere sich der Mietpreis schnell auf rund 16 Euro. Erst auf diesen Wert erfolge der Aufschlag von fünf Prozent. **KLAUS VICK**