

Parallelwelten auf dem Wohnungsmarkt

Im Literaturhaus diskutiert Mieterschützerin Beatrix Zurek mit Maklern und Immobilienbesitzern über Preise und Probleme

Er wolle nichts verharmlosen, sagt Rudolf Stürzer. Ja, es gebe Tausende, „die Probleme haben“ auf dem Wohnungsmarkt, aber Medienberichte, wonach München bald nur noch eine Stadt für Reiche sei und immer mehr normal verdienende Menschen wegziehen müssten, die sind für den Vorsitzenden des Haus- und Grundbesitzervereins offenbar Berichte aus einem Parallelmünchen, das ihm fremd ist. Statt Einzelfälle zu verallgemeinern, solle mehr mit Zahlen und Fakten argumentiert werden, fordert Stürzer, und der wichtigste Fakt ist für ihn, dass sich die Mietbelastungsquote – der Teil des Nettoeinkommens, den Haushalte im Schnitt fürs Wohnen ausgeben – seit 1994 in München kaum verändert habe und damals wie heute bei knapp 30 Prozent lag und liegt. Wenn alles also nicht so schlimm ist – warum sitzen sie dann überhaupt hier, am Montagabend im Literaturhaus?

Die Immobilienfirma Aigner hatte zu der Veranstaltung eingeladen unter der Frage: „Mieterschutzgesetz, Mietpreisbremsen, Erhaltungssatzungen – wird Münchens Wohnungsproblem so gelöst?“ Denn dass die Miet- und Kaufpreise ein bisschen hoch sind in dieser Stadt, und es irgendwie zu wenig Wohnungen gibt, auch weil in den vergangenen Jahrzehnten viel zu wenig gebaut worden ist, darin sind sich dann doch alle einigermaßen einig. Vor allem Bauträger und private Immobilieneigentümer sitzen im vollen Saal; neben Stürzer diskutieren der Immobilienunternehmer Thomas Aigner, die Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Regine Funke-Lachotzki, der ehemalige Vorsitzende des städtischen Gutachterausschusses, Helmut Thiele, und die städtische Kommunalreferentin Kristina Frank.

Und dann ist da noch Beatrix Zurek vom Mieterverein, die tapfer dagegenhält und immer wieder eine andere Perspektive einbringt, im Verlauf der Debatte aber zunehmend in ihrem Sessel versinkt. „Wenn das Wirtshaus voll ist, und Sie machen den Bierpreis geringer, glauben Sie, es kommen weniger?“, fragt Moderator Walter Hornauer, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, sie zu Beginn in Anspielung

auf das vom Mieterverein initiierte Volksbegehren „Uns glangt’s“ für einen Mietstopp in Bayern. Zurek versucht, zu den Bodenpreisen und der Spekulation mit Grundstücken überzuleiten, doch mit diesem Thema kann sie hier nicht an Boden gewinnen. Stattdessen werden als Hemmnis

Die Ansprüche der Mieter seien in München auch sehr hoch, findet Rudolf Stürzer

immer wieder die steigenden Baukosten genannt, die auch auf immer neue und nicht immer sinnvolle Bauvorschriften zurückzuführen seien. Regine Funke-Lachotzki bringt Anreize für Kapitalanleger ins Spiel, „statt rasenmäherartig Mieten zu deckeln“, und wirbt für eine Neuregelung für Erben von Mietshäusern, die oft-

mals einen Kredit aufnehmen müssten, um die hohe Erbschaftsteuer bezahlen zu können, die sich am Bodenrichtwert bemisst. Es sei kein Wunder, dass private Eigentümer stattdessen lieber verkauften, an Investoren, für die das Wohl der Mieter sicher nicht an erster Stelle stehe. Funke-Lachotzki schlägt vor, die Erbschaftsteuer in diesen Fällen ähnlich wie bei der Unternehmensnachfolge zu regeln und Erleichterungen zu gewähren, wenn der Vermieter im Gegenzug die Mieten für eine gewisse Zeit nicht erhöht.

Diese Idee findet auch Beatrix Zurek gut, die aber beklagt, dass es in der Diskussion vielfach so dargestellt werde, als sei der soziale Friede ausgerechnet durch Regularien zum Mieterschutz gefährdet. In der Tat, vor allem beim Thema Erhaltungssatzung geht es heiß her, die neuen Verschärfungen für Investoren und das ver-

stärkt ausgeübte und kostspielige kommunale Vorkaufsrecht kommen nicht gut an. Als „Enteignung“ bezeichnet Aigner gar die Praxis. Statt wahllos Bestandsmieter zu schützen, sollten bedürftige Mieter gezielter gefördert werden und Geld in den Neubau von Sozialwohnungen investiert werden. Der Staat solle das Wohngeld erhöhen, fordern Aigner und Stürzer, ansonsten sind sich die Teilnehmer fast ausnahmslos einig, dass die Lösung heiße: bauen, bauen, bauen. Die Zeit der sozialen Vermieter, die nicht alle drei Jahre die Miete erhöhen wollen, sei im Übrigen vorbei, prognostiziert Aigner noch, „das ist eine aussterbende Spezies“. Und Stürzer wartet mit noch einer Zahl auf. Die Ansprüche der Mieter seien in München auch sehr hoch. „Wenn Sie eine Wohnung mit einem zehn Jahre alten Bad haben, da rümpfen 90 Prozent der Leute die Nase.“ ANNA HOBEN



Was ist da los auf dem Münchner Wohnungsmarkt? Helmut Thiele, Beatrix Zurek, Thomas Aigner, Walter Hornauer, Regine Funke-Lachotzki, Rudolf Stürzer und Kristina Frank (von links) suchen nach Antworten. FOTO: ROBERT HAAS