



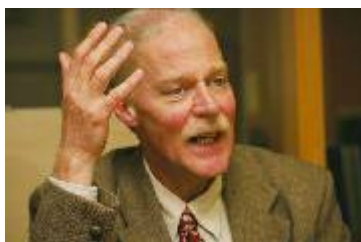
Stadtratskandidatin und
Vorsitzende des SPD-
Ortsverbandes Laim: Diplom-
Sozialpädagogin Verena Dietl.
(wsp)

Politik - München

06.02.

München · „Wir müssen versuchen die Münchner Mischung einzuhalten“

Wohnen in München wird immer teurer: Der Werbe-Spiegel Gespräch mit den SPD-Politikern Volker Rastätter, Verena Dietl und Carsten Kaufmann



Rechtsanwalt Volker Rastätter ist
Vorstandsmitglied und
Schatzmeister der Münchner SPD.
(wsp)

Laim · Dass der Großraum München für Mieter ein teures Pflaster ist bekannt. Schaut man sich den Mietspiegel des vergangenen Jahres wird deutlich, dass die Mietpreise einen weiteren Sprung gemacht haben. Soll heißen: Die Mieten in München sind in den vergangenen Jahren wieder kräftig gestiegen – im Schnitt um 10,5 Prozent auf 9 Euro pro Quadratmeter. In den Mietspiegel fließen nur Mietverhältnisse ein, die in den Jahren 2003 bis 2007 neu geschlossen oder geändert wurden. Keinen Eingang in die Berechnung finden dagegen Wohnur bei denen sich gar nichts änderte, die sich dementsprechend preisdämpfend ausgewirkt hätten. Der Werbe-Spiegel im Gespräch Volker Rastätter (Schatzmeister der Münchner SPD), Verena Dietl (Stadtratskandidatin aus Laim) und Carsten Kaufmann (SPD Laim) über die Auswirkungen der gestiegenen Mietpreise in der Landeshauptstadt

Welche Auswirkung hat der Mietspiegel auf die Bürgerinnen und Bürger in München?



Zuständig für die Pressearbeit der
Laimer SPD: Carsten Kaufmann. ()

Rastätter: Ich bin einmal die Woche als Berater beim Mieterverein tätig und bekomme das Problem mit den Mieten in München relativ hautnah mit. Zur Mieterverein kommt im Grunde niemand, der in einem Einfamilienhaus wohnt sondern eher Leute, die in kleineren Wohnungen wohnen und finanziell nicht unbedingt auf Rosen gebettet sind. Wenn sie sich den Mietspiegel 2007 anschauen dann kommen sie auf Mieten bei denen einem nur noch schwindlig wird.

Wie hoch ist der Nettopreis pro Quadratmeter?

Rastätter: Bei einer 60 Quadratmeter Wohnung mit normaler Ausstattung in einer normalen Wohnlage kommt man im Schnitt auf eine Nettomiete von 700 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen noch Betriebskosten von zirka 2,60 Euro. Zumindest steht das so im Mietspiegel. Ich bin eher der Meinung, dass es 700 Euro sind. Auf die zehn Euro kommt dann laut Rechtsprechung noch ein sogenannter Spannenzuschlag, der momentan bei 80 Cent pro Quadratmeter liegt. Insgesamt kostet diese Wohnung inklusive Betriebskosten rund 800 Euro. Die Armutsgrenze liegt bei 780 Euro. In München wird also für eine monatliche Warmmiete mehr verlangt, als insgesamt für einen Menschen finanziell ausreichen sollte, um noch nicht in Armut zu leben. Das heißt, wir kommen mit normalen Mitteln nicht hin. Es muss dringend etwas passieren.

Ist das ein München spezifisches Problem?

Rastätter: Es gibt viele Gegenden, in denen es auch prosperiert, wie zum Beispiel in Stuttgart. Aber selbst dort sind die Mieten um ein Drittel geringer als hier.

Warum das so ist, weiß eigentlich keiner so genau.

Was muss getan werden, um das Problem zu lösen?

Rastätter: Die Stadt baut und kauft, was sie kann. Der Wohnungsbestand der Landeshauptstadt ist im Verhältnis zu anderen Großstädten außerordentlich hoch. Aber die Stadt alleine kann das Problem nicht lösen. Land und Bund haben sich aus der Förderung zurückgezogen. Wir brauchen aber für München und für andere Ballungsräume gewisse Gesetzesänderungen. Ich verstehe nicht warum der Freistaat dem wichtigsten Jobmotor und der wichtigsten Steuereinnahmenquelle – nämlich dem Großraum München – nicht endlich die Arme greift. Die hohen Bau- und Bodenpreise, die wir in München haben führen natürlich auch dazu, dass man immer eine gewisse Miete braucht. Allerdings haben wir in München eine exorbitant hohe Mietsteigerung, die nur weg bekommt, wenn man rechtliche Hürden einbaut.

Dietl: Unser wichtigstes Ziel als SPD ist es, den bezahlbaren Wohnraum in München zu erhalten. Zum Beispiel versuchen wir die Erhaltungssatzungen von denen wir in München derzeit 15 haben, beizubehalten, aber auch auszubauen – mit Hilfe des Vorkaufsrechts, dass die SPD immer wieder in Anspruch nimmt, sowie den Abwendungserklärungen.

Welche Gesetzesänderungen meinen Sie?

Rastätter: Wir fordern ein Umwandlungsverbot, eine Änderung der Kappungsgrenze (Anm. d. Red.: Als Kappungsgrenze wird die gesetzliche Regelung bezeichnet, nach der sich die Miete insgesamt innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen darf) und die Einführung eines Mietspiegelgesetzes. Zudem geht es auch um staatliche Zuschüsse im Zuge von Wohnungsmodernisierungen. Der Hauptdruck geht vor allem von Umwandlungen aus. Das Umwandlungsverbot muss endlich her. Laut Bundesbaugesetz § 17 kann durch Ermächtigung des Bundeslandes ein Umwandlungsverbot eingeführt werden. Das wird von der Bayerischen Staatsregierung aber nicht gemacht es kein Umwandlungsverbot, können zudem die Mieten um bis zu 20 Prozent erhöht werden. Wir meinen aber, dass das Ganze in Gebieten mit Wohnraummangel auf jeden Fall auf 15 Prozent reduziert werden muss. Das wäre auch juristisch zulässig.

Wie schaut das in der Praxis aus? Wie viele Wohnungen werden dem umgewandelt?

Rastätter: Momentan werden hunderte von Wohnungen umgewandelt. Das bekomme ich aus meiner Arbeit beim Mieterverein mit. Die Wohnungsbaufirmen kaufen die Wohnungen und wandeln sie alle in Eigentumswohnungen um. Es auf Teufel komm raus modernisiert, um dann die Mieten um bis zu 20 Prozent erhöhen zu können. So entstehen Mietsteigerungen, die exorbitant sind, wo die Preise zum Teil verdoppelt werden. Und genau das ist nur mit einem Umwandlungsverbot zu verhindern.

Dietl: Unser politischer Auftrag ist es ja auch, den betroffenen Leuten zu helfen und das Gespräch zu suchen – sowohl mit den betroffenen Mietern als auch mit den Immobilieneignern, um gemeinsam eine Lösung zu finden. So wie zum Beispiel in der Veit-Stoß-Straße und in der Agnes-Bernauer-Straße als die dortigen Meag-Blöcke umgewandelt wurden, wovon ich auch persönlich betroffen war.

Gerade alte Menschen brauchen ja eine Anlaufstelle, auf die sie zugehen können. Viele können und wollen keinen großen Umzug mehr hinter sich bringen. Sie sind in ihrer Wohnanlage verwurzelt, weil sie seit Jahrzehnten dort leben. Solche Leute dürfen nicht gezwungen werden umzuziehen. Deshalb versuchen wir bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, um Alternativen bieten zu können.

Wie sieht es mit Ihren weiteren Forderungen aus?

Rastätter: Die Kappungsgrenze könnte eine Möglichkeit sein, um den Mietsteigerungen vorzubeugen. Das ist allerdings Sache der Bundesregierung. Zudem gibt es immer noch kein Gesetz, mit dem festgelegt wird, wie genau der Mietspiegel erstellt werden muss und welche Kriterien notwendig sind. Zurzeit gehen die Bestandsmieten in den Mietspiegel überhaupt nicht ein. In einer Stadt wie München ist es nicht verständlich, warum gerade die günstigen Wohnungen, die die Stadt anbietet, nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden. Wer eine Modernisierung durchführt, hat außerdem Anspruch auf bestimmte staatliche Zuschüsse, vor allem im Bereich der Energieeinsparung. Wer solche Zuschüsse in Anspruch nimmt, muss sie natürlich von den Modernisierungskosten abziehen, so dass nur der verbleibende Rest auf die Mieter umgelegt werden darf. Das wird in München aber durchgängig nicht gemacht. Sonst wären die Mieten auch geringer.

Was haben Sie im Fall der Veit-Stoß-Straße schon erreicht?

Dietl: Der BA-Vorsitzende Josef Mögele hat in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein in der Bürgerversammlung einen Antrag für eine ältere Dame der Veit-Stoß-Straße eingebracht, und keine zwei Wochen später fand die nächste Mieterversammlung statt. Auf der Versammlung hat man dann erst wirklich gespürt, wie groß die Unsicherheit bei den Leuten ist, und wie wichtig es ist, dass die Politik die Wünsche und Sorgen der Bürger ernst nimmt.

Rastätter: Das ist eine ganz harte Nummer. In der Veit-Stoß-Straße soll so umfangreich modernisiert werden, dass die Leute auf jeden Fall aus ihren Wohnungen raus müssen. Zudem steigen die Mieten im Rahmen der Modernisierung von 350 auf 1000 Euro. Dadurch wird versucht, die Leute wegzukriegen. Wir fordern daher, dass die Kündigung für Mieter ausgeschlossen wird, die über 65 Jahre alt sind. Wobei es in der Veit-Stoß-Straße so ist, dass rund 90 Prozent der Mieter über 65 sind. Die jüngeren Leute sind fast alle ausgezogen.

Das Mietproblem betrifft in München aber nicht nur ältere Menschen

Kaufmann: Für Studenten und Auszubildende gibt es in München kaum bezahlbaren Wohnraum. Daher sind die städtischen Wohnungsgesellschaften auch so wichtig. Von den 6000 bis 7000 Wohnungen, die jährlich von der Stadt gebaut werden, werden zirka 1300 bis 1500 sozial gefördert. Und es werden sogar mehr: Es wird gezielt dazu gekauft und auch gebaut. Aber nichtsdesto trotz reicht es immer noch nicht aus. Und das trifft nicht nur Studenten, Auszubildende und ältere Leute, sondern fast jeden Münchner.

Viele junge Leute kommen ja nach München, weil sie sich hier unter anderem auch gute Bildungschancen erhoffen. Und das ist ja für die Zukunft der Stadt von großer Bedeutung. Gerade in diesem Zusammenhang kann es nicht sein, dass die junge Generation ausgeschlossen wird, weil es keinen bezahlbaren Wohnraum gibt. Deshalb müssen verstärkt Studenten- und Azubi-Wohnheime gebaut werden.

Es heißt, in München werden zu wenig Mietwohnungen, dafür aber Büroeinheiten und Eigentumswohnungen gebaut. Woran liegt das?

Rastätter: Es ist anfänglich günstiger Büroeinheiten zu bauen, weil man hier den Gegensatz zum Wohnungsbau – die Umsatzsteuer abziehen kann.

Dietl: Wir versuchen immer, die so genannte Münchner Mischung einzuhalten. Das bedeutet, dass eben nicht nur Eigentums- sondern auch Mietwohnungen gebaut werden. So wie es unter anderem auch im Neubaugebiet Freiham gemacht wird.

Im Grunde gibt es doch zwei Vorteile für Investoren eher Büro- statt Wohneinheiten zu bauen: die Steuer und die Tatsache, dass man die Mieter schneller loswerden kann.

Rastätter: Man hat vor allem den Vorteil der höheren Mieten – zumindest dann, wenn das Gebäude nicht leer steht. Und genau das ist auch der Nachteil.

Aber warum gibt es in München zu wenig Mietwohnungen?

Kaufmann: Wir haben einen hohen Zuwachs an Single-Haushalten. Man leiht 60 oder 70 Quadratmeter häufig alleine, wenn man sich das leisten kann. Das ist in München die Tendenz. In anderen Städten ist das nicht so verbreitet.

Es gibt aber doch auch viele ältere Leute, die alleine in großen Wohnungen leben, weil der Partner gestorben ist und die Kinder aus dem Haus sind. Wenn es genug kleinere Wohnungen geben würde, bezahlbar sind, würden dann auch ältere Leute nicht noch mal einen Umzug in Kauf nehmen? Es fehlt einfach die Alternative.

Rastätter: Wir leben ja nicht im Sozialismus, in dem alle Wohnungen der Stadt gehören. Aber innerhalb des städtischen Bestandes ist das natürlich grundsätzlich schon möglich. Aber auch da gibt es gesetzliche Hürden.

Kleine Wohnungen fehlen, sind aber im Vergleich immer auch teurer. Man muss sich nur die Preise für Appartements anschauen.

Kaufmann: Stimmt. Gerade für Studenten sind kleine Wohnungen alleine nicht erschwinglich. Wenn allerdings mehrere Studenten gemeinsam in eine große Mehrzimmerwohnung ziehen, können sie sich die Miete und die Nebenkosten teilen.

Rastätter: Nehmen Sie ein Appartement mit 30 Quadratmetern, das kostet 600 Euro. Natürlich ist eine 4-Zimmer-Wohnung für 1800 Euro zu viert günstiger – gerade für Studenten. Das sind Überlegungen, von denen ich glaube, dass in Zukunft auch für ältere Menschen in Frage kommen. Rentner, die in München bleiben wollen, werden sich zusammen eine größere Wohnung nehmen. Es ist eine Art Alten-WG.

Dietl: Ein älterer Mensch, der alleine in einer großen Wohnung lebt, sollte vielleicht in eine kleinere ziehen. Nur ist das nicht so einfach. Oft spielen Ängste eine große Rolle. Das erfahre ich immer wieder in den Gesprächen. Umso wichtiger ist, bezahlbaren Wohnraum zu halten. Das wird eine entscheidende Frage für die Zukunft sein. Nicht nur für die älteren Menschen, sondern auch

Familien. Deshalb muss man München sowohl für die Neuhinzugezogenen als auch für die alteingesessenen Münchner attraktiv machen. Nur so kann man eine gute Mischung herstellen.

Andererseits gibt es aber doch schon genügend Berufsgruppen, die die Mieten in München nicht mehr leisten können. Zum Beispiel Verkäuferinnen, aber auch Polizisten.

Rastätter: Natürlich wird der Anteil der Menschen, die sich München nicht mehr leisten können, auch in Zukunft steigen. Andererseits werden in München aber nach wie vor auch höhere Löhne gezahlt – zum Beispiel im Einzelhandel. Bei bayerischen Beamten sieht das sicherlich anders aus. Da gibt es ja eine einheitliche Bezahlung. Das muss natürlich ein Problem sein. Ein Viertel der Beamten in Bayern haben eine Nebeneinkunft beantragt, um nebenbei etwas dazuzuverdienen, weil sie sonst einfach nicht genug Geld zur Verfügung haben.

Deutsche Großstädte erwarten für die Zukunft einen weiteren Zuzug. In welchen Problemen wird München dann zu rechnen haben, wenn der Druck durch fehlenden bezahlbaren Wohnraum noch größer wird.

Rastätter: Zu einer vernünftigen Stadtplanung gehört folgendes: Wer Industriegebiete ausweist, muss auch die dazugehörigen Wohngebiete haben. Ich denke, das hat die Stadt schon im Griff – siehe Freiham. Ansonsten würde die Stadt natürlich Probleme geben, wenn die Leute nicht mehr untergebracht werden können.

Dietl: Der starke Zuzug ist gerade für Münchnerinnen und Münchner mit geringerem Einkommen ein Problem. Viele fühlen sich aus der Stadt vertrieben. Ich habe Gespräche mit Familien geführt, die sagen, dass sie sich in München nicht mehr leisten können. Nicht mal mehr im Einzugsgebiet der S-Bahn. Sie müssen noch weiter rausziehen. Daher muss es unser Ziel sein, eine gute Mischung der Stadt zu behalten. Dafür muss der Wohnraum bezahlbar bleiben.

Aber die Mischung zu erhalten ist schwer. Selbst das Wohnungsamt achtet bei der Vergabe nicht darauf. Kommt es da mittlerweile nicht langsam schon zu Ghettobildungen?

Rastätter: Natürlich läuft die Wohnungsvergabe durch das Wohnungsamt nicht optimal. Das Ganze läuft nach einem bestimmten Verfahren, kurz: Es bekommt derjenige die Wohnung, der sie am nötigsten braucht. Das ist ja auch gut. Allerdings wird nicht darauf geachtet, ob in den betreffenden Quartieren ein Ungleichgewicht entsteht. Beispiel Gewofag: Früher waren es in der Regel bayerische Beamtenanwärter, die Anspruch auf die Wohnungen hatten, heute gibt es dort Anlagen mit zum Teil bis zu 70 Prozent ausländischen Mitbürgern mit vielen Kindern. Natürlich entsteht dann eine Art Parallelgesellschaft, in die die Älteren nicht mehr passen. Das steigert sich natürlich gegenseitig.

Dietl: Deshalb legen wir ja so viel Wert darauf, dass die Münchner Mischung erhalten bleibt. Aus diesem Grund dürfen in Neubaugebieten nicht nur Eigentumswohnungen entstehen, sondern müssen auch Miet- und geförderter Wohnungen gebaut werden. Allerdings ist das natürlich eine Idealvorstellung, in der Praxis nur schwer umgesetzt werden kann.

Deswegen funktioniert es in München doch auch nicht.

Dietl: In Riem zum Beispiel, denke ich schon, dass es funktioniert hat. In L wird demnächst das alte Trambahndepot bebaut. Hier haben wir größten V auf die Mischung gelegt und darauf geachtet, dass unterschiedliche Zielgru angesprochen werden. Es wird Kooperationseinrichtungen zur Kinderbetreu geben, die ja in Laim dringend benötigt werden. So kommen auch wieder n Familien in den Stadtteil. Gleichzeitig wird es nicht nur ein Altenheim, sond auch ein Mehrgenerationenprojekt geben. Und auch Singles werden angesprochen. Und das ist doch eine absolute Bereicherung für den Stadtte ein Objekt, das zeigt wie man verschiedene Zielgruppen zusammenführen l So wachsen auch die Generationen zusammen. Das ist doch gerade im Wohnbereich sehr wichtig.

Aber im Grunde hat man doch von Seiten der Stadt in Bezug auf die Wohnungsvergabe über Jahre etwas falsch gemacht.

Rastätter: Hat man ja auch. Aber die Gesetze waren in den 50er und 60er , so. Damals war das alles ganz problemlos. Das Ganze jetzt anzupassen od ändern ist schwierig. Und genau dieses Problem haben wir: Wohnraum ver zu müssen, aber nicht genügend zur Verfügung zu haben. Deshalb ist es in Neubaugebieten ja auch angedacht, die Mischung zu erreichen. Aber im Altbestand wird das kaum noch möglich sein.

Münchner Mischung hin oder her: Wer kauft für 300 000 Euro eine Eigentumswohnung, wenn drüber und drunter Sozialwohnungen sind? Das war ja auch mal ein Ansatz der Landeshauptstadt.

Rastätter: Das macht natürlich keiner. Wer etwas kauft, denkt darüber nac es werthaltig ist. Und das wäre es in diesem Fall mit an Sicherheit grenzen Wahrscheinlichkeit nicht. Auch dann nicht, wenn das Ganze subventioniert

Gibt es dann überhaupt Lösungsansätze?

Rastätter: Man hat immer wieder das Problem, dass es Dinge gibt, die rechnerisch und wirtschaftlich schlau sind, die sich aber nicht verkaufen las Das Genossenschaftsmodell zum Beispiel ist rechnerisch super. Trotzdem n es kaum einer, weil man nicht Eigentümer werden kann. Obwohl man mit c Genossenschaftsidee viel mehr Wohnraum schaffen kann, zumindest für de Mittelstand. So wiederum könnte man auch eine gute Mischung erhalten.

Warum wird das Genossenschaftsmodell nicht attraktiv genug vermarktet?

Rastätter: Das Vorurteil bei den Leuten ist: Genossenschaft und Armut geh zusammen. Deshalb funktioniert es nicht, obwohl Genossenschaften heutzue eher für finanziell Bessergestellte attraktiv sind.

Es macht den Eindruck, dass das Genossenschaftsmodell auch im Münchner Stadtrat nicht besonders gut ankommt?

Rastätter: Politisch ist es gerade für die rot-grüne Stadtregierung schwierig sagen, wir machen etwas für die ohnehin schon Bessergestellten. Und das den neuen Genossenschaftsmodellen der Fall.

Dietl: Trotzdem halte ich die neuen Genossenschaftsmodelle durchaus für eine Alternative. Gerade was die umgewandelten Wohnungen betrifft. Das Problem ist doch, dass zu wenige Leute wissen, wie das Genossenschaftsmodell überhaupt funktioniert. Da fehlen einfach die Informationen. Trotzdem ist es doch wichtig an Ideale zu glauben und politische Ideen umzusetzen. Ich zweifle nicht, dass die Münchener Mischung wieder hinzubekommen.

Interview: Simone Bauer, Brigitte Bothen, Michael Simon

Simone Bauer (simone.bauer@werbe-spiegel.de)
Werbe-Spiegel - 06.02.2008

© 2008 • Werbe-Spiegel

Weitere aktuelle Themen:

- » **München · Erlebnis Ausbildung**
<http://www.werbe-spiegel.de/muenchen/muenchen-erlebnis-ausbildung-8838.php>
- » **Würmtal · „Wir gehören nach Planegg!“**
<http://www.werbe-spiegel.de/wuertal/wuertal-wir-gehoren-nach-planegg--8817.php>
- » **Neuhausen-Nymphenburg · Ein bezirzender Empfang**
<http://www.werbe-spiegel.de/neuhausen/neuhausen-nymphenburg-ein-bezirzend-empfang-8818.php>
- » **Westend · „Unterricht mit Anfassen“**
<http://www.werbe-spiegel.de/westend/westend-unterricht-mit-anfassen-8819.php>
- » **Pasing/ Obermenzing · Ortstermin an der Ampel**
<http://www.werbe-spiegel.de/pasing/pasing-obermenzing-ortstermin-an-der-ampel-8820.php>