

Die Lust am Vermieten schwindet – trotz immer neuer Rekorde

Der Eigentümerverband erlebt große Verunsicherung und warnt vor Tendenzen, die letztlich auch Mieter treffen könnten.

Man kennt das von Bauern und von Wirten. Ihren Lobbyisten zufolge ist die Stimmung immer schlecht, der jeweilige Wirtschaftszweig kurz vor dem Untergang – weil die Politik ihre Sorgen verkenne. So ähnlich ist das auch mit den Vermieterinnen und Vermietern in München.

In der Person von Rudolf Stürzer, dem hiesigen Vorsitzenden des Verbandes Haus und Grund, haben sie einen Interessenvertreter, der stets eloquent schildern kann, warum viele Hauseigentümer auch in der Stadt mit den höchsten Immobilienpreisen eigentlich arm dran seien. Aber Stürzer ist kein Ideologe und stets bemüht, konstruktive Debattenbeiträge zu liefern, so auch auf der Jahres-Pressekonferenz von Haus und Grund an diesem Mittwoch. Ein Überblick über aktuelle Themen und Sorgen Münchner Vermieterinnen und Vermieter.

Schwindende Lust aufs Vermieten: Haus und Grund München hat 42 000 Mitglieder, die über einen Bestand von etwa 450 000 Wohnungen und Geschäftsräumen verfügen. Derzeit, so Stürzer, erlebe man in Beratungsgesprächen einen Generationenwechsel und zugleich einen Themenwechsel, der zu einer Umwälzung auf dem Mietmarkt führen könne.

„Die Babyboomer, von denen viele ihre Immobilien selbst aufgebaut haben und

die nie verkaufen würden, weil sie ein emotionales Verhältnis zu ihrem Haus haben, ziehen sich zurück“, so Stürzer. Die Erbinnen und Erben tickten anders: „Da hören wir immer öfter: Wenn das Ding zu viel Arbeit oder Ärger macht, kommt es weg.“

Das berge die Gefahr, dass Häuser mit gewachsenen Strukturen und moderaten Mieten an Investoren gerieten, denen es nur um Renditeoptimierung gehe. Die Auswirkungen eines solchen Trends könnten für die Entwicklung der Mieten „noch dramatischer als der schwächelnde Neubau“ werden, prognostiziert Stürzer. Um dem entgegenzuwirken, müsste aus Sicht von Haus und Grund das Mietrecht entschärft werden, aktuell setze es Vermieterinnen und Vermietern zu enge Regeln. Das ist eine Forderung an den Bundesgesetzgeber.

Haus und Grund München will auch Botschaften an den neuen Oberbürgermeister Dominik Krause (Grüne) und die künftige Stadtregierung senden. In seinem Sofortprogramm hatte Krause angekündigt, eine „Zentralstelle gegen Mietwucher“ zu schaffen. Stürzers Vize Georg Hopfensberger mahnt Krause, dabei „mit Augenmaß“ vorzugehen.

Als Negativbeispiel nennt er die „Mietwucher-App“ der Linken, die aus Sicht von Haus und Grund verzerrte Ergebnisse liefere, die wiederum direkt zu Anzeigen bei der Stadt München führe. Das sei öfter The-

ma in Beratungsgesprächen, berichtet Hopfensberger. „Wir haben immer mehr Mitglieder, die sagen, sie haben darauf keinen Bock mehr.“

Umbau von Büros in Wohnungen: 50 000 neue Wohnungen will Dominik Krause als OB schaffen, 10 000 davon durch die Umwandlung von Büros in Wohnraum. „Ein OB, der sich für Wohnungsbau interessiert, rennt bei uns offene Türen ein“, sagt Rudolf Stürzer. Aber die Umwandlung von Gewerbeflächen sei ein schwieriges Thema.

Oft habe man Mitglieder beraten, die ein leer stehendes Ladengeschäft oder Büro in eine Wohnung umwandeln wollten. „Wir müssen dann darauf hinweisen, dass die Rechte eines Vermieters im gewerblichen Bereich praktisch unbeschränkt sind, aber der mietrechtliche Rahmen beim Wohnen sehr eng ist“, berichtet Stürzer.

Hinzu komme, dass so eine Umwandlung quasi endgültig sei, denn eine Rückumwandlung von Wohnen zu Büro würde von der Stadt kaum genehmigt. „An dem Punkt gehen unsere Mitglieder in eine Abwartehaltung.“ Dabei ist das Potenzial aus Stürzers Sicht riesig: Es gebe tausende kleine Gewerbeeinheiten in der Stadt, eine „Vervielfachung“ der bisherigen Umwandlungszahlen sei allemal möglich.

Der Vorschlag von Haus und Grund ist deshalb, dass die Stadt in ihre Zweckentfremdungssatzung eine „Öffnungsklausel“ aufnimmt. Stürzer umschreibt sie so: Wer freiwillig Wohnraum schafft, muss das Recht haben, nach einer Sperrfrist oder unter gewissen Bedingungen wieder zurück zum Gewerbe zu wechseln.



Rudolf Stürzer vertritt als Vorsitzender des Verbandes Haus und Grund die Interessen der Vermieter. FOTO: ROBERT HAAS

Neues Heizungsgesetz: Seit ein paar Tagen ist ein Entwurf für ein neues sogenanntes „Heizungsgesetz“ bekannt, über den die schwarz-rote Koalition und der Bundestag diskutieren. Darin vorgesehen ist unter anderem, dass Vermieter auch künftig eine neue Gas- oder Ölheizung einbauen können, sich damit aber verpflichten, nach und nach mehr erneuerbare Brennstoffe zu verwenden und sich an den zusätzlichen Kosten zu beteiligen. Zudem sollten CO₂-Kosten und Entgelte fürs Gasnetz zwischen Vermietern und Mietern geteilt werden. „Der Mieter heizt, und der Vermieter zahlt“, sagt Rudolf Stürzer dazu, es handle sich um einen „Systembruch“ und eine „Abkehr vom Verursacherprinzip“. Allerdings steckt hinter der vorgesehenen Kostenteilung auch der Gedanke, dass Vermieter neue fossil betriebene Heizungen einbauen und ihre Mieter mit den absehbar steigenden Kosten für die Brennstoffe allein lassen könnten.

Und wäre die drohende Kostenteilung für die Hauseigentümer nicht auch eine Motivation, lieber auf eine regenerativ betriebene Heizung zu setzen? Darauf erwidert Stürzer, Haus und Grund fordere schon lange, „die Anforderungen für den Klimaschutz durch drei zu teilen“. Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand mit Fördergeldern sollten je ihren Beitrag für die Wärmewende leisten. **Sebastian Krass**