



## Mietpreisbremse und Umwandlungsverbot! Jetzt!!

Die Entwicklung der Mieten in den letzten Jahren ist bedenklich. Zahlte man im Jahre 2006 noch ca 10,50€ pro Quadratmeter für eine durchschnittliche Wohnung in einer durchschnittlichen Lage, muss man im Jahre 2013 schon 13-14€ auf den Tisch legen. Dazu kommt die Tatsache, dass die Vermieter bei jeder Modernisierung nochmal kräftig draufschlagen können.

### 1. Deckelung der Mieten bei Neuvermietungen

- Bei Neuvermietungen kann der Vermieter derzeit verlangen, was der Markt hergibt. Das führt dazu, dass viele Vermieter, vor allem bei langen Mietverhältnissen, **sehr großes Interesse an einem Mieterwechsel** haben. Leider ist vielen Vermietern dafür fast jedes Mittel recht: umfangreiche Modernisierungen oder Renovierungen, die die Mieter irgendwann freiwillig entnervt ausziehen lassen, vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen oder andere Kündigungen mit fadenscheinigen Gründen, Schikane durch den Vermieter, Mieterhöhungen aufgrund der Modernisierungen oder andere Mieterhöhungen usw, usw kurz: der Mieter soll mürbe gemacht und so veranlasst werden, die Wohnung zu räumen. Wenn das geschehen ist, kann der Vermieter entweder die Wohnung teuer verkaufen oder sie oft für das Doppelte weiter vermieten.
- Diese Gesetzeslage führt unter anderem zu der derzeitigen Mietsituation in Ballungsgebieten wie München. **Mieter, die bereits in der Stadt leben, haben Angst aus der Wohnung zu müssen, da sie nichts Bezahlbares finden und Mieter, die nach München kommen, finden erst gar keine bezahlbare Bleibe.**
- Diese Entwicklung bzw. dieser Zustand kann nur durch eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen verändert werden. Ausschlaggebend für die Mietberechnung bei Neuvermietungen soll der geltende Mietspiegel sein. Vermieter dürfen nach dem Vorschlag **10 % über der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen. Liegen sie darüber, hat der Mieter einen Anspruch auf Reduzierung.
- Damit **Investoren nicht vom Neubau von Wohnungen abgeschreckt** werden, soll das Ganze nicht bei Erstvermietungen gelten. Es kann natürlich dann sein, dass der Vermieter bei der ersten Folgevermietung die Miete wieder reduzieren muss. Aber auch das ist ein gewünschter Nebeneffekt, denn dann wird der Vermieter großes Interesse daran haben, den Mieter zu behalten und der Mieter nicht – wie sonst – auf Gedeih und Verderb dem Vermieter ausgeliefert sein. Überhaupt muss der Mieter keine Befürchtung mehr haben, dass der Vermieter ihn aufgrund der niedrigen Miete nicht mehr haben will.
- Außerdem wären die Mieter vor **sinnlosen Luxusmodernisierungen** geschützt. Der Vermieter kann bei einer solchen Modernisierung im Falle der Weitervermietung, den Zuschlag ja nicht

mehr geltend machen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen muss der Vermieter freilich trotzdem durchführen, eine Mieterhöhung gibt es in solchen Fällen nicht.

- Die Gefahr, dass in Zukunft **nur noch Mietverträge mit Staffelmieten oder Indexmieten** vereinbart werden, sehen wir nicht. Die Ausgangsmiete ist ja fix und ob der Vermieter nun die Miete gemäß dem aktuellen Lebenshaltungsindex oder aber gemäß Mietspiegel verlangt, dürfte keinen allzu großen Unterschied machen. Die Mieterhöhungen müssen ja weiterhin nach dem Mietspiegel berechnet werden und der wird alle zwei Jahre neu erstellt.
- Der Einwand, dass eine derartige Mietbegrenzung in den **Art. 14 GG, also das Grundrecht auf Schutz des Eigentums eingreift**, geht in´s Leere. Die Begrenzung soll ja nicht generell gelten, sondern nur in Ballungsgebieten. Die Wirtschaftlichkeit einer vermieten Wohnung in einer Stadt wie München dürfte unbestritten sein. Die Rechnungsbeispiele, die der Haus- und Grundbesitzerverein anstellt, spiegeln keinesfalls die Realität wider. Bei diesen Berechnungen wird ja der Wertzuwachs, den eine Immobilie in München innerhalb kürzester Zeit hat, überhaupt nicht berücksichtigt. Bei den derzeit niedrigen Zinsen kann sich kein Immobilienbesitzer über eine zu geringe Rendite beklagen. Bei welcher anderen Anlageform werden denn Renditen in Höhe von 3-4% gezahlt?

**Leider wurde ein entsprechender Antrag der SPD im Bundestag durch die CDU/CSU-Fraktion abgelehnt, obwohl die Kanzlerin in den letzten Wochen immer wieder betont hat, wie gut ihr die Idee einer Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungen gefalle.**

## 2. Umwandlungsverbot für München

Hier handelt es sich um ein bestehendes Bundesgesetz, das der Freistaat Bayern lediglich für München umsetzen müsste. Wenn er dies täte, hätte die Stadt bei sog. Umwandlungen in Eigentumswohnungen, sofern sich das Gebäude in einem Erhaltungssatzungsgebiet befindet, einen Genehmigungsvorbehalt. Nur wenn die Stadt genau geprüft hat, wer warum umwandeln will, muss sie diese Genehmigung erteilen. Derzeit hat die Stadt keinerlei Einfluss auf die Umwandlungen.

Das Problem an der Umwandlung und der Aufteilung der Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen ist, dass die betroffenen Mieter (denn sie werden quasi „mitverkauft“) einer ungewissen Zukunft entgegen sehen müssen.

Es gibt verschiedenen Szenarien:

- **Die Wohnung wird an einen Investor verkauft**  
In diesem Fall können und müssen die Mieter mit Mieterhöhungen rechnen. Der Käufer hat viel Geld für diese Wohnung bezahlt, meist einen Kredit aufgenommen. Natürlich muss sich diese Investition lohnen. Das ist aber nur der Fall, wenn das meismögliche aus ihr „herausgezogen“ werden kann.  
Der nächste Schritt des Investors ist eine Modernisierung oder sogar Luxusmodernisierung. Dies erhöht für den Vermieter den Wert der Immobilie, für den Mieter steht aber auch in diesem Fall eine Mieterhöhung in´s Haus. Der Vermieter kann bei Modernisierungen nämlich 11 % der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Dazu kommen die Beeinträchtigungen, die Modernisierungen und Bauarbeiten mit sich bringen: Lärm, Schmutz, Wasser- Stromausfall etc.

- **Der neue Eigentümer möchte gerne in seine neu erworbene Wohnung ziehen**  
Das bedeutet für den Mieter eine Eigenbedarfskündigung. Gemäß § 577a BGB gibt es zwar eine Kündigungssperrfrist, diese reicht jedoch nicht aus, um die angestammte Wohnbevölkerung in dem jeweiligen Milieu zu halten.
- **Der neue Eigentümer versucht die Mieter durch gezielte Entmietung zum Auszug zu zwingen**  
Wie oben erwähnt, gibt es bei umgewandelten Wohnungen eine Kündigungssperrfrist. Diese beträgt in München sogar 10 Jahre. Das heißt, der neue Eigentümer kann innerhalb dieser 10 Jahre nicht kündigen. Eine andere Möglichkeit, die Mieter zum Auszug zu bewegen (damit die Wohnung dann teurer weitervermietet bzw. mit Gewinn weiter verkauft werden kann), ist, sie schlichtweg mit permanenten Schikanen müde zu machen. (Bauarbeiten, Lärm, Drohungen etc)  
Die Problematik der Umwandlung ist vor allem in Ballungsgebieten wie München ein großes Thema. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, dementsprechend steigen sowohl die Miet- als auch die Immobilienpreise, es lässt sich mit dem Verkauf von Immobilien viel Geld verdienen. Natürlich werden durch ein Umwandlungsverbot keine Wohnungen geschaffen. Aber es geht um Bestandserhaltung und die Vermeidung von Luxussanierungen, Gentrifizierung und Entmietungen.

**Leider wurde ein entsprechender Antrag der SPD im Bayrischen Landtag von CSU und FDP abgelehnt, obwohl die CSU in den letzten Wochen betont hat, dass ein Umwandlungsverbot durchaus ein adäquates Mittel wäre, die derzeitige Mietsituation in München zu verbessern.**

**Wohnen muss bezahlbar bleiben! Um Wohnraum zu schaffen, müssen die Bodenpreise gedeckelt und Leerstand beseitigt werden!**

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

- Beatrix Zurek, [zurek@mieterverein-muenchen.de](mailto:zurek@mieterverein-muenchen.de) oder Tel.: 0172-7776349  
oder
- Anja Franz, [franz@mieterverein-muenchen.de](mailto:franz@mieterverein-muenchen.de) oder Tel.: 089-552143-17