

Wir bleiben

Mit Luxusmodernisierungen und entsprechenden Mietaufschlägen werden in bundesdeutschen Städten alteingesessene Bewohner aus ihren Wohnungen vertrieben. Bonn will die Alt-Mieter durch bessere Gesetze schützen.

In München weht „ein Hauch von Freiheit“, wagt „eine Welle von Begehagen“, und in Schwabing gibt auch noch „ein Schuß Paris ein immerwährendes Gastspiel“. So steht es in einem reichbebilderten Prospekt mit dem Titel „Schwabing“.

Der Herausgeber dieser blumigen Broschüre ist der Immobilienhändler Heiner J. Engel, der mitten in der angepriesenen Idylle eine „Schwabinger Rarität“ anzubieten hat — ein Objekt, das „fast unter dem Tisch gehandelt“ wird. Für 3700 bis 4000 Mark den Quadratmeter verkauft Engel 18 Eigentumswohnungen in einem jener „herrlichen Bürgerhäuser“, die man „dank mutiger und vorausschauender Investoren zu neuer Blüte gebracht hat“.

Es gibt offenbar viele Bundesbürger, die sich von solchen Lobpreisungen anlocken lassen. Denn das Geschäft des Immobilienhändlers Engel und seiner Kollegen mit aufgeputzten Altwohnungen blüht immer üppiger.

In München wurden letztes Jahr rund 3600 Wohnungen in über 250 Altbauten zu Eigentumswohnungen gemacht; 1978 waren es erst etwa 40 Häuser. In Berlin, dem Zentrum der Hausbesetzer-Szene, wandelten clevere



Mieter-Protest in München*: „Perveres System der Wohnungspolitik“

Immobilienhändler in den letzten sechs Jahren ungefähr 5000 Altbauwohnungen um; davon allein 1600 im vergangenen Jahr.

Auch in anderen Großstädten mit attraktiven Altbauvierteln — in Hamburg oder Düsseldorf, Köln oder Stuttgart — werden immer häufiger echte oder angebliche Jugendstil-Fassaden herausgeputzt und die bisher billigen Mietwohnungen zu hohen Preisen an neue Eigentümer verkauft.

Immer seltener geht es dabei noch darum, heruntergekommene Gebäude zu reparieren und auf neuzeitlichen

Komfort-Stand zu bringen. Modernisiert werden mittlerweile Wohnungen, die schon längst das meiste haben, was sich die Bewohner wünschen.

Die Wohnungen werden dennoch aufwendig herausgeputzt, um eine Begründung für deftige Mieterhöhungen zu schaffen. Die angestammten Bewohner können die neuen Mieten meistens nicht mehr bezahlen — die Modernisierung zeigt den erwünschten Erfolg: Die alten Mieter ziehen aus, zahlungskräftige Nachfolger rücken nach.

Damit werden aus alten Häusern gutverkäufliche Kapitalanlagen. Als Eigentumswohnungen finden die Altbauquartiere bei Steuerbürgern der oberen Einkommensklassen dankbare Abnehmer. Denn, so der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Dietrich Sperling: „Auch wegen gewisser Bestimmungen im Steuerrecht sind die Renditen recht hoch.“

Über die unerwünschten Wirkungen dieser Luxusmodernisierungen und der Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind sich die Politiker einig. „In beiden Fällen entsteht die Gefahr der Verdrängung der Mieter aus ihren angestammten Wohnquartieren“, warnt Münchens Oberbürgermeister Erich Kiesl (CSU), „mit größten menschlichen, sozialen und stadtentwicklungspolitischen Problemen.“

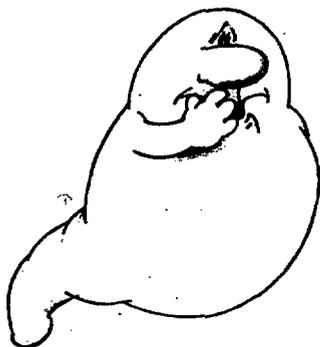
Der Münchner SPD-Bundestagsabgeordnete Rudolf Schöfberger schimpft über die Steuerersparnisse und die erhöhten Abschreibungen für Altbaukäufer: „Das bisherige perverse System spricht jeglicher sozialdemokratischer Zielvorstellung von Verteilungsgerech-



Modernisierter Altbau in Hamburg: Aufwendig herausgeputzt

* In der Schwabinger Türkenstraße.

Sodbrennen?



Talcid® hilft prompt

Talcid von Bayer schafft sekundenschnell Erleichterung und bildet eine langwirkende Reserve im Magen, die den Säuregehalt anhaltend normalisiert. Hilft bei Sodbrennen, Völlegefühl, Magenschmerzen. Rezeptfrei in Ihrer Apotheke.

Anwendungsgebiete: Bei Magenübersäuerung, auch nach Genußmitteln. Magenschleimhautentzündung. Bayer Leverkusen.



Mit Platz-Garantie

Die schnellste Fährverbindung nach

KORSIKA

Vertieren Sie keine Zeit – nehmen Sie den kürzesten Weg und die schnellste Autofähre:

PIOMBINO (90 km von Pisa)/**BASTIA** mit „MS BASTIA“ der NAVAR.MA.-Lines. Roll-on/Roll-off. Täglich vom 25. 6. bis 14. 9. 3x wöchentlich vom 18. 4. – 24. 6. und 15. 9. – 30. 9. 1981

Und das so preiswert:
pro Person ab **DM 36,-**
pro Auto ab **DM 63,-**

Prospekte, Auskünfte und Buchungen in Ihrem Reisebüro oder beim Generalagenten SEETOURLS INTERNATIONAL



Weißfrauenstraße 3,
6000 Frankfurt/M. 1,
Tel. 06 11/13 33-2 60,
Telex 04-189723.

tigkeit und sozialer Wohnungspolitik Hohn.“

Die betroffenen Mieter, „Vertriebene im eigenen Land“, wie ein alteingesessener Schwabinger klagt, fangen allmählich an, sich gegen die Spekulation mit ihrem Wohnraum zu wehren.

Den Interessenten für die „Schwabinger Rarität“ des Maklers Engel zum Beispiel schlug bei der Besichtigung des Kaufobjekts keineswegs die versprochene „Welle des Behagens“ entgegen. Mit einer „Hausbeschallung“, einem zu diesem Anlaß komponierten Song gegen die Wohnungsspekulation, wurden die Käufer aus Düsseldorf und Hannover begrüßt. Dann luden die Mieter auf ein Glas Wein und klärten die Kunden auf: „Wir bleiben.“ Überall im Treppenhaus verkündeten Plakate: „Drei Jahre Mieterschutz und mehr, davor wird keine Wohnung leer.“

Wenn die Umwandlung in Eigentumswohnungen droht, schließen sich allenthalben die Bewohner zu Mietergemeinschaften zusammen. Allein in München gibt es davon schon über zwanzig. Die Alt-Mieter engagieren Anwälte, mobilisieren Kommunalpolitiker und alarmieren mit Informationsständen und Flugblättern die Nachbarschaft, der womöglich bald ähnliches ins Haus steht.

Die Mieter eines Altbaus in der Schwabinger Türkenstraße versammelten sich unlängst zu einer Demonstration auf dem Dach ihres Hauses, als ihre „Traumwohnungen in einer Oase der Ruhe“ per Zeitungsanzeigen feilgeboten wurden.

Den Interessenten rieten sie mit einem überzeugenden Argument vom Kauf ab: Der Immobilienhändler hatte das Gebäude durch allerlei kosmetische



Münchener Altbau „Ein Schuß Paris“

Operationen fein herausgeputzt. Doch unter dem unsachgemäß aufgetragenen Fassadenanstrich, so stellte die von den Mietern alarmierte Lokalbaukommission fest, entfaltete sich der Hausschwamm erst so richtig.

Meist allerdings modernisieren die neuen Besitzer die Altbauten mehr als nötig. An dem als „Schwabinger Rarität“ angepriesenen Bau etwa ist, wie selbst Makler Engel in seinem Verkaufsprospekt bedauernd zugibt, wegen des „guten Substanzwerts“ eigentlich so



Demonstrierende Mieter: Die Bewohner können nicht mehr zahlen

wenig zu richten, daß es sogar die sonst großzügigen Münchner Finanzämter nicht als besonders steuersparendes Bauherrenmodell anerkennen wollen. Trotzdem soll in das viergeschossige Haus ein Lift eingebaut werden — mit der kostentreibenden Folge, daß in der Hälfte der Wohnungen die durchaus komfortablen Bäder für den Fahrstuhlschacht herausgerissen und anschließend wieder neu eingebaut werden müssen.

Wie in München mehren sich auch in den anderen Großstädten mit knappem Wohnungsangebot „die Luxusmodernisierungen mit Mieterhöhungen von 100 Prozent und mehr“ (so der Deutsche Mieterbund). Die Bewohner eines Uraltbaus von 1870 in der Alten Rabenstraße nahe der Hamburger Außenalster sollen nach der Renovierung statt drei bis vier Mark pro Quadratmeter 9,31 bis 10,31 Mark zahlen.

In der Kölner Schwerinstraße kündigte der Vermieter wegen Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung von 240 auf 849 Mark an. Der Besitzer eines Altbaus in der Fridastraße in Hannover verlangte von einem 85jährigen Rentner sogar schon vor Beginn der Modernisierungsarbeiten statt 385 Mark eine neue Miete von 842 Mark. Er könne, so teilte er dem alten Mann mit, die Maßnahmen nicht aus eigenen Mitteln finanzieren.

„Wenn der Mieterbund eine Tapferkeitsmedaille hätte“, so sein Direktor Helmut Schlich, dann wäre sie der 90jährigen Agnes Brenig aus Bonn gewiß. Für ihre Wohnung in der Goebenstraße, in der sie seit 48 Jahren lebt, sollte sie statt bisher 110 Mark Miete im Zuge einer Modernisierung 825 Mark zahlen.

Dagegen wehrte sich Agnes Brenig, und sie gewann einen Prozeß gegen die „Baugesellschaft zur Erhaltung historischer Wohngebäude“, den neuen Besitzer: Laut Urteil brauchte sie eine solche „Luxusmodernisierung“ nicht zu dulden. Die abgeschlagene Baugesellschaft verkaufte das Haus unrenoviert weiter.

Kurz darauf mußte die alte Dame einen weiteren Prozeß führen. Der neue Besitzer klagte auf Eigenbedarf an der Wohnung der 90jährigen für seinen 84jährigen Vater. Das Ende in dem „makabren Wettlauf von Tod, Gesundheit und Gerichten“ („Mieter Zeitung“) ist noch offen.

Häufig genug ziehen die Mieter gegenüber den Altbauspekulanten den kürzeren. 20 bis 30 Prozent der Bewohner, so ermittelte Infratest in einer Umfrage, müssen nach einer Umwandlung „relativ kurzfristig gegen ihren Willen“ ihre Wohnung verlassen. 65 Prozent der Käufer wollten nach der Infratest-Erhebung selber in die erworbenen Wohnungen einziehen. Die Mehrzahl der ursprünglichen Mieter muß also ir-



BOSS

Die Konsequenz in der Herrenmode.

Anzüge, Sakkos, Hosen,
Mäntel, Sportswear, Hemden.

Schurwolle.

Man sieht es, man fühlt es.
Am besten in Wollsiegel-Qualität.





Wohnungspolitiker Vogel: Eigenbedarf soll nicht mehr gelten



Bauminister Haack: Auf den Bundesrat angewiesen

gendwann mit der Kündigung wegen Eigenbedarfs rechnen.

„Ein verstärktes Bedürfnis nach einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Modernisierung und Umwandlung in eine Eigentumswohnung“ machten auch die Beamten des Bonner Justizministeriums aus. Ein Gesetzentwurf, der Ende Mai vom Bundeskabinett beraten werden soll, verspricht Vorkehrungen dagegen, „daß Mieter herausmodernisiert werden“.

So soll ein Vorkaufsrecht dem Mieter die Möglichkeit geben, bei einer Umwandlung seine Wohnung selber zu erwerben — wenn er das Geld hat.

Außerdem wird die gesetzliche Sperrfrist nach der Aufteilung in Eigentumswohnungen von drei auf sieben Jahre verlängert; mithin dürfte der Käufer den bisherigen Mietern auch

dann erst nach sieben Jahren kündigen, wenn er die Wohnung selber oder für nahe Verwandte nutzen will. Für diese Gruppe, meinen die Verfasser des Gesetzentwurfs hoffnungsvoll, „wird der Kauf einer solchen Wohnung kaum noch von Interesse sein“.

So sicher ist das allerdings nicht: Beim Verkauf von Sozialwohnungen, bei denen die Sperrfrist sogar schon acht Jahre ausmacht, hat sich in letzter Zeit gezeigt, daß Kapitalanleger selbst von so langen Fristen kaum abgeschreckt werden.

Ein wirksamer Schutz gegen überzogene Modernisierung wäre darum der wichtigste Punkt der Neuregelung. Doch gerade hier, fürchtet Stefan Kampmann vom Mieterbund, bringt der Entwurf „eine faktische Verschlechterung“. Nach dem geltenden Mietrecht muß der Hausbesitzer dem

Mieter nachweisen, daß Modernisierung und Mieterhöhung „zumutbar“ sind. In der Neufassung wird die Beweispflicht umgekehrt. Es ist „Sache des Mieters, eine nicht zu rechtfertigende Härte darzutun“.

Wie das zu schaffen ist, erläutert der Gesetzentwurf aber nicht so recht. Lediglich der dehnbare Begriff der Zumutbarkeit, den die Gerichte oft unterschiedlich auslegen, ist durch etwas präzisere Tatbestände ersetzt.

Nicht mehr zu dulden brauchen die Mieter nach dem Gesetzentwurf eine Modernisierung, wenn die „zu erwartende Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist“.

Allerdings, ohne den Gang zum Gericht wird kaum ein Mieter sein neues Recht durchsetzen können. „Der psychische Druck, dies Recht vor Gericht überhaupt wahrzunehmen“, weiß Mieterbund-Funktionär Kampmann, läßt aber viele der Betroffenen oft allzu schnell einlenken. „Das Problem“, meint auch der Mietexperte der Münchner SPD, Kurt Mühlhäuser, „liegt in der Praxis.“

Der Berliner Senat unter dem ehemaligen Bundesjustizminister Hans-Jochen Vogel brachte daher Anfang April einen eigenen Änderungsvorschlag im Bundesrat ein, der über den Entwurf aus Vogels einstigem Ressort weit hinausgeht. „Eigenbedarfs-Kündigungen“, so der Berliner Bausenator Peter Ulrich, sind danach „für Wohnungskäufer fast ausgeschlossen“.

Eigenbedarf soll nicht mehr gelten, wenn der Mieter älter als 60 Jahre ist, wenn er länger als zehn Jahre im Haus wohnt, drei oder mehr Kinder hat oder wenn der Vermieter eigene Modernisierungen des Mieters nicht zum Zeitwert entschädigen will. Ausgeschlossen ist die Eigenbedarfskündigung auch, wenn das Jahreseinkommen eines Mieter-Ehepaares 63 600 Mark nicht überschreitet — und das trifft nicht wenige Bürger.

Die Vorschläge der durch die Hausbesetzungen alarmierten Berliner Wohnungsbaupolitiker haben bei der CDU/CSU-Mehrheit im Bundesrat allerdings keine Chance. Finanzminister Johann Wilhelm Gaddum (CDU) aus Rheinland-Pfalz befürchtet, daß dann „vom Recht des Eigentümers nichts mehr übrigbleibt“.

Problematisch sind die Vorschläge allerdings auch für die Mieter: Jene Gruppen, die nun selbst bei Eigenbedarf nicht mehr aus Wohnungen zu kündigen sind, dürften es noch schwerer haben, eine Bleibe zu finden.

Am Einspruch des Bundesrats könnten auch Pläne aus dem Bundesbauministerium scheitern, die Luxusmodernisierungen mit Hilfe des Baurechts überhaupt einzudämmen. Bauminister Dieter Haack will nämlich den Anwen-

dungsbereich der sogenannten Erhaltungssatzungen erweitern.

Diese Satzungen, die im Bundesbaugesetz festgeschrieben sind, sollen historisch gewachsenes Stadtbild vor baulichen Veränderungen schützen. Bislang ist umstritten, ob mit diesen Paragraphen des Baurechts auch die Verdrängung der eingesessenen Bevölkerung durch umfangreiche Renovierungen der Altbauviertel verhindert werden kann.

Nach Haacks Vorstellung sollen solche Gründe nun ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen werden. Doch anders als bei den Mietrechtsvorschlägen des Justizministeriums kann das nur mit Zustimmung des Bundesrats durchgesetzt werden.

Und da stehen die Chancen nicht allzugenut, zumindest wenn es, wie in der Union üblich, nach der bayrischen CSU geht. Münchens christlich-soziale Stadtregierung jedenfalls gab zu erkennen, daß sie von dem aus Bonn angebotenen Instrument gegen die Luxusmodernisierungen nichts hält.

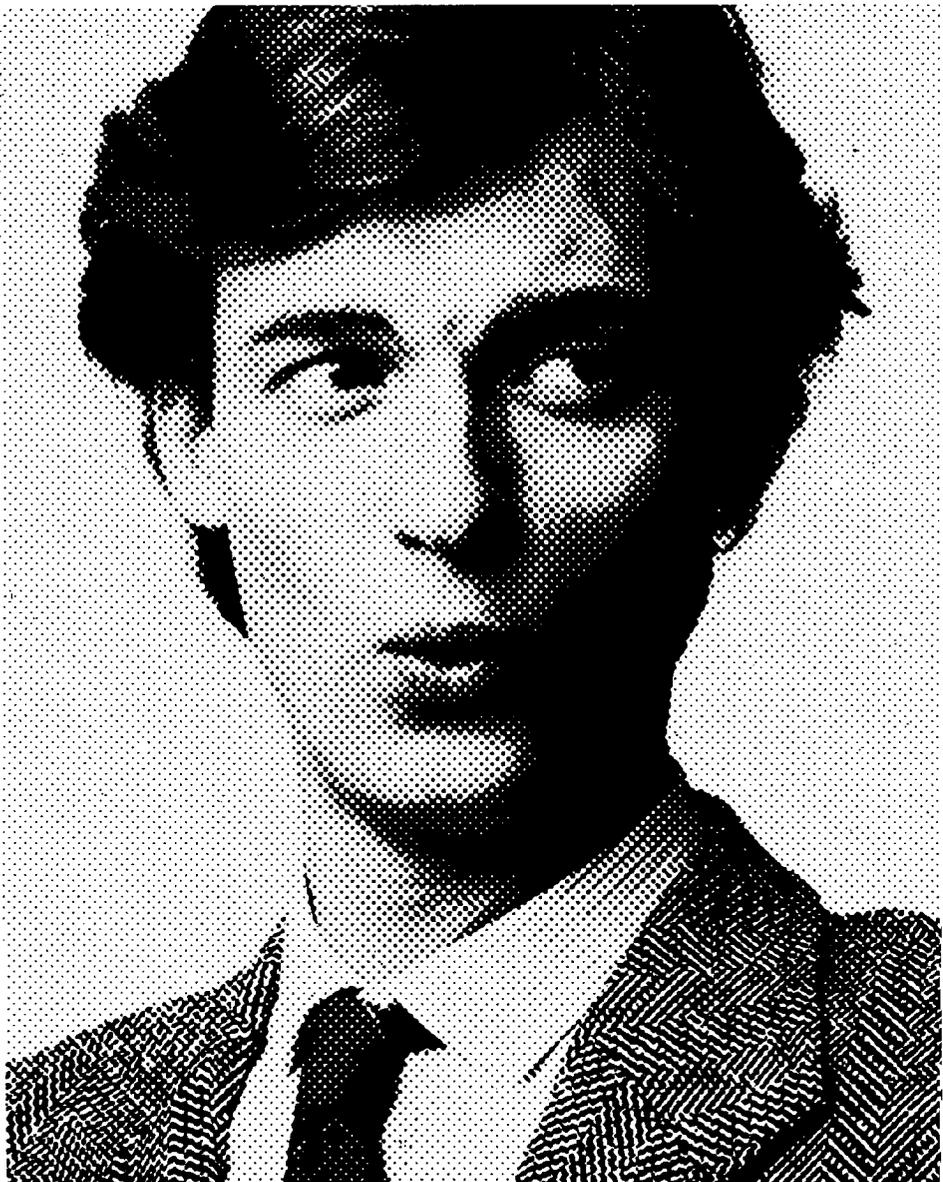
Unter dem Druck einer agilen Mieterinitiative hatte der Stadtrat für zwei von der Altbaupekulation bedrohte Häuserblocks in Westschwabing eine Erhaltungssatzung erlassen. Erwartungsgemäß klagte einer der betroffenen Hausbesitzer, die Braunschweiger Lebensversicherung, gegen diese mieterfreundlichen Aktivitäten der Stadt, und die tut nun alles, berichtet Mieteranwalt Kurt Neumeister, um den Prozeß zu verlieren.

Oberbürgermeister Kiesel weiß genau, warum er das Gesetz so ungern gegen die Luxusmodernisierungen anwendet: „Davon wäre ja fast ganz München betroffen.“



Oberbürgermeister Kiesel
„Fast ganz München betroffen“

Im Krankenhaus bin ich zwar Patient...



Wenn Sie bei der gesetzlichen Krankenkasse versichert sind, liegen Sie in der allgemeinen Pflegeklasse. Die Kosten übernimmt Ihre Krankenversicherung.

Als Privatpatient,
im Krankenhaus, mit all
seinen Vorzügen, zahle
ich nur wenig Beitrag.



Deutsche Krankenversicherung