

Andrej Holm

Mietenwahnsinn

Warum Wohnen immer teurer wird
und wer davon profitiert

KNAUR 

**Besuchen Sie uns im Internet:
www.knaur.de**



Originalausgabe März 2014

Knaur Taschenbuch

© 2014 Knaur Taschenbuch

Ein Unternehmen der Droemerschens Verlagsanstalt

Th. Knaur Nachf. GmbH & Co. KG, München

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk darf – auch teilweise –
nur mit Genehmigung des Verlags wiedergegeben werden.

Redaktion: Caroline Draeger

Umschlaggestaltung: ZERO Werbeagentur, München

Satz: Daniela Schulz, Puchheim

Druck und Bindung: CPI books GmbH, Leck

ISBN 978-3-426-78676-5

5 4 3 2 1

Inhalt

Mietenwahnsinn	7
Teil I	
Das Geschäft mit den Wohnungen	9
1 Die Wohnungsfrage	11
Die ewige Wiederkehr	15
2 Die Wohnung als Ware	25
Von unvollkommenen Märkten	25
Die soziale Blindheit des Marktes	30
Kapital soll Zinsen tragen	33
Auf dem Weg in die gesplante Stadt	35
3 Wie wird aus Miete ein Gewinn?	41
Lage, Lage, Lage	48
Das schnelle Geld mit dem Eigenheim	50
4 Das Prinzip Goldtausch	53
Die Ökonomie der Verdrängung	58
Im Goldtausch der Ertragserwartung	76
5 Die Wohnung als Finanzanlage	81

Teil II

Das Versagen des Staates	95
6 Abschied auf Raten	97
7 Das beste Mietrecht der Welt?	102
Zwangsräumung für die Wiedervermietung	105
Wann ist ein Eigenbedarf berechtigt?	112
Verwertungskündigung für den geplanten Abriss	117
Kündigung für den Profit	120
8 Die Kommunen als Mietpreistreiber	123
Kommunale Goldesel	125
Magdeburg opfert Mieter für ein neues Zentrum	133
Haussmann in Hanau	139
9 (Un)Sozialer Wohnungsbau	146
Wohnungsbauförderung als sogenannte »Soziale Zwischennutzung«	154
10 Der Neubau-Mythos: Das Geschäft mit der Wohnungskrise	164
11 Der Immobilienfilz	173
Bedingungen für eine Grundversorgung mit sozialem Wohnraum	186

Mietenwahnsinn

Die Mieten steigen. Und insbesondere in den Großstädten wurden Fragen der Wohnungsversorgung erneut auf die Tagesordnung der stadtpolitischen Debatten gesetzt. In Berlin mussten kürzlich Hunderte Polizeibeamte eine Zwangsräumung gegen den Protest von Mieterinitiativen durchsetzen, in München protestieren Bürgerinitiativen zusammen mit Mehmet Scholl und stadtbekanntem Schauspielern gegen den Abriss eines leerstehenden Wohnhauses, und in Nordrhein-Westfalen muss sich eine Enquetekommission des Landtages mit der Zukunft von Schrottimmobilien im Besitz internationaler Finanzinvestoren befassen. Diese neue Omnipräsenz der Wohnungsfrage hat einen gemeinsamen Nenner: Wo immer die Interessen der Bewohner und der Städte unter die Räder geraten, geht es letztendlich ums Geld. Ob Mieterhöhungen oder Luxusmodernisierungen, verweigerte Instandsetzungsarbeiten oder Abrisspläne – das Geschäft mit den Wohnungen kann sehr verschiedene Gesichter annehmen, doch nur selten ein freundliches. Es ist keine Undankbarkeit oder Nörgelneigung und erst recht keine Beliebigkeit, wenn Mieter ihren Protest gegen »zu viel« oder »zu wenig« Investitionen auf die Straße tragen. Es ist vielmehr ein Zeichen, dass grundsätzlich etwas im Argen liegt mit der Art, wie wir unser Wohnen organisieren.

Grund genug, sich mit den wirtschaftlichen Grundlagen und den politischen Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung auseinanderzusetzen. Erst wenn

wir verstehen, wie das Geschäft mit den Wohnungen funktioniert und welche Rolle der Staat im Spiel der Banken, Eigentümer und Investoren spielt, können wir ernsthaft über Alternativen diskutieren, wie die Wohnungsversorgung im Interesse der Bewohner organisiert werden könnte. Dieses Buch soll helfen, die Prinzipien des Immobilienmarktes zu verstehen, die Logik der Akteure kennenzulernen und sich ein Bild von den Regulationsversuchen des Staates zu machen. Wir werden uns mit der Wiederkehr der Wohnungsfrage beschäftigen, das Geschäft mit den Wohnungen ergründen, dem Staatsversagen in der Wohnungskrise ins Auge sehen und nach möglichen Alternativen suchen. Das Buch richtet sich in erster Linie an die Mieterinnen und Mieter, die sich mit steigenden Mieten herum-schlagen müssen und Angst haben, aus ihren Nachbarschaften verdrängt zu werden. Es soll all jenen helfen, die Logik von Investoren und Politik zu verstehen, die sich im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung für eine andere Wohnungspolitik einsetzen. Da die Wohnungsfrage eine öffentliche Frage ist und von möglichst vielen diskutiert werden soll, ist der Text bewusst allgemeinverständlich gehalten, und ich habe mit Rücksicht auf die Lesbarkeit auf die akademischen Zitationsregeln mit Fußnoten und ausführlichen Literaturlisten verzichtet. Wo immer ich auf fremde Gedanken zurückgegriffen habe, wird im Text auf die entsprechenden Studien und Autoren verwiesen.

Teil I

Das Geschäft mit den Wohnungen

1 Die Wohnungsfrage

Deutschland ist Mieterland. In München und Köln leben jeweils fast 75 Prozent aller Haushalte zur Miete, in Hamburg sind es 78 Prozent und in Berlin sogar 85 Prozent. Allein in den vier Millionenstädten Deutschlands leben 5,7 Millionen Einwohner in Mietwohnungen. Zumindest in den großen Städten ist die Mietwohnung der Standard der Wohnungsversorgung. Kein Wunder, denn das Wohnen in einer Mietwohnung hat eigentlich enorme Vorteile. Was eine Mietwohnung so attraktiv macht? Die Gründe sind schnell aufgezählt: Im Vergleich zum Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung sind die Kosten überschaubar, und eine Mietwohnung kann man schnell wechseln, wenn sich die eigene Bedarfssituation ändert. Vor allem aber müssen sich Mieterinnen und Mieter nicht um die Verwaltung, Instandsetzung und Bewirtschaftung des Hauses kümmern. Wer zur Miete wohnt, ist von den Fesseln des Hausbesitzes befreit und kann seine Aufmerksamkeit und Zeit den wichtigen Dingen des Lebens widmen. Beste Bedingungen eigentlich für das sorgenfreie Wohnen.

Doch ist das Leben als Mieter tatsächlich einfach und sorgenfrei? Ist es ausreichend geregelt? Oder ist es ein einziger Wahnsinn?

Die Realität für viele Miethaushalte spricht eine eindeutige Sprache: Mieterhöhungen von über einhundert Prozent. Dubiose Immobilienfirmen drohen, bis der Mieter zögerlich die Wohnung freigibt. Energetische Sanierungen werden angekündigt, die keine

Einsparungen bringen – jedenfalls nicht für den Mieter. Die Rede ist von fingierten Modernisierungsankündigungen, um einen Auszug zu provozieren. Wohnungseigentümer pochen auf ihren Eigenbedarf und versuchen, solvente Mieter nach Jahrzehnten aus ihren Wohnungen zu klagen. Man hört davon, dass Eigentümer, trotz erfolgter Nachzahlung eines umstrittenen Mietbetrages, eine Räumungsklage durchsetzen. Und nicht zuletzt gehören zum Mieteralltag Schimmel an den Wänden, Ratten im Treppenhaus, undichte Dächer und monatelang defekte Aufzüge in Hochhäusern.

In Zeitungsartikeln und Fernsehreportagen sind sie uns alltäglich vor Augen, diese Berichte über skrupellose Investoren, Miethaie, über unfähige Hausverwaltungen und zögerliche Stadtpolitiker. Das war nicht immer so, aber seit etwa fünf Jahren finden sich auch große Artikel und Reportagen zur Mietproblematik regelmäßig in den überregionalen Zeitungen.

Steigende Mietpreise, Verdrängung der ärmeren Haushalte an die Stadtränder und drohende Wohnungsnot in einzelnen Städten. Der Mietenwahnsinn hat inzwischen solche Ausmaße angenommen, dass er den Weg sogar in den Wahlkampf gefunden hat. Die Politik hat das Thema für sich entdeckt. Vor den Wahlen um den Einzug ins Berliner Abgeordnetenhaus 2011 setzten alle Parteien gleichermaßen die Frage der steigenden Mieten ins Zentrum ihrer Kampagne. Die Plakate von Linkspartei bis CDU waren in ihrer Empörung über die drastisch gestiegenen Mieten kaum voneinander zu unterscheiden. In Nordrhein-Westfalen wurden in überparteilicher Einigkeit von einer

Enquetekommission die negativen Folgen des Wohnungskaufs durch Finanzinvestoren kritisiert. Und im Vorfeld der letzten Bundestagswahl versprachen erst die SPD und später selbst die Kanzlerin eine »Mietenbremse«. Die Wohnungsfrage ist zurück auf der politischen Agenda.

Die Wohnungsfrage? Ist das nicht ein eigentlich längst abgeschlossenes Thema des letzten und vorletzten Jahrhunderts? Richtig. Die ersten wohnungspolitischen Diskussionen gehen zurück in die Zeit des schnellen Städtewachstums im Zuge der Industrialisierung. Damals begannen im 19. Jahrhundert bürgerliche Philanthropen und die Vertreter der gerade entstehenden Arbeiterbewegung Ideen für eine gerechtere und soziale Wohnungsversorgung zu entwickeln. Eine Reihe von bis heute bekannten Instrumenten wurden damals entwickelt: Genossenschaften und später staatliche Förderprogramme kurbelten den Wohnungsbau von preiswerten Arbeiterwohnungen an, das Mietrecht schützte erstmals die Familien vor dem willkürlichen Rauswurf aus der Wohnung, und immer strengere Bauauflagen setzten bessere Wohnverhältnisse durch.

Zu Beginn des 20. Jahrhundert schlug dann in vielen Städten die Stunde des öffentlichen Wohnungsbaus. Die Städte und Kommunen selbst gründeten Wohnungsbaugesellschaften, um gute und gesicherte Wohnverhältnisse für alle zu schaffen. Auch in der Nachkriegszeit war das so. Zudem konnten zumindest bei den Neubauten die meist unerträglichen Wohnverhältnisse der Mietskaserne überwunden werden, und

die Utopie von »Licht, Luft und Sonne« wurde zum Standard für viele.

Auch die letzten größeren Auseinandersetzungen um die Wohnungsfrage liegen schon ein paar Jahrzehnte zurück. In den 1970er und 1980er Jahren mussten sich die Städte einer zentralen stadtpolitischen Herausforderung stellen: der zunehmend verfallenen Bausubstanz in den Innenstädten. Mit der Parole »Rettet unsere Städte jetzt!« forderte der Deutsche Städtetag Strategien und vor allem eine ausreichende Finanzausstattung für die Kommunen. Eine Veränderung der Förderrichtlinien ermöglichte fast flächendeckend umfangreiche Bauaktivitäten in den Innenstädten und die umfangreiche Sanierung der Altbaubestände. Der steigende Wohnflächenverbrauch, also der Anspruch der Mieter, eine immer größere Wohnung beziehen zu können, und ein wachsender Komfort stehen für die ständige Verbesserung der Wohnungsversorgung in dieser Zeit und gelten gemeinhin als Zeichen für den gesamtgesellschaftlichen Fortschritt und Wohlstand. Am Ende des letzten Jahrhunderts schien so etwas wie Überbelegung, Substandard und Eigentümerwillkür als Artefakte der Vergangenheit überwunden. Selbst der Sanierungsbedarf Hunderttausender Gründerzeitwohnungen in Ostberlin, Leipzig oder Görlitz wurde nach der Wende weitgehend bewältigt, und die Wohnungsfrage galt als beantwortet. Wenn in Medien und Öffentlichkeit Probleme des Wohnens aufgegriffen wurden, dann ging es meist um Leerstand und Rückbaupläne, wie die Abrissvorhaben im Sprachgebrauch der Behörden genannt werden.

Die ewige Wiederkehr

Doch wie in einer Zeitschleife werden wir heute erneut mit Themen konfrontiert, die viele für längst überwunden hielten: Steigende Mieten und Wohnungsnot in den Metropolen werden ebenso diskutiert wie die unhaltbaren Wohnbedingungen in einigen Großsiedlungen oder Phänomene der Überbelegung in den dicht bebauten Innenstadtvierteln.

Wer kennt sie nicht, die Geschichten über enorme Mietsteigerungen? Viele haben es am eigenen Leib erlebt, dass die von der Politik gesetzten Grenzen ausgereizt werden – der Vermieter im Gegenzug aber keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen anstrengt. Egal, wo man hinschaut, ob auf neue Mietspiegel oder Wohnungsmarktberichte, auf inserierte Wohnungsangebote oder Statistiken über Bestandsmieten, ob Sozialmiete oder Entgelt fürs Luxusloft: Die Mietpreisentwicklung kennt nur eine Richtung – nach oben. Bundesweit – so zeigen es die Zahlen der Bulwiengesa AG – sind die Mieten seit Anfang der 1990er Jahre um fast 62 Prozent gestiegen: von 4,48 auf 7,25 Euro pro Quadratmeter. Gern wird argumentiert, der allgemeine Trend liege ja noch unterhalb der Inflationsrate. Doch die Inflationsrate ist nur für den Eigentümer das relevante Maß, wenn er den Realwert seiner Einkünfte vergleichen will. Was für die Mieter zählt, ist die Einkommensentwicklung, denn von dem Einkommen muss die Miete schließlich bezahlt werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die durchschnittlichen Haushaltseinkommen – unter Berücksichtigung veränderter Haushaltsgrößen – im

selben Zeitraum um etwa 46 Prozent erhöht. Für die Mieter bedeutet dies: Aus 46 Prozent mehr Einkommen müssen 62 Prozent mehr Miete gezahlt werden. Im Durchschnitt!

Doch wie so oft verdeckt auch hier die Argumentation mit Durchschnittszahlen, welche Dramen sich daraus in der Realität ergeben. Insbesondere in den prosperierenden Städten wie München, Hamburg oder Stuttgart müssen sich die Bewohner seit langem auf steigende Preise einstellen – ob der private Geldbeutel da mitmacht oder nicht, wird nicht gefragt.

Mit Durchschnittsmieten im Bestand von 8 bis 11 Euro pro Quadratmeter müssen die Mieter in Köln, Hamburg, Frankfurt und München erhebliche Anteile ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aufbringen. Hinzu kommen die steigenden Belastungen für Betriebskosten, Strom, Heizung und Wasser. Die Angebotsmieten liegen mit Preisen bis zu 16 Euro pro Quadratmeter in einigen Stadtteilen Münchens noch deutlich darüber.

Eine Wohnkostenkarte des Immobilien Verbandes Deutschland (IVD) zeigt, dass die Mietbelastung der Haushalte unabhängig von den Mietpreisen zwischen 18 und 24 Prozent des Nettoeinkommens liegt. Die Zahlen werden in der Regel benutzt, um die Gerechtigkeit der Mietwohnungsmärkte zu belegen: Die Mieten sind eben dort besonders teuer, wo die Menschen auch höhere Einkommen erzielen. Doch die Zahlen lassen sich auch anders interpretieren: Wo Mieten teuer sind, wohnen fast nur noch Haushalte mit hohem Einkommen. Die Mieten sind bezahlbar, denn ich kann sie ja bezahlen. Auch im Viersternehotel haben

die Gäste in der Regel höhere Einkommen als die im Hostel zwei Straßen weiter.

Wenn hohe Einkommen die Voraussetzung für die Zahlung von hohen Mieten sind, dann bedeutet eine durchschnittliche Mietbelastungsquote in den Städten mit stark angespannten Wohnungsmärkten schlicht, dass sich ärmere Haushalte das Wohnen in der Stadt schon jetzt nicht mehr leisten können.

Fast immer trifft es vor allem die Ärmsten. Je geringer das Einkommen, desto höher diese Mietbelastungsquote. Eine aktuelle Studie im Auftrag der Bertelsmann Stiftung hat in den 100 größten deutschen Städten das Wohnungsangebot für arme Familien untersucht und kommt zu erschreckenden Ergebnissen: Im Durchschnitt sind gerade mal 27 Prozent aller familiengeeigneten Wohnungen oder Häuser (mit mindestens 3 Zimmern und 75 qm Wohnfläche) mit 30 Prozent des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens bezahlbar. Dabei unterscheidet sich der Anteil bezahlbarer Wohnungen regional sehr stark und reicht von 50 Prozent in Minden bis zu gerade einmal 6 Prozent in Jena. In Hamburg und München sind es 11 Prozent, in Frankfurt am Main sogar nur 8 Prozent der Wohnungen. Und diese finden sich meist in nur wenigen, relativ weit vom Stadtzentrum entfernten Vierteln. Besonders hart trifft es die armen Familien mit weniger als 60 Prozent des lokalen Durchschnittseinkommens: Für sie sind bundesweit nur 12 Prozent der familiengeeigneten Wohnungen bezahlbar. In Hamburg sind es nur zwei Prozent. In München und Frankfurt ist sogar nur jede hundertste Wohnung für arme Familien geeignet. Um

überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben, nehmen viele Familien Mietpreise in Kauf, die sie sich eigentlich nicht leisten können. Die strengen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Haushalte und auch die Wohngeldregelungen nehmen darauf keine Rücksicht. All jenen, die mit geringen Einkommen in zu teuren Wohnungen wohnen müssen, bleibt für das Leben oft nicht viel.

Vor allem jene, die mit einem geringen Einkommen durch den Monat kommen müssen oder ihren Alltag vom Hartz-IV-Regelsatz bestreiten, müssen sich die Miete buchstäblich vom Munde absparen. Die Betreiber der sogenannten Tafeln, die bundesweit an fast 900 Standorten Essen an Bedürftige verteilen, berichten vielerorts von einem steigenden Andrang am Monatsende, Zeichen dafür, dass nichts übrig bleibt vom Geld. Wie sollte es auch, wenn schon die Miete fast das gesamte Einkommen auffrisst. Die Soziologin Sabine Pfeiffer spricht sogar von »Hungerarmut« und geht von regelrechten »Hungerphasen gegen Ende des Monats« aus. In ihren Untersuchungen zum Essverhalten von Hartz-IV-Empfängern hat sie festgestellt, dass im Extremfall 130 Tage pro Jahr zusammenkommen, an denen die Betroffenen sich nur unzureichend ernähren oder buchstäblich hungern. Den Verlust der Wohnung wollen die wenigsten riskieren, und wenn der Mietzuschuss des Amtes nicht reicht, wird aus dem Regelsatz draufgezahlt. Reicht das Geld dann noch immer nicht, wird eben in allen anderen Bereichen gespart: Mieten essen förmlich das Leben auf.

Doch steigende Mieten sind kein Problem, das sich auf die Armen beschränkt. In einer Stadt wie München mit Angebotsmieten von durchschnittlich 13 Euro/qm können sich auch viele Normalverdiener eine Wohnung kaum noch leisten und weichen nach Rosenheim, Augsburg oder Ingolstadt aus. Von nur einem Verdienst können sich die meisten dort schon lange keine Mietwohnung mehr leisten. Spätestens, wenn die Mieten selbst für Krankenschwestern und Feuerwehrleute, für Lehrerinnen und Polizisten zu teuer sind, wird deutlich: Steigende Mieten sind ein gesamtgesellschaftliches Problem. Es geht uns alle an.

Nicht nur in den Großstädten ist der Wohnungsmarkt angespannt. Naturgemäß richtet sich der Blick der Medien am ehesten auf die prekären Verhältnisse dort, sind doch die großen Medien alle in den betroffenen Städten angesiedelt. Aber auch Universitätsstädte wie Heidelberg, Marburg und Freiburg machen regelmäßig Schlagzeilen. Zu Beginn der Semester werden Studierende dort in Turnhallen und anderen provisorischen Massenunterkünften untergebracht. Das in einigen Medien als intensive Lebenserfahrung gefeierte Couch-Surfing hat für viele junge Menschen jedoch bei weitem nicht den Hippness-Faktor eines amüsanten Ferienerlebnisses. Im Gegenteil: Die häufig wechselnden Übernachtungen im Wohnzimmer einer befreundeten WG oder auf dem Klappbett im Arbeitszimmer des Onkels gehören für viele zu den Alltagsstrategien beim Start ins Unileben. Wer nicht auf solche Freundschafts- und Familiennetzwerke zurück-

greifen kann, dem bleibt vielfach nur der Weg in eine Obdachlosenunterkunft. Soziale Träger sprechen deshalb auch von einer verdeckten Obdachlosigkeit, wenn der Verlust der eigenen Wohnung über Freunde und Familienangehörige kurzzeitig aufgefangen werden kann. Doch nicht alle können sich auf solche Netzwerke verlassen, und die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe schätzte 2012 die Zahl der Obdachlosen auf bundesweit 280 000 – Tendenz steigend. Und das in unserem reichen Land: der viertgrößten Wirtschaftsnation der Welt.

Das ist nur die eine Seite des Problems. Was häufig verdrängt wird: Durch Wohnungsmangel, steigende Mieten und Verdrängungsangst sind die Mieter erpressbar geworden. Viele von ihnen bleiben heute in Wohnungen, die eigentlich als unbewohnbar gelten müssten. Gerade in den weniger angesagten Stadtteilen und Regionen, die vom Strukturwandel mit besonderer Härte getroffen wurden, häufen sich Berichte über vernachlässigte Wohnungsbestände.

So dokumentierte der TV-Journalist Holger Senft in seinem Film »Miete gleich Rendite« für das ZDF im Oktober 2013 die Missstände in den Siedlungen der Deutschen Annington, mit über 180 000 Wohnungen immerhin das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Beispiele aus Mainz, Bonn und Flensburg zeigen, dass Schimmel an den Wänden, Ratten bis ins Treppenhaus, ein mangelhafter Mieterservice oder leckende Dächer infolge von fehlerhaften energetischen Sanierungen auch im 21. Jahrhundert zum Mieteralltag gehören. Gerne würde man uns mit dem

Verweis auf die berühmten Einzelfälle beruhigen, die immer herhalten müssen, wenn es ein strukturelles Versagen zu kaschieren gilt. Doch betrachtet man die Vielzahl dieser Fälle, so wird deutlich: Die Vernachlässigung scheint System zu haben.

Die Beispiele zeigen das: In einem Plattenbau aus DDR-Zeiten in Jena-Lobeda wurde nach einem Fahrstuhlbrand über Monate der Aufzug nicht repariert. Die zum Teil recht betagte Mieterschaft war dadurch in ihrer Mobilität stark eingeschränkt – doch organisierte Hilfe des Vermieters gab es nicht. Eine 87-jährige Rentnerin machte Schlagzeilen, weil sie über Wochen in ihrer Wohnung faktisch eingesperrt war. Auch hier gehören die Bestände einem großen Wohnungsunternehmen. Die Treureal verwaltet bundesweit etwa 70 000 Wohnungen. Daher kann es nicht an mangelnder Professionalität liegen, wenn dieser Großvermieter seinen Pflichten nicht nachkommt. Erst nach lautstarken Beschwerden der Anwohner, eindringlichen Worten von Lokalpolitikern und etlichen Medienberichten kam Bewegung in die Sache. Nein, der Aufzug wurde nicht erneuert! Keineswegs. Vielmehr teilte das Immobilienunternehmen den Bewohnern mit, dass sie für Einkäufe und notwendige Erledigungen auf die Unterstützung der Volkssolidarität zurückgreifen könnten. Die Volkssolidarität! Wo leben wir denn! Antwort: in der Mietwohnung eines der größten Wohnungsanbieters Deutschlands. Übrigens: Der Aufzug selbst wurde erst nach über drei Monaten wieder in Betrieb genommen.

Auch in Hamburg klemmt schon mal der Aufzug. In

einem Hochhaus in Hamburg-Lokstedt war es das städtische Wohnungsunternehmen SAGA/GWG, das einen Schaden am Aufzug über mehrere Monate nicht behob. Selbst die von den Mietern angedrohte Mietminderung brachte keine unmittelbare Verbesserung der Situation, dafür aber einen Streit mit dem Vermieter. In einem Artikel des »Hamburger Abendblatts« ließ sich SAGA-Sprecher Dr. Michael Ahrens mit dem schönen Satz zitieren: »Der gelegentliche Ausfall der Aufzüge ist kein wesentlicher Mangel.«

Ein Fall in Köln-Chorweiler zeigt, dass Aufwertung und Verfall gefährlich nah beieinanderliegen können. Während am Hafen die teuersten Wohnungen der Stadt entstanden und ganze Viertel wie Mülheim, Deutz und Ehrenfeld unter den steigenden Mieten leiden, die die gestiegene Attraktivität der Viertel begleiten, haben sich nur 10 Kilometer weiter die Wohnblöcke von Köln-Chorweiler zum Synonym für das Wohnungselend entwickelt. Hier zeugen defekte und beschmutzte Fahrstühle, kaputte Klingelanlagen, undichte Fenster und Heroinspritzen im Treppenhaus von einem dramatischen Verlust der Wohn- und damit der Lebensqualität. In einer ZDF-Reportage versuchen sich die Autorinnen Birte Meier und Dana Nowak an einer Erklärung: »Viele Hochhäuser in Chorweiler sind heruntergekommen. Die Wohnanlagen gehören verschiedenen Unternehmen. Die interessieren sich nicht für den Zustand der Bauten. Die Miete kassieren die privaten Eigentümer pünktlich – vom Amt.«

Auch das hat seit einiger Zeit wohl System in Deutschland. Sozialämter zahlen direkt an den Vermieter, und

Klagen über den Zustand der Wohnungen verhallen ungehört. Sozialfälle haben eben keine Lobby, noch nicht einmal auf dem zuständigen Amt, wie dann erst bei den Vermietern. Bund und Kommunen geben jedes Jahr 14 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft aus und sichern den überwiegend privaten Vermietern ein sattes Einkommen. Die Betroffenen hingegen müssen oft mit schlecht ausgestatteten und kleinen Wohnungen vorliebnehmen.

Mehr Geld einzunehmen, als man für den Erhalt der Wohnqualität ausgeben muss, das klingt nach einem erfolgreichen Geschäftsmodell. Doch lohnt sich eine solche Strategie zu Lasten der Mieter auch langfristig? Was sind die Kalkulationen hinter solch einer offensichtlich geplanten Desinvestition? Und was ist das genau: Desinvestition?

An einem Fall in Berlin wird die Intention der Verwahrlosung deutlich. Unter dem Titel »Das Raus-Ekel-Haus« berichtete der »Berliner Kurier« über einen Altbau in Berlin-Prenzlauer Berg. Ausgerechnet in dem – inzwischen zum Synonym für Bionade-Bohème und die Latte-macchiato-Familien gewandelten – Bezirk bietet sich ein Bild der Verwahrlosung: »Kaputte Briefkästen, Ratten im Hausflur, Graffiti an den Wänden und eine Hausverwaltung, die nichts dagegen tut«. Der Grund ist auch hier das Geld. Der Eigentümer will sanieren, um die inzwischen ortsüblich hohe Miete zu erzielen. Was stört, sind die Altm Mieter, und da kommt dem Vermieter die Verwahrlosung des Hauses gerade recht: Es ist gewiss kein Zufall, dass ein großer Teil der verzweifelten Mieter bereits ausgezogen ist.

Steigende Mieten und Verdrängung durch Luxusmodernisierungen, aber auch Verwahrlosung und Repressalien: Es ist Unruhe in unser Mieterland gekommen. Die Fülle an Berichten und Fällen zeigt, dass es sich hier um einen Trend handelt, der die Städte in ihrer bisherigen Struktur und Funktionsweise in Frage stellt. Der Mietenwahnsinn hat verschiedene Gesichter und lässt sich über das Zusammentragen von Beispielen nicht erklären. Statt der so beliebten Reportagen, die dem Voyeur in uns Rechnung tragen, diesen Berichten über die »Gesichter und Geschichten« hinter der Misere, braucht es eine Untersuchung der Ursachen. Es bleibt festzuhalten: Fast immer geht es ums Geld. Um mehr zu verdienen, werden Mieten erhöht, Mieter vor die Tür gesetzt oder auch die Instandhaltung heruntergefahren. Doch wie funktioniert das Geschäft mit den Wohnungen wirklich? Wer heimst das Geld ein? Und warum schreibt sich die Politik das Problem auf die Fahnen – und verharrt in Untätigkeit?