



Wohnungsbesichtigung in Berlin

CARSTEN KALL / DER SPIEGEL

Auf der Straße

Immobilien | Die Mieten in deutschen Ballungszentren explodieren, doch die Politik findet keine überzeugende Antwort auf die drängendste soziale Frage der Zeit. Daran ändert auch der Koalitionsvertrag wenig.

Der Brief kam einen Tag vor Heiligabend. Sein Inhalt traf Marco Sinoradzki „wie ein Schlag ins Gesicht“, erzählt der 41-jährige Berliner. Denn unter dem harmlos klingenden Betreff „Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ kündigte die Hausverwaltung ihm und seinen Nachbarn monatelange Bauarbeiten an, für die eine „vollständige Räumung“ der Wohnung notwendig sei.

Außerdem, so erfuhren die Bewohner, werde sich die Miete nach der Generalüberholung erhöhen. Eine 75-Quadratmeter-Wohnung wie die von Sinoradzki wird dann voraussichtlich warm rund 1200 Euro pro Monat kosten, über 440 Euro mehr als

bisher. Das deutsche Mietrecht gibt das bislang her: Modernisierungskosten können bis zu elf Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden, die Steigerungen sind oft drastisch – in Sinoradzki's Fall sogar so drastisch, dass er wohl ausziehen muss, wenn es wirklich so weit kommt.

Der Berliner ist wegen schwerer Krankheiten Frührentner und lebt von der Grundsicherung. Seine Wohnung zahlt das Sozialamt, „1200 Euro werden die dort aber niemals akzeptieren“, befürchtet er.

Vielen seiner Nachbarn geht es kaum besser. Der etwas triste, graue Gebäudekomplex im Berliner Stadtzentrum wurde in den Siebzigerjahren als Sozialbau errichtet, hier hat niemand viel Geld.

Doch auch für Normalverdiener werden die Mieten in deutschen Ballungszentren zunehmend unerschwinglich. In Berlin müssen Wohnungssuchende mittlerweile für eine 60- bis 80-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt 76 Prozent mehr bezahlen als 2008, in München werden inzwischen schon 15 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietung fällig (siehe Grafik).

Sozialverbände warnen, dass die steigenden Wohnkosten ein Armutsrisiko darstellen. Über eine Million Haushalte in den Großstädten haben schon jetzt nach Abzug der Miete weniger Geld zum Leben, als wenn sie den Hartz-IV-Regelsatz bekämen. Die Obdachlosigkeit steigt.

„Das Thema Wohnen hat die Sprengkraft, eine der großen sozialen Fragen der heutigen Zeit zu werden“, fasst es Michael Müller (SPD), der Regierende Bürgermeister von Berlin, zusammen.

Umso verwunderlicher ist, dass das Thema in den am Mittwoch abgeschlossenen Koalitionsverhandlungen zwischen CDU, SPD und CSU keine zentrale Rolle spielte. SPD-Chef Martin Schulz und die Fraktionsvorsitzende Andrea Nahles stritten lieber lautstark über Themen wie die sachgrundlose Befristung von Arbeitsverträgen.

Die Frage des Mietwohnungsmarkts blieb den Fachpolitikern überlassen, zu denen auch SPD-Mann Müller gehörte. Das Ergebnis der Verhandlungen feiert er nun stoisch als „tragfähigen Kompromiss“.

Allerdings wird das, was da steht, die Situation kaum entschärfen.

Zu den besseren Resultaten der Verhandlungen gehört, dass die Modernisierungumlage – unter der der Berliner Frührentner Sinoradzki und seine Nachbarn so leiden – reformiert werden soll: Künftig sollen nur noch acht Prozent der Kosten pro Jahr auf die Mieter umgelegt werden dürfen – und höchstens drei Euro pro Quadratmeter binnen sechs Jahren. Für eine Wohnung in der Größe, wie sie Sinoradzki hat, dürfte die Miete demnach nur um 225 und nicht um 440 Euro steigen.

Doch auch Mietsteigerungen von drei Euro pro Quadratmeter sind happig.

Wenn aber ein Problem so unterschiedlich angegangen wird wie in diesem Bereich, sind mehr als lauwarmer Kompromisse eben nicht drin. Während die SPD vor allem auf strengere Regeln für den wild gewordenen Mietwohnungsmarkt setzt, gilt die Union vielen Sozialdemokraten als verlängerter Arm der Eigentümerlobby, weil sie von Verboten relativ wenig hält.

Schon in der vergangenen Legislaturperiode führte das zu allenfalls halbherzigen Versuchen, dem Problem beizukommen. Eindrücklichstes Beispiel ist die Mietpreisbremse, die die Große Koalition auf Drängen der SPD 2015 in Kraft setzte.

Das Prinzip ist simpel: Bei Neuvermietungen soll der Preis einer Wohnung die ortsübliche Miete nicht um mehr als zehn Prozent übersteigen, Maßstab ist der örtliche Mietspiegel.

Man kann über solche Instrumente trefflich streiten, etwa mit dem Argument, dass sie den dringend nötigen Neubau bremsen, weil sie Investoren abschrecken. Wenig sinnvoll ist es allerdings, von vornherein so viele Ausnahmeregelungen in das Gesetz hineinzuschreiben, dass es gar nicht wirken kann. Genau dafür sorgte die Union.

So gilt die Mietpreisbremse beispielsweise nicht für Wohnungen, die umfassend modernisiert oder nach dem Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden.

Als zweite Sonderregel gilt: Wenn die Miete nach den Maßstäben der Mietpreisbremse schon beim Vermieter zu hoch war, darf sie auch in Zukunft weiter kassiert werden.

In dem neuen Koalitionsvertrag haben Müller und seine Genossen den Unionsvertretern nun abgerungen, dass der Wohnungseigentümer künftig diese Vormiete tatsächlich auch offenlegen soll. Das ist nämlich bislang nicht der Fall.

Für Müller ist das ein Verhandlungserfolg, für Mieterverbände eine Minimalreform. „Ich habe das Gefühl, dass die GroKo noch keinen Eindruck hat, was wirklich in den Ballungszentren los ist“, sagt etwa Reiner Wild, der seit mehr als 35 Jahren beim Berliner Mieterverein arbeitet und Zeiten wie diese noch nie erlebt hat.

Denn nicht nur Gering-, sondern auch Normalverdiener haben zunehmend Probleme, die steigenden Mieten zu stemmen. Wenn sie überhaupt eine Wohnung finden. Bei Besichtigungsterminen in Großstädten ist es normal, dass Hunderte Interessenten kommen.

Johannes Brandt, 25, steht deshalb gerade jeden Tag um halb fünf Uhr morgens auf, um zwei Stunden mit dem ICE von Nürnberg zu seiner Arbeit nach München zu fahren. Abends um 20.30 Uhr

ist er wieder zu Hause – wenn alles gut geht.

Brandt hat eine gut bezahlte Stelle in der Festnetzplanung bei einem großen Telekommunikationsunternehmen, eine bezahlbare Wohnung in der bayerischen Landeshauptstadt findet er für seine Freundin und sich aber trotzdem nicht.

Man müsse sich das mal vorstellen, sagt er: Eine Bahncard 100 für fast 4300 Euro zuzüglich zu seinen Mietkosten in Nürnberg komme billiger als eine Wohnung in München, „da kann doch etwas nicht stimmen“.

Im Vergleich zu dem Rentnerehepaar Rosalie und Werner Maeder, 77 und 80, hat es Brandt aber noch gut getroffen, denn die Maeders stehen demnächst auf der Straße. Mitte Februar müssen sie ihre Wohnung verlassen: Der Eigentümer hat Eigenbedarf angemeldet.

Eine neue Bleibe haben die Rentner, die beide gehbehindert sind, bis heute nicht gefunden. Dabei haben sie wegen ihrer geringen Einkünfte sogar einen Berechtigungsschein für eine Sozialwohnung bekommen. „Der hat uns aber noch nichts gebracht“, sagt Rosalie Maeder verzweifelt.

Allein in Stuttgart stehen rund 4200 Haushalte auf einer Warteliste für die öffentlich geförderten Wohnungen, 2011 waren es noch etwa 2800.

In anderen Großstädten sieht es nicht viel besser aus: Die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren drastisch gesunken, obwohl die Zahl der Anspruchsberechtigten steigt.

Im neuen Koalitionsvertrag haben SPD und Union nun vereinbart, bis 2021 zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zuzuschießen.

Ob diese Gelder ihre Wirkung erzielen, ist aber längst nicht gesichert. Denn bei dem Thema offenbarte sich in der Vergangenheit eines der zentralen Probleme besonders deutlich, die eine Lösung der deutschen Wohnmisere so schwierig machen: die mangelnde Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen.

Seit der Föderalismusreform 2006 ist der soziale Wohnungsbau allein Sache der Länder. Seither zahlt der Bund regelmäßig jährliche Zuschüsse, die regulär 2019 auslaufen. Diese Überbrückungsgelder flossen allerdings teilweise in ganz andere Bereiche. Sachsen und das Saarland etwa bauten in manchen Jahren keine einzige neue Sozialwohnung, obwohl sie Millionen vom Bund erhielten.

Als die letzte Große Koalition die Mittel für den Bereich 2016 außerdem deutlich aufstockte, reagierte Bayern mit einer Halbierung der eigenen Wohnraumförderung.

Künftige Bundeszuschüsse sollen deshalb nur zweckgebunden vergeben werden. Dafür ist allerdings womöglich eine Grundgesetzänderung nötig – für die sich

Mietpreissteigerung

bei Neuvermietung, Veränderung 2017 gegenüber 2008, in Prozent

	Euro je Quadratmeter* 2017	↓
Berlin	+76	9,07
Wolfsburg	+63	7,95
München	+43	15,06
Stuttgart	+41	11,39
Nürnberg	+38	8,78
Leipzig	+35	6,18
Bremen	+35	7,60
Frankfurt a. M.	+35	12,23
Dresden	+34	6,85
Dortmund	+33	6,48
Münster	+31	9,20
Hamburg	+30	10,25
Köln	+30	10,00
Bonn	+29	8,87
Düsseldorf	+28	9,61
Essen	+17	6,74

* Nettokaltmiete, inserierte Angebotspreise für Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter)
Quelle: IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme.de

DER SPIEGEL

eine künftige Regierung eine Zweidrittelmehrheit im Bundestag besorgen müsste und noch dazu die Zustimmung der Länder im Bundesrat. Streit scheint da programmiert.

Denn auch der soziale Wohnungsbau ist vor allem eine Herzensangelegenheit der SPD und durchaus umstritten. Studien zeigen beispielsweise, dass die Fehlbelegungsrate solcher Wohnungen hoch ist – weil das Einkommen vieler Mieter nach dem Einzug steigt, aber nie überprüft wird.

„Solche Instrumente schaffen keinen Quadratmeter neuen Wohnraum“, sagt der Augsburger Oberbürgermeister und CSU-Vizechef Kurt Gribl, der den Koalitionsvertrag mit SPD-Mann Müller und weiteren Gesandten ausgehandelt hat.

Die Union hat deshalb in das Papier auch Steueranreize für den Mietwohnungsbau und ein neues Baukindergeld hineinverhandelt: 1200 Euro soll es demnach pro Jahr und Kind beim Bau eines Eigenheims geben – zehn Jahre lang.

Doch solch üppige Subventionen ergeben im Moment wenig Sinn.

Denn es fehlt weder an willigen Investoren noch an Häuslebauern. Es fehlt – daran zweifelt mittlerweile eigentlich kaum einer mehr, der sich mit dem Thema befasst – in erster Linie an Bauland. Die steigenden Grundstückspreise sind der zentrale Grund, warum die Mieten und das Bauen derart teuer geworden sind.

In Berlin etwa sind die Grundstückspreise innerhalb des S-Bahn-Rings in nur einem Jahr um rund 60 Prozent gestiegen, in München haben sie sich innerhalb der letzten zehn Jahre verdreifacht. Und je mehr die Nachfrage nach diesem knappen Gut steigt oder durch Zuschüsse und Steueranreize angeheizt wird, desto teurer wird es.

Im Grunde, so fasst der Freiburger Ökonom Lars Feld die verzwickte Situation zusammen, könne die künftige Große Koalition eigentlich kaum etwas tun, um für erschwingliche Mieten zu sorgen. „Der Bund kann allenfalls Symbolpolitik betreiben“, sagt Feld. „Die Länder und Kommunen sind gefragt, weil es an ihnen ist, beispielsweise mehr Bauland auszuweisen und die Errichtung neuer Wohnsiedlungen auch gegen den Protest von Anwohnern durchzusetzen.“

Ist das wirklich so? Oder fehlt es einfach an Ideen?

Hans-Jochen Vogel war in den Sechziger- und Siebzigerjahren erst Oberbürgermeister von München und später unter an-

derem Bundesminister für „Raumordnung, Bauwesen und Städtebau“. Heute fordert der SPD-Politiker eine Neuorientierung der Politik. „Eine künftige Bundesregierung muss sich Gedanken über eine grundlegende Neuordnung des Bodenrechts machen“, sagt er. Denn Grund und Boden sei keine „je nach Bedarf produzierbare Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz“. Deshalb müsse der Staat die Interessen der Allgemeinheit „in viel stärkerem Maß zur Geltung bringen als bei anderen Gütern“.

Der neue Koalitionsvertrag unternehme „Detailschritte, die ich durchaus zu würdigen weiß“, sagt Vogel: „Aber er beschäftigt sich mit Symptomen, nicht mit der Ursache des Problems.“

Seine Argumente sind nicht neu. In den Siebzigerjahren war die Forderung nach einer Bodenrechtsreform SPD-Parteitagbeschluss, weil die Bodenpreise schon damals beängstigend stiegen. Die Sozialdemokraten forderten deshalb Bau- und Mo-

burger Programm der SPD wird das Thema weitgehend abgehakt mit dem Satz: „Wohnraum darf nicht zum Spekulationsobjekt werden.“

„Warum schweigen Gesellschaft und Politik bisher, obwohl diese unglaublichen leistungslosen Gewinne der Bodenwertsteigerung zum größten Teil den ohnehin Hochvermögenden zuwachsen?“, fragt Vogel.

Der Berliner Bürgermeister Müller verweist darauf, dass im neuen Koalitionsvertrag immerhin eine Art Spekulationsteuer vorgesehen ist: Über eine Reform der Grundsteuern soll den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, unbebautes Land höher zu besteuern als bebautes.

Doch auch Müller glaubt, dass das nur ein Anfang sein kann. „Ich hoffe, dass auf Grundlage des Koalitionsvertrags noch viel mehr möglich ist“, sagt er. Allerdings liegt es in der Natur solcher Verträge, dass sie eher das Maximum als das Minimum an Errungenschaften in der kommenden Legislaturperiode skizzieren.

Die Hoffnung von SPD-Urgestein Vogel liegt auf einer Enquetekommission für das Thema, die laut Koalitionsvertrag eingesetzt wird – einer Arbeitsgruppe also, die grundsätzliche Lösungsvorschläge erarbeiten soll.

Höchste Zeit wäre es, denn viele Mieter fühlen sich im Stich gelassen. „Was ist das für eine Politik in diesem Lande, die solche Zustände duldet?“, sagt etwa ein 80-jähriger Nachbar des Berliner Frührentners Sinoradzki. „Da wundert man sich nicht mehr, wenn 13 Prozent der Menschen aus Wut die AfD wählen.“

Der Mann gehört neben Sinoradzki zu einer Gruppe von Mietern, die seit dem erschreckenden Schreiben des Hauseigentümers vom Dezember 2016 beharrlich gegen die drohenden Mieterhöhungen kämpfen. Viele von ihnen wollen als Härtefälle anerkannt werden.

Bis vergangene Woche hat Sinoradzki deshalb in seiner Wohnung ausgeharrt, obwohl sein Haus längst zu einer lärmenden Großbaustelle geworden ist. Viele seiner Nachbarn dagegen sind längst weggezogen.

Dem Hausbesitzer – mittlerweile eine britische Firma – dürfte das nicht ganz ungelogen kommen. Das Unternehmen will die einstigen Sozialwohnungen nach der Sanierung als schicke Stadtwohnungen verkaufen.

Für 5700 Euro pro Quadratmeter und mehr.

Selina Bettendorf, Anne Seith



CARSTEN KOALL / DER SPIEGEL



CARSTEN KOALL / DER SPIEGEL

Pendler Brandt, Ehepaar Maeder: „Da kann doch etwas nicht stimmen“

denisierungsgebote für Grundstücks- und Immobilienbesitzer, eine Steuer auf den Bodenwertzuwachs und eine Steuer auf jene Bodenwertgewinne, die die Besitzer allein aufgrund der planerischen Arbeit der Gemeindeverwaltung erzielen.

Mit einem entsprechenden Gesetzesvorhaben scheiterte Vogel damals, aber die Diskussion zu dem Thema ging weiter. Noch im Parteiprogramm von 1989 forderten die Sozialdemokraten ein „einfacheres Enteignungs- und Entschädigungsrecht“ für Grund und Boden, „ein preislimitierendes Vorkaufsrecht der Gemeinden“ sowie einen Vorrang des Erbbaurechts bei der Verfügung von öffentlichen Grundstücken.

Vogel versteht nicht, warum solche strategischen Überlegungen aufgegeben wurden, gerade jetzt, wo die Preise rasant weitersteigen. Im mittlerweile geltenden Ham-