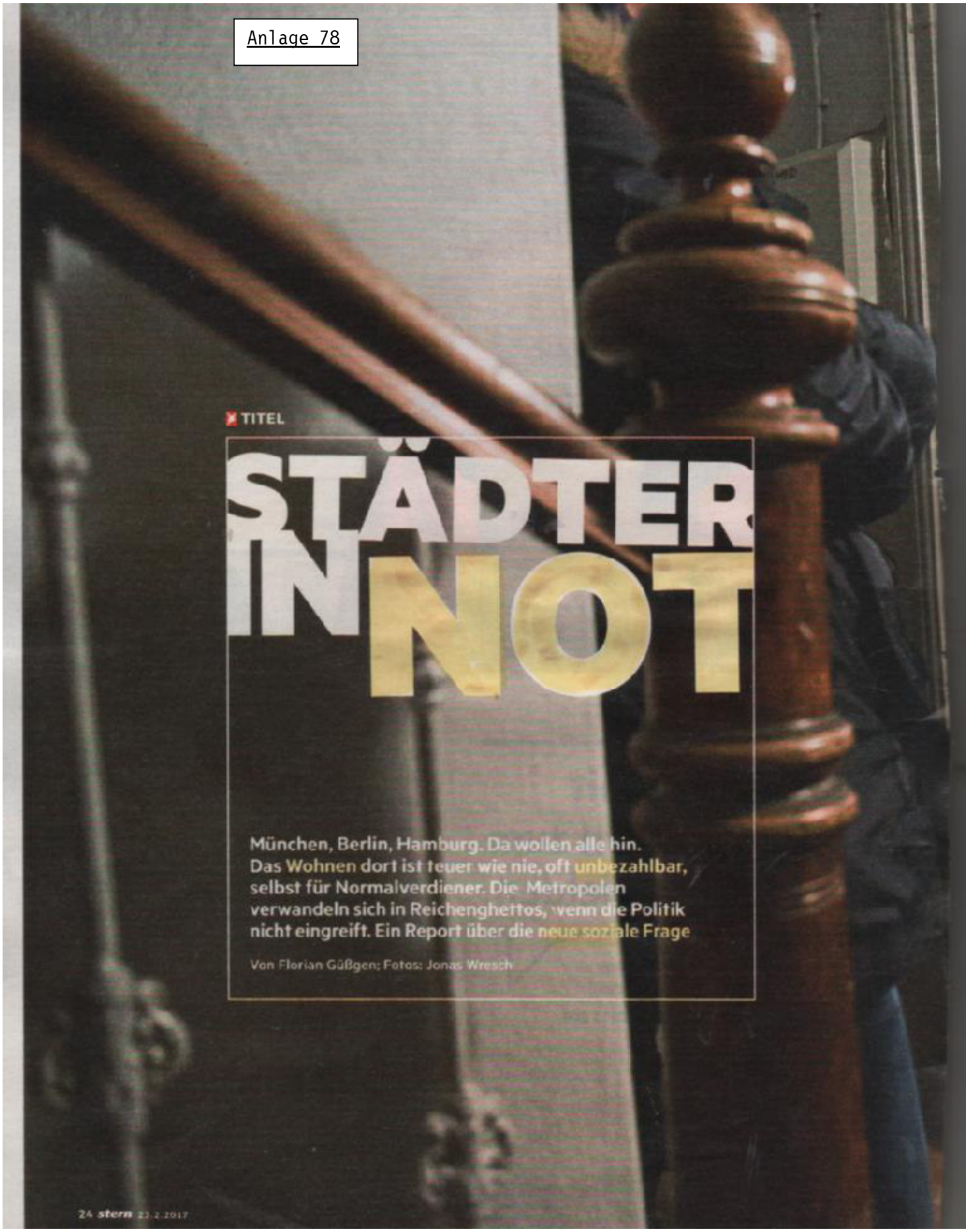
Anlage 78



Anmerkung:

- ***Zusammenhang*** zwischen akuter Wohnungs-Not und dem durch Roland Berger verursachten, volkswirtschaftlichen Milliarden-Schaden.
- Dieser wird **in Themen-Bericht 12.08** der Dokumentation erläutert.

28.2.2017

„Ich suche auch", sagte stern-Bildredakteurin Stephanie Harke, 31, bei der Fotobesprechung für diese Titelgeschichte. Und dann erzählte sie von ihrer schon neun Monate dauernden Odyssee durch Hamburg, von Besichtigungen mit 70, 80, 100 Interessenten, von absurd hohen Abschlagsforderungen. 2500 Euro wollte da einer für eine alte, ranzige Küche. 700 Euro Monatsmiete war am Anfang die Schmerzgrenze von Harke, jetzt sind es 900 Euro, mehr als das empfohlene Drittel des Gehalts. „Bisher ohne Erfolg", sagt sie, „die Suche geht weiter"

HAMBURG

Mieten: 11,50 Euro/m² im Durchschnitt (Angebotsmiete)

Kaufen: 4020 Euro/m² im Durchschnitt

Zwei kleine Zimmer haben Petra, 31, Verlagsangestellte, und Edouard, 28, Sachbearbeiter, für sich und ihre neun Wochen alte Louise. Es ist zu eng. Aber beste Lage im Szenestadtteil Eimsbüttel. Vor der Geburt hat Petra intensiv gesucht. 30, 35 Besichtigungen. Nichts. 1400 Euro warm können sie zahlen. Als eine Zusage platzte, flossen Tränen. Jetzt bleiben sie, wo sie sind

FRANKFURT

Mieten: 13,50 Euro/m²
Anstieg 2016 gegenüber Vorjahr: 4,2 Prozent
Kaufen: 4370 Euro/m²

Christian Fügner, 36, war schon raus aus der Stadt. Im Taunus hatte der Architekt ein Eigenheim gebaut. Fünf Zimmer, Einliegerwohnung. Aber dann zerbrach die Beziehung, das Haus war zu groß. 2200 Euro hat er netto im Monat, 850 fürs Wohnen. Was ihm Makler und Vermieter boten, machte den Profi sprachlos. Zwischendurch blieb ihm nur die Schlafcouch der Mutter

MÜNCHEN

Mieten: 17,55 Euro/m²
Anstieg 2016 gegenüber Vorjahr: 9,7 Prozent
Kaufen: 6580 Euro/m²

Jetzt stehen die Kurzawas eben in Wolfratshausen auf dem Balkon, im Vorort. Sie wollten nicht raus. Aber es ging nicht anders. Als Leopold, das zweite Kind, da war, wurde es zu eng. In der Stadt hatten der Berater Ulrich, 41, und die Projektmanagerin Sabine, 38, jahrelang nichts gefunden, nichts zur Miete, nichts zum Kaufen. Und das trotz 5800 Euro netto im Monat! Jetzt zahlen sie 1450 Euro für 105 Quadratmeter. Aber bis in die Stadt dauert es eine Stunde

STUTTGART

Mieten: 13,05 Euro/m²
Anstieg 2016 gegenüber Vorjahr: 5,9 Prozent
Kaufen: 4050 Euro/m²

Noch wohnt Polizeihauptmeister Peter Of, 53, in einer Gemeinschaftsunterkunft für Bedienstete des Landes Baden-Württemberg. Seit Oktober sucht er was Neues. Bald will er seine Frau und seinen Sohn aus Thailand nachholen. Er selbst hat dort lange gelebt. Um die 80 Quadratmeter wären gut, 800 Euro kann Of zahlen, kalt. Doch Stuttgart gehört zu den sieben teuersten Städten Deutschlands

Eigentlich sucht Peter Of etwas Zentrales, mittendrin in Stuttgart. Für sich, seine Frau und seinen achtjährigen Sohn. Drei Zimmer mit Bad wären schön. Aber der Polizeihauptmeister findet nichts. Auch nach zig Besichtigungen: nichts. Vor Kurzem war Of so frustriert, dass er überlegt hat, doch wieder rauszuziehen. Er meldete sich auf eine Anzeige in seinem Heimatort Schorndorf, 30 Kilometer östlich von Stuttgart. Drei Zimmer, 75 Quadratmeter. Gut klang das.

Sieben andere Interessenten waren da. Für Stuttgart ist das wenig, für Schorndorf beachtlich. Genau wie der Preis: 850 Euro, kalt. „11,33 Euro wollten die für den Quadratmeter", schimpft Of. Im Mietspiegel werden für die Lage und die Ausstattung höchstens 8,70 Euro angesetzt. „Finden Sie das zu teuer?", fragte der Vermieter. „Ist nicht schlimm. Es gibt genug Interessenten – und wenn jemand mehr bezahlen will, dann geht das auch." Of machte die Antwort wütend. So wütend, dass er ging.

Seit Oktober läuft das jetzt schon so. Of sucht per Annonce, in Zeitungen und natürlich im Internet. 800 Euro kann er zahlen, kalt. Das ist viel. Und trotzdem: Der Beamte findet keine Wohnung.

Es gibt unzählige solcher Geschichten. Von Menschen, die normale Jobs haben – Polizisten, Krankenschwestern, selbst Architekten. Sie verdienen gutes Geld. Aber in den Städten reicht das nicht mehr. Jung. Alt. Studenten. Flüchtlinge. Sie alle drängen in die Stadt, alle ringen um den knappen Raum. In München kommen auf eine Wohnung im Schnitt 77 Interessenten, in Stuttgart 75, in Köln 53, in Freiburg 51, in Berlin 33, in Hamburg 32.

Wer den Zuschlag erhält, entscheidet der Markt. Und der lässt die Preise steigen und steigen. Allein in Berlin schossen die Mieten zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 um zwölf Prozent in die Höhe. Wer in München jetzt sucht, soll im Mittel 17,55 Euro pro Quadratmeter kalt zahlen, wer kauft, 6580 Euro.

Die in die Höhe schießenden Immobilienpreise alarmieren auch die Bundesbank. Laut neuestem Monatsbericht sieht sie Preisübertreibungen „zwischen 15 und 30 Prozent", vor allem bei Eigentumswohnungen in Großstädten.

Ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens, heißt es, darf fürs Wohnen aufgewendet werden. Das gilt als zumutbar. Aber mit einem Drittel kommen selbst Normalverdiener nicht mehr weit. Sie können die Stadt nicht bezahlen, müssen raus oder, wenn's irgend geht, dort ausharren, wo sie sind.

Die deutschen Städte drohen zu kippen, zu Wellnesszonen der Wohlhabenden zu werden, zu Reichen-

BERLIN

Mieten: 10,15 Euro/m²

Anstieg 2016 gegenüber Vorjahr: 12,3 Prozent

Kaufen: 3510 Euro/m²

Pete, 34, Benno, 38, und die kleine Salomea – in ein paar Monaten müssen sie raus aus der Wohnung in Oberschöneweide, mit der älteren Tochter und dem Hund. Nur ist es selbst in Berlin nicht mehr einfach, etwas Neues zu finden. Die Mieten sind explodiert, richtig günstige Viertel gibt es keine mehr, Sozialwohnungen fehlen. Dabei haben 60 Prozent der Berliner Anspruch auf Förderung

ghettos mit Biosupermarkt in Laufweite. Wenn sich aber das Leben und Arbeiten immer mehr in der Stadt abspielt, dann ist die Mischung der Menschen dort nicht nur eine Frage der Optik, sondern eine Frage der sozialen Gerechtigkeit. Wenn die Wohnung in der Stadt die Eintrittskarte in die Gesellschaft ist, dann muss das Gut Wohnen umverteilt werden, dann muss jemand dem Markt Einhalt gebieten. Nur wie soll das gehen?

Im Bundestagswahljahr 2017 wird das Thema eine zentrale Rolle spielen. In der SPD sprechen sie von der „neuen sozialen Frage", „Wohnen ist ein Grundrecht", sagt Kanzlerkandidat Martin Schulz. In der Linkspartei kokettieren sie damit, „Immobilienhaie zu Fischstäbchen" zu machen. Und die Union verspricht Familien Steuererleichterungen und „Baukindergeld".

Der Schlager aus dem letzten Wahlkampf jedenfalls hat nicht funktioniert: die Mietpreisbremse. Deshalb heißt es jetzt: Bauen ist die viel bessere Bremse. Baut! Baut! Baut! Schnell, günstig. Am besten Sozialwohnungen. Aber auch hier trifft Rhetorik auf Realität, Staat auf Markt. Die Versäumnisse der Vergangenheit wiegen schwer. Es ist ein sehr, sehr mühsames Ringen, tatsächlich mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Eine Branche wie im Rausch

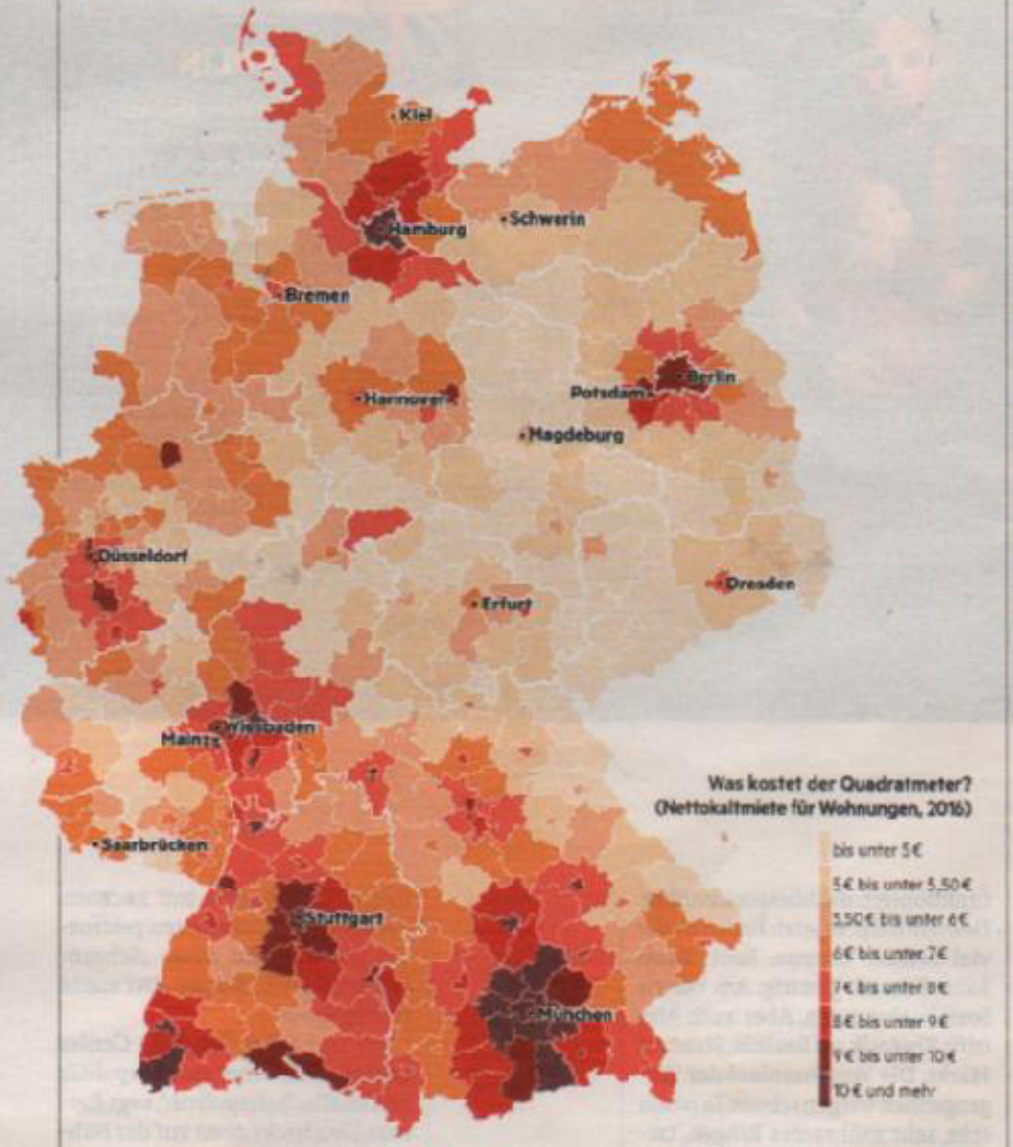
Messezentrum München, im Januar. Gerade ist die „Bau 2017" eröffnet worden, die „Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme", ein Mega-Event. Schon in der U-Bahn war es so proppenvoll wie vor Heimspielen des FC Bayern. Jetzt drängen die Besucher durch die 17 Hallen, vorbei an UV-beständigen Ziegeldächern, an Insektenschutzfenstern, an „Steinen und Erden". In der Luft liegt viel Testosteron. An einem Stand werben sie mit dem Bild einer Blondine mit nacktem Oberkörper im schwarzen geöffneten Jackett – für einen „Schornsteinbaukasten". Slogan: „Der macht richtig Spaß!"

Im Saal 1 des Congress Center geht es nüchterner zu. „Baupolitik ist Gesellschaftspolitik", sagt Barbara Hendricks oben auf der Bühne. Hendricks ist Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit und, ach ja, für Bauen. Am Morgen hat sie die Messe eröffnet. Jetzt will die Sozialdemokratin der Branche ins Gewissen reden.

Es herrscht Goldgräberstimmung. Die Zinsen sind minimal, die Nachfrage phänomenal. In Deutschland werden so viele Wohnungen hochgezogen wie lange nicht. Fast 300 000 seien es im vergangenen Jahr gewesen, sagt Hendricks, 2009 waren es nur 160 000. Es wird verdichtet, gebaggert und gehämmert. Die Baufirmen mel- ➤

DIE NEUE TEILUNG

Deutschland ist wieder gespalten: in gefragte Städte und verlassene Gegenden auf dem Land. Die Angebotsmieten sind dieses Jahr in den Metropolen so hoch wie nie zuvor



... und was die Parteien dagegen tun wollen. Ein Blick auf die Ideen für die Bundestagswahlprogramme

SOZIALWOHNUNGEN
Linke, Grüne und SPD dringen auf die Wiedereinführung der sogenannten Gemeinnützigkeit. Gemeinnützige Baugesellschaften sollen Steuererleichterungen bekommen. Das gab's in ähnlicher Form bis zum Ende der 80er Jahre schon mal.

MILIEUSCHUTZ
Die SPD hat auch „quartierbezogene Mindestquoten" vorgeschlagen. Damit soll die Mischung im Viertel garantiert bleiben.

JUNGE FAMILIEN
Der Erwerb von Eigentum soll wieder gefördert werden. Die SPD setzt auf ein Familienbaugeld als Eigenkapitalzuschuss in Höhe von bis zu 20 000 Euro, CDU/CSU auf ein monatliches Baukindergeld. Es gibt zudem Forderungen, Käufer bis zu einer gewissen Grenze von der Grunderwerbsteuer freizustellen – die FDP schlägt einen Freibetrag von 500 000 Euro vor.

den die höchsten Umsätze seit über 20 Jahren. 380 000 weitere Wohnungen haben die Bauämter genehmigt. „Es reicht noch nicht", mahnt Hendricks. Pro Jahr müssen eigentlich mindestens 350 000 neue Wohnungen her. Der Mieterbund geht davon aus, dass Ende 2016 in Deutschland rund eine Million Wohnungen fehlten.

Es geht aber nicht nur darum, wie viel gebaut wird, sondern, für wen. Denn bisher entstehen vor allem teure Apartments für den freien Markt. „Living cum laude", „Wohnen mit Auszeichnung", verspricht ein bundesweiter Anbieter von Studentenbuden de luxe. Das ist typisch. „Wenn in Deutschland gebaut wird, baut ‚Reich für Reich' im oberen Preissegment", kritisiert Franz-Georg Rips, der Präsident des Deutschen Mieterbunds. Die meisten Menschen pfeifen auf „laude". Sie brauchen günstige Mieten.

Die Grenzen der Bauministerin

Zwar bringen auch neue, teure Eigentumswohnungen Bewegung in den Markt, weil die Käufer ihre alten, meist kleineren und günstigeren Wohnungen frei machen. „Sickereffekt" nennen das die Profis. Aber es sickert zu wenig. Und die Preise steigen nach dem Auszug des alten Mieters oft so stark, dass Alleinerziehende und Familien sich den Einzug nicht leisten können.

Vor allem fehlen öffentlich geförderte Wohnungen mit Preisbindung. „Sozialwohnungen wirken gegen den Markt", sagt die Ministerin Hendricks. „Die kommen für ganz normale Menschen mit ganz normalen Berufen infrage. Wenn das Einkommen der Maßstab ist, haben 40 Prozent der Deutschen einen Anspruch." In München etwa gilt das für eine dreiköpfige Familie bis zu einem monatlichen Bruttoeinkommen von rund 5800 Euro.

Aber die Politik schafft es nicht, diesen Anspruch einzulösen. Hendricks selbst hat versucht, den Markt mit vielen Worten und noch mehr Geld zu lenken. Sie hat ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" gegründet, mit Ländern, Gemeinden und der Wirtschaft. Das Ziel: schneller, unbürokratischer, ➤

Ein Investor obenauf: Immobilienunternehmer Mathias Düsterdick, 48, hat die ehemalige IBM-Zentrale in Stuttgart gekauft. Etwa 2000 Wohnungen will er auf dem Gelände schaffen. Über den Anteil der Sozialwohnungen wird noch verhandelt

günstiger bauen – und die Investoren trotzdem verdienen lassen. Ein paar Empfehlungen wurden umgesetzt. Mehr Menschen haben jetzt Anspruch auf Wohngeld, auf einen staatlichen Zuschuss zur Miete. Im Bundestag liegt auch ein Gesetz, das ein engeres Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in Städten erleichtern soll, im „urbanen Gebiet".

Doch beim Bauen selbst kann die Bauministerin erstaunlich wenig bewegen. In der Kinderserie „Bob, der Baumeister" ruft Bob: „Können wir das schaffen?", die menschenähnlichen Maschinen antworten im Chor: „Yo, wir schaffen das." Wenn Barbara, die Bauministerin, ruft: „Können wir das schaffen?", antworten 16 Stimmen: „Schaun mer mal." Die Grunderwerbsteuer? Ländersache. Die Bauordnung? Ländersache. Die Sozialwohnungen? Seit 2006 Ländersache. Bis 2019 darf der Bund zwar noch zahlen, aber dann ist Schluss. Kriegen die das trotzdem hin mit den Sozialwohnungen? Eher „No" als „Yo". Denn um die Jahrtausendwende haben sich Bürgermeister und Landesregierungen gewaltig verzockt.

Im Prinzip läuft das Geschäft mit den Sozialwohnungen so: Ein Investor garantiert, dass er für 15 oder 20 Jahre günstig vermietet. Im Gegenzug hilft ihm der Staat mit Krediten, Grundstücken oder Zuschüssen. Oder es kümmert sich gleich eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft. Nach dem Zweiten Weltkrieg hat das in Deutschland lange gut funktioniert. Fielen Unterkünfte aus der Sozialbindung, gab es immer Nachschub.

Anfang der Neunziger warf die Politik diesen Hebel weg. Der Zeitgeist war liberal. Sozialwohnungen? Ach was! Die Leute wollen doch raus, in die Vororte, in Häuser mit Garten und Garage und Platz für die Grillparty. Der Markt wird's schon richten. Viele Kommunen waren klamm, sie verscherbelten ihre Immobilien. Auf dem Höhepunkt der Entwicklung, der Föderalismusreform 2006, zog sich der Bund zurück. „Im Hinblick auf die soziale Wohnungspolitik war das ein fundamentaler Fehler", klagt Hendricks heute. Damals hatte die SPD zugestimmt.

Weil der Nachschub ausblieb, sank die Zahl der Sozialwohnungen dramatisch. 1989 gab es im Bundesgebiet noch 3,9 Millionen, heute sind es insgesamt 1,5 Millionen. Jahr für Jahr fallen immer noch Zehntausende Unterkünfte aus der Bindung, 15 000 neue können den Schwund kaum aufhalten. Jetzt fordert Hendricks eine erneute Grundgesetzänderung. Doch dafür fehlt die nötige Zweidrittelmehrheit im Bundestag. Die Ministerin ist es also nicht, die dem Markt bezahlbaren Wohnraum abtrotzen kann.

Ein Viertel aus dem Nichts

Johannes Gerdelmann ist da mächtiger. Denn Gerdelmann ist Chef im Maschinenraum der Wohnungspolitik, Baudezernent im Hamburger Bezirk Altona. In seinem „Technischen Rathaus" erwächst die Stadtgesellschaft Tag für Tag aus Flächenplänen, Grundrissen und Genehmigungen, seine insgesamt 300 Mitarbeiter mischen das Viertel. Im Kleinen urteilen sie darüber, ob der Anwalt da drüben in der Altstadt zwei kleine Wohnungen zu einem Loft zusammenlegen darf. Im Großen betreuen sie Projekte mit Hunderten, mit Tausenden neuer Apartments. Gerdelmann spricht mit Investoren, erstellt Vorlagen für Kommunalpolitiker, erläutert Bürgern, was da genau vor sich geht. Viele Samstage gehen drauf, wenn der 57-Jährige und seine Mitarbeiter mit Anwohnern über Geschosshöhen diskutieren und über Nistplätze für Mauersegler oder den Anteil von Sozialwohnungen.

Gerdelmann ist ein freundlicher, offener Typ. Unprätentiös, mit Jeans und Sakko. Trotzdem kann er Investoren mit einer starken Waffe begegnen. „Wir im Bezirk schaffen Baurecht", sagt er. Er kann Bedingungen stellen. Welche Bedingungen er stellen muss, das ist im rot-grünen Hamburg präzise vorgegeben. Seit Jahren schwören sie hier auf den „Drittelmix". Was nach Zaubertrank klingt, bedeutet, dass ein Investor sich verpflichten muss, bei einem größeren Projekt ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen zu schaffen. Weil sie in der Hansestadt auch ein Bündnis mit der Wirtschaft haben, sind sie zuletzt nicht mehr ganz so streng, verlangen bei privaten Projekten nur noch den Förderanteil von einem Drittel. „Hier weiß jeder Investor, worauf er sich einlässt", sagt Gerdelmann.

Wenn er im sechsten Stock aus seinem Fenster blickt, hat er seine

wichtigsten Projekte direkt vor Augen. In der Ferne halb links steht ein Dutzend Kräne. Dort wächst die Mitte Altona, ein neues Viertel mit 3500 Unterkünften, mehr als 1000 davon sollen am Schluss, in bester Lage, Sozialwohnungen sein. Neulich haben sie dort den Grundstein für ein Gebäude gelegt, das die städtische Gesellschaft Saga errichten lässt: 179 Wohnungen, barrierefrei, 6,10 Euro pro Quadratmeter kalt. 3000 geförderte Unterkünfte, so die Zielsetzung, sollen pro Jahr in der Stadt entstehen. Immerhin: Die Angebotsmieten sind von 2015 auf 2016 stabil geblieben.

Blickt Gerdelmann weiter nach rechts, schimmert dort die hellgrüne Patina des Kupferdachs eines Turms. Auf der Dachspitze dreht sich ein Ritter im Wind, das Wahrzeichen der Holsten-Brauerei. Wenn sie dort drüben die Maische für Astra oder Carlsberg kochen, zieht süßer Malzgeruch durch die Straßen. Spätestens 2019 jedoch wird nicht mehr gebraut, sondern gebaut. Fast 2000 Wohnungen, die meisten eher klein. Ist die Fläche knapp und teuer, muss sie eben besser genutzt werden. Weil der Investor Baurecht braucht, haben sie auch ihn auf den Drittelmix verpflichten können. „Wir führen hier definitiv keinen Klassenkampf", sagt Gerdelmann.

Hauptstadt im Häuserkampf

Es ist nicht so wie in Berlin. In der Hauptstadt ist alles eine Nummer härter. In keiner anderen deutschen Stadt ist der Zuwanderungsdruck so groß. Nirgendwo sind Investoren aus dem In- und Ausland so aktiv. Und nirgendwo trifft Reich so sehr auf Arm. „Wir haben hier ein soziales und gesellschaftliches Problem von hoher Brisanz", analysiert Katrin Lompscher. In der neuen rot-rot-grünen Regierung ist die Linken-Politikerin als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig. Und sie ist wild entschlossen, den Markt zu bändigen.

In der Erdgeschosswohnung in Berlin-Oberschöneweide riecht es nach Essen und Baby. „Im Juni läuft unsere Frist hier ab", erzählt die Mieterin Pete. „Dann will der Eigentümer die Wohnung verkaufen." 67 Quadratmeter, ruhige Lage, familienfreundlich. Das mit Juni hatten sie so abgemacht. Nur wohin sollen jetzt Mutter Pete, Vater Benno, die zweijährige Djamila und die fünf Monate alte Salomea? Pete hat ihr Studium abgebrochen, Benno gerade seinen Job als Lüftungsbauer aufgegeben. Beide sind in Elternzeit. 800 Euro können sie für eine Wohnung zahlen, das Amt hilft finanziell. Aber was nützt das? Seit zwei Monaten suchen sie vergebens. Freunde teilen ihre Facebook-Aufrufe. „Wir wollen auf jeden Fall hier im Bezirk bleiben, wegen des Kitaplatzes", sagt Benno. Verkleinern wollen sie sich auch nicht. Acht Wohnungen haben sie schon angesehen und nur Absagen bekommen. Günstige Randbezirke? Das war einmal. „Mit zwei Kindern, Hund und einem geringen Einkommen wird es schwer", sagt Benno.

Es ist saukalt. Katrin Lompscher eilt trotzdem immer wieder raus, vor die Pforte des Berliner Abgeordnetenhauses. Um eine zu rauchen. Eine Jacke braucht die Senatorin nicht. Sie hält das aus. Sie muss einiges aushalten derzeit. Wegen Andrej Holm. Im Dezember hatte die linke Szene es als Coup gefeiert, dass Lompscher den renommierten Stadtsoziologen und Gentrifizierungskritiker zum Staatssekretär machte. Das war doch ein Statement! Schluss mit dem sozialdemokratischen Kuschelkurs. Immobilienhaie zu Fischstäbchen! Aber dann musste Holm sofort wieder zurücktreten, wegen des Umgangs mit seiner Stasi-Vergangenheit. Der große Aufbruch schien dahin.

In der Wandelhalle des Parlaments spricht Lompscher dennoch von einem „Paradigmenwechsel". „Uns geht es darum, den Leuten ihr Grundrecht auf Wohnen zu erhalten", sagt sie. „Dazu muss der Staat in anderem Maß Verantwortung übernehmen als bisher." Vor allem das Spekulieren will Lompscher erschweren. So sollen Flächen künftig jene bekommen, die sich dem Allgemeinwohl verpflichten, etwa Baugenossenschaften und gemeinnützige Firmen. Außerdem verdonnert auch sie Investoren dazu, in ihren Neubauprojekten mindestens 30 Prozent geförderte Wohnungen zu schaffen. Dazu sollen die sechs Berliner Wohnungsbaugesellschaften bis 2021 55 000 neue Wohnungen liefern. Die Wirtschaft brummt, Geld haben sie ➤

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Online-Banking

Nehmen Sie Ihre Bank mit, wohin Sie wollen: Mit unserem Online-Banking erledigen Sie Überweisungen, Daueraufträge oder Lastschriften im Blumenladen, schließen Finanzprodukte bequem auf der Couch ab oder überprüfen Ihre Finanzen einfach vor dem Schlafengehen. Mehr auf **vr.de/immer-ueberall**

Volksbanken Raiffeisenbanken

„DAS GESETZ ÄNDERN“

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds, über die Mängel der Mietpreisbremse und den Kampf gegen zu hohe Abstandsforderungen

Seit 2015 gilt die Mietpreisbremse. Sie besagt: Bei Neuvermietung darf der Mietzins nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die im Mietspiegel festgelegt ist. Wirkt die Bremse?

Kaum. Leider lässt der Gesetzgeber viele Ausnahmen zu. So darf ein Vermieter, der schon vorher eine überhöhte Miete kassiert hat, diese auch dem neuen Mieter aufbürden. Er muss also die Miete nicht auf die Durchschnittsmiete vor Ort plus zehn Prozent senken.

Dann kann ja jeder Vermieter behaupten, er hätte schon vorher eine sehr hohe Miete genommen …

Ja, die Gefahr besteht. Mieter, die eine unrechtmäßige Miethöhe reklamieren, müssen damit rechnen, dass der Vermieter mit dem Argument „Vormiete“ kontert oder er sich auf irgendeinen Ausnahmetatbestand beruft. Wir fordern den Gesetzgeber auf, das schnell zu ändern: Vermieter müssen Neumietern bei Vertragsabschluss die genaue Vormiete und alle Tatsachen offenlegen, warum ausnahmsweise eine überhöhte Miete erlaubt sein soll.

Gibt es einen anderen Weg, die Höhe der Vormiete herauszufinden?

Man kann Detektiv spielen, den Vormieter fragen. Aber der ist nicht zur Auskunft verpflichtet.

Bislang haben nur extrem wenige Mieter wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse geklagt. Warum?

In Großstädten kämpft man oft gegen 100 Mitbewerber um eine Wohnung. Erhält man den Zuschlag, will man nicht gleich das Verhältnis zum Vermieter durch eine womöglich unrechtmäßige Rüge belasten. So ist nun mal die Psychologie.

Wenn jemand aufgrund des Mietvertrags des Vorgängers sicher weiß, dass er betrogen wird, sollte er dann vor Gericht ziehen?

Zunächst einmal sollte er eine Rüge aussprechen und den Vermieter schriftlich auf die Überhöhung hinweisen. Kann er sich mit ihm nicht verständigen, ist die Klage der richtige Weg. Er sollte sich aber unbedingt vorher von einem Mieterverein oder anderen Experten beraten lassen. Doch nur Mut: Es gibt bislang zwar nur wenige Prozesse, aber die sind ausnahmslos zugunsten der Mieter ausgegangen.

Darf man die Miete mindern, wenn der Vermieter nachweislich zu viel einstreicht?

Nein, das ist nur erlaubt, wenn die Wohnung einen Mangel hat. Der Vermieter muss die Miete aber ab dem Zeitpunkt der Rüge senken, wenn der Mieter recht bekommt. Leider darf der Vermieter bislang die zu viel gezahlte Miete zwischen Vertragsabschluss und Rüge behalten. Auch das muss sich ändern.

Muss man nicht fürchten, dass man die Wohnung wieder verliert, wenn man klagt und nicht gewinnt?

Keine Sorge. Der Vermieter darf auch dann nicht kündigen, wenn sich die Rüge als grundlos erweist.

Seit 2015 gilt auch das Bestellerprinzip: Wer einen Makler beauftragt, zahlt ihn auch. Meist sind das die Vermieter. Halten sie sich daran?

Ja, das scheint besser zu funktionieren als die Mietpreisbremse.

Maklerverbände behaupten, das Bestellerprinzip hätte Nachteile für Wohnungssuchende gebracht: weniger Besichtigungen, dafür mehr Wohnungen, die unter der Hand weggehen. Stimmt das?

Makler haben schon viel behauptet, was nie eingetreten ist. Ich habe so etwas aus unseren bundesweit 300 Mietervereinen jedenfalls noch nicht gehört. Aber natürlich versuchen jetzt viele Vermieter oder Verwaltungen, die Wohnungen direkt, also ohne Makler, zu vermieten.

Manche Vermieter oder Vormieter verlangen von Neumietern irre Abstandszahlungen für Küchenzeilen oder anderes Mobiliar. Was ist da erlaubt?

Abstandszahlungen für das Freimachen einer Wohnung sind unzulässig. Eine Ablöse für Möbel oder Einbauten darf maximal den Zeitwert plus 50 Prozent ausmachen. Wenn eine Küche zehn Jahre alt ist, ist der Zeitwert nicht sehr groß. Was darüber liegt, kann man zurückfordern, wenn man es bereits bezahlt hat.

Interview: Rolf-Herbert Peters

gerade genug in Berlin, um eine Machtprobe mit den Haien zu wagen. „Es ist nicht zentrale Aufgabe des Staates, private Profite zu ermöglichen“, sagt die Senatorin.

Immobilienhai oder Goldfisch?

In Stuttgart-Vaihingen steht der Investor Mathias Düsterdick am Abgrund, nah am Rand eines schneebedeckten Flachdachs. 10, 15 Meter geht es hinter ihm runter. Unten braust der Autobahnverkehr vorbei, von der A 8 und der A 831. Düsterdick hält die Berliner Ankündigungen für illusorisch. „Die haben doch nur einen Bruchteil der Grundstücke“, sagt er. Und: „Der Markt hat seine eigenen Mechanismen. Die politisch komplett zu einer Kehrtwende zu bringen ist nicht machbar.“

Düsterdick ist einer der Haie, die nie zu Fischstäbchen werden. Er ist Projektentwickler, mit dicker Uhr am Handgelenk und Einstecktuch. Über sich behauptet er: „Ich bin eher ein Goldfisch.“ Seine Firma, die Düsseldorfer Gerchgroup, kauft Grundstücke in ganz Deutschland und treibt sie durch die Genehmigungsinstanzen. Düsterdick sitzt häufig am Tisch, wenn Bürgermeister über Preise und geförderte Wohnungen verhandeln wollen. In Hamburg hat er das Gelände der Holsten-Brauerei gekauft, das mit dem Ritter auf der Turmspitze. In Stuttgart gehört ihm die alte IBM-Deutschland-Zentrale, 195 000 Quadratmeter. Dort stehen seit Jahren Büropavillons leer, entworfen vom Architekten Egon Eiermann, als „Kulturdenkmäler“ der Nachkriegsmoderne geschützt.

Vom Dach eines dieser Denkmäler aus zeigt Düsterdick, was er vorhat. Überall, wo jetzt Schnee liegt, sollen Wohnungen entstehen. Um die 2000, über den Anteil der Sozialwohnungen muss noch gesprochen werden. Weil die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz nicht gut ist, will Düsterdick eine Seilbahn bauen, mit Gondeln, bis rüber zur S-Bahn-Station Vaihingen. Am nächsten Tag, berichtet Düsterdick, treffe er wieder Fritz Kuhn, den Grünen-Oberbürgermeister.

Er habe, sagt Düsterdick, keine Schwierigkeiten mit klaren Vorgaben für Sozialwohnungen. „25, 30, 35 Prozent? Kein Problem. Das kann

ich einpreisen." Dann müssen die anderen Käufer und Mieter eben entsprechend mehr bezahlen.

Aber dennoch, da ist der Unternehmer sicher, werde es den Metropolen nicht gelingen, die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zu erfüllen. Zu brutal sei schon jetzt der Kampf um jeden Quadratmeter Fläche. „Die schwächeren Haushalte werden an die Peripherie gedrängt. Daran führt überhaupt kein Weg vorbei." Dass die Kita-Erzieherin dann eine stundenlange Fahrzeit hat – Düsterdick findet so etwas nicht dramatisch. So ist der Markt. „Kann es denn der Anspruch von Geringverdienern sein, mitten in der Stadt zu wohnen, etwa in München-Schwabing?"

Fertigbauten für Bedürftige

Für die soziale Frage hat Düsterdick ein anderes Geschäftsmodell im Angebot. Die 6M. So heißt eine Firma, die er gerade gegründet hat. 6M, das steht für: sechs Monate. Überlässt eine Gemeinde ihm günstig Grund, verspricht der Entwickler, stellt er in einem halben Jahr ein Haus dorthin. Bezugsfertig, für eine Miete von 795 Euro pro Quadratmeter. Der Trick: Düsterdick baut „seriell", nach Standards. Standard-Grundrisse, standardisierte Anträge, fertige Bauteile, die auf der Baustelle nur noch montiert werden müssen, alles ohne Keller. Für Düsterdick ist das günstige Bauen Marktnische. Bald könne er Vertragsabschlüsse verkünden, behauptet er.

Etwas später sitzt er auf der Rückbank eines weißen Mercedes-Geländewagens. Die G-Klasse rumpelt durch den Schnee, über das Gelände, durchs Gehölz. Düsterdick lässt sich nicht beirren. Er beschreibt, was Architekten sich ausgedacht haben: da ein sensationelles Gebäude, zwischen Pavillons und Autobahn, dort drüben ein Waldsee. Und er spricht über Politik. „In Berlin", sagt Düsterdick, „gibt es keine Partei, die überzeugende Konzepte für den Immobilienmarkt hat." Was ihn überzeugen würde? „Steuerliche Anreize" und eine „gezielte Grundstückspolitik". Ohne Leute wie ihn werde es jedenfalls nicht gehen. Dabei ist es ihm egal, ob er sein Geld mit vielen billigen oder wenigen teuren Wohnungen verdient. Hauptsache: Die Rendite stimmt.

Peter Of hat auch wieder etwas besichtigt. In Stuttgart-Feuerbach. Gute Gegend. Aber die Kachelheizung im Flur hat nur zwei der drei Zimmer gewärmt. Wieder nichts. „Die Kälte macht meine Frau nicht mit", sagt er. Und stapft zur U-Bahn zurück. Die Lage seiner derzeitigen Unterkunft ist herausragend. Bis seine Familie aus Thailand nachkommt, lebt Of mittendrin, am Marienplatz. 130 Euro, warm. Für ein Dreibettzimmer mit Gemeinschaftsküche. Nur manchmal muss er sich das Zimmer mit anderen Kollegen teilen. ✖

Florian Güßgen wuchs im Münchner Gärtnerplatzviertel auf. Eine Wohnung dort könnte er heute kaum mehr bezahlen. Bei den Recherchen unterstützten ihn Patrick Bauer und Alexander Triesch

GeloMyrtol® forte. Zur Schleimlösung und Erleichterung des Abhustens bei akuter und chronischer Bronchitis. Zur Schleimlösung bei Entzündungen der Nasennebenhöhlen (Sinusitis). Wirkstoff: Destillat aus einer Mischung von rektifiziertem Eukalyptusöl, rektifiziertem Süßorangenöl, rektifiziertem Myrtenöl und rektifiziertem Zitronenöl (66.22.1.1). Zur Anwendung bei Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern ab 6 Jahren. Enthält Sorbitol. Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie die Packungsbeilage und fragen Sie Ihren Arzt oder Apotheker. G. Pohl-Boskamp GmbH & Co. KG, 25551 Hohenlockstedt (01/11)

GeloMyrtol® forte