

Gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn

Liebe Freunde, heute erzähle ich Euch drei Geschichten. Die erste geht so: Im Frühjahr 2014 wollte in der Fontanestraße ein Mieter partout nicht aus seiner Wohnung. Es leuchtete ihm nicht ein, wie der Vermieter seinen Eigenbedarf begründete. Wenn er davon erzählte, ging es vielen so. Und als der Gerichtsvollzieher und eine Hundertschaft Polizei Kalles Wohnung räumen wollten, füllte sich zunächst mal die Fontanestraße mit hunderten von Menschen, die gegen diese Maßnahme protestierten. Seinerzeit gab es bundesweit 25.000 Zwangsräumungen im Jahr, in Köln allein 1400. Das ist übrigens nicht weniger geworden. Im Agnesviertel war die Empörung groß. Sie geriet in die Spalten der Lokalzeitungen und auf die Bildschirme.. Aber es standen Kommunalwahlen an. Termin 25. Mai 2014. Und so kam es, dass keine Partei das Mietenthema vermeiden konnte. Die SPD plakatierte: Bezahlbar wohnen in ganz Köln! Die CDU: Wohnraum? Bezahlbare Mieten? Mehr davon! Die Grünen: Wohnen muß bezahlbar sein! Die Linkspartei: Miethaie stoppen! Bezahlbare Wohnungen! FDP: Mehr Wohnungen! Niedrigere Mieten! Ganz Köln war mit solchen Plakaten verklebt. Aber diese Parteien, die wieder in den Stadtrat wollten, saßen schon vorher drin. Auf den Wohnungsmarkt hätten sie zuvor schon Einfluss nehmen können. Trotzdem waren im Jahr 2013 nur 7% des Wohnungsbestandes in der Sozialbindung, obwohl darauf 45% der Kölnerinnen und Kölner einen Anspruch hatten. Allein im Jahr 2013 waren die Mieten um 9% explodiert. Und zuvor waren zu wenig Wohnungen und vor allem zu wenig bezahlbare Wohnungen genehmigt, gebaut und fertig gestellt worden.

Man hätte sich vorstellen können, dass nach der Kommunalwahl 2014 in der Wohnungspolitik alles anders würde. Eigentlich hätte nichts schief gehen können. Alle Parteien standen ja angeblich auf der Seite der Mieter. Trotzdem ging es leider schief. Die Wohnungsnot blieb. Wir haben sie immer noch und sie ist schlimmer als zuvor. Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt, die Mieten steigen. Haben wir uns verwählt? Ehrlich gesagt, die Frage, um die es hier geht, steht eher selten bei Wahlen zur Debatte. Es geht um die Frage des Eigentums. Kann günstiger Wohnraum entstehen, wenn der Wohnungsmarkt von einigen großen privaten Wohnungskonzernen und deren Renditeerwartungen beherrscht wird? Oder ist die Sorge um menschengerechtes Wohnen eine öffentliche Aufgabe? Tatsächlich beschränkt sich das politische Konzept der bürgerlichen Parteien darauf, Investoren anzulocken. Das Wohnen soll Ware bleiben, die man sich leisten können muss. Die FDP forderte im Kommunalwahlkampf 2014, dass „alle Bauherren, Privatpersonen wie gewerbliche Investoren, von der Verwaltung besser betreut werden müssen“. Die SPD wollte „private Investoren in die Pflicht nehmen, geförderten Wohnungsbau zu errichten“, sie also zu Gewinnen verdonnern, die sie aber böswillig liegen ließen. Die CDU-Forderung hieß: „Private Investoren müssen Anreize geboten bekommen“.

Statt Profite zu subventionieren, sollte Steuergeld ausgegeben werden für Wohnungen, die in öffentlicher Hand bleiben und infolgedessen erschwinglich vermietet werden können. Die Berliner Enteignungsforderung gegen Deutsche Wohnen und Co ist doch entstanden, nachdem große öffentliche Wohnungsbestände für einen Spottpreis an Spekulanten verhökert worden sind. In Berlin geht es vor allem mal darum, vormals öffentliche Wohnungsbestände wieder zurückzubekommen – und nach Möglichkeit zum alten Preis. Ich erinnere daran, dass nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ab 1990 über eine Million Wohnungen für 'nen Appel und 'nen Ei privatisiert worden sind, Wohnungen, deren Bau von der Öffentlichkeit und den Mietern schon lange bezahlt war. Erinnerung sei auch an den Verkauf der bis dahin landeseigenen LEG im Jahr 2008 durch die schwarz-gelbe Landesregierung unter Jürgen Rüttgers (CDU). Es handelte sich um 93.000 Wohnungen, die für 3,5 Milliarden Euro an den Investor Whitehall gingen, umgerechnet für 5000 Euro – nicht pro Quadratmeter, sondern pro Wohnung.

Es gibt gegenwärtig zu viel Geld, das verzweifelt, auch schon mal vergeblich, nach profitablen Anlagemöglichkeiten sucht. Viel davon geht in den Immobilienmarkt, um sich dort zu vermehren.

Die zweite Geschichte: Das Maßnahmenpaket, das damals kurz vor der Kommunalwahl am 17. Dezember 2013 im Kölner Stadtrat, beschlossen worden ist, hat wenig bewirkt. Es handelte sich seinerzeit um das „kooperative Baulandmodell“, um das Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern - Investoren motivieren“ und um das Konzept von Milieuschutzsatzungen. Milieuschutzsatzungen sollen Wohnviertel vor Gentrifizierung schützen. Michael Weisenstein von der Linkspartei freute sich noch im Herbst 2013: „Die große Resonanz auf unsere Forderung nach einer Milieuschutzsatzung hat mich überrascht und begeistert! Offenbar ist nach den heftigen Mietsteigerungen in Köln die Zeit reif für Gegenmaßnahmen. Es ist schön, dass nun ein breites Bündnis die sozialen Erhaltungssatzungen unterstützt und Mieter vor Mietsteigerungen und Verdrängung schützen will!“ Nun, die Umsetzung ließ auf sich warten. Bislang gab es nur für die Stegerwaldsiedlung eine Milieuschutzsatzung. Aber im vergangenen Dezember beschloss der Stadtrat eine für das Severinsviertel.

Vor zwei Wochen, am 3. Juni, fragte die Kölnische Rundschau: verschärft das Land NRW die Gentrifizierung in Köln? Es war von einer Verordnung die Rede, die zur Mietertäuschung Mieterschutzverordnung genannt wird. Denn in Wahrheit wird das Wegfallen von Mieterschutz angeordnet. Vier bisher geltende Verordnungen werden mit Wirkung vom 1. Juli ersetzt. Sie betreffen die Mietpreisbremse, die „Kappungsgrenze“ von 15% und den

Kündigungsschutz bei der Umwandlung in eine Eigentumswohnung. Tatsächlich soll die Mietpreisbremse statt wie bisher in 22 Städten mit insgesamt 4,1 Mio Einwohnern nur noch in 18 Gemeinden mit insgesamt 2,9 Mio Einwohnern in NRW gelten. Auch die Kappungsgrenze wird in einer Reihe von Gemeinden (vorher 59, jetzt 37) gekappt und in weiteren Gemeinden die Kündigungssperrfrist, also die Sperrfrist bei Kündigung wegen Eigenbedarfs nach einem Eigentümerwechsel, von acht auf fünf Jahre reduziert. Köln gehört dazu. Die Umwandlungsverordnung ist schon am 27. März ausgelaufen und wird nicht ersetzt. Auf der Grundlage dieser Verordnung konnten Gemeinden bis zu diesem Zeitpunkt einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geltend machen, also eine solche Umwandlung verhindern. Denn die Umwandlung in Eigentumswohnungen wird von Wohnungsunternehmen gerne dazu benutzt, Mieter mit geringem Einkommen zu verdrängen. Durch den Wegfall der Umwandlungsverordnung wird den Milieuschutzsätzen der Zahn gezogen. Gerade von der Stadt eingerichtet, wird sie von der Landesregierung unwirksam gemacht. Kölns Baudezernent Markus Greitemann dazu: „Für die Gebiete, in denen wir die Soziale Erhaltungssatzung geschaffen haben, ist das schade.“

Die dritte Geschichte Jan Stadelmann von Savills, einer der weltgrößten Immobilienmaklerfirmen mit Niederlassungen auf dem gesamten Globus, hat für die Sorgen von Anlegerinnen und Anlegern ein Näschen. Im Mai vergangenen Jahres fragte ihn die Frankfurter Allgemeine (17. Mai 2019): „Nach gut zehn Jahren des kräftigen Aufschwungs am deutschen Immobilienmarkt sind die Preise so stark gestiegen, dass die Renditen immer schmaler werden. Gilt das für alle Teile des Marktes?“ Die für Investoren wenig tröstliche Antwort: „Wir erwarten, dass die Spitzenrendite Ende des Jahres bei 4,0% liegen wird.“ Aber: Ein Investor mit mehr Appetit könne eine Immobilie durch eine Finanzierung auf über 5% Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital hebeln. Die FAZ bohrt weiter: „Sind zweistellige Renditen überhaupt noch drin?“ Ja, auch die seien möglich, wenn man Mietverträge auslaufen lassen und die Objekte höher neuvermieten würde. Stadelmann unterscheidet zwischen A-, B- und C-Städten. Überall seien die Renditen gesunken, außer in den A-Lagen der A-Städte. Köln gehört offenbar zu den A-Städten. Anders sehe es in den B-Lagen und kleineren Städten aus. Just für letztere sorgte Ministerin Ina Scharrenbach mit ihren vorgeblichen Mieterschutzverordnungen. Denn in B- und C-Städten wird ab 1. Juli die Mietpreisbremse ausgebremst und die Kappungsgrenze gekappt. Die Landesregierung sorgt für höhere Mieten. Wir wollen aber, dass sie sinken.

Wer aus Corona-Gründen seine Miete nicht zahlen kann, hat bis Ende Juni Aufschub. Dann muss sie bezahlt werden. Das kann wegen der Arbeitsmarktlage nicht jeder. Gegenwärtig sind 30% der Kölner Beschäftigten in Kurzarbeit. Infolgedessen steigt die Zahl der Wohngeldanträge. In der Wohngeldstelle an der Aachener Straße liegen 5500 Anträge

unbearbeitet auf Halde. Jeden Monat kommen 1900 dazu. Aber die Frist für die Mietensundung bis Ende September zu verlängern, hält Ministerin Ina Scharrenbach für keine gute Idee. Wörtlich: „Nein. Es ist doch wesentlich wichtiger, dass Mieter ihre Miete pünktlich zahlen können. Ich habe sehr früh die Wohngeldstellen in NRW darauf hingewiesen, dass es zu einem massiven Andrang im Zuge von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit kommen wird. Das ist inzwischen eingetreten. Was der Bund mit Mietstundungen macht, ist eine Störung des Kreislaufs in der Wohnungswirtschaft. Das ist ein Misstrauensgesetz gegen Vermieter.“

Wir dagegen fordern einen Mietschuldenerlass! Wohnungen für alle! Wohnungslose und Geflüchtete sind in Wohnungen unterzubringen! Zwangsräumungen, Versorgungssperren und Kündigungen müssen unterbleiben! Wohnen ist ein Menschenrecht! Frau Scharrenbach sollte zurücktreten!

Klaus Stein, Köln 20. Juni 2020