

Panorama v. 23.07.2020

Absurd: Höhere Mieten auch dank Mietpreisbremse

Anmoderation

Anja Reschke:

Wenn man als Großstädter mit Menschen vom Land übers Wohnen und Mieten spricht, erntet man oft Fassungslosigkeit und Mitleid über die teilweise absurden Preise, die man in Städten für wirklich die letzten Buden ausgeben muss.

Schauen Sie mal hier: In diesem Mietshaus kann man eine Wohnung im ersten Stock mieten. Hamburg Sankt Pauli, zwar berühmt berüchtigt der Stadtteil, aber jetzt nicht Hamburgs feinste Adresse. 1 Zimmer, 29 Quadratmeter. Was meinen Sie, was das kostet? 700 Euro kalt. Das sind 23 Euro den Quadratmeter.

Das ist krass. Vor allem, wenn man weiß, dass die baugleiche Wohnung vor ein paar Jahren noch 300 Euro gekostet hat. Wie kann das sein? Schließlich hat der Staat ja extra die Mietpreisbremse eingeführt. Aber wie es scheint, bremst die nicht richtig, sondern, bei trickreicher Anwendung, beschleunigt sie sogar. Johannes Edelhoff und Annette Kammerer

Hamburg Hamm ein Stadtteil, der noch bezahlbar ist. Sehr viele Alleinerziehende wohnen hier. Menschen mit geringem Einkommen. Einfache Wohnungen für wenig Geld. So funktionierte es jahrzehntelang. Auch in diesem Haus. Die 3 Zimmer Wohnung im 3. Stock kostete bisher 735 Euro. Doch inzwischen wurde das Haus verkauft an einen Investor. 2 Stockwerke tiefer kostet eine baugleiche Wohnung jetzt fast doppelt so viel: 1200 Euro Kaltmiete. Immerhin: sie wurde luxussaniert. Sieht gut aus, aber was auffällt, immer mehr einfache Wohnungen werden gerade teurer. Und wenn mal eine Wohnung günstig ist, sieht es bei Besichtigungen mittlerweile so aus. (*Schlange stehen für die Wohnungsbesichtigung*)

Dabei gibt es eigentlich ein Gesetz, dass Mietsuchenden helfen soll, eine günstige Wohnung zu finden: die Mietpreisbremse. Sie legt eine Höchstgrenze für Neuvermietungen fest. Was klappt da nicht?

Das kommerzielle Verbraucherportal Conny überprüft für Mieter, ob Vermieter die Mietpreisbremse einhalten. Das Problem: Die Mietpreisbremse hat eine Ausnahme. Denn wenn man eine Wohnung **umfassend modernisiert**, gilt die Mietpreisbremse nicht.

O-Ton:

Daniel Halmer, Mietrechtsanwalt Verbraucherportal Conny:

„Wir beobachten relativ deutlich, dass immer mehr Vermieter sich auf die sogenannte Modernisierungs-Ausnahme berufen bei der Mietpreisbremse. Das bedeutet, die Mietpreisbremse gilt nicht bei einer sogenannten umfassenden Modernisierung und das ist eines der wenigen Gesichtspunkte, die ein Vermieter sozusagen selbst steuern kann.“

In Hamburg etwa finden wir viele Fälle:

Dieses Hochhaus aus den 70igern steht auf St.Pauli: Die 4 Zimmer Wohnung soll laut Mietspiegel eigentlich nur 586 Euro kosten. Doch der Vermieter verlangt 1750 Euro kalt.

Oder diese Wohnung, direkt an einer sechsspürigen Straße in Hamburg Hamm:

Für 60 Quadratmeter sind laut Mietspiegel 462 Euro angemessen. Doch die Wohnung kostet 1150 Euro kalt.

Wir überprüfen mehr als 6000 Wohnungen – alle, die bisher in diesem Jahr auf dem Hamburger Markt angeboten wurden. Viele sind zu teuer.

Für 41 Prozent der Wohnungen wird mehr verlangt als es die Mietpreisbremse eigentlich erlaubt. Ist das nur in Hamburg so?

Wir machen eine weitere Stichprobe in Süddeutschland:

In Heidelberg am Neckar überprüfen wir ebenfalls alle Wohnungsangebote – mehr als 260. Hier sind sogar 87 Prozent der Wohnungen teurer, als ohne die Ausnahmeregelung erlaubt wäre. Unsere Recherchen zeigen: Die Mieten steigen besonders in einfachen Vierteln. Wo das Wohnen bisher günstig war wird saniert wie verrückt.

In Berlin hat der Wohnungsforscher Christoph Trautvetter die Modernisierungen systematisch ausgewertet und sieht die Entwicklung mit Sorge.

O-Ton

Christoph Trautvetter, Wohnungsmarktforscher:

„Das Problem ist die Art der Modernisierung und welche Modernisierung durchgesetzt werden. Das richtet sich nicht nach dem Bedarf der Mieter, sondern es richtet sich vor allen Dingen nach dem Kosten- und Mietsteigerungs-Bedürfnis des Vermieters. Das neue Bad, obwohl das alte Bad noch in Ordnung ist. Das sind die Modernisierungen, die der Vermieter braucht, um die Mieten maximal steigern zu können.“

Oder ein zweites Bad. Hauptsache, die Mietpreisbremse lässt sich aushebeln.

Besonders eine Firma scheint ein Geschäftsmodell daraus gemacht zu haben: „Akelius“ – Ein milliardenschwerer, weltweit agierender Immobilienkonzern.

Das Geschäftsprinzip: Die Firma kauft günstige Häuser und modernisiert sie dann zu Luxusobjekten. Das beobachteten auch Mieter aus diesem Hochhaus in der Hamburger Siedlung Steilshoop – bisher kein teurer Stadtteil.

O-Ton

Akelius Mieter:

„Es kommt eine neue Heizung rein, die Bäder werden neu gemacht, die Küche wird neu gemacht, Fußboden. Oben im zweiten Stock, die ist jetzt auch wieder neu vermietet. Das ist die gleiche Größe, wie wir haben, und ich meine, die kostet jetzt so um 1200 Euro.“

O-Ton Panorama:

„1200 Euro und sie zahlen ungefähr 600?“

O-Ton

Akelius Mieter:

„ca. 640“

Akelius hat 40.000 Wohnungen in Deutschland und gibt uns ein Interview. Wir werden in ein Haus in Berlin eingeladen, auf das der Konzern offenbar stolz ist. Alles sei vom Feinsten.

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Das Ganze ist angelehnt an das skandinavische Design. Das heißt schnörkellos, modern, es ist natürlich auch universell, das heißt, wir bilden das Ganze natürlich auf viele Geschmäcker ab.“

„Better living“: Ein besseres Leben – das ist das Motto von Akelius.

Das kostet: 19 Euro pro Quadratmeter hier. Laut Mietpreisbremse wären 10 Euro vorgesehen.

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Es gibt ja Leute, die Ihnen vorwerfen, Sie umgehen mit Ihrem Prinzip gezielt die Mietpreisbremse.“

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Das stimmt so nicht. Was Akelius bietet, sind hochwertig modernisierte Wohnungen.“

O-Ton

Panorama:

„Sie umgehen, also sozusagen, Sie nutzen damit ja jedes Mal die Ausnahmen bei der Mietpreisbremse.“

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Nochmal - Akelius hat sich darauf spezialisiert, hochwertig modernisierte Wohnungen zu vermieten. Und das ist das, was die Mieter von uns verlangen. Ich gebe Ihnen vollkommen recht, dass es an bezahlbaren Wohnraum fehlt – also an Wohnraum zwischen fünf und sieben Euro pro Quadratmeter, gar keine Frage. Die Frage ist nur, wer schafft diesen Wohnraum? Und das kann nicht der private Vermieter sein. Das muss in der Politik liegen.“

Klingt logisch: für jeden wird was geboten. Problem nur: Wohnraum ist begrenzt, um so mehr saniert wird, um so weniger bleibt für den Rest.

Nicht das Problem der privaten Vermieter?

Doch - im Grundgesetz heißt es ja deshalb: Eigentum verpflichtet. Das hat auch lange funktioniert.

O-Ton

Christoph Trautvetter, Wohnungsmarktforscher:

„Deutsche Städte leben ja eigentlich davon, dass sie sehr gut durchmischt sind, und was wir jetzt gerade sehen, ist der weltweite Trend, dass eben die sozial Schwachen an die Randgebiete verdrängt werden, sowie in vielen anderen Städten, in Paris, in London, dann Problemzonen entstehen.“

O-Ton Panorama:

„Es gab 2015 eine Anzeige für dieses Haus. Da hat die Wohnung 8,90 € gekostet für den Quadratmeter. Jetzt sind wir bei 18, 19 Euro. Das heißt, Sie sind konkret derjenige hier, der den bezahlbaren Wohnraum vernichtet.“

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Das stimmt so nicht. Dieser Wohnraum ist bezahlbar. Es gibt in Deutschland Mieter, Leute, die sagen, ich möchte in einer hochwertig sanierten, modernisierten Wohnung leben. Mit einem schönen Boden, mit einer schönen Küche und diese Wohnung wird nachgefragt.“

O-Ton

Panorama:

„Aber für den Normalverdiener ist das hier alles nicht bezahlbar.“

O-Ton

Jordan Milewicz, Europachef Akelius:

„Ich habe größtes Verständnis für die Leute, die sich nicht die Wohnung leisten können, die sie haben möchten. Allerdings hat sich Akelius darauf spezialisiert, Wohnungen hochwertig zu modernisieren.“

Mag sein. Aber jede teuer modernisierte Wohnung ist eine bezahlbare weniger.
Und diese Verschiebung ist schon in vollem Gange, wie die Daten bei den Mieterberatern zeigen.

O-Ton

Daniel Halmer, Mietrechtsanwalt Verbraucherportal Conny:

„Wir haben das bei Conny einmal analysiert, mit unserer Datenbank abgeglichen und festgestellt, dass seit der Verschärfung der Mietpreisbremse, wenden deutlich mehr Vermieter die Modernisierungs-Ausnahme an oder behaupten das zumindest. Nach unseren Daten sind es fast hundert Prozent mehr als noch vor einem Jahr.“

Das zuständige Bundesjustizministerium will dazu kein Interview geben, zweifelt offenbar daran, dass Mieter die teuren Luxusmieten überhaupt bezahlen. Es schreibt:

„Gerade bei Inseraten mit überhöhten Mietforderungen erscheint es unsicher, ob es tatsächlich zu einem Vertragsschluss mit den angebotenen Konditionen kommt.“ (Quelle: Bundesjustizministerium)

Unsicher? Nun wurde eine neue Studie der Stadt Hamburg bekannt. Das Ergebnis: Die Mietpreisbremse sei nahezu wirkungslos, führe zu teureren Wohnungen. Also wohl doch ziemlich sicher.

Bericht: Johannes Edelhoff, Annette Kammerer, Claus Hesseling
Kamera: Torsten Lapp, Alexander Rott, Lars Hinrichs, Sven Wettengel
Schnitt: Louisa Reimers

Abmoderation Anja Reschke:

Wenn Sie sich nochmal einen Eindruck machen wollen, wie unverschämt viel Miete für so manche Wohnung aufgerufen wird, wir haben im Netz eine kleine Galerie von überteuerten Wohnungen in Hamburg zusammengestellt – unter www.panorama.de.

