

Wie der Mietendeckel die Armen aussondert

Stand: 15.06.2019 | Lesedauer: 12 Minuten

Von **Don Alphonso**



Quelle: Don Alphonso

Marktregulierung nach Staatsratsmanier ist das eine, die Macht des Markts ist das andere: Ohne Terrorinstrumente wird der Mietendeckel in Berlin die Reichen beschenken und die Ärmern Chancenlos machen.

Die Geschichte aller bisherigen Gesellschaft ist die Geschichte von Klassenkämpfen, schrieben Marx und Engels im Kommunistischen Manifest, und mit dieser Fehleinschätzung begann das Übel, das heute noch in Form der SED und ihren grünen Koalitionsabwandlungen existiert. Denn dieser Vulgärmarxismus macht es sich zu leicht. Er definiert Klassen wie Armeen, die geschlossen gegeneinander stehen, und von Gegensätzen und Märkten getrieben aufeinander prallen. Hier der Bürger, dort der Arbeiter und Bauer, die sollten streiten, und wenn der Arbeiter und Bauer nicht wie die Kommunisten streiten wollten, dann kam in Russland die Tscheka und brachte sie in den Gulag oder gleich um. Der Totalitarismus braucht den Konflikt als Existenzberechtigung, egal ob der italienische Faschismus die Führungsrolle im Mittelmeer beansprucht, ob „No borders, no nations“ von deutschen

Aktivisten gegen Italien durchgesetzt werden soll, oder Gender den Kampf gegen „alte weiße Männer“ führt. „Die Jugend“ aus dem klimaschädigenden Easyjet wird aus Umweltgründen gegen „die Alten“ auf dem Donauradweg in Stellung gebracht, und Zwischentöne stören da nur beim Aufmarsch hinter irgendwelchen Führern und Fahnen, was dem Deutschen wohl irgendwie im Blute liegt.

Man hat da also auf der einen Seite ein einfaches, politisches Modell, und hat auf der anderen Seite eine Realität, die nur ansatzweise zum Denken all der alten und neuen Rassen- und Klassenkundler passen will. Ideologien versuchen dann meist, die realen Strukturen so lange zu übergehen, bis es gar nicht mehr möglich ist, und dann mit Terror zu reagieren, weil es ihnen an anderen Mitteln gebricht, und so ist das momentan auch mit dem Wohnraum: Aus der euphorischen Merkel-Behauptung, man werde die Zuwanderung schon schaffen, auch wenn man Turnhallen überfüllte, erwuchs dem Staat keine besondere Verpflichtung, den Ankommenden Wohnraum zu geben, oder steuernd einzugreifen. Mit der Folge, dass sie jetzt halt mal da sind und vorrangig in die Städte gehen, und dort die innerdeutsche und europäische Migration in die Mietmärkte verstärken, ohne dass das Angebot auch nur ansatzweise ausreichend wäre. Und weil die Folge steigende Mieten sind, wird nun DER Mieter gegen DEN Vermieter in Stellung gebracht, und die Politik ist fast durchgängig aufseiten DER 40 Millionen Mieter in Deutschland, und gegen die vier Millionen privaten Vermieter.

Deshalb soll jetzt in Berlin ein Mietendeckel her, und der SPD-Serienwahlverlierer Schäfer-Gümbel, der eigentlich schon auf dem Weg zu einem staatlichen Alimentierungsposten für seine Minderleistung war, will nun als Teilchef der SPD auch mit Merkel über einen bundesweiten Mietdeckel reden. Das dürfte zwei Gründe haben: Einerseits war die Berliner SPD-Abgeordnete und mögliche nächste Justizministerin Eva Högl selbst am Berliner Mietendeckel beteiligt. Und zweitens ist das Gesetzesvorhaben so unausgewogen und wackelig, dass in Berlin auch Genossenschaften dagegen sind, und befürchtet werden muss, dass der in bester DDR-Staatsrats-Manier von oben herab entwickelte Deckel am Ende die Prüfung durch die immer noch rechtsstaatlichen Gerichte nicht überlebt. Für das in Berlin regierende Bündnis SED/Die Grünen wäre es da natürlich eine feine Sache, wenn der Bund mit einer gesamtdeutschen Regelung sein Placet gäbe - und selbst, wenn er es nicht tut, kann man immer noch sagen, man hätte sich klassenkämpferisch für DIE Mieter gegen DIE

Vermieter eingesetzt.

Nun habe ich selbst 2004 meinen extremst günstigen Berliner Mietvertrag bei einem sehr netten Vermieter gekündigt, um nach Bayern zurückzukehren, und mich ein wenig um die Immobilien meiner Familie zu kümmern, die wir länger besitzen, als das Manifest von Karl Marx existiert. In den letzten 15 Jahren hatten wir hier so einige Mieter, und sie sind eben nicht ein einheitlicher Block, sondern ganz unterschiedlich: Manche könnten problemlos selbst bauen und kaufen, und tun das aber erst, wenn ihnen die Wohnungen wegen Nachwuchs zu klein werden - einfach, weil Kindergeburt parallel zum Hausbau etwas arg stressig ist. Manche haben keine Lust auf den zusätzlichen Stress, den eine eigene Immobilie bedeutet, und manchen ist eine gemietete Wohnung in der Innenstadt, in der so gut wie nichts verkauft wird, viel lieber als ein eigenes Haus in einer Vorstadt. Wir haben hier Studenten, die ihre Wohnung zum gleichen Preis untervermieteten, wenn sie im Ausland waren, und auch eine WG, deren Hauptmieterin den anderen so viel Geld abknöpfte, dass sie selbst kostenfrei wohnte und noch Gewinne machte. Wir hatten noch nie eine Kündigung, weil jemandem die Wohnung zu groß war. Wir hatten aber eine ganze Reihe von Kündigungen, weil Mieter mehr Platz brauchten. Aus dieser Erfahrung heraus rate ich Mietern immer, zu Beginn mehr Raum zu mieten, als sie für notwendig halten: Nach drei, vier Jahren sind einst leere Zimmer auch wieder voll, Paare entdecken die Freuden eigener Türen, ein Kinderzimmer wird gebraucht... So eine größere Wohnung bedeutet auch Zukunftssicherheit. Und für den Vermieter lohnt es sich, weil kleine Wohnungen mit hoher Belegungsdichte und schnellen Mieterwechseln in der Regel hohe Instandhaltungskosten nach sich ziehen. Das ist auch ein Hauptgrund, warum größere Wohnungen, auf die Quadratmetermiete berechnet, deutlich günstiger sind.

Normalerweise ist es zudem so, dass bei nach Tarif arbeitenden Mietern die Gehälter schneller als die Mieten steigen, oder wenigstens, wenn man die Steuern abzieht, Mieten und Nettoeinkommen nicht auseinander laufen. Das mag für Berliner Journalisten jenseits der Zwangsgebührensender und ihrer Transferleistungsempfänger unvorstellbar sein, aber es ist wirklich so: Mieten sind nur ein Teil der allgemeinen Teuerung, die durch den Boom der letzten Jahre und die annähernde Vollbeschäftigung wieder aufgefangen wird. Man sieht das an der Entwicklung der verfügbaren Quadratmeter pro Person: Diese Zahl steigt seit Jahrzehnten, egal wie hoch die Mieten sind. Man leistet sich das einfach, und als Vermieter

muss man zugeben, dass die Zustände der 50er-Jahre heute in Deutschland auch nicht mehr vermietbar wären. Mieter haben gestiegene Ansprüche, Singles fordern allein den Raum, auf dem sich ihre Großeltern mit Kindern zusammendrängen mussten, und wir Vermieter müssen beim Angebot mitziehen: Das ist der Markt. Wir sind alle Getriebene. Bei uns im Haus lebten vor 100 Jahren dreimal so viele Menschen wie heute. Drastisch wurden die Veränderungen in den letzten 20 Jahren, als die große Wohnung in der Innenstadt das begehrte Luxusgut schlechthin wurde. Mieter sind keine ausgeweideten Heiligen, sondern kapitalistische Marktteilnehmer: Sie haben Ansprüche an Lage und Ausstattung einer Wohnung, und sie haben ein Budget. Auf dieser Basis nehmen sie dann diejenige Wohnung, die den größten Raum bietet.

Oder anders gesagt: Mieten setzen dem Wunsch nach mehr Raum natürliche Grenzen. Vor diesem Hintergrund sind die Einzelfälle von Extremmieten im Luxussegment gar nicht so schlecht, wie die Aufschreie vermuten lassen: Garantieren sie doch, dass auch Reiche nicht grenzenlos Wohnraum mieten können. So war das zumindest früher. Das alles würde sich jetzt ändern, wenn Bündnis SED/Die Grünen [unter Senatorin Lompscher den Mietendeckel](https://finanzen/immobilien/article195273435/Mietendeckel-Wir-sind-auf-dem-besten-Weg-in-die-Staatsmiete.html) ([//finanzen/immobilien/article195273435/Mietendeckel-Wir-sind-auf-dem-besten-Weg-in-die-Staatsmiete.html](https://finanzen/immobilien/article195273435/Mietendeckel-Wir-sind-auf-dem-besten-Weg-in-die-Staatsmiete.html)) wirklich durchsetzen könnte. Denn dieser Mietendeckel schreibt auf fünf Jahre die Mieten fest, egal ob im Bestand oder bei Wiedervermietung. Ich persönlich glaube nicht, dass der Berliner Staatsrat vor den Gerichten Bestand hat, weil das Gesetz sicher auch nicht besser als der DDR-Hauptflughafen BER geplant ist, aber nehmen wir einfach einmal an, Frau Lompscher und Genossen kommen damit durch, und schaffen es tatsächlich, die Mieten einzufrieren, in einer Stadt, die pro Jahr 30.000 bis 40.000 Zuzügler verzeichnet, und die statt der versprochenen 30.000 Mietwohnungen von 2016 bis 2021 deutlich weniger baut.

In diesem Berlin treffen dann Mieter ein, die nicht mehr an die alten Regeln des Mietens gebunden sind. Natürlich wird Berlin auch weiterhin Leute anziehen, die arm und vom Staat abhängig sind, oder gar bei der ARD arbeiten, aber man muss damit rechnen, dass auch ein signifikanter Anteil der Neuberliner Vermögen hat, und mit ehrlicher Arbeit überdurchschnittlich gut verdient. Diese Gruppe, die aus dem Vollen schöpfen kann, muss sich auch nicht mit den Almosen zufriedengeben, mit denen der Staat das Elend konstant

hält. Sie kann damit rechnen, dass die Gehälter auch in Berlin dauerhaft steigen werden: Auch nach Steuern kann man davon ausgehen, dass diese Gruppe nach fünf Jahren netto zehn bis zwölf Prozent mehr Gehalt bekommen wird. Gleichzeitig kann diese Gruppe - und das sind nicht nur zwei oder drei, sondern mehr als 10.000 Zuwanderer pro Jahr - sicher davon ausgehen, dass sich die Mieten die nächsten fünf Jahren überhaupt nicht ändern werden, und selbst danach wegen der Kopplungseffekte von Mietendeckel und Mietpreisbremse erst einmal kaum steigen werden. Wir haben es da also mit einer besserverdienenden Schicht zu tun, die relativ sicher davon ausgehen kann, dass die Miete sieben oder acht Jahre im Verhältnis zu ihrem steigenden Einkommen geringer wird. Natürlich wird es da auch Gutverdiener geben, die das nutzen, um Geld zu sparen, und in Aktien von Raytheon oder anderen Aufstandsbekämpfungsunternehmen anzulegen. Aber andere Marktteilnehmer werden ihre sinkenden Realmieten durchrechnen und erkennen, dass sie sich schon beim Vertragsabschluss mehr Raum leisten können, der in den nächsten Jahren im Verhältnis zum Einkommen billiger wird.

Und an dieser Stelle setzt dann noch der Nebeneffekt ein, dass bei größeren Wohnungen mit steigender Fläche die Quadratmetermieten sinken. Bei kleinen Wohnlöchern, wie Stadtforscher, Demostudenten und Journalisten sie oft kennen, sind zusätzlich angemietete Flächen im Bereich weniger Quadratmeter konstant teuer und entsprechend unerschwinglich. Billiger wird es ab 70, 80 Quadratmetern, und ab dieser Fläche werden dann größere Anmietungen auch für das Sozialgefüge relevant. Denn die mietende Oberschicht genehmigt sich nicht nur ein paar Quadratmeter mehr. Sie denkt in Arbeitszimmern, Bibliotheken, Kinderzimmern und Wohnküchen. Und dieses Zimmer mehr, das man sich dank des Mietendeckels sicher und berechenbar leisten kann, landet dann bei den Reicheren, und fehlt den WGs, den ärmeren Familien, den Alleinerziehenden und den schlecht bezahlten Mitarbeitern der Josef-Stalin-Stiftung oder wie die neue Meinungskontrollorganisation der Stasi-Altmitarbeiter auch immer heißen mag.

Nehmen wir einfach mal an, dass nur 10.000 der Neuzugänge pro Jahr reicher sind und mieten wollen, und nehmen wir weiter an, dass die eine Hälfte lieber das zusätzliche Geld in Aktien oder Drogen investiert, und nur die andere Hälfte sich über die sinkende Miete im Schnitt ein 10-m²-Zimmer mehr genehmigt: Auf diese Weise wären 50.000 m² bei Leuten, die von der Realmietsenkung profitieren. Das entspricht dann wiederum der Fläche von rund

1000 „bezahlbaren Wohnungen“ für zwei Personen, die im übervollen Mietmarkt fehlen - nicht schön, aber ich habe nicht Bündnis SED/Die Grünen gewählt. Die veränderten Marktregeln bieten nun mal den reicheren Mietkapitalisten mehr Wohnraum, und der Rest kann schauen, wo er bleibt. Jedenfalls, wenn der Staat sich darum kümmern will: Die Neubeschaffungskosten des luxusvermieteten Wohnraums lägen pro Jahr bei 150 Millionen Euro, wenn man denn einfach so bauen könnte - was der Staatsrat aber nachweislich mangels Platz und Geld nicht kann. Auf fünf Jahre verteilt, mit etwas Preissteigerung und Abnutzung ist man schnell bei einer Milliarde Wohnungsbau- und Unterhaltungskosten. Dass es wirklich so kommen muss, garantieren vorerst die veränderten Marktregeln genauso dauerhaft wie den Verlust von Mietraum an die Reichen. Denn Vermieter wie ich müssen bei einem Mietendeckel schauen, wie sie über die Runden kommen, wenn auch bei Neuvermietung keine Mieterhöhung mehr möglich ist. Wir können die Einnahmenseite nicht mehr bestimmen, aber wir können die Ausgaben gering halten. Das ist nicht ganz wenig, in Erhaltung und Instandsetzung gehen normalerweise 10 bis 20 Prozent der Miete, je nach Aufwand und Bedarf und Pflicht zur energetischen Sanierung.

Vor diesem Hintergrund ist der ideale Mieter natürlich kein armer Hipster, der ständig versucht, die Miete zu mindern, und noch Ansprüche hat, und auch keine junge Familie mit unerzogenen Kindern, oder gar Hundehalter. Der ideale Mieter ist ein international tätiger Gutverdiener, der die Hälfte des Jahres für die Firma unterwegs ist, und gern viele Räume hat, um vor Bekannten anzugeben, ohne sie wirklich zu bewohnen. Er stellt ein Sofa ins Zimmer und hängt ein Bild an die Wand, er arbeitet von 8 bis 23 Uhr und geht dann essen, statt zu kochen und die Küche zu ruinieren. Die idealen Mieter können auch die Kinder reicher Eltern sein, die erst einmal Karriere machen wollen. Doppelverdiener im mittleren Management. Beamte. Nervöse Juristinnen, die erst noch aufsteigen wollen. Das sind diejenigen, die man als Vermieter bevorzugt: Wenig Ärger, wenig Stress, hohe Sicherheit, dass die Miete auch wirklich kommt, bei gleichzeitiger Werterhaltung des Wohnraums. Der Rest muss schauen, wo er bleibt.

Es ist sehr wahrscheinlich, dass der Rest nach der Ablehnung in irgendeiner Form enttäuscht und wütend den Staatsrat von Berlin anklagen wird, dass seine Lebensumstände so erbärmlich sind, und der Mietendeckel keine Mietwohnung schafft. Vielleicht sollte der Vermieter Mitleid empfinden, aber es war auch niemand solidarisch mit ihm, als er selbst

zweimal, erst von der Mietpreisbremse und dann vom Mietendeckel, vom Staatsrat benachteiligt wurde. Man wird nicht als Miethai geboren, die Umstände treiben einem einfach den guten Menschen von Sezuan aus, und was der Mieter nicht vermag, vermögen die Enteignungsapparatschiks der Staatsparteien.

So ist die Entwicklung für die Ärmeren, und bei uns als Vermietern ist dann wenig zu holen: Eine Enteignung der Kleinvermieter kann sich Berlin vermutlich kaum leisten, vom Verwaltungsaufwand ganz zu schweigen. Als weitere Zwangsmaßnahmen gibt es zwei Optionen: Entweder ein - juristisch auch wieder fragwürdiges - Antidiskriminierungsgesetz, das Vermieter verpflichtet, die 12-köpfige Familie aus Afghanistan genauso freudig wie den alleinstehenden Manager zu empfangen, so erstere die Wohnung will und einen Notfall geltend machen kann. Oder man geht mit Wohnungszwangswirtschaft gegen die reicheren Mieter vor, und legt Maximalgrößen der Wohnungen fest: Wer mehr hat, muss ausziehen oder seine Räume mit Bedürftigen dulden. Der Totalitäre wird nie zugeben, dass sich Marx, Greta und Kossina geirrt haben könnten. Er wird immer versuchen, die Welt mit einer menschenfeindlichen Interventionsspirale über Leichen hinweg nach seinen Vorstellungen „menschlicher“ zu formen. Der Arbeiter-und-Bauern-Staat hat deshalb Arbeiter in VEBs gezwungen und Bauern zu Kolchosendienern gemacht, und seine Nachfolger werden mit lebenslustigen Mietern, die aus dem Durchschnitt herausragen, auch kaum freundlicher als mit unsereins umgehen.

Denn diese Leute leben politisch von Elend und Unzufriedenheit, und nicht von Lebensfreude oder Tatkraft. Sie brauchen den Mieter als Opfer, und wenn ich ihn nicht dazu mache, weil der Mieter für mich nur ein Co-Kapitalist ist, werden sie es tun. Es gibt einfach durch Staatsversagen zu wenig Wohnraum. Da müssen manche Täter werden und andere Opfer bringen lassen. Für die einzig wahre Wahrheit, an die alle zu glauben haben, und eine Villa in Pankow für jene, die bestimmen, was Wahrheit ist.



Abonnieren Sie hier den kostenlosen, wöchentlichen Feuilleton-Newsletter von WELT.

JETZT BESTELLEN

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/195298967>