Zum Stopp der drastisch steigenden Mieten hat die Berliner SPD zusammen mit den Linken und Grünen die Mieten in der Hauptstadt einen Mietendeckel beschlossen, will die Mieten per Gesetz fünf Jahre einfrieren. Die SPD reagiert auf schlechte Wahlergebnisse und auf den Druck der Initiative „Deutsche Wohnen enteignen“. Anders in Wolfsburg. Preisgünstige Wohnungen sind hier ebenfalls Mangelware, doch die in der Autostadt regierenden Sozialdemokraten unter OB Klaus Mohrs unterstützen Mieten treibende Modernisierungs- und Erweiterungspläne der Adler Real Estate AG und lassen Mieter im Regen stehen. Von **Hermann Müller**.

Der umstrittene Immobilienkonzern hat 2015 rund 1100 Wohnungen im Ortsteil Vorsfelde preisgünstig erworben, pikanterweise von der landeseigenen Berliner Berlinovo. Sie verwaltet das Immobilienerbe aus dem Berliner Bankenskandal nach dem Zusammenbruch der Bankgesellschaft Berlin in 2001, hat sich 2015 von allen Liegenschaften außerhalb Berlins getrennt. Errichtet wurden die Wohnhäuser vor mehr als 60 Jahren durch die damals gewerkschaftseigene und später durch Missmanagement insolvente Neue Heimat.

Noch zahlen viele Mieter weniger als 6 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Dabei hat Adler am 1. September 2017 (zwei Jahre nach dem Kauf) die Mieten kräftig erhöht, in konkreten Fällen von 5,30 auf 5,92 nettokalt (plus 11,8 Prozent). Ziehen Mieter aus, bietet Adler innen sanierte Wohnungen über eine Berliner Maklerin für 7,70 Euro netto kalt an. 45 Prozent mehr als zum Zeitpunkt des Kaufs. Das zeigt, wohin die Reise geht.

Für die Mieter kommt es noch dicker. Das Quartier ist in die Jahre gekommen, frühere Eigentümer haben wenig investiert, die Folge ist ein großer Instandhaltungs- und Sanierungsstau. Adler will umfangreich sanieren, durch Aufstockung insgesamt 220 neue Wohnungen schaffen.

Startschuss ist im Wohngebiet Heidgarten: Die dreigeschossigen Gebäude sollen um eine Etage wachsen, hier sollen 130 neue Wohnungen entstehen. Aufzüge sollen eingebaut, Isolierfenster ersetzt, die äußere Wärmedämmung erneuert, Balkone vergrößert werden. 40 Millionen will Adler investieren, die Modernisierungskosten über die 8-prozentige Umlage auf die Mieten schlagen.

Ein Knackpunkt ist die Aufstockung und der damit verbundene Einbau von Aufzügen. Dazu müssen Bebauungspläne geändert werden. Für Heidgarten hat die SPD-geführte Stadtverwaltung unter OB Mohrs einen Entwurf erarbeitet. Diesen will die SPD am 3. Juli im Rat der Stadt verabschieden, zusammen mit CDU, Grünen, PUG, vermutlich auch FDP, AfD. Der Weg für Adler wäre frei Aufstockung und Aufzüge.

Allen Parteien – allen voran der SPD – sollte klar sein: Wer der Änderung des Bebauungsplanes zustimmt und die Aufstockung befürwortet, nimmt drastisch steigende Bestandsmieten für die betroffenen Mietparteien in Kauf, stimmt für Verdrängung von einkommensschwachen Mietern und den dauerhaften Verlust von preiswertem Wohnraum.

Die Stadt begründet die Änderung mit dem Argument, man wolle "insbesondere im günstigen Mietwohnungsbau" den "dringend benötigten" Wohnraum schaffen. In Wirklichkeit konterkariert die Stadt ihre offiziellen Ziele. Zwar werden 130 neue, meist kleine Wohnungen geschaffen. Zielgruppen sind offenbar gutverdienende Singles oder Doppelverdiener ohne Kinder, die sich höhere Mieten leisten können. Die Mieten sind öffentlich nicht bekannt.

Offenbar verfolgt der Sozialdemokrat und OB Mohrs nur ein Ziel: Die Stadt will in den kommenden Jahren auf Biegen und Brechen 10.000 neue Wohnungen schaffen, koste es für die Mieter, was es wolle.

Dabei sind Aufzüge für die Bestandsmieter im Heidgarten praktisch ohne Zusatznutzen. Ihre Wohnungen in den dreigeschossigen Gebäuden sind gut erreichbar. Ein barrierefreier Zugang für stark Gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer ist auch künftig nicht möglich, die Aufzüge halten auf halber Treppe: Dabei schreibt die Niedersächsische Bauordnung in § 39 bs. 3, Satz 2 vor: „Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein."

Die Kosten für Aufzüge (und künftige Betriebskosten) will Adler über die achtprozentige Modernisierungsumlage auf alle Mieter umlegen. Zahlen müssten auch Mieter im etwas hochgelegten Erdgeschoss, die es nur wenige Treppenstufen zu ihrer Wohnung haben. Profitieren würden fast ausschließlich die künftigen Mieter im geplanten 4. Obergeschoss.

Gleichzeitig will Adler Isolierfenster austauschen, die äußere Wärmedämmung erneuern, Balkone vergrößern, diese Kosten auf alle Bestandsmieter umlegen. Durch die jüngst vom Bundestag beschlossene moderate Senkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent wird Adler zwar ein wenig gebremst, den Mietern drohen Steigerungen um bis zu 2 Euro netto kalt (Nettokaltmieten bis 7 Euro) oder bis zu 3 Euro (Nettokaltmieten über 7 Euro). Gut möglich, dass ein Teil der Wohnungen, die Adler 2015 für 5,30 Euro netto kalt übernommen hat, bald 10 Euro und mehr kosten – eine Erhöhung um 100 Prozent.

Das Vorhaben ist juristisch und politisch fragwürdig. Vermutet wird, dass Adler ohnehin notwendige Instandhaltungs- und Reparaturkosten (Mieter klagen über Schimmel, Wasser im Keller, defekte Heizungen) über die Modernisierung auf die Miete schlagen will. Auch

wurden vor über 40 Jahren Einfachfenster durch Isolierfenster ersetzt, die äußere Dämmung angebracht, was eine Mieterhöhung zur Folge hatte.

Demnach fällt der Austausch der vorhandenen Isolierfenster und der äußeren Wärmedämmung unter Sanierung bzw. Instandhaltung! Doch Adler will die Mieter für diese Maßnahmen ein zweites Mal zur Kasse bitten, hier sind Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert. Trotzdem unterstützen die Wolfsburger Parteien, allen voran SPD, CDU, PUG als stärkste Fraktionen im Rat der Stadt diese Pläne und lassen die Mieter im Regen stehen.

Während der öffentlichen Debatte über die Bau- und Modernisierungspläne streute Andreas Bening, vor Ort zuständiger Projektleiter von Adler, Politikern und Mietern viel Sand in die Augen und verteilte Beruhigungspillen. Bening gestand mögliche Erhöhungen von 2 bis 3 Euro ein, versicherte gleichzeitig, Mieten würden bezahlbar bleiben: Die bessere Wärmedämmung führe in der Regel zu Einsparungen bei den Heizkosten um 25 bis 40 Prozent.

Mietern rang das ein müdes Lächeln ab, doch einige Politiker nahmen das für bare Münze. Fakt ist: Der Einspareffekt einer Wärmedämmung steht meist in keinem Verhältnis zur Mietsteigerung.

An der Situation in Vorsfelde nicht ganz schuldlos sind wiederum die Berliner „Genossen“. Eine Tochter von Adler hat 2015 rund 13.400 Wohnungen von der Berlinovo erworben, darunter die Liegenschaften in Vorsfelde. Für rund 400 Millionen Euro, offenbar ein Schnäppchenpreis. Nach groben Berechnungen kostete eine Wohnung im Schnitt etwa 30.000 Euro oder 550 Euro pro Quadratmeter. Dabei erzielte Berlinovo zuletzt jährlich Nettokaltmieten von 37 Millionen Euro. Auf den Kaufpreis hochgerechnet bedeutet das eine respektable Rendite von neun Prozent bei einem Vermietungsstand von 91 Prozent.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs war Klaus Wowereit (SPD) Regierender Bürgermeister, sein Nachfolger und heutiger SPD-Landeschef Michael Müller war Bausenator. Der Verkauf fiel in das Ressort des parteilosen Millionärs Ulrich Nussbaum, damals Finanzsenator auf dem Ticket der SPD. Nussbaum dient heute Wirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) als Staatssekretär.

Verkauft wurde das Paket an eine Aktiengesellschaft, obwohl schon zu diesem Zeitpunkt bundesweit über fehlenden Wohnraum und steigende Mieten geklagt wurde. Das Schicksal der betroffenen Mieter außerhalb von Berlin war den Berliner Sozialdemokraten offenbar egal. Dagegen müssen in der Berliner Zentrale der Adler Real Estate AG die Sektkorken

geknallt haben. Der günstige Kauf war offenbar Treibstoff für den Aktienkurs. Dieser ging nach dem Erwerb durch die Decke, stieg von knapp über 4 Euro zeitweise auf über 15 Euro.

Was Politiker in Wolfsburg und Berlin wissen sollten oder nicht sehen wollen: Die Adler Real Estate AG ist ein Unternehmen, das preiswerten Wohnraum gezielt zerstört. Als börsennotiertes Unternehmen hat das Unternehmen die Pflicht, die Interessen ihrer Aktionäre nach einer möglichst hohen Dividende zu erfüllen. Die dauerhafte Vernichtung von preiswertem Wohnraum ist zwangsläufig das Geschäftsmodell von Adler.

Die Firma drückt es auf der Internetseite oder im Geschäftsbericht, alles auch für Politiker öffentlich zugängliche Quellen, moderat aus: Adler kaufe preiswerten Wohnraum mit Perspektivpotential im unteren Mietsegment, "um diesen zu entwickeln." Was das konkret bedeutet, kann man in Vorsfelde beobachten.

Die Strategie von Adler ist ein beliebter Klassiker von privaten Wohnungsbaukonzernen zur Steigerung der Mieten. Das Vorgehen hat der Mieterbund im vergangenen Jahr scharf kritisiert. In der Autostadt bekommt Adler dagegen Beifall und Unterstützung von den Wolfsburger Parteien.

Modernisierungen sind für Adler und Co. lukrativ und verlockend: Wo gibt es im Umfeld niedriger Zinsen noch Renditen in Höhe von acht Prozent? Am Ende sind die Renditen noch höher, Bau- und Modernisierungskosten kann der Investor noch abschreiben.

Während Bening die gute Zusammenarbeit mit dem lokalen Ortsrat in Vorsfelde und der Stadt Wolfsburg öffentlich lobt (Die Stadt Wolfsburg "ist unserem Projekt gegenüber positiv eingestellt und befürwortet es"), geht die für Adler tätige Hausverwaltung mit Mietern weniger freundlich um. Auf Fragen und Beschwerden, z. B. über erklärungswürdige Betriebskosten, erhalten Mieter meist keine Antwort. In Göttingen-Grone gab es heftigen Ärger um falsche Betriebskosten. Trotzdem halten die Politiker in beiden Städten dem Unternehmen die Stange.

Besorgte Mieter wollen von Aufstockung, Aufzügen, Modernisierung nichts wissen. Auf Initiative einer parteilosen Abgeordneten im Rat der Stadt protestierten Mieter im Frühjahr letzten Jahres gegen diese Pläne, forderten Instandhaltung und Sanierung, den Erhalt von preiswertem Wohnraum. Was wir nicht brauchen, sind größere Balkone und Fahrstühle, die zwischen den Etagen halten, zitierte eine Wolfsburger Zeitung die Betroffenen. Eine auf den Rollator angewiesene Gehbehinderte erklärte dem Blatt: „Dieser geplante Fahrstuhl bringt mir gar nichts."

Über den Protest der Mieter zeigten sich zwei SPD-Abgeordnete aus Vorsfelde vor Ort zwar erschrocken, mehr passierte nicht. Auf öffentlichen Versammlungen blieben die „Genossen“ stumm. Es blieb der einzige öffentliche Protest, die Abgeordnete kündigte die Gründung einer Initiative an, tauchte danach ab. Die in der Autostadt schwache Linke organisierte mit dem Mieterbund eine öffentliche Veranstaltung zur Information der Mieter, kündigte ebenfalls eine Initiative an, doch dabei blieb es. Bei den übrigen Parteien haben die Mieter keine Lobby oder Stimme.

Dafür legte sich der hemdsärmelige Ortsbürgermeister von Vorsfelde (und Hausbesitzer) Günter Lach (CDU) öffentlich mächtig ins Zeug, lobte den Investor mehrfach über den grünen Klee. („Wir hatten selten einen Investor, der so auf die Mieter eingegangen ist“) und hob auf den sog. “Rahmensozialplan” ab, den Adler angeboten hatte. Ganz offenbar als Gegenleistung für ein positives Votum des Ortsrats zur Änderung des Bebauungsplanes.

Die Debatte darüber fand im letzten Jahr hinter verschlossenen Türen statt. Der Ortsrat sagte die öffentliche Sitzung kurzfristig ab und tagte ein paar Tage später hinter verschlossenen Türen. Interessierten erging es wie so manchem Vierbeiner – sie mussten draußen bleiben. Gründe für das Versteckspiel nannten die Politiker nicht. Dabei ist Transparenz eine elementare Voraussetzung für Glaubwürdigkeit, Vertrauen und eine funktionierende Demokratie!

Ich habe bei Ortsbürgermeister Lach, der sich als treuer Fan von Adler entpuppt, nachgefragt. Um seine Begeisterung für den Rahmensozialplan zu verstehen, würde ich gern einen Blick in das Papier werfen. Vielleicht könne er meine Bedenken ausräumen. Lach reagierte nicht.

Als die Vorsfelder Schützen 2015 für ihr traditionelles Fest eine Gebühr an die Stadt zahlen sollten, lief der frühere Bundestagsabgeordnete zur Hochform auf und legte sich öffentlichkeitswirksam ins Zeug. Dabei ging es um läppische 290 Euro. Lach hat offenbar ein Herz für die Schützen, weniger für Mieter: Denen geht es um ein elementares menschliches Grundbedürfnis: Ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

Meine Zahlen und Prognosen sind SPD, CDU, PUG, Grüne, Linke/Piraten bekannt: Ich habe alle im Rat der Stadt vertretenen Parteien (außer FDP und AfD) informiert, niemand hat widersprochen. Die SPD Wolfsburg reagierte ein Mal, verteidigte die Pläne mit dem Argument, neue Wohnungen seien das beste Mittel gegen steigende Mieten. Auf meinen Einwand, durch die Schaffung von 220 neuen Wohnungen (deren Mietpreise nicht bekannt sind) würden gleichzeitig die Mieten für 1100 Bestandsmieter drastisch steigen, erhielt ich

keine Antwort. Ich habe SPD-Politiker aus Berlin (Verkäuferin der Wohnungen) sowie die Parlamentarische Linke im Bundestag informiert. Ohne Resonanz. Das Gleiche trifft auf die Wolfsburger Presse zu.

Die Wolfsburger SPD (wie die übrigen Parteien) hat offenbar die Lebenswirklichkeit und die elementaren Bedürfnisse von Menschen aus unteren Einkommensschichten aus den Augen verloren. Anders ist das Verhalten von OB Mohrs, seiner Ratsfraktion und der „Genossen“ in Vorsfelde nicht zu erklären.

Was die Politiker noch ignorieren: Steigende Mieten senken die Kaufkraft, für Konsum und Anschaffungen steht weniger Geld zur Verfügung, Handel, Gastronomie und Handwerk drohen vor Ort finanzielle Einbußen. Das Geld fließt in andere Taschen. Und nach einer Studie der Berliner Humboldt-Universität aus dem vergangenen Jahr beschleunigen steigende Mieten die Umverteilung. Im Verhältnis zu ihrem Einkommen zahlen Geringverdiener immer mehr Geld für Wohnraum, Gutverdiener dagegen immer weniger. Sieht so die viel beschworene Erneuerung der SPD aus?

In Wolfsburg könnten die Wähler der SPD weitere Denkzettel verpassen, auch dort befinden sich die „Genossen“ auf Talfahrt. Bei der letzten Stadtratswahl 2016 verlor die Partei 7,3 Prozent, blieb mit 29,9 Prozent stärkste Fraktion, gefolgt von der CDU mit 24,9 Prozent (minus 6,7 Prozent). Im größten Ortsteil Vorsfelde brachen die einst starken Sozialdemokraten um fast 20 Prozent ein, von 48,5 auf 28,9 Prozent.

Bei der jüngsten Europawahl ging der Sinkflug der SPD in Wolfsburg weiter, mit nur 24,1 Prozent verloren sie ihre Stellung als Platzhirsch an die CDU (29 Prozent). Die einst schwachen Grünen (2016: 7,5 Prozent) sind mit jetzt 17,9 Prozent der SPD auf den Fersen.

Fazit: Ein umstrittener Immobilienkonzern macht Kasse, mit freundlicher Unterstützung der Politik, insbesondere durch die „Genossen“ in Berlin und Wolfsburg. Zunächst durch den günstigen Erwerb der Wohnimmobilien von der kommunalen Berlinovo, jetzt mit Unterstützung von OB Mohrs und seinen „Genossen“, Arm in Arm mit CDU, PUG, Grünen, vermutlich auch FDP und AfD.

Nachbemerkung:

Auslöser dieses Berichts war eine Bitte betroffener Verwandter in Wolfsburg. Sie sind mit dem Thema überfordert, baten mich um Rat. Mich interessiert das Thema Wohnen als elementares Grundbedürfnis, das nicht dem freien Markt überlassen werden darf. Ich habe Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen nüchtern analysiert. Meinen Berechnungen und

Prognosen hat kein Wolfsburger Politiker widersprochen. Nur Vorsfeldes Ortsbürgermeister Günter Lach (CDU) rief einmal an („Hier ist der Hausbesitzer Günter Lach“) und beschimpfte mich am Telefon. Er war offenbar empört, weil ich einmal geschrieben habe, er rede in der Sache „dummes Zeug“. Als ich inhaltlich diskutieren wollte, legte Lach auf.

Titelbild: geogif/shutterstock.com