

Die Mieten-Bombe tickt

Wohnungs-Privatisierung war mietpolitischer Holzweg / Dringender Handlungsbedarf beim Mietrecht

BERLIN – 21.8.2009 (khd). Unter Mietern macht sich immer mehr Unmut breit. Denn auch in der großen Finanz(system)krise wollen Finanz-Investoren, die in den letzten Jahren Immobilien gekauft haben (meistens vom Heuschrecken-Typ), nicht auf saftige Mietsteigerungen verzichten. Und mit ihrem Ansinnen der „Berliner Thesen zur Wohnungspolitik 2009“ [05] haben sie unlängst weitergehende Forderungen bei der Politik angemeldet – für nach der Bundestagswahl unter Schwarz-Gelb!

Betroffen sind vor allem die vielen Wohnungen, die im neo-liberalen Taumel seit dem Jahr 2000 von Kommunen an Heuschrecken verkauft worden sind. Fast alle wissen heute: Das war ein großer sozialpolitischer Fehler, den die Mieter (und Wähler) Tag für Tag sehr bitter bezahlen müssen. [Beispiel GSW in Berlin] [03]

Eigentlich wissen das auch alle Politiker. Aber bislang ließ nur Uwe Benneter, SPD-Kandidat für den Bundestag im Berliner Wahlkreis Steglitz-Zehlendorf, mitteilen, daß der „Privatisierungsweg falsch war“ [04]. Diese Erkenntnis soll sich sogar in

„Die deutsche Wohnungs-Industrie kann in der Krise zu einem der letzten stabilisierenden Faktoren für die deutsche Volkswirtschaft werden. Nach einem umfassenden Professionalisierungsprozess verfügt die Branche inzwischen über eine vor 10 Jahren kaum denkbare Leistungstiefe, die sich durch einen hohen Grad an Spezialisierung und durch eine ausdifferenzierte Dienstleisterstruktur auszeichnet.“

Aha, diese Heuschrecken sehen sich nun schon als heilsbringende „Wohnungs-Industrie“. So steht es in der Präambel zu den „Berliner Thesen zur Wohnungspolitik 2009“ [05], mit denen die Deutsche Wohnen AG ([09], früher GEHAG) ihre Lobbyarbeit im Juli 2009 intensivierte. Das läßt Schlimmes befürchten.

der SPD durchgesetzt haben. Nur laut gesagt hat sie es bisher nicht. Und so dümpelt in Umfragen die einst sozialorientierte SPD bei nur um 20 % herum. Die Bürger glauben Deutschlands ältester Partei nicht mehr, die es zugelassen hatte [02], daß sie durch diese Heuschrecken legal drangsaliert und ausgeraubt werden dürfen, aber seit Jahren selbst keine höheren Einnahmen mehr haben.

Ein sehr klares öffentliches Wort des Kanzlerkandidaten Frank-Walter Steinmeier wäre nun angesagt, etwa so:

Ja, wir haben uns in der SPD seit 1998 geirrt und auf eine falsche Wohnungspolitik gesetzt. Aber wir werden das nicht mehr weiter verfolgen, und wir werden nach der Wahl vor allem dafür sorgen, daß das neoliberal geprägte deutsche Mietrecht, das nur auf ewiges Wachstum setzt, endlich realistisch und mieterfreundlich gestaltet wird. Viel Zeit fürs Annähern an die Basis bleibt nicht mehr bis zur Bundestagswahl am 27. September . . .

Mietsteigerungen potenzieren sich

Die Regelungen zu Mieterhöhungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558 BGB) gehen von der Fiktion aus, daß alle Preise immer nur nach oben gehen („Wachstum for ever!“). Die Weltwirtschaftskrise hat jetzt gezeigt, daß eine solcher Ansatz nicht gerechtfertigt ist. Es kann auch mal mit den Werten sehr deutlich bergab gehen, was aber bislang mietpreisrechtlich kaum berücksichtigt wird. Es besteht eindeutig Novellierungs-Bedarf.

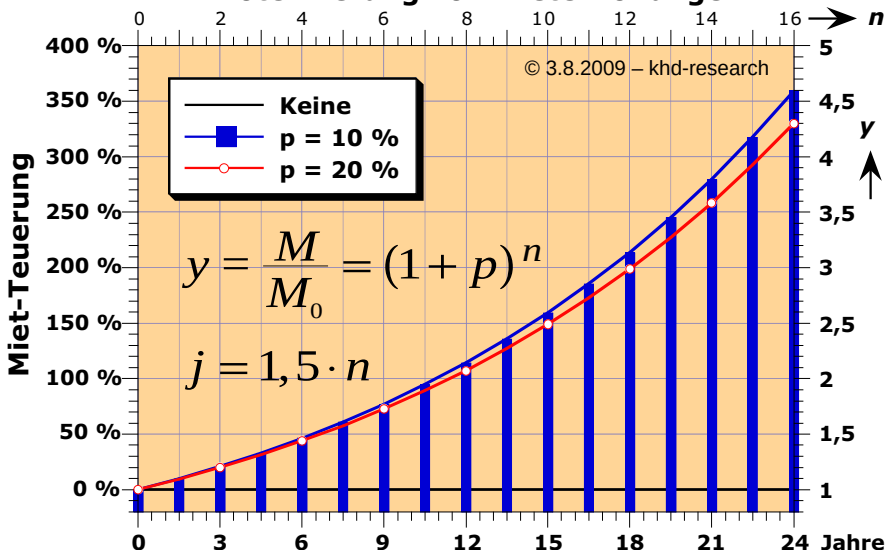
Besonders mißlich ist aber, daß im BGB für die Mietpreisteigerungen ein Potenzgesetz festgeschrieben worden ist (alle 3

Jahre bis zu 20 %). Das hat zur Folge: Mieten können sich wg. der Nichtlinearitäten im Zusammenspiel mit einem amtlichen Mietspiegel sehr schnell hochschaukeln. Auch das muß schleunigst geändert und in rationale Bahnen gebracht werden. Sonst könnte es durchaus zu einem Aufstand der Mieter kommen.

Letzter Warnruf

BERLIN – 26.8.2009 (pep). Solange hierzulande die allermeisten Vermieter Mieterhöhungen nur mit Augenmaß vornahmen, fielen die Ungereimtheiten im deutschen Mietrecht nicht so sehr auf. Aber seitdem

Potenzierung von Mieterhöhungen



▲ **Mögliche Mietsteigerungen nach BGB**, wenn's der Mietspiegel hergibt. Schon nach 10 Jahren hat sich die Netto-Kaltmiete verdoppelt, nach 22 Jahren vervierfacht (1 n entspricht 18 Monate, j = Jahre). Es ist wenig wahrscheinlich, daß der Mieter dann auch das Vierfache verdient.

Der Mieter müßte sich dann eine billigere Wohnung suchen. So die marktradikale Theorie, die sich nicht für den Bruch mit dem sozialen Umfeld interessiert. Aber jeder Wohnungswechsel ist auch mit erheblichen Kosten und Aufwand verbunden. Das Sozialgut Wohnung darf deshalb keine Ware wie Tomaten oder Hemden sein. (Grafik: 3.8.2009 – khd)

sich auf Einladung der Politik im Großstil Heuschrecken deutscher Miethäuser bemächtigten, sieht das völlig anders aus [11]. Diese reinen Finanz-Investoren reizen alle rechtlichen Möglichkeiten zu ihrem Vorteil aus, denn sie haben ihren Geldgebern jährliche Profite von bis zu 25 % versprochen, und die müssen irgendwie heringeholt werden. Eine früher unterm Altvermieter praktizierte Mieterorientierung mußte so auf der Strecke bleiben.

Eine Mieterhöhung ist nach § 558 BGB nur bis zu einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zulässig. Diese wird meist durch einen amtlichen Mietspiegel nachgewiesen. Die Frage ist aber, auf welcher Mietdaten-Basis dieses Abbild der Mietensituation in einer Gemeinde angefertigt wird. Zwar erklärt man beispielsweise in Berlin 2007, daß das „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativ-Erhebung (Fortschreibung) ermittelt“ wird. Aber diese Fortschreibung (ver)führt natürlich dazu, daß Vermieter bei den ausgewählten Wohnungen besonders gern und schnell Mieterhöhungen durchsetzen, um so die Werte im nächsten Mietspiegel hochzutreiben.

Insbesondere Heuschrecken-Unternehmen betreiben dieses Geschäft ganz systematisch und perfekt. Und damit das ‚Optimieren‘ des Mietspiegels auch so richtig gelingt, setzen sie verstärkt spezielle Computer-Programme ein, die Ihnen ganz genau sagen, wann die Miete welcher Wohnung um welchen Prozentsatz erhöht werden muß. Eine solche Arbeitsweise ist typisch für eine „Industrie“, aber einem humanen Wohnen abträglich.

Vermieter können außerdem mit „Modernisierungen“ Extra-Mieterhöhungen nach den Vorgaben des § 559 BGB realisieren. Zwar dachte der Gesetzgeber hier an wirkliche Wohnwertverbesserungen, aber den Heuschrecken gelingt es immer öfter mit Hilfe der Amtsgerichte auch Schein-Modernisierungen durchzusetzen.

Das sind solche Baumaßnahmen, die keine wirkliche Verbesserung bringen (Beispiel: Umstellung von Gasheizung auf Fernwärme).

Damit läßt sich trefflich Geld verdienen, denn aus bislang noch nie nachvollziehbaren Gründen erlaubt das Gesetz, daß die Jahresmiete um 11 % der (echten) Modernisierungskosten erhöht werden darf – auf Dauer! Keine Bundesregierung hat je erklären mögen, nach welchem finanzmathematischem Modell eine derartige Vorteilsregelung für Vermieter eingeführt worden ist. Otto Normal jedenfalls rechnet und stellt fest: Nach 9 Jahren plus 1 Monat Zahlung der erhöhten Miete sind alle Kosten, die der Vermieter hatte, von ihm eigentlich bezahlt.

Vermutlich haben damals bei der Neufassung der BGB-Mietrechtsparagrafen auch schon Lobbyisten am Gesetz mitgeschrieben. Schon deshalb müssen diese Regelungen alle auf den Prüfstand und dann schleunigst aufgrund neuer volkswirtschaftlicher Erkenntnisse novelliert werden. Das muß auch schon deshalb passieren, weil sich durch das unheilvolle Agieren der Heuschrecken ein erhebliches soziales Konfliktpotential im Lande aufbaut. Die Wut betroffener Mieter könnte sogar ins Unermeßliche steigen. Was passiert, wenn sie die Mietzahlungen im Großstil verweigern und nur noch auf Sperrkonten einzahlen?

Um so mehr wundert es, daß diese enormen Mietungerechtigkeiten kein Thema im laufenden Bundestags-Wahlkampf 2009 sind, zumal diese Heuschrecken-Wohnungsunternehmen hierzulande auch noch kaum Steuern zahlen.

[FDP zu Mieten][12]

ANHANG:

Die Formel zur Berechnung der Grafik auf Seite 2 wurde dort nur in einer gekürzten Form dargestellt. Hier folgt die vollständige mathematische Notation:

$$y_i = \frac{M_i}{M_0} = \prod_{i=0}^n (1 + p)^i, \quad (1)$$

wobei

y = Relative Monatsmiete, (2)

M_0 = Monatliche Ausgangs-Miete, (3)

M_i = Monatsmiete nach i Perioden, (4)

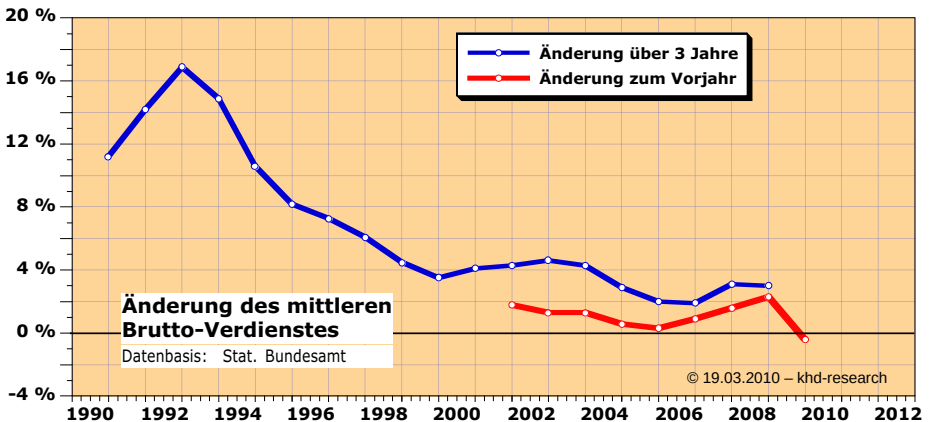
Π = Produkt-Zeichen, (5)

$i = 0, 1, 2, 3, \dots$ = Perioden-Index, (6)

n = Letzte Periode, bis zu der die Berechnung erfolgt, (7)

p = Prozentuale Mietsteigerung gem. § 558 BGB, also maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren (8) ist.

Die Gleichung (1) beschreibt eine *geometrische* Reihe. Für diese Modellbetrachtung wird p konstant gehalten ($p = 10\%$ bzw. 20%), was nicht zwingend ist. Aber nur so wird schnell deutlich, daß diese Art der Mieterhöhungsregel weltfremd ist. Mit einer *arithmetischen* Reihe geeigneter Art wäre man volkswirtschaftlich besser gefahren, d. h. Vermieter würden weniger der begrenzten Kaufkraft der Mieter in ihre Kassen lenken.



▲ **Entwicklung des durchschnittlichen Brutto-Verdienstes in Deutschland.** In Blau: Aller Rentenversicherten. In Rot: Aller Arbeitnehmer (Gesamt-Wirtschaft). Im derzeitigen Referenzjahr 2000 betrug der Brutto-Durchschnittsverdienst 25.108 Euro/a. Die Daten der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung (rote Kurve) von vor 2000 müssen noch recherchiert werden.

Angesichts dieser Situation (blaue Kurve) verwundert es sehr, daß bei Erhöhungen von Wohnungsmieten nach § 558 innerhalb von 3 Jahren noch immer max. 20 % mehr verlangt werden darf. Wann wurde das denn beschlossen? (Grafik: 19.3.2009 – khd)

Mehr zu diesem Thema:

- [00] Die Vergabe der Nummer erfolgt demnächst.
- [01] [2006–2009: Deutsche Wohnen] (WIKIPEDIA — Die freie Enzyklopädie)
URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen
- [02] [00.08.2006: Politik der Linkspartei.PDS: Wohnungsprivatisierung] (ARBEITERMACHT)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/WPC/W-Privatisierungs_Chaos_11.html#AM_1
- [03] [10.10.2007: Von den Folgen des GSW-Verkaufs] (khd-Page)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/Thermometer-Siedlung_09.html#GSW_14_oder
URL: http://www.khd-research.net/Pub/PM_025.pdf
- [04] [20.05.2009: Privatisierungsweg war falsch!] (Uwe Benneker, SPD)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/WPC/W-Privatisierungs_Chaos_17.html#SPD_1
- [05] [30.06.2009: Berliner Thesen zur Wohnungspolitik 2009] (DEUTSCHE WOHNEN et al.)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/Docs/DWAG_Wunschzettel_2009.pdf
- [06] [10.08.2009: Sozial-Charta – Feigenblatt einer eigennützigen Heuschrecke] (BI Grundrecht Wohnen)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/WPC/W-Privatisierungs_Chaos_17.html#BIGW_1
- [07] [15.08.2009: Lasst das mal die Profis machen] (DER TAGESSPIEGEL)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/WPC/W-Privatisierungs_Chaos_18.html#TASP_1
- [08] [23.08.2009: Wohnen ist Daseinsvorsorge] (MI Onkel-Tom-Siedlung)
URL: http://www.khd-research.net/ThS/WPC/W-Privatisierungs_Chaos_18.html#MIOTS_1
- [09] [25.08.2009: Deutsche Wohnen AG]
URL: <http://www.deutsche-wohnen.com/>
- [10] [25.08.2009: GSW Immobilien GmbH]
URL: <http://www.gsw.de/>
- [11] [12.07.2007: Im Dienste des Kapitals – Vom Umbau des Sozialstaats] (VOLCKS-INFO)
URL: <http://www.volcksinfo.de/christa/kapitalismus/logikdeskapitals/Heuschrecken.pdf>
- [12] [03.09.2009: FDP zur Mietentwicklung in Berlin] (MdB Markus Lönning)
URL: http://www.khd-research.net/Docs/FDP_zu_Mieten_2009.pdf
- [00] [00.00.0000: xxx] (xxx)
URL:

Das Hauptportal des „khd-research.net“ ist im Internet erreichbar unter der Adresse: <http://www.khd-research.net/>.

Erscheinungsorte sind San José (USA) oder Toronto (Canada). Herausgeber der Publikationen ist: Dipl.-Ing. K.-H. Dittberner, Berlin. Es gilt der Disclaimer.

Der hier im PDF-Format präsentierte Haupt-Artikel wurde erstmals in der Nr. 645 der Ausgabe der »khd-Page« vom 23. August 2009 veröffentlicht. Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original (im Internet) mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen.

Die Artikel-Archivierung ist unter folgendem Pfad (URL) erfolgt: <http://www.khd-research.net/Welcome/News19.html#13>.