

Führung/Kommunikation

Das Milieu schützen – Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen einer Mieterverdrängung aus den Stadtzentren entgegenwirken

„Wohnen in Deutschland wird teurer“, titelte SPIEGEL ONLINE im September diesen Jahres; dazu eine Schlagzeile der WELT, die seit dem 23.10.12 online steht: „Jeder fünfte Deutsche arm oder ausgegrenzt“. Man braucht nur eins und eins zusammenzählen, um die gewaltigen Umwälzungen zu erahnen, die, besonders in unseren Großstädten, derzeit vonstattengehen. Den Gürtel enger schnalzen, sich einschränken müssen, die alte Wohnung vielleicht ganz aufzugeben und aus den Stadtzentren ins Umland zu wechseln, wo die Mieten erschwinglicher sind. „Ein Horrorszenario, das für viele längst Realität geworden ist“, erklärt Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketinggesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Das facettenreiche Milieu der Innenstädte leidet, wenn überzogenen Mieten nichts entgegengesetzt wird.

Mieterverdrängung wird zum ernsthaften Problem, zwar nicht erst seit heute, aber das Ausmaß der Verdrängung steigt massiv an. Hier lohnt ein Seitenblick auf die Bürgerproteste: In Hamburg und Berlin, in München und anderen Städten schließen sich immer mehr Mietaktivisten zu Bündnissen zusammen, um für Milieuschutz und gegen Luxussanierungen zu demonstrieren ... Denn in der City wird gebaut! Der von Inflationsangst getriebene Immobilienboom in den Großstädten führt dazu, dass aus sozialem Wohnraum, wie günstigen Mietwohnungen, durch Komplettisanierung oder Abriss und Neubau hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen. Zum großen Nachteil der heimischen Stadtteilbewohner, wie in Berlin Friedrichshain, hier droht das lebendige und facettenreiche Sozialgefüge aufgrund des überspannten Mietspiegels auseinanderzubrechen.

Anderenorts, wie in Bonn, ist der schädliche Einfluss radikaler Finanzinvestoren noch deutlich spürbar, sogenannte „Heuschrecken“, die ab 2004 über den deutschen Mietmarkt hergefallen sind, um in minimaler Zeit und mit minimalem Aufwand, ergo: ohne gewinnschmälernde Investitionen in die Bausubstanz

Das lebendige und facettenreiche Sozialgefüge droht aufgrund des überspannten Mietspiegels auseinanderzubrechen



Radikal-profitorientierte Mietwohnkonzerne, die „Heuschrecken“, scheuen davor zurück, ihr Kapital in die Objektpflege zu investieren.

folgen sie primär das Ziel, eine sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten – obwohl die Preisgestaltung natürlich die unternehmenswirtschaftliche Gesamtrentabilität sicherstellen muss, um finanziell überlegt zu handeln. Kommunale Wohnungsgesellschaften oder Baugenossenschaften mit eigenem Wohnbestand sind in der Lage, und deshalb in der Pflicht, die städtische Wohnlandschaft mit Bedacht und Weitsicht an die demografischen und infrastrukturellen Veränderungen anzupassen. Sie sind nicht nur Verwalter, sondern aktive Gestalter der zukünftigen Stadtentwicklung! Ihr Auftrag lautet deshalb, nicht bloß den Bestand zu sanieren bzw. modernisieren, sondern auch durch schädliche Einflüsse von außen – wie Profitgier, Eigennutz – abzuschirmen und zu schützen.

Diese Verantwortung ist in den letzten Jahren, auch aus pekuniären Gründen, mancherorts vernachlässigt worden; doch aus Schaden wird man bekanntlich klug, und so ist es eine positive Nachricht, dass nach einer Studie des Berliner Instituts für Stadtforschung nur noch etwa 13 Prozent der Städte und Gemeinden erwägen, eigenen Wohnbestand zu verkaufen. Mehr noch: Seit 2010 werden Absichten einer „Rekommunalisierung“ registriert, Stadtkämmerer wollen privaten Insolvenzbestand zurückkaufen, sofern es ihre Kasse zulässt.



Nachhaltige Wohnungsunternehmen pflegen und entwickeln ihren Bestand im Sinne der Gemeinschaft.

terzuentwickeln. Wobei das erwirtschaftete Kapital eben nicht gewinnmaximiert abgeführt wird, sondern in den Bestand zurückfließt. In Krisenzeiten, gestern wie heute, ein bewährtes System – und ein tragfähiges Modell gegen Milieuzerstörung und Mieterverdrängung; gegen eine Ausplünderung unserer Gesellschaft durch Habsucht und Geldgier. Das sind wir uns, unseren Mitmenschen und unseren Kindern schuldig.

Kay Stolp

– einen maximalen Profit zu erwirtschaften, eine hohe Dividende einzustreichen. Mit mäßigem Erfolg. Zu schlecht ihr Ruf; zu aufwändig und zeitintensiv ist es, die unschönen Seiten des selbst verursachten Investitionsstaus auf Dauer zu kaschieren oder dauerhaft zu beseitigen. Jene „Glücksritter“ sitzen heute auf den gekauften Beständen fest, ohne sie mit dem erhofften Profit veräußern zu können. Bei ihnen findet derzeit ein Umdenken statt: mehr getrieben als überzeugt versucht man, das angeschlagene Image durch ein Plus an Service zu kompensieren. Doch so leicht lassen sich vernachlässigte Mieter und die Öffentlichkeit nicht täuschen.

Nachhaltige Wohnungsunternehmen setzen hier einen Kontrapunkt. Von vornherein auf die Nöte und Bedürfnisse ihrer Mieter ausgerichtet,

„Glücksritter“ sitzen heute auf den gekauften Beständen fest

aktive Gestalter der zukünftigen Stadtentwicklung

Auch Wohnungsbau-Genossenschaften wirken negativen Tendenzen wie Mietexplosionen mit probaten Methoden entgegen, die ihrem Selbstverständnis entspringen: Sie handeln stets im Sinne der Gemeinschaft, weil sie den ethischen Gleichbehandlungsgrundsatz respektieren und beachten: „Alle Menschen sind frei und gleich an Würde und Rechten geboren.“ Denn Wohnen ist ein Grundrecht! Somit sind Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und fairen Mieten keine „Bittstellerei“, sondern der berechnete Anspruch eines jeden deutschen Bürgers. Renditerwartungen einzelner Anleger können und dürfen nicht der Maßstab bei Mieterhöhungen sein ... sondern allein die gestiegenen Gesamtkosten, die anfallen, um im Sinne der Gemeinschaft den Bestand zu pflegen und weiter-

Wohnen ist ein Grundrecht!