



## Der Bund als Miethai

Bericht: Birgit Mittwoch

Schon im Februar treffen wir in München sorgenvolle Mieter. Alois Schwarzhuber und Regina Schmidt wohnen seit mehr als 25 Jahren hier, wie die meisten Bewohner der Siedlung. Weil die Mieten stetig steigen, haben sie eine Mieterinitiative gegründet.

### O-Ton: Alois Schwarzhuber, Mieter

*Es ist so, dass man schon überlegt, kann man sich das in den nächsten Jahren noch leisten.*

Seit 2001 haben die Mieten hier um 45 Prozent zugelegt, aktuell sind es ca. 10 Euro pro m<sup>2</sup>. Das Besondere: Eigentümer der Wohnungen ist eine Bundesbehörde, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BIaM. Die gibt sich nicht gerade sozial. Viele der 3.500 Mieter hier im Süden von München sind Bundesbedienstete und verdienen durchaus gut. Aber selbst für sie wird es jetzt eng.

### O-Ton: Alois Schwarzhuber, Mieter

*Weil irgendwie ist die Balance verloren gegangen zwischen den Erhöhungen, die es gibt und den Einkommen, die naja jahrelang auch beim Bund eingefroren waren. Da hieß es immer, den Gürtel enger schnallen. Und keiner beim Bund kann nach drei Jahren hingehen und dann sagen, ich hätte aber gern 15 Prozent mehr Lohn.*

Hohe Mieten, wenig Gegenleistung. Einige Häuser befinden sich noch im Originalzustand von 1990, als die amerikanische Armee abzog, Aber immer mehr sollen, wie dieses, modernisiert werden –. Die Miete von 16€ pro m<sup>2</sup> kann sich hier im Viertel kaum jemand leisten.

### O-Ton: Alois Schwarzhuber, Mieter

*Das ist einfach zu teuer. Ganz klar. Das verdrängt, das ist ein Stück Gentrifizierung, die wir hier erleben, das ist einfach auch vom Bund hausgemacht, ist das Problem.*

Schon 1999 hatte das Bundesfinanzministerium, noch unter SPD-Minister Lafontaine, maximal mögliche Mieterhöhungen für Bundeswohnungen angeordnet. Ab sofort sollten sich die Mieten nicht mehr an der untersten, sondern an der obersten Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.



Auch in dieser Berliner Siedlung flatterten Ende letzten Jahres wieder einmal satte Mietsteigerungen der BlmA ins Haus. Für viele Familien war damit die Belastungsgrenze erreicht. Michael Alvarez bewohnt mit drei Kindern und Ehefrau eine 110m<sup>2</sup>-Wohnung. Sie gehören eher zum Mittelstand, glaubten bei ihrem Einzug vor drei Jahren an den Bund als sozialen Vermieter. Es kam anders.

### **O-Ton: Michael Alvarez, BlmA-Mieter, Berlin**

*Ich habe zwei Mieterhöhungen bekommen, die sich insgesamt summieren auf 150,- €. Und wir liegen jetzt mit diesem 2. Mieterhöhungsverlangen bei einem m<sup>2</sup>-Preis von 9,- €. Das ist für uns als Familie mit drei Kindern auch schon sozusagen die äußerste Schmerzgrenze, wenn man sozusagen die übliche Formel anlegt 30% des Nettoeinkommens, da sind wir schon weit drüber.*

1.150,- € Kaltmiete verlangt die BlmA jetzt, die Warmmiete steigt damit sogar auf 1.500,- €. Mieter Alvarez kann nicht verstehen, dass eine Bundesbehörde so an der Mietschraube dreht.

### **O-Ton: Michael Alvarez**

*Die BIMA ist sozusagen Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und damit nicht irgendeines Staates, sondern der Bürgerinnen und Bürger dieses Landes. Und dass diese Institution, die ein, mit dieser BlmA ein direktes effizientes Instrument zum Steuern bestimmter Entwicklungen auf dem Mietmarkt hat, dass die sich daran beteiligt, Mieten zu erhöhen, anstatt gegenzusteuern. Das ist das, was ich ein politisches Unding finde.*

Deutschlandweit hat die BlmA seit 2014 in 18.000 Fällen Mieterhöhungen durchgesetzt. Maximal 15 Prozent darf sie in drei Jahren auf die Miete draufschlagen. Diesen Spielraum nutzt sie nahezu vollständig aus. Das geht auch anders. Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften nehmen nur sechs Prozent mehr in drei Jahren. „Fakt“ fragt beim Bundesfinanzministerium, Aufsichtsbehörde der BlmA, nach. Warum agiert der Bund nicht als sozialer Vermieter? Ein Interview wird abgelehnt. Schriftlich beruft man sich auf das 13 Jahre alte BlmA-Gesetz.

### **Zitat:**

„Die Wohnungen der BlmA sind ... nach ... wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten.“

### **O-Ton: Gesine Löttsch, MdB "Die Linke"**



*Ich finde die BImA muss und dazu muss sie auch beauftragt werden, dazu müssen wir dringend das BImA-Gesetz ändern, ihrer sozialen Aufgabe, ihrer gesellschaftlichen Aufgabe dringend gerecht werden. Und wir können nicht einerseits darüber sprechen, dass wir bezahlbaren Wohnraum brauchen, den brauchen wir unbedingt und dann da, wo der Staat es selbst in der Hand hat, direkt Einfluss zu nehmen, nicht nur indirekt, so zu versagen.*

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben besitzt nicht nur Wohnungen, sondern auch Grundstücke. Insgesamt 480.000 ha - ein Fläche, sechs mal so groß wie Berlin. Grundstücke, wie das im Berliner Dragonerviertel. Beim Verkauf hat sich die Bundesbehörde wie ein gewöhnlicher Immobilienmakler verhalten. 2015 wurde das Areal in begehrter Zentrumslage zum Kauf angeboten - an den Meistbietenden. Obwohl es die Berliner Wohnungsbaugesellschaften dringend für den Sozialwohnungsbau haben wollten, mussten sie bei 18 Mio. Euro aussteigen. Ein Privatinvestor bot 36 Millionen.

Thüringens Finanzministerin Heike Taubert hat damals im Finanzausschuss des Bundesrates gegen den Verkauf des Dragonerviertels an Privat gestimmt.

#### **O-Ton: Heike Taubert, SPD, Finanzministerin Thüringen**

*Wir fanden das nicht gut, weil es eben keine Kooperation mit der großen Stadt Berlin gab und Berlin durchaus wichtige Argumente dafür hatte, dass man dieses Viertel auch erwerben kann. Für uns gehört es zur Daseinsvorsorge dazu und deswegen muss es da Ausnahmemöglichkeiten geben und die BImA hat in der Vergangenheit sich sehr eng daran gehalten, das Grundstück an den Meistbietenden zu veräußern und diese anderen Faktoren zu wenig beachtet.*

Das BImA-Geschäft mit dem Dragonerviertel konnte gestoppt werden - das Land Berlin hat das Gelände kaufen können.

Zurück nach München: Aktuell sucht die BImA per Annonce nach Wohnungen für Bundesbedienstete - bei Privateigentümern. Ihre eigenen modernisierten Wohnungen dagegen stehen zum Teil leer, weil zu teuer.