



Foto Rüdiger Soldt

Modernisieren, bis die Rendite stimmt

Weshalb die Bewohner einer Hochhausiedlung am Bodensee unter den Spätfolgen der Finanzkrise leiden. Von Rüdiger Soldt

Die Hochhäuser in der Konstanz Schwaketenstraße sind Sechszigjahrenbauten, klassische Betonmoderne der alten Bundesrepublik. Heute ist es eine friedliche, normale Siedlung, kein sozialer Brennpunkt, die Fluktuation ist gering. Die Häuser liegen in einem beliebten

Stadtteil. Dort wohnen Menschen, die von Politikern manchmal als „kleine Leute“ bezeichnet werden und für die sich besonders die SPD zuständig sieht: Angestellte, Arbeiter, Kraftfahrer. Werner Großmann etwa. Er war technischer Angestellter bei Siemens. Vor mehr als drei Jahrzehnten zog er in die Siedlung. Er

hätte sich ein Häuschen leisten können, aber er fühle sich wohl im Hochhaus. So blieb er Mieter. Bislang. Jetzt aber, mit 75 Jahren, fühlt er sich von der Wohnungsgesellschaft Vonovia, der die Siedlung derzeit gehört, übers Ohr gehauen.

Der Eigentümer hat in den vergangenen Jahren mehrfach gewechselt. Ursprünglich gehörte die Gesellschaft der baden-württembergischen Landesbank. Ausgerechnet ein Sozialdemokrat war es dann, nämlich der frühere baden-württembergische Finanzminister Nils Schmid, der die Wohnungsgesellschaft 2012 verkaufte. Der Verkauf wurde damals politisch als „alternatives“ dargestellt, weil das Land in der Finanzkrise die Landesbank mit einer Milliarden-Hilfe unterstützen musste. Die EU-Kommission hätte den Wohnungsverkauf im Beihilfungsverfahren vorgeschrieben.

Die politische Aufregung war gewaltig. Sogar Stuttgarts Oberbürgermeister Wolfgang Schuster von der CDU fuhr Schmid in die Parade, weil er den Verkauf unsozial fand. Es gab die Überlegung, dass einige Städte sich zu einem Bieterkonsortium zusammenschließen, um den Wohnungsbestand zu übernehmen. Das wäre wahrscheinlich die sozialere Lösung gewesen, sie kam aber nicht zustande. Sieh gegen eine Entscheidung der EU-Kommission in einem Beihilfungsverfahren zu wehren ist aufwendig. Am Ende hätte eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof stehen müssen, aber die Politik musste ja die Landesbank retten. So verkaufte das Land die 21 000 Wohnungen. Darin lebten 60 000 Mieter. Die damals zu deren Schutz ausgehandelte Sozialcharta lief 2017 aus. Schon bei der Landtagswahl 2016 bekam die SPD in Konstanz die Quittung – 13,1 Prozent.

Und nun müssen auch die Mieter in Konstanz die Spätfolgen der Finanzmarktkrise ausbaden. Die Siedlung gehört heute der Vonovia, der größten Wohnungsgesellschaft Deutschlands, börsennotiert. Ewa eine Million Menschen leben in den fast 400 000 Vonovia-Wohnungen. Den Mietern in der Schwaketenstraße schrieb die Gesellschaft vor ein paar Monaten zwei Briefe. Im ersten kündigte sie eine „energetische Sanierung“ an. Inzwischen sind einige der achtstöckigen Wohnhäuser eingerüstet, im Mauerwerk klaffen große Löcher, Steinwolle liegt herum. Ein paar Tage nach dem ersten bekamen die Mieter den zweiten Brief, eine saftige Mieterhöhung. Seitdem versuchen sich die Mieter zu wehren. Großmann schreibt Briefe, überprüft Nebenkostenabrechnungen, besucht Sitzungen der Mieterinitiativen. „Es waren viele Leute hier, die sich engagieren, bis jetzt ohne messbaren Erfolg.“ Die Großmann werden nicht gleich wegziehen, sie können sich die höhere Miete leisten. „Aber wir zahlen jetzt 71 Euro kalt für achtzig Quadratmeter. Nach der Modernisierung sind es dann zweihundert Euro mehr.“ Großmann fragt sich zum Beispiel, wie es sein kann, dass die Müllgebühren für seinen Block vor drei Jahren noch bei 850 Euro jährlich lagen – das sind fünf Euro für jeden Mieter – und nun fast 15 000 Euro in Rechnung gestellt werden. Warum für die Pflege

der Außenanlagen pro Jahr 14 000 Euro berechnet werden, der Rasen jedoch seltener gemäht wird und das Gelände zusehends verwahrlost. „Früher gingen die Betriebskosten mal vierzig Euro hoch oder vierzig Euro runter, heute stehen auf einmal 230 Euro auf der Rechnung. Es kann sein, dass das alles legal ist, aber unanständig finde ich es schon.“

Im Nachbarhochhaus, das noch nicht eingerüstet ist, wohnen im vierten Stock Elisabeth und Alexander Schöllhammer. Eine helle Wohnung, an der Wand ein paar Heiligenbilder. Die Frau ist 87 Jahre alt, ihr Mann schon 93. Für das Ehepaar war es bis vor wenigen Wochen unvorstellbar, im hohen Alter aus dem Hochhaus wegzuziehen, zumal Frau Schöllhammer Dialysepatientin ist und schon deshalb Konstanz nicht verlassen kann. Im Umland würde die medizinische Versorgung fehlen, und außerdem sind inzwischen auch da die Mieten hoch. „Was soll ich jetzt machen, wenn demnächst mit dem Umbau begonnen wird? Wir haben nächstes Jahr Eisenerne Hochzeit, die durchkreuzen hier unser Privatleben völlig“, sagt Elisabeth Schöllhammer. „Hier im Haus ist es so unordentlich wie in einem alten Kuhstall“, sagt ihr Mann. Er war früher selbst einmal Hausmeister. Nach der Modernisierung sollen die beiden sechshundert statt vierhundert Euro Miete zahlen.

Alexander Schöllhammer greift nach einem weißen Plastikteil, einem sogenannten Legionellen-Duschkopf. Das Wasserleitungssystem sei seit sechs Jahren von Legionellen befallen, sagt er. Eine sogenannte „Strangsanierung“ sei dringend nötig. Aber der Vonovia sei es wichtiger, neue Fenster einzusetzen und die eigentlich intakte Außenisolierung zu erneuern. Winfried Kropp vom Deutschen Mieterbund Bodensee erklärt, dass sei eine Modernisierungsmaßnahme, und die dürfe bis zu einer Höhe von elf Prozent auf die Miete umgelegt werden. Reine Instandhaltungsarbeiten aber müsse die Vonovia selbst zahlen. „Die Sanierung der Stränge steht noch gar nicht auf dem Plan. Aus meiner Sicht sind das Instandhaltungsarbeiten, die Vonovia versucht aber, auch diese Kosten auf die Mieter abzuwälzen.“

Was die Vonovia in der Schwaketenstraße macht, das probiert sie inzwischen auch in vielen anderen Siedlungen in Frankfurt oder Stuttgart. Und das hat sich inzwischen auch unter den Politikern herumgesprochen. Viele besuchten in den vergangenen Wochen die Konstanz Siedlung. Von CDU, Grünen, SPD, FDP. Bundestagsabgeordnete, Staatssekretäre und Gemeinderäte. Die grüne Landtagsabgeordnete Nese Eriki etwa kam zu dem Schluss: „Was die Vonovia macht, ist nicht sozial, das ist assozial.“ Auch der Konstanz Oberbürgermeister Ulrich Burchardt, ein CDU-Mann mit schwarz-grünem Programm, ist empört. Er hat im Internet ein Würdendepot, adressiert an die Vorstände der Vonovia. Bevor er im Gespräch über die Situation in der Schwaketenstraße erzählt, holt er tief Luft, greift in einen Aktenstapel auf seinem langen Schreibtisch im Amtszimmer des Rathauses und zieht einen Zettel raus. „Wissen Sie, wie hoch die Umsatzrendite der Vonovia ist? Hier steht es, die ist 73,3 Prozent.“

Die Wohnungsgesellschaft verdient damit besser als deutsche Vorzeigeunternehmen wie SAP, Zeiss, Fresenius oder BASF. Burchardt: „Ich habe nichts gegen Konzerne und Investoren, ich bin auch überzeugt von der sozialen Marktwirtschaft. Aber in einer sozialen Marktwirtschaft gibt es Grenzen. Die sind für mich erbrecht, wenn die Vonovia eine beachtliche Umsatzrendite angibt und gleichzeitig die Mieten um bis zu vierzig Prozent erhöht, so dass das für viele Mieter einer Kündigung gleichkommt.“ Bei einem Besuch in der Siedlung seien ihm zwei Dinge „aufgestoßen“, sagt der Oberbürgermeister. „Zum einen erhöhte die Vonovia die Mieten bis zur Grenze dessen, was im Mietepiegel zugelassen ist. Aber dann modernisieren sie und reizen auch hier die Kostenbelastung für die Mieter voll aus. Ich hielte es für geboten, dass die Vonovia die Modernisierungskosten auf die schon erfolgte Mieterhöhung anrechnen würde.“ Die städtische Wohnungsaufsicht modernisiere ebenfalls und zeige, dass das auch sozialverträglich zu schaffen sei.

Seit Burchards Video bei Facebook gab es ein Telefonat mit dem Vorstand der Vonovia. Dann seien, wie Burchardt es formuliert, zwei „sehr schnelle Herren“ zu ihm nach Konstanz gekommen. Sie hätten auf der Modernisierung beharrt, weil die Mieter dies angeblich wollten. Dann habe man vereinbart, für Härtefälle, also für Mieter, die keine fünfzig Euro übrig hätten, eine Lösung zu finden. „Es ist jetzt die Frage, was am Ende beim Härtefallmanagement herauskommt, dass die Vonovia angekündigt hat. Wenn das Ergebnis vorliegt, werden wir genau hinschauen, ob hier tatsächlich soziale Härten abgebildet werden.“ In den 252 Wohnungen sind seit Burchards Einspruch etwa fünfzig Härtefälle benannt worden.

Die Sprecherin der Vonovia sagt: „Uns ist bewusst, dass jede Modernisierung mit Belastungen für unsere Kunden verbunden ist.“ Es sei keine Luxus-sanierung. „Wir arbeiten hart daran, sowohl die Bautätigkeit als auch die mit einer Modernisierung verbundene Mietersteigerung so kundenorientiert wie möglich zu gestalten.“ Einige Härtefälle habe man lösen können. Das Unternehmen werde auch die Wasserleitungen sanieren, der Austausch der Leitungen sei eine Instandhaltung, die Dämmung der Rohre hingegen eine Modernisierung und gehe zu Lasten der Mieter. Den Beschwerden über die mangelnde Müllentsorgung werde man nachgehen. Das Konstanz Bauamt habe leider ignoriert, dass die Außenisolierung nicht mit Styropor geschehe, sondern auch mit Steinwolle. Die Vonovia hat offenbar aus dem Ärger in einigen Siedlungen gelernt, denn die Sprecherin sagt auch: „Wir begrüßen ausdrücklich das Vorhaben der Bundesregierung, die Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter zu erhöhen.“ Noch aber gilt das alte Gesetz. Und wie hoch der Zuschlag auf die Miete nach der Modernisierung für die Bewohner der Schwaketenstraße sein werde, könne man derzeit noch nicht berechnen.

DAS, WAS WIRKLICH WICHTIG IST.

Die bedeutenden Themen. Kompakt aufbereitet und eingordnet.

DAS KOMPAKTE NACHRICHTEN-MAGAZIN



- Die wichtigsten Themen aus Politik, Wirtschaft, Kultur, Gesellschaft und Wissen
- Jeden Freitag neu auf Facebook da oder am Kiosk
- Digitale Ausgabe ab 17.00 Uhr am Vorabend verfügbar
- Für Smartphone, Tablet und Browser optimiert
- Download der digitalen Ausgabe in der App F.A.Z. PLUS

F.A.Z. WOCHE JETZT GRATIS TESTEN AUF FAZWOCH.DE