

WOHNUNGSPOLITIK

Die Armutsfalle

Die gestiegenen Mieten in vielen Städten bergen sozialen Sprengstoff: Nach einer neuen Studie bleibt einkommensschwachen Familien oft nur noch ein Leben auf Hartz-IV-Niveau.

Er habe ja noch Glück gehabt mit seiner Wohnung, findet Arne Petrich. 100 Quadratmeter im zweiten Stock, das reicht für die Familie mit zwei Kindern und zwei Zwergkaninchen. „So etwas würden wir heute zu dem Preis nicht noch einmal bekommen“, sagt Petrich.

Die Familie aus Jena muss trotzdem aufs Geld schauen. Petrichs Ehefrau Heidi bleiben als Pädagogin im Kindergarten rund 2100 Euro im Monat, er selbst arbeitet als Internet-Blogger, was aber nicht viel einbringt. In ihrer Wohnung steht ein kleiner alter Röhrenfernseher, für eine Spülmaschine reicht es bislang nicht, auch große Urlaubsreisen sind nicht drin. Nach Abzug von 800 Euro Kaltmiete und dem Geld für Heizung, Strom, Wasser und andere Fixkosten kommt Familie Petrich über die Runden. „Wenn der Kühlschrank kaputtgehen würde, wäre das aber schon ein Problem“, sagt der 45-Jährige.

So wie die Petrichs leben viele in Deutschland. Sie erwirtschaften ein vergleichsweise schmales Einkommen, aus dem sie einen großen Teil fürs Wohnen ausgeben müssen – und sie beobachten besorgt, was um sie herum passiert: steigende Mieten, lange Bewerberschlangen bei Wohnungsbesichtigungen, verzweifelte Annoncen und Aushänge.

Bislang kannte man das vor allem von einigen wenigen Großstädten wie München, Köln, Hamburg, Stuttgart oder Frankfurt am Main. Doch die Entwicklung hat, kaum bemerkt von der Öffentlichkeit, bereits auch zahlreiche mittelgroße deutsche Städte erfasst. Zu diesem Urteil kommt jedenfalls eine neue Studie der Bertelsmann Stiftung. Demnach gelten inzwischen als teures Pflaster für Geringverdiener auch Kommunen wie Mannheim, Regensburg, Aachen, Potsdam – oder eben das thüringische Jena, wo Arne Petrich und seine Familie wohnen.

In 60 der 100 größten Städte der Republik, so die Studie, sind teure Wohnungen neben Arbeitslosigkeit und niedrigen Löhnen zur größten potentiellen Armutsfalle speziell für Fa-

milien mit Kindern geworden. Es handelt sich oft um Städte, in denen das Versprechen auf Arbeitsplätze oder große Universitäten für wachsende Bevölkerungszahlen sorgt – und für stetig steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt.

Ein besonders alarmierendes Ergebnis der Studie, die in dieser Woche veröffentlicht werden soll: Familien, denen weniger als 60 Prozent des jeweils ortsüblichen mittleren Einkommens zur Verfügung steht, haben in diesen 60 Städten nach Abzug der dort üblichen Mieten mitunter weniger Geld in der Haushaltskasse als eine Hartz-IV-Familie. In Frankfurt am Main zum Beispiel bleiben einer einkommensschwachen Familie mit zwei Kindern nach Abzug der durchschnittlichen Mietkosten bei Neuverträgen rechnerisch gerade mal 739 Euro zum Leben übrig. In Jena sollen es laut Studie sogar nur 666 Euro sein – sofern die Wohnungen auf dem freien Markt angeboten wurden.

Diese Zahlen geben Anlass, den Armutsbegriff in Deutschland zu überdenken und womöglich zu korrigieren. Bislang entscheidet vor allem die Höhe des Einkommens darüber, wer als arm gilt und die Hilfe des Staates, etwa in Form von Sozialleistungen wie Hartz IV, beanspruchen darf. Die Bertelsmann-Studie lenkt den Blick verstärkt auf die Ausgabenseite. Und dort vorrangig auf die

Mieten als wichtigstem Bestandteil der Lebenshaltungskosten, die sich in verschiedenen Regionen der Republik sehr unterschiedlich entwickelt haben.

Ein Einkommen, das etwa im sächsischen Zwickau für ein auskömmliches Leben in einer angemessen großen Wohnung reicht, kann eine Familie im bayerischen Augsburg oder im baden-württembergischen Heidelberg schon zum Sozialfall werden lassen. So müssen etwa Familien, die nur unterdurchschnittlich verdienen, nach Erhebungen des Statistischen Bundesamts oft die Hälfte ihres Einkommens für ihre Wohnung ausgeben. „Armut muss in Deutschland stärker regional erfasst und bekämpft werden“, fordert deshalb Jörg Dräger vom Vorstand der Bertelsmann Stiftung.

Und das nicht nur in München, wo die ohnehin extrem hohen Mieten 2010 bis Ende 2012 nach Angaben von Immobilienberatern bei Neuvermietungen um 16,5 Prozent stiegen; wo vor dem Büro des „Gemeinnützigen Wohnungsvereins München 1899“ kürzlich bereits um vier Uhr morgens Wohnungssuchende in einer Schlange stehen, um sich in eine Liste für möglicherweise freierwerdende Mietobjekte eintragen zu lassen.

Während wohnungssuchende Münchner im Schnitt schon mit Mieten von rund 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen müssen, berichten Immobilienexperten anderswo in Deutschland, etwa in der Ruhrgebietsstadt Oberhausen, von stagnierenden, gar von sinkenden Mieten. Wohnungen sind dort für fünf Euro pro Quadratmeter zu haben.

Allerdings ist ein direkter Vergleich schwierig. Denn wer in München arbeitet, verdient meistens auch besser als Beschäftigte in strukturschwachen Gegenden. Die Verfasser der Studie, im Wesentlichen Mitarbeiter des Beratungsbüros Empirica aus Bonn und Berlin, haben deshalb Mikrozensus-Daten des Statistischen Bundesamts ausgewertet, um für jede Kommune die jeweiligen Durchschnittseinkommen zu ermitteln. Als „arm“ werden in der Studie Familien bezeichnet, die 60 Prozent oder weniger des mittleren Haushaltsnettoeinkommens ihrer Region zur Verfügung haben – inklusive Wohngeld.

Für solche Familien, das ist ein weiteres beunruhigendes Ergebnis der Studie, gibt es in einigen Städten schon so gut wie kein Angebot mehr auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Empirica-Mitarbeiter fanden das bei einer Datenbank-Analyse der Wohnungsinserte aus Internetportalen, überregionalen, regionalen und lokalen Zeitungen heraus. Dabei



Ehepaar Petrich: „Viele können sich die Stadt nicht mehr leisten“

CANDY WELZ

Wo Wohnen arm macht

Als arm in Deutschland gilt, wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung hat. Die Bertelsmann Stiftung hat für die 100 größten Städte das jeweilige Armuts-einkommen einer Familie mit zwei Kindern errechnet und davon die Wohnkosten des jeweiligen freien Wohnungsmarktes abgezogen.

Das bleibt Geringverdienern nach Abzug der Wohnkosten

Zum Vergleich: Der Hartz-IV-Regelsatz beträgt 1169 Euro.

- 869€ und weniger
- 1069€ bis 870€
- 1164€ bis 1070€
- Hartz IV: 1169€ ± 4€
- 1174€ bis 1268€
- 1269€ bis 1468€
- 1469€ bis 1668€
- 1669€ und mehr

Rhein-Ruhr-Städte

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1 Lünen | 11 Velbert |
| 2 Dortmund | 12 Recklinghausen |
| 3 Hagen | 13 Herne |
| 4 Remscheid | 14 Bochum |
| 5 Wuppertal | 15 Gelsenkirchen |
| 6 Solingen | 16 Essen |
| 7 Mönchengladbach | 17 Bottrop |
| 8 Neuss | 18 Oberhausen |
| 9 Düsseldorf | 19 Mülheim/Ruhr |
| 10 Ratingen | 20 Duisburg |

suchten sie gezielt nach Wohnungen, die einer vierköpfigen Familie mindestens 75 Quadratmeter Platz bieten und nicht mehr als 30 Prozent des Familieneinkommens kosten.

In Frankfurt am Main, München, Freiburg, Potsdam, Konstanz oder Jena ist unter diesen Prämissen nur ein Prozent der angebotenen Wohnungen für einkommensschwache Familien erschwinglich. In Hamburg, Düsseldorf, Wiesbaden und Mainz sind es zwei, in Münster und Köln drei, in Berlin immerhin sieben Prozent.

Es gibt zwar auch Städte mit großem Wohnungsangebot für einkommensschwache Familien: das niedersächsische Hildesheim zum Beispiel, Iserlohn, Heilbronn, Gera, Chemnitz oder Zwickau. „Aber das sind häufig Gegenden, in die man schon deshalb nicht einfach umziehen kann, weil es da nicht ausreichend Jobs gibt“, sagt Carina Schnirch, eine der Mitverfasserinnen der Studie.

Eng wird es naturgemäß überall dort, wo viele Menschen hinstreben, um Arbeit oder einen Studienplatz zu finden. Jena wird deshalb von Experten schon seit Jahren als „München des Ostens“ bezeichnet. In der Universitätsstadt sind von 105 000 Einwohnern rund 25 000 Studenten, zahl-

reiche Forschungseinrichtungen haben sich angesiedelt. Firmen wie Carl Zeiss und Jenoptik sorgen für attraktive Technologie-Arbeitsplätze.

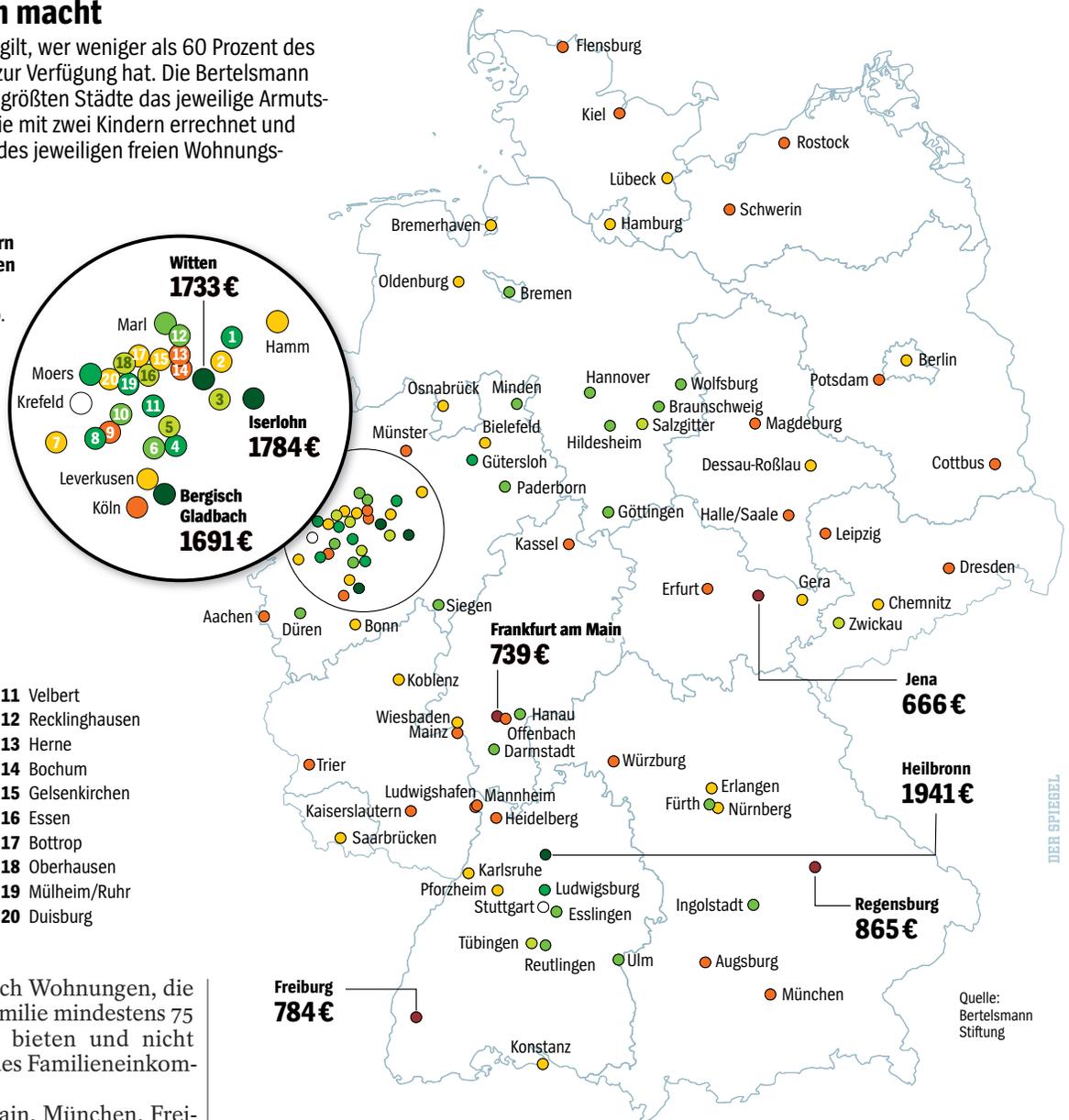
Der Wohnungsleerstand in Jena geht gegen null, das Angebot an günstigen Familienwohnungen auch, so die Bertelsmann-Studie. Die Folgen waren zum Beispiel am vergangenen Dienstag in einem Stadtteilbüro in Jena-Nord zu besichtigen, wo sich Vertreter verschiedener Bürgerinitiativen getroffen haben. Unter dem Namen „Unser Jena“ kämpfen sie gemeinsam gegen hohe Mieten und den Mangel an Wohnraum. Die Anwesenden schimpften über hohe Gewinnspannen der Wohnungsgenossenschaften, zu wenige Neubauten und die steigenden Mieten: „Jena boomt, aber viele können sich die Stadt nun nicht mehr leisten“, beklagt Familienvater Arne Petrich.

„Das Problem ist da, keine Frage“, räumt Denis Peisker ein, Jenas Stadtent-

wicklungsdezernent. Ganz so schlimm wie in der Studie beschrieben sei es aber nicht, sagt Peisker. Ein großer Teil der Wohnungen in Jena gehöre der Stadt oder Genossenschaften, und die seien in der Regel günstiger als annoncierte Wohnungen auf dem freien Markt.

Wohnungen in städtischem oder genossenschaftlichem Besitz mögen die Preistreiberei dämpfen, doch zwingend ist das nicht. In Frankfurt am Main sitzt Anette Mönich, 61, vom Stadtteilbüro Bockenheim vor einem Stapel mit Protestbriefen, in denen Anwohner des Viertels gegen die Mietpreiserhöhungen der städtischen Wohnungsholding ABG und anderer öffentlicher Vermieter protestieren. Es sind keine hippen Innenstadt-Lofts, in denen diese Mieter leben, sondern kleine Wohnungen in tristen Blocks aus den fünfziger Jahren an stark befahrenen Straßen.

Im letzten Mietspiegel der Stadt wurde der Stadtteil zur exklusiven „Innenstadt-



Quelle: Bertelsmann Stiftung

DER SPIEGEL

lage 2“ erklärt, der zweit teuersten Lage in Frankfurt. Dadurch waren bei bestehenden Mietverträgen sofort Zuschläge möglich.

„Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften haben das oft sogar noch konsequenter ausgenutzt als die privaten Vermieter“, sagt Mönich. In ihren Protestbriefen werden Erhöhungen der Kaltmiete von 50, 60 oder 80 Euro pro Monat beklagt. „Damit ist für viele der Rentner oder sozial schwächere Familien die Grenze überschritten, ab der sie sich die Wohnung schlicht nicht mehr leisten können“, sagt Mönich. In ihrem Büro hätten schon weinende alte Damen gesessen, die sich in ihren letzten Lebensjahren aus ihrem Viertel gedrängt fühlten.

Mit Glück können sie noch eine Wohnung am Stadtrand oder im Umland finden – aber auch da sind die Mieten inzwischen oft stark gestiegen. Zudem befördert der Fortzug eine Entwicklung, die Sozialwissenschaftler und Kommunalpolitiker mit Sorge betrachten: die zunehmende Aufspaltung mancher Städte in arme und reiche Viertel. „Besonders nachteilig“, warnt der Stadtentwicklungsexperte Wolfgang Hinte von der Universität Duisburg-Essen, „wirkt sich dies auf die Kinder und Jugendlichen aus, deren Teilhabe- und Zukunftschancen gravierend verringert werden.“

Hinte, der die Bertelsmann-Studie ausgewertet hat, fordert ein generelles Umdenken in der deutschen Wohnungs-, Sozial- und Förderpolitik. Denn die Studie zeige, „dass die Lage einkommensarmer Haushalte gerade in Wachstumsregionen mit angespannten Wohnungsmärkten in der Regel sehr viel kritischer ist als in schrumpfenden Regionen mit geringeren Lebenshaltungskosten“.

Auch der Deutsche Städtetag hat kürzlich in einem Positionspapier Lösungen für die Wachstumsregionen gefordert. Mit einer Mietsteigerungsbremse bei Mieterwechseln, die inzwischen auch von Bundeskanzlerin Angela Merkel befürwortet wird, sei es jedoch nicht getan, meint Städtetagspräsident Ulrich Maly.

Maly, 52, im Hauptberuf Oberbürgermeister von Nürnberg, drängt auch auf eine Erhöhung des Wohngeldes. Dieser staatliche Zuschuss für Geringverdiener sei zu niedrig und seit 2009 nicht mehr erhöht worden.

Vor allem aber müssten Städte, Länder und der Bund gemeinsam Programme auflegen, um wieder preiswerten Wohnraum in den boomenden Kommunen zu schaffen, meint der SPD-Politiker. Das sei auf Dauer auch sinnvoller, als steigende Mieten durch steigende Sozialleistungen bekämpfen zu wollen. Gegen die neue, mietbedingte Armut sieht Maly nur ein Mittel: „Bauen, bauen, bauen.“

MATTHIAS BARTSCH, ANNA KISTNER,
MARTIN SCHNEIDER



PROZESSE

Botox für die Bilanz

Ab dieser Woche steht der komplette ehemalige Vorstand der HSH Nordbank vor Gericht. Das Verfahren verspricht einen Einblick in den Wahnsinn einer Zeit, als Banker zu Hasardeuren wurden.

Natürlich ist der Mann nur eine Randfigur in dieser Sache, wer kennt schon Marc S.? 2007 ein Kreditexperte der HSH Nordbank, auf dem Außenposten London. Der Zeuge S. wird auch nicht zum Gesicht dieses Verfahrens werden, das diesen Mittwoch vor dem Hamburger Oberlandesgericht beginnt. Das gehört schon einem anderen: Dirk Jens Nonnenmacher, 50, genannt „Dr. No“. Der frühere HSH-Chef, der mit seiner Gelfrisur auch so aussah, wie man sich einen Zocker vorstellte, in den Casino-Jahren des Bankgewerbes.

Aber was immer nun kommen wird, von Nonnenmacher und fünf anderen Ex-Vorständen, von den Staatsanwälten, die ihnen Untreue in einem besonders schweren Fall vorwerfen, oder den Verteidigern, die das ganz anders sehen: Nichts bringt den Wahnsinn dieser Zeit und dieser Bank so auf den Punkt wie eine E-Mail, eben von Marc S. Geschrieben am 18. Dezember 2007, nachzulesen in der Anklage.

Es sind die Tage kurz vor Jahresende, als die Bank sich in ein Kreditgeschäft stürzt, das ihr später einen Gesamtverlust von 158 Millionen Euro einbrockt und den Vorständen von damals den Prozess heute in Hamburg: „Omega 55“. Ein Deal

und Gegendeal mit der französischen Bank BNP Paribas, hochkompliziert und schwer durchschaubar. Fassungslos schreibt S. um 20.58 Uhr an zwei Kollegen im Haus: „Um ehrlich zu sein, das ist wirklich verrückt!! Die Bank läuft in ein Geschäft hinein, ohne es zu verstehen und zu wahnwitzigen Konditionen.“ Aber der einzige Jurist „geht zu den Spice Girls“, der Erfinder des Geschäfts „genießt ein paar Wein bei einem langen ‚Geschäfts‘-Essen“. Dabei haben sie jetzt nur noch drei Tage, um drei Deals durchzuziehen. „Bin ich durchgeknallt, oder läuft hier was falsch??“

Dass hier etwas falsch lief, kriminell falsch, davon ist die Hamburger Staatsanwaltschaft überzeugt; niemals, so ihr Vorwurf, hätte der damalige Vorstand Omega 55 beschließen dürfen. Und dass bei der HSH Nordbank noch viel mehr in die falsche Richtung lief, mehr als dass sich der Jurist in der Endphase des Katastrophen-Deals Zeit nahm für ein Konzert der Spice Girls – darüber ist das Urteil längst geschrieben. Mit Milliarden mussten die Länder Hamburg und Schleswig-Holstein ihre Bank vor der Pleite retten.

Mit dem Prozess wird nun aber die Brücke geschlagen zwischen dem Desaster einer deutschen Bank und der straf-