

## DOSSIER



Dédé Yovodevi lebte bis vor Kurzem mit ihren beiden Kindern in diesem Wohnturm im Münchner Stadtteil Feldmoching

## Und raus bist du

Eine Hochhaussiedlung im Münchner Norden: Früher wohnten hier Menschen, die sich nichts Besseres leisten konnten. Heute kostet eine Dreizimmerwohnung bis zu 2000 Euro im Monat. Geschichte eines politischen Versagens, das ganz Deutschland trifft

VON SEBASTIAN KEMPKENS; FOTOS: DANIEL DELANG



Wenige Momente bevor Dédé Yovodevi an den Ort zurückkehrt, der einst ihr Zuhause war, hält sie plötzlich inne. Sie tritt auf die Bremse des Kinderwagens, in dem ihre zweijährige Tochter Marie schläft, und kniet sich vor ihren Sohn Matthieu. Der Sechsjährige schaut sie an, mit großen Augen und offenem Mund.

Seine Mutter fragt: »Oder willst du lieber umdrehen, Matthieu?«

Es ist ein windiger Tag Ende August, es nieselt. Die 30-Jährige wollte der ZEIT ihre alte Wohnung zeigen. Sie lief vorbei an flachen Plattenbauten, die hier im Münchner Nordwesten wie triste überdimensionierte Zauberwürfel am Straßenrand liegen, vorbei an Dönerläden und Discountern, immer tiefer in ihre Vergangenheit.

Aber je mehr sich ihr altes Haus am Ende der Straße abzeichnete, die 16 grauen Stockwerke, die Satellitenschüsseln und die orangefarbenen Markisen – je näher all das kam, desto mehr wirkte es, als müsse sich Yovodevi einen unsichtbaren Berg hinaufkämpfen. Mit jedem Schritt wurde sie langsamer.

Matthieu jedoch will nicht umdrehen, er sagt: »Mama, ich dachte, wir gehen nach Hause.«

Die Frage ist nur: Wo ist zu Hause, wenn man keines mehr hat?

Dédé Yovodevi ist wohnungslos, ihr letztes Zuhause war dieses Hochhaus, in dem ihr vor einem knappen Jahr eine Gerichtsvollzieherin einen Brief in die Hand drückte: »Wir haben Sie aufzufordern, das Objekt (...) sofort zu räumen und an unsere Mandantschaft herauszugeben.«

Seit jenem Tag zieht Yovodevi mit ihren beiden Kindern von einer Obdachlosenunterkunft zur nächsten. Sie hat ihren Hausstand auf wenige Taschen verkleinert, ist mit ihren Kindern erst in einem maroden 18-Quadratmeter-Zimmer untergekommen, jetzt wohnt sie in einem Heim am Stadtrand.

Dédé Yovodevi war 14 Jahre alt, als ihr Vater, ein Taxifahrer, sie aus Togo nach Deutschland holte. Sie fand sich schnell zurecht, das Land wurde zu ihrer neuen Heimat. Heute hat ihr Deutsch einen bayerischen Einschlag. Sie war eine fleißige Schülerin, hat zwei Ausbildungen abgeschlossen, eine zur Hotel- und eine zur Restaurantfachfrau. Zurzeit arbeitet sie als Köchin in einer Kita.

Einen Job hat Dédé Yovodevi noch immer gefunden. Eine Wohnung, das ist schwieriger.

Wohnraum ist in Deutschland zu einem raren, umkämpften Gut geworden. Die Mieten steigen unaufhaltsam. Frankfurt am Main: plus 30 Prozent. Mannheim: plus 37 Prozent. Berlin: plus 41 Prozent. München: plus 44 Prozent. Das sind die Zahlen für die vergangenen acht Jahre, berechnet vom Forschungsinstitut empirica im Auftrag der ZEIT.

Der Immobilienmarkt ist ein spezieller Markt mit eigenen Gesetzen. Oft muss die Nachfrage nur um wenige Prozentpunkte zulegen, damit die Preise nach oben schießen. Das liegt daran, dass sich das Angebot nur langsam erweitern lässt. Wohnungen können nicht von jetzt auf gleich nachgeliefert werden wie Tomaten in einen Supermarkt.

Heute fehlen in deutschen Städten mindestens zwei Millionen bezahlbare Wohnungen, so eine viel zitierte Studie der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung. Bezahlbar heißt: Wohnungen, für die Mieter weniger als 30 Prozent ihres Einkommens aufbringen müssen.

Wie konnte es passieren, dass in einem reichen Land wie Deutschland ein solcher Mangel entsteht? Und zwar nicht an Luxusartikeln wie seltenen Edelsteinen oder exklusiven Uhren, sondern an einem Produkt, auf das niemand verzichten kann: Wohnraum.

Dieses Dossier beschreibt die deutsche Wohnungsnot am Beispiel einer Siedlung und ihrer Bewohner. Die Siedlung liegt am äußersten Rand von München, in Feldmoching, dahinter stehen noch ein paar Einfamilienhäuser, dann kommen Wiesen und Felder, bis die Stadt zu Ende ist.

Siedlungen wie diese gibt es in jeder deutschen Großstadt. Für die einen sind sie ein Ort zum Vergessen, für andere ein schönes Zuhause. Jeden Morgen brechen in Feldmoching Hunderte Kinder zur Schule auf, jeden Abend strömen ihre Eltern mit vollgepackten Einkaufstüten zurück in die Häuser.

Fortsetzung auf Seite 14



## Die Eingeschlossenen

Die Familie Rahimzada lebt zu sechst in einer Dreizimmerwohnung. Weil es so eng ist, richtet sich Vater Ahmad sein Bett oft im Wohnzimmer her

Und raus bist du Fortsetzung von Seite 13

Von oben betrachtet gleicht die Siedlung einer mächtigen Festung. Den Kern bilden drei Wohntürme, 12-, 14- und 16-geschossig. Um die Türme herum verlaufen niedrigere Häuserblocks wie lange, gleichförmige Mauern. Manche sind bunt angemalt, bei anderen hatte das Moos Jahrzehnte Zeit, sich durch den grauen Beton zu fressen.

Rund 2000 Menschen leben hier. Zu ihnen gehören bis vor einigen Monaten Dédé Yovodevi und ihre zwei Kinder Matthieu und Marie.

Unter den Bewohnern sind noch immer Ahmad Rahimzada, seine Frau Yalda und ihre vier Kinder. Wenn Yovodevi die Vertriebene ist, dann sind sie die Eingeschlossenen. Sie wollen weg, aber finden nichts.

Unter den Bewohnern sind auch Ajdin und Daniela Huzejrovic mit ihren zwei Kindern. Sie sind vor drei Jahren eingezogen und froh, hier zu sein.

Dédé Yovodevi, die Rahimzadas und die Huzejrovics kennen sich nicht, aber sie wohnen oder wohnen nur wenige Schritte voneinander entfernt. Dédé Yovodevi konnte von ihrer alten Wohnung zu den Rahimzadas herüberufen, nur eine Wiese trennt die beiden Häuser. Und die Rahimzadas bräuchten zu Fuß nur drei Minuten zu den Huzejrovics.

An diesem windigen Augusttag ist Dédé Yovodevi nun vor ihrem alten Haus angekommen. Sie legt den Kopf in den Nacken und schaut die Stockwerke hoch. Yovodevi ist eine energiegeladene Frau, die gern lacht, und zwar so laut, dass sich die Leute nach ihr umdrehen, und die immer noch ein neues Thema hat, über das man sich unterhalten könnte.

Jetzt jedoch ist sie ganz still. Dann erzählt sie, wie an diesem Ort ihre Geschichte begann.

Es war vor sechs Jahren, als Yovodevi und ihr damaliger Freund gerade ihr erstes Kind bekommen hatten, Matthieu. Sie brauchten Platz. Einige Wohnungen hatten sie schon besichtigt, aber immer Pech gehabt. Und auch hier, in Feldmoching, drängten sich beim Besichtigungstermin so viele Menschen in den Räumen, dass sie sich bloß das Wohnzimmer und die Küche richtig anschauen konnten. »Es war zu voll, wir wollten nur wieder raus«, sagt Yovodevi.

Die jungen Eltern hatten die Wohnung schon abgeschlossen, da meldete sich der Vermieter: Wenn sie ihm die Kautionshöhe von 2430 Euro in bar gäben, könnten sie die Wohnung haben.

Yovodevi jubelte. Erst als sie einzogen, merkten die beiden, was sie da gemietet hatten: Im Badezimmer blätterte die Farbe von der Wand, der Boden war verkommen, die Badewanne zerkratzt. Aber egal. Dédé Yovodevi und ihr Freund steckten ihr Ersparnis in die Wohnung, 3000 Euro, und machten es sich so schön wie möglich.

Eine junge Familie, ein neues Zuhause: zweiter Stock, drei Zimmer, Balkon, 1070 Euro warm für 79 Quadratmeter.

Nicht alle Nachbarn waren Yovodevi sympathisch. In einigen Wohnungen, sagt sie, wohnten »komische Gestalten«, denen sie lieber aus dem Weg ging. Ein Alkoholiker, der ständig herumschrie, eine Frau, die

unzählige Hunde hielt und aus deren Wohnung es eigenartig roch. Aber diese Leute verschwanden mit der Zeit, andere zogen ein. Die Siedlung veränderte sich.

Der Feldmochinger Anger, so hatten die Stadtplaner die Siedlung einst genannt, auch wenn den Namen heute kaum noch jemand verwendet. Anger, das kommt aus dem Germanischen und steht für eine grasbewachsene Fläche im Dorf, die sich in Gemeinbesitz befindet. Der Anger ist ein Ort für alle.

Das war das Versprechen dieser Siedlung: Platz für alle, endlich.

Nach dem Krieg war die Bundesrepublik ein Land ohne Wohnraum. Millionen von Heimatvertriebenen strömten zurück in die ausgebombten Städte. Die Menschen hausten in Ruinen, sie schliefen in Schuppen oder teilten sich zu Dutzenden ein paar Zimmer.

In dieser Ausnahmesituation erfand die Regierung Adenauer eine neue Kategorie des Wohnens für die Massen: die Sozialwohnung. Von 1950 an entstanden in Deutschland innerhalb weniger Jahre Hunderttausende Wohnhäuser für Menschen mit geringem Einkommen. Der Staat förderte Bauträger, die sich verpflichteten, die Wohnungen günstig zu vermieten.

Der Wohnungsbau, sagte Adenauer damals, sei »auf Jahre hinaus das wesentlichste Erfordernis, um das deutsche Volk seiner politischen, wirtschaftlichen und ethischen und kulturellen Genesung entgegenzuführen«.

Der Feldmochinger Anger, Beschluss B21-1117 des Münchner Baureferats, war ein spätes Ergebnis dieser Bauffensive. Im Münchner Stadtarchiv liegt ein vergilbtes Dokument, das man nur mit weißen Stoffhandschuhen anfassen darf: der »Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München«, datiert auf das Jahr 1960, unterschrieben mit blauem Kugelschreiber von »Dr. Vogel«, dem kürzlich verstorbenen SPD-Politiker und früheren Münchner Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel.

München war schon damals eine boomende Stadt, jedes Jahr kamen über 30.000 Menschen neu dazu und brauchten Platz zum Leben. Vogel aber war wild entschlossen, die Wohnungsnot zu beheben. Wie Adenauer hatte auch er bei seinem »Gesamtplan« eine bestimmte Bevölkerungsgruppe im Blick: Arbeiter, Rentner, Menschen mit geringem Einkommen. »Minderbemittelte«, wie Vogel schrieb.

Der Oberbürgermeister war getrieben von der Überzeugung, dass eine Wohnung kein Gut ist wie ein Auto: Wer sich keinen Wagen leisten kann, fährt eben mit der Trambahn. Wer aber zu wenig Geld für eine Wohnung hat, sitzt auf der Straße.

»Entlastungssiedlungen« wie der Feldmochinger Anger sollten Abhilfe schaffen.

Im Süden der Siedlung, im zweiten Stock eines Hauses aus gelbem Beton, wohnten die Rahimzadas. Ahmad Rahimzada, der Vater, sitzt im Wohnzimmer auf der wichtigen roten Ledercouch, das Kreuz durchgedrückt. Alle paar Minuten beugt er sich vor, um zu überprüfen, ob der Gast noch genügend Kaffee in seiner Tasse hat.

Der 48-Jährige ist ein überaus höflicher Mann. Man kann sich gut vorstellen, wie er in der Lebensmittelabteilung bei Karstadt, wo er arbeitet, die Kunden umgarnet. Vor 26 Jahren kam er aus Afghanistan nach Deutschland, vor 22 Jahren zog er nach München. Die Rahimzadas kamen als Flüchtlinge, heute haben sie alle einen deutschen Pass.

Er wisse noch, erzählt Rahimzada, wie sehr er die Weite hier draußen genoss, als er im Jahr 2005 mit seiner Frau Yalda und dem gemeinsamen kleinen Sohn nach Feldmoching zog. Die drei hatten in einer Eineinhalbzimmerwohnung in Unterschleißheim gelebt, einer kleinen Stadt im Münchner Speckgürtel. Rahimzada und seine Frau, die ebenfalls als Verkäuferin arbeitete, mussten jeden Tag nach München pendeln. In Feldmoching waren sie näher am Zentrum und trotzdem mit Wiesen und Feldern direkt vor der Tür. Vor allem aber hatten sie: drei Zimmer.

Ahmad Rahimzada sieht zufrieden aus, wenn er an die ersten Jahre zurückdenkt. »Herrlich«, sagt er. »Das war picobello.«

Nach ihrem Sohn Zamir, heute 17, bekamen die Rahimzadas eine Tochter, Mariam, 14. Vor sieben Jahren folgte Lina, vor drei Jahren Neda. Jetzt sind es sechs Menschen in drei Zimmern. In der einst so großzügigen Wohnung ist es eng geworden.

Wenn Rahimzada durch seine Wohnung führt, sieht man, was das heißt: Im Kinderzimmer, etwa zehn Quadratmeter groß, wohnen Zamir und Mariam, die Ältesten. Der Raum ist aufgeteilt: Eine Seite ist hellblau gestrichen, die andere pink. Zamir sitzt in der hellblauen Hälfte am Schreibtisch und spielt Playstation, er trägt dicke Kopfhörer. Mariam liegt in der pinken Seite auf dem Bett und tippt auf ihrem Handy herum. Sie wirkt leicht genervt.

Je größer sie werden, desto mehr streiten sie sich, sagt Rahimzada. »Hau ab aus meinem Zimmer«, das sei der Satz, den er am häufigsten höre, von beiden.

Rahimzada führt in die Diele, zeigt auf den Essstisch: Hier haben nur vier Personen Platz. Er oder seine Frau nimmt die Kleinen beim Essen auf den Schoß. Zamir, der Älteste, isst meistens allein im Wohnzimmer auf der Couch.

Dann das Schlafzimmer der Eltern. Ein Raum, der vor allem aus Matratzen besteht: Neben das Ehebett hat Rahimzada ein Etagenbett gestellt, oben schläft Lina, unten Neda. Am Fußende haben beide Kinder Ordner mit Malsachen und Kisten mit Spielzeug gelagert. Lina habe ihn gestern nach einem eigenen Schrank gefragt, erzählt Rahimzada, aber er wisse beim besten Willen nicht, wo er den hinstellen solle. Er sagt: »Es ist für uns gerade schwierig, wirklich schwierig.«

Soziologen haben einen Begriff für die Situation der Rahimzadas erfunden: »Crowding«, Überbelegung. »Crowding« liegt vor, wenn in einer Wohnung mehr Personen leben, als es Räume gibt, die mindestens sechs Quadratmeter groß sind.

Seit 2010 ist der Anteil der überfüllten Wohnungen in deutschen Großstädten von elf auf 17 Prozent gestiegen, die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person von 54 auf 51 Quadratmeter Wohnfläche gesunken. Bei den Rahimzadas sind es 14 Quadratmeter pro Person.

Nun könnte man fragen: Warum ziehen sie nicht um?

Ahmad Rahimzada hat sich auf Immobilienportalen umgesehen, aber das Angebot dort ist nicht an ihn gerichtet. Die Rahimzadas haben ein Familieneinkommen von rund 2500 Euro, knapp die Hälfte könnten sie für die Miete aufwenden. Damit bekommen sie an vielen Orten Deutschlands problemlos eine Wohnung mit mehr als 100 Quadratmetern. In München aber müssten sie für eine solche Wohnung mindestens 2000 Euro bezahlen. Rahimzada sagt, er habe bislang keine einzige Wohnung in seiner Preisklasse gefunden.

Der Familie Rahimzada geht es wie den »Minderbemittelten«, von denen einst der Oberbürgermeister Vogel schrieb. Auf dem freien Markt haben sie keine Chance. Ihre einzige Hoffnung ist eine Sozialwohnung.

Anders als zu Vogels Zeiten gibt es bei der Stadt München dafür heute ein eigenes Internetportal. Menschen mit geringem Einkommen können sich dort für freistehende Sozialwohnungen bewerben. Ahmad Rahimzada hat seine erste Bewerbung vor sieben Jahren geschrieben, und seitdem Hunderte weitere, er hat längst aufgehört zu zählen. In München bekommt jeder, der einen Antrag auf eine Sozialwohnung stellt, von der Stadt eine bestimmte Zahl von Punkten verliehen, Kinder, chronische Krankheiten, zu wenig Platz, all das erhöht die Punktzahl. Je höher sie ist, desto größer die Dringlichkeit. Die Rahimzadas haben inzwischen die höchste Stufe erreicht. Trotzdem haben sie noch keine Sozialwohnung von innen gesehen.

Auf der Website des Wohnungsamtes kann Ahmad Rahimzada nachlesen, woran das liegt. Unter der Überschrift »Wohnungsbestand« steht dort eine Art Warnung: Es gebe in München etwa 45.000 Sozialwohnungen. »Von diesen Wohnungen werden jährlich ungefähr 3200 Wohnungen neu vergeben. Demgegenüber stehen jährlich rund 30.000 Anträge von wohnungsuchenden Haushalten.«

Herr Rahimzada lächelt schief. »Ich brauche fast einen Sechser im Lotto«, sagt er.

Die Notlage der Rahimzadas hat viel mit einem Unternehmen zu tun, das es gar nicht mehr gibt, das aber einst jenes Haus errichtete, in dem die Familie heute wohnt. Es ist die Neue Heimat.

In der Bundesrepublik gründen sich nach dem Krieg viele Firmen, die Geld mit dem Bau von Sozialwohnungen verdienen, die Neue Heimat ist nur eine davon, und doch ist sie einzigartig. Geführt vom Deutschen Gewerkschaftsbund, hat sie einen hohen moralischen Anspruch: Für die Neue Heimat sind Wohnungen nicht einfach Wohnungen, sondern ein »Gut höherer Ordnung«.

Die Baugesellschaft steigt von einem kleinen Hamburger Büro mit 20 Angestellten zum größten Wohnungsbaukonzern Europas auf. Die Neue Heimat baut in diesen Jahren die halbe Bundesrepublik, sie errichtet knapp 500.000 Wohnungen,

90 Prozent davon als Sozialwohnungen. Auch Oberbürgermeister Vogel beauftragt das Unternehmen, als er die Entlastungsstädte am Münchner Stadtrand plant.

Bald jedoch schlägt der große Erfolg der Neuen Heimat in Größenwahn um. Anfang der Siebzigerjahre ist das Unternehmen auf dem Zenit seiner Macht. Die 6000 Angestellten planen und bauen nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Bürogebäude, Schwimmbäder und Einkaufszentren, das Firmenkonglomerat umfasst über hundert Tochterunternehmen im In- und Ausland, die Neue Heimat führt ein eigenes städtebauliches Forschungsinstitut und beteiligt sich an Bauprojekten im Nahen Osten, in Lateinamerika und Afrika.

Chef der Neuen Heimat ist Albert Vietor, genannt »König Albert«. Vietor muss sich als eine Art Halb-gott der Immobilienwelt gesehen haben. Sein Motto lautet: »Wir machen alles.« In einem Interview prahlt er: »Wenn Sie wollen, können Sie bei uns eine komplette Stadt bestellen.«

Den Feldmochinger Anger stellt die Neue Heimat nach langer Planung im Jahr 1973 fertig. Die Häuser stehen noch heute, das Gebilde rund um Albert Vietor aber stürzt ein. 1982 enthüllt der Spiegel in einer Titelgeschichte, wie sich die Bosse des Konzerns über Tarnfirmen jahrelang selbst bereichert haben: »Neue Heimat – Die dunklen Geschäfte von Vietor und Genossen.«

Danach hält der Deutsche Gewerkschaftsbund das Unternehmen noch ein paar Jahre am Leben, dann ist es am Ende – und mit ihm der soziale Wohnungsbau, der schon zuvor in die Kritik geraten ist: Gibt es nicht längst genug Wohnraum in Deutschland? Ist nicht die gesamte Branche korrupt? Muss man nicht diese sperrige Regelung namens Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz endlich abschaffen?

Tatsächlich hat dieses Gesetz den Bau unzähliger Sozialwohnungen erst möglich gemacht. Es hat Unternehmen wie der Neuen Heimat weitreichende Steuerbefreiungen zugesprochen – und sie damit in die Lage versetzt, preiswert zu bauen und günstig zu vermieten. Zwar warnen Experten, ohne dieses Gesetz würden bald Engpässe und soziale Probleme auf dem Wohnungsmarkt auftreten.

Aber vergeblich. Am 22. März 1988 beschließt die Regierung Kohl eine Steuerreform. Darin enthalten: Artikel 21, Paragraph 1, »Aufhebung des Rechts der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen«. Bis die Reform in Kraft tritt, dauert es noch bis zum 1. Januar 1990 – dann ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Geschichte.

Auf dem Immobilienmarkt gilt von nun an vor allem ein Gesetz: das von Angebot und Nachfrage.

Es ist eine Veränderung, die viele Jahre später auch Dédé Yovodevi zu spüren bekommt, als sie in dem Haus am Feldmochinger Anger lebt. Nach dem Ende der Neuen Heimat wurden die Sozialwohnungen verkauft und bald in normale Wohnungen umgewandelt. Yovodevis Haus besteht aus Eigentumswohnungen, aber kaum einer der Besitzer lebt selbst hier, die Wohnungen sind vermietet oder werden weiterverkauft.

Ende des Jahres 2017 ruft der Vermieter bei Yovodevi an, es ist ein Student, der die Wohnung von seinem Vater geerbt hat. Auch er möchte seine Immobilie nun zu Geld machen und fragt, ob Yovodevi sie erwerben wolle. Sie will, bekommt aber keinen Kredit von der Bank. Bald darauf führt ein Makler Kaufinteressenten durch die Wohnung.

Yovodevi erinnert sich noch gut an jene Tage, ihre Stimme bricht, wenn sie davon erzählt. Sie lag mit ihrer gerade geborenen Tochter Marie im Wochenbett, so beschreibt sie es, während »die Leute mit ihren Straßenschuhen durch meine Wohnung trampelten«.

Am schlimmsten sei eine Unternehmerin gewesen, die sich aufgeführt habe »wie die Königin von Feldmoching«, sagt Yovodevi. Die Frau hatte ihren Mann und ihre erwachsenen Kinder mitgebracht, dazu gleich einen Handwerker. Als sie die Wohnung betrat, habe sie gesagt: »So ein heruntergekommenes Drecksloch habe ich ja noch nie gesehen.« Dann habe sie erzählt, wo sie überall Wohnungen besitze, in München, in Mailand, in Rom. Billig kaufen, teuer sanieren, das sei das Geheimnis. Sie habe Yovodevis Einrichtung gemustert und dem Handwerker diktiert: Boden rauswerfen, Bad erneuern, Küche auf den Müll!

Was sie denn hier zahle, fragte die Unternehmerin. 1070 Euro warm? »Da lachte sie nur«, erinnert sich Yovodevi. »Für sie war das ein Witz.«

Einige Wochen darauf meldet sich wieder der Vermieter: Die Unternehmerin habe die Wohnung gekauft. Später wird Yovodevi auch den Preis erfahren. 330.000 Euro.

Es dauert nicht lange, und die neue Vermieterin erhöht Yovodevis Miete auf 1244,45 Euro. Yovodevi hat sich inzwischen von ihrem Freund getrennt und kann wegen ihres neugeborenen Kindes noch nicht wieder arbeiten. Deshalb übernimmt das Jobcenter ihre Miete. Bald moniert die Vermieterin ausstehende Nebenkosten. Yovodevi verweist auf die Behörde, die Vermieterin stellt neue Forderungen. Schnell kommt Brief um Brief vom Anwalt der Vermieterin, es geht um immer höhere Summen.

Dann: Kündigung, Räumungsklage. Am Ende will die Vermieterin Yovodevi sogar für den schlechten Zustand der noch nie sanierten Wohnung haftbar machen.

Ihre Hand habe gezittert, als sie den Brief las, sagt Yovodevi. Sie zieht aus, aus Angst, verklagt zu werden. »Ich habe mich gefühlt, als sei ich nichts wert, als solle ich Platz machen für jemanden mit mehr Geld«, sagt sie.

In wenigen Ländern der Welt sind Mieter rechtlich so gut geschützt wie in Deutschland. Eigentlich. In den vergangenen Jahren aber, berichten Soziologen und Stadtforscher, habe sich etwas verschoben. Deutschland werde immer mehr zu einem »Vermietermarkt«. Soll heißen: Vermieter setzen häufiger ihre Interessen durch. Zwischen 2011 und 2018 ist etwa die Zahl der Eigenbedarfsklagen nach Angabe

des Deutschen Mieterbundes um fast ein Drittel gestiegen. Nicht selten ist der Eigenbedarf nur vorgeschoben, um die Wohnung leer zu bekommen.

Nach dem Auszug nimmt sich Yovodevi eine Anwältin. Das Gericht gibt ihr in allen Punkten recht. Die Wohnung aber kriegt sie nicht zurück.

Und sie findet auch keine neue. Obwohl sie immer Arbeit hatte, obwohl sie immer in der Lage war, ihr Leben zu meistern, ist sie jetzt wohnungslos.

Die städtische Unterkunft, in der Dédé Yovodevi im Moment mit ihren Kindern lebt, liegt weit draußen im Südosten der Stadt, die Kita ihrer Kinder aber ist in Feldmoching, also im Nordwesten. Jeden Morgen um sechs Uhr macht sich Yovodevi mit den beiden auf den Weg, anderthalb Stunden mit S- und U-Bahn quer durch München. Danach fährt sie eine halbe Stunde zurück in die Innenstadt zu ihrer Arbeitsstelle. Nachmittags dann zurück zur Kita und wieder anderthalb Stunden nach Hause. So versucht sie ihr Leben zusammenzuhalten. Aber oft genügt es schon, wenn eine S-Bahn Verspätung hat, und alles fliegt auseinander.

Die ZEIT hätte gerne mit Yovodevis ehemaliger Vermieterin über den Fall gesprochen. Die Unternehmerin jedoch hat auf mehrere Briefe nicht reagiert. Bei einem Besuch bei ihr zu Hause ist sie kurz angebunden: Sie habe kein Interesse an einem Gespräch, die Briefe der ZEIT habe sie gleich in den Müll geworfen.

Schon immer konnte man in Sozialwohnungen zweierlei sehen: günstigen Wohnraum – oder wertvolle Investitionsobjekte. Letzteres ist die Sichtweise, die sich um die Jahrtausendwende nach der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in Deutschland verbreitet. Viele Städte beschließen, ihre Sozialwohnungen zu Geld zu machen.

1999 verkauft Kiel 11.000 Wohnungen an die deutsche Investorengruppe WCM.

2004 verkauft Berlin 65.700 kommunale Wohnungen an ein Investorengepann aus den amerikanischen Finanzunternehmen Cerberus und Goldman Sachs.

2006 verkauft Dresden seinen gesamten Bestand, 47.800 Wohnungen, an die amerikanische Investorengruppe Fortress.

Mit der Finanzkrise des Jahres 2008 steigt das Interesse am deutschen Wohnungsgeschäft noch einmal sprunghaft an. Es ist die Zeit der Niedrigzinspolitik, die Börsenkurse schwanken bedrohlich – da erscheinen die mittelmäßigen, aber sicheren Renditen, die sich mit deutschen Wohnungen erzielen lassen, auf einmal attraktiv. Unzählige internationale Investoren kaufen plötzlich Immobilien in der Bundesrepublik.

Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach Wohnraum wieder zu. Nachdem die Bevölkerungszahl in Deutschland in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends stagnierte oder sogar sank, wächst das Land auf einmal rasant. Die Wirtschaft boomt, die Unternehmen brauchen Arbeitskräfte, Fachleute aus dem europäischen Ausland strömen nach Deutschland und benötigen Wohnungen. Fast immer ziehen sie in die Städte. Dorthin, wo die Jobs sind. Dorthin, wo die Mieten jetzt steil ansteigen.

Am nördlichen Rand des Feldmochinger Angers wohnen Ajdin und Daniela Huzejrovic mit ihren zwei kleinen Kindern im Kita-Alter. Die Huzejrovics sind junge Eltern, er ist 29, sie 28 Jahre alt. Die beiden sind Kinder bosnischer Einwanderer, die ihr gesamtes Leben in München verbracht haben. Er arbeitet als Schlosser bei BMW gleich um die Ecke, sie ist Steuerfachangestellte in einer Anwaltskanzlei.

An den Huzejrovics sieht man, wie sich das Problem der steigenden Mieten von den Innenstädten hinaus an die Stadtränder frisst.

Es ist gut drei Jahre her, dass Daniela Huzejrovic zum ersten Mal schwanger wurde. Das Paar wohnte damals bei Ajdins Eltern, nun wollte es eine eigene Wohnung. Die Suche sei »die Hölle« gewesen, sagt Daniela. Sie schauten sich Apartments in Schwabing an und Eigentumswohnungen in Moosach – am Ende, sagen sie, sei alles in Richtung Zentrum nicht zu bezahlen gewesen.

Also nahmen sie diese Wohnung in Feldmoching. Eine alte Dame war gerade ausgezogen, sie hatte schon in der Siedlung gewohnt, als die Häuser noch der Neuen Heimat gehörten. Bis zum Ende hatte ihre Miete gut 600 Euro betragen. Für die Huzejrovics wurde die Wohnung dann frisch renoviert. Jetzt sieht sie aus wie neu, mit schicker Einbauküche, neuem Boden, neuem Bad. Dafür hat sich die Miete fast verdoppelt, 1100 Euro warm für 64 Quadratmeter. Gut 17 Euro pro Quadratmeter. Für die junge Familie noch gerade bezahlbar.

Die Wohnung, in der die Huzejrovics wohnen, war einst eine Sozialwohnung, also mietpreisgebunden. Das hat sich inzwischen erledigt. Der Grund ist eine Besonderheit des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland. Als die Regierung Adenauer in den Fünfzigerjahren ihr gigantisches Wohnungsbauprogramm anschoß, versah sie es mit einer folgenreichen Klausel: Sozialwohnungen sollten nicht auf ewig Sozialwohnungen bleiben, sondern nur für die Dauer der sogenannten Bindungsfrist. Nach einer Spanne von zehn bis 40 Jahren, je nach Bundesland unterschiedlich, kommen die Wohnungen auf den freien Markt.

Die Folge: Jedes Jahr verlieren Zehntausende Wohnungen in Deutschland die Mietpreisbindung, weil die Frist abgelaufen ist.

Von den einst rund vier Millionen Sozialwohnungen sind inzwischen nur noch 1,1 Millionen übrig. Dabei ist die Zahl der Haushalte, die ein Anrecht auf eine Sozialwohnung hätten, in den vergangenen Jahren auf 6,3 Millionen gestiegen.

Daniela Huzejrovic sagt, wenn sie sich so im Viertel umschau, dann habe sie das Gefühl, dass ihr Lebensstandard im Vergleich ganz schön gut sei. »Wir sind hier so eine Art Oberschicht«, sagt sie.

Vor der Tür haben die Huzejrovics zwei BMW stehen. Sie können es sich leisten, mehrmals im Jahr in den Urlaub zu fahren. Viele ihrer Nachbarn, beobachten sie, verreisen nie. Die Huzejrovics sehen sie



### Die Neuen

Ajdin und Daniela Huzejrovic zogen vor drei Jahren mit ihren beiden Kindern nach Feldmoching. Das Ehepaar gehört zur Oberschicht des Viertels

an der Bushaltestelle warten, wenn sie selbst mit dem Auto vorbeifahren.

Es ist ein Donnerstagnachmittag im August, als Daniela und Ajdin Huzejrovic auf dem Spielplatz vor dem Haus stehen und ihren Kindern beim Spielen zuschauen. Ein paar Nachbarn sind auch da. Ob sie von dem Bauprojekt gehört hätten, das da draußen auf den Feldern geplant sei, fragt einer. Habe er nicht, sagt Ajdin Huzejrovic, aber es müsse dringend gebaut werden, das verstehe er schon.

Nur, genau hier? Auf den schönen Feldern? Nicht weit von der alten Siedlung plant die Stadt München jetzt eine neue. Es ist eines der größten Bauprojekte des Landes, auf 900 Hektar sollen Wohnungen für 30.000 Menschen entstehen, viele davon als Sozialwohnungen. Es ist ein Feldmochinger Anker für das 21. Jahrhundert.

Fährt man allerdings dorthin, wo die neuen Häuser einmal stehen sollen, stößt man, am Rand der Felder und in den Gärten der Einfamilienhäuser, auf selbst gebastelte Schilder. Grüne Großbuchstaben auf weißem Grund: »Stoppt SEM Wahnsinn – Für Stadt, Land und Mensch«.

SEM, das heißt: städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, es ist ein radikales, verzweifelter Instrument, das die Stadt hier anwenden will. Denn um die Wohnungen zu bauen, muss sie vorher die Grundstücke erwerben. Deren Besitzer aber wollen nicht verkaufen. Warum auch? Deutschland ist zugebaut, zumindest rund um die Großstädte. Die Flächen sind so knapp, dass die Grundstückspreise immer weiter steigen. Die Eigentümer können zusehen, wie sie reicher und reicher werden. Also behalten sie ihre Grundstücke lieber. Nächstes Jahr sind sie ja noch mehr wert.

Die SEM aber ermächtigt die öffentliche Hand, die Grundstückspreise einzufrieren. Als Ultima Ratio sind sogar Enteignungen möglich, wie damals Anfang der Sechzigerjahre, als Hans-Jochen Vogel den »Münchner Gesamtplan zur Beseitigung der Wohnungsnot« entwarf.

Während damals die meisten Münchner froh über die Wohnungen waren, sieht sich die Stadt heute massivem Protest gegenüber. Rund 450 Grundstückseigentümer haben sich zur »Initiative Heimatboden« zusammengeschlossen, einem »überparteilichen Bündnis von Bürgerinnen und Bürgern mit generationsübergreifendem Verantwortungsbewusstsein«. Sie wollen die Neubauten verhindern. Gerade erst hat die Initiative alle Gespräche mit der Stadt abgebrochen.

Dédé Yovodevi sitzt in der Obdachlosenunterkunft an ihrem Tisch und blättert durch einen dicken, lilafarbenen Ordner, darauf ein Palmenmuster und der Schriftzug »Summer 2019«. Darin: Schreiben von Anwälten und vom Gericht, Briefe von Ämtern und Beratungsstellen. Es ist der ganze Ärger der vergangenen Monate, abgeheftet in Klarsichthüllen.

Die Wände um sie herum sind kahl, in einer Ecke stehen Yovodevis Taschen, vollgestopft mit Klamotten

und Spielsachen der Kinder, außer dem Tisch sind da noch drei Stühle und zwei Betten, das ist alles. Trotzdem hat Yovodevi noch Glück gehabt. Sie hat mit ihren beiden Kindern zwei eigene Zimmer, dazu Küche und Bad, es ist eine der besten Obdachlosenunterkünfte der Stadt.

Yovodevi hat alles versucht, um eine Wohnung zu finden. Sie hat sich als Premiummitglied beim Internetportal ImmoScout24 angemeldet, für 29,95 Euro pro Monat, sie hat unzählige Wohnungen besichtigt, hat Bewerbungsmappen auf Hochglanzpapier angelegt, freundliche Anschreiben an Vermieter verfasst. Es brachte nichts. »Ich komme an meine Grenzen, die ständige Ablehnung tut weh«, sagt sie.

Wie die Familie Rahimzade hätte sie Anspruch auf eine Sozialwohnung. Auch sie hat längst die höchste Dringlichkeitsstufe erreicht. Aber wie die Rahimzades bekommt sie keine Zusage, weil es zu wenig Sozialwohnungen gibt.

Ende Oktober muss sie die Obdachlosenunterkunft wieder verlassen. Das ist die Vorschrift. Die Bewohner dürfen nicht zu lange bleiben, sie sollen sich in der Unterkunft nicht dauerhaft einrichten.

Wohin sie dann geht? Dédé Yovodevi zuckt mit den Schultern. Wahrscheinlich in eine andere Unterkunft, irgendwo in der Stadt.

Kürzlich hat Yovodevi eine Entdeckung gemacht. Sie hat im Internet mal wieder nach einer Wohnung gesucht, und plötzlich war da eine, die ihr sehr bekannt vorkam. Es war ihre alte Adresse in Feldmoching, es war, ja tatsächlich, ihre alte Wohnung. Angeboten wurde sie auf der Seite von Mr. Lodge – dem »führenden Anbieter für die Vermittlung möblierter Wohnungen und Häuser auf Zeit im Großraum München«.

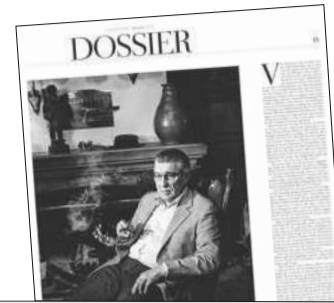
Kurzzeitmieten für gut bezahlte Arbeitskräfte, die für beschränkte Zeit in der Stadt sind: Auf einem überhitzten Immobilienmarkt ist das ein florierendes Geschäft, eines, bei dem Vermieter noch mehr Geld verlangen können.

Auf den Fotos sah Yovodevi eine Wohnung, die sich sehr verändert hatte: heller Vinylboden, ein großes Sofa im Wohnzimmer, davor ein Flachbildfernseher auf einem edlen Sideboard. Sie las, dass die »komplette Elektroinstallation erneuert« worden sei, ebenso die Heizkörper, die zu Yovodevis Zeiten noch ständig gestreikt hatten. Die zu einst zugigen Fenster haben jetzt Fünffachverglasung.

Dédé Yovodevi fragte sich, wer wohl in dieser Wohnung lebt. Wer ihr Nachfolger ist.

Klingelt man an der Tür, öffnet ein freundlicher junger Mann, der Englisch spricht. Er sagt, er wohne hier mit Frau und Kind, die Wohnung bezahle seine Firma, eine große Münchner Versicherung. Dort arbeite er als IT-Manager, eingeflogen aus Indien. Die Wohnung sei sehr schön, er fühle sich wohl, man habe das Gefühl, in einem frisch gebauten Apartment zu leben.

Und auch die Miete sei super, aber die zahle ja ohnehin die Firma: 1950 Euro im Monat.



## Ermittlungen im Fall Assauer

Viel spricht dafür, dass der frühere Fußballmanager Rudi Assauer am Ende seines Lebens ausgeplündert wurde.

Darüber berichtete das Dossier (ZEIT Nr. 34/20). Nun hat die Staatsanwaltschaft Bochum Ermittlungen eingeleitet. Es geht um den Verdacht auf »Straftaten zum Nachteil von Herrn Assauer«, wie die zuständige Oberstaatsanwältin mitteilt. Ermittelt werde gegen eine Person, deren Namen man »aus ermittlungstaktischen Gründen« nicht nenne.

Bevor der demenzkranke Assauer 2011 zu seiner Tochter Bettina Michel in der Ruhrgebietsstadt Herten zog, besaß er ein Vermögen von rund 2,3 Millionen Euro. Als er 2019 starb, war davon fast nichts übrig. Zugriff auf seine Konten hatten auch seine beiden Generalbevollmächtigten: Assauers frühere Sekretärin Sabine Söldner und einer seiner Freunde, der Schönheitschirurg Heinz Bull. Auf Nachfrage der ZEIT bestreitet der Anwalt, der Assauers Tochter Michel und die frühere Bevollmächtigte Söldner vertritt, dass die beiden Geld veruntreut hätten. Von Ermittlungen der Staatsanwaltschaft, so der Anwalt, »haben wir keine Kenntnis«.

Verdächtig ist unter anderem, dass die Bevollmächtigten noch zu Assauers Lebzeiten 260.000 Euro in Bar von seinen Konten abhoben. Dazu erklärte Söldner vor Kurzem in der Bild-Zeitung, dieses Geld habe sie »auf ein anderes Konto eingezahlt«, um es vor der früheren Ehefrau Inge Assauer zu schützen. Letztere hatte Anspruch auf Unterhalt durch Assauer, ein Gericht hatte ihr einen vollstreckbaren Titel zugesprochen. Daraufhin wurde ein Teil von Assauers gesetzlicher Rente gepfändet. Sollte Söldner Geld vor Inge Assauer versteckt haben, wäre dies möglicherweise eine Straftat.

ANZEIGE

# HOUSE OF PHARMA & HEALTHCARE DIGITAL WEEK

1.-4. SEPTEMBER 2020 · FRANKFURT AM MAIN · WWW.CONVENT.DE/PHARMA



Das Event fand in diesem Jahr rein als virtuelle Themenwoche vom 1. - 4. September statt. Über 800 Teilnehmer hatten sich angemeldet und konnten virtuelle Keynotes, Diskussionen und Workshops verfolgen.



Prof. Dr. Manfred Schubert-Zsilavecz, Präsident der House of Pharma (li.) und Prof. Dr. Jochen Maas, Vizepräsident des House of Pharma (Mitte) eröffnen die Themenwoche im Greenscreen-Studio in Frankfurt.



Bundesministerin für Bildung und Forschung, Anja Karliczek, gibt einen Einblick in die Perspektiven des Forschungsstandorts Deutschland in Zeiten der Pandemie.



ZEIT-Redakteur Jan Schweitzer im Gespräch mit Fraunhofer-Vorstand Prof. Ralf Wehrspohn (links), Charité-Chef Prof. Heyo Kroemer (rechts) und Han Steutel, Präsident des vfa (Mitte).

## Exzellente Kooperation – Corona als Katalysator

**Auch im virtuellen Raum, in den sie pandemiebedingt ausweichen musste, wurde die Jahrestagung des House of Pharma & Healthcare ihrem Ruf einer wegweisenden Pharmakonferenz gerecht. Neben der Auseinandersetzung mit COVID-19 waren Arzneimittelversorgung, Translation und digitale Transformation ihre zentralen Themen.**

»Pharmazeutisch sind wir gegen COVID-19 nicht ganz unbewaffnet«, erinnerte der Präsident des House of Pharma & Healthcare, Manfred Schubert-Zsilavecz. Ein spezifischer antiviraler Wirkstoff werde aber wohl erst Anfang 2022 zur Verfügung stehen. »Mit Impfstoffen werden wir schneller sein als mit Medikamenten«, ergänzte Vizepräsident Jochen Maas. Acht Impfstoffkandidaten befinden sich bereits in der klinischen Prüfung, bestätigte Klaus Ciechutek, Präsident des Paul-Ehrlich-Instituts, das in Deutschland für deren Zulassung zuständig ist. Im ersten Quartal 2021 werde man vor-

raussichtlich schon mit der Impfung bestimmter Berufs- und Risikogruppen beginnen können.

Fast leitmotivisch klang in allen Veranstaltungen der Jahrestagung das Lob einer reibungslosen und schnellen Zusammenarbeit zwischen Behörden und Pharmaunternehmen während der Corona-Krise an. »Eine so exzellente Kooperation zwischen Akademie, Industrie und Politik habe ich noch nicht erlebt«, sagte etwa Matthias Suermond von Sanofi-Aventis Deutschland. Wissenschaft und Forschung seien »durch die Pandemie in die Mitte der Gesellschaft gerückt«, konstatierte Bundesforschungsministerin Anja Karliczek: »Das Vertrauen in die Wissenschaft ist in der Bevölkerung massiv gestiegen.«

Verschärft wurde durch die Pandemie ein Problem, das Apotheker, Ärzte und Patienten seit geraumer Zeit umtreibt: Lieferengpässe für wichtige Arzneimittel durch die Abhängigkeit von wenigen, meist asiatischen Wirkstoffproduzenten, die besonders billig produzieren. »2013

hatten wir bei uns noch 100 Ausfälle, jetzt sind es fast 400. Ich weiß nicht, wo das enden wird«, mahnte Martin Hug, der Direktor der Apotheke des Universitätsklinikums Freiburg. Mit seinen Mitdiskutanten Karl Broich, Präsident des Bundesinstituts für Arzneimittel und Medizinprodukte, und STADA-Manager Eelco Ockers war er sich einig, dass es notwendig sei, die Wirkstoffproduktion und das dafür erforderliche Know-how zurück nach Europa zu holen. Das ist auch ein explizites Ziel der deutschen EU-Ratspräsidentschaft. »Es wird aber ein mehrjähriger Prozess sein«, sagte Broich.

### Wirkstoffproduktion nach Europa zurückholen

Die Translation von Ergebnissen aus der Grundlagenforschung in die klinische Entwicklung bis hin zum Medikament zu stärken, ist eine wesentliche Voraussetzung für die Stärkung des Innovationsstandorts Deutschland. Das bekräftigte bei der Jahrestagung nicht nur die Bundesforschungsministerin, sondern auch Ralf

Wehrspohn, Vorstandsmitglied der Fraunhofer-Gesellschaft. Er schlug die Bildung einer nationalen Proof-of-Concept-Plattform vor, auf der die Forschungsergebnisse aus Fraunhofer- und Helmholtz-Instituten sowie Universitätskliniken so bald wie möglich von Pharma-Unternehmen aufgegriffen und in Richtung eines marktreifen Medikamentes entwickelt werden. Die Koordination dieser Plattform solle die Geschäftsstelle des neuen Fraunhofer-Leitmarktes Gesundheitswirtschaft übernehmen, die 2021 in Frankfurt etabliert wird. »Es ist gut, wenn die pharmazeutische Industrie frühzeitig in die Translation eingebunden wird«, begrüßte Han Steutel, Präsident des Verbandes forschender Pharma-Unternehmen (vfa), diesen Vorschlag. Das gelte in besonderem Maße auch für die medizinische Biotechnologie, pflichtete ihm vfa bio-Vorstandsmitglied Christine Guenther bei. »Es darf keine Berührungängste zwischen Unternehmen und akademischer Forschung geben«, unterstrich Manfred Schubert-Zsilavecz – ganz im

Sinne von Rafael Laguna de la Vera. Seine Aufgabe sei es, sagte der Gründungsdirektor der Bundesagentur für Sprunginnovationen, Partner aus Wissenschaft und Wirtschaft möglichst effektiv miteinander zu verbinden, um bahnbrechende Erfindungen schnell zu entwickeln und zugunsten der deutschen Volkswirtschaft umzusetzen.

### Medizinische Chatbots haben mehr Zeit als Ärzte

Dabei wird die Digitalisierung eine immer bedeutendere Rolle spielen. Die digitale Transformation des Gesundheitswesens habe durch die Corona-Krise mächtigen Auftrieb erhalten, resümierte Jörg Debatin, Leiter des vom Bundesgesundheitsminister eingesetzten Beirates »Health Innovation Hub«. Noch im Januar 2020 hätten lediglich 1000 Ärzte Video-Sprechstunden angeboten, nun seien es bereits 130.000. Gisbert Kleef, Geschäftsführer von Bayer Vital, bestätigte diesen Trend: Die Digitalisierung habe massiv an Tempo aufgenommen, weil ihr Nutzen für die Patienten in den Mittelpunkt rücke. Insbesondere medizinische Chatbots könnten sich in der Diagnose-Beratung viel

mehr Zeit nehmen als Ärzte, konkretisierte Martin Hirsch in einem Workshop von Hessen Trade & Invest. »Endlich hört mir einmal jemand zu«, meinten die meisten Nutzer der von ihm mitentwickelten App Ada. Als Professor für Künstliche Intelligenz (KI) in der Medizin an der Universität Marburg erforscht der einstige Unternehmer nun die Chancen und Risiken solcher Apps.

KI-gestützte Lösungen in der Medizin sind also keine Zukunftsmusik mehr, stellte Stefan Weiss von der Zühlke Group klar. Als Trends der nahen Zukunft skizzierte der Experte »explainable AI«, welche etwa bei bildgebenden Verfahren Erklärungen gleich mitliefern, sowie »Federated Learning«, bei dem ein KI-Algorithmus in fremden Datenspeichern anonymisiert lernen darf: »Man schickt den Algorithmus zu den fremden Daten, danach kehrt er schlauer zurück.« Zweifelsohne sei die Digitalisierung dabei, die pharmazeutische Wertschöpfung grundlegend zu verändern, bilanzierte Jochen Maas. Ausdrücklich dankte er im Namen des House of Pharma & Healthcare der Hessischen Landesregierung für ihre nachhaltige Unterstützung.

Veranstalter:



Mitveranstalter:



Kooperationspartner:

