PLUS GRAUER WOHNUNGSMARKT IN OLDENBURG

Das lukrative Geschäft mit der Verzweiflung

von Christian Ahlers und Wolfgang Alexander Meyer

Schimmel am Fenster: Einige Unterkünfte, die dem Grauen Wohnungsmarkt zugeordnet werden, befinden sich in einem hygienisch bedenklichen Zustand.
Bild: Tobias Zwior/NDR

Winzige Zimmer in schmutzigen Unterkünften sind oft die letzte Hoffnung für Suchtkranke oder verschuldete Menschen – und für Vermieter eine Goldgrube: Sie kassieren hohe Mieten, größtenteils bezahlt von der Stadt. Die Behörden in Oldenburg kennen das Problem schon lange. Doch sie packen es nur zögerlich an.

OLDENBURG - Der Klodeckel liegt abgerissen neben der versifften Toilette auf dem Fußboden, die Fliesen sind mit Exkrementen beschmiert. Über der Dusche frisst sich Schimmel in die Tapete. Im winzigen Schlafzimmer huscht eine Kakerlake über den nackten Beton: Für zwölf Menschen ist dieses Loch im Herzen von Oldenburg die einzige Alternative zum Leben auf der Straße – und für den Vermieter ein lukratives Geschäft. 450 Euro kassiert er pro Raum. Die Miete zahlen hier Jobcenter und Sozialamt.

Es ist kein Einzelfall: Immer mehr Vermieter machen mit der Verzweiflung sozial abgehängter und finanziell schwacher Menschen Profit. Die Zahl prekärer Unterkünfte steigt in Oldenburg rasant, ebenso die Zimmerpreise – mehr als 500 Euro für zwölf Quadratmeter sind normal. Die Behörden kennen das Problem schon lange, gehen aber nur zögerlich dagegen vor. Denn sie wissen: Der sogenannte Graue Wohnungsmarkt bewahrt mindestens 150 Menschen in der Huntestadt vor der Obdachlosigkeit.

Das sei menschenunwürdig, sagen Politiker der Linken und Grünen, die den „Sumpf schnell trockenlegen" wollen. So einfach sei das nicht und die Rechtslage komplex, erwidert die Stadtverwaltung. „Wer kümmert sich denn sonst um diese Klientel?", fragen die Vermieter, die sich selbst als Wohltäter sehen.

Monatelange Recherchen von NWZ und NDR zeigen: Bis sich an der Situation der Betroffenen etwas ändern wird, werden wohl Jahre vergehen – es fehlt an Alternativen.

Kapitel 1: 550 Euro für ein Mickey-Mouse-Zimmer

Bernd ist seit Monaten auf der Suche nach einer eigenen Wohnung – und möchte die Missstände im Grauen Wohnungsmarkt öffentlich machen. (Foto: Ahlers)

Bernd gehört zu den Menschen, die erst Pech im Leben hatten und dann irgendwann falsch abgebogen sind: Arbeitsunfall, suchtkranke Freundin, „mit 34 Jahren in die Drogen-Szene reingerutscht", nach eigenen Angaben Schulden im hohen fünfstelligen Bereich, Gefängnisaufenthalt wegen Beschaffungskriminalität. „Wenn man mit Heroin zu tun hat, sitzt man eh mit einem Bein im Knast", sagt Bernd. Heute ist er wohnungslos und lebt von einer Unfallrente, knapp 900 Euro im Monat. Seinen richtigen Namen möchte Bernd für sich behalten.

Wie viele Wohnungsbesichtigungen er in den vergangenen 14 Monaten seit seiner Haftentlassung hatte? „Viele, sehr viele", sagt Bernd und seufzt leise. Derzeit lebt der schmale Mann mit der randlosen Brille zusammen mit seiner Freundin, die eine ähnliche Lebensgeschichte aufweist, in der Wohnung eines Bekannten. Ein Dauerzustand sei das nicht und wie lange sie dableiben können – ungewiss. „Dieses Hin und Her ist extrem anstrengend", sagt Bernd.

Es ist immer das gleiche Spiel: Kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern liegen im Trend und sind sofort vergriffen - auch weil Oldenburg eine Studentenstadt ist, vermutet Bernd. Mehr als 16.000 Studierende sind derzeit an der Uni eingeschrieben. Bernd hat festgestellt, dass auch bei der Oldenburger Bau- und Wohngesellschaft GSG die Warteliste ewig lang ist. Das Paar durchforstet das Internet, liest Kleinanzeigen in der Zeitung, „1ZKB nur für uns wäre ein Traum", sagt Bernd. Manchmal bekommen die beiden dann doch ein Vorstellungsgespräch. „Die laufen teilweise sogar richtig gut, doch spätestens am Abend kommt dann die Absage", sagt Bernd. Seine Augen sehen müde aus.

Das erste Mal hört der frühere Seefahrer vor drei Jahren von Herbergen, in denen jeder unterkommen könne. Bernd besucht einen Kumpel in einer Gemeinschaftsunterkunft in Bürgerfelde und stellt sich beim Vermieter vor. „Der Raum war zwar sauber, aber klein, mit Dachschräge, vielleicht 12 Quadratmeter groß. Man konnte sich kaum bewegen". Nur ein Bett hätte hineingepasst. Dazu Gemeinschaftsbad, Gemeinschaftsküche und Zimmernachbarn, „die man eigentlich gar nicht sehen will". Und dafür 550 Euro? Bernd hört auf sein Bauchgefühl, lehnt ab und pendelt weiter zwischen den Wohnungen von Bekannten.

Damit ist Bernd eine Ausnahme.

Zwischen 150 und 300 Menschen leben in Oldenburg in prekären Gemeinschaftsunterkünften. Wie viele es wirklich sind, ist unklar. Klar ist, dass die oft heruntergekommenen Herbergen für die Meisten von ihnen die einzige Alternative zum Leben auf der Straße sind. Das haben auch viele Vermieter erkannt. Für sie ist diese Klientel eine Goldgrube – dank fragwürdiger Mietverträge im Graubereich der Legalität sowie staatlicher Transferzahlungen. Bis zu 580 Euro sind für solche „Mickey-Mouse-Zimmer", wie Bernd sie nennt, üblich.

Beobachtet den Wohnungsmarkt mit Sorge: Heinz-Hermann Buse (Foto: Ahlers)

Es ist ein lukratives Geschäft mit der Verzweiflung von Menschen, die nur wenig Geld zum Leben haben. Eine Branche erlebt einen Boom, die in der Öffentlichkeit bisher kaum wahrgenommen wurde. Heinz-Hermann Buse nennt es den Grauen Wohnungsmarkt.

Der Kreisgeschäftsführer der Oldenburger Diakonie sitzt in seinem Büro im Bahnhofsviertel, auf dem Tisch vor ihm liegt ein Zettel: 20 Adressen sind darauf gedruckt, drei weitere hat der Diplom-Sozialarbeiter handschriftlich ergänzt. „Das sind alles prekäre Unterkünfte in unserer Stadt“, sagt Buse, „wir rechnen sie dem Grauen Wohnungsmarkt zu.“

Heinz-Hermann Buse arbeitet seit 1984 für die Diakonie, erst in Berlin, dann im Nordwesten. Er betreut Obdachlose, hört ihnen zu, hilft ihnen durch den bürokratischen Dschungel der Behörden. Es ist ein spannender, aber auch herausfordernder Job, sagt Buse. Seit 1998 leitet er den Wohlfahrtsverband in der Stadt Oldenburg. Durch die Sozialarbeit hat der sportliche Mann mit dem grau-melierten Fünftagebart automatisch viel Kontakt zu Menschen in schwierigen Lebenslagen. Sie vertrauen ihm. Und sie vertrauen ihm vieles an. Bei Beratungsgesprächen konnte Buse so einzelne Unterkünfte selbst in Augenschein nehmen. Vor allem ein Quartier in Innenstadtnähe, über einer bekannten Gastronomie gelegen, ist ihm in Erinnerung geblieben. Seine Eindrücke? „Ernüchternd“, sagt er – ein freundliches Wort für das, was er gesehen hat.

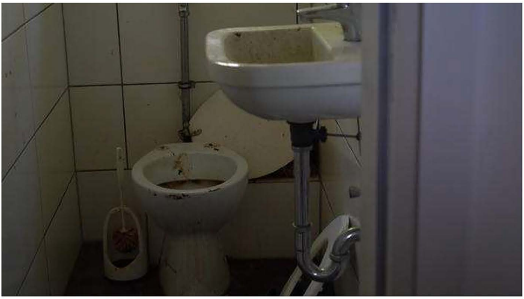
Die Zimmer beschreibt der studierte Sozialarbeiter als dürftig, klein, einschränkend. Man lebe Tür an Tür mit wildfremden Menschen, in dem Fall waren es zehn Zimmer auf einer Etage. Die Bewohner müssen sich die Sanitäreinrichtung sowie eine Gemeinschaftsküche teilen, hygienisch sehr bedenklich: dreckig, verlebt, ranzig. Mietpreis: Mehr als 500 Euro pro Mini-Zimmer.

„Ich habe da jemanden besucht, der sagte, er könne seinen zwölfjährigen Sohn nicht dorthin einladen und somit auch nur schwer das Umgangsrecht wahrnehmen“, sagt Buse. „Es gab dort nicht mal eine Sitzecke, auf die man sich hätte setzen können.“ Das sei deprimierend gewesen und im Vergleich mit einer normalen Wohnung eine erhebliche Einschränkung.

„Ich könnte mir nicht vorstellen, so zu wohnen“, sagt Heinz-Hermann Buse.

Der Kreisgeschäftsführer der Diakonie Oldenburg betont, dass dies aber lediglich sein Eindruck von dieser einen Unterkunft sei. In den vergangenen fünf, sechs Jahren haben ihm seine Schützlinge jedoch immer häufiger von neuen, prekären Unterkünften und verschlimmerten Zuständen in bekannten Quartieren berichtet. Eines davon ist der „Bunker.“

Kapitel 2: Der „Bunker“



Hygienisch mehr als bedenklich: Ein Gemeinschaftsklo im „Bunker“ (Foto: Tobias Zwior/NDR)

Eine der berüchtigtsten Unterkünfte der Stadt wird in der Oldenburger Drogen- und Obdachlosen-Szene schlicht der „Bunker“ genannt. „Nicht die schönste Adresse“, sagt der wohnungslose Bernd trocken. Der „Bunker“ ist ein Quartier in der Nähe der Nadorster Straße, er liegt versteckt hinter einem roten Reihenhaus und ist von großen Bäumen umgeben. Zwölf Namen und der des Hausmeisters stehen auf dem Klingelschild, elf der dort wohnenden Menschen beziehen Sozialleistungen. Aufgeteilt ist das kastenförmige Gebäude mit dem flachen Dach in Souterrain und Obergeschoss mit jeweils rund 150 Quadratmetern Fläche – inklusive der Gemeinschaftsräume. Anstelle von Gardienen hängen an einigen Fenstern Bettwäsche oder Tapetenreste, an der Außenwand platzt Farbe ab, der Sanitärbereich ist unverputzt und ähnelt einem Rohbau.

„Zimmer frei!“, steht fett gedruckt auf einem Zettel an der Haustür. Und: Für eine erfolgreiche Vermittlung wird eine „kleine Provision“ ausgelobt. Das dürfte schwierig werden, sagt Bernd, denn im Innern sieht es „einfach nur eklig“ aus. Filmaufnahmen des NDR zeigen verdreckte Toiletten, massiven Schimmelbefall über der Dusche, kaputte Fenster, faustdicker Löcher in hohlen Wänden, Kakerlaken. Mietpreis: 450 Euro pro Person.

„Jeder ist seines Glückes Schmied“, rechtfertigt der Eigentümer gegenüber dem NDR den verwahrlosten Zustand seiner Wertanlage, die ihm immerhin mehr als 5000 Euro monatlich aufs Konto spült. Er sei ja nicht der Sklave der Mieter. „Die Leute da können auch ne ganze Menge selbst tun“, sagt er. Lüften, putzen Müll rausbringen. Mehrfach im Jahr werden seinen Angaben nach Fallen aufgestellt, um das Ungeziefer-Problem in den Griff zu bekommen. Und der Hausmeister würde einmal im Monat mit Schimmelspray durch das Gebäude gehen. Seine Pflicht sieht der Eigentümer damit als erfüllt an.

Sehen Sie hier eine Video-Reportage des NDR im Magazin Panorama3

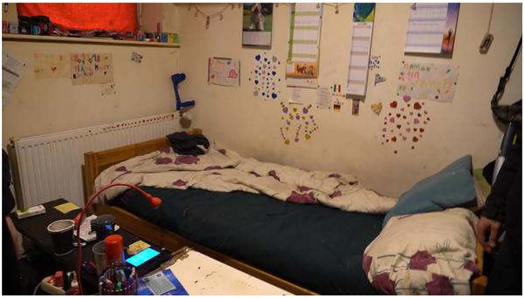
ARD
Oldenburg: Geschäft mit Wohnungsnot der Verzweifelt...
Link kopier...

Ansehen auf YouTube

Ganz so einfach ist das nicht, sagt der Deutsche Mieterbund. „Als erste Reaktion versuchen Vermieter oft, die Schuld auf die Bewohner abzuwälzen“, sagt Pressesprecherin Jutta Hartmann, „aber pauschal kann man das nicht sagen“. Ein Bausachverständiger müsste die Substanz der Wände auf Feuchtigkeit und auch die Dämmung auf Schäden überprüfen - und dann im Einzelfall entscheiden. Liegen Baumängel vor, können Mieter Minderungsrechte geltend machen. Stellt sich jedoch heraus, dass die Bewohner durch ihr Verhalten zur Ausbreitung des Pilzes beigetragen haben – zum Beispiel indem sie nicht regelmäßig Lüften – steigt sogar das Kündigungsrisiko.

„Wenn die Bewohner mehr mithelfen und ihren Kram erledigen, wäre ich auch bereit mehr zu investieren“, sagt der Bunker-Besitzer, der seinen Namen nicht in den Medien lesen will.

Das Objekt gehört ihm seit zwölf Jahren. 2015 wurde das Gebäude seinen Angaben nach umgebaut und habe neue Decken bekommen. Das Bauamt hatte demnach bemängelt, dass der vorherige Eigentümer es baurechtlich als Zweifamilienhaus führte. Fenster wurden dabei augenscheinlich nicht ausgetauscht. Bei jedem Mieterwechsel müsse er wegen der Zigaretten den Boden neu belegen, klagt der Eigentümer. Statt PVC-Belag findet sich in einigen Räumen im Untergeschoss jedoch nur nackter Beton.



Die Zimmer im Bunker sind winzig, die Wände sind voll mit Schimmel. (Foto: Tobias Zwior/NDR)

Tagsüber verbringen die zwölf Mieter nur ungern Zeit in den vier Wänden, die ihr Zuhause sein sollen. „Ich habe hier schon zweihundert Kakerlaken platt gemacht. Bei mir war eine auf dem Arm. Ich habe Angst, dass die auf unser Essen gehen. Das geht gar nicht.“ Vor dem Hausmeister fürchten die Mieter sich, „der wird handgreiflich, droht und brüllt rum“. Der müsse mit 12, 13 Mietern klarkommen und könne nicht jeden mit Samthandschuhen anfassen, entgegnet der Vermieter. Er räumt zwar ein, dass der Hausmeister gedroht habe, „aber er hat es nicht umgesetzt. Wissen Sie, was mir schon alles angedroht wurde?“

Der Bunker-Besitzer fühlt sich allein gelassen.

Alle sechs Monate besucht das Sozialamt Bewohner im „Bunker“. Dem Eigentümer ist das zu wenig. Ihm wäre es lieb, wenn Stadt und Jobcenter Betreuer bereitstellen würden, die sich um die zum Teil schweren drogen- und alkoholabhängigen Männer kümmern. „Dann senke ich auch die Miete auf 350 oder 300 Euro. Hauptsache das läuft vernünftig“. Er hätte schon versucht Kontakt zu den Behörden aufzunehmen, sei aber nicht weit gekommen. Die aktuellen 450 Euro Miete pro Person findet er selbst „ein bisschen teuer, aber die heizen ja und ständig läuft der Fernseher“. Und er müsse eben seine

Kosten decken. „Ich habe mir schon eine Nierenbeckenentzündung geholt und eine Blasenentzündung. Im Winter ist es eiskalt“, sagt hingegen eine Bewohnerin.

Andere Vermieter in Oldenburg würden für ähnliche Unterkünfte deutlich mehr Miete kassieren, sagt der Bunker-Besitzer. Ob er ein Geschäft mit der Wohnungsnot der Menschen mache? „Ich kann das Ding auch dicht machen und dann findet keiner mehr was!“ Er hätte genug andere Immobilien.

Bevor er den Bunker 2008 von einem Ehepaar übernahm, seien die Zustände außerdem viel schlimmer gewesen, „wesentlich schlimmer“. Die vorherigen Eigentümer selbst hatten das Gebäude 1993 erworben.

Kapitel 3: Kurt Bartels – Der Immobilienökonom

Kurt Bartels (Foto: Ahlers)

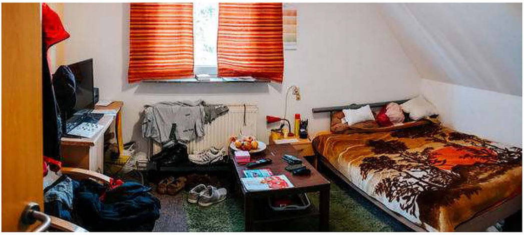
Aus der angespannten Situation am Wohnungsmarkt hat auch Kurt Bartels ein Geschäft gemacht. „Sonst würde ich es nicht machen“, sagt er. Seit 2003 vermietet Bartels Zimmer in Oldenburg – an Touristen, Monteure aber auch Menschen, die auf dem normalen Wohnungsmarkt chancenlos sind. Es ist ein Familienbetrieb, Tochter und Sohn unterstützen ihn, ebenso elf Beschäftigte. Im sozialen Netzwerk Xing betitelt er sich als „Immobilienökonom“.

Der 56-Jährige sieht sich selbst als letzte Rettung für Menschen, die in die Obdachlosigkeit abzugleiten drohen. Nach seinen Angaben beherbergt er derzeit mehr als 60 Menschen – darunter seien hauptsächlich Menschen mit psychischen Problemen, ehemalige Häftlinge oder Suchtkranke, sagt Bartels.

„Ich mache das, weil sonst keiner diesen Menschen hilft und betrachte mein Angebot als eine Art Übergangslösung“, sagt Kurt Bartels. Dennoch gibt es Mieter, die zum Teil mehr als vier Jahre bei ihm wohnen. „Weil sie sich in dieser Gemeinschaft wohl fühlen“, sagt Kurt Bartels. Sie hätten einfach gar keine Alternative, berichten einige Menschen aus der Drogenszene.

Kurt Bartels ist umstritten. Das ist ihm auch bewusst.

Einerseits sind viele Mieter dankbar, dass er ihnen ein Zimmer in einer sauberen Unterkunft gestellt und somit eine Chance gegeben hat. Einige Ex-Bewohner berichten andererseits, Bartels hätte sie schlecht behandelt, einige sogar am Anfang des Monats auf die Straße gesetzt – und die Miete weiterkassiert. Ähnlich würde es mit den Kautionszahlungen laufen, weil es angeblich Schäden in den Zimmern geben würde.



Blick in ein Bartels-Zimmer. Dieses Bild ist mit Zustimmung des Bewohners entstanden. (Foto: Ahlers)

„Es gibt viele Gerüchte“, sagt Bartels. Das seien aber alles Lügen von Ex-Mietern, die bei ihm ihr Zimmer verloren hätten, weil sie sich nicht benommen hätten. Er würde ja jedem eine Chance geben, aber nicht jeder diese auch nutzen. Und eine Kaution verlange er erst seit drei Jahren, sagt Kurt Bartels. „In diesem Jahr wurden mir schon drei Fernseher aus den Zimmern gestohlen.“ Als Sicherheit verlangt er daher 300 Euro, die spätestens beim Einzug fällig sind.

Bartels lässt sich sogenannte Beherbergungsverträge unterschreiben. Für 550 Euro im Monat bekommen die Mieter möblierte Zimmer, Bettwäsche und Geschirr; Sie sind laut Vertrag aber nur „Gäste“. Der Kündigungsschutz bleibt außen vor. „Diese Zimmervermietung hat ja gerade diesen Vorteil, dass er rausgehen müsste, wenn er sich absolut daneben verhält“, sagt Bartels.

Seiner Erfahrung nach fehle vielen seiner Klientel die Geradlinigkeit. Deshalb habe er auch eine strikte Hausordnung. Wer dagegen verstoße, zum Beispiel in den Zimmern rauche, erhalte eine Abmahnung. „Beim zweiten Verstoß fliegen die Mieter raus. Dieses Prinzip wird generell umgesetzt.“

Einige Bewohner berichten, sie würden in ständiger Angst leben, wieder auf der Straße zu landen.

Kapitel 4: Eine Branche expandiert

In Oldenburg ist die Zahl prekärer Unterkünfte in den letzten Jahren stark gestiegen. (Symbolbild: Ahlers)

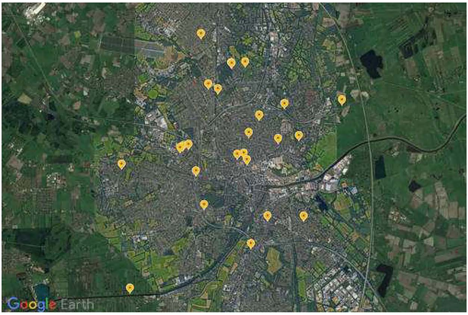
Der Graue Wohnungsmarkt ist kein neues Phänomen, es hat in – weitestgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit – in Oldenburg schon vor fast 30 Jahren gegeben. Da seien es allerdings nur drei, vier bekannte Quartiere gewesen, erklärt Heinz-Hermann Buse. Eine für die Diakonie hinnehmbare Randerscheinung. „Jetzt hat es sich ausgeweitet“, sagt der 61-Jährige und zeigt auf den Zettel mit den 23 Adressen. „Da muss man sich schon fragen: Warum ist es so viel mehr geworden?“ Er zuckt mit den Schultern. Es ist eine rhetorische Frage, auf die mehrere Antworten zutreffen. Einer der

Hauptgründe ist die wachsende Wohnungsknappheit in der dynamischen Studentenstadt, in deren Folge die Mietpreise stark gestiegen sind – Angebot und Nachfrage eben.

Laut einer Studie des Internetportals Immowelt verlangten Oldenburger Vermieter für ihre Wohnungen 2019 satte 43 Prozent mehr als noch vor zehn Jahren. Nur in 13 Städten waren die Preissteigerungen in der vergangenen Dekade höher. An der Spitze: Berlin. In der Hauptstadt stiegen die Mieten sogar um 104 Prozent.

Lesen Sie auch: „Dann nehmen wir lieber Hunde als so viele Kinder!“

Wohnungsbaugesellschaften schauen entsprechend genauer hin, wen sie sich als Mieter ins Haus holen. Besonders hat sich die Lage in Oldenburg bei kleinen bezahlbaren Wohnungen zugespitzt. Flüchtlinge seien zwar ein Faktor, sagt Buse, aber nicht die Ursache. Das Problem ist aus seiner Sicht politisch gemacht, „dadurch, dass Förderprogramme des Bundes für sozialen Wohnungsbau ausgelaufen sind. Die wurden in den letzten 15 Jahren quasi eingestampft.“ Erst in den letzten zwei, drei Jahren ist das Thema preiswerter Wohnraum wieder auf die Agenda in Berlin gesetzt worden, Stichwort: Belegungsbindung. So schnell lässt sich die Entwicklung jedoch nicht rückgängig machen. „Die Luft für Geringverdiener und diejenigen, die sozial benachteiligt sind oder in irgendeiner Form Handicaps mitbringen, wird dünner“, sagt Buse.



In Oldenburg rechnen die Behörden mehr als 20 Adressen dem Grauen Wohnungsmarkt zu. (Grafik: Ahlers/Google)

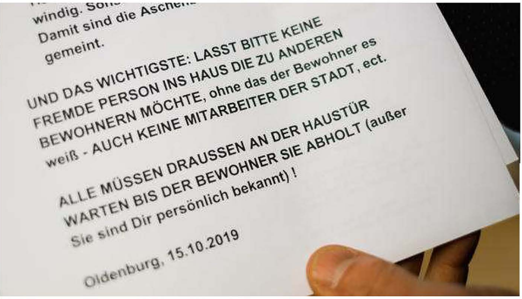
Betroffen sind vor allem Drogenabhängige, Menschen mit psychischen oder chronischen Erkrankungen, sprachlichen Defiziten, Vorstrafen oder Schulden. Den größten Anteil machen alleinstehende Männer aus, die Sozialleistungen beziehen. Seltener handelt es sich um Selbstzahler, die zwar einen Job aber eben auch eine negativen Wohnbiographie haben. „Bei privaten Vermietern oder Maklern brauchen diese Leute ohne die notwendige Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gar nicht erst antreten“, sagt Buse und legt die Stirn in tiefe Falten. Er sagt: „Oldenburg braucht einen Grauen Wohnungsmarkt. Leider!“

Der studierte Sozialarbeiter ist der Meinung: Wenn der Staat diesen Bereich schon im erheblichen Maße finanziert, sollte er auch Einfluss auf die Rahmenbedingungen haben. Ohne eine finanzielle und qualitative Regulierung des Wohnungsmarktes mit festgelegten Standards in Sachen Baurecht, Privatsphäre und Hygiene gehe die Entwicklung ja augenscheinlich in eine falsche Richtung. Das fange mit fehlenden Postkästen für die Bewohner an.

Ein nicht ganz uneigennütziger Wunsch des 61-Jährigen ist eine stärkere Förderung von betreuten Wohnangeboten, wie seine Diakonie sie anbietet. Er ist überzeugt: Mit entsprechender Unterstützung könnten viele Betroffene wieder in den normalen Wohnungsmarkt zurückkehren.

Einem Wohnungsmarkt, in denen sie nicht den Maschen der Vermieter ausgeliefert sind.

Kapitel 5: Die Tricks der Vermieter



windig. Son
Damit sind die Aschen
gemeint.

UND DAS WICHTIGSTE: LASST BITTE KEINE FREMDE PERSON INS HAUS DIE ZU ANDEREN BEWOHNERN MÖCHTE, ohne das der Bewohner es weiß - AUCH KEINE MITARBEITER DER STADT, ect.

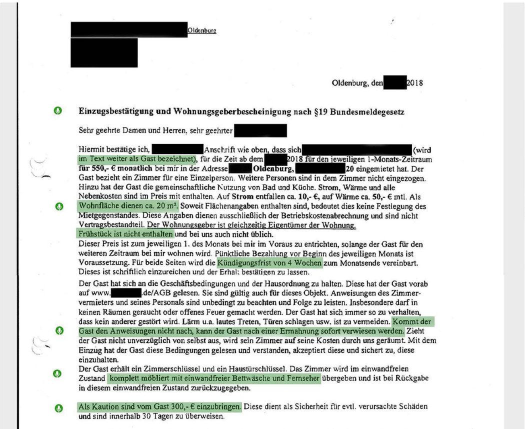
ALLE MÜSSEN DRAUSSEN AN DER HAUSTÜR WARTEN BIS DER BEWOHNER SIE ABHOLT (außer Sie sind Dir persönlich bekannt) !

Oldenburg, 15.10.2019

Behörden-Mitarbeiter unerwünscht: Auf einer Hausordnung sind klare Regeln vorgegeben. (Foto: Ahlers)

Heinz-Hermann Buse ist besorgt, denn der Kreisgeschäftsführer der Oldenburger Diakonie hat einen Trend beobachtet: Die Qualität der ohnehin prekären Unterkünfte sinkt, die Dreistigkeit einiger Vermieter hingegen steigt. „Vielen geht es nur darum, die geltende Mietobergrenze des Jobcenters voll auszuschöpfen." Für eine Person, die in einer 50 Quadratmeter großen Wohnung in der Huntestadt lebt, liegt diese aktuell bei 594,80 Euro inklusive der Heizkosten.

Dass die Notsituation der Bewohner immer häufiger ausgenutzt wird, bestätigen auch andere Beratungseinrichtungen. Die NWZ erhielt Einsicht in Mietverträge, die im Grauen Wohnungsmarkt üblich sind. Sie zeigen: Wer seinen Gewinn maximieren will, wird kreativ. Aber sind die Tricks der Vermieter auch legal? Der Anwalt René Castagna von der Oldenburger Kanzlei Wanderscher und Partner ist auf Mietrecht spezialisiert. Der Jurist hat einen dieser Verträge analysiert. **Hören Sie seine rechtliche Einordnung über einen Klick auf das entsprechende Symbol**:



[redacted] Oldenburg
[redacted]

Oldenburg, den [redacted] 2018

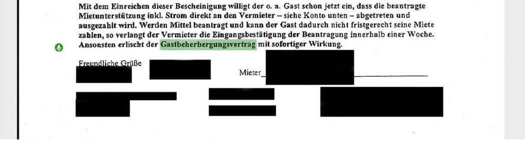
Einzugsbestätigung und Wohnungsgeberbescheinigung nach §19 Bundesmeldegesetz

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [redacted]

Hiermit bestätige ich, [redacted] Anschrift wie oben, dass sich [redacted] (wird im Text weiter als Gast bezeichnet), für die Zeit ab dem [redacted] 2018 für den jeweiligen 1-Monats-Zeitraum **für 550,- € monatlich** bei mir in der Adresse [redacted] **Oldenburg,** [redacted] 20 eingemietet hat. Der Gast bezieht ein Zimmer für eine Einzelperson. Weitere Personen sind in dem Zimmer nicht eingezogen. Hinzu hat der Gast die gemeinschaftliche Nutzung von Bad und Küche. Strom, Wärme und alle Nebenkosten sind im Preis mit enthalten. Auf **Strom entfallen ca. 10,- €, auf Wärme ca. 50,- €** mtl. Als Wohnfläche dienen ca. 20 m². Soweit Flächenangaben enthalten sind, bedeutet dies keine Festlegung des Mietgegenstandes. Diese Angaben dienen ausschließlich der Betriebskostenabrechnung und sind nicht Vertragsbestandteil. Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig Eigentümer der Wohnung.
Frühstück ist nicht enthalten und bei uns auch nicht üblich.
Dieser Preis ist zum jeweiligen 1. des Monats bei mir im Voraus zu entrichten, solange der Gast für den weiteren Zeitraum bei mir wohnen wird. Pünktliche Bezahlung vor Beginn des jeweiligen Monats ist Voraussetzung. Für beide Seiten wird die Kündigungsfrist von 4 Wochen zum Monatsende vereinbart. Dieses ist schriftlich einzureichen und der Erhalt bestätigen zu lassen.

Der Gast hat sich an die Geschäftsbedingungen und der Hausordnung zu halten. Diese hat der Gast vorab auf www.[redacted].de/AGB gelesen. Sie sind gültig auch für dieses Objekt. Anweisungen des Zimmervermieters und seines Personals sind unbedingt zu beachten und Folge zu leisten. Insbesondere darf in keinen Räumen geraucht oder offenes Feuer gemacht werden. Der Gast hat sich immer so zu verhalten, dass kein anderer gestört wird. Lärm u.a. lautes Treten, Türen schlagen usw. ist zu vermeiden. Kommt der Gast den Anweisungen nicht nach, kann der Gast nach einer Ermahnung sofort verwiesen werden. Zieht der Gast nicht unverzüglich von selbst aus, wird sein Zimmer auf seine Kosten durch uns geräumt. Mit dem Einzug hat der Gast diese Bedingungen gelesen und verstanden, akzeptiert diese und sichert zu, diese einzuhalten.
Der Gast erhält ein Zimmerschlüssel und ein Haustürschlüssel. Das Zimmer wird im einwandfreien Zustand komplett möbliert mit einwandfreier Bettwäsche und Fernseher übergeben und ist bei Rückgabe in diesem einwandfreien Zustand zurückzugegeben.

Als Kaution sind vom Gast 300,- € einzubringen. Diese dient als Sicherheit für evtl. verursachte Schäden und sind innerhalb 30 Tagen zu überweisen.



Mit dem Einreichen dieser Bescheinigung willigt der o. a. Gast schon jetzt ein, dass die beantragte Mietunterstützung inkl. Strom direkt an den Vermieter – siehe Konto unten – abgetreten und ausgezahlt wird. Werden Mittel beantragt und kann der Gast dadurch nicht fristgerecht seine Miete zahlen, so verlangt der Vermieter die Eingangsbestätigung der Beantragung innerhalb einer Woche. Ansonsten erlischt der Gastbeherbergungsvertrag mit sofortiger Wirkung.

Freundliche Grüße [redacted] [redacted]

Mieter [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

Juristisch zumindest fragwürdige Verträge sind eine Sache. Manche Vorwürfe, die in Oldenburger Szene-Treffpunkten wie dem Anlaufcafé CaRo am Pferdemarkt kursieren, erreichen andere Dimensionen. Eine Auswahl: > Reinigungskräfte spionieren Zimmer aus und durchwühlen Schränke. > Diebstähle sind alltäglich. > Vermieter werden handgreiflich und setzen Anfang des Monats unter einem Vorwand Bewohner, denen ihre Rechte nicht bewusst sind, auf die Straße.

„Man muss dazu sagen, dass diese Leute viele Geschichten erzählen und auch mal übertreiben“, sagt der wohnungslose Bernd. Eine dieser Geschichten sei aber definitiv wahr – er hat sie vor wenigen Monaten selbst erlebt, sagt Bernd.

Ein Vermieter hatte Bernd und seiner Freundin demnach ein Angebot gemacht: Das Paar könne zusammen in eine Gemeinschaftsunterkunft ziehen. Sie sollten sich ein laut Vertrag 25 Quadratmeter großes Zimmer mit zwei Betten teilen. „In der Realität war der Raum aber höchstens halb so groß“, sagt Bernd. Preis pro Person und Monat: 550 Euro, obendrauf jeweils 300 Euro Kaution in bar. Das sei aber nicht alles gewesen: „Dann sagte er, dass ich offiziell an einer anderen Adresse in einem anderen Stadtteil angemeldet werde. Irgendwo in Donnerschwee. Da dachte ich, jetzt schlägt`s 13, der verleitet uns zu kriminellen Handlungen!“

Vielen bleibt mangels Alternativen nichts anderes übrig, als anzunehmen, sagt der Insider, der bei Beratungsgesprächen immer wieder von dieser Masche hört. Heinz-Hermann Buse kennt sogar Fälle, in denen seine Schützlinge in andere Landkreise gezogen sind, aber in Oldenburg angemeldet blieben, weil das Wohngeld in der Stadt höher ist.

Anwalt René Castagna ist auf Mietrecht spezialisiert. (Foto: Ahlers)

„Wenn das stimmt ist das wirklich ein ganz dicker Hund“, sagt Fachanwalt Rene Castagna über Bernds Schilderungen. „Wir reden hier von Betrug in besonders schwerem Fall.“

Der besonders schwere Fall liegt nach Paragraph 263 Strafgesetzbuch vor, „wenn der Täter gewerbsmäßig (…) handelt.“ Das sei „glasklar“ gegeben, sagt der Jurist. „Hier verschafft sich jemand auf der einen Seite rechtswidrig einen Vermögensvorteil, auf der anderen Seite entsteht den Behörden durch diese Vorspiegelung falscher Tatsachen ein finanzieller Schaden.“ Zu ahnden ist das

Vergehen laut Gesetz mit einer Freiheitsstrafe zwischen sechs Monaten und zehn Jahren.

Wirklich Sorgen müssen sich die Vermieter jedoch nicht machen, denn vor Gericht landen die Fälle nur äußerst selten. Der Grund: Mieter, die einem solchen Deal zugestimmt haben, sind Mittäter und müssten sich als Zeugen selbst belasten. Keine Zeugen, keine Anklage.

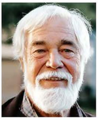
Bei Bernd und seiner Freundin ist das anders, sie haben den Vertrag schließlich nicht unterschrieben. Obwohl sich der Vermieter allein durch den Betrugsversuch strafbar gemacht hat, will das das drogenabhängige Paar keine Anzeige erstatten. Sie fürchten, nicht ernst genommen zu werden und möchten mit der Justiz möglichst nichts mehr zu tun haben.

„Eine Betäubungsmittelabhängigkeit bedeutet keine Unglaubwürdigkeit", sagt Anwalt René Castagna, „auch kleine können Große zu Fall bringen".

Kapitel 6: Stadtverwaltung in der Defensive

Wegen der Corona-Pandemie tagte der Sozialausschuss am 19. Mai in einer Sporthalle. (Foto: Ahlers)

Bei der Sozialausschusssitzung am 19. Mai 2020 kann Manfred Klöpper seinen Frust nur schwer verbergen: „Es muss endlich gehandelt werden". Die Worte des Linken-Politikers hallen aus den Lautsprechern der Sporthalle am Brandsweg.



Manfred Klöpper (Foto: Ahlers)

Dort, wo sich sonst die Handballer des TvdH mit ihren Gegnern duellieren, ist an diesem Dienstagabend die Oldenburger Stadtverwaltung in die Defensive geraten. Im Fokus von Manfred Klöppers Kritik steht die Verordnung „20/193". Auf vier Seiten erklärt das Amt für Teilhabe und Soziales darin, wie sie die Lebensbedingungen der Menschen verbessern wollen, die vom Grauen Wohnungsmarkt abhängig sind.

Ein Auszug: > „Installation fehlender Klingeln und persönlicher Briefkästen" > „Instandsetzung oder Vervollständigung von Gemeinschaftseinrichtungen" > „Durchführung notwendiger Renovierungen" > „Maßnahmen, die die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner schützen soll" > Verteilung einer Broschüre, in der Mieter über ihre Rechte aufgeklärt werden

Ingrid Kruse (Foto: Ahlers)

„Es fällt mir schwer, mich für diesen Bericht zu bedanken. Der ist höchstens befriedigend", sagt Manfred Klöpper. Die Beratungsgrundlage sei nicht ausreichend, findet auch Ingrid Kruse von den Grünen. „Wir müssen weiter ins Detail gehen", sagt sie. Heinz-Hermann Buse verfolgt die Debatte aufmerksam. Im Herbst 2019 hatte er im Sozialausschuss über die katastrophalen Zustände im Grauen Wohnungsmarkt informiert. „Die Betroffenheit bei vielen Politikern war anschließend groß", sagt der Kreisgeschäftsführer der Diakonie Oldenburg. „Herr Buse hat Transparenz so geschaffen. Die Stadt muss sich um das betroffene Klientel kümmern", sagt Ingrid Kruse.

Für die Stadtverwaltung ist es ein Dilemma. Sie ist mangels Alternativen vom Grauen Wohnungsmarkt abhängig. „Für viele Menschen ist das eine

Möglichkeit, überhaupt einen Raum für sich zu haben“, sagt Sozialdezernentin Dagmar Sachse. Da dürfe man in Sachen Qualität auch „nicht immer mit unseren Maßstäben messen“.

Sozialdezernentin Dagmar Sachse (Foto: Ahlers)

Und sie sagt: „Es ist nicht so, dass wir gar nichts machen.“ Die Sozialdezernentin nennt Beispiele:

1) Für sogenannte „sonstige Unterkünfte“ hat die Stadt Oldenburg eine Obergrenze für die Mietkosten eingeführt. Dazu zählen auch die einzeln vermieteten Zimmer. Sollen die Kosten zum Beispiel vom Jobcenter übernommen werden, darf der Brutto-Quadratmeterpreis in Neuverträgen den Betrag von 13,50 Euro seit dem 1. Januar nicht mehr übersteigen. Tatsächlich hat das Jobcenter die neuen Vorgaben bereits umgesetzt und Anträge abgelehnt.

Ob der Grenzwert auch zukünftig noch angewendet werden kann, ist jedoch fraglich. Über die Rechtssicherheit wird derzeit vor dem Sozialgericht Oldenburg verhandelt. Zur Anzahl und dem aktuellen Stand dieser Verfahren will sich Bernd-Günter Schwabe, Leiter des Amtes für Teilhabe und Soziales, nicht öffentlich äußern.

2) Ein Expertenteam wurde zusammengestellt. Vertreter von Bauordnungsamt, Rechtsamt, Jobcenter und Sozialamt beschäftigen sich gemeinsam mit weiteren möglichen Lösungsansätzen. Kein leichtes Vorhaben. „Wir befinden uns hier in einem juristisch schwierigen Bereich“, sagt Sozialdezernentin Dagmar Sachse. Unklar ist unter anderem, ob die extremen Mietpreise in einigen Unterkünften einen Tatbestand erfüllen – zum Beispiel Paragraf 291 Strafgesetzbuch: Wucher.

Einfacher sei die Rechtslage hingegen im Baurecht, sagt Sozialamtsleiter Schwabe. Da sei allerdings die Frage, was ein baurechtliches Problem ist und wie man das bewertet.

3) Klar ist hingegen, dass Behördenmitarbeiter die fragwürdigen Unterkünfte nicht ohne Einverständnis eines Mieters oder des Vermieters betreten dürfen. Unangemeldete Kontrollen sind gesetzlich ausgeschlossen. Auch auf die geschlossenen Verträge kann kein Einfluss genommen werden. „Das ist Sache zwischen Mieter und Vermieter“, sagt Sozialamtsleiter Schwabe.

Sozialamtsleiter Bernd-Günter Schwabe (Foto: Ahlers)

„Die Stadt will deshalb mit den Vermietern ins Gespräch kommen und nach Möglichkeit eine Art Rahmenvereinbarung erarbeiten“, sagt Schwabe zum weiteren Vorgehen. Sein Ziel: weitere Obdachlosigkeit zu verhindern. Erste Gespräche hätten demnach bereits stattgefunden. Nach Angaben von Schwabe mit Erfolg: Behördenvertreter durften anschließend zusammen mit dem Vermieter eine Unterkunft in Donnerschwee besichtigen.

Ingrid Kruse und Manfred Klöpper bezweifeln allerdings, ob eine angemeldete Begehung wirklich zielführend sei.

Den Politikern gehen die Maßnahmen der Verwaltung noch nicht weit genug. Sie wollen den Grauen Wohnungsmarkt austrocknen. „Das Problem ist untragbar. Es gibt zu wenig Wohnraum in dem Segment. Deshalb muss die Stadt Angebote schaffen“, sagt Manfred Klöpper. Ingrid Kruse schlägt vor, man solle Wohnheime bauen und deren Verwaltung an einen externen Träger übergeben. Man könnte auch die alte Jugendherberge in der Alexanderstraße nutzen. Darüber müsse man intensiv beraten, sagt Sozialdezernentin Dagmar Sachse. Es müsse sicher sein, dass so auch wirklich wirkungsvolle Verbesserungen erreicht werden.

Trotz der Kritik aus dem Stadtrat sieht Sozialamtsleiter Schwabe seine Behörde auf einem guten Weg: „Wir sind die Vorreiter in Niedersachsen“, sagt Schwabe, „die ersten, die das Problem richtig angehen“. Andere Kommunen würden das Vorgehen in der Huntestadt interessiert beobachten. Dass die extremen Verhältnisse in Oldenburg kein Einzelfall sind, macht auch Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund deutlich. In zahlreichen anderen Städten in Deutschland sei eine ähnliche Entwicklung zu beobachten.

Vor rund zwei Jahren sorgten die Zustände im Wollepark in Delmenhorst bundesweit für Schlagzeilen. Hunderte Bewohner lebten in völlig heruntergekommenen Hochhäusern, zeitweise ohne Strom und Gas: Vermieter hatten das Geld für Betriebskosten nicht an die dortigen Stadtwerke weitergeleitet. Die Mieter mussten mit Wasser aus Hydranten versorgt werden. Die Stadt ließ die Gebäude abreißen.

Die Zustände in Delmenhorst haben auch in Hannover für Unruhe gesorgt. In der Landespolitik wird derzeit über ein Wohnraumschutzgesetz gegen Schrottimmobilien debattiert. Dieses soll Kommunen mehr Handlungsspielraum zusichern und Mindeststandards gewährleisten. Verstoßen Vermieter gegen die Vorgaben sollen sie leichter mit Bußgeldern von bis zu 50.000 Euro geahndet werden können. „Im äußersten Fall kann der Wohnraum auch für unbewohnbar erklärt und versiegelt werden“, heißt es in dem Gesetzentwurf. Dann solle es Aufgabe der Vermieter sein, „die Bewohnerschaft auf eigene Kosten anderweitig unterzubringen“.

Dieses neue Wohnraumschutzgesetz kann nicht schnell genug verabschiedet werden – in dem Punkt sind sich die Stadtverwaltung und Ratsmitglieder in Oldenburg einig.

Kapitel 7: Epilog

Blumen zum Abschied: Heinz-Hermann Buse geht in Rente. (Foto: Ahlers)

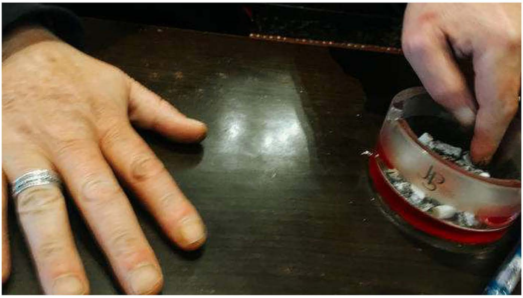
Heinz-Hermann Buse wird die nächsten politischen Debatten rund um den Grauen Wohnungsmarkt als Beobachter verfolgen. Zum 1. Juli geht er in Rente. „Schön im Sommer, dann fühlt es sich wie ein langer Urlaub an", sagt er. Damit endet nach 22 Jahren auch seine Tätigkeit als beratendes Mitglied im Oldenburger Sozialausschuss. „Wenn ich etwas mache, dann ganz oder gar nicht", sagt Buse.

Ende Mai hat Kurt Bartels den Oldenburger Fraktionen eine E-Mail geschrieben. Er wolle den Ratsmitgliedern „sein Wissen zur Verfügung stellen". Der „Einblick aus unserer Vermietersicht" solle den Politikern vor der „Entscheidungsfindung zu diesem Thema der Zukunft" helfen. Als einzige Fraktion haben bisher die Grünen auf das Schreiben geantwortet.

Ingrid Kruse und Manfred Klöpper sehen weiterhin „erheblichen Klärungs- und Handlungsbedarf." Ihre Fraktionen von Grünen und Die Linken haben gemeinsam einen Antrag für den nächsten Sozialausschuss gestellt. Auf 15 Fragen wollen sie von der Stadtverwaltung konkrete Antworten haben – zum Beispiel, wie hoch der wirtschaftliche Schaden durch den Grauen Wohnungsmarkt für die Stadt Oldenburg ist.

Der Bunker-Besitzer möchte irgendwann einen richtigen Kahlschlag machen – und das Gebäude in dem Zuge vielleicht noch um „drei, vier Zimmer aufstocken", sagt er.

Bernd, der Wohnungslose, ist wenige Stunden vor Veröffentlichung dieser Reportage gestorben. Wir haben ihn als aufrichtigen Mann kennengelernt, der sich ohne Rücksicht auf seine eigenen Probleme für eine gerechtere Gesellschaft eingesetzt hat. In einem unserer Gespräche sagte Bernd, ihm falle es zunehmend schwerer die Missstände zu ertragen. Er hat einen großen Teil dazu beigetragen, diese in die Öffentlichkeit zu bringen.



---- **Text**: Christian J. Ahlers **Recherche**: Christian J. Ahlers|Wolfgang Alexander Meyer|Lea Busch (NDR)|Tobias Zwior (NDR)|Peter Hornung (NDR)