

VON HILMAR KLUTE

Die Studentin, neunzehn Jahre alt, fährt am nächsten Morgen wieder zurück zu ihren Eltern nach Bern. Zwei Wochen war sie in München, sie sagt, dass sie diese Stadt großartig findet, das Licht, die Lässigkeit und die Biergärten, die großen, hellen Plätze wie den hier vorm Stadtcafé, wo sie einen Latte macchiato bestellen wird – trotz des ungehobelten und unmerklichen Kellners, der sich auch beim dritten Winken immer noch nicht an den Tisch bequemt, besteht sie darauf: „Die Leute sind freundlich hier.“

Die Studentin möchte aber nicht namentlich genannt werden. Das hat mit den nicht so freundlichen Geschichten zu tun, die sie in den vergangenen 14 Tagen hier in München erlebt hat. Wenn man neu in eine Stadt kommt, die man eigentlich traumhaft, hell und klasse findet, mag man vielleicht auch nicht mit ihrem absurd-unerfreulichen Charakter in Verbindung gebracht werden, die Rede ist natürlich von der Wohnungssuche hier. Die Studentin hat das erlebt, was in diesen Tagen wieder Tausende Menschen erfahren müssen, wenn sie sich in München nach einer Heimstatt umsehen: Mietpreise, welche der Fantasie von Großgrundbesitzern entspringen sind, Wohnungen, die aussehen wie gerade vom Tatortreiniger begehbar gemacht; Makler und Eigentümer, die glauben, mit einem Apartment eine Art Kalifenmacht beanspruchen zu können. „Einer hatte ein Einzimmer-Apartment“, sagt die Studentin, „da hätte ich auf dem Bett schlafen können, er bot an, sich edelmütig mit der Isomatte zu begnügen. Er wollte auch unbedingt ein Mädchen, weil die weniger schnarchen.“

Wer 1000 Euro zahlt, bekommt den Schlüssel, um die Wohnung zu besichtigen. Ohne Rückerstattung

Es gab siebzehnjährige Männer, bei denen sie hätte einziehen können, und im Ausland lebende Eigentümer, die aber so freundlich waren, den Schlüssel zur Wohnungsbesichtigung zu hinterlegen – gegen einen Betrag von 1000 Euro, der nicht rückerstattet wird. Zu dem „Casting“, wie sie es nennt, ist die Studentin dann nicht mehr hingegangen – 45 Menschen hatten sich angemeldet für die Besichtigung eines Zimmers in der Maxvorstadt, dem Unierviertel – „ich glaube, es ist nicht so schlimm, dass ich keine Absage-Mail geschrieben habe.“ Nein, schlimm ist was anderes.

Schlimm ist es, in einer Stadt auf Zimmersuche gehen zu müssen, in der Wohnen keine soziale Angelegenheit mehr ist, sondern Sache der Spekulanten. In München gibt es eine Menge „Wohnraum“, wie die lebensblöden Stadtplaner das nennen, und die Makler natürlich, denen die Bundesregierung einen Strich durch ihre Courtage-Unkultur gemacht hat: Vermieter, die einen professionellen Vermittler einstellen, müssen ihn selbst entlohnen. Das geht, es geht sogar ganz gut – für die Vermieter und für die Makler. Denn die Kosten werden einfach auf den Mietpreis geladen – die als Gerechtigkeitswiederherstellung gedachte Korrektur kommt als kalter Platzregen auf die verdutzten Mieter nieder. Und die Wohnungen, die man baut, sind für Leute gestaltet, die mit ihrem Ferrari in die Tiefgarage fahren und sich von dort im Lift direkt in das marmorelfeste Apartment bringen lassen. Ein Vers vom alten Degenhardt fällt einem ein: „Mal ehrlich, Kumpen, wer von uns möchte da wohnen?“

Schöner, heißer Münchner Sommer: Das Licht ist dauerhaft in die Stadt zurückgekommen und lotet die Winkel der guten, alten Häuser aus, manche Menschen pflanzen Geranien auf den Balkonen, die meisten züchten sich Küchenkräuter für die Pasta; von der Hand in den Mund zu leben kann sehr chic sein, wenn man sich zur Altbauwohnung die feine, leichte Schubbeck-Kultur leisten kann. Im Mailaccount erscheinen die ersten Rückmeldungen der Makler und Privateigentümer – „von Privat“, das steht als Locksiegel neben vielen Anzeigen, es klingt irgendwie gesund, fast wie „aus biologischem Anbau“. Man hat schnell ein knappes Dutzend Besichtigungstermine zusammen – die Augen sind verschleierte von den Fotos der mit Wäscheständern und Playmobilfamilien vollgestellten Zimmer. Es geht los.

Die erste Adresse liegt in Schwabing, die Gegend um das Krankenhaus, ein mit Gerüsten und Planen verschaltes Haus; dahinter die Leopoldstraße, viel Verkehr. Wie verabredet klingeln bei Dingsbums, in einem der oberen Stockwerke steht die Maklerin in der Tür, eine kleine Frau mit Kurzhaarschnitt und Hosenanzug, spätere Begegnungen werden bestätigen: Es ist der vorgeschriebene Durchschnitts-Look der Münchner Immobilienvermittlerinnen. Sie zeigt das Bad, es ist eng, der Mieter hat noch sein Rasierzeug auf dem Bord unter dem Spiegel liegen lassen. „Nein, das wird nicht mitvermietet“, die Dame nimmt den kleinen Scherz lustlos auf und führt durch die ziemlich engen Räume, alles möbliert, stand das nicht so im Exposé? Mag sein, aber man kann es leicht überlesen, sie sagt, da müsse sie wohl noch einmal drangehen, weil bislang alle Interessenten darüber verwundert waren.

Eine billige Ledergarnitur im Wohnzimmer, eine offene Küche im selben Raum, mattes Holz, die kleinen Schränke und Kommoden unverkennbar aus dem Hause Ikea. Und das Schlafzimmer geht zur Leopoldstraße raus. Wer soll in so etwas einziehen? „Die Wohnung ist für Leute gedacht, die nach München kommen und keine Möbel haben.“ Ach, für diese Leute ist die gedacht. Man möchte den Preis wissen. 1530 Euro für knapp 60 Quadratmeter. „Es ist natürlich wegen der Möbel“, sagt die Frau, „das ist dann immer ein bisschen teurer.“

Natürlich gibt es den Mietspiegel, aber der berücksichtigt nur die Preise der letzten vier Jahre

Jetzt geht es dorthin, wo es sehr schön ist, ins alte Schwabing an den Rand des Englischen Gartens. Der dunkle Bach zieht an den Bäumen vorbei, die Straße ist klein und eng beparkt. Das Haus, in dem die nächste Wohnung besichtigt wird, stammt aus den Sechzigerjahren, als man Waschbeton für avantgardistisch hielt. Heute sieht die Fassade traurig und ja, eben: verlassen aus. Die Maklerin ist ja noch gar nicht da!

Zum Glück geht eine junge Frau ins Haus, sie sagt, dass auch das benachbarte Hotel hier Zimmer unterhält, die es vermietet, viele wechselnde Gäste also – fein, man lernt jeden Tag neue Leute kennen. Fein auch, dass es die schöne böse Technik gibt, rasch noch den Fuß in die zugehende Tür zu stellen. Im ersten Stock stehen Wasser- und Bierflaschen auf dem Boden, ein

Bettlaken liegt vor einem Apartment. Es gibt sogar eine Concierge, sie wohnt im Souterrain, eine graue Stahlwand ist ihre Wohnungstür. Die kleine, freundliche Frau ist sofort bereit, in den dritten Stock zu gehen, aber da kommt schon die Maklerin, kurze Haare, kräftiges Parfum. Sie dankt der Concierge, die schnell wieder in ihr Kellerloch entflucht, schließt eine edle Holz Tür auf, dahinter führen drei weitere Holz Türen in die jeweiligen Apartments.

Wer hier wohnen will, muss das Gemüt eines Schalentiers haben. Und er sollte über sehr viel Geld verfügen, denn die Wohnung, 120 Quadratmeter, kostet 2580 Euro im Monat. Vorne Blick auf das satte Grün des Englischen Gartens, von der Terrasse aus Blick auf die Alt-Schwabinger Stadt-idylle, die Küche ist kaum gebraucht, der Mann, der sie hat einbauen lassen, ist kurz nach dem Einbauen gestorben. Ablöse zwei fünf. Wenn man Wohnungen schätzt, die keine wirklichen Zimmer haben, sondern ausgebuchete Übergangsstrecken, und sofern man im Leben sonst nichts mehr vorhat, ist man hier an der richtigen Adresse. Die Maklerin fragt, ob man hier alleine einziehen will? Ja, „Benedenswert.“ Sie zieht noch ein paar Schranktüren auf, macht auf die roten Rollos aufmerksam und sagt, dass es wirklich sehr ruhig hier ist.

München ist eine Stadt, die aus den Nächten plattzt. Im Mai vergangenen Jahres waren laut demografischem Bericht des Referats für Stadtplanung mehr als 1,5 Millionen Menschen in München wohnberechtigt, in den vergangenen zwölf Monaten zogen 26 338 Neubürger hierhin. Jeden Tag kommen 80 Menschen nach München und suchen eine bezahlbare Wohnung. Was sie finden, sind enge, teure Buden, fast nirgendwo steht die Güte der Wohnung in einem vernünftigen Verhältnis zum Preis. Etwa 16 Euro kostet der Quadratmeter für eine Altbauwohnung, 51 Prozent mehr als im Jahr 2005.

Aber gibt es nicht den städtischen Mietspiegel, das verbindliche Richtmaß für die Vergleichsmiete? Den gibt es, aber er hat einen perfiden Haken. Im Mietspiegel werden nämlich lediglich die Mieten der vergangenen vier Jahre berücksichtigt. Und die liegen deutlich höher als die vergleichsweise günstigen Mieten aus den alten Verträgen, die laut Gesetzgeber beim Mietspiegel keine Rolle spielen dürfen. Wer also heute eine Wohnung vermietet, kann sie

munter in die Höhe schrauben, die Grenzen sind fließend wie der Schwabinger Bach am Englischen Garten.

Andererseits könnte man für das viele Geld ja auch eine Wohnung kaufen, für den Quadratmeter zahlt man in München 6 396,38 Euro. Der Immobilienmarkt ist hier mindestens genauso durchgeknallt wie der Mietmarkt, die Verkaufsmakler sind flinke Profis, sie antworten schnell und dann bekommt man die Liste mit den Terminen: 10.15 Uhr, 10.30 Uhr, immer im Viertelstundentakt tritt der Makler vor die Tür und lädt zur Besichtigung ein.

In einem neuen Hochhaus können Menschen, die einsam sind, jetzt luxuriös einsam sein

Um halb zwölf steht man dort, wo die Karl-Theodor-Straße in die Schleißheimer Straße mündet – jede schleppt ihren eigenen Autoverkehr mit. Die Haustür ist kaputt, im Flur hängt die Liste für alle, die beim Hoffest mitmachen wollen. Es steht kein einziger Name darauf. Der Makler, Anfang dreißig, sehr positive Grundeinstellung, ist über jeden erfreut, der sich für die Wohnung interessiert. Als Erstes zeigt er das Schlafzimmer: „der größte Raum, Südseite.“ Der Makler öffnet das Fenster – Lärm bricht wie ein Hummelschwarm ins Zimmer. Fenster wieder zu – der Beweis: Das Fenster hält den Krach draußen. Prima, aber: bisschen schwierig im Sommer, oder?

„Bisschen schwierig, aber man gewöhnt sich daran.“ Wenn das kein Kaufargument ist. Man gewöhnt sich dann bestimmt auch an die eher kleinen Zimmer, an den historischen Boiler im Bad, an den absurd hässlichen an die Fassade geschraubten Balkon sowie an die Umlage, die man nach dem Kauf für die Überdachung der scheußlichen Mülltonnen zahlen wird. Die 84 Quadratmeter große Wohnung kostet 498 000 Euro. Selbst an solche Preise gewöhnt man sich in München. Genauso wie man sich an die schmierig-glänzende Verkaufssprache der Grund- und Boden-Verkäufer gewöhnt hat – die lyrische Rankenkunst an die Luxusbudens mit Fußbodenheizung und Fliesenbelägen vom spanischen Markenhersteller Porcelanosa: „Wohnenuss pur und individueller Raum zur persönlichen Entfaltung.“ Wer bis dahin noch nicht

von der reinen Wohnungssuche bekloppt geworden ist, wird es bei der Lektüre der Makler-Websites.

Oder man bekommt es hin, die Fassungslosigkeit in bösen Spaß zu verwandeln wie Grisi Ganzer und Till Hofmann, die „Goldgrund“ miterfunden haben, eine ausgedachte Immobilienfirma für „finanzielle Highperformer“ – in ihrem sprachlichen Erfindungsreichtum wurden sie allerdings fast jedes Mal von den professionellen Verkäufern übertrumpft. Treffen in einer kleinen Galerie gleich neben der Münchner Lach- und Schießgesellschaft, bei der auch die Frage ansteht, ob sie sich wegen der steigenden Miete dort halten kann, wo es sie seit 1956 gibt.

Natürlich ist München eine Stadt mit sehr schönen Quartieren, in denen das Wohnen einen entsprechenden Preis hat. Das war immer schon so. „Es gab immer bessere Gegenden“, sagt Till Hofmann, „früher wurde aber lässiger damit umgegangen.“ Man hatte es – hier und da findet man sie sogar noch – mit Hausbesitzern zu tun, denen es wichtig war, dass in ihren Wohnungen Menschen wohnten, die am Leben im Viertel teilnehmen und nicht an einer Wertsteigerungs-Idee. Die darauf achteten, dass Schuster und Schreiner in den Hinterhöfen ihre Werkstätten betreiben können – eine Stadtgesellschaft sollte ja nicht aus Menschen bestehen, die nur deshalb in einem bestimmten Haus wohnen, weil sie das Geld dafür haben. „Irgendwann“, sagt Grisi Ganzer, „wird es so weit kommen, dass diese Stadt nur noch aus Pendlern besteht.“

Oder aus vereinzelt Damen und Herren, weil die Familien längst dorthin gezogen sind, wo keine S-Bahn fährt und eine Wohnung deshalb bezahlbar ist. Am Hirschgarten, im Münchner Westen, baut die Landesbank Baden-Württemberg derzeit das zweitürmige Hochhaus „Friends“ mit Eigentumswohnungen für Menschen, die mit ihrem Beruf verheiratet sind, aber nach Feierabend gerne ein bisschen „Socializing“ machen – die semiprofessionelle Variante von Freundschaft. Die Geschäftsidee lautet: Menschen, die einsam sind, werden künftig luxuriös einsam sein. Man lebt in einer Art Edward-Hopper-Bild: panoramaverglaster Ausblick, steuerbarer Sonnenschutz, Eichenparkett. Sehr lustig, wie auf der Friends-Website der seelenkalte Wohnsinn unfreiwillig parodiert wird: „Intelligent geplant greifen Wohnen,

Essen und Schlafen ineinander und erhöhen dabei die verfügbare Wohnfläche.“ Es soll eine Lockung sein, klingt aber wie eine Kafka-Fantasie.

„Friends“ wird wohl so etwas wie das bewohnbare Denkmal der unbekannteren einsamen Herzen sein. „Sankt Suizidalis“, nennt Till Hofmann das im Entstehen begriffene neue Quartier.

Schwabing ist also zu teuer, im Hirschgarten wird man sich das Leben nehmen, das heißt: Ein anderer Stadtteil muss her, ein solider, bezahlbarer – Obergiesing! Kleine ruhige Straße, zehn Minuten Fußweg von der U-Bahn-Station St.-Quirin-Platz, am Ende liegt ein kleiner Park und eben die Wohnung, in der die Maklerin schon mit dem Stapel Selbstauskünfte wartet. Für Wohnungen wie diese, in denen man blaue Flecken bekommt, wenn man sich nur umdreht, gibt es in der Maklersprache die verlogene Lockphrase: klein, aber fein. Knapp sechzig Quadratmeter für knapp tausend Euro, das geht sogar für Münchner Verhältnisse. Aber wie sieht das denn hier aus? Eine verrastete alte Küche, Zimmer, so öde und winzig, dass man sie schnell wieder aus dem Gedächtnis verliert und eine Wiese vor dem Balkon, die man „mitbenutzen“ kann. Wie, um Himmels willen, benutzt man denn eine Wiese mit? Ein Pärchen lässt sich alles zeigen, hat dann schnell alles gesehen, und als die Maklerin das irre Angebot macht, sich ruhig noch einmal alles anzuschauen, sagt der Mann: „Wir haben noch einen anderen Termin.“

Aus 500 Quadratmetern werden 3000 gemacht. Dafür gibt es das schöne Wort „Nachverdichtung“

Draußen auf der Straße in der schweren Nachmittagshitze: Jetzt geht es also zur nächsten Besichtigung mit euch beiden? Der Mann lächelt verlegen: „Nein, wir haben keinen Termin. Wir wollten da nur schnell raus.“

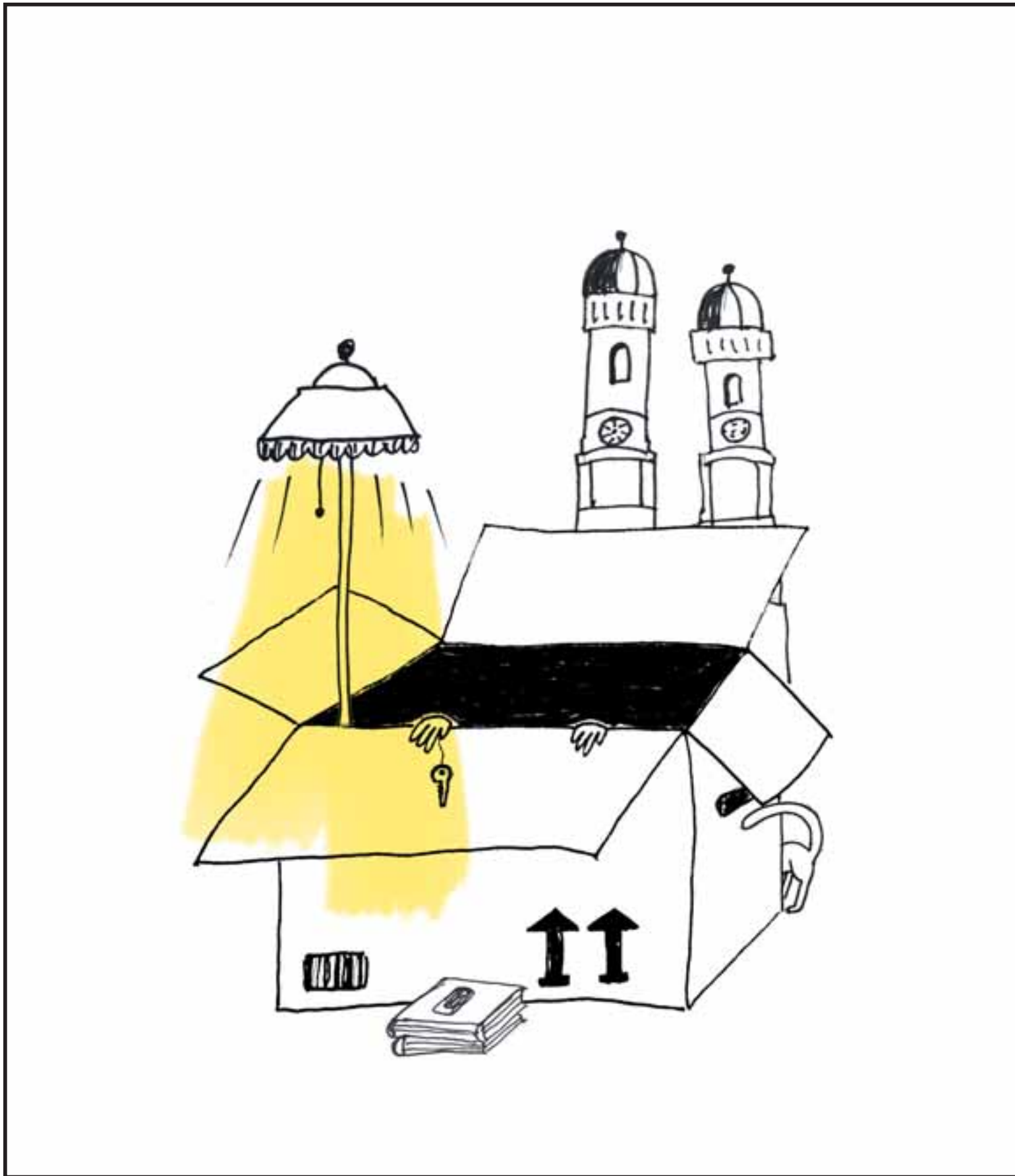
Manche in München wollen schnell raus, andere wieder müssen schnell raus, und die werden immer zahlreicher. Alte Mietshäuser werden verkauft, weil die Besitzer sterben und plötzlich bricht ein Soziotop zusammen. Das Haus Erhardstraße 10, gleich bei der Isarbrücke, ging an den Grünwalder Immobilienkonzern Euroboden. „Das war ein interessantes Haus“, sagt der Goldgrund-Aktivist Grisi Ganzer, „mit alten Werkstätten im Hof.“ Euroboden hat aus 500 Quadratmetern 3000 Quadratmeter gemacht, zu sehr teuren Mieten natürlich. Auch für diese große Grundgestalter-Kunst, aus wenig Raum viele Wohnungen herauszuschlagen, gibt es ein schönes Wort: Nachverdichtung.

Wenn man es einmal weiß, fährt man durch diese Stadt mit dem Blick des Gentrifizierungs-Detektivs: hier wieder ein Gerüst, dort eine aufgerissene Fassadenfalte, und das Haus in der Maxvorstadt, in welchem man mal gewohnt hat, viele alte, charmante Münchner lebten darin, ist komplett von seiner Außenschale befreit – stimmt, die Briefe kamen schon vor Jahren: Es soll wärmedämmend, überhaupt zukunftsferster gemacht werden. Im Fenster hinter den Stahlstreben erscheint der weiße Haarschopf der einstigen Nachbarin.

Jetzt noch eine letzte Adresse: schöne Zweizimmer-Wohnung Nähe Goetheplatz, es sind schon sechs Leute dort, immer wieder klingelt es, die Maklerin erklärt gerade zum wiederholten Male, was eine Staffelmiete ist – als einer kommt, der nur Englisch spricht, erklärt sie ihm das auf Englisch. Kann es sein, dass diese Wohnungen alle gleich aussehen? Enge Zimmer, heruntergerockte Küchen, die man ablösen muss, und irgendwie fühlt man sich unbehaglich wie in einem faulen Kompromiss. Zwei junge Männer sehen sich alles sehr genau an. Der eine sagt laut vernehmlich: „Was auch bisschen kacke ist: Du musst durch zwei Zimmer durch, wenn du zum Duschen willst.“ Stimmt, das Bad ist am hinteren Ende der Wohnung, man muss sie komplett durchwandern.

Wie soll das alles weitergehen? Vermutlich so: Es werden in den nächsten zwanzig Jahren 350 000 Menschen nach München ziehen. Wahrscheinlich werden sie einen komplett entfesselten Wohnungsmarkt vorfinden, gegen den das, was hier im Augenblick stattfindet, ein Witz ist. Die Stadt könnte vielen von ihnen eine gut bezahlbare Wohnung verschaffen. Aber die Stadt verkauft ihre Immobilien allzu oft lieber an Investoren, die den Wert der Häuser und Wohnungen nach oben treiben und dafür sorgen, dass in München bald nur noch Menschen leben, die richtig viel Geld haben. Statt Wohnungen für Familien zu bauen, lässt die Stadt München lieber Immobilien-Leviathane wie Eurogrund komplett verglaste Luxustempel errichten.

Die Studentin will den Abend noch einmal im Biergarten verbringen, für die Pinakothek ist es zu spät, aber sie wird das in ein paar Wochen nachholen können. Denn sie hat in letzter Minute ein WG-Zimmer bekommen. Es liegt draußen im Süden, in Fürstenried, 220 Euro kalt, 20 Minuten muss man mit der S-Bahn in die Stadt fahren. In der Maklersprache würde man von einem ruhigen Wohnparadies mit einer perfekten Verkehrsanbindung an die quirlige bayerische Metropole sprechen.



ZEICHNUNG: STEFAN DIMITROV

MUC, 60 qm, sep. WC, 1530 €

Wer in München eine Wohnung sucht, muss das Gemüt eines Schalentiers haben. Es gibt: Buden, die aussehen, als seien sie gerade vom Tatortreiniger hergerichtet worden, und Mietpreise, für die man einen Ferrari versetzen müsste. Eine Begehung