

# Aus der Bahn

Eine lehrreiche Reise mit dem Zug von Halle nach München: Deutschland lebt nicht über seine Verhältnisse, sondern wirtschaftet unter seinen Möglichkeiten

VON KARL-MARKUS GAUSS

Selten bin ich so zivilisierten Menschen begegnet wie kürzlich im Osten Deutschlands, als ich dort ein paar Tage unterwegs war. Wenn ich nur an Halle an der Saale denke! An einem sonnigen Vormittag wartete ich auf den Zug, der kurz vor elf Uhr eintreffen und mich nach München bringen sollte. Auf dem Perron tummelten sich eher achtzig als sechzig Leute, einige hatten nur eine Aktentasche dabei, andere standen vor Bergen mit Koffern und Rucksäcken, als begänne gerade hier ihre Weltreise, etliche mussten sich bereits auf den Rollator stützen, und ein paar nahmen ihre Kleinsten im Kinderwagen mit auf die Fahrt.

Als es eine gute Viertelstunde nach elf und unser Zug noch immer nicht zu sehen war, machte sich unter den Reisenden keineswegs Ratlosigkeit oder gar Unmut breit, obwohl der elektronischen Anzeige nur zu entnehmen war, dass der Zug bereits vor zwanzig Minuten Richtung München abgefahren sein musste. Dann jedoch ließ uns eine freundliche Stimme über Lautsprecher wissen, dass der ICE heute ausnahmsweise auf einem anderen Gleis einlangen werde als sonst. Und im selben Augenblick war er auch schon da. Der Pulk der Geschäftigen, Schleppenden, Mobilien und Humpelnden setzte sich in ungeordnete Bewegung, die Treppe hinunter und nach zwanzig Metern wieder hinauf, und stürmte, von den Schaffnern mit gutmütigen Zurufen angefeuert,

## Die Leute haben vergessen, worauf sie selbstverständlich früher Anspruch besaßen

den Zug über die jeweils nächstgelegene Tür des nächstgelegenen Waggons. Kaum waren die Langsamsten aus der Rollator-Truppe in den Zug gehievt, fing dieser auch schon nahezu geräuschlos zu fahren an. Natürlich herrschte ein Riesendurch-einander, denn der Zug war auch vor Halle schon gut besetzt gewesen, und jetzt kamen lauter Leute dazu, die nicht wussten, in welchem Waggon sie sich befanden, und was sie mit ihren Reservierungen, die sie in Händen hielten, anfangen sollten.

In Österreich ist ein Untertanengeist weit verbreitet, aus dem leicht eine anarchische Renitenz, ein jäher Zorn aufschließen kann. Nichts davon war hier im Osten zu verspüren, der mir doch als Aufmarschzone der Drauf- und Dreinhauer geschildert worden war. Im Waggon befanden sich beiläufig doppelt so viele Personen, als Platz finden konnten, auf dem Gang türmte sich das Gepäck – und doch, mit der größten Selbstverständlichkeit organisierte sich alles wie von selbst; keiner, der schubste oder um seinen Sitzplatz kämpfte, niemand, der drängelte oder quengelte, eine rätselhafte Friedfertigkeit hatte sich über das Chaos gelegt.

Ich war schon drei Tage unterwegs und hatte mich oft darüber gewundert, was alles nicht klappen kann, wenn man in Deutschland mit der Bahn fährt, und was denen, die es in ihrem Land dennoch tun, zugemutet werden darf, ohne dass es zum täglichen Aufwand käme. Im ersten Zug fielen bloß die digitalen Reservierungen

und Informationen aus, der zweite war dafür gleich ersatzlos gestrichen. Von den Anschlusszügen erwischte ich mindestens einen von dreien nicht, dafür bin ich – mit meinen 65 Jahren kein hinfalliger Greis, aber doch über das Tramperalter hinaus – einmal inmitten von Anzugträgern, die konzentriert an ihren aufgeklappten Laptops arbeiteten, auf dem Boden gesessen. Das Merkwürdigste war, dass ich von den Leuten, die auf den Bahnhöfen desinformiert herumirrten oder vor defekten Toiletten der Züge standen, kaum ein Wort der Empörung hörte.

Dazu trugen sicher die Schaffnerinnen und Bordstewards bei, zu deren Berufsausbildung vermutlich längst das Diplom zum Mediator gehört und die ihren Dienst mit unerschütterlichem Frohsinn versahen. Aber sie alleine konnten es nicht ausmachen. Nach und nach begriff ich, dass die meisten Reisenden das, was sie an Unbill erlebten, nicht für den skandalösen Einzelfall hielten, sondern für etwas, mit dem man als Zugreisender in der Ära des digitalen Fortschritts eben zu rechnen habe. Sie schienen keine Erinnerung mehr daran zu besitzen, dass diese Form der Fortbewegung einmal auch etwas anderes bedeutet hatte. Zum Beispiel, dass man seine Uhr sprichwörtlich nach der Eisenbahn stellen konnte!

Vor Jahren haben der Schriftsteller Martin Pollack und ich eine Anthologie mit literarischen Texten über Galizien herausgegeben. Als Titel wählten wir „Das reiche Land der armen Leute“, weil das alte Galizien reich an Bodenschätzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen, aber seine Bevölkerung dennoch bettelarm war. Mit Deutschland, kommt mir vor, verhält es sich heute umgekehrt, es ist ein „armes Land der reichen Leute“ geworden, denn das reichste Deutschland, das es jemals gegeben hat, lässt seine Infrastruktur vor den Augen aller verfallen, wie man es sich zu schlechteren Zeiten nicht hätte vorstellen können. Da mag notorisch darüber geklagt werden, dass der Sozialstaat in den Bürgern ein Anspruchsdenken habe wachsen lassen, das der Staat finanziell einfach nicht mehr befriedigen könne. In Wahrheit verhält es sich oft gerade umgekehrt, haben die Leute doch vergessen, worauf sie früher einen selbstverständlichen Anspruch besaßen!

Ich bin wahrlich nicht der Erste, der das sagt, aber habe es erst jetzt als staunender Besucher aus der Nachbarschaft in all seiner Drastik wahrgenommen: Dass es nämlich nicht nur Menschen gibt, die über ihre Verhältnisse leben, sondern auch Staaten, die unter ihren Verhältnissen wirtschaften. Der deutsche Verkehrsminister und der Vorsitzende der Bahn haben angekündigt, dass diese bis 2030 die Zahl der beförderten Fahrgäste verdoppeln werde. Nach Lage der Dinge ist das eine gefährliche Drohung.



Karl-Markus Gauss, 65, ist österreichischer Schriftsteller und Essayist. Er lebt in Salzburg.

## STEINKES ANSICHTEN



BILD: ULRIKE STEINE

Hitzewelle

# Die Mieten-Mär

Sind die Kosten für das Wohnen wirklich explodiert, wie viele behaupten? Manchmal lohnt ein Blick auf die Zahlen

VON FRIEDRICH BREYER

Es ist mittlerweile ein Gemeinplatz geworden, in jeder Diskussion über wachsende Ungleichheit in Deutschland „explodierende Mieten“ zu beklagen. Explodieren wirklich die Mieten auf breiter Front in Deutschland, oder ist das Bild differenzierter? Gibt es den in vielen Demonstrationen beklagten „Mietenwahnsinn“? Oskar Lafontaine sagte am 6. Mai in der Sendung „Hart aber fair“, in Berlin hätten sich „die Mieten“ seit 2005 verdoppelt. Ist das wahr?

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht jedes Jahr neben dem Verbraucherpreisindex (VPI) einen Mietindex, der auf einer repräsentativen Stichprobe aller Mieter beruht. Hier sind sowohl Bestandsmieten als auch gerade neu abgeschlossene Mietverträge erfasst. Nimmt man das Jahr 2000 als Basisjahr, so ist der VPI bis 2018 um 29,9 Prozent gestiegen, der Mietindex hingegen nur um 24,1 Prozent. In den Jahren 2015 bis 2018, in denen die Klagen über explodierende Mieten besonders laut wurden, stiegen die Verbraucherpreise um 3,8 Prozent und der Mietindex um 4,1 Prozent, also nur wenig schneller.

## Ein Mietendeckel à la Berlin verstärkt nur die bestehende Knappheit

Besonders aufschlussreich ist eine Aufgliederung der Mietentwicklung nach dem Typ des Vermieters: Private Wohnungsunternehmen wie Vonovia und Deutsche Wohnen haben zwischen Mitte 2015 und Ende 2018 die Mieten durchschnittlich um etwas mehr als sechs Prozent erhöht, öffentliche und genossenschaftliche Träger um knapp fünf Prozent, aber private Kleinvermieter nur um 4,2 Prozent. Letztere halten zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland und betätigen sich erkennbar als Preisbremse, aber natürlich besitzt jeder von ihnen nicht nur die Wohnung, in der er selber wohnt, und gehört nach Kevin Kühnerts Ansicht enteignet.

Starke Mietsteigerungen gab es lediglich in wenigen sogenannten Schwarmstädten und da nur bei Neubauten oder Mieterwechsel. Über die gibt das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Auskunft. Danach ist von 2010 bis 2017 der Medianwert für die Neu- und Wiedervermietungen in 14 Großstädten um 34,1 Prozent gestiegen, in München und Stuttgart um mehr als 40 Prozent und in Berlin um 67,8 Prozent. Allerdings waren die Preise zwischen 2004 und 2010 nur um insgesamt 2,9 Prozent gestiegen, was deutlich unterhalb der allgemeinen Inflation von 9,9 Prozent lag. Die zitierte Behauptung von Lafontaine ist also nicht einmal für frei werdende Wohnungen richtig und schon gar nicht für Berliner Mieten insgesamt.

Markante Mieterhöhungen werden also lediglich von neuen Mietern verlangt und auch das vor allem in begehrten Wohnlagen, insbesondere Großstädten. In München wurde im Jahr 2017 in frei werdenden Wohnungen durchschnittlich 15,90 Euro pro Quadratmeter als Kaltmiete verlangt. Es ist also verständlich, wenn

Menschen, die nach München umziehen wollen oder müssen, die Mieten als „Wahnsinn“ empfinden und sich entsprechend lautstark äußern. In Deutschland insgesamt machen Angebotsmieten über neun Euro laut BBSR dagegen nur 16,6 Prozent des Marktes aus.

Der Anstieg der Mieten bei Neuvermietung in den Schwarmstädten ist durch eine Reihe gesellschaftlicher Trends erklärbar. Zwischen 2005 und 2015 wurden pro Jahr im Durchschnitt nur 200 000 Wohnungen fertiggestellt, während im langfristigen Trend mindestens 350 000 neue Wohneinheiten erforderlich sind, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich hat Deutschland in den Jahren 2011 bis 2017 eine Nettowanderung von 2,4 Millionen Personen erlebt, wodurch die Bevölkerung um drei Prozent gewachsen ist, und viele der Zugewanderten zieht es in die Großstädte. Allein Berlin erfuhr im selben Zeitraum einen Zuwachs um 300 000 Menschen, also fast zehn Prozent der Bevölkerung. Ein weiterer Trend, der die Wohnungsnachfrage in den Großstädten erhöht hat, ist die zunehmende Akademisierung der Bevölkerung. Akademikerpaare finden vor allem in Ballungsgebieten zwei adäquate Arbeitsplätze sowie das gewünschte kulturelle Angebot. Zudem ist man in Großstädten weniger abhängig vom Auto, was angesichts der Klimakrise ein Vorteil ist.

Berlin plant nun, diese Symptome mit einem Mietendeckel zu bekämpfen. Für fünf Jahre sollen alle Mieten auf dem heutigen Stand eingefroren werden, egal, wie hoch oder niedrig sie sind. Diese Maßnahme verschärft aber die bestehende Knappheit. Einerseits sind zum regulierten Mietpreis weniger Wohnungseigentümer bereit, ihre Immobilie zu vermieten. Sie weichen auf andere Verwendungszwecke aus, die nicht unter die Regulierung fallen, etwa kurzfristige Vermietungen über Airbnb. Andererseits steigt bei einem künstlich gedrückten Mietpreis die Nachfrage nach Wohnraum, da Mieter größere Wohnungen nachfragen. Im Endeffekt erhalten dadurch weniger Menschen die Chance, in dem begehrten Gebiet zu wohnen, als ohne den Mietendeckel. Schließlich steigt der Suchaufwand, wenn in Betracht eines Angebotspreises, der weit unter dem Marktpreis liegt, mehr Interessenten glauben, sich eine angebotene Wohnung leisten zu können.

Steigende Preise senden ein Signal zunächst an Mieter und Vermieter, dass eine lokal bestehende Knappheit von begehrtem Wohnraum nur durch ein größeres Angebot und sparsamere Verwendung gemildert werden kann; ferner an Bauherren und Politiker, dass langfristig nur vermehrte Bautätigkeit hilft. Sie sind daher ein wichtiger Mechanismus zur Überwindung der Knappheit. In einigen deutschen Städten entfaltet dieser Mechanismus derzeit seine Wirkung, und es wäre kontraproduktiv, dies zu verhindern. Von einer allgemeinen Mietenexplosion kann dennoch in Deutschland keine Rede sein.

Friedrich Breyer, 68, lehrt Wirtschaftspolitik an der Universität Konstanz und ist Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium.



## Basenfasten für Einsteiger - die Wacker-Methode im Wunsch Hotel Müritz\*\*\*\*

Das Hotel liegt in Bad Füssing und bietet ein umfangreiches Gesundheits- und Kur- sowie Wellness- und Spa-Angebot.



## MOUNTAINBIKE-WADLFIT-TAGE - 4 Nächte für 2 Personen in Bad Kleinkirchheim

Entdecken Sie genussvolle Plätze in den Nockbergen, genießen Sie traumhafte Ausblicke, tanken Sie Kraft und füllen Sie so Ihre Lebenslust.



## Je 2 Tages-Pässe für den Erlebnispark Tripsdrill

Über 100 originelle Attraktionen garantieren zum 90-jährigen Jubiläum des Parks grenzenlosen Spaß für die ganze Familie.



## Die Auktion für alle, die weniger bieten wollen.

Woanders steigen die Preise – hier sinken sie im Minutentakt. Bei Kaufdown.de von der Süddeutschen Zeitung können Sie sich täglich neue und exklusive Angebote zu genau Ihrem Wunschpreis sichern.



Heute auf Kaufdown.de