

Jedes Jahr übernachten rund drei Millionen Touristen in der tschechischen Hauptstadt, während immer weniger Einheimische in Prag eine **bezahlbare Bleibe** finden. Dank regulierter Mieten wohnt ein Drittel der Tschechen auch 15 Jahre nach dem Fall des

Kommunismus extrem günstig. Die verbleibenden Wohnungen werden auf dem freien Markt zu Rekordmieten gehandelt. Pech vor allem für die Jungen, die wenig Geld haben. Und für die Hausbesitzer, denen das Geld für Renovierungen fehlt.

VON MELANIE AGNE

Klára Janecková ist wie eine Katze. Katzenbleiben beim Haus. Da sei sie genau wie er, sagt ihr Vater und bläst nachdenklich den Rauch seiner Zigarette aus. Anfangs, da wollte er seine Tochter nicht ziehen lassen. Schließlich war sich die Familie immer ganz nahe gewesen. Zusammen in einer Zwei-Zimmer-Wohnung. Vater, Mutter und Tochter in dem einen, die Großeltern in dem anderen Zimmer.

Doch Klára zog nicht weit fort. Von Vetrník, dem früheren Stadtrand im Nord-

Mieter zweier Klassen

In Prag wohnen die Menschen extrem billig oder extrem teuer – das fördert Sozialneid und Vetternwirtschaft

westen, eine Straßenbahnstation weiter raus aus der Stadt, in ein stilles Wohngebiet im sechsten Prager Bezirk Petřiny. Ein gutes Stück weg von der großen Straße. Weg von den rumpelnden Rädern der Straßenbahn, die Kláras Bett in der Nacht vibrierten ließen. Ihr Blick geht nicht mehr auf die Siedlung gegenüber, wo sich triste graue Quadereinfamilienhäuser aufreihen. Dazwischen ein bisschen Grün, das nicht wachsen will, verwaiste Wäschleinen und Hundekot.

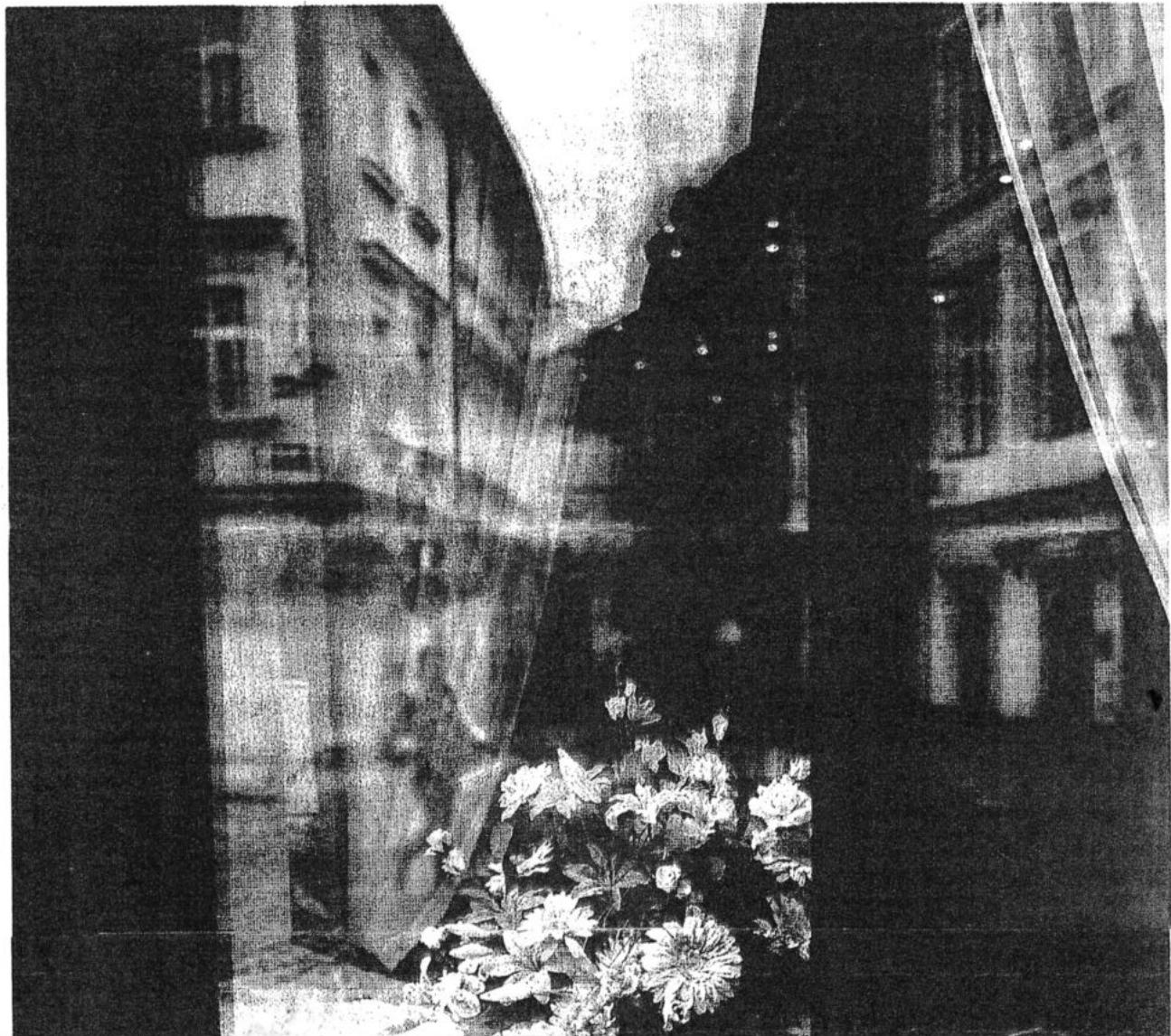
In Kláras neuem Viertel ist Aufbruch. Schon früh um sieben stehen die Bauarbeiter auf rostigen Gerüsten, schneiden

Kaum hatten sich die beiden mit zwei Mitbewohnern eingerichtet, wollte der Vermieter die Wohnung loswerden. Ausziehen oder kaufen – für knapp 85 000 Euro. Die beiden entschlossen sich zum Kauf. Klára nahm kurzfristig eine Ganztagsstelle an, ihre Eltern belasteten ihr Wochenendhaus mit einer Hypothek und Maurice konnte Geld bei den Großeltern leihen. Sogar Mitbewohnerin Petra bürgte mit ihrem Gehalt, damit die Bank den Kredit bewilligte. „Ich kann noch kaum glauben, dass wir das Geld zusammenbekommen haben“, sagt Klára, auch wenn es für Möbel nicht mehr gereicht hat. Dafür haben sie nun die eigenen vier Wände – in Prag ein überaus seltenes Glück.

Schuld daran sind ausgerechnet jene regulierten Mieten, die aufgrund der alten Verträge aus sozialistischer Zeit auch 15 Jahre nach der Samtenen Revolution noch für rund ein Drittel der Wohnungen gelten und extrem niedrig sind. Die Preise für die verbleibenden Wohnungen auf dem Prager Mietmarkt erreichen unterdessen astronomische Höhen. Allein im vergangenen Jahr stiegen die freien Mieten in Tschechien im Schnitt um 18 Prozent.

Die Prager Altstadt: Jugendstil so weit das Auge reicht. Altbauwohnungen mit hohen Decken, Holzfußböden und Flügeltüren. Eine Drei-Zimmer-Wohnung kostet dort 1000 Euro Miete im Monat, das Doppelte des tschechischen Durchschnittsgehalts. Dennoch leben in den verwunschenen Gassen Alt Prags – Tür an Tür mit Ausländern und Touristen – viele ältere Paare und Rentner für ein Zehntel der marktüblichen Miete. Wer noch einen Mietvertrag aus sozialistischen Zeiten hat, vererbt ihn weiter oder versilbert ihn auf dem Schwarzmarkt. Längst haben sich die Mieter auf dem Prager Wohnungsmarkt zu einer Zweiklassengesellschaft entwickelt. Auf der einen Seite alteingesessene „Billigmiet“ auf der anderen Mieter jene, die viel zu viel zahlen müssen.

Die Deregulierung der Mieten entzweit die Prager seit langem. Zum einen gibt es vor allem ältere Menschen, die sich bei einer Mietpreis-Freigabe von einem Tag auf den anderen ihre Wohnungen nicht mehr leisten könnten. Zum andern Hausbesitzer und Gemeinden, die von den niedrigen Mieteinnahmen nicht einmal die dringendsten Renovierungen bezahlen



isoliermaterial zurechti und verputzen. Aus einem Kofferradio scheppern die Hits der 80er, während das Grau zartem Gelb und Pastell weicht. Als Studentin von zu Hause ausziehen und eine Wohngemeinschaft gründen – in Deutschland eine Selbstverständlichkeit. In Prag für viele ein Luxus. Für die meisten bleibt es ein Traum.

Im vergangenen Jahr hat die „Goldene Stadt“ nebst 1,2 Millionen Einwohnern mehr als drei Millionen Touristen beherbergt, Tendenz steigend, vor allem dank einiger neuer Flugverbindungen in die tschechische Hauptstadt. Alleine von den Britischen Inseln kommen Tag für Tag bis zu 15 Billigflieger auf dem Prager Flughafen Ruzyně an. Mit 6,5 Millionen abgefertigten Fluggästen erzielte der städtische Airport 2003 ein Rekordergebnis: 600 Hotels, Pensionen und private Anbieter buhlen um Urlauber, die jährlich rund 3,2 Milliarden Euro Devisen ins Land bringen.

Die sanierungsbedürftigen Schlafquartiere, die den alten Stadt kern umgeben, nehmen die meisten Prag-Touristen kaum wahr. Wenn sie vom Flughafen in die Stadt gekarrt werden, sehen sie von Kláras Viertel höchstens die neuen Wohnsiedlungen, die sich wie kleine Raketen in Rosa und Gelb in den Himmel erheben.

Freche Gegenentwürfe zur Einformigkeit der grauen Quadrate, spitze Dächer und eigenwillige Balkone – modernes Wohnen, das sich Klára und ihr Freund Maurice nicht leisten konnten. Für die beiden war die Vier-Zimmer-Wohnung in dem unscheinbaren grauen Genossenschaftswürfel ein Glücksgriff. 70 Quadratmeter zum Preis eines tschechischen Durchschnittsgehalts: 15000 Kronen, knapp 500 Euro.

„Ich bin immer wieder durch die Wohnung gelaufen und konnte mein Glück nicht fassen“, erinnert sich Klára. Über ein Jahr hatte Maurice kein Zimmer gefunden und mit bei ihren Eltern gewohnt. Danach im Studentenwohnheim – auch dort drängte die Enge, ein Doppelzimmer auf zehn Quadratmetern. An Privatsphäre war nicht zu denken.

Und morgen in:

PLUS KULTUR

GRAND PRIX: Er mag blödein wie er will, als Komponist und Produzent ist Stefan Raab so ironiefrei und ehrgeizig wie Ralph Siegel.

DER REST VOM FEST: Auch die anderen Teilnehmer bieten nur Konventionelles. Kurze Meditationen über Länder und Leute.

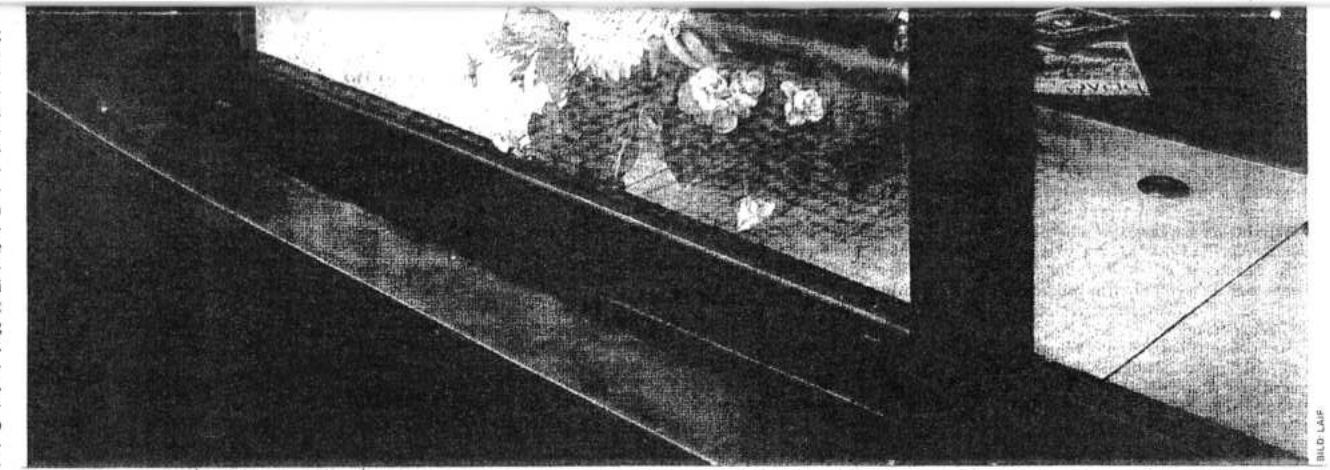
EIN WAHRER MEISTER: Chansonnier Charles Aznavour wird 80 Jahre alt. Eine Würdigung.

können.
100 Millionen
Euro verloren.

Eine Verordnung des Finanzministeriums, die die regulier- ten Mieten „sozial verträglich“ erhöhen sollte, annullierte das Verfassungsgericht im November 2002, verbunden mit der Forderung an die Regierung, ein neues Gesetz auszuarbeiten. Doch Vladimír Spidla sozial-liberale Koalition verfügt mit nur zwei Stimmen Mehrheit im Parlament nicht über den Rückhalt für mutige Reformen. Nach zähem Ringen in den eigenen Reihen legte sie einen Entwurf vor, demzufolge die regulierten Mieten beibehalten werden und in drei Stufen bis 2006 um insgesamt 30 Prozent steigen sollten. Der Entwurf unterlag prompt bei der Abstimmung im Unterhaus. Seither ist die Mietdebatte offiziell eingefroren und lämmt sogar den Arbeitsmarkt. Jeder zehnte erwerbsfähige Tscheche ist arbeitslos, so mancher hätte sich in Prag, wo nahezu Vollbeschäftigung herrscht, auf Arbeitssuche gemacht – hätte er eine bezahlbare Wohnung gefunden.

„Die Abschaffung der regulierten Mieten würde die Arbeitslosigkeit um zwei bis drei Prozent senken“, schätzt Arbeitsmarktexperte Daniel Münch vom Cerge-Institut. Premier Spidla hingegen lässt den Zeitpunkt eines neuen Vorstoßes seit seiner Niederlage im Parlament offen. Klára Vater Vladimír hofft, dass es derer noch viele geben wird. Eine Mieterhöhung, wie sie Spidla Koalition vorsah, hätte er wohl finanziell noch verkraften können. Als Programmpunkt verdient er guten Durchschnitt. Dennoch fürchtet er, zu den Verlierern zu gehören: „Die Jungen kaufen sich heute Wohnungen, um auf der sicheren Seite zu sein, aber was ist mit uns Älteren, wenn wir unsere Mieten nicht mehr bezahlen können. Wer gibt uns noch Kredit?“ Doch auch er gibt zu, dass die regulierten Mieten für die Hausanierung nicht ausreichen. Ein breiter Riss durchzieht die Fassade, quer zum Balkon, der schon bröckelt. Die Wasserleitung im Bad ist vom Rost zerfressen, die altersschwache Heizung musste dringend erneuert werden. „Die Hausbesitzer unternehmen immer erst etwas, wenn es wieder zu einer Katastrophe gekommen ist“, sagt er kopfschütteln.

Das sieht Stephan Böswart ganz anders. Seiner Familie gehört ein Altbau aus den 1930er Jahren im Prager Stadtteil Střešovice. Der Student würde mit seiner Freundin gerne die Wohnung im ersten Stock beziehen. Doch die Wohnung ist reguliert vermietet. Mit knapp 170 Euro zahlen die Mieter nur ein Drittel der Marktmiete. „Die wohnen hier auf Kosten unserer Familie“, ärgert sich Böswart. Eine Klage auf Eigenbedarf habe kaum Aussicht auf Erfolg, weil die Mietverträge durch das Bürgerliche Gesetzbuch geschützt sind. „Nicht einmal das Verfassungsgericht kann geltende alte



„Dieses Mütterchen hat Krallen“, schrieb der 19-jährige Kafka über Prag. Wer auf den freien Markt angewiesen ist, bekommt sie zu spüren. Die Mietpreise sind kaum erschwinglich.

Verträge aufheben“, sagt Pavel Mastálka, der im Finanzministerium an der Liberalisierung der Preise arbeitet. Für Böswart bliebe, nur die Möglichkeit, eine Miet erhöhung auf dem Weg einer Klage durchzusetzen. „Aber das kann Jahre dauern“, sagt der Student.

Familienplanung in der Warteschleife. Um die Mieter loszuwerden, müsste Böswart ihnen eine gleichwertige Wohnung beschaffen. Ein Ding der Unmöglichkeit, zumal sich die Mieter den Auszug vergolden lassen wollen. „Ihr Anwalt hat dafür 20000 Euro gefordert, ansonsten würde es un-

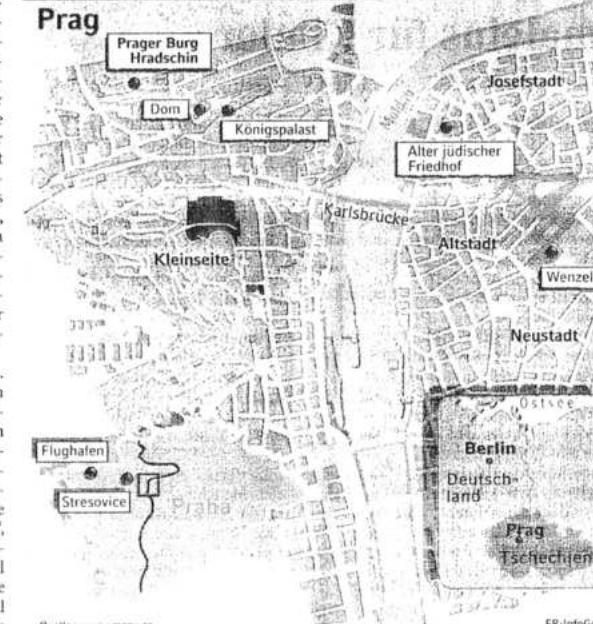
gemütlich werden im Haus“, so Böswart. Miroslav Duda kennt solche Forderungen von seinen Klienten: Hausbesitzer, die keinen Rat mehr wissen. Der Jurist hat sich mit seiner Detektiv auf illegale Mietrechtsübertragungen und fingierte Wohnungstauschgeschäfte spezialisiert. Die Branche

blüht in der Tschechischen Republik seit Jahren. Das Prinzip ist einfach: Der Mieter zahlt seinen regulierten Mietpreis und vermietet die Wohnung zur Marktmiete weiter – der Gewinn wird selbstverständlich nicht versteuert. Nach einer Schätzung des Ministeriums für Raumentwicklung entgehen dem Staat auf diese Weise alleine durch Schwarzvermietungen jährlich 100 Millionen Euro an Steuereinnahmen. Die Zahl der schwarz vermieteten Wohnungen schätzt Ministeriums-Sprecher Petr Duman republikweit auf 40 000, allein 30 000 davon in Prag.

Da die regulierten Verträge vererbt werden können, bringt sich die Verwandtschaft frühzeitig ins Spiel. „Kaum liegt die Oma im Sterben, taucht ein Enkel auf und behauptet, dass er schon Jahre bei ihr gelebt hat“, sagt Duda. In diesem Fall überprüft der Detektiv beispielweise Energieverbrauch und Besitzverhältnisse des Betroffenen.

Komplizierter wird es beim fingierten Tausch zweier Mietwohnungen. Braucht ein Besitzer eine freie Wohnung, bietet er seinem Mieter Geld, damit er auszieht. Ein vermeintlicher Immobilienmakler vermittelt dann einen anderen Mieter, der seinen Vorteilmietvertrag nicht mehr braucht, weil er sich etwa ein Haus gebaut hat. „Von dem Geschäft lebt allein in Prag etwa ein Dutzend Immobilienmakler“, erzählt der Detektiv.

Den Deal perfekt machen dann die Beamten von der Wohnungsabteilung – wohl nicht gratis, wie Duda vermutet. Der Leiter der Handelsabteilung des Prager Magistrats, der alle Wohnungsabteilungen unter sich hat, habe sich hartnäckig geweigert, mit ihm zu sprechen.



Quellen: www.mapy.cz

FR-InfoGrafik; Altmann