Wohnungen

NUR OBEN KUSCHELIG

Die Mieten sinken, in diesem Jahr werden so viele neue Wohnungen gebaut wie lange nicht mehr. Bundesbauministerin Irmgard Schwaetzer schwärmt von einem Erfolg liberaler Wohnungspolitik. Doch Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen können sich die teuren Neubauten nicht leisten.

Die Makler in westdeutschen Großstädten machen derzeit eine Erfahrung, die nur altgediente Kollegen kennen. Zum erstenmal seit Jahren sinken die Mieten. „Das hat es in Bayern seit 1975 nicht mehr gegeben“, staunt Erwin Sailer, Geschäftsführer des Rings Deutscher Makler in München.

Schon sehen die professionellen Vermittler eine „Trendwende am Mietwohnungsmarkt“. Denn in der Vergangenheit stiegen die Preise für neuen Wohnraum alljährlich um zehn Prozent oder mehr. Jetzt mußte die Münchner Maklerfirma Heider & Partner den monatlichen Betrag für ein Apartment von 30 Quadratmetern von 750 auf 690 Mark senken, „um überhaupt noch einen Interessenten zu finden“.

„Der Erfolg“, jubelt Wohnungsbauministerin Irmgard Schwaetzer, „ist durch unsere Politik möglich geworden.“ Der Wohnungsbau laufe 1994 „wieder zur Höchstform auf“. Jede Minute werde eine neue Wohnung fertig, sagt die Liberale stolz, „und trägt zur weiteren Entspannung bei“.

Die Zahlen sind eindrucksvoll: Über 520 000 Wohnungen können in diesem Jahr neu bezogen werden. Das sind gut zehn Prozent mehr als im Vorjahr und mehr als doppelt so viele wie in den späten achtziger Jahren. In fünf Jahren sind dann knapp zwei Millionen Wohnungen fertig geworden (siehe Grafik).

Schon zieht Frau Schwaetzer mit einer „Erfolgsstory liberaler Wohnungspolitik“ in den Wahlkampf. Noch nicht ganz, aber bald, so ihre Verheißung, sei die Wohnungsnot überwunden. Das neben der Angst um den Arbeitsplatz drückendste Problem der Deutschen könnte in Kürze gelöst sein.

„Schön wär’s“, sagt Helmut Schlich, Direktor des Deutschen Mieterbundes, „aber das Gegenteil ist richtig.“

„Der Druck auf den Wohnungsmarkt“, stellt der Leiter des Kölner Wohnungsamtes, Uwe Keßler, fest, „nimmt in Wahrheit zu, nicht ab.“ Die „Entspannung auf dem Wohnungsmarkt“, die auch der FDP-Ehrenvorsitzende Hans-Dietrich Genscher in seinen Wahlkampfeinsätzen regelmäßig verkündet, hilft nur den besseren Kreisen. Die Spitzenmieten fallen, das ist richtig. Aber die preiswerteren Wohnungen werden immer teurer und knapper.

Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, so der Wohnungsbauexperte des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Bernd Bartholmai, sind allen „Rekordzahlen zum Trotz noch immer nicht besser versorgt“.

Praktiker vor Ort, etwa Hansgeorg Cibis vom Mannheimer Wohnungsamt, können „über die Bonner Erfolgsmeldungen nur den Kopf schütteln“. Denn, so Cibis: „Die Wohnungsnot verfestigt sich im unteren Einkommensbereich immer mehr.“

Schwaetzers „Erfolgsstory“ ist in Wahrheit ein Trauerspiel. Mit milliardenschweren Steuergeschenken hat die konservativ-liberale Bundesregierung den Wohnungsbau zwar angekurbelt – aber nicht gelenkt. Jetzt gibt es reichlich teure Luxusherbergen, zugleich fehlen weiter mindestens zwei Millionen preiswerte Wohnungen.

Oben kuschelig, unten enger – der Trend könnte sich fortsetzen. Denn kaum ein Fachmann glaubt daran, daß auch in Zukunft noch soviel gebaut wird wie in diesem Jahr. Der Bauboom droht zu kippen, ohne daß die Wohnungsmisere beseitigt wäre.

Den Gipfel des seit sechs Jahren anhaltenden Aufschwungs hält das Münchner Ifo-Institut für erreicht: „Wir befinden uns in der Spätphase des aktuellen Wohnungsbaubooms.“ Für 1995 erwartet das Institut noch eine „Stagnation der Bautätigkeit“, ab 1996 gehe es bergab.

Für den Wohnungsmarkt wäre eine solche Entwicklung verheerend. Denn bis zum Ende des Jahrtausends, prognostizieren die Fachleute, werde die Nachfrage nach Unterkünften beständig schneller steigen als das Angebot.

Bislang war es eine Lust, sein Geld zu verbauen. Für anlagesuchendes Kapital gab es kaum einen profitableren Einsatz: zweistellige Mietsprünge, garan-

T. HÄRTRICH / TRANSIT

Bauministerin Schwaetzer in Leipzig
Zur Höchstform aufgelaufen

Neubau für Reiche

Wohnungsmieten in ausgewählten westdeutschen Städten

Angaben in Mark pro Quadratmeter und Monat bei gutem Wohnwert

Quelle: RDM

	Fertigstellung bis 1948 (Neuvermietung)	Fertigstellung ab 1949 (Neuvermietung)	Neubau (Erstvermietung)
Berlin (West)	9,60	18,00	23,50
Düsseldorf	18,00	19,00	23,50
Hamburg	17,20	18,60	23,00
München	19,50	19,70	22,00
Stuttgart	15,00	16,50	20,00

Vergleich der Mieten bei Wohnungen mit 2,5 und 3 Zimmern, ca. 70 m² Wohnfläche, ohne sozialen Wohnungsbau

DER SPIEGEL

tierter Wertzuwachs und großzügige staatliche Steuergeschenke obenauf.

Allein im Vorjahr wurden 200 Milliarden Mark in Ziegel und Beton investiert, freilich vor allem für Eigentums- und Luxus-Mietwohnungen. Nun ist die Schicht derer, die sich Mieten von 20 Mark und mehr pro Quadratmeter leisten können, bestens versorgt.

Die Spitzenmieten bröckeln, die ersten Penthäuser stehen leer, dazu kündigen Bund und Länder an, im kommenden Jahr die Bauhilfen einzuschränken – höchste Zeit für die Investoren, sich andere Anlageformen zu suchen.

Denn Normalverdiener können sich die teuren Neubauten nicht leisten, selbst wenn die etwas billiger werden. Sie konkurrieren mit den finanzschwachen Familien vor allem um preiswerte Altbauten.

Die werden immer knapper. 100 000 Altbauwohnungen oder mehr werden jährlich abgerissen, zu Büroraum umgewidmet oder zu Abschreibungs- und Spekulationsobjekten hochmodernisiert. Die verbleibenden werden immer teurer – um vier bis fünf Prozent in diesem Jahr, in dem die Einkommen netto kaum steigen.

So sind, auch nach Jahren eines Baubooms, die Warteschlangen in den Wohnungsämtern kaum kürzer geworden. Selbst in Städten wie Mannheim, in denen „überdurchschnittlich rangeklotzt“ wurde, so Wohnungsvermittler Cibis, warten immer noch knapp 4000 „dringlich vorgemerkte Wohnungssuchende“ auf eine Sozial-Bleibe.

Das Gerangel um billigen Wohnraum nimmt auch zu, weil im Wohnungsbauförderungsgesetz von 1994 die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau angehoben werden. Immer mehr Berechtigte konkurrieren um immer weniger subventionierte Unterkünfte.

Ausländer, Kinderreiche, alleinerziehende Mütter haben „dank dieser perversen politischen Logik“, so Keßler, immer weniger Chancen.

„Die Aggressivität unserer Kundschaft nimmt so zu“, berichtet Keßler, „ich verstehe das sogar.“ In Köln wird überlegt, einen Sicherheitsdienst zum Schutz des frisch bezogenen Neubaus der Behörde zu engagieren. Sonst, fürchten die Verwalter des Mangels, könnten ihre Büros „irgendwann kurz und klein geschlagen werden“.

Ohrfeigen hagelt es schon allenthalben für die ebenso machtwie schuldlosen Amtsleute, die ja nicht verteilen können, was sie nicht haben. In Hannover drohte ein Obdachloser sogar mit der Pistole.

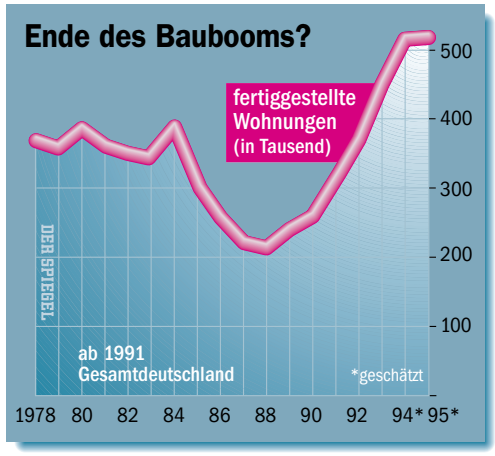
Fröhlich wie immer, mit zuversichtlichem Blick und Optimismus in der Stimme, kündet derweil Bauministerin Schwaetzer für die nächsten Jahre an, was sie in ihrer Amtszeit bislang versäumte: Die Förderinstrumente sollen „grundlegend reformiert werden“, der Preis für Sozialwohnungen soll sich nicht länger am Baujahr der Wohnung, sondern am Einkommen des Mieters orientieren. Mit ihrer Eigentumsförderung will die Ministerin weniger den Spitzenverdienern, dafür mehr den „Schwellenhaushalten“ helfen, das Mietrecht möchte sie vereinfachen.

Schließlich hat nun auch die liberale Bauministerin gemerkt, daß Mieten etwas mit Baukosten zu tun haben und daß Bauen in Deutschland erheblich teurer ist als anderswo. Rechtzeitig zum Ende der Legislaturperiode präsentierte sie stolz das Gutachten „Mehr Wohnungen für weniger Geld“. Unverblümt erklären die Schwaetzer-Gutachter, „das Wissen um die Wege“, wie die Kosten um 30 bis 40 Prozent gesenkt werden könnten, sei seit langer Zeit vorhanden. Zahlreiche Modellprojekte haben das in der Praxis bewiesen.

So läßt ein freies Wohnungsunternehmen derzeit 64 Sozialwohnungen in Hannover-Langenhagen hochziehen – trotz aller hinderlichen Verwaltungsvorschriften und Normen beinahe zur Hälfte des sonst üblichen Preises. Weihnachten ist Einzug.

Um den Auftrag des Musterobjektes „Europa-Haus“ bewarben sich 55 Unternehmen, kein deutsches war darunter. Preiswert bauen ist nicht deren Fach. Woher auch? Wie kostentreibend die deutschen Architekten und Baufirmen bislang auch werkelten, die Rechnungen wurden stets beglichen. Was Eigner und Mieter nicht zahlen konnten, legte der Staat eben drauf.

Die Folgen der unbeschwerten Subventionitis spürt die Branche jetzt: Massiv drückt ausländische Billig-Konkur-



A. WERNER

Wohnungsbau in Hannover: Keine „Mercedes-Häuser“ mehr

KOMMENTAR

Teure Alternative

WINFRIED DIDZOLEIT

Die Atomgemeinde feiert ihren Sieg. Lange mußten die Siemens-Manager um ihre Plutoniumfabrik in Hanau kämpfen. Nun entschied das Bundesverwaltungsgericht, sie dürften den Bau vollenden und dort Reaktor-Brennelemente aus dem Bombenstoff fertigen.

Es scheint, als hätten wieder einmal Richter entschieden, wo Politiker zögerten, und so der Nuklearindustrie den Weg in eine strahlende Zukunft geebnet. Doch der Eindruck ist falsch. Bis zum Wahltag mögen Energiepolitiker der Koalition noch vom „Zukunftssignal“ schwärmen, rote und grüne Atomfeinde ihre Niederlage beklagen. Für die Wirtschaft hat jedoch das Urteil keine Bedeutung mehr.

Wenn Atomgegner wie Nuklearpropagandisten den Richterspruch ernst nehmen, erliegen sie einer gravierenden Fehleinschätzung. Sie glauben, die Stromkonzerne würden in der Wiederaufarbeitung abgebrannter Brennelemente und dem Einschmelzen des gewonnenen Plutoniums in neue Brennstäbe eine zukunftweisende Technik sehen.

Die Industrie möchte den Atommüll lieber vergraben

Tatsächlich würden die Stromproduzenten trotz andersklingender Bekenntnisse lieber heute als morgen Schluß machen mit der Plutoniumwirtschaft: Die Wiederaufarbeitung ist doppelt so teuer wie die Alternative – nämlich die abgebrannten Brennelemente in Stahlbehältern 30 bis 50 Jahre oberirdisch zwischenzulagern und dann in Salz oder Basalt zu vergraben.

Seit einigen Monaten ist diese Möglichkeit auch juristisch abgesichert. Die Zwischenlager sind als Entsorgungsnachweis für Atomkraftwerke rechtlich anerkannt. Die Nuklearmanager müssen nicht länger fürchten, ein Verwaltungsrichter könnte ihre profitablen Stromfabriken schließen, wenn sie sich von der Wiederaufarbeitung trennen.

Nur eine Hürde steht noch. Die Konzerne haben sich langfristig verpflichtet, ihre ausgebeuteten Brennelemente nach Frankreich zu schicken und Plutonium wie Atommüll zurückzunehmen. Bis 1998 sind die Mengen fest vereinbart, für die Zeit danach gelten Optionen. Je länger die Wiederaufarbeitung dauert, desto mehr Plutonium fällt an. Das kann weder den Managern noch den Atomgegnern passen.

Aus unterschiedlichen Gründen wollen beide Seiten möglichst schnell die Produktion von Plutonium beenden. Darüber besteht schon Einvernehmen. Das wird nach der Wahl, unabhängig vom Ausgang, rasch deutlich werden. Doch was geschieht mit den geltenden Verträgen?

Wird die Wiederaufarbeitung sofort gestoppt, muß die Atomindustrie „nur“ die bereits vorhandenen 10 Tonnen Plutonium beseitigen. Erfüllt die Industrie die Verträge, wächst der gefährliche Berg auf 40 Tonnen. Die müßten in der Hanauer Fabrik verarbeitet werden. Der Rotstift der Betriebswirte in den Stromkonzernen wird den Ausschlag geben. Kann das Plutonium in Frankreich oder Großbritannien billiger als in Hanau unschädlich gemacht werden, bleibt die Milliarden-Investition unvollendet.

Bundesumweltminister Klaus Töpfer, sein hessischer Kontrahent Joschka Fischer und der niedersächsische Ministerpräsident Gerhard Schröder kennen die wahre Stimmung der Konzernherren. An ihm, so Fischer, werde die „Lösung des Plutoniumproblems auch am Standort Hanau“ nicht scheitern.

So können sich die Energiepolitiker dem zweiten wichtigen Thema zuwenden: Wie viele alte Reaktoren opfert die Industrie in den nächsten Jahren, um als Preis dafür die modernen laufen zu lassen? Je mehr alte Reaktoren die Manager abschalten, desto mehr Garantiezeit fordern sie für die neuen.

Weniger als 25 Jahre „Rest“-Laufzeit werden die Firmen kaum akzeptieren. Für die Realisten Schröder und Fischer wäre das aber der Einstieg in den ganz langsamen Ausstieg aus der Atomenergie.

renz aus Süd- und Osteuropa, aber auch aus Skandinavien auf den Markt. Die Margen der Ortsansässigen schrumpfen. Eine Pleitewelle droht, wenn der Auftragsboom knickt.

Hätte die Autobranche so wenig rationalisiert wie die Bauwirtschaft, klagt Peter Hansen, Leiter des Europa-Haus-Sparprojektes in Niedersachsen, „wäre der VW-Golf nur etwas für Millionäre“. Während die Deutschen teure „Mercedes-Häuser bauten“, trägt der Wohnungsexperte auf zahlreichen Veranstaltungen immer wieder vor, entwickele Mercedes das „Swatch-Auto“. Warum, fragt Hansen, bauen wir keine „Swatch-Häuser“, die einfach, ökologisch und preiswert sind?

Das hübsche Wort hat Bauministerin Schwaetzer sofort übernommen. In ihr Wahlkampfrepertoire, nicht in die Politik. ❑

Geldanlage

Scharfer Gegenwind

In vielen Städten bieten Fonds-Boutiquen Rat für Sparer – nicht immer kompetent.

Sein Geld trug der Spargelbauer aus dem südhessischen Groß-Gerau immer brav zur Vereinigten Volksbank Griesheim-Weiterstadt.

Mehr als 125 000 Mark hatten sich auf seinem Sparbuch angesammelt; da-

K. HILL

Berater Spies
Jeder darf Fonds verkaufen