IMMOBILIENPREISE

Stadtluft macht arm

Deutsche Metropolen erleben einen beispiellosen Immobilienboom. Gebaut werden meist Luxusobjekte, bezahlbarer Wohnraum wird zur Mangelware. Jetzt treibt die Knappheit auch die Mieten in die Höhe – und die Bürger aus den Zentren.

Ankündigung eines Neubauprojekts in Berlin-Friedrichshain

Neuperlach ist die größte Hochhaussiedlung in Westdeutschland, 55 000 Menschen leben in dem Münchner Stadtteil. Ende der sechziger Jahre wurden die Türme erbaut, als der Begriff „sozialer Wohnungsbau“ noch angenehm klang. Das ist lange her. Die Zeit hat Spuren hinterlassen. Umso erstaunlicher, dass selbst dieses Viertel für manche unerschwinglich geworden ist.

Gerda Nillius-Bondkowski, 72, lebt seit fast drei Jahrzehnten hier. Mit ihrer Rente von 1400 Euro kam die einstige Lehrerin früher einigermaßen zurecht – bis ihr die Wohnungsbaugesellschaft die Miete zweimal erhöhte: erst 2008, dann drei Jahre später erneut, jeweils um 20 Prozent. Was Bürgerliches Gesetzbuch und Mietenspiegel eben hergeben.

Nun zahlt sie 995 Euro warm. Das heißt: Die Miete frisst gut zwei Drittel ihrer Rente auf.

Frau Nillius hat ihr Auto verkauft und verdient sich ein paar Euro mit Lateinnachhilfe dazu. Aber schon eine Zahnarztrechnung kann all ihre Kalkulationen umwerfen. „Eigentlich zähle ich mich zur Mittelschicht“, sagt sie. Aber manchmal kommen ihr nun doch Zweifel.

Die Neuperlacherin vertritt die Bewohner vom Karl-Marx-Ring im „Bündnis Bezahlbares Wohnen“, einem Netzwerk von 16 lokalen Mieterinitiativen. Sie setzen sich dagegen zur Wehr, dass die Mieten in München gerade in die Höhe schießen, und nicht nur dort: In den meisten deutschen Großstädten laufen die Mieten der Inflation davon, den Einkommen sowieso.

In Hamburg und Frankfurt am Main sind sie laut ImmobilienScout24 innerhalb eines Jahres um rund fünf Prozent gestiegen, in Berlin sogar um mehr als acht Prozent. Und das sind nur die Mittelwerte. Wer heute eine neue Wohnung sucht, muss damit rechnen, mindestens 20 bis 30 Prozent mehr zu zahlen als jemand, der bereits seit Jahren in seiner Wohnung wohnt. Nicht selten fällt der Aufschlag noch höher aus. Mobilität wird zum Armutsrisiko.

Deutschland steuert auf eine neue Wohnungsnot zu. Bezahlbare Unterkünfte, die sich auch der Normalverdiener leisten kann, lassen sich in vielen Metropolen nur noch schwer finden. Das räumt sogar das zuständige Ministerium von Peter Ramsauer (CSU) ein. Im jüngsten Wohnungswirtschaftsbericht resümieren die Fachbeamten, dass sich die Lage „spürbar verändert“ habe, es zeichneten sich „in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen lange Zeit nicht mehr bekannte Wohnungsmarktengpässe ab“.

Verantwortlich für die Misere ist eine Wohnungslücke, die sich schon seit Jah-

MUHS / CARO

ren abgezeichnet hat. 1995 wurden in Deutschland mehr als 600 000 Wohnungen gebaut. Mit dem Wegfall von Steuervorteilen schrumpfte die Zahl bis 2009 auf unter 160 000. Seitdem steigt sie langsam wieder. Alte Höhen wird sie aber kaum mehr erreichen.

Gleichzeitig fallen seit 2002 im Schnitt jedes Jahr rund 100 000 Sozialwohnungen wie die der Rentnerin Nillius aus der Preisbindung und kommen auf den freien Markt. Vor allem aber ist es – so paradox es klingt – der Immobilienboom der jüngsten Zeit, der die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum verschärft hat.

Seit Beginn der Finanzkrise treibt die Sorge um die Euro-Stabilität betuchte Investoren noch häufiger als bisher dazu, ihr Geld in Häuser und Wohnungen anzulegen. Das Problem: Kaum einer investiert – trotz absehbar steigenden Bedarfs – in einfache, kleine Wohnungen, die sich altersarme Senioren noch leisten können. Alle haben nur geräumige Luxusbauten in den urbanen Zentren im Visier.

Die Nachfrage ist gewaltig, das Angebot überschaubar, die Preise heben ab: In München müssen Wohnungskäufer im Schnitt schon 4240 Euro pro Quadratmeter bezahlen, fast ein Viertel mehr als ein Jahr zuvor. Und das ist noch moderat gegenüber Spitzenobjekten etwa in Hamburg an der Außenalster, wo mitunter bis zu 15 000 Euro aufgerufen werden.

Dort entsteht gerade für 340 Millionen Euro ein Ensemble aus Villen und Stadthäusern, privater Spa und Hundedusche inklusive. Mehr als die Hälfte der Wohnungen der „Sophienterrassen“ ist nach Angaben des Projektentwicklers bereits verkauft. Einen Teil des Vorhabens, das sogenannte Sophienpalais, fördert der Staat sogar steuerlich mit einer üppigen Denkmal-Abschreibung: In dem Verwaltungsbau von 1937 saß während der Nazi-Zeit eine Außenstelle der Spionageabwehr. Wo früher die Offiziere Informationen auswerteten, sollen demnächst schicke Apartments entstehen.

Die Anleger kalkulieren mit einer Kaltmiete von monatlich 20 Euro pro Quadratmeter. Solche Preise gelten selbst in alsternahen Stadtteilen als happig. Wenn sie sich aber durchsetzen lassen, strahlt dies wiederum auf die benachbarten Straßen aus. Dann dürften nach und nach überall im Viertel die Mieten steigen. Wer es sich nicht mehr leisten kann, zieht fort. So treibt der Boom der Luxusobjekte die Wohnkosten insgesamt in die Höhe – und die Menschen aus den Zentren.

„Suburbanisierung der Wohnbevölkerung“ nennen Wissenschaftler wie Guido Spars die Entwicklung. Darunter versteht der Wuppertaler Bauökonom „eine Aufwertung von innerstädtischen Quartieren und einen Verdrängungsprozess von Mietern unterer und zum Teil auch mittlerer Einkommensschichten in unattraktivere Stadtteile“. Mit anderen Worten: Es drohen Verhältnisse, wie sie in London oder Paris schon lange herrschen.

Stadtluft macht nicht mehr frei, wie es einst im Mittelalter hieß – sie macht arm.

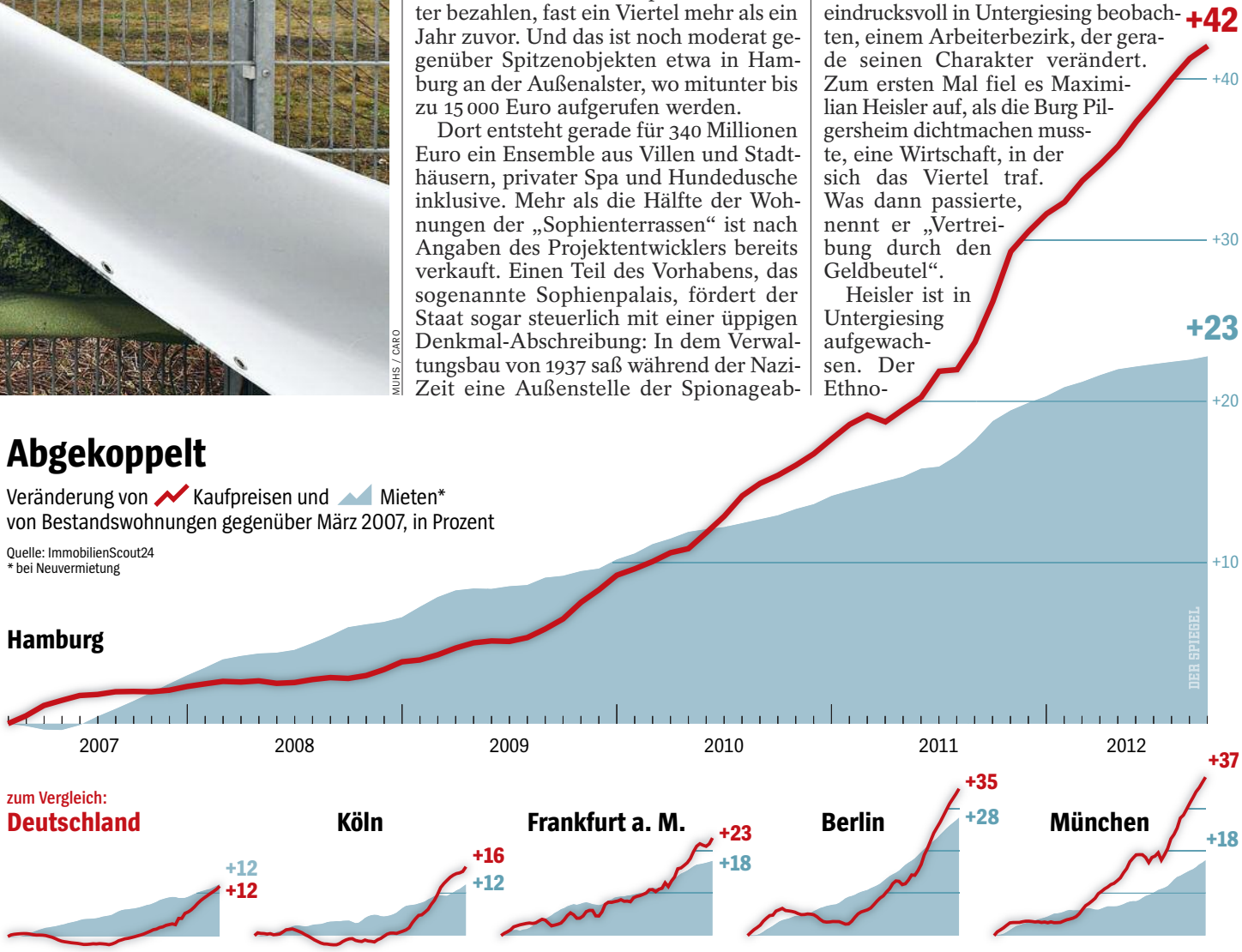
In München lässt sich dieser Prozess eindrucksvoll in Untergiesing beobachten, einem Arbeiterbezirk, der gerade seinen Charakter verändert. Zum ersten Mal fiel es Maximilian Heisler auf, als die Burg Pilgersheim dichtmachen musste, eine Wirtschaft, in der sich das Viertel traf. Was dann passierte, nennt er „Vertreibung durch den Geldbeutel“.

Heisler ist in Untergiesing aufgewachsen. Der Ethno-

Abgekoppelt

Veränderung von Kaufpreisen und Mieten* von Bestandswohnungen gegenüber März 2007, in Prozent

Quelle: ImmobilienScout24
* bei Neuvermietung



logiestudent führt Interessierte durch den Stadtteil und zeigt ihnen, was ihm verlorengeht: Zwei Schuster haben ihr Geschäft aufgegeben, ein Bäcker wurde durch einen Backshop ersetzt. An fast jeder Ecke sitzt nun ein Architekt: 23 Büros hat Heisler gezählt. Gentrifizierung nennen Soziologen diesen Prozess, wenn sich Milieus derart verändern.

Normalerweise erobern erst Künstler, Studenten und Kreative das Quartier, „die gefürchtete KSK-Truppe“, nennt Heisler sie. Die kulturelle Aufwertung lockt Wohlhabendere an, daraufhin steigen die Preise. Diese Abfolge war vor Jahren bereits am Prenzlauer Berg in Berlin zu beobachten, in der Kölner Südstadt oder im Hamburger Schanzenviertel. Es ist die mildere Variante des Wandels.

In Untergiesing jedoch werde der KSK-Schritt einfach übersprungen. Hier sei die Immobilienwirtschaft der treibende Faktor. Sie hat den Stadtteil als renditeträchtig identifiziert, saniert Gebäude, verwandelt Mietobjekte in Eigentumswohnungen und baut Dachgeschosse aus. Der Aufstieg der einen ist der Abstieg der anderen: Den Alteingesessenen bleibt nur die Flucht in die Außenbezirke.

Es gibt allerdings etwas, das diese Entwicklung aufhalten oder zumindest noch bremsen kann: Wenn sich nämlich der Häuser-Hype als übertrieben erwiese, als gigantische Blase, dann gingen die kühnen Kalkulationen der Investoren nicht auf. Immerhin fand es vergangene Woche selbst die Bundesbank „beunruhigend“, was in einzelnen Regionen auf den Immobilienmärkten derzeit passiert.

Michael Kiefer analysiert für ImmobilienScout24 den Markt und geht der Frage nach, ob es Anzeichen für Übertreibungen gibt. Sein Ergebnis: In den Ballungsräumen geht die Schere auf. In Hamburg und in München sind die Mieten deutlich gestiegen, die Kaufpreise aber sind geradezu in die Höhe geschossen. „In den Metropolen koppeln sich die Wohnungspreise immer weiter von der Mietentwicklung ab“, lautet Kiefers Diagnose.

Dennoch sieht der Analyst in den Metropolen noch kein außergewöhnliches Blasenrisiko. Das habe mit den Fundamentaldaten zu tun: In den meisten Großstädten sei das Angebot mangels Grundstücken äußerst knapp, aber die Nachfrage gigantisch, so Kiefer: „Hamburg und München sind ausverkauft.“

Auch andere Indikatoren sprechen gegen die Blasentheorie: Die Banken bleiben trotz aller Beton-Euphorie vorsichtig und finanzieren Vorhaben fast nie zu 100 Prozent. Im Schnitt steuern die Käufer laut dem Verband deutscher Pfandbriefbanken gut ein Viertel selbst bei. Vor allem aber wird in den nächsten Jahren die Zahl der Haushalte noch weiterwachsen: Mehr Singles brauchen mehr Wohnungen.

Das sind traumhafte Aussichten für die Bauwirtschaft und alle, die mitverdienen: Makler, Finanzierer, Baustoffindustrie. Das Münchner Ifo-Institut prophezeit dem Wohnungsbau „ein Jahrzehnt des Aufschwungs“.

Ein Profiteur des Booms ist die deutsche Dependance der schwedischen Baugesellschaft NCC, hierzulande der größte Projektentwickler für Wohnimmobilien. 1354 Wohnungen hatte NCC im dritten Quartal in Deutschland im Bau, 304 mehr als im Vorjahreszeitraum. „Das Geschäft lief nie besser als jetzt“, sagt Deutschland-Chef Nils Olov Boback.

Boback hat schon ganz andere Zeiten erlebt. Seit 20 Jahren ist der Schwede in Deutschland tätig. Damals hätten sich institutionelle Anleger beim Aufbau Ost „blutige Nasen“ geholt, erinnert er sich. Lange Jahre seien sie dem Markt ferngeblieben, nun kehrten sie mit Macht zurück. Auf der Suche nach Alternativen zur Anlage in Staatsanleihen erwerben Fondsgesellschaften komplette Immobilienpakete, noch bevor überhaupt ein Stein gemauert ist. Im Sommer etwa verkaufte NCC 149 Wohnungen in Berlin-Pankow für fast 23 Millionen Euro an eine Frankfurter Vermögensverwaltung.

Der Projektentwickler konzentriert sich auf Quartiere in Ballungsräumen, etwas außerhalb des Zentrums gelegen, Hauptsache gut angebunden. Geeignete Grundstücke sind rar, zwischen den Interessenten entwickeln sich zuweilen preistreibende Bietergefechte. Zusätzlich verteuern immer schärfere staatliche Auflagen zur Energieeffizienz den Bau. Die Kosten für ein Reihenmittelhaus haben sich laut NCC durch solche Faktoren in fünf Jahren um 30 000 Euro erhöht.

So wird auch der Wohnraum in den B-Lagen der Metropolen immer kostspieliger. „Der Ring der Verteuerung zieht immer größere Kreise“, sagt die Initiatorin des Münchner Bündnisses für Bezahlbares Wohnen, Andrea von Grolman.

Dieser Strukturwandel würde wahrscheinlich weniger rasant voranschreiten, wenn der soziale Wohnungsbau noch eine Rolle spielen würde. Doch die Politik hat größtenteils selbst dafür gesorgt, dieses Korrektiv zu beseitigen.

Nach dem Krieg galt Baupolitik noch als „nationale Aufgabe“, so der Bochumer Sozialwissenschaftler Volker Eichener. Über Jahrzehnte flossen die Fördermittel, Mitte der neunziger Jahre zog sich der Bund zurück. Heute gibt die Bundesregierung für den Wohnungsbau 1,1 Milliarden Euro aus – in den Fernstraßenbau investiert sie fast das Fünffache.

Mittlerweile tut sich hier eine gewaltige Lücke auf. In Deutschland fehlen rund vier Millionen Sozialwohnungen, hat das Hannoveraner Pestel-Institut ausgerechnet. Auf eine Wohnung kämen fünf Mieter, die eigentlich eine Berechtigung hätten, dort einzuziehen.

CLAUS SCHUNK / SÜDDEUTSCHER VERLAG

JÖRG MÜLLER / AGENTUR FOCUS / DER SPIEGEL

Hochhaussiedlung in München-Neuperlach, Luxusprojekt „Sophienterrassen“ in Hamburg: *Flucht in die Außenbezirke*

Statt die Lücke zu schließen, vergrößerten die klammen Länder und Kommunen sie noch, als sie einen Großteil ihres Bestands an Finanzinvestoren verkauften. Die warteten nur darauf, dass die Preisbindung auslief, um später die Mieten drastisch erhöhen zu können.

Auch in Köln waren die „Heuschrecken“ unterwegs. In den neunziger Jahren standen mehr als 100 000 Sozialwohnungen zur Verfügung, jetzt gibt es gerade noch 42 000. Wegen ihres geringen Einkommens hätten aber 268 000 Haushalte Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Vor gut einem Jahr entschied der Rat der Stadt gegenzusteuern. Erstmals nach zehn Jahren wurde wieder ein Wohnungsbauförderprogramm aufgelegt. „Wir waren unwahrscheinlich froh“, erinnert sich die zuständige Beigeordnete Henriette Reker. Umso größer ist jetzt die Enttäuschung: Von den Mitteln, immerhin 35 Millionen Euro jährlich, ist bislang kein Cent abgerufen worden.

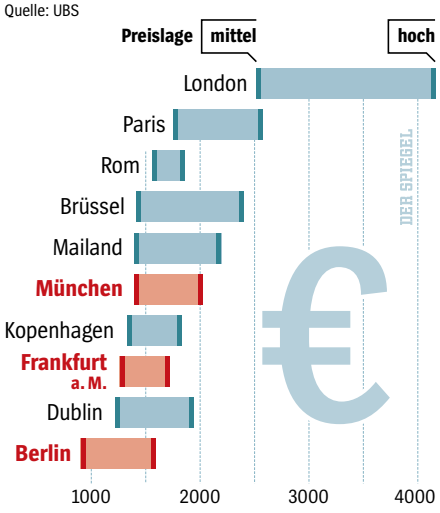
Offensichtlich investieren die Bauträger lieber in Luxusapartments, da die eine höhere Rendite versprechen. Bei öffentlich geförderten Wohnungen beträgt die Kaltmiete in Köln 5,25 Euro pro Quadratmeter, im freien Markt ist fast das Doppelte zu erzielen.

Die Sozialpolitikerin Reker steckt in einem Dilemma: Im Zentrum Kölns ist öffentlicher Wohnbau kaum zu realisieren, raus auf die grüne Wiese zu gehen sei aber keine Alternative. „Ich möchte, dass auch die Krankenschwester in Köln wohnen kann.“

Preisgefälle

Monatliche Bruttomieten* in europäischen Großstädten, in Euro

Quelle: UBS



* Durchschnitt für 3-Zimmer-Wohnungen (Baujahr nach 1980) mit durchschnittlichem Wohnwert in Citynähe, bei Neuvermietung

Genau solche Bevölkerungsgruppen trifft die neue Wohnungsnot am härtesten: Bürger mit geringem Einkommen, die knapp über der Bedürftigkeitsgrenze liegen. Senioren, die allein in einer mittlerweile zu großen und sanierungsbedürftigen Wohnung leben. Aber auch Studenten, die früher vielleicht noch eine Bleibe in Uni-Nähe fanden: in Hamburg im Grindelviertel, in München in Schwabing. Heute lebt in diesen Stadtteilen kaum noch ein Student, selbst für ihre Dozenten sind sie schwer bezahlbar.

Das Thema könnte bei der Bundestagswahl 2013 noch eine wichtige Rolle spielen. Schon jetzt entbrennen Debatten darüber, ob der Gesetzgeber Mietobergrenzen festlegen sollte oder ob leerstehende Wohnungen den Ämtern gemeldet werden müssen. Auf einer Demonstration am vorvergangenen Wochenende in Hamburg wurden noch radikalere Forderungen gestellt. „Frei besetzen, statt leer besitzen“ lautete ein Slogan von Teilnehmern, die quer durch die Stadt bis zur Hafenstraße zogen.

Häuser besetzen? Die Neuperlacher Rentnerin Nillius winkt ab, dafür fühle sie sich dann doch zu alt. Aber sie könne die Leute gut verstehen. Sie selbst hat Sorge, dass ihr die Wohnungskosten 2014 endgültig über den Kopf wachsen. Dann könnte man ihr erneut die Miete erhöhen. Sie weiß nur, dass sie nicht mehr umziehen will in diesem Leben.

Alexander Jung