

# WOHNUNGSNOT



Demonstration gegen Wohnungsnot in Hamburg

ANGELIKA WARMUTH / DPA

IMMOBILIENMARKT

## Lage, Lage, Lage

Vor der Wahl sorgen sich die Kanzlerin und ihre Kontrahenten um die Not der Mieter. Doch die sind mitunter selbst schuld: Viele wollen nur in den feinen oder angesagten Vierteln wohnen.

**D**eutschland im Jahr 2013. Junge Menschen demonstrieren in Innenstädten und skandieren: „Wir wollen nicht auf der Straße leben.“ Bei Wohnungsbesichtigungen in München, Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Frankfurt am Main bilden sich Warteschlangen, die bis weit vor die Haustür reichen. Verzweifelte starten Facebook-Aktionen, schreiben Ketten-Mails oder kleben Zettel an Straßenlaternen: „Bitte! Nette Kleinfamilie sucht hier im Viertel eine neue Bleibe! Geben Sie uns eine Chance!“

Die Politik reagiert. In Hamburg wird gefordert, Studenten und Auszubildende auf Schiffen unterzubringen. In Berlin will Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) leerstehende Kasernen herrichten lassen; es dürfe „keine Denkverbote“ mehr geben, fordert er. SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück macht sich im Wahlkampf für sozialen Wohnungsbau stark. Sogar die zögerliche Kanzlerin Angela Merkel scheint plötzlich eine „Mietpreisbremse“ zu wollen.

Man kann in diesen Tagen den Eindruck bekommen, in den deutschen Metropolen herrsche eine Wohnungsnot wie nach dem Zweiten Weltkrieg. Doch wer mit Experten von Immobilienverbänden, Mieterbund und städtischen Wohnungsunternehmen spricht, erfährt anderes: Einen flächendeckenden Mangel an Wohnraum gibt es nicht – dafür aber einen extremen und preistreibenden Run auf wenige Viertel in einigen sehr beliebten Städten. Zu viele wollen in denselben Nachbarschaften wohnen und wundern sich dann, dass die Wohnungen dort immer teurer werden.

Der Hamburger Hausverwalter Eric Seele, 47, kennt dieses Phänomen gut. An einem sonnigen Frühlingsschmiedtag fährt er mit seinem Auto im Zentrum los und biegt nach nur zehn Minuten Fahrt in eine Sackgasse ab. Ganz am Ende steht ein weiß verputztes Haus mit Parkplätzen vor der Tür. Eine der Wohnungen im Haus steht leer, Seele will sie vermieten. „Ein feines Angebot“, findet er. Die Wohnung misst 62 Quadratmeter und hat ei-

nen Balkon nach hinten raus. Kein Straßenlärm ist zu hören, nur Vogelgesang. Seit drei Wochen bietet Seele die renovierte und WG-taugliche Bleibe im Internet an: 620 Euro Netto-Kaltmiete, keine Courtage.

Das ist kein Schnäppchen, aber in einer Stadt, in der kürzlich bei einer Demonstration zur Besetzung leerstehender Bürogebäude aufgerufen wurde, müsste großes Interesse herrschen. Doch bisher seien nur drei Anfragen eingegangen, sagt Seele. Alle Bewerber sagten nach der Wohnungsbesichtigung ab. Seele überlegt, jetzt auf 600 Euro runterzugehen.

Das Hauptproblem sei aber nicht der Preis, sondern der Standort der Wohnung, behauptet der Verwalter. Sie liegt in Lokstedt, einem Stadtteil, der vielen Zuzüglern unbekannt ist und bei Hamburgern als eher uncool gilt.

Befände sich dieselbe Wohnung in St. Pauli oder im angesagten Schanzenviertel, würden sich innerhalb von zwei Stunden so viele Mieter melden, dass er das Angebot aus dem Internet nehmen müsste, meint Seele. Bei richtiger Lage spielte es dann auch keine Rolle, ob die Wohnung saniert ist oder 900 Euro kostet. Er fände „absolut problemlos“ zwei Studenten, die in der unrenovierten und überbezahlten Wohnung begeistert eine WG gründen würden. Es sei schon erstaunlich, sagt der Verwalter: Junge Menschen, die kein Problem damit hätten, für ein Jahr in Guatemala oder Indonesien zu leben, scheuten Hamburg-Lokstedt.

Makler und Hausverwalter in vielen deutschen Groß- und Universitätsstädten kennen das Problem: Ständig hören sie von grassierender Wohnungsnot – und zugleich haben sie zentrumsnahe und vergleichsweise günstige Immobilien im Angebot, für deren Vermietung sie genauso lange brauchen wie vor einigen Jahren.

„Die Menschen beschränken sich bei der Wohnungssuche trotz der hohen Preise viel stärker auf die hippen Viertel als früher – so steigen die Preise dort weiter, und die Wohnungssuche gestaltet sich schwieriger“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Deshalb plage auch viele das Gefühl, es herrsche in den Großstädten neuerdings ein Wohnraumangel wie in Hongkong.

Oft sind es nur zwei oder drei U-Bahn- oder Busstationen, die den Unterschied ausmachen. Laut einer Erhebung des Internetportals Immobilienscout24.de kommen auf Wohnungsangebote in der Kölner Altstadt über fünfmal mehr Gesuche als auf die im Stadtteil Bilderstöckchen, dabei liegen die Viertel nah beieinander. Und Wohnungen, die in Berlin-Kreuzberg angeboten werden, locken fast sechsmal so viele Interessenten an wie Objekte in Wilmersdorf, das ganz in der Nähe liegt.

Während die meisten Wohnungen in beliebten Stadtteilen laut immobilienscout24.de nach fünf bis zehn Tagen trotz hoher Preise vermietet sind, dauert es in anderen Straßenzügen oft drei Wochen (siehe Grafik). „Wer bereit ist, sich auch mal andere Viertel als die üblichen anzuschauen, trifft auf einen sehr viel entspannteren Markt“, sagt Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender des städtischen Hamburger Wohnungsunternehmens Saga GWG, das 130 000 Wohnungen vermietet.

Laut einer Studie der Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse und Konzepte neigen gerade Studenten dazu, sich bei der Suche auf einige wenige zentrumsnahe Viertel zu beschränken. Etliche seien bereit, für ein Zimmer im Zentrum doppelt so viel zu bezahlen wie in einer Siedlung am Stadtrand. Das treibe die Preise, weil in manchen Städten jeder Fünfte, der eine Wohnung sucht, Hochschüler sei.

„Es ist viel Hysterie im Spiel, wenn es um den deutschen Wohnungsmarkt geht“, resümiert Ralph Pass, Vorstandsmitglied des Immobilienverbands Deutschland (IVD). In seinem Büro in der Kölner In-

nenstadt steht ein großes Aquarium mit bunten Fischen. Es soll eine beruhigende Wirkung haben, aber Pass regt sich auf über das, was Wohnungssuchende und Politiker derzeit so alles behaupten und fordern. „Da reißt mir die Hutschnur“, sagt der 44-Jährige, dessen Hausverwaltungsfirma etwa 4000 Wohnungen betreut. „Wer erzählt, dass es in ganz Köln und anderen Großstädten keinen bezahlbaren Wohnraum mehr gibt, der lügt.“

Hinzu kommt, dass es die heutige Mietergeneration den Hauseigentümern besonders leicht macht, regelmäßig die Mieten zu erhöhen. „Der Mieter von heute ist eher unstet“, glaubt Pass. Etwa der Single, der sich zunächst mit 50 Quadratmetern zufriedengebe und nach der ersten Lohnerhöhung in eine 70-Quadratmeter-Bleibe umziehe. Das gibt den Wohnungseigentümern Gelegenheit, an der Preisschraube zu drehen: Bei einer Neuvermietung können sie problemlos draufschlagen.

Im beliebten Stadtteil Hamburg-Eimsbüttel wurde zwischen 2011 und 2012 jede achte Wohnung neu vermietet. Kurioserweise gehen 80 Prozent der frei gewordenen Bleiben laut IVD nicht an Neubürger, sondern an Menschen, die schon vorher im Viertel wohnten.

Was also mieter werden, um die Situation in Großstädten zu entspannen? Natürlich müsse gebaut werden, sagt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds. Wenn der Zustrom in die Städte anhalte und sich der Trend zum Alleinleben fortsetze, würden etwa 250 000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Bereits jetzt wohnen in den Großstädten etwa 50 Prozent aller Menschen allein und blockieren zum Teil Wohnraum, der auch für drei Menschen reichen würde. Gerade für Familien mit niedrigem Einkommen müsse etwas getan werden.

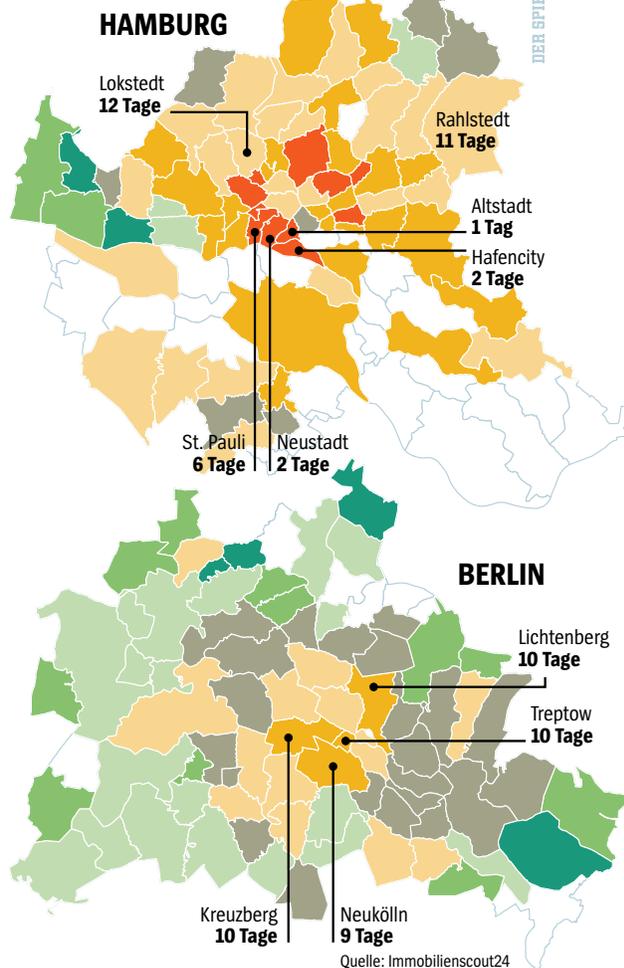
Doch Neubauten allein genügen nicht, sagt Ropertz, „die Städte müssen auch Werbung für weniger angesagte Viertel machen und Stadtteile konsequent und zielgruppengerecht aufwerten“. Es nütze ja nichts, wenn zum Beispiel in Lokstedt gebaut werde, viele Wohnungssuchende aber weiterhin zu lange nur auf angesagte Viertel schauen.

Saga-GWG-Chef Basse bekam vor einiger Zeit schon mal einen Vorgesmack, wie schwer es werden könnte, gerade jüngeren Bürgern die vermeintlich weniger attraktiven Stadtteile schmackhaft zu machen. Mit Kollegen nahm er an einer Diskussion in der Hochschule für bildende Künste teil. Als

es um die Wohnungsnot ging, schlugen sie den Studenten vor, auch mal in Hamburg-Rahlstedt oder anderen weniger szenigen Stadtteilen zu suchen. Die Saga GWG könne dort Wohnungen für etwa sieben Euro pro Quadratmeter anbieten, also für gut die Hälfte dessen, was zum Teil im Schanzenviertel verlangt wird. Die Studenten waren nicht interessiert: Sie piffen Basse aus.

## Ansturm auf beliebte Viertel

Zeitraum zwischen Angebot und Vermietung von Wohnungen auf der Internetplattform Immobilienscout24, in Tagen



Die Durchschnittskaltmiete ist in Köln in den vergangenen fünf Jahren um neun Prozent gestiegen, zu hohen Preissprüngen sei es nur bei Neuvermietungen in einigen Vierteln gekommen, sagt Pass. Was im Übrigen auch daran liege, dass die Politik die Hauseigentümer zu energetischen Sanierungen motiviere und die Kosten dann zum Teil auf die Mieter umgelegt würden.