

Panorama v. 12.08.2021

Kampf um Wohnraum: Die unmögliche Aufgabe der Politik

Anmoderation

Anja Reschke:

„Neben Klima und Corona gibt es für den Bundestagswahlkampf ja noch so ein paar andere Felder, die den Bürgern im Alltag wichtig sind: Bildung, Digitalisierung, Internetausbau – geht da eigentlich irgendwas voran? und Wohnen! Weil das die Leute umtreibt, und zwar längst nicht mehr nur in den Großstädten, die Preise schießen auch auf dem Land in die Höhe, (K1) wollen Parteien hier punkten. Die Bandbreite der Vorschläge ist recht groß. Während die linke Seite traditionell auf Lenkung durch den Staat setzt – Mietendeckel, Mietpreisbremse, ja sogar von Enteignung war die Rede – setzt man im konservativ-liberalen Lager auf die Kraft des Marktes. Man muss halt bauen, bauen bauen, dann gibt's mehr Angebot. Ob man der einen oder anderen Seite zugeneigt ist, ist Glaubenssache, eins aber muss einem klar sein: keine Partei hat wirklich eine Lösung. Das Thema ist viel zu komplex und widersprüchlich. Wie sehr versteht man, wenn man den unterschiedlichen Akteuren am Wohnungsmarkt zuhört. Sebastian Asmussen, Johannes Edelhoff und Annette Kammerer haben das getan.“

Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen – das fordern gerade viele. Und die Politik verspricht Lösungen. Doch wenn man Mieter, Vermieter und Bauunternehmer fragt, sind die Antworten ganz unterschiedlich. Anne Liebrecht hatte mit ihrer Familie eine günstige Wohnung in Kiel. Rund 600 Euro kalt für 140 qm. Doch dann kam die Kündigung wegen Eigenbedarf. Einer der beiden Eigentümer wollte selbst in die Wohnung ziehen.

O-Ton

Anne Liebrecht, Ex-Mieterin:

„16 Jahre habe ich hier gewohnt. Das war meine Heimat. Ich wollte hier bleiben und, ja, ich finde es jammerschade.“

Dass es ausgerechnet ihre Wohnung im Erdgeschoss sein musste, konnte der Eigentümer in einem Gerichtsprozess allerdings auch gut begründen.

O-Ton

Anne Liebrecht, Ex-Mieterin:

„Unter anderem war eine Begründung, dass er einen Hund hat und die Erdgeschosswohnung daher wollte, weil er ursprünglich von diesem Balkon aus eine Treppe in den damals noch hier befindlichen Garten bauen wollte, damit sein Hund hier in dem Garten spielen kann.“

Doch nach der Kündigung ist der Eigentümer nie eingezogen. Und aus dem Vorgarten machte er Parkplätze. Auf Anfrage schreibt er: *Die Auseinandersetzung habe lange gedauert und nach dem Auszug habe er eine „neue Lebensgefährtin“ gefunden. Deshalb und wegen „weiterer Umstände“ habe sich sein Lebensplan geändert.* Heute könnte sich Anne Liebrecht ihre ehemalige Wohnung nicht mehr leisten. Erst wurde sie deutlich teurer vermietet, nun steht sie leer und zum Verkauf: für 875.000 Euro. Das ist mehr Geld als Anne Liebrecht in 100 Jahren als Mieterin dort bezahlt hätte.

Auch Claudia Gude war Mieterin bei den exakt gleichen Eigentümern in Kiel. Und auch ihr kündigten sie wegen Eigenbedarf - diesmal für einen Neffen. Sie zog aus.

O-Ton

Claudia Gude, Ex-Mieterin:

„Es ist Wut. Einfach auch, weil man das Gefühl hat: gab es diesen Eigenbedarf? Das ist was, was Mieter überhaupt nicht nachvollziehen können: ist das jetzt gerechtfertigt gewesen oder nicht?“

Doch auch hier entscheiden sich die Eigentümer um. Nur drei Wochen nach dem Auszug will der Neffe doch nicht mehr einziehen. Familie Gude könne zurückziehen, schreiben die Eigentümer. Doch das wollte sie nicht mehr, und einige Wochen später wird das Haus dann verkauft. Panorama kennt insgesamt 4 Eigenbedarfskündigungen dieser Eigentümer. Sie schreiben uns: *Bei ihren etwa 100 Wohnungen, sei diese Zahl nicht zu beanstanden*. Laut Mietervereinen ist Eigenbedarf mittlerweile Kündigungsgrund Nummer 1.

O-Ton

Ann Sophie Mainitz, Mieterverein Kiel:

„Es ist in der Tat eine Art Trend geworden, es ist auch manchmal so, dass man das Gefühl hat, Vermieter sprechen einfach eine Eigenbedarfskündigung aus, um den Mieter loszuwerden oder um die Wohnung teurer zu vermieten. Und das ist auch mehr geworben. Weil Vermieterinnen und Vermieter wirklich auch die Eigenbedarfskündigungen für sie so ein bisschen als Umgehung oder als Schlupfloch für sich gefunden haben.“

Fakt ist: Die Zahl der Prozesse um Eigenbedarf ist stark gestiegen. Und fast jedes Mal, wenn ein Altmietter auszieht, gibt es eine bezahlbare Mietwohnung weniger in Deutschland. Gegen teuren Wohnraum hilft bauen, sagt Konrad Adenauer, Enkel des ehemaligen Bundeskanzlers und Präsident von „Haus und Grund“ in Rheinland-Westfalen. Kleinvermietern gehören mehr als 60 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland, und Adenauer kämpft gegen Regulierungen, die das Bauen behindern.

O-Töne

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen: „Ich sehe es so, dass also alle Regulierungen, die am Mietmarkt geschehen, also was die Preise angeht, das die ungut sind für die Entwicklung. Wir brauchen die Investitionen und die kann man nur anlocken. Der Esel läuft nur, wenn man ihm die Möhre vorhält. Nicht, wenn man sie vorenthält. Also, es muss ein Anreiz da sein zu bauen und auch zu vermieten.“

Panorama: „Wie schafft man denn dann, wenn man nicht reguliert, bezahlbaren Wohnraum?“

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen. „Bauland, Bauland, Bauland. Wenn, sagen wir mal das Brot knapp würde, oder der Kaffee. Würde nur sagen, wir müssten mehr produzieren. Mehr Brotbacken, mehr Kaffee ernten, mehr Kaffee rösten. Sage ich mal. Und eben bauen. Wenn Gebäude fehlen müsste eine bauen. Ist doch ganz klar.“

Adenauer führt auf den Balkon hinter seinem Büro. Auf einer vormals freien Fläche wurden Wohnungen gebaut. So etwas müsste es öfters geben, findet er. Aber oft hakt es am Widerstand der Anwohner.

O-Ton

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen:

„Ich weiß, dass auch oft aus den kleinen Bezirken der Stadt Widerstände kommen, weil die Leute sagen: *„Hier ist unsere schöne Wiese hier oder ein freies Gebiet, das wollen wir so erhalten, das ist bekannt*. Darüber muss man sich notfalls hinwegsetzen und sagen, wir brauchen jetzt Wohnraum.“

Das ist tatsächlich ein großes Problem. Denn Neubau finden alle toll – aber vor der eigenen Haustür stört er dann doch. Genau so einen Fall gibt es hier in Köln. Seit 10 Jahren will die Caritas

Wohnungen und Doppelhaushälften bauen. Doch der Bau stockt, vor allem weil eine Bürgerinitiative dagegen kämpft. In die Villengegend passten keine großen Mehrfamilienhäuser, so ihr Hauptargument bis heute.

Das Interessante: Ausgerechnet Konrad Adenauer war jahrelang Vorstand dieser Bürgerinitiative. Panorama hat ihn schon 2013 interviewt.

O-Töne

Konrad Adenauer, Bürgerinitiative Deckstein-Hohenlind (2013): „Es sollte nicht zu kleinkariert gebaut werden.“

Panorama: „Für die Angestellten, die sind ja besonders betroffen, warum sollte man denn nicht für die bauen?“

Konrad Adenauer, Bürgerinitiative Deckstein-Hohenlind: „Für die wird ja überall gebaut und kann gebaut werden. Nur wenn man ein Filetstück hat wie hier, kann man das nicht verschleudern, verstehen Sie, das wäre fatal, sowohl für den Eigentümer wie für die Stadt Köln auch. Man muss gute Grundstücke gut bebauen und weniger gute kann man eben etwas einfacher bebauen. Nur einfach für jede Hausart, für jedes Portemonnaie hat man ein passendes Haus und Grundstück auch, aber soll es nicht künstlich vermischen.“

Heute – 8 Jahre später, ist immer noch nichts bebaut. Auch weil Adenauers Initiative weiter dagegen vorgeht. Wie passt das zusammen? Als Sprecher der Vermieter ist Adenauer für „Bauen, Bauen, Bauen“ – als Privatmann aber gegen zu viele Häuser und zu Große.

O-Töne:

Panorama: „Der Bau wurde ja verzögert auch durch ihren persönlichen Einsatz.“

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen: „Ja, sicher. Ich darf noch eine Initiative leiten. Darf ich doch.“

Panorama: „Aber es ist doch bemerkenswert, wenn man sagt man darf nicht regulieren, man muss bauen und dann ist der Präsident selber gegen eine zu dichte Bebauung.“

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen: „Wir sind ja fürs Bauen, aber nicht zu viel auf einem Fleck, verstehen Sie das, darum ging es doch!“

Panorama: „Aber das sehen wahrscheinlich viele so, dass bei Ihnen in der Gegend gerade nicht so viel gebaut werden soll!“

Konrad Adenauer, Haus und Grund Rheinland-Westfalen: „Hören Sie auf damit! Jetzt ist doch alles Unfug, was Sie da erzählen. Jetzt ist klar gesagt, das Gebiet, da haben wir gegen gekämpft, dass es so viel ist, nicht gegen die Bebauung schlechthin. Nur, einige Häuser, viel zu hoch und zu massiv.“

Grundsätzlich hat er Recht: Es muß mehr gebaut werden. Noch mehr. Denn allein in den letzten 4 Jahren sind 300.000 Wohnungen zu wenig entstanden. Und so bleibt der Mangel, die Preise steigen weiter. Das Eigenheim – es ist DAS Versprechen der alten Bundesrepublik. Dieses Haus am Stadtrand von Hamburg schaut sich Patrick Hegedues an. Schon seit längerem sucht er für sich und seine Familie ein Eigenheim. Doch selbst hier ist es teuer:

O-Ton

Patrick Hegedues, sucht ein Haus:

„Die Preise sind ja inzwischen sehr krank geworden. Wenn man das so sagen darf. Man muss sich eigentlich damit abfinden, dass es oft teilweise so ein Preis ist, der bezahlt werden muss.“

Das Haus liegt in Billwerder, einem eher ländlichen und ärmeren Viertel Hamburgs. Es ist über 100 Jahre alt und sanierungsbedürftig, daraus macht auch der Makler keinen Hehl.

O-Ton

Hauke Rohde, Makler:

„Das ist heute natürlich nicht mehr zeitgemäß, die Wände komplett zuzukleistern, das Haus kann an dieser Stelle schlecht atmen. Wir sehen auch hier ein Beispiel für die Elektrik, die natürlich absolut nicht mehr zeitgemäß ist und komplett saniert werden müsste.“

Der stolze Preis: 600.000 Euro! Dabei ist das Obergeschoss komplett unbeheizt. Die Fenster überall einfach verglast und der Keller feucht. Patrick Hegedues würde das Haus deshalb komplett abreißen lassen und neu bauen.

O-Töne

Panorama: „Mit wie viel Geld kalkulieren sie da? Es sind ja jetzt schon 600.000 plus.“

Patrick Hegedues: „Wenn man jetzt noch mal einen Neubau draufsetzt? Noch mal 700 dazu. Mit allen Nebenkosten - 1,4.“

Panorama: „Millionen Euro?“

Patrick Hegedues: „Ja.“

Hegedues kauft das Haus am Ende nicht. Aber dafür ein anderer Interessent für einen noch höheren Preis: 645.000 Euro. Laut Forschungsinstitut Empirica sind Einfamilienhäuser heute fast doppelt so teuer, wie vor zehn Jahren. Der Traum vom eigenen Haus – für viele droht er zu platzen. Eigentlich ist Felix nur Mieter. Doch aktuell kämpft er gleich gegen 2 millionenschwere Immobilienkonzerne. Seine Berliner Wohnung war Teil eines Mega-Deals. Der schwedische Konzern Heimstaden kaufte 4000 Wohnungen von der britischen Investmentfirma Gabriel.

O-Ton

Felix, Mieter:

„Die spekulieren mit unserem Leben, so hört sich das ein bisschen drastisch an. Aber Wohnraum ist, das ist unser Leben. Da, wo wir leben, wo wir schlafen, wo wir essen. Und da sitzt irgendwo in Schweden oder Norwegen, keine Ahnung, irgendwo ein Milliardär und will mit meinem Leben Geld verdienen.“

Nach dem Deal stellte Felix fest, dass er jahrelang viel zu viel Miete gezahlt hatte: 1200 Euro zahlt er im Monat. Doch laut Mietpreisbremse müsste es viel weniger sein.

O-Töne

Panorama: „Wie hoch sollte eure Miete eigentlich sein, laut Gesetz?“

Felix, Mieter: „770€“

Die Miete ist also wohl 400 Euro zu hoch. Seinen Schätzungen nach hat er in den letzten Jahren so etwa 8000 Euro zu viel gezahlt. Felix hat damit Anspruch auf Mietsenkung und Rückzahlung. Doch bei der Rückzahlung vom alten Vermieter gibt es ein Problem: wie kommt er an das Geld? Sein alter Vermieter sitzt nämlich außerhalb der EU – in London.

O-Ton

Felix, Mieter.

„Das ist ein milliardenstarker Immobilien-Konzern mit Sitz in London und ich bewohne hier irgendwie so eine popelige Bude in Neukölln. Was soll ich schon machen? Ich werde dieses Geld. Naja, ist halt weg. Werde ich nie wiedersehen.“

Der Mieter kapituliert – Und genau das, sei das Kalkül der Konzerne, sagt der Jurist Daniel Halmer, der eine Rechtsberatung betreibt.

O-Ton

Daniel Halmer, Verbraucherportal Conny:

„Insgesamt ist der Vorfall nichts ungewöhnliches. Aber es hilft ja nichts. Der einzelne Mieter, die einzelne Mieterin hat halt trotzdem das Problem, da durchblicken zu müssen. Viele fühlen sich da

auch eingeschüchtert. Wir reden ja von Privatpersonen, die haben einen Job, die haben Familie, die haben Hobbys, die haben keine Zeit, sich um solche Dinge zu kümmern. Selbst bei 8000 € sagen viele, dass ist mir dann doch zu viel Aufwand und zu hohes Risiko und so weiter.“

Der Jurist und sein Team klagten gegen die Londoner Firma, vertreten mehr als hundert Mieter. Denn ohne Spezialisten hilft das Mietrecht oft wenig gegen Wuchermieten. Christoph Gröner ist einer der größten Parteispender Deutschlands. 1 Million Euro überwies er der CDU und FDP. Warum spendet ein Bauunternehmer so viel Geld an die Politik?

O-Ton

Christoph Gröner, Bauunternehmer:

„Es ist so, dass ich im Moment gerade darauf setze, Parteien zu unterstützen, die aus meiner Sicht unser Demokratieverständnis soziale Marktwirtschaft eben stützen und sichern. Und da habe ich natürlich bei den Linken und bei den Grünen im Moment meine Bedenken. Ich sage das ganz offen: Für mich sind Grüne grün angemalte Kommunisten.“

Aber für so viel Geld – will er dafür nicht auch etwas zurück? 800.000 Euro spendete Gröner allein an die Berliner CDU.

O-Töne

Panorama: „800.000 Euro ist jetzt ja nicht wenig Geld – was versprechen sie sich persönlich davon? Christoph Gröner, Bauunternehmer: „Ich habe in Berlin vor allen Dingen die Berliner CDU unterstützt, weil ich der Auffassung war, dass es dort ein Missverhältnis zwischen dem bürgerlichen Lager, die seinerzeit wie ich gespendet haben, bei 15, 16 Prozent standen und dem, sage ich mal linken Lager. Und deswegen habe ich dort ganz massiv investiert und mit Erfolg. Wir sind heute bei 25 Prozent, wenigstens was die Umfragen betreffen. Und mehr will ich nicht. Ich habe nicht die CDU in Berlin, und das kann ich so sagen, deswegen gefördert, weil ich sie selber wählen möchte.“

Panorama: „Eine Hand wäscht die andere – das ist ja der Vorwurf.“

Christoph Gröner, Bauunternehmer: „Ich kann Ihnen nur sagen, ich verbinde mit irgendwelchen Spenden an die Politik aber überhaupt keine Forderungen.“

Im Wahlkampf hilft das Geld der CDU – etwa dem Berliner Spitzenkandidat Kai Wegner – hier auf Wahlkampftour. Politische Gegner werfen ihm jetzt Käuflichkeit vor.

O-Töne

Panorama: „Die CDU bekommt ja soviel Geld von der Immobilienlobby wie sonst keine zweite Partei. Und da machen Sie sich keine Sorgen darum, dass die CDU käuflich wirkt?“

Kai Wegner, CDU Berlin: „Nein, weil ich nicht käuflich bin. Ich glaube, die Immobilienwirtschaft sieht diesen Druck in Berlin und sie spürt vor allem auch, dass sie hier nicht gewollt ist, obwohl sie helfen wollen. Sie wollen helfen, den Wohnraummangel zu beseitigen. Sie wollen hier Wohnungen zur Verfügung stellen, übrigens auch im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, im Bereich der Bezahlbarkeit. Und ich höre ganz, ganz häufig gerade auch von der privaten Immobilienwirtschaft, wir werden hier als Feinde dieser Stadt behandelt.“

Tatsächlich aber hat die CDU im Bund ein Gesetz durchgesetzt, dass der Immobilienwirtschaft viel Geld bringt. Die so genannte Sonder AfA - Eine Steuererleichterung. Jeder Investor, der eine Mietwohnung baut, kann jetzt Steuern sparen. Dadurch soll mehr gebaut werden.

O-Ton

Olav Gutting, CDU-Bundestagsabgeordneter (2018)

“Es handelt sich um eine befristete Sonderabschreibung, um dem Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen einen zusätzlichen Impuls zu geben. Das ist ohne Frage ein Anreiz für viele private Investoren.“

Klingt kompliziert, einfacher steht es in einer Analyse des Forschungsinstituts Empirica: „Die Sonder-AfA ist faktisch eine Subvention für Neubauinvestoren.“ Kosten für den Staat: bis zu 2,1 Mrd. Euro. Aber bringt das viele Geld auch etwas?

O-Töne

Panorama: „Wie viel Wohnungen mehr haben Sie denn gebaut? Wegen dieser Sonderabschreibungen?“

Christoph Gröner, Bauunternehmer: „Nein, keine einzige.“

Panorama: „Aber das hat ja Milliarden gekostet - den Staat sowas.“

Christoph Gröner, Bauunternehmer: „Der Staat macht viele Dinge, die ihm viel kosten, nichts bringen. Wenn wir Unternehmer über Steuern, Vergünstigungen, Ähnliches nachdenken, dann sagen wir immer als erstes ‚mache nie etwas wegen einer Abschreibung oder wegen einem Steuervorteil, sondern mache immer nur Dinge, die Sinn machen.‘ Und wenn es dann dazu noch eine Abschreibung und ähnliches gibt, okay, dann nimmt man die eben mit.“

Eine sinnlose Subvention also und ein Steuergeschenk, das man gern mitnimmt. Doch laut Wahlprogramm plant die Union sogar, auch in Zukunft der Immobilienbranche dieses Steuergeschenk zu machen.

O-Töne

Panorama: „Warum macht die CDU der Immobilienbranche ein solches Wahlgeschenk?“

Paul Ziemiak, CDU-Generalsekretär: „Wir machen niemandem Wahlgeschenke, sondern wir wollen, dass möglichst viele neue Wohnungen entstehen. Und wir wollen dieses Wohnungsbaupaket, was wird jetzt in dieser Legislaturperiode gehabt haben, fortsetzen. Das war übrigens ein großer Erfolg.“

Ein großer Erfolg? Das sieht selbst der Bauunternehmer anders und findet die Subvention überflüssig. Trotzdem bereut er seine Spende an die CDU nicht.

O-Ton

Christoph Gröner, Bauunternehmer:

„Ich kann das doch selber einschätzen als jemand, der Immobilienbranche ist. Und ich kann sagen, wenigstens machen die nicht etwas, was sie jetzt noch verschlimmert. Das kann ich sagen. Ich kann ihnen aber nicht sagen. Oder ich müsste lügen, wenn ich sage, die haben ein Programm, das funktioniert.“

Kein Programm, das funktioniert. Dabei erwarten die Wähler doch genau das. Die Enttäuschung nach der Wahl ist geradezu vorprogrammiert.

Bericht: Sebastian Asmus, Johannes Edelhoff, Annette Kammerer

Kamera: John Patrick Classen, Martin Kobold, Andrzej Król, Andrea Rumpler, Alexander Rott

Schnitt: Hauke Kleinschmidt

Abmoderation

Anja Reschke:

„Im Interview hat Bauunternehmer Gröner noch mehr kontroverse Thesen aufgestellt.

Nicht jeder wird ihm zustimmen, aber auf jeden Fall ist das hochspannend. Sie können das ganze Interview sehen auf panorama.de.“