

Panorama vom 23.06.2016

Wohnungsnot: Rettung durch Großinvestoren?

Anmoderation

Anja Reschke

Jeder, der in einer größeren Stadt schon mal eine einigermaßen bezahlbare Wohnung mieten wollte, wird dieses Bild kennen. Dutzende Bewerber, die Chance, die Wohnung zu ergattern, gering. Es fehlt massiv an bezahlbarem Wohnraum. Nun ist es nicht so, dass die Städte das Problem nicht kennen würden: Es wird ja auch gebaut. Überall sieht man Kräne, es wird nachverdichtet, wie es so schön heißt, auf Grundstücken von ehemaligen Einfamilienhäusern entstehen meist Wohnanlagen. Nur, leisten können sich die halt nur wenige. Vielleicht setzen die Kommunalpolitiker beim Wohnungsbau aufs falsche Pferd. Johannes Edelhoff und Christian Salewski

Wohnen in der Stadt ist wieder attraktiv. Doch es fehlt an Wohnraum. Für die Politiker ist die Lösung klar:

O-Ton

„Wir müssen den Wohnungsbau in ganz Deutschland dringend verstärken.“

„Wir brauchen bis 2020 jährlich mindestens 250.000 bis 400.000 zusätzliche Wohnungen.“

„Insbesondere bezahlbare Mietwohnungen fehlen.“

„Es gibt nur eine Lösung: Bauen, Bauen, Bauen.“

Mehr Bauen, damit die Mieten sinken – bisher eine Wunschvorstellung. Daher können die Vermieter weiter astronomische Mieten verlangen.

O-Ton

Dietmar Walberg,

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen:

„Wenn Vermieter 50, 100, 300 Mietinteressenten für eine Wohnung haben, dann werden sie selbstverständlich auch die Miete nehmen können, die sie bekommen können. Der Vermieter kann, wenn das möglich ist, Mondpreise verlangen.“

Die einfachste Lösung wär, wie früher, Neubauten vom Staat. Doch die Kommunen haben über Jahrzehnte staatliche Wohnungen privatisiert und Grundstücke verkauft. Und viele sind chronisch pleite. Also hoffen die Politiker auf private Bauherren, am besten gleich große Investoren.

O-Ton

Joachim Herrmann,

CSU Bayerischer Minister für Bau:

„Ich fände es sehr gut, wenn Unternehmen, die Kapital anzulegen haben wie zum Beispiel Banken und Versicherungen, wieder stärker sich auch im heimischen Wohnungsbau engagieren. Das könnte uns auch wesentlich voran helfen.“

O-Ton

Barbara Hendricks, SPD,
Bundesministerin für Bau:

„Wir sind angewiesen auf die freie Wirtschaft. Die freie Wirtschaft brauchen wir auf jeden Fall.“

Anflug ins Reich der „freien Wirtschaft“ und der Großinvestoren. Sie treffen sich an der Cote Azur – zur jährlichen „Investorenmesse“.

Angeboten werden hier nicht Autos oder Möbel, sondern „Anlagemöglichkeiten“. Immobilien gelten zurzeit als besonders gute Anlage, als gutes Geschäft. Wer hätte gedacht, dass sich ausgerechnet zwischen diesen Leuten viele deutsche Bürgermeister tummeln. Ihr Ziel: die Investoren zu umgarnen - mit gutem Essen, feinen Getränken und kleinen Partys.

O-Ton

Josef Schmid, CSU,

Zweiter Bürgermeister München:

„Vorsicht, nicht erschrecken. Nicht erschrecken, kein Grund zur Panik. Ich darf Sie alle jetzt ganz herzlich zur Standparty hier am Stand der Landeshauptstadt München begrüßen.“

Nicht nur München – auch Berlin, Frankfurt, Hamburg und andere große Städte buhlen hier um das große Investorengeld, damit viele neue Häuser gebaut werden und irgendwann die Mieten sinken.

O-Ton

Josef Schmid, CSU,

Zweiter Bürgermeister München:

„Drei Tage lang haben Sie uns gut besucht hier am München Stand. Wo wir versuchen, unsere Attraktivität für die Anleger aus ganz Europa und der ganzen Welt darzustellen und ich glaube, es war wieder ein großer Erfolg.“

Ein großer Erfolg - also Hoffnung auf bezahlbare Wohnungen? Etwas stutzig macht, dass man in den Modellen hier vor allem Villen und Protzbauten sieht. Und das ist kein Zufall, sagen Experten:

O-Ton

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen: „Das Ziel der Städte ist es, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu lassen. Das Ziel von internationalen Finanzinvestoren ist 'ne möglichst hohe Rendite. Und das passt definitiv nicht zusammen.“

Panorama: „Das heißt, es kann im Grunde nur einer gewinnen bei dem Deal?“

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen: „Bei dem Deal kann eigentlich nur der gewinnen, der dann eben hohe Renditen erzielt, aber nicht derjenige, der am Wohnungsmarkt sich eine günstige Wohnung sucht.“

Während Politiker auf sinkende Mieten hoffen, spekulieren Investoren auf steigende Renditen. Auch Branchengröße Thomas Beyerle - eine Legende unter den Immobilien-Investoren - ist sich am Berlin-Stand sicher: die Mieten werden immer weiter steigen.

O-Ton

Thomas Beyerle,
Immobilien-Investor:

„Wenn ich es ein bisschen salopp sagen darf: Wir werden uns darauf einstellen müssen, dass da noch viel mehr geht, als wir uns heute vielleicht auch nur vorstellen können.“

Darum geht's also: um steigende Mieten, nicht sinkende. Aber es gibt auch eine positive Ausnahme: Die russische Firma MonArch wirbt damit, in Berlin bezahlbaren Wohnraum bauen zu wollen, „sozial und effizient“.

O-Ton

Ulrich Regener,
Immobilieninvestor:

„Wir haben in Berlin so genannte Social and Efficient Projekte. Das ist bezahlbarer Wohnraum für jedermann. Ich gehe davon aus, dass es irgendwo zwischen 10,50 Euro und 11 Euro liegen wird, die Miete pro Quadratmeter.“

Hier in Berlin Spandau soll gebaut werden. Die Miete: 11 Euro pro Quadratmeter. Das gilt sonst nicht gerade als „sozial“. Maximal 7,60 Euro sind für die Mehrheit halbwegs „bezahlbar“.

O-Ton

Dietmar Walberg,
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen:

„Die Mieter, die Schwierigkeiten haben, sich frei am Wohnungsmarkt zu bedienen, sind eben nicht Hartz4-Empfänger oder Transfergeldbezieher, sondern das sind die Berufsgruppen, die die Mitte dieser Gesellschaft abbilden. Das können Akademiker sein, das können im Bereich des bezahlbaren Wohnraums auch mit zwei Kindern schon die Einstiegsberufe des Höheren Dienstes sein.“

Nach einer allgemein anerkannten Definition ist bezahlbar, was sich etwa eine vierköpfige Familie mit einem Einkommen von bis zu etwa 4300 Euro leisten kann. Wir berechnen, wie viele Neubauwohnungen solch eine Familie bezahlen könnte. Das Ergebnis erschreckend. Nicht 100 Prozent, 16,5 Prozent der Wohnungen sind bezahlbar. In München sind es 8,2 Prozent, in Hamburg 5, in Nürnberg 2,9 und in Berlin 2,5 Prozent.

Es wird zu teuer gebaut, zu hochwertig. Doch manch einen Politiker stört das nicht. Die Logik, wer in die teure Wohnung einzieht, macht ja dafür woanders eine billige frei.

O-Ton

Joachim Herrmann, CSU,
Bayrischer Minister für Bau:

„Es ist in Ordnung, wenn jemand eine etwas teurere Wohnung baut oder kauft, dann ist das soweit auf dem Wohnungsmarkt auch okay. Weil, in der Regel macht er eine andere Wohnung frei, in der er bisher gewohnt hat, die dann jemand anders beziehen kann.“

O-Ton

Dietmar Walberg,
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen:

„Die Theorie funktioniert in der Praxis leider nicht. Denn tatsächlich ist es so, dass jeder, der eine Wohnung räumt, wird verursachen, dass derjenige, der nach ihm einzieht, in der Regel mit Mieterhöhungen zu rechnen hat. Im Übrigen muss man die Wohnungen, die geräumt werden, immer auch vor dem Hintergrund sehen, dass genau die Wohnung dann auch modernisiert werden und dann wird automatisch die Miete steigen.“

Die schicken privaten Neubauten helfen also fast gar nicht. Denn um die marktübliche Rendite von 10 Prozent zu erreichen, müssen die Mieten hoch sein. Jetzt versucht es die Bauministerin mit einer Bitte: die Investoren sollen freiwillig auf Gewinn verzichten:

O-Ton

Barbara Hendricks, SPD,
Bundesministerin für Bau:

„Es ist natürlich auch gar nichts dagegen zu sagen, dass Rendite gemacht wird. Aber die Frage ist natürlich, wie hoch die Rendite ist. Man muss ja nicht unbedingt, ich sag mal zehn Prozent Kapitalrendite haben, vier Prozent Kapitalrendite wär ja auch schon deutlich mehr als das, was man auf seiner Bank bekommt.“

Ein Appell als Lösung der Wohnungskrise. Während die Politik auf das Gewissen der Investoren hofft, freuen die sich weiter über hohe Gewinne.

Autoren: Christian Salewski, Johannes Edelhoff
Kamera: Tim Scherrer, Johannes Edelhoff, Alexander Rott
Schnitt: Wolf Krannich, Sören Schlotfeldt