

Panorama v. 20.04.2017

Brachliegende Grundstücke – Spekulanten verschärfen Wohnungsnot

Anmoderation

Anja Reschke:

Was sicher auch zum Gefühl der sozialen Ungerechtigkeit beiträgt, ist das Thema Wohnen. Gerade in den Städten steigen die Mieten extrem, weil die Nachfrage so groß ist. Entspannen könnte man das eigentlich nur, wenn mehr gebaut würde. Grundstücke sind sogar da. Und die Behörden unterzeichnen auch fleißig Baugenehmigungen. In Berlin etwa wurden im vergangenen Jahr 21.000 Gebäude genehmigt. Nur, gebaut wurde davon gerade mal die Hälfte. Und in anderen Städten ist es ähnlich. Gerade da, wo viele Menschen hinziehen wollen, liegen viele Flächen jahrelang brach. Christian Salewski und Johannes Edelhoff sind der Sache mal auf den Grund gegangen.

Hamburg-Bahrenfeld: seit Jahren liegt diese Fläche brach. Dabei ist sie wertvolles Bauland. Wohnungen sollten hier entstehen – aber passiert ist so gut wie nichts.

O-Töne von Anwohnern:

„Da waren ja früher auch ältere Häuser, und die hat man nun weggerissen und nun geht's nicht weiter.“

„Das sieht so leer aus. Da fehlt was.“

„Ich nehme an, dass es da keine Baugenehmigung gibt.“

Doch. Die gibt es. Schon vor vier Jahren sollte hier angefangen werden zu bauen.

O-Ton Panorama, Autor liest eine Pressemitteilung vor:

„Es gibt hier noch so eine alte Pressemitteilung. Da steht: Mit den Bauarbeiten soll im Oktober 2013 begonnen werden und dann 2015 sollen hier 143 Mietwohnungen entstehen.“

Laut der Pressemitteilung sollte der Bau so aussehen, den die Investoren damals stolz ankündigten. Doch Karl-Dieter Broks – hier rechts im Bild – und sein Partner bekamen das nötige Geld nicht zusammen. Also verkauften sie das Grundstück schnell weiter.

Eigentlich redet man über so etwas nicht in der Branche, aber was dann passierte, kam Broks doch merkwürdig vor: Auch der neue Käufer fing nicht an zu bauen, sondern bot das Grundstück wieder an. Sehr viel teurer allerdings, als er es gekauft hatte.

O-Ton

Karl-Dieter Broks, Immobilieninvestor:

„Die haben erst mal einen sehr hohen Preis genannt und mal geguckt, was der Markt so hergibt. Seitdem wir eigentlich fertig waren und verkauft haben, ist die Preisentwicklung für Wohnraum in Hamburg natürlich ein bisschen Raketenhaft nach oben gegangen. Unter uns: Den ersten Preis den sie gefordert haben, den habe ich als utopisch angesehen.“

Ein utopisch hoher Preis. Ging es vielleicht gar nicht ums Bauen, sondern ums Spekulieren? Denn gebaut wurde nicht, das Gelände wurde tatsächlich wieder weiterverkauft.

Neuer Besitzer ist Cristoph Gröner. Und er will jetzt wirklich bauen. Doch wegen der immer höheren Bodenpreise schafft er es kaum noch, Wohnungen für Normalverdiener anzubieten.

O-Ton

Christoph Gröner, Bauunternehmer:

„Es gibt einen Punkt, wo die Bodenpreise einen so großen Einfluss auf die Kalkulation des Projektes haben, dass da natürlich ein günstiges Wohnen überhaupt nicht mehr möglich ist. Das heißt, Sie bauen dann im Prinzip nur noch für die besser Verdienenden und Sie bauen nicht mehr für die Menschen, die Polizeibeamten, Krankenschwestern oder sonst was sind.“

Das Ergebnis der vielen Weiterverkäufe: Das Haus wird 4 Jahre später fertig. Und ursprünglich sollten die Mieten bei 10 Euro pro Quadratmeter liegen. Jetzt wird es deutlich teurer. Je nach Wohnung 12-16 Euro.

Der Architekt Eike Becker beobachtet, dass immer mehr Investoren spekulieren statt zu bauen. Erst vor kurzem hatte er für einen Auftraggeber ein Mehrfamilienhaus geplant. Doch als der Bau genehmigt war, wollte sein Klient plötzlich gar nicht mehr bauen.

O-Ton

Eike Becker, Architekt:

„Mein Auftraggeber klopf mir noch freundlich auf die Schulter und sagt mir in dem Augenblick, aber im Übrigen, was ich Dir eigentlich schon sagen wollte, ich habe jemanden gefunden, der kauft mir das Grundstück ab, und zwar für einen Preis, der so hoch ist, dass ich , ja, letztendlich das nicht ausschlagen kann.“

O-Ton Panorama: „Das heißt, er wollte gar nicht bauen?“

O-Ton

Eike Becker, Architekt:

„Ja, er hat spekuliert. Diese Situation kann immer mal wieder passieren, sie passiert sogar sehr häufig, gerade in einer Marktsituation, in der die Grundstückspreise in kurzem Zeitraum steigen.“

Und das tun sie. So sind die Bodenpreise etwa in Nürnberg in den letzten 5 Jahren um 90 Prozent gestiegen. In Frankfurt um 105 Prozent und in Berlin sogar um 345 Prozent.

Kaum verwunderlich also, dass Berlin ein Mekka für Spekulanten ist.

Die „Comer Group“ etwa ist hier sehr aktiv. In ihrer eigenen Zeitschrift brüsten sich die Brüder Luke und Brian Comer sogar damit, Spekulation sogar als Geschäftsmodell zu betreiben.

„Landbanking“ nennen sie das. Teilweise hätten Sie Gewinne von 3000 Prozent erzielt.

Dieses Grundstück der Brüder liegt schon 10 Jahre brach. Etwa 300 Wohnungen könnten entstehen. Doch von Vorbereitungen für einen Bau hat hier niemand etwas mitbekommen.

O-Ton Panorama:

„...und zum Vermessen, kommt da manchmal mal jemand vorbei?“

O-Ton Anwohner:

„Kann ich mich nicht erinnern. Also ich weiß, dass es dazu ein Exposé gibt schon seit längerer Zeit, wie es aussehen sollte oder könnte. Aber mehr weiß ich darüber auch nicht.“

O-Ton Panorama:

„Man hat ja fast den Eindruck, dass der hier spekuliert?“

O-Ton Anwohner:

„Dazu gibt es derzeit keine definitive Aussage (lacht).“

Die Comer-Brüder sind Großgrundbesitzer in Berlin. Auf den Flächen, mit denen sie handeln, könnten etwa 2800 Wohnungen gebaut werden. Doch in der Regel entsteht dort nichts. Ein Interview mit uns lehnen sie ab.

Aber je mehr ihrer Grundstücke wir sehen, desto mehr Fragen kommen auf. Deshalb suchen wir sie dort, wo sie offiziell leben: in Monaco.

In diesem Haus, 3 Stock, wohnt Luke Comer. 42 Firmen seiner Firmen haben hier ihre Anschrift.

O-Ton Panorama:

„Hier steht auch sein Name dran.“

Doch er ist nicht zu Hause und kein Mitarbeiter aus einer seiner 42 Firmen.

Mehrmals versuchen wir die Brüder zu erreichen. Zu gerne hätten wir sie gefragt, warum sie nicht bauen, obwohl Wohnungen doch so dringend gebraucht werden.

Das Problem hat die Politik mit verursacht: Der Staat verkaufte jahrzehntelang Wohnungen und Tausende Bau-Grundstücke. Privatisierungen, um kurzfristig Geld zu machen. Doch die Grundstücke fehlen heute.

O-Ton

Eike Becker, Architekt:

„Man verkauft halt das, was man hat, nimmt dann über 2 Milliarden Euro ein, kann vielleicht die Schulden tilgen. Aber das ist nicht nachhaltig gewesen im eigentlichen Sinne.“

O-Ton Panorama:

„Jetzt fehlen genau die Grundstücke?!“

O-Ton

Eike Becker, Architekt:

„Jetzt fehlen die Grundstücke, ja. Dann ist auch kaum noch Einfluss da, um dann halt festzulegen, dass da beispielsweise Wohnungen zu erschwinglichen Mieten für viele realisiert werden.“

Auch dieser Bauplatz in Berlin-Spandau gehörte einst dem Staat. Heute liegt er brach – trotz Baugenehmigung. Zur Verwunderung der Nachbarn.

O-Töne Anwohner:

„Da sollen eigentlich Wohnungen stehen, genau wie da.“

O-Ton Panorama: „Und jetzt?“

Anwohner: „Ja, ich wundere mich, ja. Entweder fehlt das Geld jetzt auf einmal oder...“

Anwohnerin: „...da passiert überhaupt nichts. Die haben das immer mal frei gemäht und dann ist es wieder verkommen und da passiert überhaupt nichts.“

Dabei sollte diese Fläche laut Bauankündigung bereits 2014 bebaut werden. Aber offensichtlich ist hier das Abwarten und Liegenlassen viel lukrativer. Denn der Wert der Fläche ist astronomisch gestiegen.

War so ein Grundstück 2014 noch etwa 6,12 Millionen Euro Wert, schätzen Gutachter den Wert heute auf etwa 12,75 Mio. Mehr als das Doppelte.

Um den Besitzer dieser Fläche zu treffen, muss man schon an die Côte d'Azur reisen. Zur weltweiten größten Messe für Immobilieninvestoren, wo viele Millionen-Deals eingefädelt werden.

Hier finden wir den Eigentümer des Grundstücks: den russischen Oligarchen Sergej Ambarzumjan. Einer der größten Baulöwen Russlands. Er wolle immer bauen, beteuert er. Aber warum baut er dann seit 3 Jahren nicht, wollen wissen? Kann es sein, dass er doch nur spekuliert?

O-Ton

Sergej Ambarzumjan, Immobilieninvestor:

„(lacht) Na ja, Sie wissen ja, wenn man spekuliert, für mich ist Handel wahrscheinlich so eine Art Spekulation. Aber ich kann eines sagen: Auf uns kommen täglich Leute zu, die von uns Baugrundstücke kaufen wollen. Man kann alles kaufen und verkaufen, wenn man uns einen guten Preis gibt, warum dann nicht verkaufen? Wissen Sie, Jeder hat seinen Preis.“

Im oberbayerischen Pfaffenhofen an der Ilm will man jetzt die Spekulanten stoppen. Im Bauamt hat man bemerkt, dass immer mehr Grundstücke nicht bebaut werden. Alle rot markierten Flächen liegen brach. Bürgermeister Thomas Herker ist davon mehr als genervt.

O-Ton

Thomas Herker, SPD

Erster Bürgermeister Pfaffenhofen:

„Wir haben mehr als 200 Wohnbaugrundstücke plus viele Hektar an Gewerbeflächen, in Summe 18 Hektar Baurecht, das nicht genutzt wird und das dann natürlich zu Lasten der Stadtentwicklung geht.“

Herker fordert, dass eine Baulandsteuer eingeführt wird. Eine Strafsteuer für das Brachliegenlassen.

O-Ton Panorama:

„Also das ist so was, wie eine Art Strafe fürs Nichtbauen?“

O-Ton

Thomas Herker (SPD),

Erster Bürgermeister Pfaffenhofen:

„Na ja, es ist eine erhöhte steuerliche Belastung für ein Grundstück, das bebaut werden könnte, aber nicht bebaut wird, ja letztendlich fürs Nichtbauen.“

Vielleicht würden dann nicht nur in Bayern, sondern auch in Berlin oder Hamburg schon Wohnungen stehen. Denn dann würde sich das Bauen lohnen und nicht das Liegenlassen und Weiterdealen.

Autor: Johannes Edelhoff, Christian Salewski

Schnitt: Timo Becker, Sören Schlotfeldt

Kamera: Alexander Rott, Andrzej Król, Lars Hinrichs