

Sonderseite
Coronavirus

Frankfurter Allgemeine

HERAUSGEGEBEN VON GERALD BRAUNBERGER, JÜRGEN KAUBE, CARSTEN KNOP, BERTHOLD KOHLER

STEIGENDE IMMOBILIENPREISE

Der neue Häuserkampf

VON HENDRIK ANKENBRAND UND INGE KLOEPFER, HAMBURG/BERLIN

- AKTUALISIERT AM 20.01.2013 - 11:12



Mieten in Berlin, Hamburg & Co. steigen rasant. Wohnungen sind das Ziel von Spekulanten. Der Kampf zwischen Mietern und Investoren ist eröffnet. Wird Wohnen unerschwinglich?

Baustadtrat Jens-Holger Kirchner hat den Häuserkampf in Pankow schon halb gewonnen. Im beliebtesten und dynamischsten Bezirk Berlins entscheidet sich die neue soziale Frage ab sofort im Bad. 380.000 Einwohner hat Pankow, jährlich werden es 5000 mehr. An der Südspitze thront das Szenequartier Prenzlauer Berg voller Schwaben und Zweitbäder. Beides gilt es im Restbezirk zu verhindern.



Hendrik Ankenbrand
Wirtschaftskorrespondent für
China mit Sitz in Schanghai.

Der Grüne Kirchner findet: Zweitbäder sind Luxus. Also auf den Index damit: Seit zwei Wochen ist vielerorts im Bezirk Immobilienbesitzern der Einbau eines zweiten Badezimmers in Mietwohnungen verboten. Fußbodenheizung, Balkone, große Terrassen: verboten. Innenkamme, separate Autostellplätze: verboten. „Alles Dinge“, sagt Kirchner, „die die Mietpreise in die Höhe treiben.“ Gentrifizierung - in Pankow soll damit nun Schluss sein. Das Viertel unterliegt dem Milieuschutz. Pankow ist „Erhaltungsgebiet“.



Inge Kloepfer

Freie Autorin in der Wirtschaft
der Frankfurter Allgemeinen
Sonntagszeitung in Berlin.

Erhalten ist eigentlich das falsche Wort. Gestoppt werden soll das, worüber dieser Tage sich die ganze Republik erregt: der „Mietenwahnsinn“. **Der Preis fürs Wohnen steigt und steigt.** Um 28 Prozent stieg der Preis bei Neuvermietungen in den vergangenen fünf Jahren in Berlin. In Hamburg um 23 Prozent, 17 Prozent in Frankfurt und 16 in München.

Bäderstreit in Berlin, Häuserkampf in Hamburg: Es wird ungemütlich auf dem Immobilienmarkt für alle Seiten. Mieter stehen gegen Vermieter, Alteingesessene gegen neue Investoren. Die Mieter wollen in den tollen Städten wohnen. Die Immobilienanleger wollen genau dort kaufen - das lässt die Preise steigen wie verrückt. Eigentumswohnungen in Berlin sind heute 73 Prozent teurer als vor fünf Jahren. In München müssen Wohnungskäufer das Wunschobjekt mit sechsstelligen Beträgen reservieren - bevor der Grundriss vom Gebäude überhaupt steht. Die Investoren wollen ihr Geld natürlich wieder hereinholen - und setzen auf höhere Mieten. Das wiederum erzürnt die Mieter, die sich sorgen: Kann ich mir meine Wohnung in Berlin-Pankow oder dem Frankfurter Nordend demnächst noch leisten? Oder wird die Miete dort bald unbezahlbar?

Längst erreicht der neue Häuserkampf die Politik. Zum Beispiel in Pankow. Vermieter, die dort ihr Geld wieder hereinholen wollen, indem sie kleine Wohnungen zusammenlegen, aufwendig modernisieren und nach der Neuvermietung die Miete hochsetzen, können das nun vergessen. Das Verbot der Luxussanierung hindert sie daran. Es soll dafür sorgen, dass alteingesessene Kiezbewohner nicht den Yuppies weichen müssen, weil nur noch Spitzenverdiener den Kiez bezahlen können. Zum Beispiel in Frankfurt. Dort will der neue Oberbürgermeister **Peter Feldmann** (SPD) hohe Mieten per Dekret verbieten und lässt, mit gutem Beispiel vorangehend, schon mal seine Dienstvilla abreißen.

Und vielleicht bald in ganz Deutschland. **Vor eineinhalb Wochen kündigte SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück an, er wolle bundesweit die Mietpreise bei Neuvermietungen und Bestandsmieten deckeln.** Ein Spitzen-Wahlkampfthema in diesen Zeiten.

Es sind ja nicht nur die hohen Mieten. Die könnte mancher noch zahlen, ist ihr Anteil am Einkommen doch in deutschen Städten geringer als in London und New York. Doch der Markt ist leergefegt. Und so treten sich bei den verbliebenen wenigen Besichtigungen die Massen im Hausflur auf die Füße, in der Hand Kontoauszug und Bares, **als kleine Aufmerksamkeit für den Makler.**

Drei bis vier Prozent Rendite bringt eine Mietwohnung - ein lächerlicher Wert im Vergleich zu den Versprechen, die der Kapitalmarkt in der Vergangenheit bereithielt. Also wurde viel zu wenig gebaut. Nun fehlen in deutschen Städten laut **Mieterbund** eine Viertelmillion Wohnungen.

Wohnen wird zum Luxusgut

Propaganda! Angstmache! So tobt die Wohnungswirtschaft: Wenn in Berlin jeder nach Prenzlauer Berg wolle, in Hamburg ins Schanzenviertel, in Frankfurt ins Nordend - dann dürfe man sich über Engpässe nicht wundern. Zehn Prozent der Hamburger Wohnungen wechselten regelmäßig den Besitzer, heißt es beim Immobilienverband Nord. Das zeige: Der Markt sei gesund. „Im Schanzenviertel sieht das natürlich anders aus.“

Ein neuer leidenschaftlicher Streit steht bevor: Wird Wohnen unerschwinglich? Kehren in Deutschland bald New Yorker und Londoner Verhältnisse ein?

„Ja“, sagt Christine Berger im Pankower Wollank-Kiez, die vor zwölf Jahren vor den hohen Mieten am Kollwitzplatz in Prenzlauer Berg geflüchtet ist - nun kostet auch in Pankow der Quadratmeter zehn Euro in den neuen Luxusapartments der Schultheiss-Brauerei „Alte Mälzerei“, Minimum.

„Das Wohnen wird zum Luxusgut“, sagt auch der pensionierte Versicherungswirt Jörg Lorenzen, der von seinem Vermieter im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel nach der energetischen Gebäudesanierung für seine 66 Quadratmeter die Umlagerechnung für die Modernisierung zugeschickt bekam, ein Schreiben wie ein Hammer: „Auf die Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung des Gebäudes) entfallen [Euro] 382 699,25. Auf weitere Modernisierungsmaßnahmen entfallen [Euro] 101 238,86. Gemäß § 559 BGB mache ich eine Erhöhung auf [Euro] 11,45 pro Quadratmeter geltend.“

871 statt 645 Euro sollte Lorenzen für seine Wohnung plötzlich monatlich überweisen. „Vorsorglich weise ich Sie darauf hin“, schrieb der Vermieter, „dass Sie berechtigt sind, das Mietverhältnis zu kündigen.“ Lorenzen wohnt jetzt 15 Kilometer von der alten Heimat entfernt im nicht allzu beliebten Stadtteil Hamburg-Horn. Hinter den Dämmfenstern rauscht die B 5. Der Name von Lorenzens neuer Straße: Letzter Heller.

Zwei Gruppen prallen aufeinander auf dem Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite stehen die Mieter, die ins Urbane streben, in die Großstädte. Jeder Dritte von ihnen will - oder muss - auch noch allein wohnen, die Versingelung treibt die Mieten. Auf der anderen Seite stehen begeisterte Investoren, die „sichere Häfen“ für ihr Geld suchen und die den Immobilienmarkt leerkaufen. Und dann sind da noch die ganz normalen Endvierziger von nebenan, die angesichts der Euro-Krise nicht wissen, wo sie in ihre Altersvorsorge investieren sollen. Außer in Betongold. Aktien machen den Deutschen Angst, hat das **Institut für Demoskopie Allensbach** für die F.A.S. ermittelt. Da bietet sich die Immobilie an. Denn gewohnt wird immer. Berlin, Hamburg, Frankfurt können sich vor Zuzug kaum retten.

Das verändert die Städte. Über das Paradebeispiel der Gentrifizierung, das Ost-Quartier Prenzlauer Berg, hielt sich in Berlin jahrelang das Gerücht, auf den Straßen um den Kollwitzplatz würden bald Spuren für Kinderwägen gezogen. Jetzt rollen die Bugaboos auch durch den Wollank-Kiez.

Wer kann, bleibt wohnen

Die Zugezogenen und Investoren lieben ihren neu entdeckten Stadtteil. Die Häuser sind nicht alt und heruntergekommen, sondern herausgeputzt, modernisiert. „Hier werden Wohnungen für 1700 Euro vermietet“, zürnt die Ex-Kollwitzplatz-Anwohnerin Berger. Die „Alte Mälzerei“ der Schultheiss-Brauerei, eine ehemalige Industriebrache, die lange leer stand, wurde aus dem Milieuschutz herausgenommen und von einem Investor saniert. Wohnungen wie Schauspielbühnen sind da entstanden, mit Licht und Holz für den großen Auftritt und modernen Bädern nebst riesiger Tiefgarage. Zehn Euro je Quadratmeter - für alteingesessene Pankower, die in der DDR noch an 70 Ost-Mark Miete gewöhnt waren und auch jetzt noch kaum mehr als 500 Euro für ihre Wohnung bezahlen, ist das ein unvorstellbarer Betrag.

Für die neuen Flaneure auf der Florastraße hingegen nicht: Kleine Läden mit Olivenölen und Pinot Grigio reihen sich an Bio- und Blumenboutiquen. Die Cafés verheißen ein Herz für Kinder: Bei Florentine, Siebenstern, Paula wird Naturkost serviert.

Christine Berger war lange zufrieden mit ihrer Wollank-Wohnung. Jetzt will der Eigentümer sein Mietshaus in Schuss bringen. Noch nicht mal luxuriös. Die Heizung, ein Aufzug, Balkone an der Rückseite, dazu energetische Baumaßnahmen.

Berger will keinen Balkon. Sie geht lieber in den Park. Berger will kein neues Bad. Die Fünfzigjährige will überhaupt keine Sanierung, und vor allem will sie nicht die regelmäßige Post vom Vermieter mit der Ankündigung von Baumaßnahmen oder Vorschlägen, sich doch eine neue Bleibe zu suchen.

Es kommt eben ganz darauf an, auf welcher Seite des Markts man steht. Julia Zimmerlein, die im Hamburger Schanzenviertel zwölf Quadratmeter für 350 Euro bewohnt, raubt der Gedanke an den bevorstehenden Abschluss des Germanistikstudiums den Schlaf - danach müsste sie eigentlich umziehen. Aber die WG wird wohl erst mal das Zuhause bleiben.

Wer kann, der bleibt wohnen wo er wohnt, und hofft, dass die Miete bleibt. Wer sein Gehalt nicht gerade verdoppelt hat, würde sich angesichts der irren Neuvermietungspreise mit einer neuen Wohnung eher verschlechtern. Das Ergebnis: Stau.

Auch auf Vermieterseite herrscht Angst. Zehn Billionen Euro Nettovermögen haben die Deutschen angehäuft. Die Furcht der wohlhabenderen und tatsächlich reichen Bevölkerungsgruppen vor Verlust ist immens. Wer schon eine Immobilie hat wie der Vermieter von Christine Berger, investiert lieber in deren Modernisierung, anstatt sein Ersparnis zur Bank oder an den Kapitalmarkt zu tragen - und hofft auf ein paar Prozentpunkte mehr Mietrendite.



„Nehmen Sie es mir nicht übel, aber bei einer Miete von 4,90 Euro je Quadratmeter will der Eigentümer Sie eigentlich loswerden“, hat der Hausverwalter Christine Berger im Vorbeigehen gesteckt.

So klingt die Logik der Betriebswirtschaft: Das Preis-Miet-Verhältnis beschreibt, um welchen Faktor der aktuelle Verkaufspreis pro Quadratmeter die Jahresmiete pro Quadratmeter übersteigt. Der Durchschnittswert in

Deutschland liegt nach einer aktuellen Studie des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung** (DIW) bei 20: In 20 Jahren hat der Mieter seinem Vermieter den Preis der Wohnung bezahlt. In Gelsenkirchen dauert das nur 13 Jahre, weil der Kaufpreis von Wohnungen dort viel billiger ist. In Hamburg hingegen haben sich die Wohnungspreise so stark von der Mietentwicklung abgekoppelt, dass sich der Vermieter im Durchschnitt 25 Jahre gedulden muss, bis er Geld verdient. In München dauert es noch ein paar Monate länger. Im hippen Berlin: ganze 26 Jahre.

Mittelfristig gebe es für diese Städte zwei Möglichkeiten, sagt der Wohnungsmarktforscher Konstantin Kholodilin vom DIW: „Entweder werden sich die Mieten in Zukunft nach oben anpassen. Oder die Verkaufspreise sinken wieder.“ Letzteres fällt erst mal aus: Die Wohnungspreise steigen in den Metropolen in diesem Jahr weiter, prognostiziert das DIW. Die Mieten auch, wenn auch weniger stark. Aber sie steigen.

Geht das gut? Wem gehört der Kiez? Das ist die Frage.

Der Konflikt wäre keiner, hätten alle so viel Glück wie **Rafael van der Vaart**: 29 Jahre jung, Hamburger Fußballstar - und schon zwei Wochen nach der silvesternächtlichen Attacke auf Ehefrau Sylvie und anschließendem Rauswurf nicht mehr obdachlos: Einmal bei Hamburgs Edel-Maklerfirma Karla Fricke durchgeklingelt, Besichtigung am noblen Leinpfad, und ruck, zuck steht das neue Domizil vom gefallenem Sohn der Hansestadt: 260 Quadratmeter Maisonette unterm Dach, Alsterblick, Philippe-Starck-Bäder. Monatsmiete: 4500 Euro kalt. 17 Euro pro Quadratmeter, Eichenparkett. Kein Problem für Fußballgötter. Gut für den Vermieter.

Nie waren deutsche Städte beliebter zum Wohnen als heute. „Extrem gestiegen“ seien die Preise in Hamburgs besten Lagen, freut sich Karla-Fricke-Geschäftsführer Hendrik Hesselmann, der früher vor allem an Hamburger verkaufte, seit ein paar Jahren an schwerreiche Unternehmer aus aller Welt: „2012 war für uns das dritte Rekordjahr hintereinander.“ Eine Stadtvilla an der Alster hat Hesselmann in den Neunzigern für zwei Millionen D-Mark verkauft. Heute geht sie für dreieinhalb Millionen weg. Euro. Sofort. Wenn der Verkäufer denn will. Hamburger verkaufen nicht an jeden.

An Hamburgs schöner Außenalster sind an diesen Winterabenden manche Straßenzüge dunkel. Er habe Kunden, berichtet Makler Hesselmann, die hätten drei Villen in Hamburg und kauften eine vierte - weil sie auf dem Markt sei. „Die Käufer sind bereit, sehr viel höhere Preise als noch vor ein paar Jahren zu zahlen.“ Hesselmanns Büro steht in Harvestehude, ein paar Hausnummern weiter besichtigt der Architekt mit Studenten den Umbau einer schicken weißen Stadtvilla. Sechs Mietparteien haben hier gelebt, bald ist der Eigentümer alleiniger Hausherr. Der Chauffeur fährt ihn zur Begutachtung des Baufortschritts vor.

Viele Deutsche sind wohlhabend geworden im vergangenen Jahrzehnt, trotz Finanz- und Schuldenkrise. Die gute Wirtschaftsentwicklung, hohe Aktienkurse und sprudelnde Unternehmensgewinne haben sie reich gemacht - ein paar zumindest. **Die Vermögen sind zunehmend ungleicher verteilt.** Die Hälfte der Bevölkerung besitzt nur ein Prozent des gesamten Vermögens, die reichsten zehn Prozent besitzen 53 Prozent. Geldanlagen gehören dazu, Ansprüche auf Betriebsrenten, Bauland. Und vor allem: Immobilien in bester Stadtlage. „Sachwerte“ gelten als besonders guter Inflationsschutz. Und vor Inflation haben die Deutschen immer Angst, jetzt aber besonders.

Das Mietshaus von Dietmar Frey in Pankow liegt heutzutage top. Weil er ein bisschen Geld übrig hat und es nicht am Kapitalmarkt anlegen, sondern lieber in seine Immobilie investieren möchte, wollte er Balkone hinten an sein Haus anbauen. An einem Strang, alle übereinander. Das geht plötzlich nicht mehr. Frey ist sogar bereit, unter den Vorgaben des Bezirksamts von fünf Quadratmetern zu bleiben. Allerdings hat das Haus schon Balkone auf der Frontseite, an der Straße. Nur haben die eben keinen Erholungswert. Sie sind zu klein und zu laut. Freys Balkone hinten wären Zweitbalkone - und nicht mehr zulässig. Es sei denn, der Hausbesitzer baute die vorderen Balkone zurück, was aber wegen des Straßenbildes auch nicht genehmigt wird. Milieuschutz heißt Erhaltung.

Aus Häuserkampf ist Politik geworden. 2800 Menschen demonstrierten vor Weihnachten auf den Straßen Hamburgs: „Mietwahnsinn stoppen!“ 600 waren es in Berlin. Der Protest zeigt Wirkung. 45 000 Wohneinheiten fallen in Pankow unter den Milieuschutz. Es könnten noch mehr werden, geht es nach dem zupackenden Stadtrat Kirchner. Von 70 000 Wohneinheiten ist schon die Rede. Hausbesitzer Frey hat sich einen Anwalt genommen, der seine Interessen gegenüber dem Bezirk vertreten soll. Mühselig ist das.

Das soll es auch sein, findet Pankow-Baustadtrat Jens-Holger Kirchner. Andere Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg oder Neukölln gehen ähnlich vor, keiner agiert so rigide wie Pankow.

Das Verbot von Luxussanierungen ist hier längst nicht alles, Kirchner hat einen zweiten Pfeil im Köcher: das Verbot der Zweckentfremdung. Anders als im Rest von Berlin ist die in Pankow schon seit Anfang des Jahres verboten. Dabei geht es vor allem um die Nutzung der Wohnungen als Feriendomizile, was in Berlin sehr beliebt ist.

„Für Prenzlauer Berg kommen unsere Maßnahmen 15 Jahre zu spät“, gesteht der Stadtrat. „Für den Rest von Pankow kommen sie genau richtig.“ Der Wollank-Kiez, wurde mit städtischen Fördergeldern in den vergangenen zwanzig Jahren in Schuss gebracht. Kein Wunder, dass die Investoren kommen. Der Kiez sei inzwischen so attraktiv, dass Eigentümer sogar Fördergelder zurückzahlten, damit die „Belegungsbindung“ entfalle, nach der der Staat einen Zuschuss nur gewährte, wenn bestimmte Personengruppen (Altmieten oder Einkommensschwache) dort zum günstigen Preis weiter wohnen durften.

Immobilienblase fast wie in Spanien

Wem gehören die Städte? Zur Beantwortung dieser Frage fährt Pankow schweres Geschütz auf. Da wäre noch die Sache mit den Vorkaufsrechten: Wenn bei einem Hausverkauf im Bezirk der Verdacht besteht, dass der neue Eigentümer zum Beispiel nach einer geplanten Aufwertung seiner Immobilie die Mieten stark erhöht, dann will das Bezirksamt von seinem Vorkaufsrecht gebrauchen machen. Kommunen hätten das Recht, vor privaten Interessenten Immobilien selbst zu erwerben. „Die Vorkaufsrechte haben wir uns von Hamburg abgeguckt“, sagt Pankow-Baurat Kirchner. „Von Hamburg lernen heißt siegen lernen.“

Hamburgs Erster Bürgermeister strahlt. So sehen Sieger aus! Scholzomat haben sie **Olaf Scholz** gescholten, ein Mann, mehr Verwalter als Visionär. Doch mit Wohnen, das hat Scholz früher als alle anderen begriffen, können Sozialdemokraten punkten.

Der Bürgermeister hat in sein offizielles Amtszimmer gebeten, wegen der Fotos. Eigentlich mag er nicht fotografiert werden. Eigentlich sitzt er lieber unten im modernen Büro. Draußen schneit Hamburg ein, drinnen ist es düster zwischen all der Wandtäfelerei. Und staatstragend., Hinten liegt das Goldene Buch der Stadt. Zeit für einen goldenen Satz: „Bezahlbarer Wohnraum ist im deutschen Sozialstaat ein Verfassungsgebot.“ Wegen solcher Sätze haben die Leute Scholz gewählt, auf das Wohnproblem hat er ein Monopol. Was **Steinbrück** an Regulierung will, hat Scholz ausgetüftelt: „Auf Bundesebene werden wir weitere Gesetzesinitiativen ergreifen, Preissteigerungen sowohl bei Neuvermietungen als auch bei bestehenden Mietverträgen deutlich stärker zu begrenzen.“

Dass der Markteingriff Investitionen in Neubauten hemmen wird - wie stark auch immer -, weiß auch Scholz. Andererseits: Scholz' Liebling, Harvard-Ökonom Edward Glaeser und Autor von „Triumph of the City“, bekennt: Mietdeckelung sorge zweifellos für durchmischtere Städte. Arm und Reich begegnen sich. „Und das sage ich als klarer Gegner von Mietregulierung“, schreibt Glaeser.

6000 neue Wohnungen will Hamburgs Bürgermeister bauen lassen. Jahr für Jahr. Die Stadt bringt dafür ihre Wohnungsgesellschaften auf Trab. Und trotz Investoren das Versprechen ab, Wohnungen für die mittlere und untere Preisklasse zu bauen. Das hat Scholz zum Star gemacht. Und angreifbar. Die Zahl 6000 ist so schön messbar. Und noch nicht erreicht. Deshalb will Scholz eben auch an die Mieten ran. „Sich ums Wohnen zu kümmern gehört zur historischen Mission der Sozialdemokraten“, sagt Scholz. Und: Die Investoren sollten sich auf den Neubau konzentrieren und nicht auf den Bestand. „Sonst besteht die Gefahr, dass eine Immobilienblase entsteht.“

Ist das so? Erleben Deutschlands Großstädte eine Hauspreisblase, wie es sie zuletzt in Irland und Spanien gab - bevor sie in der Finanzkrise platzte? DIW-Ökonom Konstantin Kholodilin hat Deutschlands Wohnungsmarkt mit den Blasen in Amerika, Spanien und Irland verglichen. In einem Aufsatz, der im Februar in der „Berliner Republik“ erscheint, kommt der Experte zu dem Schluss: „Zwar steigen in Deutschland die Preise schnell, aber sie haben auch einen guten fundamentalen Grund dafür - in den Metropolen fehlen Wohnungen.“

Allerdings. Und das muss sich ändern. Mit Normalität habe das Mietniveau in Hamburg vielerorts nichts mehr zu tun, sagt selbst Makler Hendrik Hesselmann: „Die Mieten in normalen Lagen sind so gestiegen, dass es teilweise bedenklich ist.“ Nicht für Hesselmanns Kunden, die sind solvent. Doch Hesselmann läuft nicht mit Scheuklappen durch die Welt: „Die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich weiter.“

Vor allem Anfang des vergangenen Jahrzehnts öffnete sich die Schere. Der **Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung** stellte 2012 in einer vorläufigen Fassung fest: „Während die Lohnentwicklung im oberen Bereich in Deutschland positiv steigend war, sind die unteren Löhne in den vergangenen zehn Jahren preisbereinigt gesunken. Die Einkommensspreizung hat damit zugenommen.“ Die Experten streiten, wie ungleich oder ungerecht es in Deutschland zugeht. Die Tendenz bleibt jedoch unangefochten: Für viele haben sich die Einkommen in der letzten Dekade nicht so entwickelt, dass sie die rasant steigenden Mieten gut verkraften könnten. Geschweige denn selbst in eine Immobilie investieren könnten.

Auf der anderen Seite der Einkommensskala wandeln die Hausbesitzer ihre Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um. Es ist lukrativer, sie einzeln auf den Markt zu bringen. Überall in Berlin hat sich gerade das zu einem riesigen Geschäft entwickelt. Nicht nur in Pankow, auch in Charlottenburg-Wilmersdorf oder in Friedrichshain und Kreuzberg. Die alteingesessenen Mieter haben zwar ein Vorkaufsrecht, können die Preise jedoch meist nicht bezahlen. Hausbesitzer wiederum versuchen, diese Mieter loszuwerden. Die besten Preise bringen sanierte leere Wohnungen.

Am Kurfürstendamm sitzt Axel Dyroff und berät Bauherren, die Wohnungen gekauft haben, um sie zu sanieren und wieder zu vermieten - natürlich im Vertrauen darauf, dass sich die Investition rechnet. Der Luxussanierungs-Index aus Pankow sei vom Bezirksamt überarbeitet worden, sagt Dyroff. „Nicht alles, was dort drinsteht, wird uns auf Dauer sehr beschäftigen.“ Über eine Fußbodenheizung werde wohl kaum jemand streiten. Viel stärker wird es wohl um Wohnungszusammenlegungen gehen. Denn die Wohnungen in den Altbauten in Pankow sind vielfach klein und wenig geräumig. Sie entsprechen weder den Bedürfnissen der Investoren noch denen moderner Familien. Zumindest nicht solchen, die Geld haben. Eine vierköpfige Familie kommt auch auf 70 Quadratmetern klar. Aber das Bedürfnis nach einer größeren Wohnung wächst schnell. Und mit ihm die Zahlungsbereitschaft.

Das weiß auch der dänische Wohnungsfonds, der in der Hamburger Neustadt unweit des Michels ganze Straßenzüge kaufte. Auch die Rehhoffstraße, wo das Ledigenwohnheim steht. Eine Hamburger Institution, in der pensionierte Seebären auf acht Quadratmetern, aber von Haushaltshilfen umsorgt, dem Ruhestand vor der letzten großen Reise frönen. Nun tobt der Streit. Wer verzichtet: die Seebären auf ihr Wohnheim oder der Wohnungsfonds darauf, daraus Luxuswohnungen zu machen?

Der Wohnungsmarkt sortiert effizient. Wer mit den steigenden Mieten nicht mithalten kann, muss wohl oder übel auf Dauer weichen.

Es sei denn, Bürgermeister Scholz schafft in Hamburg wirklich seine 6000 Wohnungen im Jahr

und bremst damit den Mietpreisanstieg. Allerdings knirscht es gerade in der Planungsmaschine.

In Wilhelmsburg läuft es gut. Das Stadtviertel liegt eigentlich auf der falschen Seite der Elbe - der südlichen. Keinen Fuß hätten jene früher dorthin gesetzt, die jetzt die neuen schicken Eigentumswohnungen in Wilhelmsburg-Mitte gekauft haben - obwohl das Areal um das komplett hölzerne „Wälderhaus“ noch eine riesige Baustelle ist.

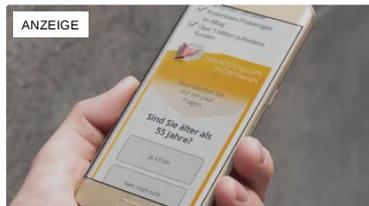
Bei der „Neuen Mitte Altona“ läuft es langsamer. So heißt das Bauvorhaben im Stadtteil neben der Reeperbahn, 3500 neue Wohnungen sollen hier entstehen. Unter anderen Alexander Otto will hier bauen lassen, Bruder von Katalogkönig Michael. Eigentlich baut Ottos Firma ECE Einkaufszentren. Aber von denen gibt es schon so viele. Wohnungen gibt es weniger, das ist eine neue profitable Idee. Der Boden in Altona wird schnell an Wert gewinnen. Ein gutes Geschäft. Bürgermeister Scholz hat Otto das Versprechen abgerungen, nicht nur lukrative Lofthäuser in Altona zu errichten. Otto ist ein höflicher Mann. Konflikte mit der Politik ist er gewohnt: Kaum ein Einkaufszentrum, wogegen keine Bürgerinitiative gestritten hat. Am Ende hieß der Gewinner meist: Otto.

Noch führen Gleise zum Fernbahnhof, wo die „Neue Mitte Altona“ entstehen soll. Der soll weg. Die Bahn ziert sich. Die neue soziale Frage muss warten. „Das geht nicht so schnell wie bei Sim City“, sagt Scholz, dem Computerspiel, in dem Wohnungen per Mausclick entstehen. Aber: „Wir sind nicht ängstlich.“ Das ist ja mal was ganz Neues in dieser Geschichte vom Häuserkampf: Mut.

Quelle: F.A.S.

[Hier](#) können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben.

WEITERE THEMEN



HÖREN HEUTE

Das unglaubliche Mini-Hörgerät, das niemand sieht

Nahezu unsichtbarer Sitz im Ohr und glasklares Verstehen



HÖREN HEUTE

Das unglaubliche Mini-Hörgerät, das niemand sieht

Nahezu unsichtbarer Sitz im Ohr und glasklares Verstehen



EMPFOHLEN VON GESUNDHEITSWISSEN AKTUELL

Starke Knochen im Alter

7 Wand-Übungen verringern in 3 Min. Altersbeschwerden

power

