

Utta Seidenspinner

Luxus Wohnung?

Schriftenreihe Band 10431

Utta Seidenspinner

# Luxus Wohnung?

Warum Mieten immer teurer  
und Eigentum unbezahlbar wird

Utta Seidenspinner, geboren 1964, wanderte nach dem Abitur für zehn Jahre nach New York aus, studierte Soziologie und entwickelte ein besonderes Interesse für das Thema Immobilien. Sie arbeitet als Fernsehjournalistin mit Schwerpunkt Wirtschaft und Soziales für alle großen Sender.

Diese Veröffentlichung stellt keine Meinungsäußerung der Bundeszentrale für politische Bildung dar. Für die inhaltlichen Aussagen trägt die Autorin die Verantwortung. Beachten Sie bitte auch unser weiteres Print- sowie unser Online- und Veranstaltungsangebot. Dort finden sich weiterführende, ergänzende wie kontroverse Standpunkte zum Thema dieser Publikation.

Bonn 2019

Sonderausgabe für die Bundeszentrale für politische Bildung  
Adenauerallee 86, 53113 Bonn

© Berlin Verlag in der Piper Verlag GmbH, München 2018

Umschlaggestaltung: Michael Rechl, Kassel

Umschlagfoto: © plainpicture / Kniel Synnatzschke

Satz: Kösel Media GmbH, Krugzell

Druck und Bindung: CPI books GmbH, Leck

ISBN 978-3-7425-0431-9

[www.bpb.de](http://www.bpb.de)



## **INHALT**

- 1. Ein Home zum Preis von einem Castle –  
was ist hier eigentlich los? 11**
  - Der Anfangsverdacht 16
  - Follow the money 20
  - Spurensuche 25
  
- 2. Lieber Düsseldorf als Dubai –  
ausländische Investoren 29**
  - Betonrausch 33
  - Wem gehört Deutschland? 38
  - Von Dubai nach Berlin ... 43
  - ... und von Peking nach Frankfurt 47
  - Bauen für die neuen Kunden 54
  
- 3. Geldwäsche im großen Stil? Russische Waschsalons,  
Pizza und die teuersten Krawatten der Welt 59**
  - Undercover 62
  - Mehr als nur Anekdoten, sagt die Wissenschaft 68

- Hütchenspiel am Königlichen Sandstrand 70
- Wieso geht das überhaupt? 75
- Der russische Waschsalon und andere Methoden 76
- Die Thüringische Pizza-Connection 88
- Wie reagiert die Politik? 92
- 4. Der Urknall – vom gemeinnützigen Wohnungsbau an die Börse 95**
  - Das Paradebeispiel 100
  - Erste Fusionen und die Folgen 104
  - Der Schildbürgerstreich 110
  - »Abwärts geht's schnell« 115
- 5. Was können wir tun? – Hässliche Sozialwohnungen und schicke Zweitwohnungen 123**
  - Sozialwohnungen? 124
  - Baugrund 126
  - Tausche Baugenehmigung gegen geförderten Wohnraum 129
  - Nachverdichtung 132
  - Das Umland einbeziehen 134
  - Die Fläche wieder attraktiver machen 135
  - Zweitwohnungen 136
  - Bauvorschriften 137
  - Grunderwerbssteuer 139
  - Baukindergeld 139
  - Eine deutsche Lex Koller? 140
  - Zentrales Grundbuchregister 141
  - Share Deals 142
- 6. Liebe auf den ersten Blick – Mein Traumhaus 145**
  - Deal or no Deal? 151
  - Jähes Erwachen 155

Die kostengünstigere Variante: rohe Gewalt	159
Banken-Logik	165
Ein tolles Gefühl	169
<b>7. Was Sie tun können – Von Mieten bis Kaufen</b>	<b>173</b>
Mieterverein	175
Mietpreisbremse	176
Wohnungsgenossenschaften	177
Miethäuser Syndikat	179
Baugruppen	181
Kaufen auf dem freien Markt	183
Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mietniveau	184
Bauen	187
Lage, Lage, Lage	188
Schwarmstädte	188
Bieterverfahren	190
Persönliche Checkliste für den Haus- oder Wohnungskauf	191
Kurz und knapp	192
<b>Anhang</b>	
Anmerkungen	195
Junge Schwarmstädte in Deutschland 2015	199
Glossar	201
Dank	203





Für meinen Vater

Ja, das möchtest:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –  
aber abends zum Kino hast du nicht weit.

Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit (...).

*aus: Das Ideal von Kurt Tucholsky*



## **EIN HOME ZUM PREIS VON EINEM CASTLE – WAS IST HIER EIGENTLICH LOS?**

Schon immer lebe ich in der teuersten Stadt Deutschlands. Als Teenager, als Studentin und als berufstätige Mutter, mit Geld und ohne Geld. Die Frage »Wie komme ich an eine Wohnung?« ist quasi Teil meiner DNA, von frühester Jugend an.

Der erste Umzug gestaltete sich noch einfach. Meine Eltern hatten einen sogenannten Anbau an ihrem bescheidenen Häuschen im Münchner Norden, eine winzige Einliegerwohnung ohne Küche. Das war natürlich egal, denn ein gebrauchter Herd im Flur reichte auch, Hauptsache, weg aus der elterlichen Umarmung. Mit 15 Jahren war es das absolute Paradies, auch wenn die Außenmauern schimmelten und der Fußboden nicht isoliert war.

Im Studium ereilte mich dann die Münchner Realität mit voller Wucht: Es gibt in dieser Stadt keine bezahlbaren Wohnungen, schon gar nicht für Studenten, die will nämlich niemand haben, auch damals nicht. Jeden Mittwoch-

und Freitagabend standen Menschen wie ich am Marienplatz im Zentrum und warteten auf die druckfrischen Immobilienseiten der *Süddeutschen Zeitung*, möglichst zu zweit. Einer kaufte die Zeitung, der andere besetzte eine nahe gelegene Telefonzelle, und dann begann der Wettlauf gegen die Zeit. Nur wer als Erster zu den günstigen, maklerfreien Wohnungen durchdrang, bekam überhaupt eine Chance; am nächsten Morgen hatten die meisten Vermieter ihr Telefon wegen des Andrangs bereits ausgehängt.

Ich habe es nie geschafft, auf diesem Wege eine Bleibe zu finden. Stattdessen zog ich nach New York, die Stadt, in der jeder, aber wirklich jeder, dauernd über Immobilien spricht. Sei es, weil er keine Wohnung findet, gerade rausgeworfen wurde, seine Bleibe mit zu vielen Mitbewohnern und Kakerlaken teilen muss oder die Miete horrend gestiegen ist. Wer auch nur ein bisschen Eigenkapital besitzt, jammert über verpasste Chancen zum günstigen Einstieg (damals in den Siebzigerjahren! Neunzigerjahren! Nach der Finanzkrise!) oder träumt von sagenhaften Gewinnen in der Zukunft, und jeder kennt jemanden, der seinen Einsatz mit einer Eigentumswohnung mindestens verdreifacht hat. Es ist eine Krankheit, deren Fieber mich schon sehr bald erfasste. Zum einen, weil ebenso wie in München für Studenten kaum Wohnraum zu finden war und ich mich also zwangsläufig mit allen Tricks auf dem Weg dorthin befassen musste. Zum anderen aber auch, weil Real Estate in den USA ein normales Konsumgut ist.

Das Kaufen von Immobilien gehört zum guten Ton, es ist ein Zeichen des Erwachsenwerdens und – ähnlich wie in Deutschland das Auto – keine einmalige Anschaffung. Man kauft erst etwas Kleines, tauscht das gegen die erste Familienwohnung, dann gegen das Haus, das größere

Haus und schließlich vielleicht wieder gegen die Seniorenbleibe. Das Gleiche taten mein Mann und ich. Wir kauften uns eine Wohnung in einem unspektakulären, von Fabrikgebäuden aus Backstein gekennzeichneten Stadtteil von Queens, direkt an einer Bundesstraße, aber mit fabelhaftem Blick auf das Empire State Building. Unsere monatliche Belastung war ab jetzt geringer als die Miete, obwohl wir nur wenig anzahlen konnten. Wir mussten uns nie wieder dem demütigenden Prozess der Mieterauswahl unterziehen, die Nachbarn waren nett, und das Viertel wurde immer beliebter. Als wir nach acht Jahren nach Deutschland umzogen, weil wir ein Kind erwarteten, hatte sich der Wert unserer ersten Immobilie verdoppelt.

Zurück in München begann die Suche nach einem ähnlichen Objekt, nach etwas, dessen Preis in einem vernünftigen Verhältnis zur Rendite stand, alias Mieten minus Finanzierungskosten. Aber egal, wie ich rechnete, in München schien es immer günstiger zu mieten und dann nie wieder ausziehen. Unser Geld war auf dem Sparkonto offenbar besser angelegt, denn eine Eigentumswohnung in der Größenordnung, die uns vorschwebte, konnten wir uns nicht leisten. Trotzdem gab ich die Suche nie wirklich auf.

Seit 2003 beobachte ich den Markt nun mit Argusaugen. Ich gehe regelmäßig auf Wohnungsbesichtigungen zum Kauf, begleite Freunde und Bekannte auf Wohnungsbesichtigungen zur Miete, lese jede Statistik zu dem Thema und wälze Immobilienseiten. Zu meinem Erstaunen steigen die Preise unaufhörlich, obwohl die Menschen, die das alles bezahlen müssen, nicht so viel mehr verdienen als früher, was jeder Logik widerspricht. Und

fast, ja fast schon fühlt sich München an wie New York, denn mittlerweile redet auch hier jeder und immer über Mieten und Wohnungsnot und überhaupt den ganzen »Wahnsinn mit den Immobilien«. Wer kann das denn bitte schön bezahlen? Was ist da los?

Mein Eigeninteresse verwandelte sich in eine generelle Obsession, als ich aus anderen Städten ähnliche Geschichten hörte. Warum entstanden plötzlich überall Luxusbauten? Wohnte man überhaupt noch irgendwo günstig? Gab es weniger Wohnungen oder mehr Menschen als früher? Ich wollte den Markt verstehen, den Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Mieten erkunden, die Auswirkung von Zinsen vorhersehen, wissen, wer eigentlich warum kauft und dann was damit macht. Egal, wohin mich meine Arbeit als Journalistin verschlägt, sehe ich mir seither die Schaukästen der Maklerbüros an und verwickle jeden in ein Gespräch über seine Wohnung – sei es auf dem platten Land in Niedersachsen, in traurigen Fußgängerzonen im Ruhrpott, herausgeputzten Nordseebädern, verwaisten Geisterorten in Sachsen-Anhalt, bayerischen Luftkurorten oder glitzernden Großstädten. Und fast überall, so scheint es, steigen die Preise, ob zum Kauf oder zur Miete.

Laut aktuellem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft zogen die Wohnungsmieten in den vergangenen acht Jahren bundesweit um 26 Prozent an. Die Kaufpreise in manchen Ballungsräumen und sogenannten Schwarmstädten, die überproportional hohen Zulauf haben, haben sich innerhalb weniger Jahre verdoppelt. Eigentlich lautet aber eine eiserne Regel: Immobilienmärkte sind lokale Märkte, daher auch die Binse »Lage, Lage, Lage«. Eine Immobilie ist nur so viel wert, wie die Menschen vor Ort bereit sind, für sie zu bezahlen, sei es

zur Miete oder zum Kauf. Wie viel das ist, hängt logischerweise von der örtlichen Kaufkraft ab. Wer viel verdient, kann viel Miete bezahlen, teuer essen gehen und von früh bis spät shoppen – und umgekehrt eben nicht. Entsprechend gestalten sich die Preise von Gewerbeimmobilien und Wohnungen. Eigentlich. Doch dieser Zusammenhang gilt in Deutschland nicht mehr.

In der Zeit von 2012 bis 2017 stieg der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst um 11 Prozent. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in großen Städten zogen im gleichen Zeitraum um 49 Prozent an, heute liegen sie in München bei 7500 Euro pro Quadratmeter (+ 40 Prozent), Stuttgart 6000 Euro (+ 75 Prozent), Frankfurt 5530 Euro (+ 55 Prozent), Berlin 5050 Euro (+ 54 Prozent), Hamburg 4700 Euro (+ 24 Prozent), Köln 4560 Euro (+ 44 Prozent) und Düsseldorf 4830 Euro (+ 50 Prozent).<sup>1</sup>

Die Mieten in den Stadtregionen – und drei Viertel aller Deutschen leben dort – stiegen bis zu 30 Prozent in fünf Jahren. Schon ein Blick auf die eigene Gehaltsabrechnung genügt, um zu wissen: Das stimmt leider nicht mit den Verdienststeigerungen überein. Kaufpreise und Mieten entkoppeln sich also zunehmend von den Einkommen vor Ort.

Obwohl die Deutschen in Umfragen immer wieder den Wunsch nach einer Immobilie an oberste Stelle setzen, leben nur 45 Prozent in den eigenen vier Wänden, europaweit sind es 70 Prozent – was dazu führt, dass Deutsche bei internationalen Vermögensvergleichen regelmäßig weit abgeschlagen hinter den armen Italienern und den noch ärmeren Spaniern liegen. Und unsere Eigentumsquote ist in den vergangenen zehn Jahren sogar gesunken. Normalerweise kaufen Menschen ihre erste

Immobilie, wenn sie im Beruf angekommen sind und vielleicht eine Familie gründen. Doch die Ausbildungszeiten haben sich verlängert, und viele Arbeitsverträge sind befristet. Das ermutigt weder Kreditnehmer noch Kreditgeber zu hohen Immobilienhypotheken. Erbschaften und Schenkungen können das nicht kompensieren, entgegen der allgemeinen Wahrnehmung, es handele sich hier um die Generation Erben. Vor allem in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Bayern, Baden-Württemberg und Hessen leisten sich immer weniger Menschen ein Eigenheim, in Großstädten schon gar nicht. Dort wird traditionell gemietet, in Berlin zum Beispiel zu 85 Prozent, in Hamburg zu 80 Prozent und in München zu 75 Prozent.

Wenn aber der jüngste Immobilienboom an den Normalverdienern vorbeigeht, wer kauft dann den Markt leer und sorgt für bundesweite Mietsteigerungen weit über der Inflationsrate? Wem gehören eigentlich unsere Wohnungen und Häuser? Wer oder was treibt den Immobilienmarkt?

## **Der Anfangsverdacht**

Das erste Aha-Erlebnis verschaffte mir eine Münchner Maklerin im Jahre 2010. Nachdem ich wieder einmal ausgiebig die – meines Erachtens völlig überzogenen – Preise der Angebote im Fenster eines kleinen Büros der LBS studiert hatte, marschierte ich empört hinein und stellte meine Gretchenfrage: »Was ist hier eigentlich los, drehen die jetzt alle durch?« Die Maklerin stimmte mir unumwunden zu, und bald überboten wir uns mit Anekdoten über ungeheuerliche Wohnungspreise. Und dann sagte sie



den bemerkenswerten Satz: »Also, seit diese Steuer-CDs aufgetaucht sind, kommen wir mit den Mehrfamilienhäusern gar nicht mehr nach.«

Damals war es bei den deutschen Finanzämtern gerade in Mode gekommen, illegal beschaffte Datensätze von Schweizer und Liechtensteiner Bankkonten aufzukaufen. Das prominenteste Opfer der ersten gekauften Daten-CD wurde im Februar 2008 der ehemalige Deutsche-Post-Chef Klaus Zumwinkel. Die Steuerfahndung verhaftete ihn am Valentinstag in den frühen Morgenstunden, publikumswirksam vor laufenden Kameras. Zumwinkel hatte, wie offenbar Tausende andere Deutsche auch, seine Millionen in Liechtenstein investiert und die Erträge nicht versteuert. Wie wir inzwischen wissen, lagerten in Europas Steueroasen Milliarden von deutschem Schwarzgeld. Die Schlagzeilen über immer neue CDs taten ihre Wirkung, und der Fiskus konnte sich viele Jahre kaum retten vor Selbstanzeigen. Und die Milliarden?

Milliarden von hinterzogenen Steuern kommen nur zustande, wenn noch viel, viel mehr Milliarden angelegt wurden. Die hatten nach der Enttarnung keinen Grund mehr, sich auf schwer zugänglichen und unter Generalverdacht stehenden Auslandskonten zu verstecken.

Und damit kommen wir zurück in das kleine LBS-Büro in München, in dem ich mich mit der Maklerin über die astronomisch gestiegenen Immobilienpreise wunderte. »Das sind Leute, die früher gar nicht im Markt waren«, erzählte sie erstaunt. »Privatpersonen, die von Immobilien keine Ahnung haben und sich für die Rendite kaum interessieren. Die kaufen blind und in bar ganze Mehrfamilienhäuser und fragen gleich nach dem zweiten.«

Flossen die Milliarden aus den Steueroasen also in Im-

mobilien? Waren es genug Milliarden, um den ganzen Münchner Markt zu bewegen und die unheimliche Preissteigerung zu erklären? Immerhin hat die Stadt über 832 000 Haushalte. Grob überschlagen hätten also schon für fünf Prozent Preisanstieg alle deutschen Steuerhinterzieher gleichzeitig entscheiden müssen: »Ein Wohnhaus in München, das ist es!« Unwahrscheinlich. Aber immerhin die erste mögliche Quelle für das viele lockere Geld.

Während der Arbeit an einer Fernsehdokumentation begegnete mir kurz darauf ein Luxus-Makler. Er hatte sich spezialisiert auf das, was im Mietspiegel als »Beste Lage« gekennzeichnet ist, obwohl es dort eigentlich gar keine Mietwohnungen gibt. Er trug einen Lodenmantel und einen Lodenhut, wir fuhren in seinem BMW durch Bogenhausen und Herzogpark, und er deutete kenntnisreich hier auf die ehemalige Villa von Boris Becker und dort auf den Bunker des verstorbenen Multimilliardärs Friedrich Karl Flick mit 2100 Quadratmetern Wohnfläche, aufgeteilt auf 150 Räume mit bombensicheren Decken (Flick galt als Ziel für Terroristen und Entführer jeder Couleur). »Die Preise werden immer weiter steigen, solche Tendenzen verstärken sich. Je mehr Leute nach München ziehen, umso bessere Jobchancen gibt es und desto mehr Leute ziehen nach München. Die Orte außerhalb verwaisen, die Infrastruktur stirbt, noch mehr Leute ziehen in die Stadt. Ganz einfach.« Deshalb sei München eben eine sichere Bank, schon immer gewesen. Und schön sowieso. »Das wissen auch die Araber und die Russen. Die lieben uns, die Berge, Neuschwanstein und eben bombensicher.«

Gemeinsam besichtigten wir eine seiner Luxus-Immo-

bilien in der Maria-Theresia-Straße, nach seiner Aussage *die* nobelste Straße im noblen Bogenhausen. Der Neubau war fast fertig und erfüllte jedes Klischee: Marmorbäder und Küchen, goldfarbene Wasserhähne, Kristalllüster. »Das ist wurscht, Bäder und Küchen werden von den Käufern sowieso gleich wieder rausgerissen. Die wollen da nur ihr eigenes Zeug.« Wer macht denn so was? »Das haben alles Araber und Russen gekauft.« Aha, war mir noch gar nicht aufgefallen, dass jetzt so viele Araber und Russen hier leben. Aber ich wohne wahrscheinlich im falschen Stadtteil? »Na, das steht eigentlich die meiste Zeit leer, die kommen nur manchmal zum Shopping. Oder sie gehen zum Arzt.«

Noch eine Geldquelle also, ausländische Investoren, Öl-Milliarden und Oligarchen-Milliarden. Trieben sie vielleicht die Preise, oder waren das nur vereinzelt Irrläufer? Würden auch wir bald sogenannte *ghost houses* bekommen, Häuser, die einzig und allein von einer Zeitschaltuhr belebt werden, so wie in London? Jedenfalls hatte ich jetzt zwei Indizien dafür, dass unser Immobilienmarkt vielleicht nicht ganz so lokal ist, wie ich bis dahin glaubte; dass er vielleicht nicht nur von der Kaufkraft der Bewohner abhängt, sondern auch Kräfte von außen wirken, mächtige Kräfte; dass mein Konkurrent nicht nur mein Nachbar ist, sondern jemand in Hongkong; und dass die Mieten vielleicht nicht nur den Erhalt des Hauses finanzieren, sondern ein Portfolio. War es also möglich, dass die Dächer über unseren Köpfen unbemerkt Teil eines globalen Geschacheres geworden waren?