

# Wie lange können wir uns das Wohnen noch leisten? Die verrückte Spekulation mit dem "Betongold"

von DANIELA MÜLLER, Salzburger Nachrichten, Freitag 03. Dezember 2021

Preisexplosion. Menschen flüchten in Betongold. Darf man mit Wohnraum spekulieren? Ja, sagen die einen, wenn sonst nichts Rendite abwirft. Nein, sagen die anderen, Wohnen ist Menschenrecht und gehört geschützt.

Berlin, September 2021: Tausende Menschen gehen auf die Straße und fordern die Enteignung großer Immobilienkonzerne. Über 240.000 Wohnungen, so das Manifest des Bündnisses "Deutsche Wohnen enteignen", gehörten "vergesellschaftet".

Graz, Ende September 2021: Die Kommunistische Partei geht aus der Gemeinderatswahl als große Siegerin hervor und verweist die Stadt-ÖVP auf Platz zwei. Einer der Gründe: In Graz stößt man sich am "Zubetonieren" und an der grassierenden Bauwut, die aktuell Tausende neuer Anlegerwohnungen auf den Markt wirft und Investoren anlockt, auch international.

Darf mit Wohnraum spekuliert werden? "Freilich", sagt Gerald Hörhan, der damit sein Geld verdient. Der Anlageberater, bekannt als "Investmentpunk", besitzt 200 Wohnungen. Er ist der Meinung, dass diese Geldanlageform nicht verwerflich ist, wenn normale Sparzinsen nichts mehr abwerfen. "Nein", sagt hingegen Doris Pollet-Kammerlander. Sie spricht für die Initiative für ein unverwechselbares Graz, die in der rasant wachsenden zweitgrößten Stadt Österreichs gegen den "Ausverkauf der Stadt" auftritt und einen Baustopp erreichen möchte. Die Soziologin Yvonne Franz aus Wien bittet in eine versöhnliche Mitte: Spekulieren mit Wohnraum mit dem Ziel, einen hohen Ertrag zu lukrieren, sei etwas anderes, als Wohnraum zu kaufen, um ihn anderen Menschen zur Verfügung zu stellen.

Das Thema ist höchst brisant, es lohnt sich ein Blick in die Welt, besser gesagt in die Dokumentation "Push. Grundrecht auf Wohnen" aus dem Jahr 2019. Die damalige UN-Sonderberichterstatterin Leilani Farha zeigt darin, welche Blüten es treibt, wenn Investoren große Städte zum Zwecke der Geldanlage entdecken. Da werden riesige Wohnanlagen aufgekauft, saniert, wiederverkauft, jeder will damit Geld verdienen. Die Bewohner sind nach den Sanierungen mit horrenden Mietpreissteigerungen konfrontiert und können sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten. Oder sie werden mit sehr fragwürdigen Maßnahmen vertrieben, um zahlungskräftigerer Klientel Platz zu machen. In Toronto beispielsweise sind nicht zuletzt deswegen in den vergangenen 30 Jahren die Wohnpreise um 425 Prozent gestiegen, das Familieneinkommen aber nur um 133 Prozent. In Harlem übernahm ein Investmentriese eine Wohnanlage mit 1700 Einheiten und wollte die Mietpreise erhöhen, um 900 Dollar. Ein Mieter kommentiert das so: "Die Miete hätte dann 2584 Dollar betragen, das sind 90 Prozent meines Einkommens." Zynisch mutet an, wenn Rentenfonds im großen Stil Wohnraum aufkaufen, um damit Geld, sprich die Pensionen der Rentner, zu verdienen, und die Pensionisten, die in diesen Gebäuden leben, sich die höheren Mieten nicht mehr leisten können.

Und dann gibt es das Phänomen, dass mit der Preissteigerung spekuliert wird. Der Wohnraum bleibt nicht selten ungenutzt, denn nach dieser Logik ist jeder Bewohner ein potenzieller Beschädiger. In London hat sich der Stadtteil Notting Hill streckenweise zur Geisterstadt entwickelt. Während sich ab den 1970er-Jahren dort Popstars niederließen und dem Stadtteil seine Buntheit gaben, stehen heute dort Villen mit einem Verkehrswert von 30 bis 40 Millionen Euro, zur Geldanlage mit der Hoffnung auf Wertsteigerung, viele davon unbewohnt. "Betongold" nennt man das seit der Wirtschaftskrise.

Auf 217 Billionen Dollar, so geht aus der Doku hervor, wird der globale Vermögenswert von Immobilien beziffert. Das ist mehr als das Doppelte des weitweiten Bruttoinlandsprodukts.

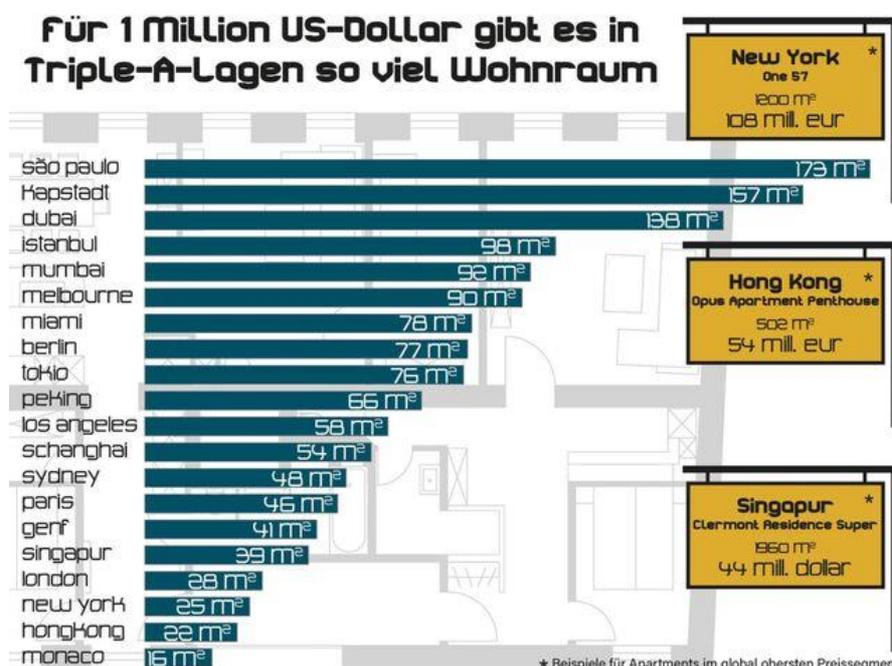
Die UN-Sonderberichterstatteerin Leilani Farha sagt dazu: "Es gibt einen Riesenunterschied zwischen Wohnen als Handelsware und Gold als Handelsware. Gold ist kein Menschenrecht, Wohnen schon." Ist dem so, Herr Mayer? Der Verfassungsrechtler Heinz Mayer schmunzelt: "Ja, für die, die bereits eine Wohnung haben." Meint: Das Recht auf Wohnen ist - zumindest hierzulande - ein gewisses Schutzrecht, es schützt die Bewohner vor Störungen oder vor einem unerlaubten Eindringen etwa durch den Staat. Ein Dach über dem Kopf zu haben sei vielleicht mit Menschenwürde verbunden, sagt Mayer. Doch wenn Kommunen keinen Wohnraum zur Verfügung haben, kann dieser auch nicht eingeklagt werden.

Fakt ist, dass steigende Immobilienpreise weltweit Investoren anziehen. Da bleibt so manche Anlegerwohnung unbewohnt. Zahlen dazu gibt es kaum, eine Erhebung ist auch aus datenschutzrechtlichen Gründen schwierig. Für Salzburg wurde das 2015 gemacht, gut 45.000 Wohnungen oder über fünf Prozent sollen leer stehen, Wohnraum, der für die Vermietung fehlt.

### Airbnb & Co. sind nicht nur in Wien und Salzburg ein Thema

Ein weltweites Problem ist das Freihalten von Wohnraum für touristische Zwecke, etwa Airbnb. Stark betroffen davon ist Barcelona, wo der amerikanische Bettenvermittler mit großen Hedgefonds um Immobilien ringt. Die Stadtpolitik in Barcelona reagiert, wo es nur möglich ist: Sobald ruchbar wird, dass Gebäude aufgekauft werden sollen, versucht die Stadt, selbst den Zuschlag zu bekommen. Gespräche mit der Stadtverwaltung, um Lösungen für das Problem zu finden, hat Airbnb erst nach Androhung eines Bußgeldes von 600.000 Euro akzeptiert.

Die Probleme weltweit sind ähnlich. Knapper Grund und Boden trifft auf Menschen, die damit ihr Geld anlegen wollen, und solche, die einfach nur Wohnraum suchen. Dazu kommt eine nicht immer stringente Marktlogik.



In Graz hieß das Mantra immer: Je mehr gebaut wird, desto günstiger wird der Wohnraum. Falsch, sagt Doris Pollet-Kammerlander von der Initiative für ein unverwechselbares Graz. Denn letztlich zählt Grund und Boden, der endlich ist, und damit komme es zur Verteuerung. In Graz gibt es aktuell zwei Immobilienmärkte: einerseits den Anlegerbereich mit großen Anlagen, die mehrere Hundert Wohnungen umfassen - also das Betongold; und andererseits den Markt mit Wohnungen zum Wohlfühlen, von denen es aber viel zu wenige gibt, wie Immobilienmakler beklagen. Was der Initiative auch sauer aufstößt: Wohnanlagen mit Hunderten Anlegerwohnungen müssen nicht durch den Gemeinderat. Das geplante Objekt muss lediglich von der Baubehörde genehmigt werden. Mit dem Ergebnis, dass riesige Anlagen gebaut werden, aber die Infrastrukturen der Umgebung nicht wachsen, sodass öffentliche Verkehrsmittel überfüllt sind oder Schulen aus allen Nähten platzen. Die Initiative für ein unverwechselbares Graz rechnet jedenfalls bis Mitte nächsten Jahres mit 230.000 Wohnungen Gesamtbestand - bei 300.000 Einwohnern in der Stadt.

### **Gentrifizierung lautet das gefährliche Stichwort**

Städte verändern sich laufend. Das kommt den Investoren zugute. Gentrifizierung lautet das Stichwort. Oder ironisch formuliert: Sobald sich die ersten Vintageläden und Coffeeshops in abgewohnten Stadtteilen niederlassen, dauert es nicht lange, bis die Geldgeber Gebäude aufkaufen, sanieren und die Preise steigen. Die Soziologin Saskia Sassen, die in der Dokumentation zu Wort kommt, sieht das Problem auch noch woanders: Flächen werden nicht für die Verbesserung der Wohnsituation der dortigen Menschen gekauft, sondern für Luxuswohnungen jener, die zwar Geld dafür haben, die aber oft mit der Stadt nichts verbindet.

In dieser Transformation können sich die ursprünglichen Bewohner ihre alte Heimat nicht mehr leisten, der kleine Kaffeeröster weicht der großen Kaffeehauskette, die möglicherweise dort gar keine oder nur wenig Steuern zahlt. Ein trauriges Beispiel zeigt die Dokumentation "Push" aus London. 2019, als der Film fertig wurde, war der Brand des schlecht sanierten Grenfell Tower, der 74 Menschen das Leben kostete, nicht einmal zwei Jahre her. Die meisten Bewohner des Tower hatten noch neun Monate später keinen Wohnraum. Der Stadtteil erfährt dafür eine Aufwertung, Sozialwohnungen haben keinen Platz mehr. Die früheren Bewohner des Grenfell Tower erhielten zwar Angebote für Ersatzwohnungen - teils aber etwa im fast drei Stunden entfernten Birmingham.

### **Man könnte Gewinne an Verlierer abgeben - aber das macht keinen Spaß**

Der Wirtschaftswissenschaftler Joseph Stiglitz sieht Milton Friedmans Logik, dass die Märkte alle Probleme lösen, als mitverantwortlich für die gegenwärtige Situation. Vor allem Friedmans Ausspruch, dass es zwar gerecht wäre, Gewinne an Verlierer zu geben, doch das mache keinen Spaß. Er lieferte, so Stiglitz, damit wissenschaftliche Argumente, warum man sich über Moral keine Gedanken machen müsse. Wie sehen das die Investmentfirmen selbst? Die UN-Sonderbotschafterin Leilani Farha schaffte es im Dokumentarfilm nicht, zum Investmentriesen Blackstone vorzudringen. Für die Recherche dieses Beitrags wurde eine Investorengruppe aus Österreich um Stellungnahme gebeten, die Investmentabteilung eines Bankkonzerns, ein Immobilienentwickler aus Graz, der vorrangig Anlegerwohnungen baut, und der zuvor erwähnte "Investmentpunk" Gerald Hörhan. Von der Investorengruppe kam keine Antwort, die Investmentabteilung verwies sogleich auf die nachhaltigen Produkte im Portfolio. Der Immobilienentwickler gab keine Auskunft über die Käufer der Grazer Anlegerwohnungen.

Nur Investmentpunk Gerald Hörhan nimmt sich kein Blatt vor den Mund. Auch wenn er kein Verständnis für das schlechte Benehmen vieler Wohnbaukonzerne hat und versichert, seine Immobilien wohnraumsuchenden Menschen zur Verfügung zu stellen, versteht er nicht recht, warum "Betongold" so in Verruf geraten ist - denn letztlich lägen die Probleme woanders: an

der Finanzpolitik der EU und dem unermüdlichen Drucken von Geld, an der Geldentwertung, an der schlechten Zinssituation, die nun einmal Anleger in Sachgüter treibe. Er rechnet mit einem Platzen der Blase, in der wir uns aktuell befinden, sobald die Zinsen signifikant ansteigen. Dazu kämen, so betont Hörhan, politische Fehlentscheidungen, indem man eher Luxuswohnungen genehmige als Kleinwohnungen für Bedürftige. Dass die Gesetzeslage auch in Österreich äußerst anlegerfreundlich ist, bestätigten auch andere Gesprächspartner. Hörhan sieht das Thema pragmatisch: Es gibt nun einmal keinen Anspruch auf billigen Wohnraum im Villenviertel einer Großstadt. Und wenn man vom Menschenrecht Wohnen spreche, müsse es auch ein Recht auf gesunde Ernährung geben. Was bekanntlich nicht der Fall ist.

Alexander Machatschke von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe BAWO sieht auch ein anderes Problem: Nur 55 Prozent aller Österreicher verfügen über eigene Immobilien, knapp die Hälfte mietet. Und hier sei das größte Problem der Preis. Auch wenn Wien, wo die meisten Mieter leben, über eine gute Basis an kommunalem und gefördertem Wohnraum verfügt, und trotz eigentlich mieterfreundlicher Gesetze, so bestimmt in der rasant wachsenden Stadt immer mehr die Nachfrage den Preis. Hier brauche es mehr politische Intervention, sagt Machatschke. Auch er fordert die Erhebung von leer stehenden Wohnungen und würde eine Abgabe für Leerstand oder Spekulation vertretbar finden. Österreich habe in der OSZE die drittniedrigsten Abgaben bei Vermögen, aber die höchsten bei den Lohnabgaben. Nachsatz: "Es ist auch fragwürdig, warum Mieteinnahmen nicht sozialversicherungspflichtig sind."

### **"Wir wissen nicht einmal, wem unser Wohnraum gehört"**

In der Dokumentation "Push" werden Einblicke in eine Mieterversammlung gezeigt. Die Menschen beklagen die Anonymität und ein Beherrschtwerden von den großen, permanent wechselnden Wohnbaukonzernen. Ein Teilnehmer sagt: "Wir wissen nicht einmal, wem unser Wohnraum gehört. Es könnte Olaf der Schneemann sein." Für Yvonne Franz, Stadtgeografin an der Universität Wien, ist der Dokumentarfilm ein gutes Beispiel dafür, dass es weltweit aktuell nicht um die Bereitstellung von Wohnraum geht, sondern um Renditeerwartungen. Allerdings sei nicht in Stein gemeißelt, ob das reine Spekulieren mit Wohnraum attraktiv bleibt. Nicht zuletzt, weil Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels auch beim Wohnen höhere Kosten verursachen werden. Und das treffe vermutlich oft ohnehin benachteiligte Menschen und werde diese weiter in die Armutsgefährdung treiben. Yvonne Franz würde sich hier mehr öffentliche Debatten wünschen, quasi ein bisschen Berliner Aktivismus im zurückhaltenden Wien.

### **"Werden Wähler da und dort enttäuschen müssen"**

Und was sagt die neue Grazer Regierungspartei? Enteignungen wie in Berlin seien jedenfalls kein Thema für die neue Linksregierung, sagt die für die KPÖ im Bauausschuss sitzende Christine Braunersreuther schmunzelnd. Nicht zuletzt, weil die Wohnprobleme in Berlin sehr spezifisch seien. In Graz will man umsetzen, was seit jeher von der KPÖ gefordert wurde: neue Bauvorhaben von Investoren im Gemeinderat behandeln, leer stehende Wohnungen erheben und klare Grenzen beim Thema Versiegelungen festlegen. Geplante und genehmigte Wohnprojekte werde man nicht rückgängig machen können. In puncto Anlegerwohnungen habe man Städte wie Regensburg als Vorbild, wo Immobilienentwickler Kriterien erfüllen müssen, etwa einen gewissen Anteil an Sozialwohnungen einzuplanen oder für Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Grünflächen zu sorgen. Trotz der großen Ambitionen der Partei - das Thema Wohnen ist schließlich das Kernthema der KPÖ - wisse man schon heute, sagt Braunersreuther: Man wird die Wählerinnen und Wähler da und dort auch enttäuschen müssen.