



Stockbetten statt Quadratmeter

Zweiter Teil der SZ-Immobilienreihe: Bauland ist heute etwa 20-mal so teuer wie in den 60er-Jahren - War das Leben früher einfacher?

Von Tanja Schuhbauer

WEINGARTEN - John Lennon heiratete Yoko Ono, das ZDF strahlte die erste Peter-Alexander-Show aus und Neil Armstrong betritt als erster Mensch den Mond. Diese Ereignisse bewegen im Jahr 1969 die Welt, doch Familie Kemener treibt etwas ganz anderes um. Die junge Familie mit fünf Kindern packt in ihrer Heimat Südtirol die Koffer und wandert aus ins oberschwäbische Weingarten.



Filomena Kemener

In den ersten drei Jahren muss wenig Wohnraum reichen: zwei Zimmer, eine Küche und eine Toilette, die sie mit einer älteren Dame im Haus teilen. Monatsmiete: 120 Mark. Das Holz für die Ofenheizung beschaffen sie sich selbst.

In einem Zimmer schlafen die fünf Kinder in Stockbetten, das Wohnzimmer ist gleichzeitig Elternschlafzimmer. Ein Bad gibt es nicht. Es waschen sich alle am Spülbecken in der Küche. Eng war das 1969, und Filomena Kemener (78) fragt sich heute schon, wie sie das damals eigentlich geschafft hat. „Aber mit fünf Kindern hast du nicht so einfach eine Wohnung gekriegt“, erinnert sie sich. Drei Jahre später zog die Familie in eine größere Wohnung in Weingarten nahe der Grundschule für 240 Mark im Monat. Die Kinder teilten sich nun zwei Zimmer, die Eltern hatten ein eigenes Schlafzimmer. Und: Es gab eine eigene Toilette und eine Badewanne, die in der Küche stand.

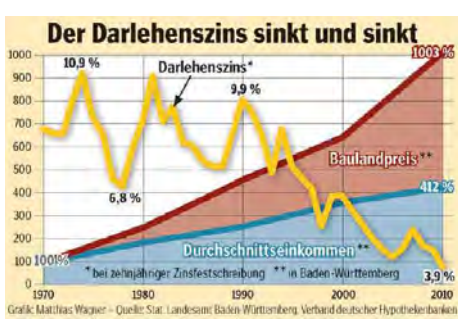
Familie Kemener wohnte bescheiden - damit war sie aber eher die Regel als die Ausnahme. Viele Kinder und haben nur wenig Quadratmeter zu haben vor allem in den Städten nicht außergewöhnlich. Statistisch gesehen teilen sich bis in die 50er-Jahre hinein mehrere Personen einen Raum, während heute einer Person sogar mehr als zwei Räume zur Verfügung stehen.



Viele Kinder, wenig Platz: Wohnen auf kleiner Fläche war bis in die 1960er-Jahre hinein eher Regel als Ausnahme.

FOTO: BFH BUNDESDIENST FÜR HEIMATPFLEGE

„Der Wohlstand hat zugenommen“, sagt Professor Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Die Quadratmeterzahl pro Person ist deutlich gestiegen und auch die Ansprüche. „Früher war es normal, dass sich mehrere Kinder ein Zimmer teilen. Heute wird für jedes Kind ein eigenes Zimmer erwartet. Das ist hauptsächlich mit dem höheren Einkommen zu erklären.“



Gratifik: Matthias Wagner - Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Verband deutscher Hypothekendarlehenbanken

helles Mischbrot 1,25 Mark und ein Quadratmeter Bauland in Baden-Württemberg im Durchschnitt 8,34 Mark. Heute kostet ein Kilogramm Mischbrot etwa das Vierfache und ein Quadratmeter Bauland mit durchschnittlich 167 Euro sogar das Zwanzigfache. Kein Wunder also, dass in den 60er- und 70er-Jahren viele Familien aus Land zogen. Bauland war dort günstig, und wer heute ein Haus aus diesen Jahren kauft, freut sich über Grundstücksgrößen, die sich mittlerweile kaum einer mehr leisten kann.

Familie Kemener aber fand Gefallen an Weingartens zentraler Lage, wo man bestens ohne Auto zurechtkommt und entschloss sich im Jahr 1985 anstatt für einen Hausbau auf dem Land für den Kauf einer Doppelhaushälfte in der Oberstadt. Von hier aus konnte die Familie ihr Leben problemlos mit Fahrrad, Bus und Bahn meistern. Einkaufsmöglichkeiten gab es genügend. Allerdings musste die Familie das Haus - ein ehemaliger Bauernhof -

noch umbauen. „Das war nicht billig. Wir haben das damals zu teuer gekauft“, sagt die 78-Jährige heute.

„Bauen Sie lieber für die Zukunft anstatt für die Ewigkeit.“ Professor Michael Voigtländer

einzuhalten gilt. Dass es heute selbst für Besserverdienende ein Kraftakt ist, sich ein Eigenheim zuzulegen, hat noch einen weiteren Grund: „Die Jobsicherheit ist deutlich gesunken. Wer gute Arbeit leistete, konnte früher von einem Dauerarbeitsverhältnis ausgehen. Diese Sicherheit gibt es kaum noch. Arbeitgeber erwarten heute Flexibilität. Das macht es schwer, ein Eigenheim aufzubauen.“

Wer nicht viel Geld hat und trotzdem bauen will, dem rät Professor Voigtländer: einfacher und weniger anspruchsvoll bauen - aber kreativer. „Damit wäre vielen geholfen.“ Zum Beispiel könne man auf einen Keller verzichten. „Bei uns war immer für die Ewigkeit bauen - das ist etwas, was man überdenken sollte. Der technische Fortschritt entwickelt sich immer schneller. Da stellt sich schon die Frage, ob man wie die Holländer lieber einfach ein Fertighaus baut.“ Voigtländer rät deshalb, statt für die Ewigkeit lieber erstmal für die Zukunft zu bauen: barrierefrei, in guter Lage, mit guter Infrastruktur. „Wer sein Haus später verkaufen will, sollte die alternde Gesellschaft im Blick haben.“

Das Jahr 1969 zu siebt in zwei Zimmern jedenfalls ist für Filomena Kemener lange her. Obwohl sie und ihr Mann hart arbeiten und auf so manchen Urlaub verzichten mussten, glaubt sie, dass das Leben früher trotzdem einfacher war - auch, ein Eigenheim zu erwerben.

Heute hat sie 70 Quadratmeter für sich alleine - mit Bad, Einbauküche und Terrasse. Der Ehemann ist verstorben, die Kinder sind längst erwachsen und leben über den Globus verteilt: Der Nächste wohnt in der Wohnung über ihr, der am weitesten Entfernte in Neuseeland, wo Filomena Kemener auch schon zu Besuch war. Die Südtirolerin ist bis heute ohne Auto unterwegs, froh über ihre zentrale Wohnlage und erleichtert, ein Eigenheim zu besitzen: „Wenn ich heute von meiner Rente noch Miete bezahlen müsste, dann würde ich mich ganz schön ungemuckt.“

In der Samstagsausgabe lesen Sie den dritten Teil: Immobilienmakler - wozu? Alle bisherigen Teile der Serie im Internet auf schwabische.de/immobilien

Unsere große Immobilien-Serie: Teil 2 von 10

+++ M-Dax 12.606,20 (+0,26 %) +++ Tec-Dax 887,64 (+1,88 %) +++ S-Dax 5.720,90 (+0,14 %) +++ Dow Jones (18.31 Uhr) 13.765,13 (+0,39 %) +++ Nikkei 10.486,99 (-2,08 %) +++ Umlaufrendite 1,26 (-3,08 %) +++

Table with market indices: Dax, Euro Stoxx 50, ATX Österreich, SMI Schweiz, 1 Euro (in US-Dollar), Rohöl, Gewinner & Verlierer, Gold, etc.

Dax table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

DAX schafft ein leichtes Plus

Ansätze einer kräftigeren Erholung am deutschen Aktienmarkt sind am Mittwoch im Sand verlaufen. Zwar bot die vor allem in den USA gut laufende Berichtsaison Rückenwind, doch Spannungen und Konjunkturdaten aus Spanien und Frankreich dämpften die Stimmung der Anleger jedoch. Auch

Tec-Dax table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Aktien Inland table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Aktien Ausland table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Finanzierungsschätze, Münzen & Metalle, Aktien Regional, Sorten & Devisen tables.

M-Dax table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

S-Dax table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Aktien Regional table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Sorten & Devisen table with columns: Div., Z201, in %, % zu 22.01, 52W-Hoch, 52W-Tief, etc.

Fast wie live an der Börse: www.ksk-rv.de. Includes logo for KSK-RV and contact information.

Für Makler Prokschi ist es mit dem Abschluss nicht erledigt

Dritter Teil unserer großen Immobilien-Serie: Wer ein Haus oder eine Wohnung sucht, kommt am Makler nicht vorbei

Von Tanja Schuhbauer

RAVENSBURG - Ein kleiner Mann im schwarzen Anzug, so Mitte 40, steht in der Küche, hängt seinen Kopf in einen Kochtopf voller Pflanzenöl und schmiert sich den Seitenscheitel zurecht. Mit einem riesigen Schlüsselbund fährt der Immobilienmakler zum Termin. Vor dem Haus warten die Kunden, denen er eine alte Bude zum Wucherpreis aufschwärt und lügt auch noch bei der Quadratmeterzahl. Dann geht er zurück zu seiner Maklerbüro und legt die Füße auf den Schreibtisch - mit Schuhen. Den Kunden, die nicht zum Zug gekommen sind, sagt er nicht ab. Er lacht hinterlistig und streicht unverfroren die dicksten Provisoren ein.



Gefragter Mann: Immobilienmakler Stephan Prokschi bekommt für ein einziges Objekt schon mal 30 Anfragen - vor allem dann, wenn sich die Immobilie innerhalb der Ravensburger Stadtmauern befindet. FOTO: ROLAND RASEMANN

Das spürt auch Stephan Prokschi. Wenn er gegen 7.30 Uhr mit gestylter, schwarzer Kurzhaarfrisur im schwarzen Audi auf den Firmenparkplatz fährt, ahnt er schon, was ihn erwartet. Er wirft die Kaffeemaschine an, setzt sich im Business-Outfit - heute: grauer Anzug, weißes Hemd, rot karierte Krawatte - vor seinen Computer und findet in seiner Mailbox 100 bis 150 E-Mails. Oft sind für ein einziges Objekt 30 Anfragen da. Dabei. Es muss schnell gehen, jede Immobilie, die er lange anbieten muss, kostet ihn Zeit und Geld.

Heute steht ein Mehrfamilienhaus in Grünkrut auf dem Plan. Prokschi fährt durch das nasskalte Winterwetter und parkt pünktlich um 10 Uhr vor dem Haus: Baujahr 1981, 200 Quadratmeter, 299 500 Euro. Der Interessent stammt aus dem Kosovo und steuert gerade auf Haus zu:

graue Haare, dunkelblauer Trainingsanzug, Herrenhandtäschchen, „Grüß Gott! Schön, dass Sie gekommen sind“, sagt Prokschi in bayerisch-eingefärbtem Schwäbisch, lächelt charmant und schüttelt dem Mann herzlich die Hand. „Schau mer gleich rein!“ Prokschi führt ihn durchs Haus und lässt wieder den schönen Sonnenbalkon noch den fiesen Feuchtingeschädten im Keller aus. Dass der Makler immer wieder das gleiche erzählen muss, stört ihn nicht. „Das macht es spannend. Jede Immobilie findet einen Käufer.“ Die meisten Interessenten fragen an, wenn er eine Stadtwohnung anbietet - selbst dann, wenn diese noch 15 Autominuten entfernt ist. „Neu- und als eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Oberhofen für 190 000 Euro. Da hatten wir 50 Anfragen in zwei Tagen.“ Das sind viele, und Prokschi

stützen und auf soliden Fachwissen: Nach seinem Realschulabschluss an der Knabenrealschule in Kempten wollte er „etwas Praktisches machen“ und lernte den Beruf des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Da merkte er, dass ihm der Umgang mit Menschen liegt. Im Jahr 2000 wechselte er zum Immobilienbüro Sterk in Ravensburg und machte berufsbegleitend ein zweijähriges Studium an der Deutschen Immobilienakademie in Freiburg.

Heute hängen zwei gerahmte Urkunden in Prokschis Büro: Diplom-Immobilienwirt und IHK-geprüfter Immobilienfachwirt. Prokschi ist seit 2005 geschäftsführender Geschäftspartner des sechsköpfigen Teams. Über Mittag geht er gerne nach Hause und isst mit Frau und Kind oder er geht ins Fitnessstudio zum Training.

Am Nachmittag sitzt Prokschi wieder im Büro. Es klingelt. „Büro Sterk, Prokschi!“ Am Telefon ist eine Frau, die weit weggezogen ist. Prokschi soll für ihr Haus in Altshausen einen verlässlichen Mieter finden. Die Frau ist misstrauisch. Prokschi weiß, warum. „Wohnen ist eine sehr emotionale Sache. Ich versuche, mich in die Menschen hineinzuversetzen.“ Auch dann, wenn Eigentümer von ihrer liebgewonnenen Immobilie völlig übertriebene Preisvorstellungen haben, die sie am Markt nicht realisieren lassen. „Viele wissen nicht: Bis ein Interessent entsteht, habe ich schon viel Arbeit geleistet, um es mündig zu machen.“ Dann geht es nicht nur um Lage und Quadratmeter:

„Ein Wohnungswechsel ist häufig mit Trennung, Todesfall oder finanziellen Schwierigkeiten verbunden. Da ist der Verkauf mit dem Abschluss nicht erledigt.“

Häufig ist Prokschi nicht nur Moderator zwischen Anbieter und Interessent, sondern zudem Drehscheibe zwischen Handwerker, Umzugservice, Finanzamt, Notar, Stadtverwaltung, Banken und Architekten. Dieser Rundum-Service sei üblich. Das ist aufwendig und nicht immer rentabel. „Aber wenn ich meinen Job gut gemacht habe, dann kommen die Leute in 20 Jahren wieder zu uns - und haben dann vielleicht etwas, das wir für sie verkaufen dürfen.“

„Es ist ein Job, der mir hundertprozentig Spaß macht“

Immobilienmakler Stephan Prokschi aus Ravensburg

Was er mit dem Makler des YouTube-Videos gemeinsam hat, bringt Prokschi selbst auf den Punkt: „Es ist ein Job, der mir hundertprozentig Spaß macht.“ Wahrscheinlich kann auch Prokschi für jede Immobilie einen Käufer finden. Aber offenbar nicht für jeden Käufer eine Immobilie: Er selbst würde gerne aus seiner 100-Quadratmeter-Stadtwohnung ausziehen, die er übrigens auch über einen Makler gefunden und Provision gezahlt hat. Für das leidige Thema Provision wünscht sich Prokschi ein neues Gesetz: „Beide Parteien sollten sich die Kosten teilen, schließlich profitieren beide vom Service.“ Vielleicht braucht er selbst auch bald wieder einen Makler. Denn die Familie würde gerne aus Land ziehen. Allerdings hat Prokschi noch nichts passendes gefunden. Es lässt sich einfach alles viel zu gut verkaufen.

Lesen Sie im nächsten Teil: Die Zukunft liegt im Mini-Haushalt. Eine Grafik mit den Immobilienumsätzen von 2000 bis 2011 in Bayern, Baden-Württemberg und bundesweit finden Sie auf schwabische.de/immobilienserie

Immobilien Sterk

Das Immobilienbüro Sterk in Ravensburg, wurde 1969 gegründet, ist IVD-Mitglied (siehe rechts) und hat 2011 insgesamt rund 100 Objekte vermittelt. 2012 waren es mehr als 120. Das Vermittlungsvolumen der verkauften Immobilien lag 2012 bei mehr als 15 Millionen Euro (2011: 16,3 Mio. Euro). Bundesweit lag es 2010 bei 147 Milliarden Euro und im Jahr 2011 bei 166 Milliarden Euro. (tas)

Unsere große Immobilien-Serie: Teil 3 von 10



Der Maklerberuf

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) geht bundesweit von 20 000 Maklern aus, davon gelten etwa 12 000 als Vollberufsbetriebe. Der IVD hat 6000 Mitgliedsunternehmen und nimmt nur Makler auf, die eine Sach- und Fachkundenachweis erbringen. Denn Makler werden wichtig, weil sie zusätzlich Berufserfahrung in der Immobilienbranche mitbringen und ein entsprechendes Fach-Zertifikat der Industrie- und Handelskammer (IHK) vorweisen. (tas)

fangreich geworden, dass Marktkennntnisse und Kompetenz zwingend sind“, sagt Präsident Jens-Ulrich Kießling. Als Mindestmaß schlägt der IVD die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau vor. Wer eine andere kaufmännische Ausbildung hat, soll zusätzlich Berufserfahrung in der Immobilienbranche mitbringen und ein entsprechendes Fach-Zertifikat der Industrie- und Handelskammer (IHK) vorweisen. (tas)

Market summary: M-Dax 12.730,86 (+0,44 %), Tec-Dax 889,13 (+0,08 %), S-Dax 5.785,88 (+0,44 %), Dow Jones (18.31 Uhr) 13.875,24 (+0,36 %), Nikkei 10.926,65 (+2,88 %), Umlaufrendite 1,29 (+5,74 %)

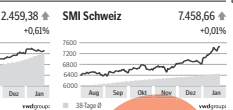


Table with 2 columns: Index Name and Value. Includes Dax, Euro Stoxx 50, ATX Österreich, SMI Schweiz, 1 Euro (in US-Dollar), Rohöl, Gold, Gewinner & Verlierer.

Dax table: List of companies and their stock prices. Includes Adidas, Allianz SE, BASF, Bayer, Beiersdorf, BMW, Commerzbank, Continental, Daimler, etc.

Guter ifo treibt DAX auf Fünfjahreshoch

Ein sehr guter Ifo-Geschäftsklimaindex hat den deutschen Aktienmarkt am Freitag auf ein Fünfjahreshoch steigen lassen. Mit 104,2 Punkten fiel der Ifo-Geschäftsklimaindex im Januar nicht nur besser als erwartet aus, sondern erreichte auch den höchsten Stand seit Juli 2012.

DAX gewann 1,4 Prozent auf 7858 Punkten - bei 7865 wurde ein neues Jahreshoch markiert. Dies ist der dritte Anstieg in Folge - die Anzeichen einer konjunkturellen Trendwende in Deutschland verstärken sich“, kommentierte Viola Jülich, Marktstrategin von der Helaba, die Ifo-Daten.

Tec-Dax table: List of technology companies and their stock prices. Includes ADIA Optical Net, ASEA SE, BIP Biotech NA, Bechtle, etc.

M-Dax table: List of companies and their stock prices. Includes Areal Bank, Arandis, Axel Springer, BayWa, Billiger, Brematag, Celsion, etc.

S-Dax table: List of companies and their stock prices. Includes Air Berlin, Allianz, American Express, ArcelorMittal, etc.

Aktien Regional table: List of regional companies and their stock prices. Includes Bco Santander, BNP, Carrefour, etc.

Aktien Ausland table: List of international companies and their stock prices. Includes AHOLD, Atria Group, Bank of China, etc.

Sorten & Devisen table: List of currencies and commodities. Includes Euro, Gold, Silber, etc.

Finanzierungsschätze table: List of financial data including Laufenzeit, Bundeszuschüsse, Hypothekenzinsen, etc.

Münzen & Metalle table: List of metals and currencies. Includes Edelmetalle in Euro, Gold, Silber, etc.



# Zwischen Alb und Bodensee steigen die Mieten moderat

Preisexplosionen wie in deutschen Großstädten gibt es hierzulande nicht – Experten rechnen für 2013 mit einem Ende des Preisanstiegs

Von Tanja Schuhbauer

LEUTKIRCH - Sind Sie auf Wohnungssuche? Kennen Sie jemanden, der eine Wohnung sucht? Ja? Dachten wir uns. Denn fast jeder kann zumindest eine der Fragen mit Ja beantworten. Und eigentlich hätte auch dieser Teil der Immobilien-Serie mit Betroffenen aus Ihrer Region beginnen sollen. Wochelang haben wir Menschen angesprochen. Es war zu erwarten, dass es nicht

leicht werden würde. Leute zu finden, die öffentlich über ihre Wohnungssuche reden. Aber das es so schwer werden würde, hätten wir nicht gedacht. Obwohl die Wirtschaftsredaktion Zuschriften bekommen hat von enttäuschten Familien, die bei der Wohnungssuche mit kinderlosen Doppelverdienern konkurrieren müssen. Obwohl Menschen von der Ostalb bis Tuttlingen, von Ulm bis Lindau monatlang auf der Suche sind, in unserer

Zeitung inserieren – aber überall Angebote fehlen. Und obwohl viele aus beruflichen, familiären oder finanziellen Gründen dringend eine neue Bleibe suchen – öffentlich darüber sprechen wollte keiner von ihnen. Die Absagen reichten von „meiner Frau ist es nicht so recht, wenn unser Name in der Zeitung steht“ über „unser jetziger Vermieter darf von unseren Plänen nichts erfahren, liest aber Schwäbische Zeitung“ bis hin zu „die Kinder fürchten, dass sie in der Schule gehänselt werden, weil wir wegen unserer Scheidung eine Wohnung suchen“.

Trotzdem bleibt das Thema in aller Munde, und die Schwäbische Zeitung bietet ihnen heute eine auf Ihre Region zugeschnittene Landkarte. Sie zeigt die durchschnittlichen Mietpreise und Mietpreiserhöhungen im Vergleich zu den größeren Städten Deutschlands. Die Unterschiede sind mitunter groß. „Wir steuern geradewegs auf eine echte Wohnungsnot zu“, sagt Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips in Berlin. Wohnungen fehlen vor allem in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Dort seien „drastisch steigende Mieten“ die Folge, kritisierte der Mieterbund.

den Landkreise ein verhaltenes Wachstum von ein bis zwei Prozent Mietsteigerung im Jahr“, sagt Waltersbacher. Unterschiede gibt es allerdings zwischen den Bestandsmieten, die bereits am Markt sind, und den Neumieten. „Wer am Markt versorgt ist, ist in einer wesentlich komfortableren Situation als ein Suchender“, sagt Waltersbacher. Denn die Bestandsmieten sind nach der Verbraucherpreisstatistik in Baden-Württemberg in den letzten

Jahren nur um gut ein Prozent pro Jahr gestiegen. Die jetzt gehandelten Objekte dagegen werden regional mit kräftigen Mietsteigerungen angeboten. „Die Preisentwicklung in Ihrer Region zeigt schon, dass auf den Wohnungsmärkten Knappheiten herrschen. Aber von einer Wohnungsnot sind wir noch deutlich entfernt. Die Steigerungen sind zum Teil ein Nachholeffekt der sehr verhaltenen Entwicklung im letzten Jahrzehnt“, sagt Waltersbacher.

Der Anstieg der Mietpreise könnte also bald ein Ende haben. „Derart starke Mietsteigerungen, wie wir sie 2011 und 2012 erlebt haben, werden 2013 nur noch vereinzelt auftreten“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD. Die Preis- und Mietkurven flachen nun zunehmend ab. 2014 werden sich die Preise laut IVD-Annahmen in den meisten Städten auf dem dann erreichten Niveau wieder stabilisieren.

## Große Immobilienserie der Schwäbischen Zeitung

Lesen Sie unsere große Immobilienserie in zehn Teilen mit Informationen, Praxisbeispielen und Expertentipps, die auf Ihre Region zugeschnitten sind. Unsere Landkarten zeigen Durchschnittswerte tatsächlich gezahlter Preise, die der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelt und der Schwäbischen Zeitung exklusiv zur Verfügung gestellt hat.

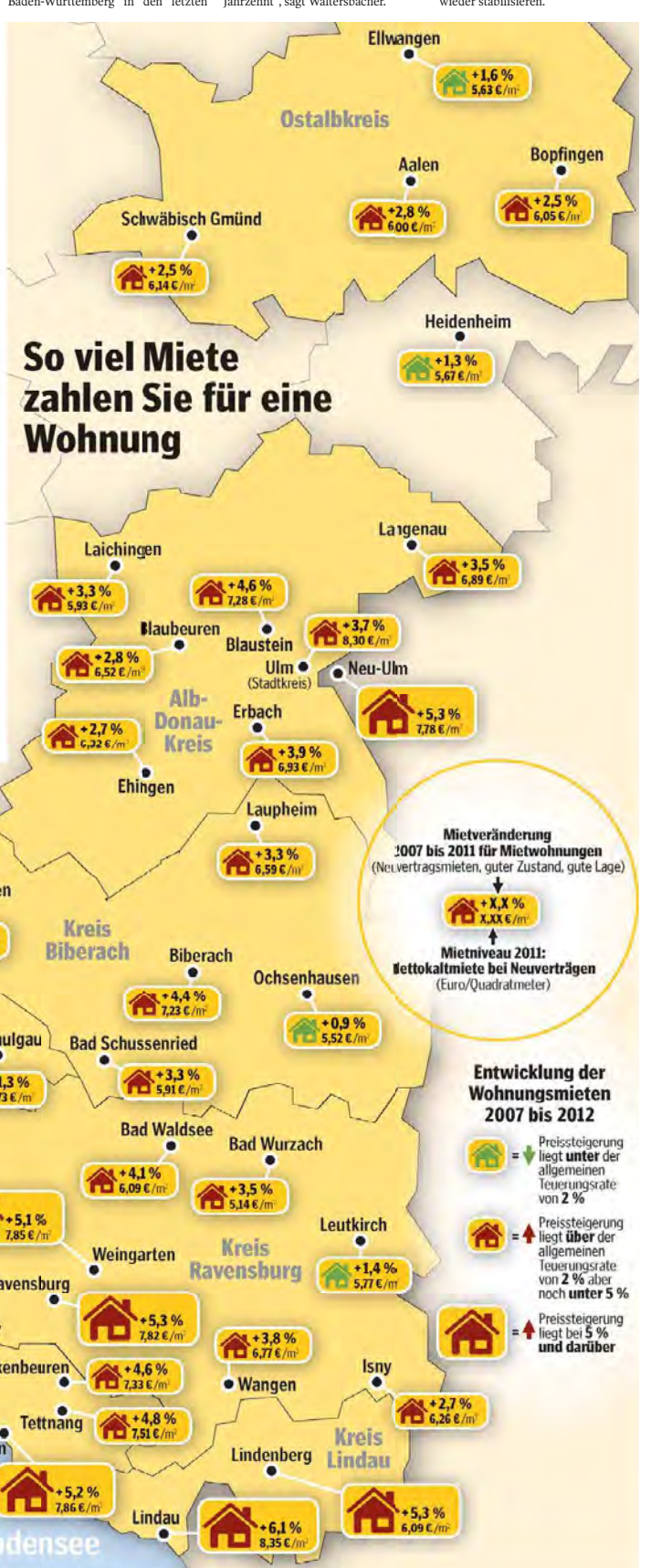
Die zehn Teile im Überblick: Teil 1: So viel kostet ein Eigenheim – die Immobilienpreise in Ihrer Region Teil 2: Stockbetten statt Quadratmeter – Wohnen früher und heute Teil 3: Immobilienmakler – wozu? Teil 4: Demografieexperten: Die Zukunft liegt im Mini-Haushalt

Heute Teil 5: Wo es die günstigsten Mietwohnungen gibt Teil 6: Die Baubranche boomt Teil 7: Mieten oder Kaufen: Was ist jetzt das Richtige? Teil 8: Mietnomaden, Mietausfälle: Das mühsame Geschäft mit dem Vermieten Teil 9: Wenn das Geld zum Wohnen nicht reicht: Sozialer Wohnungsbau Teil 10: Geldanlage mit Meerblick: Wo sich jetzt ein Ferienhaus im Ausland lohnt, und was Sie beim Kauf im jeweiligen Land beachten sollten. (tas)

Alle bisher erschienenen Berichte, Interviews, Grafiken und weiteres Datenmaterial finden Sie im Internet-Dossier auf [schwabisch.de/immobilienserie](http://schwabisch.de/immobilienserie).



Unsere große Immobilienserie: Teil 5 von 10

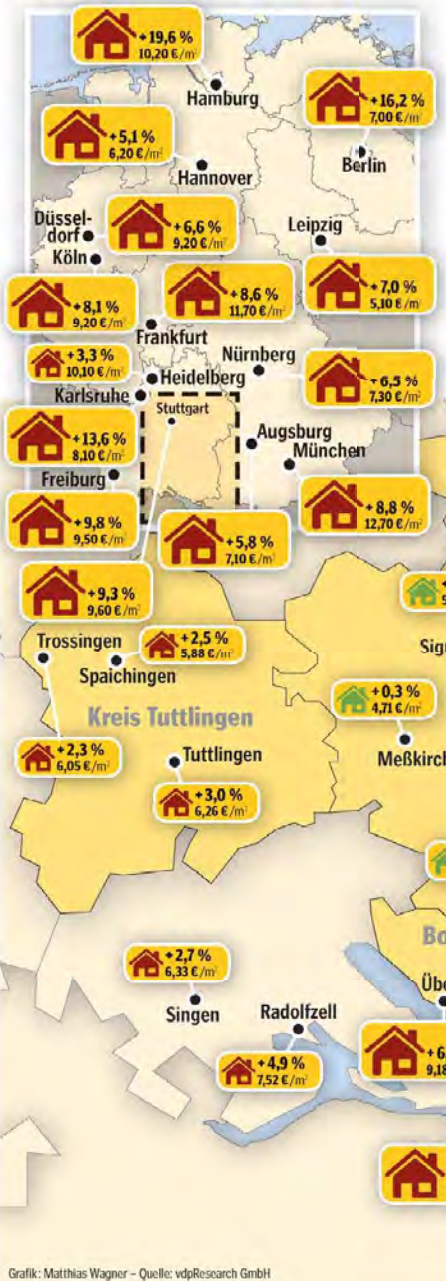


## So viel Miete zahlen Sie für eine Wohnung



Entwicklung der Wohnungsmieten 2007 bis 2012  
Preissteigerung liegt unter der allgemeinen Teuerungsrate von 2%  
Preissteigerung liegt über der allgemeinen Teuerungsrate von 2% aber noch unter 5%  
Preissteigerung liegt bei 5% und darüber

Von Wohnungsnot ist keine Rede Aber trifft das auch auf unsere Region zu? „Nein“, sagt Wohnraumexperte Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Berlin. „In der öffentlichen Diskussion werden häufig prominente Beispiele von deutlichen Mietsteigerungen wie Berlin, München oder Hamburg angeführt. Dies verstellt den Blick darauf, dass die Preise in vielen Regionen stagnieren.“ Denn außerhalb der Großstädte sind die Mieten oft gar nicht oder nur gering gestiegen. Das zeigt auch unsere Karte mit den Durchschnittspreisen des Jahres 2011: Von der Bodenseeregion, Ulm/Neu-Ulm sowie Ravensburg und Weingarten abgesehen lagen die Preissteigerungen vielerorts sogar unterhalb der Inflationsrate von zwei Prozent. 2012 setzte sich dieser Trend fort. „Während es am Bodensee und in Ulm 2012 noch einmal ein kräftiges Mietenplus von sechs bis neun Prozent gab, zeigen die anliegen-



Grafik: Matthias Wagner – Quelle: vdpResearch GmbH



Der Vorteil des Mietens ist die Freiheit

Tommy Städele würde gerne eine Immobilie kaufen, aber für den Schwaben in Berlin lohnt es nicht - trotz niedrigem Darlehenszins

Von Tanja Schuhbauer

RAINDT/BERLIN - Krankenpfleger Tommy Städele (37) ist schon länger hin- und hergerissen: Sein Bauparvertrag ist bald zuteilungsfähig. Die Darlehenszinsen sind günstig. Und alle reden davon, wie vernünftig es wäre, sich eine Immobilie fürs Alter zuzulegen. Und noch etwas würde ihm am Wohnen im Quartier gefallen: „Ich möchte es gestalten wie ich will. Als Mieter verleihe ich kein Holzparkett, das ich nicht mitnehmen kann.“

Das war der Verdacht. Der Bauch sagt etwas anderes: Der Schwabe in Berlin fragt sich, ob er sich wirklich eine Immobilie ans Bein binden soll. „Ich bin mir nicht sicher, ob ich mich mit einem Darlehen wohlfühlen würde. Ich hatte nie Schulden.“ Er kann schwer abschätzen, welche Kosten für Instandhaltungen auflaufen würden. Diese Ungewissheit gefällt ihm nicht. „Dann höre ich wieder von Freunden, die sich mit ihrer Eigentümergemeinschaft herumstreiten müssen - oder eben mit ihrem Mieter. Das brauche ich nicht.“

Tommy Städele wurde in Leutkirch im Allgäu geboren, wuchs in Ravensburg und Baidt auf und zog als 20-Jähriger nach Berlin. Erst wohnte er im Prenzlauer Berg, dann in Reinickendorf, Schöneberg, Tempelhof/Mitte. Zuletzt wohnte er sich in einer WG im Wedding voll. Dort zahlte er nur 250 Euro Warmmiete und konnte dadurch etwas Geld zurückerlegen für irgendetwas, das noch nicht feststand. „Aber drei Jahre Wedding sind jetzt genug“, sagt Städele, der kürzlich von einer vier wendenden 70-Quadratmeter-Wohnung in Schöneberg für 625 Euro Warmmiete hörte. Aber wieder zur Miete?

Schwäbischen Tugenden in Ehren Mit diesen Zweifeln ist der 37-Jährige nicht alleine. Einer Umfrage der BauSparkasse LBS zufolge würden 57 Prozent der Mieter lieber in einer eigenen Immobilie wohnen. Ihre Argumente sind Unabhängigkeit vom Vermieter (98 Prozent), in die eigene Tasche zahlen (94 Prozent), bleiben der Wert, der vererbt werden kann (92 Prozent), gute Altersvorsorge (90 Prozent), langfristiger günstiger als Miete (89 Prozent) und höhere Lebensqualität (88 Prozent). Viele Baden-Württemberger haben diesen Schritt schon hinter sich: Von den knapp fünf Millionen Haushalten in Baden-Württemberg besitzen nach momentanen aktuellsten Daten (Stand: 2008) des Statistischen Landesamts 58 Prozent eine Immobilie. Das könnte bald noch mehr sein: „Ich kann jedem raten, aufgrund des Zinsniveaus jetzt zu kaufen, aber die Lage muss stimmen und der Preis muss angemessen sein“, sagt LBS-Betriebsdirektor Cosimo Reo. Kein Wunder, dass die BauSparkasse boomt: Sowohl LBS als auch Schwäbisch Hall berichten kürzlich von regem Kundenzulauf. Der Wunsch nach Immobilienbesitz wächst allertorten. Bei Schwäbisch Hall hat sich das Baufinanzierungsgeschäft in den vergangenen Jahren fast verdoppelt.

Doch alle schwäbischen Tugenden in Ehren: Der Kauf lohnt sich nicht immer. Manchmal ist Mieten günstiger. Hermann-Josef Tenhagen, Chefredakteur der Zeitschrift Finanztest, rechnet das an Tommy Städeles Beispiel vor. „Die Warmmiete von 625 Euro entspricht einer Nettokaltmie-



Ravensburg oder Berlin? Tommy Städele will flexibel bleiben. Das Mieten passt besser zu ihm, ist günstiger und macht weniger Stress. FOTOMONTAGE: RASEMANN



Ravensburg oder Berlin? Tommy Städele will flexibel bleiben. Das Mieten passt besser zu ihm, ist günstiger und macht weniger Stress. FOTOMONTAGE: RASEMANN

te von 500 Euro. Das sind 6000 Euro im Jahr, die Herr Städele vergleichsweise in eine Immobilie investieren könnte.

Als Faustformel sollte die Wohnung nicht mehr als 20 Jahresnettokaltmieten kosten, wenn sich das rechnen soll.“ Demnach dürfte Städeles Objekt im Vergleich 12000 Euro kosten. „Dafür kriegt er in Schöneberg aber höchstens 50 Quadratmeter. Für 70 müsste Städele realistisch 170000 Euro hinlegen.“ Tenhagen rechnet weiter: „Wenn Herr Städele diese Summe voll finanzieren würde, müsste er mit sieben Prozent rechnen: drei Prozent Zinsen, drei Prozent Tilgung, ein Prozent Rücklagen. Das macht eine Rate von etwa 1000 Euro im Monat.“ Tenhagen Fazit: „Bei dieser günstigen

Miete sollte Herr Städele lieber Mieter bleiben. Er hat ein Schnäppchen gemacht. Aber er muss bedenken, dass seine 500 Euro Kaltmiete für 70 Quadratmeter extrem günstig sind. Diese Miete wird steigen.“

Passt das ins Lebenskonzept? Kaufinteressierten rät Tenhagen für eine Finanzierung mindestens 20 Prozent des Kaufpreises plus Nebenkosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler angespart zu haben. Wer darüber nicht verfügt, sollte die Tilgungsrate entsprechend höher wählen. Langfristig empfiehlt er, mit einem Zins von 6 Prozent zu rechnen - auch wenn der Darlehenszins momentan für die Hälfte zu haben ist. „Der Zins wird langfristig steigen. Käufer müssen überlegen: Komme

ich noch klar, wenn sich der Zins wieder verdoppelt? Und: Passt die Eigentumsverwendung langfristig in mein Lebenskonzept?“

Städele hat einen festen Job und ein sicheres Einkommen. Aber er legt sich ungern fest für viele Jahre. „Der große Vorteil des Mietens ist die Freiheit. Ich kann jederzeit die Wohnung wechseln, wenn es mir nicht mehr gefällt. Ich mag Neuanfänge“, sagt Städele.

Der Mietvertrag für die Wohnung in Schöneberg ist mittlerweile unterschrieben. Die Idee vom Eigenheim liegt auf Eis. „So ein Angebot hätte ich so schnell nicht wieder bekommen.“ Städele will flexibel bleiben. Für das Geld aus dem Bauparvertrag kann er vielleicht ein Auto. Der alte Fiat, den er für die tägliche Fahrt

zur Arbeit braucht, macht es nicht mehr lang. „Ich habe ein gutes Gefühl. Erwas in Berlin zu kaufen und sich um die Instandhaltung kümmern zu müssen, würde mich unter Druck setzen. Und etwas in der Heimat zu kaufen und aus der Ferne zu vermieten, würde mich überfordern.“ Manchmal liebt er es, die Heimat zu verlassen und in die Heimat zu ziehen. Vielleicht nach Ravensburg, Weingarten oder Ulm. Aber dann auf jeden Fall ohne Klotz am Bein.

Im nächsten Teil der Immobilien-Serie lesen Sie: Das mühsame Geschäft mit dem Vermieten. Alle bisher erschienenen Texte und Grafiken finden Sie auf schwabische.de/immobilienserie

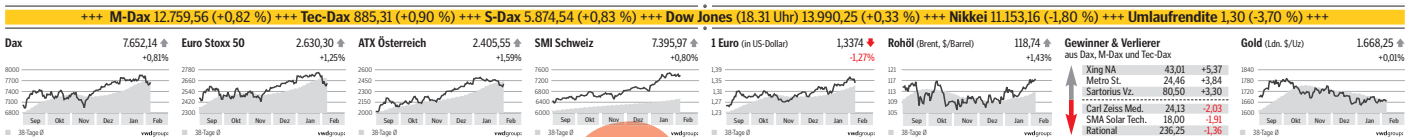
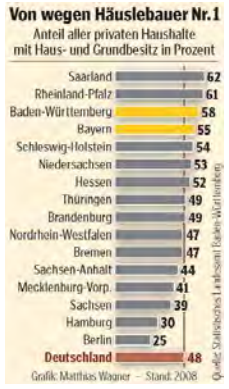


Table with financial data including Dividend yield, Dax index, and company performance metrics.

Versöhnlicher Wochenabschluss im DAX

Nach einer schwierigen Woche hat sich der deutsche Aktienmarkt am Freitag von seiner freudlichen Seite gezeigt. Ein hoher Handelsbilanzüberschuss in China im Januar legte nahe, dass die Wirtschaft jetzt ins neue Jahr gestartet ist. Auch ist der wieder schwächer

Table with financial data including DAX index, TSO-Dax, and company performance metrics.

Table with financial data including various stock indices and company performance metrics.

Table with financial data including Aktien Ausland, Aktien Inland, Aktien Regional, and Aktien Devisen.

Table with financial data including M-Dax, Euro Stoxx 50, and company performance metrics.

Table with financial data including TSO-Dax, S-Dax, and company performance metrics.

Table with financial data including Euro Stoxx 50, Air Liquide, and company performance metrics.

Table with financial data including Aktien Devisen, Aktien Ausland, and company performance metrics.

Das mühsame Geschäft mit dem Vermieten

Zahlungsausfälle, Mietnomaden und viel Ärger – Worauf Eigentümer bei der Auswahl ihrer Mieter unbedingt achten sollten

Von Tanja Schuhbauer

RAVENSBURG - Solche Bilder hat jeder schon im Fernsehen gesehen: Dreckhaufen, Müllberge, verwahrloste Möbel. Daneben halten sich ruinierte Eigentümer fassungslos die Hände vor das Gesicht. Im Raum steht die Frage: Wer zahlt den Schaden? Und: Welchem Mieter vertraue ich künftig meine Wohnung an?

Hans Maucher\*, ein 63-jähriger Rentner aus dem Allgäu, fragt sich das inzwischen auch. Innerhalb von sechs Monaten hat eine Mieterin sein 38-Quadratmeter-Wohnung zerstört. Dieses liegt nicht in irgendeiner Problembezirk, sondern nur einen Steinwurf von Mauchers Zuhause entfernt. 18 Jahre lang hatte er mit Mietern keine Probleme. Das änderte sich schlagartig, als die junge Frau einzog. „Beim Besichtigungstermin hatte ich einen guten Eindruck von ihr. Sie war noch in der Ausbildung. Ich wollte ihr eine Chance geben.“

Schimmel, Müll, Tierfutter

Der erste Monat ging gut. Im zweiten schlug ihr Freund die Haustür der frisch renovierten Wohnung ein, weil angeblich der Hausschlüssel drinnen vergessen wurde. Dann zerschermete jemand mit den Füßen gewaltsam die Duschwand. Nach und nach füllte sich die Wohnung mit Dingen, die auf die Müllhalde gehören: Kunststoffverpackungen, alte Monitore, verdeckte Katzenklos, vergammelte Tierfutter. Die Zimmerwände fingen an zu schimmeln.

Zu sehen bekam das der 63-Jährige erst, als die Frau auf Druck einer solch eine Einrichtung (Name der Red. bekannt) auszog. Diese hatte die Wohnung für die Frau angemietet. Es war zu spät, um den Schaden zu verhindern. Aber noch rechtzeitig, bevor die Kakerlaken kamen. Geschätzter Schaden: 10 000 Euro. „Du bist als Vermieter ja nicht dauernd vor Ort. Und es ist ja auch nicht Sinn der Sache, dass der Vermieter dauernd zum Gucken kommt“, sagt der Rentner.

Hans Maucher hatte Pech mit seiner Mieterin. Aber er hatte Glück, dass sie keine Mietnomadin war: Weil die Wohnung von der sozialen Einrichtung für die Frau angemietet wurde, bezahlte diese den Schaden. Deshalb wurde auch die Miete immer pünktlich überwiesen. Bei einem Mietnomaden hätte Maucher schnell kein Geld mehr gesehen: Das sind Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung verwaist zurücklassen oder sich herauskugeln lassen. „Wenn ein Mieter einmal gezahlt hat, kann man ihm nicht nachsehen, dass er nicht zahlen wollte. Deshalb sind Mietnomaden gerichtlich schwer zu kriegen“, sagt Rechtsanwalt Ottmar Wernicke, Geschäftsführer der Stuttgarter Eigentümer-Gemeinschaft Haus & Grund. Von Mietnomaden hat Wernicke eine genaue Vorstellung: Sie träten elo-

quent auf, trügen Anzüge und seien nur per Handy zu erreichen. Sie machten einen geschäftigen Eindruck, verhandelten aber nicht über den Preis. Plötzlich aber zahlte der Mieter nicht mehr. Für Wernicke ist der Mietnomade der Typ „arbeitsloser Akademiker mit Sozialleid“. Letztlich könne er aber auch anders in Erscheinung treten.

Durchschnittlich verursacht ein Mietnomade einen Sachschaden mit Gerichtskosten in Höhe von 10 000 bis 15 000 Euro. Es kann auch mehr sein, je nachdem, wie lange ein Vermieter auf die ausstehenden Mieten hofft. „Profis werden gleich aktiv“, sagt Wernicke. Er selbst würde drei Monate abwarten. „Es können ja auch tragische Schicksalsschläge dahinterstecken – oder Unvernunft. Die meisten Vermieter warten aber viel zu lange, bis sie dagegen vorgehen.“ Bis zu einem Urteil können weitere Monate ins Land ziehen. Dann steigt die Summe des Schadens schnell.

Wie viele Fälle von klassischen Mietnomaden es gibt, weiß keiner so genau: Vermieter- und Maklerverbände sprechen von 15 000 bis 30 000 Fällen pro Jahr. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bezweifelt das. Folglich hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium der Justiz die Universität Bielefeld beauftragt, das Phänomen unter die Lupe

zu nehmen. Im Hinblick auf geplante Mietgesetzänderungen sollte die Studie klären, wie viele Vermieter nun von Mietnomaden geprellt werden. Das Ergebnis: In den Jahren 2005 bis 2010 gab es gerade einmal 250 Fälle, in denen vom ersten bis zum dritten Monat die Miete nicht gezahlt wurde. „Die Zahlen belegen, dass kein neuenswertes Mietnomadenproblem existiert“, so der DMB-Garuführer.

Die Eigentümer-Gemeinschaft Haus & Grund lässt das aber so nicht stehen. „Diese Studie erkennen wir nicht an. Sie ist nicht repräsentativ“, sagt Wernicke. Der Fragebogen war an 1549 Vermieter gegangen, 973 hatten ihn beantwortet. „Diese Zahlen lassen keinen Schluss zu, wie viele Fälle es bundesweit gibt.“ Udo Casper, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg, bleibt dabei: „Mietnomaden kommen verschwindend wenig vor.“ Er gibt aber zu: „Es ist schlichtweg kriminell. Vermieter können durch Mietnomaden tatsächlich in ihrer Existenz bedroht sein. Hier muss die Justiz deutlich schneller handeln.“

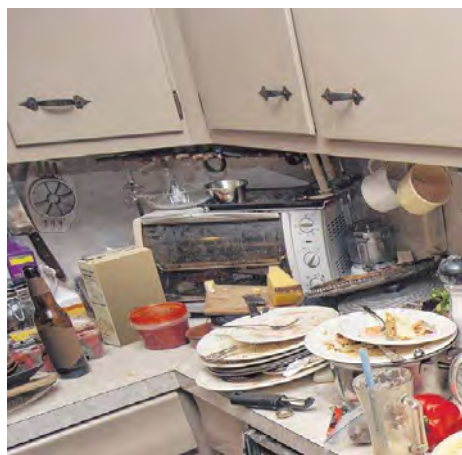
Leer stehen lassen als Alternative Ob Mietnomaden, Mietausfälle oder mutwillige Sachbeschädigungen – am Ende bleiben die Sorgen der Vermieter, die sich die Immobilie als Geldanlage zusammengespart haben. Manchmal reichen wenige Sachbeschädigungen aus, um Eigentümer zu ruinieren. Wer sein Objekt als Teil der Altersvorsorge vermietet und teure Renovierungen nicht stemmen kann, muss verkaufen – oft mit großen Verlusten.

Hans Maucher hat das vermeiden. „Wenn ich noch einmal mit einem Mieter so einen Ärger habe, dann mache ich es so, wie mein Nachbar schon seit Jahren: Ich vermiete die Wohnung gar nicht mehr.“ Das würde heißen: In Zeiten des Wohnungsmangels stünde noch eine Wohnung mehr ungenutzt leer.

\*Name von der Redaktion geändert



Unsere große Immobilien-Serie: Teil 8 von 10



Mit Gewalt zerstörte Wohnungseinrichtung, vergammelte Lebensmittel, Müll: Es muss nicht gleich ein Mietnomade am Werk sein. Trotz bezahlter Miete entstehen vielen Vermietern große Sachschäden. Doch diese bekommen sie leider oft viel zu spät zu Gesicht. FOTOS: SHUTTERSTOCK

Worauf Vermieter achten sollten – oder auch: Tipps für Wohnungssuchende

Der erste Eindruck zählt, doch manchmal trägt dieser auch. Vermieter können das Risiko, an einen Mietnomaden zu geraten, verringern, in dem sie gewisse Nachweise einfordern. Ottmar Wernicke, Geschäftsführer der Eigentümer-Gemeinschaft Haus & Grund, schlägt vor:

- Selbstauskunftsbogen ausfüllen lassen mit den wichtigsten Angaben zur Person
- Personalausweis zeigen lassen, kopieren oder abschreiben, ggf. den zweiten Vornamen notieren.
- Beschäftigungsnachweis vom Arbeitgeber verlangen
- Einen Bonitätsnachweis (nur mit Unterschrift des Betroffenen), der nicht älter als vier Wochen ist.
- Kaution von maximal drei Nettokaltmieten verlangen
- Fragen, ob der Wohnungsbewerber einverstanden ist, wenn der künftige Vermieter beim vorherigen Vermieter anruft und um eine Aus-

kunft bittet, wie das vorherige Mietverhältnis war

- als Vermieter eine gute Rechtsschutzversicherung abschließen

Mieter sind nicht in der Pflicht, diese Nachweise vorzulegen. Andererseits: Wer als Wohnungssuchender ein bestimmtes Objekt mieten möchte, mit vielen Vermietern konkurriert und den Vermieter überzeugen will, kann diese Nachweise freiwillig erbringen. (ts)

Market summary table showing indices: M-Dax 12964,25 (+0,16%), Tec-Dax 899,55 (+0,28%), S-Dax 5976,83 (-0,12%), Dow Jones 18310,96 (-0,12%), Nikkei 11173,83 (-1,18%), Umlaufrendite 1,31 (-2,24%)

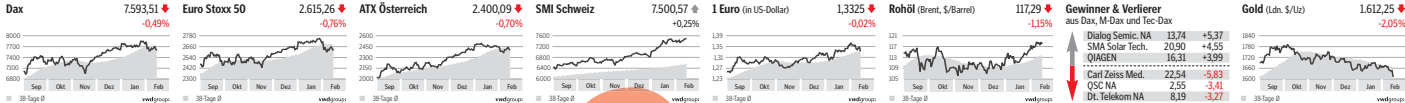


Table of stock prices for various companies including Adidas, Allianz, Bayer, BMW, Commerzbank, Continental, Daimler, etc.

Sorge vor Währungskrieg drückt DAX ins Minus

Erwas leichter hat sich der deutsche Aktienmarkt am Freitag aus der Handelseurose verabschiedet. Selbst ein über- raschender Sprung des Empire-State-Index in den USA in die Wachstumszone stützte nur leicht. Händler sprachen überragend von Gewinnmit-

Table of stock prices for companies in the DAX index, including BNP, Carrefour, CRH, etc.

Aktien Inland

Table of stock prices for companies in the domestic market, including Allianz, Bayer, BMW, etc.

Aktien Ausland

Table of stock prices for companies in the foreign market, including AHOLD, Altria, etc.

M-Dax

Table of stock prices for companies in the M-Dax index, including Aareal Bank, Airbus, etc.

S-Dax

Table of stock prices for companies in the S-Dax index, including Airbus, Allianz, etc.

Aktien Regional

Table of stock prices for companies in the regional market, including Aareal, Bawag, etc.

Sorten & Devisen

Table of exchange rates and commodity prices, including Euro, Gold, etc.



Interview

„Sozialwohnungen haben keine Zukunft“

Heute Fehlbelegungen, morgen Leerstände: Ökonomen schlagen Alarm bei der Idee, den sozialen Wohnungsbau wiederzubeleben

RAVENSBURG - Bezahlbare Wohnen wird zum Wahlkampfthema mit Breitenwirkung: Wohnungsmangel und steigende Mieten empören vor allem Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala. SPD-Kandidat Peer Steinbrück will punkten, indem er den Anstieg der Mieten gesetzlich begrenzt und den sozialen Wohnungsbau wiederbelebt. Doch Ökonomen warnen vor den Folgen. Einer davon ist Immobilienexperte Reiner Braun. „Mittelfristig bleiben dort die Falschen drin“, sagt er im Gespräch mit Tanja Schuhbauer.

mit weniger Einkommen leer ausgehen. Um das Problem fair zu regeln, müssten solche Bewohner früher eine Fehlbelegungsabgabe zahlen. Diese wurde aber weitgehend abgeschafft, weil man in Vierteln mit Sozialwohnungen eine gute Mischung halten und keine Armenviertel generieren wollte. Dann aber wohnt die Mittelschicht in den Sozialwohnungen.

SZ: Kann der soziale Bau die aktuellen Wohnungsprobleme lösen?

Braun: Jeder denkt: Sozialwohnung = billig. Das ist Quatsch. Die Miete für eine neugebaute Sozialwohnung kann viel teurer sein als eine Bestandsmiete. Außerdem dauert es drei bis vier Jahre, bis eine Sozialwohnung gebaut ist. Aber für alle Wohnungen ist es ein großes Hemmnis, dass die Auflagen der Energiesparverordnung das Bauen jedes Jahr teurer machen. Das ist betriebswirtschaftlich nicht rentabel, weil die Einsparungen auf Dauer nicht so hoch sind wie die Investition. Ein Investor aber will seine Rendite haben, sonst investiert er nicht. Dann gibt es auch keine Wohnungen. Ein weiterer Stolperstein auf dem Weg zum bezahlbaren Wohnen ist, dass zu wenig Bauland ausgewiesen wird und Grundstücke somit teuer sind. Damit Bauland nicht gehortet wird, muss die Grundsteuer auf unbebaute Grundstücke erhöht werden.

SZ: Aber wie geht es dann weiter für die sozial schwache Familie?

Braun: Anstatt Sozialwohnungen zu bauen, wäre es besser, unterversorgte Familien in kritischen Zeiten kurzfristig mit einem Zusatzwohngeld zu unterstützen und mehr Wohnungen in gehobenen Segment zu bauen. Denn für diese wird es auch in Zukunft bei sinkenden Einwohnerzahlen noch eine Nachfrage geben, während Einfamilienwohnungen als erstes leer stehen werden. Durch den Sickerfekt ziehen dort zwar zunächst Besserverdienende ein, diese machen aber durch Umzugsketten günstigeren Wohnraum frei für sozial Schwache.

SZ: Wie kommt es zu dieser ungerechten Verteilung?

Braun: Anfangs ziehen die Richtigen ein, mittelfristig bleiben aber die Falschen drin. Wer - je nach Haushaltsgröße - unter bestimmten Einkommengrenzen liegt, kann in eine Sozialwohnung ziehen. Im Zeitablauf ändern sich aber die Rahmenbedingungen, zum Beispiel, weil die Kinder ausziehen, aber das Einkommen bleibt. Der Bewohner erfüllt dann nicht mehr die Voraussetzungen für eine Sozialwohnung, genießt aber den Kündigungsschutz, während andere Familien



Alleinerziehende, Rentner, Studenten: Wer wenig Geld hat, findet schwer eine Wohnung. Mehr Wohnungsbau für Besserverdienende könnte aber wiederum bezahlbaren Wohnraum freimachen für sozial Schwache. FOTO: ARCHIV

SZ: Wie viele Wohnungen fehlen aktuell?

Braun: In manchen Großstädten und an vielen Hochschulstandorten ist der Wohnraum in der Tat knapp. Nach unseren Studien müssten bundesweit jedes Jahr 300 000 neue Wohnungen entstehen, tatsächlich werden aber nur etwa halb so viele gebaut. In den 90er-Jahren wurden mehr als 500 000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Aber es

ist absehbar, dass wir einen so großen Zuwachs an Wohnraum bald nicht mehr brauchen wegen des demografischen Wandels. Die Wohnungsnot ist auch nicht so dramatisch bei uns, dass die Leute auf der Straße leben müssen. Was passiert, ist, dass Arbeitnehmer eher pendeln und junge Leute länger bei den Eltern wohnen oder in WG anstatt gleich eine 80-Quadratmeter-Wohnung anzumieten.

SZ: Trotzdem sind manche Mieten für Studenten, Rentner und Alleinerziehende kaum zu stemmen.

Braun: Das ist aber oft auch Jammern auf hohem Niveau. Die Ansprüche an Größe und Ausstattung der Wohnungen werden immer höher. Außerdem sind die Neuvertragsmieten im letzten Jahrzehnt lange Zeit gesunken. Das gilt inflationsbereinigt auch heute noch. Die dramatischen Mietanstiege im zweitstelligen Prozentbereich betreffen nur wenige Lagen in ausgewählten Großstädten. In der Masse liegen die Ausgaben für das Wohnen immer noch nur bei gut einem Drittel aller Ausgaben der privaten Haushalte. Laut Statistischem Bundesamt waren es 34,1 Prozent im Jahr 2010. Die Mietpreissteigerungen an sich liegen in vielen Gegenden weit unter der Inflationsrate.

SZ: Die Mietsteigerung ist gesetzlich gedeckelt: Mittlerweile dürfen Vermieter die Kaltmieten noch um höchstens 15 anstatt 20

Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau wird vom Bund mit 518 Millionen Euro pro Jahr gefördert. Nach dem Willen der SPD soll dies so bleiben. Die jetzige Regierung will raus aus dieser Förderung. Baden-Württemberg fördert die Errichtung neuer Sozialwohnungen seit 2013 mit zinslosen Darlehen. Im Gegenzug müssen Investoren für die Laufzeit des Vertrags von 15 oder 25 Jahren eine Miethöhe gewährleisten, die um 33 Prozent unter der ortsüblichen Miethöhe liegt. Das Landeswohnraumförderprogramm sieht 40 Mio. Euro für die Mietwohnraumförderung, 18 Mio. für die Förderung selbst genutzten Wohnraums, 5,1 Mio. für die Modernisierung bei Eigentümergemeinschaften und elf Mio. für Studentenwohnungen vor. Bayern stellt heuer 210 Millionen Euro für staatliche Wohnraumförderung zur Verfügung. (tas)

Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen. Dem Mieterverband reicht das nicht. Helfen weitere Grenzen den Mietern?

Braun: Die Lösung des Problems ist nicht, die Preise zu deckeln. In der DDR war das so. Wie diese Wohnungen dann aussahen, darüber brauchen wir uns nicht mehr zu unterhalten. Es war kein Geld da für Instandhaltungen. In Italien verfallen die Häuser auch, weil die Mietpreise gedeckelt sind. In dieser Sache muss sich der Staat einfach heraushalten. Er soll das Bauen erleichtern durch weniger Auflagen. Ein größeres Wohnungsangebot deckt die Mieterhöhungen dann ganz automatisch.

Lesen Sie am Samstag: Geldanlage mit Meerblick - wo sich jetzt ein Ferienhaus im Ausland lohnt. Alle Teile der Immobilien-Serie finden Sie im Internet unter schwabische.de/immobilienserie



Unsere große Immobilien-Serie: Teil 9 von 10

Badischer Wissenschaftler und Immobilienexperte



Der Wissenschaftler Dr. Reiner Braun (46, Foto: pr) ist Vorstandsmitglied beim unabhängigen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Beratungsunternehmen Empirica in Berlin.

Der Diplom-Volkswirt ist gebürtiger Badener aus Gaggenau und arbeitet seit 18 Jahren bei Empirica, das Dienstleistungen für private und öffentliche Auftraggeber erbringt. Zu diesen zählen Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Bauträger, Immobilieninvestoren, Kommunen, Kommunalverbände, Landes- und Bundesministerien sowie Stiftungen. (tas)

Auf die Rally folgt Ernüchterung

Nach der 125-Punkte-Rally vom Dienstag ist dem DAX am Mittwoch die Puste ausgegangen. Im Verlauf des Tages bröckelten die Kurse langsam, aber kontinuierlich ab. Am Schluss des Kassahandels stand ein Minus von 0,3 Prozent auf 7279 Punkten auf der DAX-Tafel. „Die gestrige Stärke

kam doch etwas unerwartet“, sagte ein Händler. Es müsse sich erst noch zeigen, ob wichtige Konjunkturdaten wie die Einkaufsmanger-Indizes am Donnerstag und der ifo-Index am Freitag den starken Anstieg des ZEW-Index bestätigen. Dieser hatte am Vortag die Kurs-Rally ausgelöst. (DJ)

+++ M-Dax 13.178,44 (+0,18 %) +++ Tec-Dax 908,65 (+0,32 %) +++ S-Dax 6.028,57 (-0,05 %) +++ Dow Jones (18.31 Uhr) 14.016,55 (-0,14 %) +++ Nikkei 11.468,28 (+0,84 %) +++ Umlaufrendite 1,34 (+1,52 %) +++

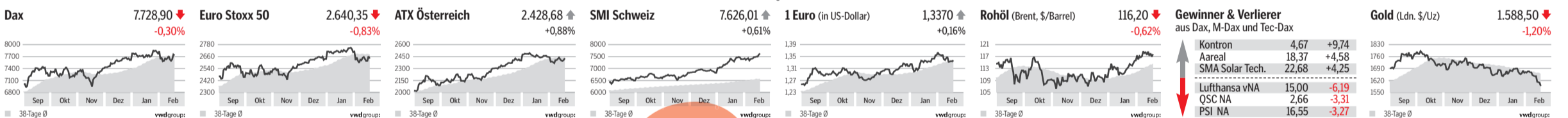


Table with columns: Dax, Div., 20.02., in %, % zum 19.02., 52W-Hoch / Tief. Lists various companies like Adidas, Allianz SE, Bayer NA, etc.

Table with columns: Tec-Dax, Div., 20.02., in %. Lists companies like ADVA Optical Net, Aixtron SE, BB Biotech NA, etc.

Table with columns: Aktien Inland, Div., 20.02., in %. Lists companies like Bco Santander (ES), BNP (FR), Carrefour (FR), etc.

Table with columns: Aktien Ausland, Div., 20.02., in %. Lists companies like AHOLD (NL), Altria Group (US), AT & T (US), etc.

Table with columns: M-Dax, Div., 20.02., in %. Lists companies like Aareal Bank, Aurubis, Axel Springer NA, etc.

Table with columns: S-Dax, Div., 20.02., in %. Lists companies like Air Berlin PLC, Alstria Office, Amadeus Fire, etc.

Table with columns: Aktien Regional, Div., 20.02., in %. Lists companies like Alno, Baader Bank, Basler, etc.

Table with columns: Sorten & Devisen, Nicht-E-Länder, Sorten, Devisen, Ankauf/Verkauf, Gold/Brief. Lists various financial instruments and exchange rates.

