



## Die wahren Germanen

Eine Forscherin löst das Rätsel der Varusschlacht

**ELON MUSK**  
Hat der Überflieger sich verzockt?

**WAGENKNECHT**  
Geheimplan für die Sahara-Partei

# DREI ZIMMER KÜCHE BANKROTT

Wenn Wohnen unbezahlbar wird

Miete  
**18**  
Prozent

mehr Miete kosten  
Studentenbuden  
in Berlin  
gegenüber 2021.

Quelle: IW Köln

Energie  
**550**  
Euro

jährliche Zusatz-  
kosten fallen  
fürs Heizen einer  
70 Quadratmeter  
großen Wohnung an.

Quelle: Deutscher Mieterbund

Baukosten  
**60**  
Prozent

aller Sanierungs-  
willigen müssen  
ihr Vorhaben  
aufschieben.

Quelle: Bausparkasse  
Wüstenrot

Zinsen  
**4**  
Prozent

werden für ein  
Immobilienkredit  
mit zehn Jahren  
Laufzeit  
inzwischen fällig.

Quelle: Interhyp



Panorama von Frankfurt am Main: Dem Mietwucher folgte die Rallye der Kaufpreise

# Trautes Heim, Elend allein

**WOHNEN** In wenigen Tagen greift die erste echte Energiesubvention der Bundesregierung.

Die Wohnkrise im Land entschärft das nicht. Erst explodierten die Mieten, dann die Kaufpreise, danach die Zinsen und die Nebenkosten. Der Wohnungsmarkt ist außer Kontrolle geraten – trotz aller Hilfen.

# F

Familie Schmidt hat ein neues Heim. Es misst 2,3 mal 6 Meter und steht in Colbitz, Sachsen-Anhalt: ein weißer Wohnwagen auf einer 150-Quadratmeter-Parzelle des Heide Camps vor den Toren Magdeburgs.

Bis vor wenigen Wochen lebten die Schmidts noch so, wie es viele Menschen in Deutschland für erstrebenswert halten: in einem Haus, 160 Quadratmeter groß, mit Wänden aus Stein, Kinderzimmer, Pkw-Stellplatz. Im Garten hielten sie Hühner und Enten.

Seit diesem Herbst sind sie Dauer-camper. Zusammen mit 22 anderen, die sich in Colbitz für länger eingerichtet haben. Manche vermutlich: für immer.

»Leben, wo andere Urlaub machen«, sagt Schmidt. Anders als mit Sarkasmus lässt sich die Lage kaum ertragen. Er sieht erschöpft aus, blass, abgespannt, als er an der Rezeption wartet. Ein Mann von 46 Jahren, selbstständiger Unternehmer, verheiratet, dreifacher Vater, der bis vor Kurzem mitten im Leben stand und nun darum bittet, nicht mit seinem echten Namen genannt zu werden. Sondern einfach: Schmidt. Er schämt sich, so tief gesunken zu sein.

Ihr altes Haus in Nordhessen hatte die Familie gemietet, bevor ihnen wegen Eigenbedarfs gekündigt worden war. Drei Monate lang suchten sie: im Internet, mit Kleinanzeigen, über Freunde. In Hessen, Niedersachsen, Bayern. Mindestens 150 Bewerbungen, sagt Vater Schmidt, hätten sie

auf den Weg gebracht, 1200 Euro monatlich zahlen können, kalt. Mehr gibt das Budget nicht her. Man weiß ja nie, wie hoch die Heiz- und Stromkosten noch steigen.

Sie waren nicht besonders anspruchsvoll bei ihrer Suche, doch am Ende besonders erfolglos.

Der Campingplatz ist nun ihr letzter Zufluchtsort. Schmidt läuft voran, um den Weg zum Wohnwagen zu zeigen. Der Wind bläst Blätter von den Ahornbäumen, fast alle Stellplätze sind leer, die Ferienhäuser verrammelt. 1250 Euro kostet die Parzelle – pro Jahr.

Über Wochen hatte sich Schmidts Frau Tanja tagsüber im Vorzelt eingerichtet, neben sich den Wäscheständer mit Handtüchern, vor sich zwei Bildschirme, auf dem Kopf ein Headset. Sie arbeitet als Kundenbetreuerin. Die jüngste Tochter, ein Jahr alt, schlief derweil im Wohnwagen. Die

»Wofür arbeite ich überhaupt noch?«

Lars Guldner,  
Mieter



TIM WEGNER / DER SPIEGEL

beiden anderen, zweieinhalb und vier, spielen oft draußen. Nur wird es dort jetzt ziemlich kalt und feucht.

Anfangs hatte Schmidt weiter nach einem bezahlbaren Heim zur Miete gesucht. Inzwischen hat sich die Familie im Heide Camp auf Dauer eingerichtet. Schmidt überlegt, einen zweiten Wohnwagen anzuschaffen, als Spiel- und Schlafzimmer für die Kinder. Dann könnten er und seine Frau im Caravan arbeiten. Derzeit fehle ein solcher Ausweichort besonders, sagt Schmidt, »weil gerade alle krank sind, außer mir. Grippe«. Diese Woche war das Jugendamt da, um sich ein Bild davon zu machen, wie die Kinder untergebracht sind.

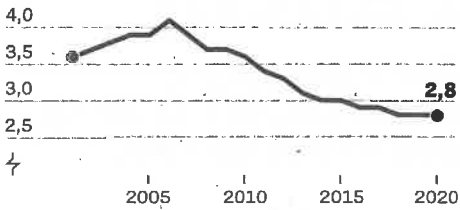
Das Schicksal der Schmidts mag besonders drastisch klingen, nach einem Abstieg, der nur die wenigsten trifft. Allein: Sie sind nicht die Einzigen, die in diesen Wochen um eine bezahlbare Wohnung kämpfen, um einen Ort, der Wärme verspricht und Sicherheit. Und es trifft nicht mehr nur Menschen, die sich mit einem sehr bescheidenen Einkommen über Wasser halten müssen, sondern auch die breite Mitte.

14 Tage bevor der Staat das erste Mal so richtig einspringt und den Dezember-Gasabschlag für Millionen Kunden übernimmt, ist die Unsicherheit zu spüren im Land. Ein generelles Bangen, ob sich die Lawine aufhalten lässt, die sich gerade ihren Weg bahnt: Seit Jahren sind die Wohnungsmärkte angespannt, nicht nur in Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München. Dem Mietwucher folgte die Rallye der Kaufpreise. Schlimmer, dachten Experten, könne es eigentlich nicht kommen.

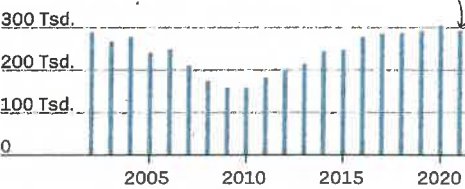
Doch Putins Einmarsch in die Ukraine hat die Wohnkosten noch einmal in eine neue Dimension katapultiert. In Gang gesetzt wurde eine tückische Spirale, die mit den rasant steigenden Energiepreisen beginnt: Sie drücken die Nebenkosten für Mieter und Eigentümer nach oben und verringern zudem das Budget für Inves-

# Wenn Mieten zum Albtraum wird

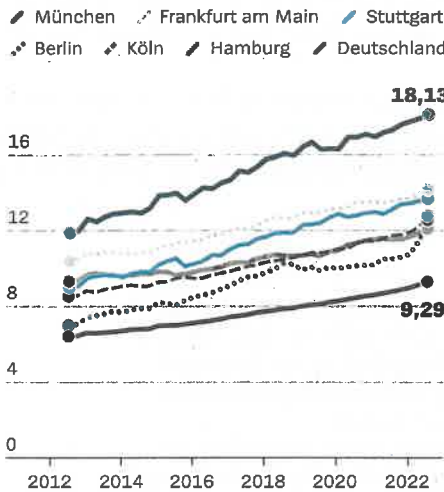
**Leer stehende Wohnungen** in Deutschland, Anteil in Prozent



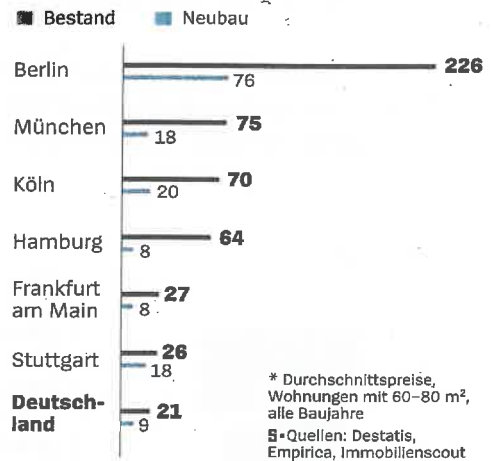
**Neu gebaute Wohnungen** in Deutschland pro Jahr



**Mietpreise\***, in Euro pro Quadratmeter



**Wohnungsnachfrage**, wöchentliche Anfragen pro Inserat bei Immobilienscout



\* Durchschnittspreise, Wohnungen mit 60-80 m<sup>2</sup>, alle Baujahre  
 ■ Quellen: Destatis, Empirica, Immobilienscout

tionen aller Art, auch die in die eigenen vier Wände. Weil mit der Inflation zugleich die Kreditzinsen gestiegen sind, schrecken viele Menschen davor zurück, ihr Haus auf Pump klimafreundlich zu sanieren oder überhaupt noch ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen. Und jede Eigenheimidee, die beerdigt wird, verschärft die Lage auf dem Mietmarkt weiter.

Wer auf Linderung durch den Staat hofft, etwa mit der Gaspreislösung, über die im Frühjahr ein Grund-Energiebedarf für jeden Haushalt subventioniert wird, dürfte enttäuscht werden. Das Kontingent ist auf 80 Prozent des jeweiligen Gasverbrauchs gedeckelt. Und der Preis für jede Kilowattstunde bleibt trotz der Milliardenförderung viel höher als vor der Krise. Energie wird auf absehbare Zeit in Deutschland nicht mehr so billig werden wie bis vor einiger Zeit.

Vor allem aber handelt es sich um eine Lösung auf Zeit: Bis zum Frühjahr 2024 soll die Hilfe reichen. Energie – und damit Wohnkosten – dauerhaft zu subventionieren kann und will sich die Regierung nicht leisten. Gleiches gilt für die Investitionen, die nun dringend nötig sind, um bei den Bestandsimmobilien wegzukommen von fossilen Energieträgern.

All das wird die Preisspirale weiterdrehen – und das Wohnen drastisch verteuern.

Schon vor der Energiepreiskrise war laut Statistischem Bundesamt mehr als jeder achte Mieter mit seinen Wohnkosten überlastet. Klein- und Geringverdiener sind überproportional betroffen, weil sie häufiger in schlecht gedämmten Wohnungen mit ineffizienten Heizungen leben.

Experten warnen, dass künftig auch Menschen, die nie auf Hilfen angewiesen waren, in die Armut abrutschen könnten. Für so manchen klingt die klassische Immobilienannonce dann so: drei Zimmer, Küche, Bankrott. Oder eben Campingplatz.

Alte Gewissheiten stehen infrage. Dass ein guter Mietvertrag mit bezahlbaren Mietkosten dauerhaft Schutz bietet. Dass ein eigenes

Häuschen Sicherheit bedeutet und Unabhängigkeit. Dass der Staat schon für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgt.

Wohnen ist eine Art Grundrecht in Deutschland. Viele Länder garantieren den Anspruch auf einen angemessenen Wohnraum. Ein Versprechen, an das sich die Bürger über viele Jahrzehnte gewöhnt haben. Es war einst der damalige Bundeskanzler Konrad Adenauer, der den Deutschen diese Zusage gab. 70 Jahre später sieht es so aus, als könne der Staat sein Wort nicht mehr halten.

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) musste gar ihren Plan kassieren, jährlich 400 000 Wohnungen zu bauen. 2022, gab sie zu, werde wohl noch weniger gebaut als im Vorjahr – was die Lage noch mal zuspitzt.



MARCUS SIMMELT / DER SPIEGEL

»Wir hoffen auf einen milden Winter.«

Ehepaar Sabunow, Hausbesitzer

Der Soziologe Jens Beckert vom Kölner Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung macht ein wachsendes »Konfliktpotenzial« aus. In Paris und New York sehe man, was mit einer Gesellschaft geschehe, deren Wohnungsmärkte außer Kontrolle geraten seien. »Deutschland war da immer anders«, sagt Beckert. Das ändert sich gerade.

Polizisten, Krankenschwestern, Busfahrer würden schon seit Jahren beim Thema Wohnen an den Rand gedrängt, »Gentrifizierung« eben, konstatiert Becker bitter. Nun treibe es auch die obere Mittelschicht aus den Zentren, insbesondere Familien, weil das Wohnen dort für sie unerschwinglich geworden sei. Für Beckert ein »Quell erheblicher Frustration«.

Er trifft Mieter auf Wohnungssuche ebenso wie potenzielle Käuferinnen. Für Erwerber ist München zur zweitwertesten Stadt Europas avanciert, noch vor London. Und selbst in Hamburg, wo man zu den Vorreitern in Sachen Neubau zählt, stiegen die Mieten zwischen 2019 und 2021 um satte 7,3 Prozent – der stärkste Anstieg seit fast 20 Jahren.

In Berlin haben sich Studentenapartments binnen zwölf Monaten um mehr als 18 Prozent verteuert. Und ein Ende dieses Trends ist nicht in Sicht. Auch im nächsten Jahr, prognostiziert die Beratungsgesellschaft Deloitte, dürften Mieten bundesweit weiter steigen, das Kaufen dürfte noch schwieriger werden.

Die Lage ist so bitter wie alarmierend: Wohnen wird für immer mehr Deutsche zum unbezahlbaren Luxus.

## Die Mieter

Zur französischen Grenze und nach Luxemburg ist es vom saarländischen Nalbach nicht weit. Hier lebt Lars Guldner mit seiner Lebensgefährtin Yana und deren Sohn Alex in einer Doppelhaushälfte. Seit acht Jahren ist er Mieter, dieser Tage feiert er seinen 51. Geburtstag. Er sagt, er habe immer geplant, hier alt zu werden. Jetzt ist unklar, ob die Familie bleiben kann. Ende August bekam er zwei Briefe von

seinem Energieversorger. Er öffnete den ersten Umschlag, las, staunte, öffnete den zweiten, las, staunte noch mal. »Wie soll sich ein Durchschnittsverdiener das leisten können?«

Die Kuverts enthielten die neuen Abschlagszahlungen für Strom und Gas. Bisher hatte Guldner 80 Euro im Monat für Strom gezahlt, künftig werden es 150 Euro sein. Beim Gas stieg die Summe von 115 Euro monatlich auf 764. Mehr als das Sechsfache.

Nach Zustellung der Briefe dauerte es keine acht Tage, bis eine Mitarbeiterin des Energieversorgers bei Lars Guldner anrief. Die Dame teilte mit, dass der Gaspreis noch einmal erhöht werden müsse, obwohl die im Sommer angedachte Gasumlage doch nicht komme. Sein Abschlag betrage künftig 900 Euro, das entsprechende Schreiben werde auf den Weg gebracht. Guldner hielt den Hörer, lauschte, staunte ein drittes Mal. Sagte dann: »Nee, das geht nicht. Das zahle ich nicht.«

Auch wenn der Staat bei den Energiepreisen helfen will, dürfte das für die Familie nur ein kurzer Moment zum Luftholen sein. Die Angst bleibt, auf Dauer nicht über die Runden zu kommen. Lars Guldner vermittelt Ärzte und Pflegekräfte an Kliniken und Pflegeeinrichtungen, verdient damit 2300 Euro netto im Monat. Seine Lebensgefährtin schult derzeit um und erhält dafür vom Amt 400 Euro Übergangsgeld monatlich. Ihre Doppelhaushälfte kostet 960 Euro Kaltmiete, zuzüglich Strom und Gas kommen sie mittlerweile auf 2010 Euro. Bleiben 690 für Benzin und Wasser, Lebensmittel und Kleidung.

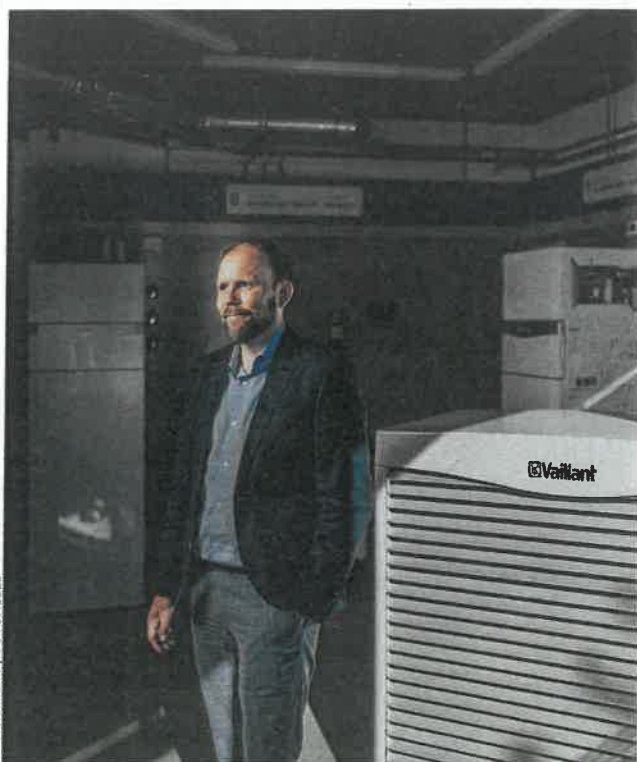
»Das Geld geht komplett drauf. Wofür arbeite ich überhaupt noch?«, fragt der gelernte Krankenpfleger. Er habe nie Sorge gehabt, dass sein Gehalt irgendwann nicht mehr reichen könnte, um ordentlich zu wohnen.

Jetzt schon.

Ein Viertel der Bundesbürger ist mittlerweile von sogenannter Energiearmut bedroht, muss also mehr als zehn Prozent des Nettoeinkommens für Energie aufwenden. In der unteren Mittelschicht hat sich der Anteil binnen einem Jahr sogar verdoppelt – auf 41 Prozent.

Nachdem die Heizkosten in den vergangenen zwei Jahren bereits um 100 Prozent gestiegen sind, rechnet der Deutsche Mieterbund für 2022 insgesamt mit weiteren 550 Euro zusätzlich, um eine 70-Quadratmeter-Wohnung zu temperieren, also nochmals 60 Prozent obendrauf.

Guldner überlegt, was er tun soll. Variante eins: eine kleinere Wohnung



MARCUS SIMATHIS / DER SPIEGEL

## »Alle wollen Wärmepumpen.«

**Tillmann von Schroeter,  
Deutschlandchef  
Vaillant**

suchen. Was schwer wird, »der Markt ist eng«. Und wenn es ihm gelänge, zahlte er in Saarbrücken dann sogar mehr – für weniger Platz.

Variante zwei: in die Schweiz auswandern. Guldner hat vor 20 Jahren in Zürich gearbeitet und dreimal so viel verdient wie heute, erzählt er. Pfleger wie er seien dort »gesuchte Kräfte«. Es könnte ein Ausweg sein.

Variante drei: in der Doppelhaushälfte bleiben und hoffen. Guldner will mit seiner Vermieterin reden, ob sie eine Fotovoltaikanlage aufs Dach legen lassen kann. Wenn sie sich darauf einließe, müsste er vermutlich eine höhere Kaltmiete einkalkulieren.

Also runterschalten. Vor neun Jahren hat Guldner auf dem Schrottplatz das Wrack eines Mustang Bullitt gefunden, Baujahr 1967. Er hat den Wagen mühevoll restauriert, neuer Motor, neues Getriebe, neuer Kühler. So wollte er sonntags mit Yana vor dem Eiscafé vorfahren. Jetzt kommt der Oldtimer weg, Guldner braucht das Geld.

Er ist wütend auf die Regierung, die es zulasse, dass die Energiekonzerne »den einfachen Bürger gnadenlos und planvoll ausplündern«. In der Finanzkrise seien bereits mit großer Selbstverständlichkeit die Banken gerettet worden. Stets zahle die Mittelschicht die Zeche.

So wie er teilen viele Betroffene ihren Frust in den sozialen Medien, manche posten Erhöhungsbescheide von 500 Prozent und mehr. Dabei steht für das Gros der Haushalte noch gar nicht fest, wie hoch die Rechnung

tatsächlich ausfallen wird: Mieter und Mieterinnen dürfen ihren Gas- oder Ölversorger in der Regel nicht frei wählen.

Abgerechnet wird der Verbrauch erst Anfang des nächsten Jahres. Wer zwei Monate in Rückstand gerät, ist auf den guten Willen seines Vermieters angewiesen. Der Wohnungskonzern Vonovia zeigte kürzlich in einem Strategiepapier die kalte Logik des Krisenkapitalismus auf. »Letzter Ausweg: Räumungsklage«, stand da. Vorstandschef Rolf Buch distanzierte sich schnell wieder davon, alles nicht so gemeint.

Man wird sehen. Denn zu den Energiekosten kommt die Inflation: In immer mehr Verträgen findet sich eine Indexierung, eine Klausel also, die es dem Vermieter erlaubt, die Miete entsprechend der örtlichen Preissteigerung anzuheben. Momentan wäre das ein Plus von zehn Prozent. Im nächsten Jahr wohl noch einmal acht Prozent, mindestens, prophezeien Ökonomen.

Das macht die ohnehin angespannte Lage vor allem in den Städten unerträglich. Das Gros der Leute buhlt dort um die gleichen kleinen bis mittleren Wohnungen. In Berlin plant der Senat für das Jahr 2040 mit fast vier Millionen Einwohnern, eine halbe Million mehr als noch 2010. Ein Grund: der Krieg in der Ukraine. Bundesweit suchte in den ersten sechs Monaten seit Putins Überfall fast eine Million Menschen Schutz in Deutschland.

Es wird enger im Land. Man steuere da auf ein »riesiges Problem« zu, sagt Matthias Günther, Leiter des Hannoveraner Pestel-Instituts. Wer in diesem Winter eine Wohnung suche, zur Miete oder zum Kauf, der müsse sich auf einen »abermäligsten Preisschub« einstellen.

Und der Ton wird schriller. Die IG Bau forderte gerade von der Bundesregierung, sich an großen Wohnungskonzernen zu beteiligen, um künftig mitreden zu können und »den Miethaien so die Zähne zu ziehen«. Wer das bezahlen soll, ob der Staat dem überhaupt gewachsen ist und wie dadurch auch nur eine zusätzliche Wohnung entsteht, kann niemand verlässlich sagen.

Die führenden Sozialverbände wollen nach der Gaspreispbremse lieber einen Mietestopp durchsetzen: Der Bund solle endlich durchgreifen und in angespannten Wohnungsmärkten die Mieten für sechs Jahre einfrieren.

Eine Idee, die in Berlin schon einmal gescheitert ist. Zumal Immobili-

lienverbände einwenden, dass dann erst recht nicht mehr investiert und gebaut würde.

Es ist ein Dilemma.

Bauministerin Geywitz hat lange behauptet, die langfristige Lösung zu haben: Neubau. Das Angebot dort vergrößern, wo die Nachfrage am größten ist. 400 000 neue Wohnungen jährlich waren das Ziel der Bundesregierung. Jedenfalls bis zum kürzlich abgehaltenen Wohngipfel der Bundesregierung. Da mussten Geywitz und Kanzler Olaf Scholz (SPD) kleinlaut zugeben, dass es möglicherweise nicht einmal 300 000 neue Einheiten werden dieses Jahr. Mit dem russischen Überfall auf die Ukraine werde es »viel schwieriger«, dieses Ziel zu erreichen, so der Kanzler.

Besonders im sozialen Wohnungsbau sieht es düster aus. Von 100 000 geplanten und benötigten Wohnungen schaffte die Bundesregierung zuletzt gerade einmal 25 000. 187 Einzelmaßnahmen hat Geywitz nun auf dem Zettel. Es brauche mehr Geschwindigkeit – und mehr Geld für zusätzliche Sozialwohnungen.

Tatsächlich sind Rohstoffe knapp wie selten, Nachschub dauert ewig, fast alle Materialien haben sich enorm verteuert. Dazu Zinsen, Inflation, strengere Auflagen für Kredite. Auch deshalb sinkt bundesweit die Zahl der Baugenehmigungen seit Monaten. Und da, wo genehmigt wird, kommen die Baufirmen nicht hinterher, geplante Häuser fertigzustellen. Schon im vergangenen Jahr zählte die Statistik mehr als 290 000 amtsgeprüfte Wohnungsprojekte, für die nie ein Bagger anrollte.

All das: kaum geeignet, um im Wohnungsbau bald in die Offensive zu kommen, die Lage an den Mietmärkten zu entspannen.

#### Die Eigentümer

Im Ruhrpottvorort Lünen entdeckten Natalia Sabunow, 37, und ihr Mann Johann, 38, im vergangenen Jahr ein altes Zechenhaus, Baujahr 1911. Kaum Autos, viele Bäume, ein See fußläufig erreichbar, dazu ein großer Garten. »Ich wusste: Das ist es«, sagt Natalia Sabunow. »Ein Sechser im Lotto.«

Die Sabunows konnten ihr Glück kaum fassen. Gegen 100 Bewerber setzten sich die beiden durch, erhielten für 230 000 Euro den Zuschlag für eine der vier Wohneinheiten mit je 80 Quadratmeter Fläche.

Doch der vermeintliche Hauptgewinn könnte sich schnell als Trostpreis erweisen. Die Wände im Treppenaufgang sind noch kahl, Natalia Sabunow steht unter der Dachboden-



JULIA STRIMM/REWEY / DER SPIEGEL

terrasse im ersten Stock und deutet nach oben. »Wenn es draußen kalt ist, zieht es hier immer durch«, sagt sie. Im Spitzdach fehlt zwischen den Sparren jede Dämmung.

Zwei Jahre ab Hauskauf haben sie gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zeit, energetisch zu sanieren.

Das Gesetz trat im November 2020 in Kraft und kann für neue Eigentümer ziemlich teuer werden. Es verpflichtet die Besitzer, das Dach zu dämmen oder 30 Jahre alte Öl- und Gasheizungen auszutauschen. Aktuell hat das Haus der Sabunows Energieeffizienzklasse H. Schlechter geht es nicht.

Eigentlich wollten das Paar die Modernisierung von einem Fachbetrieb erledigen lassen. Ein Gutachter hatte die Kosten auf 5000 bis 6000 Euro geschätzt. Das war vor dem Krieg in der Ukraine, vor der Inflation, vor den Lieferproblemen – und gerade so im Budget der Sabunows.

Weil sie zunächst keine Handwerker fanden, fragten die beiden im Frühjahr noch einmal bei lokalen Unternehmen an. Neue Kostenschätzung für ihr Bauprojekt: 18 000 bis 20 000 Euro.

Also rissen die Sabunows selbst die alte Holzverkleidung ab und stopften Dämmwolle zwischen die Sparren. Sie zimmerten eine Übergangslösung – und hoffen auf einen milden Winter.

So wie den Sabunows geht es gerade Millionen Eigentümern im Land. Egal ob sie im eigenen Häuschen mit

»Wir müssen schneller bauen.«

Klara Geywitz,  
Bauministerin

»Bisherige Förderungen sind sozial und ökologisch untragbar.«

Christine Hannemann,  
Wohnforscherin

Garten leben oder in einer Altbauwohnung in der Stadt: Klimaschutz und steigende Energiepreise erfordern eine umfassende Sanierung. Da kommen schon in normalen Zeiten fünf- bis sechsstellige Beträge zusammen. In außergewöhnlichen Zeiten wie diesen ist es oft ein Vielfaches.

Bis vor wenigen Monaten wäre es vielleicht eine Option gewesen, hohe Sanierungskosten per Kredit zu finanzieren. Bei Zinsen von unter einem Prozent, wie bis zum Winter 2021 üblich, blieben die Preise für ein Darlehen überschaubar. Inzwischen rechnen große Hypothekenvermittler damit, dass bis Ende Dezember die Fünfprozenthürde bei den Bauzinsen geknackt werden könnte.

Die höheren Zinsen wirken gleich doppelt negativ: 60 Prozent derer, die sanieren müssen, wollen ihr Vorhaben aufschieben. Für Kreditnehmer, die eine Anschlussfinanzierung brauchen, wird es deutlich teurer – und oft sogar unbezahlbar. Das gilt erst recht für Neubauvorhaben.

Selbst für große Investoren lohnt sich das Bauen derzeit kaum noch. Maklern und Immobilienentwicklern laufen die Bücher leer. Vor allem unter jüngeren Kaufinteressenten macht sich Resignation breit: In den Altersklassen 18 bis 34 Jahre und 35 bis 44 Jahre sagen jeweils mehr als 20 Prozent der Befragten, dass sie den Immobilienerwerb ganz aufgegeben hätten, so eine Untersuchung für die Bausparkasse Wüstenrot. Die Nachfrage nach Hypotheken sei noch nie so niedrig gewesen, klagte jüngst der deutsche Sparkassenpräsident. Im »Handelsblatt« orakelte ein Experte der Beratungsgesellschaft PwC, das »Neugeschäft« sinke alsbald auf null. »Besonders diejenigen, die Wohnimmobilien als Geldanlage erwerben, sind vorsichtig geworden.«

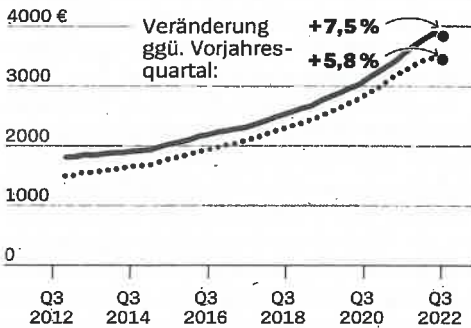
Auch in der Baubranche herrscht Katerstimmung. »Entweder die Projekte rechnen sich nicht mehr, oder die gestiegenen Baupreise und Zinsen sprengen das Haushaltsbudget«, sagt Tim Oliver Müller, Chef des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie. Die Haushaltskasse sei durch die explodierenden Energiekosten ohnehin »enorm belastet«. Geschehe nichts, warnt er, komme der Wohnungsbau bald komplett zum Erliegen.

Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Kosten für den Neubau von Wohngebäuden in nur einem Jahr um 16,5 Prozent. Im August meldeten die Wirtschaftsforscher des Ifo-Instituts einen Negativrekord ihres »Erwartungsindikators«. Seit Beginn ihrer Messungen 1991 seien die Zukunftsaussichten

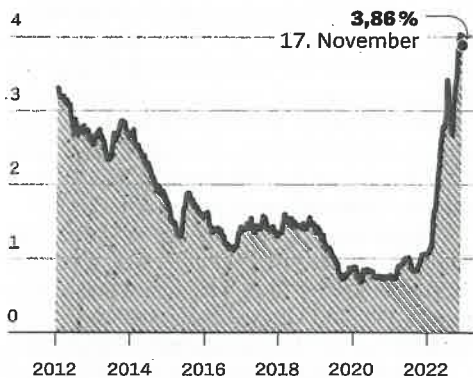
## Luftschloss Eigenheim

**Kaufpreise** auf dem deutschen Immobilienmarkt\*, in Euro pro m<sup>2</sup>

- Ein- und Zweifamilienhäuser (100–150 m<sup>2</sup>)
- Eigentumswohnungen (60–80 m<sup>2</sup>)



**Zinssätze** für zehnjährige Immobiliendarlehen\*\*, in Prozent



\* Durchschnittswerte, gehobene Ausstattung, alle Baujahre;  
 \*\* Median der Zinssätze, die im Rahmen der Vermittlung von Darlehensverträgen bei Interhyp angeboten wurden  
 § - Quellen: Empirica, Interhyp

in der Baubranche nicht so schlecht gewesen. Besonders betroffen: der Wohnungssektor, 17 Prozent der Firmen klagen über Auftragsstornos. Zuletzt haben sich die Rahmenbedingungen nochmals »massiv verschlechtert«.

Oder anders: Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr.

### Das Modernisierungsdilemma

»Alle wollen Wärmepumpen«, sagt Tillmann von Schroeter, Deutschlandchef des Heizungsherstellers Vaillant, während er durch einen grauen Waschbetonkasten aus dem vorigen Jahrhundert eilt. Hier in Remscheid, Ortsteil Lennep, wo früher die RWE ihren dreckigen Kohlestrom niederspannte, tüfteln sie heute an hochtrabenden Projekten. Vor allem für die eigene Bilanz.

Schroeter führt in einen Raum, vollgestellt mit weißen Kästen in den Maßen amerikanischer Kühlschränke, darin Rotoren, groß wie Schiffsschrauben. »Unsere Zukunft«, sagt er.

Seit 150 Jahren fertigt Vaillant Heizungen für Groß- und Kleinverbraucher, Gasverbrenner vor allen Dingen. Nun aber, sagt der Chef, unternehme man »eine sehr, sehr krasse Wende in sehr, sehr kurzer Zeit«. Die Produktion

von Gasheizungen laufe aus, künftig baue das Unternehmen vor allem Wärmepumpen. 300 Millionen Euro sollen jährlich investiert werden, zehn Prozent des Jahresumsatzes. »In allen Fabriken erweitern wir dabei die Kapazitäten.«

Branchenweit liegt der Umsatz um 40 Prozent über Vorjahr. Er habe viermal so viele Bestellungen wie noch 2021, prahlt der Manager, der momentan fast jeden Preis für seine Geräte aufrufen könnte. Mit einer Wärmepumpe, so hoffen viele Eigentümer und Hausbesitzer, lassen sich die explodierenden Heizkosten etwas eindämmen. Immer vorausgesetzt, man kann sich die teuren Geräte leisten.

Wärmepumpen nutzen Strom statt Gas, verwenden die Außenluft, um damit einen Wasserkreislauf auf Temperatur zu bringen. Idealerweise stammt der Strom dafür von Solarkollektoren auf dem eigenen Dach. Sind Decken und Wände dazu noch gedämmt und die Fenster dicht, lässt sich ein Haus auch in kalten Wintern recht kostengünstig heizen. Versprechen jedenfalls die Hersteller.

Doch wer sparen will, muss lange warten. Noch an diesem Mittwoch versprach Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) zwar, künftig eine halbe Million der modernen Heizanlagen jährlich zu montieren. Sechs Millionen sollen 2030 in Deutschland laufen. Unternehmen wie Vaillant kommen mit der Produktion kaum hinterher. Vor allem fehlt es an Fachkräften, die die Kästen einbauen könnten: Hunderttausende Installateure im Land müssen erst auf die neue Technik geschult werden.

Kai Rolshofen etwa, der in der Eifel in siebter Generation einen Installationsbetrieb leitet, vertröstet seine Kunden derzeit um mehr als ein halbes Jahr. Sieben Leute hat er im Einsatz. 40 unbeantwortete Anfragen liegen heute auf dem Tisch. Neukunden nimmt er gar nicht mehr an. Er habe dafür weder das Material noch das Personal. Die versprochene »Wärmewende«, die auch die steigenden Energiepreise einhegen könnte, muss warten.

Die Bundesregierung will sich bei der Förderung künftig auf Sanierungen konzentrieren statt wie bisher auf Neubauten. Für die soll es künftig nur noch eine Milliarde Euro im Jahr geben, für energetische Umbauten indes bis zu 13 Milliarden. Gleichzeitig schrumpft die jeweilige Fördersumme, damit sich die Töpfe nicht allzu schnell leeren.

Das Ziel ist ambitioniert: Bis Ende der Zwanzigerjahre, so hat es Berlin im Pariser Klimaabkommen zugesagt, soll der Gebäudestandard in Deutschland durchsaniiert sein, kein Haus der Energieeffizienzklasse G und H mehr stehen. Wohnungen aus diesem roten Bereich zu vermieten soll nach dem Willen der EU dann verboten, bis 2045 gar der gesamte deutsche Häuserbestand klimaneutral sein.

Millionen ältere Immobilien benötigen also nicht nur moderne Heizungen, sondern auch neue Fenster, eine bessere Dämmung – und am besten noch eine Solaranlage. 636 Milliarden Euro wird das insgesamt kos-

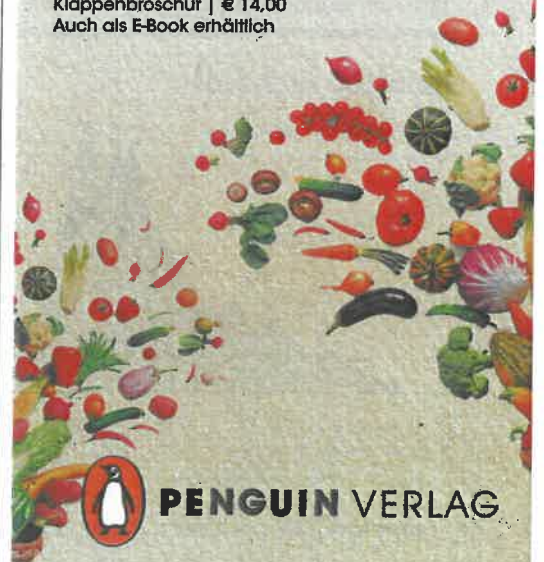
**SPIEGEL**  
Buchverlag

**Lecker kann so günstig sein**

Vom Autor der erfolgreichen SPIEGEL-Kolumne »Kochen ohne Kohle«



240 Seiten mit farbigen Abb.  
 Klappenbroschur | € 14,00  
 Auch als E-Book erhältlich



**PENGUIN VERLAG**

## IMMOBILIEN

# Warum die Blase nicht platzt

Obwohl steigende Zinsen die Finanzierung verteuern, fallen die Häuserpreise bisher kaum. Mieten werden sogar steigen.

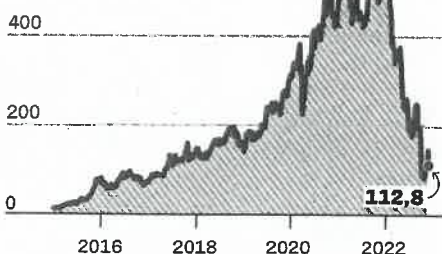
**Erst Boom, dann Crash:** Die Entwicklung des Immobilienmarktes lässt sich wie im Zeitraffer am Aktienkurs des Berliner Unternehmens Hypoport ablesen. Zwischen 2015 und 2021 verdiente der Kreditvermittler prächtig an der steigenden Nachfrage nach Häusern und Wohnungen, die Aktie legte um fast 5000 Prozent zu. Dann schwächelte das Geschäft – und vor wenigen Wochen folgte ein heftiger Absturz. Das Unternehmen musste seine Jahresziele kassieren. Wegen einer »Kombination aus steigenden Zinsen und extremer Inflation« hielten sich Immobilienkäufer zurück, teilte Hypoport mit. Investoren trennten sich nach der Schockmeldung in Scharen von dem Papier. Zwar erholte sich die Aktie zuletzt wieder etwas, doch seit ihrem Hoch im September 2021 hat sie rund 80 Prozent ihres Wertes verloren.

Bei Hypoport wirken die simplen Gesetze der Ökonomie: Sinkende Nachfrage lässt die Umsätze einer Firma dahinschmelzen, der Aktienkurs bricht ein. Eigentlich müssten sich diese Effekte auf den gesamten deutschen Immobilienmarkt auswirken – da das Interesse potenzieller Käuferinnen und Käufer eingebrochen ist, müssten die Häuserpreise stark fallen. Jahrelang hatten Experten prognostiziert, dass es so kommen werde, wenn die Zinsen anziehen würden, wie es derzeit der Fall ist.

Tatsächlich erweist sich der Immobilienmarkt als erstaunlich robust: Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken im dritten Quartal 2022 gegenüber dem zweiten um gerade einmal 1,3 Prozent. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gaben noch weniger nach, um gerade einmal 0,7 Prozent. Das

## Aufstieg und Fall

Börsenkurs der Hypoport-Aktie, in Euro



Quelle: Refinitiv Datastream

zeigen Daten des Forschungsinstituts Empirica. Trotz einer Vervielfachung der Zinsen, hoher Inflation und horrender Baukosten notieren die Hauspreise weiter auf Rekordniveau. Wie kann das sein?

**Es liegt am mangelnden Angebot.** Das war ohnehin knapp und sei in den vergangenen Monaten weiter geschrumpft, sagt Empirica-Chef Reiner Braun. Denn es wird weniger gebaut. Viele Projekte lohnen sich für die Baufirmen nicht mehr, wegen der gestiegenen Zinsen und höherer Baukosten. Wie sich die Immobilienpreise am Ende entwickeln, »lässt sich nicht voraussehen«, so Braun.

Einen Einbruch könnte es geben, wenn sich Millionen Hausbesitzer wegen der gestiegenen Zinsen ihre Anschlussfinanzierung nicht mehr leisten können und zu einem Notverkauf gezwungen sind. Doch bislang lassen die Daten keine solche Verkaufswelle erkennen. Wahrscheinlicher ist eine monatelange Pattsituation. Viele potenzielle Käufer sind verunsichert und halten sich zurück, bei anderen wiederum setzt eine Torschlusspanik ein, was die Preise stabilisiert. Nicht wenige Makler raten ihren Kunden, lieber noch schnell zuzuschlagen.

Ohnehin entwickeln sich die Preise je nach Lage und Objektart völlig unterschiedlich. Marktbeobachter Braun glaubt, dass es vor allem Luxusimmobilien hart treffen wird. Hier ist die Zahl potenzieller Käuferinnen und Käufer ohnehin begrenzt. Zugleich werden Objekte am anderen Ende der Preisskala überproportional an Wert verlieren, sogenannte Schrottimmobilen. »Während des Booms wurden dafür viel zu lange Mondpreise bezahlt«, sagt Braun. Wegen höherer Energiekosten rechneten sich solche Immobilien nun nicht mehr.

Die Entwicklung auf dem Mietmarkt ist klarer abzusehen. Weil viele Menschen den Traum vom eigenen Heim gerade aufgeben, werden vermehrt Mietobjekte gesucht. Auf der Plattform Immoscout24 legte die Nachfrage im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorjahr um satte 48 Prozent zu. Nicht verwunderlich also, dass die Mieten bundesweit im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 1,7 Prozent stiegen. Ein Trend, der wohl so weitergehen wird. Henning Jauernig

ten, hat die staatliche KfW Bank errechnet, größtenteils zu zahlen von Mietern und kleinen Häuslebauern.

Denn zur Wahrheit gehört auch: Große Wohnungsgesellschaften oder Immobilienfonds werden versuchen, die steigenden Kosten durchzureichen. Acht Prozent ihrer Modernisierungsaufwendungen können Vermieter pro Jahr umlegen. Die Bewohner sparen dann zwar Nebenkosten, stehen aber durch eine höhere Kaltmiete mitunter schlechter da.

Regina Schrader steht vor ihrem blassgelben Wohnblock in Mönchengladbach, vor dem an diesem Tag Fassadenelemente durch die Luft schweben. Es sind Paneele aus Lärchenholz und Dämmstoff, eine zweite Haut für das Mietshaus aus den Fünfzigern. Durch die Sanierung wird Schrader die höheren Gaspreise kaum zu spüren bekommen. Bislang zahlt sie monatlich 50 Euro für die Gasetagenheizung ihrer Wohnung, in der sie mit ihrem pflegebedürftigen Mann lebt. Ursprünglich sollte die Summe auf 300 Euro im Monat steigen. Ihr Vermieter, die frühere Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, heute kurz LEG, lässt auch das Dach neu decken und die Kellerdecke dämmen. Die Heizenergie stammt künftig von Wärmepumpen, vom Gasnetz wird der Wohnblock abgeklemmt. Man komme so von »Effizienzklasse H auf A«, sagt LEG-Manager Volker Wiegel, spare den Mietern »90 Prozent Energie«.

Bauministerin Geywitz sieht im »seriellen« Sanieren einen wichtigen Hebel. Projekte könnten schneller fertig werden, wenn Wohneinheiten in der Fabrik vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt würden.

Doch die Modernisierung vom Fließband ist teuer. 1700 Euro geben sie in Mönchengladbach pro Quadratmeter aus, hochgerechnet gut vier Millionen Euro. Den Großteil davon holt sich die LEG von ihren Mietern zurück. Die müssen bald rund 1,40 Euro mehr Kaltmiete pro Quadratmeter zahlen: 8,20 Euro im Schnitt über alle Wohnungen. Bei den derzeitigen Gaspreisen ergebe sich am Ende immer noch »eine deutliche Reduktion in der Gesamtbelastung«, beschwichtigt Immobilienverwalter Wiegel. Die nächste Nebenkostenabrechnung wird zeigen, für wen die Rechnung aufgeht.

### Das falsche Modell

Bislang ging es Bauministerin Geywitz vor allem darum, mehr zu bauen: Wo das Angebot steigt, da sinken auch die Preise, so ihre Überlegung. Und es gibt tatsächlich viele pragmatische Vorschläge, wie das gelingen kann. Durch einheitlichere Bauordnungen etwa. Bis heute gibt es in den 16 Bundesländern unterschiedliche Vorgaben, etwa bei der Größe von »Rettungswegfenstern«. Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) wiederum mahnt einen »Digitalisierungsschub« an. Digitale Antragsplattformen machten es leichter, sich Neubauten genehmigen zu lassen. Das Problem höherer Zinsen, Material- und Nebenkosten löst das indes nicht.

Wohnforscherin Christine Hannemann, Professorin für Architektur- und Wohnsoziologie an der Universität Stuttgart, plädiert dafür, das



Grundbedürfnis Wohnen neu zu überdenken. Ihre streitbare These: Staatliche Fördermaßnahmen, die den Neubau aktivieren, seien »sozial und ökologisch untragbar«. Zwei bis drei Zimmer, Küche, Bad, Flur – das Erfolgsmodell für den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg – »nicht mehr zukunftsträchtig«.

Im ausgehenden 19. Jahrhundert habe man am Stadtrand große Siedlungen errichtet, um Arbeiterfamilien mehr Luft und Sonne zu schenken, als es in ihren meist elenden Wohnquartieren rund um die Fabriken gab. Das Prinzip, Arbeit und Wohnen voneinander zu trennen, hält sich bis heute. Die Speckgürtel und Schlafstädte mitsamt ihren Straßen, Ampeln und Autos kosten vor allem viel Energie.

Mit dem Wohlstand stieg seit dem Krieg auch der Platzbedarf kontinuierlich an, den jeder für sich reklamiert. Großzügige 47,7 Quadratmeter pro Kopf sind es inzwischen. Im Schnitt, vom Baby bis zum Greis.

Hannemann hält etwa die Hälfte des Raums pro Kopf für angemessener. Was, fragt sie, »spricht denn dagegen, ein Schlafzimmer so umzuorganisieren, dass es gleichzeitig als Wohnzimmer funktioniert«? Insgesamt müsse sich die Nutzung verschieben: weniger individueller Raum und mehr Gemeinschaftsflächen – im Zweifel genossenschaftlich, auf jeden Fall nicht über den Markt organisiert.

Steht uns also die nächste »Zeitenwende« ins Haus, dieses Mal beim Wohnen?

Was Hannemann beschreibt, muss man nicht als gesellschaftlichen Fortschritt empfinden. Auch wenn kleinere Wohnformen in überpreisten Megacities wie New York, San Francisco, Paris oder London längst Alltag sind. Für viele in Deutschland mag das wie eine Dystopie klingen. Andererseits: Wenn sich nichts tut, ist die ziemlich realistisch.

### Die mögliche Rettung

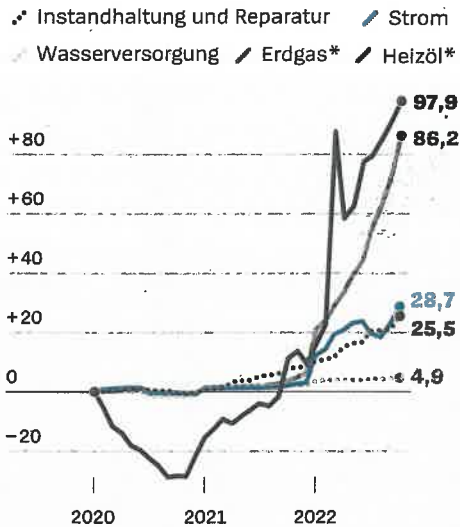
Vielleicht ist es an der Zeit, noch einmal ganz neu zu denken. Nicht mehr nur möglichst viel und billig zu bauen, sondern nachhaltig und ganzheitlich zu planen.

Martin Gerschlaue und Frank Freyer sind zwei Vermieter, die das zu Ende gedacht haben. Der eine, Gerschlaue, ist privater Bauherr aus München. Der andere, Freyer, Chef der kommunalen Lübbener Wohnungsgesellschaft. Beide entwerfen Konzepte für Zeiten, in denen nicht nur Beton und Steine Gold sind, sondern auch Sonne und Wind.

Wer sich einen Münchner Immobilieninvestor vorstellt, landet nicht zwangsläufig bei Gerschlaue. Der Mann trägt keinen Trachtenjanker, hat keine zurückgegelten Haare, fährt keinen zu großen BMW. Stattdessen entschuldigt er sich, dass er an diesem Tag überhaupt das Auto haben nehmen müssen. Normalerweise fahre er Rad. Heute aber sei es terminlich nicht anders gegangen: die Ämter, die Banken, der Energieberater, wen man eben so alles abklappern muss, wenn man bauen will. Gerschlaue zückt eine Broschüre, seinen Antrag für ein »KfW-Effizienzhaus 40 NH« in München-Daglfing.

## Kostenexplosion

Verbraucherpreise, Veränderung gegenüber Januar 2020, in Prozent



\* einschließlich Umlage

Quelle: Destatis; eigene Berechnungen

Das Grundstück neben der Trabrennbahn gehört der Familie, nun sollen dort vier Wohnungen entstehen. Investiert werden rund zwei Millionen Euro, unter anderem in die Fotovoltaik auf dem Dach, die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Keller, die Infrarotheizungen in den Wohnzimmern. State of the Art in Zeiten der Energiekrise. Baubeginn: hoffentlich noch dieses Jahr. 60 Prozent weniger Energie als ein herkömmliches Gebäude soll Gerschlaues Haus einmal verbrauchen. Dafür wird es gleich doppelt gefördert: von der KfW und von der Stadt, die



»Meine Mieter müssen kaum heizen.«

Martin Gerschlaue,  
Immobilieninvestor

als eine der wenigen Kommunen auf die Bundesförderung noch etwas obendrauf setzt. An der Isar kann man sich das leisten. In Delmenhorst eher nicht.

Mit Tilgungszuschuss, direkten Zuwendungen und dem Zinsvorteil des KfW-Kredits sammelt Gerschlaue mehr als eine Viertelmillion Euro ein. Geld, das er reinvestiert, um sein Bauprojekt so effizient wie möglich zu gestalten: dicke Passivhausfenster, durchgehende Holzwände mit Holzfaserdämmplatte und einer extra Verschalung außen. Seine Mieter, sagt Gerschlaue, »müssen bei richtigem Nutzerverhalten später kaum heizen«.

Die Frage, ob die Mieter von steigenden Energiekosten irgendwann überrascht werden könnten, stellt sich bei seinem Projekt nicht. Wenn 2024 alles fertig ist, plant er, die Wohnungen »warm« zu vermieten.

Der Vorteil: Seine Mieter sollen mit wohl 23 Euro den Quadratmeter zwar eine stattliche Summe zahlen, müssen sich aber vor steigenden Heizkosten nicht mehr fürchten. »Alles abgegolten«, sagt Gerschlaue. Lediglich Strom komme noch hinzu – und selbst die Kosten dafür lägen dank eines Mieterstrommodells unter den derzeitigen Marktpreisen. Den Bewohnern gebe das »Planungssicherheit«, so Gerschlaue, den Bauherrn einen Anreiz, das Gebäude immer auf dem Stand der Technik zu halten. Schließlich steigt ihre Marge, je weiter sie die Heizkosten senken können. Eine ökologische und ökonomische Win-win-Situation.

Die Flatrate, die Frank Freyer seinen Mieterinnen und Mietern anbietet, ist noch umfassender. An seine Lübbener Wohnungsgesellschaft zahlen sie 13,50 Euro pro Quadratmeter. Warmwasser, Heizung und Strom für fünf Jahre inklusive. Die Energiepreiskrise? Können ihnen hier »herzlich egal sein«, sagt Freyer. Besorgt alles die Sonne.

Dächer und Fassaden seiner beiden Mehrfamilienhäuser sind mit jeweils 156 Solarpaneelen bestückt. Sie liefern Haushaltsstrom, betreiben die Infrarotheizungen und die Luft-Wärme-Pumpe. Das Haus erzielt damit einen Autarkiegrad von bis zu 56 Prozent. Der Rest wird im Winter aus dem Stromnetz zugekauft. Überraschungen sind ausgeschlossen, die Preise sind bis Mitte der Zwanzigerjahre fixiert.

Fehlen nur noch die Interessenten. Bislang hat Freyer gerade einmal 8 seiner 14 Wohneinheiten unter die Leute gebracht, trotz »akuter Wohnungsnot« im Ort. Schuld daran ist für ihn eine ganz besondere deutsche Eigenheit – die Furcht vor dem Unbekannten, die viel beschworene »German Angst«.

Sein Konzept, sagt Freyer, sei »sehr neu und erklärungsbedürftig«. Viele hätten Angst, über den Tisch gezogen zu werden. Kürzlich erst habe er einem jungen Pärchen versichern müssen, dass seine Gesellschaft kein raffgieriger Investor sei, sondern ein öffentliches Unternehmen.

Simon Book, Maik Großekathöfer, Kristin Haug, Henning Jauernig, Florian Kistler, Benedikt Müller-Arnold, Katja Thimm