

GLOSSE

## Quo vadis Wohnungsbau?

Erinnern Sie sich noch? Es gab eine Zeit in Deutschland, da war es üblich, den Bedarf fürs Leben irgendwie zu organisieren – damals „hamstern“ genannt. Denn besonders in den zerstörten Nachkriegsstädten fehlte es nicht nur an Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch an nutzbaren Wohnraum. Wer konnte und über Möglichkeiten verfügte, bekam auf illegale Weise – genannt „Schwarzmarkt“ – nahezu alles, was er brauchte. Getauscht wurde besonders mit Naturalien, wie Schmuck, Teppiche, Kunst oder Gold. Die darauf basierende Erfahrung, mit der Not gute Geschäfte zu machen, hat sich bis heute nicht geändert.

So investierten Viele in den letzten Jahren, auch wenn sie nicht über ausreichend eigenes Kapital verfügten, in Kunst und Antiquitäten, Aktien und Fonds, Gold und Schmuck, aber auch Häuser im In- und Ausland. Beliebt waren im Immobilienbereich der Hauskauf in Spanien und USA. Die damals günstigen Umrechnungskurse der D-Mark machten es möglich, für vermeintlich wenig Geld Grundstücke und Häuser zu kaufen. Immer mit der irrigen Annahme – sogenannte Fachleute wiesen immense Renditen nach und sagten goldene Zeiten voraus – das ausgegebene Geld würde sich vervielfachen, ohne selber dafür tätig zu werden. Zusätzlich angeheizt wurde diese Fehleinschätzung durch die Erweiterung der EU in alle europäischen Richtungen. Politiker sagten ihren Wählern, unterstützt durch sogenannte Wirtschaftsweisen, goldene Wirtschaftszeiten aufgrund des großen europäischen Marktes voraus. Nicht nur Banken und Industrie fielen auf diese Aussagen herein, sondern auch viele kleine Sparer und Häuslebauer. Selbst Kommunen beteiligten sich an dieser wundersamen Geldvermehrung, indem sie ihre Abwasserkanäle, Kraftwerke, Wasserversorgung, usw. an Fonds verkauften oder Steuergelder in spekulative Anlagen einzahlten.

Info 1

Das Märchen der unendlichen Geldvermehrung platzte zunächst in den USA. Europas Politiker traten daraufhin im Fernsehen mit lockeren Sprüchen auf und predigten, wahrscheinlich aus Unwissenheit, dass solche Bankpleiten im neuen Europa nicht möglich wären. Dabei hatten die Banken sich untereinander – trotz ihrer markigen Darstellung, Finanzfachleute zu sein – Schrottimmobilien untergeschoben. Sie machten, und versuchen es noch immer, der Öffentlichkeit weis, vollkommen unschuldig am finanziellen Fiasco zu sein. Und Politiker geben solche Weisheiten noch immer weiter, obwohl sie allein den Steuerzahler durch die Zahlung Milliarden Euros an die Banken, in die Verantwortung nehmen. So profitieren allein die Banken von der Unfähigkeit europäischer Politiker, wirtschaftlich verantwortlich zu handeln.

## Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Obwohl die wirtschaftliche Misere in USA und Europa zunächst durch unverantwortliche Kreditvergaben im Immobiliensektor verursacht wurde, geht der Immobilienboom bereits wieder weiter. Es sind nicht nur Investoren aus den weltweiten Boomregionen in Asien, Russland und Arabien, die steigende Immobilienpreise in Deutschland fördern, sondern auch solche Anleger, die durch die europäische Misere zu Geld gekommen sind. In unseren deutschen Ballungsräumen steigen die Preise für Bauland oder Wohnungseigentum stetig, wodurch gleichzeitig günstige Wohnungen für Normalbürger, junge Familien und Rentner für diese Gruppen kaum noch zu bekommen sind.

Zusätzlich bringt die politisch gewünschte Verteuerung der Energiepreise - besonders deutsche Politiker versuchen sich durch wirtschaftlich kaum mehr vertretbare Forderungen zur Energieeinsparung in Europa hervorzutun - nahezu nicht mehr bezahlbare Energiekosten im Wohnbereich. Die Freigabe des Strommarktes hat bisher nur zu ständigen Preiserhöhungen für den Privatverbraucher und den Mittelstand geführt, die Großindustrie wird einseitig damit subventioniert. Diese damalige Freigabe, das zeigt sich jetzt deutlich, bedeutete für die Konzerne quasi die Lizenz zum Gelddrucken. Und von deutschen Politikern wurden und werden Stromkostenerhöhungen als notwendig für die Nutzung erneuerbarer Energie - Wind- und Solartechnik - weiterhin verkauft. Tatsache ist, dass die Stromkonzerne in der Vergangenheit Milliarden an ihre Aktionäre gezahlt haben, ohne auch nur ansatzweise an den Ausbau deutscher Stromnetze zu denken. Das gilt auch für die Solarindustrie, die in Deutschland mit Steuergeldern subventioniert wird. Aktuell zeigen die Pleiten dort, wohin eine solche Politik führt. Jetzt kommen ausländische Anleger billig an das mit Steuergeldern gewonnene Know-how.

All die genannten - und weitere - Faktoren treiben die Bau- und Wohnkosten immer höher. Für Spekulanten lukrativ, stellt sich bereits heute die Frage, wer sich künftig noch Wohneigentum bzw. hohe Mieten leisten kann. Denn Spekulanten investieren nur dann, wenn sie ausreichend Rendite erwarten können. Der Mietwohnungsbau ist für solche Anleger nicht interessant, es fehlen die steuerlichen Anreize. Die jetzige Politikergeneration kennt die Zeiten der Not nicht mehr, sie ist der Meinung, wirtschaftlich wird es immer aufwärtsgehen. Das kann sich bald wieder als Fehleinschätzung erweisen - ich hoffe es nicht!

Anmerkung: Mit diesem Beitrag möchte ich auf die sich bei uns anbahnende Problematik im Mietwohnungsbau aufmerksam machen. Sicher haben Sie eine andere Meinung zu meiner Darlegung. Es würde mich freuen, wenn wir darüber diskutieren können, sagen Sie mir ihre Meinung!

**Hans Jürgen Krolkiewicz, Köln**

**STOLPUNDFRIENDS**   
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

## Image aufwerten?

Zeigen Sie, was in Ihnen steckt! Vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** rücken Ihre Stärken ins rechte Licht - aufmerksamkeitsstark, wirkungsvoll und wertsteigernd.

Weitere Informationen finden Sie auf:  
**[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)**

