

COPYRIGHT

Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Es darf ohne Genehmigung nicht verwertet werden. Insbesondere darf es nicht ganz oder teilweise oder in Auszügen abgeschrieben oder in sonstiger Weise vervielfältigt werden. Für Rundfunkzwecke darf das Manuskript nur mit Genehmigung von Deutschlandradio Kultur benutzt werden.

Deutschlandradio Kultur

Länderreport

**Wut auf Wangerooge...
...und Berliner Betongold**

Autoren

Beyer, Günter (Beitrag 1 – 11'41'')

Nehls, Anja (Beitrag 2 – 6'59'')

Redaktion

Stucke, Julius

Moderation

Schiller, Miranda

Sendung 23.11.2012 (13 Uhr 07)

Die kriselnden Finanzmärkte, der kriselnde Euro oder die - noch verhältnismäßig - günstigen Immobilienpreise in einer gefragten Stadt wie Berlin. Es gibt verschiedene Gründe, warum Menschen aus Deutschland und Europa ihr Erspartes lieber in der Hauptstadt in Beton gießen möchten, als es auf dem Konto zu sammeln. Das Rennen um

die Immobilien und die Folgen von Spekulationswut lassen sich aber nicht nur in einer Großstadt beobachten - sondern auch im Mikrokosmos der ostfriesischen Inseln. Auf Wangerooge zum Beispiel, wo eine Bürgerinitiative den Ausverkauf der Insel befürchtet und beklagt...

Beitrag 1 – Wut auf Wangerooge... (Günter Beyer)

Langsam gleitet das betagte Motorschiff "Harlingerland" aus dem Hafen Harlesiel hinaus ins Wattenmeer Kurs Wangerooge. An diesem Sonntagnachmittag im November sind gut einhundert Fahrgäste an Bord: Insulaner, die nach einem Wochenende auf dem Festland zurückkehren. Eine aufgeregte Schulkklasse, die sich auf eine Woche im Schullandheim freut. Und ein paar Dutzend Feriengäste, denen unbeständiges Wetter mit heftigen Böen und Regenschauern offenbar nichts ausmacht.

BORDLAUTSPRECHER

"Am Anleger wartet bereits unsere Inselbahn auf Sie. Ihr Gepäck wird von uns auf die Bahn verladen und mit Ihnen gemeinsam zum Bahnhof transportiert. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Überfahrt und einen schönen Inselaufenthalt."

Wangerooge ist die östlichste der sieben ostfriesischen Inseln, die der deutschen Nordseeküste zwischen Wilhelmshaven und Emden vorgelagert sind. Ganze 8 Quadratkilometer ist das sandige Eiland groß, ständig bewohnt von 1300 Einheimischen.

Die Inselbahn ist ein nostalgisches Schmalspurgefäß mit blauen Waggons und offenen Plattformen. Im Schneckentempo zuckelt der Zug durch die grünen Salzwiesen.

Die Bahnreise ins drei Kilometer entfernte Dorf in der Inselmitte ist obligatorisch.

Wangerooge ist nämlich ... autofrei!

Koffer, Pakete oder Bierkisten werden mit schnurrenden Elektrokarren ausgeliefert.

Wangerooge ist ein Dorado der Elektromobilität. Ruhig. Entschleunigt.

(SHANTYCHOR WANGEROOGE-HYMNE)

"Ick fahr na Wangeroog"

900.000 Übernachtungen pro Jahr zählt die Kurverwaltung. Die Insel ist populär - nicht nur bei Naturliebhabern, sondern auch bei Investoren. Und deren Treiben wird manchem alt eingesessenen Insulaner jetzt zu bunt.

Das Gelände am Dünenrand ist abgezäunt, hoch ragt ein Baukran, ein Bagger schaufelt goldgelben Sand auf einen Kipper. Wenn der Lastwagen voll ist, steuert ihn sein Fahrer zum hundert Meter entfernten Strand und kippt die Ladung dort aus.

(GERD GERDES)

"Das ist die Baustelle, wo diese drei Apartmenthäuser gebaut werden sollen, die nachher als Ferienwohnungen vermietet werden sollen zentral."

Gerd Gerdes, 60 Jahre alt, ist unmittelbarer Nachbar der künftigen Apartmenthäuser auf der so genannten "Polizeiwiese". Gerdes ist Eigentümer des Hotels "Seeblick", eines der letzten Inhaber geführten Familienhotels mit 23 Zimmern.

(GERDES)

"Die Baustelle ist gerade so weit, dass bei zwei Häusern unten das Fundament gemacht wird, und das dritte Haus kann noch nicht gebaut werden, weil der Sand erst noch abtransportiert werden musste ... da wurde sehr viel Sand ausgehoben."

Dreißig Ferienwohnungen der Luxusklasse sollen hier in den nächsten Monaten hoch gezogen werden, nicht die ersten in der Nachbarschaft.

(GERDES)

"Da sind eigentlich sehr viele weitere Häuser, wo Eigentumswohnungen drin sind. Ich zähle hier eins, zwei, drei, vier, fünf, sechs, sieben große Häuser im näheren Umkreis, Moment, hier oben noch mehr, acht, neun zehn Häuser, wo also jede Menge Eigentumswohnungen drin sind, die also auch der Vermietung zum großen Teil zugeführt werden."

Ferienwohnungen und Zweit-Domizile gibt es nicht erst seit gestern auf Wangerooge. Derzeit sind es 4700 Betten in 1300 Wohneinheiten. 80 weitere werden in diesem Winter hinzukommen, auch sie überwiegend finanziert von Leuten auf dem Festland und zentral vermietet über Agenturen.

Was nun offenbar bei manchen Insulanern das Fass zum Überlaufen brachte, war das Bauvorhaben neben Gerd Gerdes' "Seeblick". Auf diesem „Sahne“-Grundstück errichtet die "Norddeutsche Boden AG" aus Oldenburg 30 teils barrierefreie Apartments. Sie kosten möbliert - je nach Größe - zwischen 133.000 und 320.000 Euro. Umgerechnet auf den Quadratmeter sind knapp 4000 Euro zu berappen. Das sind Verhältnisse wie in Deutschlands teuerster Stadt München. Und: Das sind Preise, bei denen die meisten Wangerooger nicht mithalten können. Mit Gleichgesinnten gründete Gerd Gerdes deshalb im April die Bürgerinitiative "Pro Wangerooge".

(GERDES)

"Wir haben einfach zu viele Ferienwohnungen hier auf Wangerooge, die bringen der

Gastronomie nichts, und wir haben so viele Ferienwohnungen hier, dass es schon ein Problem wird auch mit der Verkehrsanbindung, die gesamte Infrastruktur, das passt einfach alles nicht mehr dazu."

Während der Sommermonate nämlich wird es richtig eng auf der Insel. Bis zu sechs Schiffe schaffen während der kurzen Zeitspanne des Hochwassers Leute heran, die reif für die Insel sind. Alle Betten sind dann belegt. Die Angestellten der beiden Lebensmittelgeschäfte kommen kaum noch nach, die Regale nachzufüllen, und selbst das Fahrradfahren ist dann auf der - auch ohne Autos - rappelvollen Hauptstraße verboten.

Vorsitzende der Bürgerinitiative mit ihren rund 70 Mitgliedern ist Petra Thiessen, wie Gerdes auf der Insel aufgewachsen. Die 50-jährige betreibt ein Restaurant und vermietet Zimmer.

(THIESSEN)

"Wir sind diejenigen, die die Leistung erbringen und den ganzen Tourismus unterhalten und auf die Beine stellen. Egal, wem die Gebäude gehören. Aber wir sind finanziell nicht in der Lage als Insulaner die Preise zu bezahlen, die jetzt von Anlegern, und es ist eine neue Qualität von Leuten, die hier auf der Insel kaufen - diese Anlagepreise zu zahlen. Betongold können wir uns nicht leisten."

Bauen auf der Insel war schon immer teuer - die derzeit errichteten Apartments mit anspruchsvoller Ausstattung setzen noch mal einen drauf.

(GERDES)

"Das Bauen wird extrem teuer durch den Transport vom Festland. Am Festland werden die Sachen mit dem Lkw angebracht, umgeladen aufs Schiff, vom Schiff wiederum im Wangerrooger Hafen auf die Bahn, von da aus wieder mit Elektrofahrzeugen zur Baustelle gebracht, und da werden sie letztendlich dann abgeladen."

Hinzu kommt: Auf der Insel gibt es kaum Handwerksbetriebe. Die Arbeitskräfte müssen also vom Festland kommen - und das schlägt sich in der Kalkulation der Baufirmen nieder.

(GERDES)

"Hier müssen die Handwerker die Woche über untergebracht werden. Arbeiten dann tagsüber etwas länger, und dann machen sie Wochenende zu Hause, montags sind sie dann mit dem Flieger wieder hier."

30 bis 40 Prozent teurer als auf dem Festland wird auf der Insel gebaut. Kein wirkliches Problem für wohlhabende Festländer, die unter dem Eindruck von Eurokrise und Inflationsfurcht verstärkt auf Immobilien und steuerliche Vorteile setzen. Sehr wohl ein Problem für etliche Insulaner, die gerade so über die Runden kommen. Übers Jahr sind die Betten nicht mal zu 40 Prozent ausgelastet. Traditionelle Vermieter am Ortsrand fürchten, noch mehr unter Druck zu kommen.

Schon die Eltern von Frauke Pinkenburg hatten ab 1977 im eigenen Haus Ferienwohnungen für Familien vermietet.

(PINKENBURG)

"Die Wohnungen waren so 60 Quadratmeter, die größten, und die kleinsten, die waren dann 40 Quadratmeter. Das war aber auch für vier Personen völlig in Ordnung. Die kamen mit 40 Quadratmetern und zwei Zimmern auch gut zurecht. Das war relativ einfach gehalten, aber so, dass wirklich vom Eierpiekser bis zum Durchschlagsieb, alles da war. Dass die Gäste auch wirklich kochen konnten in den Wohnungen. Das war für viele auch einfach ne finanzielle Geschichte zu sagen: Wenn man mit Kindern reist, dann will man nicht jeden Tag essen gehen. Das ist teuer. "

Allerdings haben sich die Urlaubsgewohnheiten in den letzten fünfunddreißig Jahren geändert. Frauke Pinkenburg breitet zwei mit roten Kästchen markierte Belegungspläne auf dem Küchentisch aus - den ersten von 1977 und den von diesem Jahr.

Die Vermieterin deutet auf den Plan von 1977:

(PINKENBURG)

"Das Auffällige ist, dass die Gäste in der Zeit also im Schnitt zweieinhalb bis drei Wochen vor Ort geblieben sind."

Der aktuelle Plan dagegen zeigt kleine Kästchen – also kurze Aufenthalte. Für die Vermieterin bedeutet das: viel Wechsel, alle paar Tage "Endreinigung".

(PINKENBURG)

"Dann gibt es Gäste, die fragen z.B. für den August an und reden von ihren "Jahresurlaub" und sprechen dann über drei, vier Tage, die sie kommen möchten. Das schafft natürlich ne gewisse Unruhe, nicht nur im Haus, sondern eben auch im ganzen Ort, dass eigentlich immer ein Kommen und ein Gehen ist."

Auch die neuen teuren Ferienwohnungen auf der "Polizeiwiese" werden außerhalb der Saison schlecht ausgelastet sein. Dann purzeln die Preise - und locken preisbewusste Gäste an.

(PINKENBURG)

"Dann denke ich mir, ist natürlich wesentlich angenehmer oben am Strand zu wohnen, mit Seeblick, mit Balkon, mit 'ner tollen neuen Ausstattung, dann könnte ich jeden Gast verstehen, der dann da oben wohnt. Und da machen wir, denke ich, hier unten im Dorfgroden, ne schlechte Figur."

Auch wer auf der Insel dauerhaft arbeiten will, findet nur schwer bezahlbaren Wohnraum. Die Initiative "Pro Wangerooge" will deshalb eine Wohnungsbau-Genossenschaft gründen. Zum Beispiel im alten Feuerwehrhaus könnte man erschwingliche Wohnungen einrichten. Petra Thiessen:

(THIESSEN)

"Das schaffen wir nur, wenn wir ein gewisses Maß an Kapital zusammen sammeln, was wir als Einzelpersonen eben nicht können, aber in der Gemeinschaft sind wir stark."

Das November-Wetter ist umgeschlagen. Es ist kälter geworden. Restaurants gönnen sich ihre Ruhetage. Einige Cafés haben noch geöffnet, die wenigen Gäste rücken in windgeschützten Ecken der Terrasse hinter Plastikplanen zusammen.

Droht auf der Insel der Ausverkauf? Verschwinden die letzten unbebauten Grundstücke in Strandnähe unter Beton wie auf der "Polizeiwiese"?

Im Rathaus sieht man das anders.

(KOHLS)

"Das, was auf der "Polizeiwiese" gebaut wird, ist im Interesse der Gemeinde. Es wird da nicht die komplette so genannte Polizeiwiese verbaut, sondern es werden von sechs möglichen Wohneinheiten, werden drei derzeit erstellt."

Holger Kohls, parteiloser Bürgermeister seit 16 Jahren, verweist auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

(KOHLS)

"Wir haben dort ein allgemeines Wohngebiet, es könnten sowohl Mietwohnungen erstehen, es könnten aber auch Eigentumswohnungen erstehen, da gibt es keine Einschränkungen."

Für den Bürgermeister gibt es auf Wangerooge zu viele Betten bei privaten Vermietern, wo die Modernisierung auf sich warten ließe. Man braucht durchaus Unterkünfte im gehobenen Bereich. Und vor allem:

(KOHLS)

"Wir haben zu wenig Hotelbetten hier auf dieser Insel."

Einen Hotelneubau in bester Lage, ein Vier-Sterne-Haus direkt an der Strandpromenade, habe man europaweit ausgeschrieben. Dafür war die Gemeinde sogar bereit, ihren Minigolfplatz und selbst die Flachbauten der Kurverwaltung an der Promenade - etwa den Kleinen Kursaal und die Lesehalle - aufzugeben. Kein Investor biss an. Nun kamen die 30 Apartments auf der "Polizeiwiese" als Lockvogel ins Spiel.

(KOHLS)

"Und so ist es denn letztlich dazu gekommen, dass wir gesagt haben: Gut, nur unter dieser Voraussetzung, dass ein Aparthotel errichtet wird, sind wir bereit, auch diese drei Wohneinheiten Ferienwohnungen zuzulassen."

Der Hotelbau an der Promenade soll im nächsten Jahr begonnen werden, Kureinrichtungen und Minigolfplatz müssen umziehen. Und Gerd Gerdes kann sich schon mal einen neuen Namen für sein Hotel "Seeblick" überlegen. Denn mit dem freien Blick aufs Meer ist es dann vorbei.

Beitrag 2 – Berliner Betongold (Anja Nehls)

Der weiße, wunderschöne 4stöckige Altbau aus dem Jahre 1903 steht mitten in Berlin Kreuzberg am Viktoriapark. Vor zwei Jahren hat ihn die Gesellschaft Caliburn Living gekauft, saniert und modernisiert. Die meisten Wohnungen waren schnell verkauft – zu Preisen von 3000 Euro pro qm. Wenig im Vergleich zu anderen attraktiven europäischen Großstädten, aber viel für Berlin. Für Matthias Dux von Caliburn ist die große Nachfrage keine Überraschung

(DUX)

In Berlin hat sich ja wirtschaftlich einiges getan, das heißt es entstehen gutbezahlte

Arbeitsplätze in Berlin. Und diese Leute haben andere Ansprüche auch an ihr Wohnen und die haben auch andere finanzielle Mittel.

Vermittelt haben das Geschäft die Immobilienmakler Engel und Völkers. Durchschnittlich wechselt in deren großem Büro mit grandiosem Blick über die Berliner Mitte jeden Tag ein Mietshaus und jeden Tag eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus den Besitzer. Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat Engel und Völkers seinen Umsatz um 20% gesteigert, sagt Rackham Schröder von Engel und Völkers:

(SCHRÖDER)

Wir haben es sicherlich in Berlin mit einer neuen Qualität sowohl vom Angebot, als auch von der Nachfrage zu tun und der Umsatz in diesem Bereich ist auf jeden Fall steigend.

In einer der Wohnungen im sanierten Kreuzberger Altbau wohnt eine junge Frau aus Marburg, deren Eltern die Wohnung gekauft haben. Eine Dame aus Hamburg wollte die Wohnung ursprünglich als Investition und wohnt inzwischen selber hier, vier der Wohnungen sind möbliert an Geschäftsleute vermietet und gehören Anlegern aus Italien. Andrea Barbato ist Vermögensverwalter mit eigener Firma in Berlin. Er hat viele italienische Kunden, die in Berliner Immobilien investieren wollen:

(BARBATO)

Well is a stable market, all over Europe I think the economy crisis is well known and Berlin is a safe heaven, ...

Das ist ein stabiler Markt, die Wirtschaftskrise ein Europa ist ja allgemein bekannt und Berlin ist ein sicherer Himmel für Immobilieninvestoren zurzeit. Das sind reiche und auch mittelreiche Leute, die kommen hauptsächlich nach Berlin, um nach stabilen Investitionen zu suchen.

Neben Italienern hat Andrea Barbato auch Kunden aus Griechenland, Spanien, Frankreich und den USA. Für die ausländischen Investoren soll sich die ganze Sache vor allen Dingen rechnen:

(BARBATO)

So at the end...

Das was im Moment boomt ist eine Wohnungsgröße zwischen 50 und 70 qm. Wir möblieren sie und vermieten sie dann zwischen 6 Monaten und 2 Jahren. Wer kauft so ein Apartment? Leute die ein paar hunderttausend haben und sicher investieren wollen, wo es eine gute Wertsteigerung gibt und am Ende des Monats eine Ertrag.

Andrea Barbato geht von einer Kapitalwerterhöhung von jährlich 2 bis 5 % aus. In diesem Jahr wird es sogar mehr sein. Der Wert von Wohneigentum in Berlin ist stark gestiegen. Im ersten Halbjahr 2012 wechselten rund 10.000 Eigentumswohnungen den Besitzer, $\frac{1}{4}$ mehr als in den ersten sechs Monaten 2011. Wie viele Käufer aus dem Ausland kommen ist nicht ganz klar – zwischen 50 und 75% schätzt der Makler. Gefragt sind vor allem Innenstadtlagen. Aber es gibt eine leichte Tendenz, meint Matthias Dux von Caliburn Living:

(DUX)

Wenn man vielleicht einen Trend über die letzten zwei, drei Jahre sehen kann dann ist es vielleicht so, dass vom Osten, wo es einen gewissen Nachholbedarf gab und auch sehr schöne historische Gebäude gab, ist jetzt der Trend wieder zurück in die ehemalige City West.

Für die ausländischen Investoren gilt ähnliches. Hier kommt es aber weniger auf Ost- oder West an, vielmehr auf beliebte sogenannte Kiezlagen z.B. in Berlin Mitte oder Kreuzberg. Dort werden inzwischen sogar 5 bis 10.000 Euro pro qm bezahlt. Wenn Andrea Barbato mit Landsleuten auf Besichtigungstour ist, sind aber auch noch andere Kriterien wichtig:

(BARBATO)

Italiener suchen so einen typischen Altbau. Das Objekt in Kreuzberg ist so ein wundervolles altes Gebäude, wie viele Italiener es mögen. Sie lieben historische Gebäude gut restauriert.

Die italienischen Käufer bezahlen, Andrea Barbato kümmert sich um Möblierung und Vermietung. Mieten um 20 Euro Brutto warm zahlen die Geschäftsleute als Kurzzeitmieter an die italienischen Wohnungsbesitzer. Die regulär vermieteten Wohnungen im Haus kosten 10 bis 12 Euro pro qm. Für die Eigentümer lohnt sich das Geschäft. Angst vor einer Immobilienblase, die irgendwann platzen könnte und nur noch Verlierer zurücklässt, hat Rackham Schröder von Engel und Völkers nicht:

(SCHRÖDER)

Einzig und allein die Finanzierung könnte verantwortlich für eine Blase sein, indem die Finanzierung eben über das erträgliche Maß gegeben würden, im Moment ist es aber eher so, dass die Banken einen sehr sehr hohen Eigenkapitalanteil fordern und auch konservativ finanzieren. Also sind selbst bei gestiegenen Kaufpreisen die Finanzierungen immer noch sehr konservativ, so dass nicht im Ansatz von einer Blase zu sprechen ist

Wichtig für die Investoren und die Rendite des Verkäufers ist der Zustand eines Hauses. Für 2 Millionen Euro hat die Caliburn Living den Kreuzberger Altbau 2010 gekauft und dann erstmal viel investiert: neue Haustechnik, Balkone, Fassaden, veränderte

Grundrisse. Die Sache hat sich gelohnt. Die teuren Wohnungen fanden schnell ihre Käufer. Die Zinsen sind zurzeit niedrig. Allerdings waren viele der Käufer auf Kredite gar nicht angewiesen, sagt Matthias Dux:

(DUX)

Käufer, die rein aus Eigenkapital, also ohne Finanzierung zahlen, was einerseits zeigt, dass da keine Blase, die von Banken finanziert, Fremdkapital aufgenommen entsteht, sondern es ist der neue Sparstrumpf. Betongold, oder wie man das bezeichnen will, eine Wertstabile Anlage. Und das ist derzeit kombiniert mit der wachsenden Attraktivität von Berlin und dem Nachholbedarf, den Berlin im internationalen Vergleich hat, ist das einer der Treiber, der gestiegenen Nachfrage.

Die Nachfrage lässt sich kaum noch decken. Obwohl sich die Zahl der zum Verkauf stehenden Objekte seit 2007 um 60% erhöht hat, steigen sowohl die Immobilienpreise, als auch die Mieten. Und die Einwohnerzahl Berlins wächst weiter. Rackham Schröder setzt auf Angebot und Nachfrage:

(SCHRÖDER)

Also wäre es volkswirtschaftlich jetzt ganz klug, wenn die Mieten noch weiter steigen würden, so dass das Bauen losgehen würde und wir genug Wohnraum hätten

Ob das denen hilft, die sich die stark gestiegenen Mieten jetzt schon nicht mehr leisten können, ist fraglich. Zwar ist der Teil des Einkommens, der in Berlin für das Wohnen aufgewendet wird, immer noch geringer als in anderen Städten, aber dennoch: Familien mit durchschnittlichem Einkommen werden mehr und mehr an den Stadtrand gedrängt, Kiezlagen werden zu etablierten Lagen, die soziale Durchmischung ist in Gefahr, die Gentrifizierungsdebatte in vollem Gange. Die Berliner Bezirke wollen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum mithilfe von Milieuschutz-Regelungen bremsen. Immerhin – im aufgeteilten Kreuzberger Altbau am Viktoria Park gibt es noch ein paar verbliebene Altmieter mit alten Mietverträgen. Ihre Wohnungen sind zwar nicht saniert worden, dafür zahlen sie immer noch zwischen 3 und 5 Euro pro qm.

- ENDE SENDUNG -