

Dok 5 – Das Feature

WDR 5, Sonntag, 21.05.2023, 13:04 – 14:00 Uhr

Wiederholung: WDR 5, Sonntag, 21.05.2023, 20:04 – 21:00 Uhr

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Hey Pippi Langstrumpf – Extd. Party Mix von Tekknoheimer, Pippi, Foggy

Musik: „I‘m so tired“ von Lauv

O-Ton Adrian Steinhoff Haus, Kind, Baum

Das ist ja so diese alte Sicht: Ein Mann muss in seinem Leben mal ein Haus gebaut haben, ein Kind bekommen haben, einen Baum gepflanzt haben.

O-Ton Bühler Visualisierung

Das Eigenheim ist da letztlich so etwas wie eine Visualisierung dessen, was man geschafft hat.

O-Ton Pätzold Geplatzte Träume

Wenn die Rate sich im Vergleich zu vor einem Jahr verdoppelt, dann kommt man relativ schnell zu dem Schluss, dass dann auch einige Träume letztendlich platzen.

O-Ton Metzger Leergelaufen

Das war auch teilweise wirklich ein großer Engpass, dass wir auch teilweise nicht wussten, wann wir Material bekommen. Da sind wir auch zwischendurch

mal für ein paar Tage leergelaufen. Und auf einmal haben Sie dann Bestände, die Sie gar nicht haben wollen.

O-Ton Jessica Steinhoff Albtraum

Es war zwischenzeitlich nen Albtraum, so kann man es sagen. Aber jetzt, muss ich sagen, wo jetzt auch schon die weißen Wände zu sehen sind, ab dem Zeitpunkt wussten wir: Okay, das ist unser Haus und wir können darin wohnen, wir werden darin die nächsten Jahre wohnen.

Sprecher 1

Aus der Traum vom Eigenheim? Immobilienmarkt in der Krise

Sprecherin 2

Ein Feature von Sebastian Moritz

Überblenden in Musikakzent – wiederholen für alle Sprichworte

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Ein Haus zu bauen braucht Geschick, Ein Haus zu haben ist ein Glück, Drin glücklich leben – Meisterstück.

Musik hoch/überblenden in Atmo Garten

Erzähler

Ein junger Apfelbaum steht etwas verloren am leicht abschüssigen Hang. Der Rasen muss noch eingesät werden, später sollen hier einmal Beete entstehen. Aus den Bäumen am Straßenrand zwitschern die Vögel. Etwas oberhalb steht ein weiß verputztes Einfamilienhaus.

2/43

Atmo hoch

Erzähler

Im Hintergrund ragen graue Hochhäuser in den Himmel. Hinter dem Zaun stehen andere Einfamilienhäuser, sie stammen aus den 60er-Jahren. An der schmalen, etwas abschüssigen Straße parken die Anwohner ihre Autos. Kleinstadtidyll im Essener Süden. Hier haben sich Adrian und Jessica Steinhoff ihren großen Traum erfüllt:

O-Ton Adrian Steinhoff 125 Quadratmeter

Insgesamt haben wir hier rund 125 Quadratmeter, anderthalb geschossig, Dachboden ist nicht ausgebaut, sondern das ist Kriechboden, großer Wohn-Ess-Küchen-Bereich mit nem Hauswirtschaftsraum, Gästebad, oben haben wir ein sehr großes Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, beziehungsweise Büros, ein großes Bad.

Erzähler

Lange haben die beiden, die ihren richtigen Namen nicht öffentlich sagen möchten, nach dem passenden Grundstück gesucht. Als ihr heutiger Nachbar im Frühjahr 2020 einen Teil seines Gartens verkauft, kann es endlich losgehen. Adrian und Jessica Steinhoff haben jede Phase des Baus in einem Fotoalbum festgehalten:

Atmo blättern – schon unter Text legen

O-Ton Steinhoff Wiese

Adrian Steinhoff: Hier sieht man tatsächlich, wie die Wiese hier früher aussah. Also hier steht jetzt aktuell die Garage und wir sind ungefähr gerade hier.

Jessica Steinhoff: Da konnte ich mir nicht vorstellen, dass da irgendwann mal ein Haus draufstehen könnte.

Atmo blättern

3/43

Erzähler

Das Paar sitzt am Esszimmertisch in ihrem neuen Eigenheim. Der Wohn- und Essbereich wirkt hell und offen. Der Übergang vom Hausflur ins Wohnzimmer in die Küche ist fließend. An der weißen Wand vor dem Sofa hängt bereits ein großer Flachbildfernseher. Vor wenigen Wochen sind die beiden hier eingezogen.

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Trautes Heim, Glück allein

Musik: „Depths reduced 2“ von Jens Hafemann

Erzähler

Im Jahr 2020 legt die Corona-Pandemie weite Teile des Landes lahm. Aber auf den Baustellen herrscht weiter Hochbetrieb.

Sprecherin

Die Zahl der bundesweit erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen stieg im Jahr 2020 auf 370.000. Ein Jahr später ging es noch einmal nach oben auf rund 380.000.

Erzähler

Die Baubranche boomt. Die Zinsen sind niedrig. Der Staat gibt großzügige Fördergelder. Und auch auf der Baustelle von Adrian und Jessica Steinhoff geht es zunächst gut voran.

O-Ton Adrian Steinhoff Bodenplatte

Als dann die Bodenplatte gegossen worden ist. Dann hat man schon ein Gefühl dafür bekommen. Okay, jetzt stehe ich gerade in der Küche oder guck mal, jetzt

stehe ich hier gerade im Hauswirtschaftsraum. Das waren dann so die so diese quick wins, wo man dann gemerkt hat, jetzt geht es weiter.

Erzähler

Ein eigenes Haus, ein bisschen Grün und genug Platz, wenn mal Nachwuchs da ist. Für Jessica Steinhoff war das schon ein Kindheitstraum.

O-Ton Jessica Steinhoff Familie gründen

Ich kann es ja nur sagen aus meinem Elternhaus her wusste ich schon immer: Ich will auf jeden Fall, wenn ich später meine Familie gründe, auch auf jeden Fall mein Eigenheim haben. Dadurch wusste ich, als ich dann auch meinen Mann kennengelernt habe und er auch diese Idee teilte, dass wir auf jeden Fall auf der Suche sind. Es heißt nicht, dass wir direkt ein Grundstück oder ein Eigenheim gefunden haben. Ich glaube, wir haben drei bis vier Jahre gesucht, bis wir überhaupt erst dieses leerstehende Grundstück gefunden haben.

Musik: „Kuschel uke reduced“ von Jens Hafemann

Sprecherin

Die eigenen vier Wände gehören für viele Deutsche zu den großen Zielen im Leben. Laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Ipsos wünschen sich sechs von zehn Befragten ein eigenes Haus

Musik: „Kuschel uke“ von Jens Hafemann

Umfrage

Wohneigentum – ja, dass man das in der Hand hat, was man in der Wohnung macht und auch nicht umziehen muss. Es kann ja auch sein, dass die Wohnung saniert wird und man dann die Kündigung bekommt. // Ich lebe deshalb lieber im Eigentum statt zur Miete, weil ich es besser finde, dass man vielleicht für 200, 300 Euro im Monat Nebenkosten bezahlt, anstatt, 1000 Euro oder noch mehr bezahlt, das sehe ich also nicht ein. // Ich habe Wohneigentum und auch

5/43

aus Überzeugung und insbesondere im Moment, weil einfach das Darlehen für mich günstiger ist als die Mietpreise.

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Ich wünsche jedem, der sich tapfer stellt / zum Kampf mit aller Unbill dieser Welt, / ein trautes Plätzchen, wo er dann und wann / die ganze weite Welt vergessen kann.

Erzähler

Hinter dem Wunsch nach einem Eigenheim stecken nicht immer rein finanzielle und vollkommen rationale Überlegungen. Manchmal sind es auch einfach große menschliche Sehnsüchte, sagt Janina Bühler. Die Persönlichkeitspsychologin forscht an der Johannes Gutenberg Universität Mainz zu Lebenszielen.

O-Ton Bühler Lebensziel Eigenheim

Da ist sicherlich das Eigenheim ein ganz fundamentales Ziel, weil wir dadurch natürlich eine Sicherheit haben, eine Stabilität, ein Fundament im wahrsten Sinne des Wortes. Also deswegen glaube ich, dass das sozusagen ein Sicherheits- und Geborgenheitsziel ist.

Erzähler

Die eigenen vier Wände als Fundament und Anker des Lebens. Doch ein Eigenheim kann denjenigen, die es sich ganz nach ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen bauen, noch mehr geben:

O-Ton Bühler Selbstverwirklichung

Gleichzeitig gibt es das Ziel der Selbstverwirklichung, das ist sozusagen das i-Tüpfelchen dessen, was wir wollen und da könnte man das Eigenheim auch ansiedeln. Weil es darum geht: Ich habe mir was vorgenommen in meinem
6/43

Leben, ich habe vielleicht einen guten Job, ich habe eine Familie und ich möchte mich jetzt selber verwirklichen und mein Eigenheim haben.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Haus am Mehr“ von Samy Deluxe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Beim Bauen muss man schauen, um sich nicht zu verhauen, sonst kommt man in des Elends Klauen.

Musik: „Depths reduced 1“ von Jens Hafemann

Erzähler

In den vergangenen drei Jahren ist der Wunsch nach dem eigenen Haus für viele Menschen jedoch in weite Ferne gerückt. Laut einer Umfrage der Postbank Immobilien sind sich nur noch fünf Prozent der Befragten sicher, dass sie sich Wohneigentum leisten können. Steigende Zinsen, veränderte staatliche Förderprogramme, teures Material und knappe Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben haben den Immobilienmarkt in die Krise gestürzt.

O-Ton Jan Koch Traum verwirklichen

All das macht es momentan schwieriger denn je, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

Sprecherin

Jan Koch ist Sprecher beim Eigentümerverband Wohneigentum NRW. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen ist zuletzt stark eingebrochen. Im Januar 2023 genehmigten die Behörden bundesweit nur noch knapp 22.000 neue Wohneinheiten. Das sind gut ein Viertel weniger als im Vorjahresmonat.

Atmo Gabelstapler

Erzähler

Ein Gabelstapler fährt eine Palette mit Steinen über den Hof. Meterlang reihen sich hier die Säcke mit Zement und Gips aneinander. Daneben große Stapel von offenen Metallkörben mit Rohrverbindungen. Fast im Minutentakt liefern vollbeladene Lastwagen neues Material auf das rund 14.000 Quadratmeter große Firmengelände von Baustoffhändlerin Katharina Metzger.

O-Ton Metzger gestiegene Lagersortimente

Gestiegene Lagersortimente sehen Sie zum Beispiel daran, dass wir deutlich weniger Parkplätze im Moment haben, was dann auch durchaus auch Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Kunden mal ärgert, aber durch höhere Lagerhaltung, wenn Sie es zum Beispiel hier sehen im Bereich der Steinzeugrohre oder auch von Steinen oder auch Tiefbaumaterialien, dann sehen Sie, die Materialien müssen halt irgendwo hin und dann braucht man halt Fläche.

Sprecherin

Das Lager auf dem Firmengelände in Dortmund ist voll. Der Baustoffhandel ist wieder komplett lieferfähig. Doch das war in den vergangenen Monaten nicht immer so, sagt die Baustoffhändlerin Katharina Metzger, sie ist zugleich Präsidentin des Branchenverbands, dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel.

O-Ton Metzger Engpässe

Gerade auch im Dämmstoff Bereich, war das teilweise wirklich ein großer Engpass, dass wir auch teilweise nicht wussten, wann wir Material bekommen. Das heißt: Wir haben immer kontinuierlich bestellt, wussten aber nicht, wann wir beliefert werden. Und auf einmal haben sie dann Bestände, die Sie gar nicht haben wollen.

8/43

Erzähler

Die Gründe für die schwierigen Lieferbedingungen waren vielfältig: Wegen der Corona-Pandemie standen in vielen Werken die Bänder still, die Lieferketten gerieten durcheinander. Und dann steckte auch noch ein riesiges Containerschiff quer im Suezkanal fest und blockierte wochenlang eine der wichtigsten Handelsrouten der Welt..

O-Ton Metzger Pufferfunktion

Da haben wir eine Pufferfunktion, damit wir lieferfähig bleiben, weil das Problem bei der Baustelle ist ja immer: Sie müssen ja alles liefern können, wenn es an dem letzten Teil fehlt, wenn Sie die Dachpfannen nicht bekommen, dann kriegen Sie das Haus nicht fertig.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Wer die Sucht zum Bauen hat, bedarf zu seinem Verderben keines anderen Feindes

Erzähler

Auch die Steinhoffs müssen manchmal wochenlang auf dringend benötigtes Baumaterial warten. Die Lieferzeiten sind unberechenbar. Erst steht alles still auf der Baustelle. Dann muss plötzlich wieder alles ganz schnell gehen:

O-Ton Adrian Steinhoff Fenster

Ich habe ein Anruf bekommen kannst du zur Baustelle kommen? Ich sage was da los, ja, die Fenster kommen jetzt, wir haben wochenlang nichts gehört. Und plötzlich standen die Fenster also plötzlich stand dann hier ein Sattelzug mit Fenstern, der die Fenster abliefern wollte.

Erzähler

In der Branche spricht sich schnell rum, dass viele Materialien knapp werden. Und das verschärft die Lage – ähnlich wie beim Toilettenpapier-Notstand durch Hamsterkäufe zu Beginn der Corona-Pandemie.

O-Ton Metzger Material gehortet

Da haben auch viele Fachunternehmer oder auch auf den Baustellen haben Material eingelagert, nach dem Motto: Das brauche ich erst in drei, vier Wochen, aber ich gucke mal, wenn ich das jetzt bekommen kann, das falls wenn ich es dann brauche, dann bekomme ich es vielleicht nicht. Und das hat natürlich diesen Verknappungs-Effekt natürlich auch noch dupliziert. Oder vielleicht nicht dupliziert, aber ihn auf jeden Fall stark verstärkt.

Atmo Lagerfläche

Erzähler

Auf dem knapp 2000 Quadratmeter großen Gelände des Wohnungsvereins Rheine türmen sich die Paletten. Ein kleiner Gabelstapler macht sich auf den Weg zum LKW, um das gerade eingetroffene Holz abzuladen. Ludger Hellkuhl geht durch das geöffnete Rolltor in die hohe Leichtbauhalle:

O-Ton Hellkuhl Holz geliefert

Da vorne haben wir ein paar Paletten Fliesen wieder. Da ist alles voller Dämmung, der ganze Unterstand hinten steht voller Dämmung. Hier vorne haben wir Fenster stehen, das sind alle Fenster für Renovierungen.

Erzähler

Ludger Hellkuhl ist Vorsitzender des Wohnungsvereins Rheine. Er ist verantwortlich für den Bau einer Anlage mit 160 Wohneinheiten. Damit die Arbeiten möglichst im Zeitplan bleiben, muss das Material da sein. Ludger Hellkuhl hat daher vorgesorgt.

10/43

O-Ton Hellkuhl Dämmpakete

Hier in der Halle die war bis unters Dach voll. Also die Dämmpakete. Hier vorne konnten wir so eben rein mit dem Anhänger, ansonsten war diese Halle, das war alles voller Dämmung.

Sprecherin

Die Genossenschaft deckt sich zu günstigen Preisen im Großhandel ein und lagert die Materialien dann, bis sie gebraucht werden. Sogar Briefkästen und natürlich die begehrten Wärmepumpen bestellt der Wohnungsverein auf Vorrat. Das Ziel: Möglichst kein Baustopp wegen Materialengpässen:

O-Ton Hellkuhl Keine Verzögerungen

Wir haben hier alles vorrätig, wird alles bestellt, wenn wir es brauchen. Hier liegen schon wieder die Rohre, diese Rohe, die haben ja auch Lieferzeiten, haben wir auch erst nicht gekriegt, jetzt sind sie schon geliefert für den nächsten Bau. Jetzt liegen sie hier und, wenn wir dann dran sind, können wir weiterarbeiten, haben wir da keine Verzögerungszeiten mehr.

Erzähler

Der Gabelstapler platziert die frisch gelieferte Holzlatten unter dem Abdach der Halle direkt neben den in Plastikfolie eingewickelten Fenstern. Diese Lagerhaltung bedeutet für die Genossenschaft eigentlich nur zusätzlichen Aufwand. Doch seit die Preise für Baumaterial steigen, ist das ein gutes Geschäft geworden:

O-Ton Hellkuhl Kalkulation Dämmung

Okay, muss runtergepackt werden, geht auch Arbeitszeit bei uns bei drauf, aber wir haben mal ausgerechnet: Das Umpacken und wieder Aufladen und zur Baustelle bringen der Dämmung kostet uns auf nen Kubikmeter Dämmung umgerechnet haben wir zehn Euro Kosten drauf. Wenn wir die Dämmung drei, vier, fünf Monate später bestellt hätten, da waren die Dämmpreise fast doppelt
11/43

so hoch, da hätten wir bei 50, 60 gelegen. Das macht also auch im Kleinen macht das Sinn.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Auf einem guten Boden kann man einen guten Bau aufführen, und der beste Boden oder Baugrund auf Erden ist das Geld.

Sprecherin

Die Lieferschwierigkeiten beim Material waren allerdings nur ein kleiner Teil des Problems, sagt Jan Koch vom Eigentümerverband:

O-Ton Jan Koch Lieferfähigkeit

Ich glaube, das Hauptproblem für die meisten war nicht, dass sie nicht an Baumaterialien gekommen sind. Jetzt, mit Ausnahme von ganz spezifischen, meist technischen Geräten, sagen wir jetzt mal Wärmepumpe, Heizungsanlage und so weiter. Da sieht es vielleicht anders aus, sondern das Problem war: Sie sind nicht für akzeptable Preise an die entsprechenden Baumaterialien gekommen.

Musik: „Depths reduced 1“ von Jens Hafemann

Erzähler

Erst treibt die Corona-Krise die Preise nach oben. Dann lässt der russische Angriff auf die Ukraine die Energiekosten explodieren – und das macht auch die Baustoffe teurer.

Sprecherin

Die Preissteigerungen betreffen nahezu alle Materialien. Innerhalb eines Jahres sind viele Kosten deutlich gestiegen.

12/43

© Westdeutscher Rundfunk Köln 2023

Dieses Manuskript einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des WDR unzulässig. Insbesondere darf das Manuskript weder vervielfältigt, verbreitet noch öffentlich wiedergegeben (z.B. gesendet oder öffentlich zugänglich gemacht) werden.

Sprecher 1

Dachlatten

Sprecherin 2

Plus 9,3 Prozent

Sprecher 1

Dämmmaterial aus Kunststoff

Sprecherin 2

Plus 21,1 Prozent

Sprecher 1

Spanplatten

Sprecherin 2

Plus 33,4 Prozent

Sprecher 1

Betonstahlmatten

Sprecherin 2

Plus 38,1 Prozent

Sprecher 1

Flachglas

Sprecherin 2

Plus 49,3 Prozent

Sprecherin

Insgesamt sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im vergangenen Jahr um durchschnittlich 16,4 Prozent gestiegen. Der größte Sprung seit Beginn

13/43

der Erhebung Mitte der 1950er-Jahre. Und bereits der zweite seit Beginn der Corona-Krise. Besserung ist nicht in Sicht.

Erzähler

Vielen Bauherren ging es damals wie Adrian und Jessica Steinhoff: Die explodierenden Kosten haben sie kalt erwischt:

O-Ton Adrian Steinhoff Dachziegeln

Wir haben uns für vollkommen Standard-Dachziegel-entschieden. Dann hieß es: Wir kommen mit dem Budget nicht zurecht. Und dann hieß es halt. Und von den ursprünglich veranschlagten, ich glaube, es waren, circa zehn, zwölf Tausend Euro hieß es halt, wir müssen auf jeden Fall nochmal das doppelte draufschlagen, ich glaube wir waren am Ende bei 27.000, 28.000 Euro gewesen. So kommt das dann. Während der laufenden Baustelle heißt es dann: Wir brauchen Geld, sonst geht es nicht weiter.

Erzähler

Bei den teuren Dachziegeln bleibt es nicht. Die Steinhoffs müssen ihr ursprüngliches Budget für den Bau weit überschreiten.

O-Ton Adrian Steinhoff Budget

Das ganze Projekt war mit allem Drum und Dran ungefähr mit ein bisschen mehr als einer halben Million geplant. Ein Drittel kann man obendrauf rechnen.

Erzähler

Damit der Bau weitergehen kann, müssen die Steinhoffs zur Bank: dreimal, um sich frisches Geld zu leihen. Der Kredit wird jedes Mal teurer.

O-Ton Steinhoff Nachfinanzierung

Adrian Steinhoff: Die erste Finanzierung, die wir abgeschlossen haben, die langfristige, die haben wir auf über 25 Jahre abgeschlossen. Es war ein super Wert, knapp über ein Prozent. Da haben wir tatsächlich damals die richtige
14/43

Entscheidung getroffen. Aber die erste Nachfinanzierungen aus dem letzten Jahr, da war schon eine drei vor und die letzte Finanzierung. Jessica Steinhoff: Die tat besonders weh, da stand ne sechs vor.

Musik: „Moments of reflection reduced 1“ von Jens Hafemann

Sprecherin

Die plötzlich stark gestiegenen Zinsen sind eine weitere große Herausforderung für all diejenigen, die sich derzeit den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollen. Dabei waren Baukredite zuvor so billig wie noch nie, die Zinsen über Jahre auf einem historischen Tiefststand.

O-Ton Pätzold Zinsentwicklung

Da konnte ja nahezu jeder kaufen, der ein gutes Einkommen hat. Eigenkapital war auch nicht zwingend erforderlich. Da war unglaublich viel möglich. Und jetzt – ja, es ist ein bisschen unpopulär – es normalisiert sich ein Stückweit, das Zinsniveau ist ja nach wie vor historisch gesehen immer noch nicht so schlecht. Aber der Bruch, die Rasanz, die Geschwindigkeit ist natürlich das, was den Markt erstmal so ein bisschen in einen Schock versetzt hat.

Sprecherin

Björn Pätzold ist Kundenberater beim Online-Baufinanzierungsvermittler Dr. Klein und zuständig für Baufinanzierung in Mettmann und Wuppertal.

Musik: „Metalofon Spannung“ von Jens Hafemann

Erzähler

Der Ukraine-Krieg treibt die Preise. Die Inflationsrate schießt nach oben, zeitweise in zweistellige Höhen. Die Europäische Zentralbank muss etwas dagegen tun und erhöht die Leitzinsen – mehrmals und kräftig. Und die Hypothekenzinsen folgen prompt.

Sprecherin

Laut Statistik der Bundesbank hat sich der durchschnittliche Zinssatz für langfristige Darlehen von März bis November 2022 mehr als verdoppelt und liegt aktuell bei gut 3,5 Prozent. Und das trifft viele Bauherren hart. Ein Rechenbeispiel.

Erzähler

Ein Baukredit von 300.000 Euro kostet bei einem Zinssatz von anderthalb Prozent über 30 Jahre Laufzeit insgesamt gut 70.000 Euro. Beim aktuellen Zinsniveau werden stattdessen üppige 200.000 Euro an Zinsen fällig. Fast dreimal so viel - und für viele völlig unbezahlbar.

Musik: „Moments of reflection reduced 1” von Jens Hafemann

OT Pätzold Träume geplatzt

Wenn die Rate sich im Vergleich zu vor einem Jahr -verdoppelt, dann kommt man relativ schnell zu dem Schluss, dass dann auch einige Träume letztendlich platzen oder zumindest der Wohnwunsch überdacht werden muss, dass es dann vielleicht kein freistehendes Einfamilienhaus mehr sein kann, sondern vielleicht ein Reihenhaus oder vielleicht auch eine Wohnung, also ganz viele Kunden müssen sich da neu sortieren, aber es fallen da auch einige letztlich raus, wo es einfach gerade nicht mehr passt.

Sprecherin

Die Banken sind bei der Kreditvergabe deutlich vorsichtiger geworden. Außerdem ist die Zahl der Neuanträge für eine Baufinanzierung Ende 2022 um mehr als 40 Prozent eingebrochen. Das heißt: Viele Traumhäuser werden gar nicht erst gebaut.

Erzähler

Und manche Eigenheimbesitzer müssen aufgeben.

Musik: „Kuschel uke“ von Jens Hafemann

Umfrage

Wir wohnen in einer Mietwohnung und es lässt sich leider aufgrund der Preise hier in Köln nicht ändern. Wir können uns eine 100 Quadratmeter-Wohnung in Köln-Klettenberg nicht leisten. // Zur Miete, weil das Momentan einfach nicht bezahlbar ist irgendwie Eigentumswohnungen zu kaufen. Eigentum ist völlig utopisch, das können wir uns mit unserem knappen Einkommen nicht leisten. Ich weiß nicht, wie das andere Leute machen. //

Atmo Gericht

Sprecherin

Amtsgericht Beckum, Saal 202. Geplatzte Eigenheim-Träume sind hier nüchternes Tagesgeschäft. Hinter der schweren braunen Holztür beginnt gleich eine Zwangsversteigerung.

Erzähler

Schon eine Dreiviertelstunde vor Beginn der Versteigerung versammeln sich im Gerichtsflur die ersten Interessenten. Ein junger Mann mit schwarzer Trainingsjacke und Turnschuhen, eine Familie mit Kleinkind in der Babyschale und ein älterer Herr.

O-Ton Bartsch Immobilie

Das ist ein Einfamilienhaus in einem Baugebiet, das in den 2000er-Jahren entstanden ist, also 20 Jahre alt, was ja auch gar nicht mal unübel ist.

17/43

© Westdeutscher Rundfunk Köln 2023

Dieses Manuskript einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des WDR unzulässig. Insbesondere darf das Manuskript weder vervielfältigt, verbreitet noch öffentlich wiedergegeben (z.B. gesendet oder öffentlich zugänglich gemacht) werden.

Sprecherin

Hartmut Bartsch ist Geschäftsleiter am Amtsgericht Beckum und kennt sich aus. Seit 30 Jahren leitet er hier die Zwangsversteigerungen.

O-Ton Bartsch Größe

Von der Größe relativ klein, 120 Quadratmeter an Wohnfläche sind für ein freistehendes Einfamilienhäuschen so heutzutage nicht mehr üblich, ansonsten ein normales Grundstück mit 450 Quadratmetern, also ein ganz ordentliches Objekt.

Erzähler

Im Internet konnten sich die Interessenten vor dem Versteigerungstermin lediglich ein Foto anschauen. Viel zu erkennen ist allerdings nicht. Hinter dichten Hecken ein Stück hell verputzte Fassade, das schwarze Dach mit einer Satellitenschüssel, rechts ein Carport. 2019 war zuletzt ein Gutachter im Gebäude. Er schätzt den Wert auf 269.500 Euro.

Sprecherin

Warum die bisherigen Eigentümer ihr Haus abgeben müssen, weiß Hartmut Bartsch nicht im Detail. Oft liegt es allerdings daran, dass die Eigentümer ihre monatlichen Raten für den Kredit bei der Bank nicht mehr zahlen können, sagt er.

O-Ton Bartsch Darlehen kündigen

Das ist halt so, dass irgendwann die Banken das Darlehen kündigen und sechs Monate später sind sie dann berechtigt, die Zwangsversteigerung zu beantragen und das ist dann der Weg.

Sprecherin

Im Jahr 2022 wurden in Nordrhein-Westfalen knapp dreieinhalb Tausend Immobilien zwangsversteigert. Manche Fachleute erwarten, dass die

18/43

gestiegenen Zinsen in nächster Zeit mehr Kreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten bringen könnten. Die Konsequenz wären mehr Termine vor Gericht wie dieser.

O-Ton Bartsch Bitte eintreten

Zwangsversteigerungsverfahren 1K5 aus 22 Beteiligte und Interessierte bitte eintreten.

Musik: „Natalia Ampel“ von Jens Hafemann

Erzähler

Aufgeben, weil der Traum vom Eigenheim nicht mehr bezahlbar ist - auch die Steinhoffs haben zwischenzeitlich immer mal wieder darüber nachgedacht.

OT Steinhoff Aufgeben

Jessica Steinhoff: Dass man zwischenzeitlich wirklich daran denkt: Okay, macht das jetzt wirklich alles noch Sinn? Das sind so horrenden Kosten, das hat man nicht eingeplant. Aber macht man das Ganze noch weiter, der Traum treibt einem das irgendwie so rein, dass man sagt okay, wir sind ja schon so weit gekommen. Aber wir kriegen das alles schon hin. Wir haben Freude, wir haben Familie hinter uns. Und das wird schon. Aber ja, der Gedanke war definitiv da.
Adrian Steinhoff: Ich habe versucht, das so nüchtern wie möglich zu betrachten.
Jessica Steinhoff: Er ist der Realist, ich bin der Träumer.

Erzähler

Verschwendetes Geld, der ganze Ärger auf der Baustelle vergeblich – und dann auch noch die geplatzten Zukunftspläne. Es fällt nicht leicht, den Traum vom Eigenheim aufzugeben.

O-Ton Bühler geplatzte Träume

Das ist tatsächlich schwierig, weil es eine relativ plötzliche Situation ist. Dieser Kontrollverlust, also plötzlich weiß ich eben nicht mehr, wann kann ich diesen

19/43

Traum verwirklichen? Oder kann ich ihn mir überhaupt verwirklichen? Und das ist ein Kontrollverlust und ein Kontrollverlust ist was, auch irgendwie was Schmerzhaftes. Es ist auch eben ein Verlufterlebnis.

Erzähler

Es ist für die Betroffenen ein rein immaterieller Verlust. Ein Verlust von etwas, das man ja nie wirklich besessen hat. Doch gerade das tut manchmal besonders weh, sagt Persönlichkeitspsychologin Janina Bühler:

O-Ton Bühler Zukunftskonzeption

Es ist eben dieser Verlust der Zukunftskonzeption, was ich mir vielleicht auch mal für mein Leben ausgedacht habe oder geplant habe und das ist schon ja ne schwierige Situation, weil natürlich ein Lebensziel wegbricht.

Musik: „Eigenheim“ von Pavian Band

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Narren bauen Häuser. Der Kluge kauft sie.

Erzähler

Ein hoher schwarzer Eisenzaun mit silberfarbenen Spitzen umrahmt das rund 1500 Quadratmeter große, parkartige Grundstück mit hohen, dicht gewachsenen Bäumen.

Atmo Eingangstor

Das breite Eingangstor gibt den Blick frei auf eine zweieinhalbgeschossige Villa. Baujahr: 1922. Großzügige 330 Quadratmeter Wohnfläche verteilt auf neun Zimmer. Immobilienmakler Ralf Beßler sucht einen Käufer für das historische Schmuckstück.

20/43

O-Ton Beßler Schiebetür

Und hier haben Sie dann das Wohnzimmer mit einer wunderschönen Trennung hier.

Atmo Schiebetür

Auch wieder bleiverglast. Und dann haben sie ein herrschaftliches Wohnzimmer, auch noch die alten Möbel können teilweise mit übernommen werden, weil man heute das auch nicht mehr aufstellen kann.

Sprecherin

In der Villa in Plettenberg im Sauerland haben früher mal die Inhaber der benachbarten Schraubenfabrik gewohnt. Heute steht auf dem ehemaligen Fabrikgelände ein Einkaufszentrum. Als die letzten Bewohner der Villa starben, entschieden sich die Erben, das Gebäude zu verkaufen.

Erzähler

Der Gang durch die Villa ist wie eine kleine Zeitreise. Das Esszimmer wird von einem goldenen Kronleuchter erhellt. Auf dem Boden Fischgrätenparkett aus Eichenholz. Neben der Schiebetür zieht eine dunkle Standuhr mit hellem Ziffernblatt die Blicke auf sich.

O-Ton Beßler Klingel

Und man hat hier früher Bedienstete gehabt. Und wenn ich Ihnen jetzt mal zeige.

Klingel

Und dann konnte der Bedienstete wissen: Im Raum Nummer fünf der Herr wünscht jetzt etwas zu speisen oder zu trinken.

Erzähler

Michael Sieberg hat ein Faible für historische Gebäude. Er ist mit seinem

Partner aus dem Ruhrgebiet angereist und weiß um die bedeutsame Vergangenheit der Villa:

O-Ton Sieberg Jugendstil

Es ist ein eigentlich im Bergischen Stil erstellter Jugendstilbau. Das finden Sie in Solingen, in Wuppertal oder im Bergischen Land, aber im Sauerland Plettenberg ganz sicher nicht. Und das Haus hat uns angesprochen.

Erzähler:

270.000 Euro soll die Villa kosten.

Musik: „Moments of reflection reduced 1“ von Jens Hafemann

Sprecherin

Im Jahr 2021 sind die Immobilienpreise in Deutschland so stark gestiegen wie noch nie. Das Plus lag gegenüber dem Vorjahr bei bundesweit durchschnittlich 11,5 Prozent. Doch das hat sich inzwischen geändert, beobachtet Immobilienökonom Florian Koch.

O-Ton Florian Koch Preisanstieg ausgebremst

Was wir erkennen können, ist, dass der Anstieg definitiv abgebremst ist. Dass es eine Stagnation der Preisentwicklung gab, teilweise sogar rückläufige Preisentwicklungen. Auch hier ist das Interessante, dass es alle Lagen betrifft. So einen Knick gab es eben seit 2010 nicht, und insofern kann man schon sagen, es ist eine Trendwende, die da erkennbar ist.

Erzähler

Über Jahre gab es für Immobilienpreise nur eine Tendenz: nach oben. Erst im Herbst ging es mit den Preisen wieder nach unten. Im Schnitt lag das Minus bei 3,6 Prozent. Der erste Rückgang seit dem Jahr 2010. Doch nach Ansicht des

22/43

Ökonomen von Michael Voigtländer Immobilienfachmann am arbeitgebernahen Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln wird das nicht lange so weitergehen:

O-Ton Voigtländer Preisentwicklung

Denn eines müssen wir uns klarmachen die Immobilien sind extrem knapp, der Wohnungsbau geht gerade sehr stark runter, die Mieten steigen sehr stark. Das stabilisiert eben auch die Preisentwicklung. Und möglicherweise ziehen die Löhne auch schon wieder an. Und das alles wird letztlich die Nachfrage stabilisieren und damit die Preise letztlich auch stabilisieren.

Musik: „Fritz geh kein Risiko ein“ von Jens Hafemann

Erzähler

Es klingt paradox: Trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt stehen in Deutschland viele Häuser und Wohnungen leer – vor allem im ländlichen Raum.

Sprecherin

Die letzten flächendeckenden amtlichen Zahlen zu unbewohnten Wohnimmobilien in Deutschland stammen aus dem Jahr 2011, damals waren bundesweit rund 1,8 Millionen Wohneinheiten nicht bewohnt. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von gut vier Prozent. Fachleute gehen davon aus, dass die Quote heute ähnlich hoch ist.

Erzähler

Längst nicht alle unbewohnten Häuser und Wohnungen stehen zum Verkauf, dennoch liegt hier ein enormes Potenzial, um für Entspannung auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Zumindest in der Theorie. Immobilienprofessor Florian Koch.

O-Ton Florian Koch Leerstand

Das ist das Problem bei den Immobilien, dass sie immobil sind und insofern

23/43

man nicht einfach sagen kann okay, wir nehmen die leerstehenden Wohnungen in einem Ort und schaffen die irgendwie in eine andere Ortschaft, wo wir dringend diese Wohnungen brauchen.

Erzähler

Durch die Corona-Pandemie sind viele Menschen bei der Wahl ihres Wohnortes flexibler geworden. Dank Homeoffice muss nicht mehr jeder an fünf Tagen pro Woche ins Büro, so werden auch längere Arbeitswege machbar. Die Speckgürtel rund um die Großstädte wachsen. Doch die neue Flexibilität hat auch ihre Grenzen.

O-Ton Florian Koch Ländliche Regionen

Man kann natürlich nun sagen den Leuten, die in Köln, in Düsseldorf, in Berlin oder in München Wohnung suchen: Naja, dann zieht doch ja in die ländlichen Regionen dort, wo der Wohnraum billig ist. Da gibt es auch erste Initiativen, allerdings ist es schwierig, das wirklich umzusetzen, weil man natürlich aus einem bestimmten Grund, dann in der Stadt wohnen möchte, weil da das soziale Umfeld ist, weil da die Arbeit ist, weil man dort aufgewachsen ist oder ähnliches.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Was auch immer gebaut wird – es wird mindestens zweimal so teuer wie ursprünglich berechnet und Monate später fertig als geplant – und vom ersten Tröpfelregen überschwemmt.

Musik hoch und weg

Erzähler

Hohe Zinsen, explodierende Kosten, endlose Verzögerungen - Adrian und
24/43

Jessica Steinhoff haben alles mitgemacht, was leidgeprüften Bauherren so widerfahren kann. Vor allem die Zwangspausen auf dem Bau haben an den Nerven gezerrt. Als Material knapp war – und die Handwerker, die es einbauen sollten.

OT Adrian Steinhoff Warten

Die Baufirma, die wir beauftragt hatten, die hatte keine Leute gehabt. Das heißt also, wir mussten dann bis Dezember 21, tatsächlich also noch weitere, ja, fast weitere sieben Monate noch einmal warten tatsächlich, bis es dann wirklich losging.

Erzähler

Viel mehr als ein Start war das aber auch nicht. Der Bau lief eher nach dem Stop and Go-Prinzip, erinnert sich Adrian Steinhoff.

O-Ton Adrian Steinhoff Kleckerweise

Dann kam alles immer so kleckerweise. Wo dann der Dachstuhl errichtet, dann ist mal wieder mehrere Monate lang nichts passiert. Dann kamen irgendwann die Fenster. Dann kam irgendwann mal nach weiteren Monaten das Dach, also die, ja, die Dachziegel ja, und dann ist erst mal wieder drei, vier Monate lang nichts passiert. Und dann kam dann der Innenputz drauf.

Musik: „Natalia Ampel“ von Jens Hafemann

Erzähler

Michael Rawe brütet über seinem Computer an einem kleinen Schreibtisch in einer Ecke des Pausenraums für die Monteure. Der Handwerksmeister macht den Einsatzplan für seine Leute, teilt ein, wer wann auf welcher Baustelle sein muss.

O-Ton Rawe Personalplanung

Das sind jetzt die Hauptmonteure. Hier ist zum Beispiel für Donnerstag das sind 25/43

die Aufträge, die wir jetzt Donnerstag haben. Und so kommen dann hier die Baustellen. Hier zum Beispiel. Und Wanne demontieren und Zwischenlager in Armatur umbauen. Nach Reparaturarbeiten. Und wenn wir jetzt mal gucken, das ist für heute. Wir fahren jetzt, hierhin, das ist in der Nähe.

Erzähler

Michael Rawe verwaltet den Mangel. Zusammen mit seinem Bruder leitet er einen Betrieb für Sanitär, Heizung und Klima in Recklinghausen. Gut 20 Beschäftigte arbeiten derzeit für die beiden. Aufträge hat die Firma für deutlich mehr. Die Monteure sind Wochen im Voraus ausgebucht.

Sprecherin

Fachkräfte sind überall knapp, aber Heizungsinstallateure sind besonders gefragt. Nach Angaben des zuständigen Fachverbands für Sanitär, Heizung und Klima, kurz SHK fehlen bundesweit derzeit rund 60.000 Fachleute. Kunden warten im Schnitt 14 bis 18 Wochen auf einen Handwerkertermin.

Erzähler

Der digitale Auftragskalender ist voll. Nur für kurzfristige Notfälle lässt Michael Rawe ein paar weiße Lücken. Dann macht er sich in seinem Smart auf den Weg zum Kunden.

Erzähler

Das Wohngebiet mit seinen Einfamilienhäusern aus den 90er-Jahren kennt er gut. Rawe und sein Team haben hier schon einige Heizungen gebaut.

O-Ton Rawe Wärmepumpe Busch

Hier vorne, da fahren wir jetzt vorbei, aber das ist auch eine Anlage, dann können Sie so durchgucken. Da ist so eine Wärmepumpe hinter diesem Busch. Da sehen Sie so einen weißen Kasten, das ist eine Wärmepumpe. Dieser Kunde hat Ölanlage und eine Wärmepumpe.

26/43

Musik: „Tender without melody“ von Jens Hafemann

Sprecherin

Die Bundesregierung hat beschlossen, dass bis zum Jahr 2045 rund 30 Millionen Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden müssen. Aktuell sind Wärmepumpen die gefragteste Alternative. Rechnet man die Neubauten dazu, sind die Handwerksbetriebe auf absehbare Zeit mehr als ausgelastet.

Erzähler

Für Michael Rawe ist das ein gutes Geschäft. Er parkt seinen Wagen vor einem großzügigen Einfamilienhaus. In der Einfahrt stehen bereits zwei Transporter.

O-Ton Rawe Kaminbauer

Da sind unsere Leute, da sind wir jetzt auch. Oh Luis ist auch da, das ist unser örtlicher Kaminbauer.

Atmo Auto aus, abschnallen

Also, wir gehen jetzt hier rein. Hier wohnt Willi Kramer mit seiner Frau Ruth früher waren noch seine zwei Kinder, da die wohnen, aber jetzt dahinten in den Häusern. Und er hat eine Gasanlage, eine alte 25, 28 Jahre alt. Und da fängt die Elektronik jetzt an zu zicken und er sagt, ich will was Neues und er bekommt eine Hybridanlage.

Atmo Keller

Erzähler

Michael Rawe geht sofort in den Keller und inspiziert die Gasheizung: Ein weißer, hoher Speicher für 500 Liter Heizungswasser und die beiden Pumpen an der Wand. Die versorgen die Heizkörper und die Fußbodenheizung in den oberen Etagen mit warmem Wasser.

Sprecherin

In der Kellerluft liegt noch der Geruch von den Flexarbeiten einige Stunden
27/43

zuvor. Michael Rawes Auszubildender Joel ist schon seit dem frühen Morgen auf der Baustelle im Einsatz.

O-Ton Joel Wärmepumpe

Also wir bauen jetzt hier eine Wärmepumpe mit Gas ein und sind jetzt gerade bei der Abgasanlage. Wollen jetzt hier noch die Heizungsleitungen verbinden, sodass wir das heute alles in Betrieb nehmen können.

Atmo Kellerarbeiten

Erzähler

Konzentriert begutachtet er das silberfarbene Rohr, das hier im Heizungskeller aus der Decke ragt. Für die Wärmepumpe ist in dem winzigen Heizungskeller kein Platz, sie kommt nach draußen. Joel verlegt unter den kritischen Augen eines Kollegen einige Verbindungsrohre.

Atmo hoch

Erzähler

Der Teenager hat im Herbst seine Ausbildung begonnen. Doch Baustellenluft hat er deutlich eher geschnuppert. Schon seit Vater war im SHK-Handwerk tätig.

O-Ton Joel Vater

Er war selbständig, hat er sehr lange gemacht. Ich habe ihn damals schon mit fünf Jahren auf der Baustelle mitgeholfen.

Erzähler

Joel wusste also, worauf er sich einlässt. Nach der Schule musste er daher nicht lange überlegen, wie es für ihn weitergeht.

O-Ton Joel 17 Jahre dabei

Und dann habe ich mir gesagt ja, komm machst du das, was du schon seit fünf gemacht hast und jetzt bin ich hier. Ich bin 17, also schon zehn Jahre dabei.

Sprecherin

Michael Rawe beschäftigt aktuell fünf Auszubildende. Im Herbst werden wieder zwei Stellen frei, doch die Suche nach geeigneten Leuten ist nicht einfach.

O-Ton Rawe Ausbildung

Was sich mir nicht erschließt, ist das. Warum man sehr häufig den Eindruck hat, dass die Schulen und auch die weiterbildenden Schulen nehmen wir mal die Gymnasien eigentlich nur das Heil darin sehen, dass jeder studiert. Und da stellt sich für mich die Frage wenn jeder studiert, wie kriegt man denn dann möglicherweise eine Heizung erneuert? Weiß ich nicht.

Musik: „Moments of reflection reduced 1“ von Jens Hafemann

Erzähler

Nicht nur die Heizungsbauer, auch das Bauhauptgewerbe ist auf der Suche nach Personal. Im Hoch- und Tiefbau, bei den Dachdecker- und Zimmereibetrieben arbeiten bundesweit derzeit gut 900.000 Menschen, davon rund 40.000 Auszubildende. Im vergangenen Jahr gab es in der Branche im Schnitt gut 17.000 offene Stellen.

Sprecherin

Felix Pakleppa ist Hauptgeschäftsführer beim Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, er wirbt für die guten Beschäftigungsbedingungen in der Branche:

O-Ton Pakleppa Ausbildung

Wir haben glaube ich sehr attraktive Ausbildungsvergütungen, die steigen schon im Grunde genommen mit 1000 Euro ein, das ist sicherlich schon mal ein 29/43

großes Argument, dann kann man weiter innerhalb der Branche sich fortbilden, man kann zum Polier kommen, man kann die Baustelle leiten und dann sind dann eben auch Gehälter von 6.000, 7.000 Euro drin. Sie müssen nicht studiert haben, sie brauchen auch kein Abitur, sie können sich in der Branche im Grunde genommen step by step fortbilden.

Erzähler

Die Gewerkschaften sehen die Lage allerdings nicht ganz so rosig. Denn der Fachkräftemangel geht auf die Knochen der aktiv Beschäftigten. Carsten Burckhardt ist im Bundesvorstand der IG Bauen-Agrar-Umwelt

O-Ton Burckhardt Arbeitsbedingungen

Es hat sich verschlimmert. Die Situation, was Arbeitszeiten und Arbeitsbelastungen angeht, die hat sich verschlimmert. Das ist das, was wir von vielen Kolleginnen und Kollegen beschrieben bekommen. Wir haben im Durchschnitt eine 40-Stunden-Woche über den Jahresdurchschnitt und viele arbeiten 50 oder mehr Stunden die Woche. Und ich rede von der körperlichen Arbeit, ich rede nicht von der An- und Abfahrt, die nicht als Arbeitszeit bewertet wird.

Erzähler

Der Gewerkschafter kritisiert außerdem, dass die zuletzt guten Umsätze auf dem Bau nicht immer bei Beschäftigten ankommen.

O-Ton Burckhardt Lohn

Ich beobachte, dass sich die Unternehmensinhaber, viele Handwerksmeister, die selbständigen Handwerksmeister die Taschen voll machen und ihre Beschäftigten zu 15, 16 Euro die Stunde arbeiten lassen.

Sprecherin

Die Firmen müssten ihre Beschäftigten wesentlich besser bezahlen, um Fachkräfte auf den Bau zu locken, meint Carsten Burckhardt.

O-Ton Burckhardt Metall- und Elektroindustrie

Und dann überlege ich mir, arbeite ich weiter im Bau für 16 Euro oder gehe ich in die Metall- und Elektroindustrie, einfachste Tätigkeit für 18,50 Euro. Habe da meine 38-Stunden-Woche oder im Westen meine 35-Stunden-Woche und habe andere Arbeitsbedingungen, habe andere Witterungsbedingungen, das überlege ich mir sehr wohl.

Sprecherin

In einem Punkt sind sich Gewerkschaft und Arbeitgeber einig: Wenn die Bundesregierung das selbstgesteckte Bauziel von 400.000 neuen Wohnungen jedes Jahr erreichen möchte, wird jede Hand gebraucht.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Baustelle“ von Kiki Rakete

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Manch einer braucht so lange um sein neues Haus zu errichten, dass der Bauplan noch in Stein gemeißelt wurde.

Erzähler

Ein großer Lastwagen manövriert rückwärts durch die enge Straße eines Wohngebiets im Kölner Stadtteil Ehrenfeld. In einer Baulücke zwischen den dreigeschossigen, hell verputzten Mehrfamilienhäusern entsteht ein neues Gebäude. Der Rohbau des Erdgeschosses steht schon.

Atmo hoch

Erzähler

Vorsichtig tastet sich der LKW-Fahrer Zentimeter für Zentimeter voran. Rüdiger Otto ist schon eine Weile auf der Baustelle. Der Leverkusener Bauunternehmer blickt durch den silberfarbenen Bauzaun auf den Rohbau.

OT Otto Tiefbauarbeiten

Wir haben überwiegend Tiefbauarbeiten hier durchgezogen, das ist an und für sich unsere Aufgabe hier gewesen, um die Arbeiten hier voranzutreiben.

Sprecherin

Etwa 50 Wohnungen werden hier in den nächsten Monaten entstehen. Obwohl das Haus noch längst nicht fertig ist, sind die Arbeiten für Rüdiger Otto schon so gut wie abgeschlossen. Seine Firma hat den Keller und die Tiefgarage ausgehoben. Nun sind andere Firmen an der Reihe.

O-Ton Pakleppa Auftragslage

Das täuscht so ein bisschen. Wenn man jetzt im Moment durch die Landschaft fährt, sieht man noch viele Baustellen. Die Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer bauen jetzt noch die Aufträge ab vom letzten Jahr. Und wir gehen davon aus, dass ungefähr nach 280.000 fertiggestellten Wohnungen in 2022 wir nur noch so 240.000 Wohnungen in 2023 bauen. Und wenn sich an der Gesamtlage nichts ändert, dann wird das im nächsten Jahr, in 2024 nochmal weniger werden.

Sprecherin

Sagt Felix Pakleppa vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Das sind nur gut halb so viele Wohnungen wie von der Bundesregierung geplant. Die Krise auf dem Immobilienmarkt macht auch Bauunternehmer Rüdiger Otto Sorgen um die Zukunft seiner Firma und seiner rund 100 Mitarbeiter.

32/43

O-Ton Otto Auftragslage

Wir gucken ja gar nicht, was passiert morgen, sondern wir gucken eher, was steht in den Auftragsbüchern in drei Monaten und vier Monaten? Und da sind einfach diese Bedenken oder die Sorgen, die man natürlich auch hat, dass man sagt wenn das rückläufig wird an den verschiedenen Stellen, was man so an Genehmigungsverfahren sieht und an Bankgeschäften läuft und beim Notar Geschäften abläuft, dann brauchen wir nicht in die Glaskugel zu gucken, sondern das lässt sich das recht einfach daran festmachen, dass man sagen kann das läuft auf jeden Fall rückläufig.

Atmo Baustelle

Erzähler

Auf der Baustelle in Ehrenfeld hat der Lastwagenfahrer seine Position gefunden und beginnt mit dem Abladen. Mit dem Greifarm am kleinen Kran direkt hinter dem Führerhaus seines LKWs wuchtet er Paletten mit hellen Steinen über den Bauzaun.

Sprecherin

Bereits im Jahr 2020 ist das Auftragsvolumen für die Betriebe im deutschen Bauhauptgewerbe preisbereinigt um knapp zehn Prozent gesunken. Und auch der Umsatz der Unternehmen ging nach Abzug der allgemeinen Preissteigerungen real um gut fünf Prozent zurück.

Erzähler

Die Branche hofft darauf, dass staatliche Fördermaßnahmen wieder für eine bessere Auftragslage sorgen. Ansonsten müssten Betriebe Beschäftigte, die eigentlich dringend benötigt werden, entlassen, so Felix Pakleppa vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes:

O-Ton Pakleppa Gastronomie-Falle

*Hier droht so ein bisschen die Gastronomie-Falle. Da hat man gesehen: Wenn
33/43*

die Leute einmal weg sind, kommen sie nicht zurück. Gut ausgebildete Bauleute nimmt die Industrie gerne, viele andere Bereiche, Dienstleister auch, und die werden wir nicht wieder zurückbekommen und die Bauaufgaben sind ja eigentlich riesig in diesem Land.

Musik: „Cats hair“ von Jens Hafemann

Sprecherin

In kaum einem anderen europäischen Land leben so wenige Menschen in den eigenen vier Wänden wie in Deutschland. Nach Angaben der Statistikbehörde Eurostat lag die Eigentumsquote in Deutschland zuletzt bei gut 50 Prozent, nur in der Schweiz leben noch weniger Menschen im Eigenheim.

Erzähler

Die Forschung macht vor allem die deutsche Wohnungspolitik dafür verantwortlich, dass so viele Menschen zur Miete wohnen. Dabei geht es beim Wohneigentum um weitaus mehr als darum, ob die Menschen im Mietshaus oder im Eigenheim leben, sagt Ökonom Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft:

O-Ton Voigtländer Eigentumsquote

Das eine ist natürlich, es fehlt etwas bei der Altersvorsorge. Wir müssen mehr Altersvorsorge betreiben. Wohneigentum kann eben ein wichtiger Schlüssel sein, weil man damit eben die Miete auch spart. Das zweite ist die Vermögensbildung in Deutschland ist deutlich ungleicher als in anderen Ländern, die eine höhere Wohneigentumsquote haben. Weil es eben so ist, dass das Wohneigentum der leichteste Zugang zu Vermögen ist für die Menschen.

Sprecherin

Wer viele Jahre lang Monat für Monat einen Immobilienkredit abbezahlt, wirtschaftet letztlich in die eigene Tasche. Denn die Zinsen fließen zwar an die Bank, aber am Ende der Laufzeit steht ein schuldenfreies Eigenheim. Diese Art der Vermögensbildung fällt Immobilienbesitzern oft leichter als Mietern das Sparen, beobachtet Psychologin Janina Bühler:

O-Ton Bühler Sparen

Wenn man mietet, dann zahlt man natürlich Geld, aber dieses Geld fließt einfach weg. Also es fließt in die Tatsache, dass ich in dieser Mietwohnung bin, aber ich sehe psychologisch nicht den Effekt, dass es sich anhäuft. Und es häuft sich natürlich in einer Immobilie anders an, oder ich habe einfach was in den Händen. Und bei einer Mietwohnung zerrinnt mir das Geld in den Händen.

Erzähler

Manchmal zerrinnt das Geld allerdings auch in den Händen von Immobilienbesitzern. Schließlich gehört das Haus noch über Jahre der Bank. Und wenn die Finanzierung knapp kalkuliert ist, können die steigenden Zinsen schnell das Aus für den Traum vom Eigenheim bedeuten.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der Ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Eigener Herd ist Goldes wert

Musik hoch und überblenden in Atmo Gericht

Erzähler

Im Amtsgericht Beckum füllt sich der Saal 202 langsam für die heutige Zwangsversteigerung. Von den 21 Stühlen im Zuschauerraum ist gut die Hälfte

35/43

besetzt. Vor allem mit Kaufinteressenten. Die bisherigen Eigentümer sind nicht anwesend.

O-Ton Bartsch Bisherige Eigentümer

Das ist auch üblich so. Die meisten sparen sich die Teilnahme, weil sie sich da auch nicht exponieren möchten.

Erzähler

Hartmut Bartsch wird die Versteigerung gleich leiten. Vorne rechts sitzt der Vertreter der Bank, die hier doch noch an ihr Geld kommen möchte.

Sprecherin

Ein Gutachter hat das Einfamilienhaus, das heute unter den Hammer kommt, auf einen Wert von 269.500 Euro geschätzt. Das Mindestgebot liegt bei der Hälfte davon. Doch auch der Herr von der Bank hat noch ein Wörtchen mitzureden.

O-Ton Bartsch zu billig

Wenn es zu billig wird aus Sicht der Bank, würden die natürlich den Zuschlag versagen oder die einstweilige Einstellung des Termins erklären, damit es nicht zum wirtschaftlichen Schaden für die Bank kommt.

Erzähler

Während der Versteigerung sind keine Tonaufnahmen zugelassen. Das erste Gebot kommt von einem Mann, er ist gemeinsam mit seiner Frau, seiner Nichte und deren Partner im Gerichtssaal.

Sprecher

160.000

Erzähler

Ruft der Mann in den Raum. Die Stimmung im Saal ist angespannt.

36/43

O-Ton Bartsch aufgeregt

Ich merke schon, dass die Bietinteressenten sehr, sehr aufgeregt sind und sehr zurückhaltend sind, keiner traut sich so und es bedarf sicherlich so einer Art Wellenbrecher, der Erste, der den Schritt nach vorne macht, der führt dann meistens dazu, dass auch andere sich dann aus der Deckung trauen und mitbieten, aber viele sind sehr aufgeregt in so einem Verfahren und äußern das auch.

Erzähler

Nach einigen Minuten nimmt die Versteigerung doch Fahrt auf. Ein Mann mit Trainingsjacke gibt ein Gebot ab, dann geht es Schlag auf Schlag.

Musik: „Searching for hugs reduced 4“ von Jens Hafemann

Sprecherin 2

165.000

Sprecher

190.000

Sprecherin

Nun steigt auch ein älterer Herr mit ein.

Sprecher

192.000

Sprecherin 2

200.000

Sprecher

238.000

37/43

Erzähler

Der Vertreter der Bank nickt zufrieden. Das bisher höchste Gebot kommt von dem Mann, der als erster eingestiegen ist. Hartmut Bartsch wiederholt das Höchstgebot drei Mal.

Sprecherin

Der Zuschlag geht an die vierköpfige Familie.

O-Ton Bieter Nichte

Ich habe das Haus mehr oder minder für meine Nichte gekauft. Die haben Interesse, nur die haben noch nicht die Mittel und darum sind wir die Leute, die das zwischendurch finanzieren.

Erzähler

Seine Nichte wohnt in der Nachbarschaft, sie kennt das Haus. Er selbst war noch nie in dem Gebäude.

O-Ton Bieter Katze im Sack

Man kauft irgendwo die Katze im Sack, man kann Glück oder Pech haben. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sind ja sehr teuer geworden, teilweise unbezahlbar, von daher, wenn das alles so sein sollte, wie wir das in Augenschein haben, passt das schon alles in die Welt.

Erzähler

238.000 Euro für eine Immobilie, die er noch nie betreten hat. Plus Grunderwerbsteuer und andere Nebenkosten. Doch der Mann ist zufrieden.

O-Ton Bieter Preis

War unsere Vorstellung irgendwo, was wir zahlen wollten. Also nicht viel mehr, bis maximal 250.000, man darf ja fast 20.000 Euro kosten nicht vergessen, die noch auf einen zukommen und bisschen Renovierungskosten kommen auch noch auf einen zu.

38/43

Sprecherin

Für die bisherigen Eigentümer ist der Traum vom Eigenheim ausgeträumt. Sie müssen sich so schnell wie möglich eine andere Bleibe mieten.

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Bauen ist eine Lust, doch nicht selten endet es im Frust.

Musik: „Natalia Ampel“

Erzähler

Die Bundesregierung möchte den Weg ins Eigenheim erleichtern. Die Ampel-Koalition hat sich nicht nur vorgenommen, mehr dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Sie verspricht auch ausdrücklich mehr Hilfe für Bauherren. Doch die erste große baupolitische Maßnahme war für viele von ihnen ein Schock.

Sprecherin

Ende Januar 2022 stoppt Berlin die Förderung für das so genannte Effizienzhaus 55. Ein Gebäude mit diesem Energiestandard verbraucht nur 55 Prozent der Energie eines entsprechenden Referenzhauses, zum Beispiel durch gute Dämmung oder Doppelverglasung. Dafür gab es 75.000 Euro vom Staat und zinsgünstige Darlehen von der staatlichen KfW-Bank.

Erzähler

Mit dem Förderprogramm der Vorgängerregierung ist vom einen auf den anderen Tag Schluss. Das Argument: Das Effizienzhaus 55 ist heute Standard, das baut ohnehin jeder. Bundesbauministerin Klara Geywitz von der SPD:

O-Ton Geywitz Förderstopp

Wir hatten ja in der Vergangenheit so eine Art Grundförderung. Das heißt, man

39/43

hat, egal, was man gebaut hat, eine Förderung des Staates bekommen. Es war unglaublich teuer. Deswegen gab es letztes Jahr auch diesen Stopp, weil es also wirklich Milliarden gekostet hat. Und wenn sie dann aber gleichzeitig eine begrenzte Kapazität haben, weil einfach nur die Handwerker da sind, die da sind, dann hat es auch noch die ganze Preisspirale angeschoben. Man muss die Förderung genau und präzise machen, damit es keine Mitnahmeeffekte gibt, aber damit nicht auch noch die Preise weiter steigen.

Musik: „Metalofon Spannung reduced 1“ von Jens Hafemann

Erzähler

Nur wenige Tage entscheiden darüber, ob es die staatliche Förderung noch gibt oder nicht. Adrian und Jessica Steinhoff haben Glück.

O-Ton Adrian Steinhoff Förderung

Wir waren noch rechtzeitig, wir haben die Förderung auch bekommen, das Förderdarlehen ist auch ausbezahlt worden.

Erzähler

Für andere Bauherren ist der Förderstopp dagegen eine Katastrophe. Jan Koch vom Eigentümerverband Wohneigentum NRW:

O-Ton Jan Koch Förderstopp

Im Einzelfall hat das dazu geführt, dass der Traum vom Eigenheim auch da wieder geplatzt ist. Wir kennen auch Fälle, in denen dann die ursprünglich angedachte Finanzierung, weil der Antrag einen Tag zu spät dann letzten Endes rausgegangen ist, ähm, sich mit einem Schlag auf um 100.000 Euro verteuert hat. Und das ist natürlich eine Summe, die können sich die wenigsten so ohne weiteres leisten.

Erzähler

Die neue Förderung soll für den Staat wesentlich günstiger werden. Keine
40/43

teuren Zuschüsse mehr, dafür ein Budget von 350 Millionen Euro für günstige KfW-Kredite, erklärt Bundesbauministerin Klara Geywitz:

O-Ton Geywitz Preiswertes Darlehen

Wir stellen die Förderung jetzt um, sodass man ab 1. Juni als Familie die bauen will, ein preiswertes Darlehen bekommen kann. Weil das ist, was die Menschen uns häufig sagen, sie würden gerne bauen, können sich die Baufinanzierung aber nicht leisten. Und da setzt jetzt die staatliche Förderung an.

Sprecherin

Die Förderung soll Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro zugutekommen. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Grenze um weitere zehntausend Euro. Kritiker halten diese Einkommensgrenze für zu gering. Die Bauministerin sieht das anders:

O-Ton Geywitz Einkommensgrenze

Nach unseren Zahlen ist das jetzt so, dass 75 Prozent der Haushalte in Deutschland damit antragsberechtigt wären.

Musik: “Moments of reflection reduced 1” von Jens Hafemann

Erzähler

Der Immobilienmarkt ist in der Krise. Der erste Preisrutsch bei den Bestandsimmobilien könnte schon wieder vorbei sein. Und wer doch ein Schnäppchen erwischt, muss mitunter hohe Sanierungskosten einkalkulieren. Beim Neubau ist die Lage ähnlich schwierig: Das Material ist zwar wieder verfügbar, doch die Preise bleiben hoch – ähnlich wie die Zinsen. Wann sich die Lage wieder bessert, ist ungewiss, sagt Immobilienökonom Florian Koch.

O-Ton Florian Koch

Mal gucken, wie die weitere Entwicklung ist, wie es in einem Jahr, wie es in ein, in zwei Jahren aussieht. Da kann es durchaus noch mal zu Entspannungen

41/43

kommen, je nachdem, wie sich die Zinsen entwickelt, je nachdem, wie sich auch das Angebot entwickelt. Momentan wird relativ wenig gebaut. Das heißt es sieht zwar so aus, dass das der Traum aus ist. Aber so ganz endgültig würde ich das nicht sagen.

Erzähler

Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, braucht Ausdauer, eine gute Finanzplanung - und etwas Glück. Adrian und Jessica Steinhoff haben es geschafft. Drei Jahre Bauzeit, zahlreiche Verzögerungen, einiger Ärger und deutlich mehr Geld als geplant, aber jetzt leben sie in ihren eigenen vier Wänden.

O-Ton Adrian Steinhoff monatliche Belastung

Es ist ein supergutes Gefühl. Man ist glücklich, euphorisch, aber natürlich jetzt trotzdem erst einmal auf der na also ein lachendes, aber auch ein weinendes Auge, weil man halt weiß okay, das, was man hier alles reingesteckt hat und die ganze Energie, die man hier reingesteckt hat. Es hat viel, viel, wirklich viel Geld gekostet und mehr, als wir uns von vornherein auch tatsächlich auch zugetraut hätten.

Erzähler

Und sie hoffen natürlich, dass sie mit der monatlichen finanziellen Belastung zurechtkommen werden.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „Akzente Politiker 1 spannend“ von Jens Hafemann

Zitatesprecher

Vom Grunde bis zum Firste steht / Das neue Haus nun wie ihr seht / Der Maurer und der Zimmermann mit Stolz es nun betrachten kann. / Im rechten

42/43

Winkel und im Lot / Steht Mauer, Balken, Wand & Schlot / Und selbst das Dach
ist so gefügt, dass es dem Schönheitssinn genügt.

Musik: „Eigenheim“ von fünf vor der ehe

Musik: „I'm so tired“ von Lauv

ABSAGE

Aus der Traum vom Eigenheim?

Immobilienmarkt in der Krise

Ein Feature von Sebastian Moritz

Es sprachen

Markus J. Bachmann, Nagmeh Alaei und Valentin Stroh

Technische Realisation: Jürgen Glosemeyer, Steffen Jahn und Kerstin Grimm-
Franken

Regieassistentz: Marlene Meissner

Regie: Natia Koukoulli-Marx

Redaktion: Linda Staude

Dieses und viele weitere ARD-Feature in der ARD Audiothek

Eine Produktion des Westdeutschen Rundfunks 2023