Faktencheck

Am letzten Donnerstag hatte die **MAZ zu einem Streitgespräch zwischen Isabell Vandre´ – Bundestagsabgeordnete der Linken und dem Immobilienunternehmer Wolfhard Kirsch** geladen.
In solchen höchst kontroversen und öffentlichen Diskussionen ist es inzwischen üblich, im Hintergrund die Aussagen einem Faktencheck zu unterziehen.
Die MAZ hatte zwar ein privates Sicherheitsunternehmen beauftragt, um Störungen und Zwischenrufe zu verhindern – auf einen Faktencheck hatte sie aber verzichtet.
Und auch die Moderation griff nicht ein, selbst wenn offensichtliche Falschaussagen getätigt worden.

Also übernehmen wir – wieder einmal – diese Rolle und unterziehen die Aussagen von Herrn Kirsch einem Faktencheck.

„Wir müssen nur miteinander reden, dann finden wir immer eine Lösung.“
Auf die vielfältigen Vorwürfe, er würde mit seinem Auftreten betroffene Mieter*innen einschüchtern und bedrohen betonte Herr Kirsch immer wieder seine Gesprächsbereitschaft. Deshalb komme er abends und am Wochenende persönlich vorbei, rufe an und suche das Gespräch. Für alles gäbe es Lösungen. Das ist natürlich Quatsch. Nichts an diesen Situationen ist gleichberechtigt, seriös und im Sinne der Mieterinnen.
Da steht ein großer, lauter Mann vor ihnen, hält einen Aufhebungsvertrag in den Händen und verkündet, ihre Wohnung würde verkauft, sie müssten ausziehen und sollten so schnell wie möglich unterschreiben. Dann könnte er unter Umständen auch Umzugshilfe anbieten und eine – natürlich teurere – Ersatzwohnung.
Das ist so, als würde ein Löwe einer Gazelle anbieten, er könne ja gern mit ihr drüber reden, wann er sie frisst und ihr dabei nicht ganz so doll weh tut.
Das ist ein völlig ungleiches Machtgefüge, bei der die eine Seite bei Erfolg eine zusätzliche Provision kassiert und die

andere Seite darüber verhandelt, unter welchen Bedingungen sie ihr zu Hause verliert.

Eigenbedarfskündigungen schiebt Herr Kirsch immer auf die künftigen Käufer – die das ja so dringend brauchen.
Auch hier hat er vergessen zu erzählen, dass er selbst mit eben dieser Möglichkeit arbeitet. In den Anzeigen auf den Immobilienportalen wird genau auf dies immer prominent hingewiesen. Und natürlich ist das seine Hauptdrohung gegenüber betroffenen Mieter*innen, doch lieber einen Aufhebungsvertrag zu unterzeichnen – sonst drohe eine Eigenbedarfskündigung. Wenn Mieterinnen sich darauf einlassen und in eine neue Wohnung umziehen verringert sich auch noch die Kündigungssperrfrist.

Das immer wiederholte Mantra von Herrn Kirsch hieß: **„Nur privates Geld, private Investoren werden den Wohnungsmarkt retten und den so dringend benötigten Wohnraum bauen."**
Was für eine unsinnige Aussage.
Was ist denn **„privates Geld"?** Woher kommt denn das Geld der privaten Immobilieninvestoren?
Was hier suggeriert wird ist ja, da hätten Menschen fleißig gearbeitet und sich ein kleines Vermögen geschaffen, was sie nun in den Kauf oder Sanierung von Häusern investieren wollen.
Nichts ist weiter von der Realität des Immobilienmarktes entfernt.
Hier investieren Kapitalanleger, Immobilienfonds, Banken und Versicherungen. Deren Kapital stammt eben nicht aus Einkommen – sprich Arbeit – sondern aus Anlagen, Erbschaften, Spekulation – und ja, auch aus kriminellen Geschäften.
Und natürlich hat auch Herr Kirsch sein Geld nicht einfach über Arbeit erwirtschaftet.
Häuser zu verwalten, Wohnungen zu vermieten heißt in erster Linie, Gewinne aus den Mieten und Wertsteigerungen zu generieren. **„Leistungslose Gewinne"** hat A. Holm das mal genannt.
Allein zu diesem Punkt ließen sich Bücher füllen – und ja,

liebe MAZ, es gibt sie längst.
Private Mittel setzen natürlich auch Gemeinschaftsprojekte ein.
Wenn Hausprojekte aus dem Mietshäusersyndikat ihre Häuser finanzieren – und ja, Herr Kirsch, das geht, hundertfach in Deutschland – dann nehmen sie auch Darlehen auf – privates Geld der GLS Bank und Direktdarlehen von privaten Hunderten Freund*innen. Die Frage ist nicht nur, woher kommt das Geld, sondern, warum wird es wie eingesetzt? Um bezahlbare Mieten für Gemeinschaften zu ermöglichen oder möglichst hohe Renditen für Kapitalanleger? Gerade in Potsdam gibt es sooo viele Beispiele für krasse Spekulationsgeschäfte mit Immobilien. I. Moraitis meinte, die 15 % Zinsen des Veriusfonds für die Häuser in der Siefertstraße schon zurück zahlen zu können und ist inzwischen pleite. Puma Brandenburg hat seine Immobiliengeschäfte mit Geldern eines Vermögensfonds finanziert, der auch in den Panamapapers gelistet ist. In Bornstedt haben Zahnärzte mit ihrem Versorgungswerk Eigentumswohnungen gekauft und schmeißen jetzt die Mieterinnen raus.
Privates Geld ist gut, Herr Kirsch?

Die Folge dieser privaten Investitionen ist die teuerste Stadt im Osten Deutschlands.
Gemeinsam mit seinem CDU – Parteikollegen und Chef von „Haus & Grund“ in Brandenburg – **L. Eichert** hat Herr Kirsch hingegen behauptet, die **Mietbelastungsquote in Potsdam** würde sinken.
Immerhin hat die MAZ diese ganz offensichtliche Falschaussage inzwischen selbst einem Faktencheck unteworfen.
Natürlich ist Potsdam für seine Mieter*innen die fünft teuerste Stadt in ganz Deutschland. Alle Studien zeigen, die Mietbelastungsquote steigt seit Jahren, liegt in Stadtteilen wie Bornstedt und bei Familien und Alleinerziehenden längst bei über 30 – sogar 40 % von verfügbaren Einkommen. Vielleicht zitieren wir hier dann doch noch mal zwei Studien. Aus Daten des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) aus Köln sowie der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg geht hervor, dass in

Potsdam die Schere zwischen extrem hohen Wohnkosten und durchschnittlichem Einkommen besonders groß ist. Oder anders formuliert: Münchner Verhältnisse bei Mieten und ostdeutsche Einkommensverhältnisse.
https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/potsdam-ist-ein-teures-pflaster-mittelmassiges-einkommen-hohe-preise-15344006.html
Und dies betrifft längst die Menschen, welche man zurecht als **„Leistungsträger“** bezeichnen kann: Angestellte der Stadt, Pflegekräfte, Sozialarbeiterinnen, Feuerwehrleute.
Und nein: Immobilienunternehmer wie Herr Kirsch sind es nicht!

Skurril wurde es, wenn sich Herr Kirsch über **Auflagen und Fördermöglichkeiten für energetisches Bauen** auslassen durfte.
Die Standards für eben solches Bauen wären zu hoch, das würde die Baukosten treiben – und: „Wer mit dem KW 40 Standard baut könne ja nicht einmal mehr die Fenster öffnen und die dicken Dämmungen würden die Wohnfläche verringern.“
Eigentlich müssten Bauherren heute ja wissen, wie Passivhäuser funktionieren, dass da eine Lüftung dazu gehört und Fenster ganz selbstverständlich geöffnet werden können. Auch das Dämmen mit ganz unterschiedlichen Materialien ist heute Standardwissen bei allen seriösen Bauherren. Und ohne Styropor – auf das man längst sowieso verzichten sollte – braucht man gar nicht mehr so dicke Dämmungen.
Vielleicht würde sich für Herrn Kirsch mal der Besuch in einem – oft geschmähten – Syndikatsprojekt lohnen. Im Projekthaus Potsdam steht ein Passivenergiehaus als Mehrfamilienhaus – ohne Heizung, mit frischer Luft zu jeder Jahreszeit und mit bezahlbaren Mieten unter 10 €/ m².

Damit wären wir bei den **Rechenkünsten von Herrn Kirsch**.
Mit Verweis auf Stadtspuren behauptete er mehrmals, dass bei den **Baukosten heute niemand mehr bauen könnte, ohne Mieten von mindestens 23 €/ m²** zu nehmen**.**
Das lässt sich leicht nachrechnen.
Dazu reicht eine einfache Exeltabelle.

Bei den von Kirsch genannten Daten: **4.000 €/ m² Baukosten, 5 % Annuität kommt man inklusive Mietnebenkosten auf 18,32 €/ m² kalt.**
Das wäre aber eine reine Bankfinanzierung.
Ohne Eigenkapital, ohne Eigenleistung, ohne Fördermittel.
Ohne Frage, dass ist immer noch sehr hoch.
Aber eben weit weg von den Phantasiezahlen von Herrn Kirsch.

Bei so vielen Mythen und falschen Zahlen durfte bei Herrn Kirsch auch die Mär nicht fehlen, dass am Ende dem Wohnungsmarkt nur **„Bauen, bauen, bauen“** hilft.
Diese Theorie beruht im Grunde auf dem sogenannten Sickereffekt – auf Englisch Trickle down.
Um das zu widerlegen lassen wir ruhig mal die **Expert*innen vom Baukunst – Blog** sprechen: *„Die Immobilienbranche hat eine elegante Theorie entwickelt, um Luxusneubauten als sozialpolitischen Beitrag zu verkaufen. Der Sickereffekt, englisch Trickle down, funktioniert angeblich so: Wohlhabende Haushalte kaufen hochpreisige Neubauwohnungen und machen dadurch ihre bisherigen Immobilien frei. In diese ziehen Familien mit mittlerem Einkommen ein, die wiederum günstigere Wohnungen verlassen. Am Ende der Kette, so das Versprechen, profitieren auch einkommensschwache Haushalte von diesem Dominoeffekt.“ Und: „Der Sickereffekt wurde bereits in den 1970er Jahren wissenschaftlich untersucht. Die aktuelle Studienlage ist ernüchternd. Das Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung hat die Umzugsbewegungen in Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg analysiert. Das Ergebnis: Eine neu gebaute Wohnung löst je nach Stadt nur 2,2 bis 3,2 Umzüge aus. Die versprochene lange Kaskade von Umzügen versiegt bereits nach wenigen Gliedern. Die Entspannung kommt unten schlicht nicht an. Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags hat 2022 die verfügbare Evidenz zusammengetragen. Das Fazit ist differenziert, aber keineswegs enthusiastisch: Die empirische Plausibilität des Sickereffekts sei zwar grundsätzlich nachweisbar, doch ob dadurch Wohnen tatsächlich erschwinglicher werde, bleibe fraglich. Empirisch belegbare*

Aussagen zu bundesweiten Sickereffekten liegen nicht vor. Es fehlt schlicht an Daten, die das Versprechen der Branche stützen würden. Mehr als 200 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler haben in der Erklärung für eine wirklich soziale Wohnungspolitik auf einen entscheidenden Punkt hingewiesen: Die frei werdenden Wohnungen werden meist teurer weitervermietet. Der theoretische Sickereffekt wird durch die Praxis der Mieterhöhungen bei Neuvermietung konterkariert.“
https://baukunst.art/sickereffekt-wohnungsmarkt-2025-warum-luxusneubauten-die-wohnungsnot-nicht-loesen/

Ziehen wir ein kurzes Fazit.
Natürlich hat der Immobilienunternehmer W. Kirsch sein Geschäftsmodell verteidigt. Dabei hat er sich Mythen, Märchen und falscher Zahlen bedient. Denn im Kern bleibt alles so, wie wir es oft beschrieben und Hunderte Betroffene erlebt haben. Kirsch kauft und baut auch manchmal Mietshäuser, wandelt die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um, saniert teuer, entmietet die Bewohnerinnen und verkauft die Wohnungen an Kapitalanleger und heute manchmal auch an Selbstnutzer. Am Ende macht er gleich mehrmals Profit – durch Provisionen, die Wertsteigerungen, hohe Mieten und die Verwaltung des Bestandes.
Für die Menschen in Babelsberg bleibt, was selbst der **Stadtkontor** für die erste Verdrängungsphase fest gestellt hat:

„Statistisch bereinigt stellte sich heraus, dass ca. 90 % der ursprünglichen Mieterschaft verdrängt wurden.“