



**Wohnungsmangel in Kapstadt:** Während der Airbnb-Effekt die Nachfrage erhöht, baut ein Jungunternehmen bezahlbare Häuser in einer Siedlung.

Foto Citra

## In Kapstadt vertieft sich die Kluft

### Ein Vermächtnis der Apartheid zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt: Die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich. Kapstadt setzt für günstige Wohnungen auf Mikrounternehmer.

Von **Claudia Bröll**, Kapstadt

**S**isanda Mtiki arbeitet für einen südafrikanischen Versicherungskonzern, ihr Ehemann ist Polizist. Trotz der beiden Arbeitsplätze lebte das Paar bis vor wenigen Jahren in einem Hinterhof in Khayelitsha, einem der größten Armenviertel von Kapstadt. Eine Miete von 2500 Rand, umgerechnet 125 Euro, zahlten sie für die bescheidene Unterkunft.

Nicht weit von der früheren Adresse der Mtikis entfernt wechseln Villen für einstellige oder zweistellige Millionen-Euro-Beträge die Eigentümer – mit Mee-resblick am „Atlantic Seaboard“ oder inmitten der idyllischen Weinberge. In wenigen anderen Ländern ist das Einkommen so ungleich verteilt wie in Südafrika. Am Immobilienmarkt in Kapstadt zeigt sich die Schere zwischen Reich und Arm drastisch. Die aktuelle Marktentwicklung vertieft die Kluft noch weiter.

Seit dem Jahr 2010 sind die Immobilienpreise in der Küstenstadt in der Landeswährung Rand um 140 Prozent gestiegen, im Landesdurchschnitt etwas weniger. Die sozialen Medien sind voll mit Klagen, selbst Einheimische mit einem Durchschnittseinkommen könnten bei dieser Inflation nicht mithalten. Ähnliches gilt für den Mietmarkt.

In Südafrika kommt hinzu, was Fachleute die „historische Komponente“ oder das „Vermächtnis der Apartheid“ nennen. Die perfide Politik reichte damals bis zur Konzeption der Städte. Die weißen Südafrikaner siedelten sich in den schmucken Vororten in bequemer Nähe zum Arbeitsplatz an. Hingegen musste die schwarze Bevölkerung dicht gedrängt in den „Townships“ weit außerhalb leben und zur Arbeit in die Städte pendeln.

Diese Trennung ist heute noch zu sehen. Jeder Kapstadt-Besucher stellt das schon nach der Landung am Flughafen fest: Der Weg in die Stadt geht kilometerweit an „informellen“ Siedlungen mit Wellblechhütten vorbei.

François Viruly, Leiter der Stadtimmobilienforschung an der Universität Kapstadt, spricht von einem enormen Aufholprozess und einem fortbestehenden „40-40-40-Problem“. Ein großer Teil der südafrikanischen Bevölkerung lebt auf 40 Quadratkilometern 40 Kilometer vom Arbeitsplatz entfernt und gibt 40 Prozent des Einkommens für den Transport aus. Viel Geld bleibt dann nicht für eine bessere oder zentrale Unterkunft. Die Wut darüber wächst und birgt sozialen Sprengstoff, wie sich in den gewalttätigen Unruhen im Juli 2021 in zwei Provinzen zeigte.

Handlungsbedarf hatte schon die Regierung unter Nelson Mandela nach den ersten demokratischen Wahlen 1994 erkannt. Vor allem in den Anfangsjahren des „neuen“ Südafrika wurden unter Hochdruck staatlich subventionierte RDP-Häuser gebaut. Im Volksmund heißen sie Mandela-Häuser. Sie waren Teil des damaligen „Reconstruction and Development Programme“ (RDP) der Regierung. Dabei hatten sich die Südafrika-

ner an den Briten ein Vorbild genommen und auf die Schaffung von Wohneigentum statt Mietimmobilien gesetzt. So sollten die einst systematisch diskriminierten Bürger den Aufstieg schaffen.

Mittlerweile ist der Boom der Mandela-Häuser abgeebbt. Mehr als 350.000 Menschen stehen in Kapstadt derzeit auf der Liste für Sozialunterkünfte. Nichtregierungsorganisationen halten die Zahl der Suchenden für größer. Viele hätten die Hoffnung aufgegeben, etwas zu finden. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung. 1994 lebten 2,4 Millionen Menschen in Kapstadt, heute sind es fast fünf Millionen, bis 2030 dürften es 5,5 Millionen sein.

Der Zuzug aus ärmeren südafrikanischen Provinzen und aus anderen afrikanischen Staaten spielt eine Rolle. Seit einigen Jahren ziehen außerdem verstärkt Besserverdienende aus der Wirtschaftsmetropole Johannesburg oder der Küstenstadt Durban ans Kap. Das Schlagwort „Semigration“ ist dafür in aller Munde.

Kapstadt hat zu Recht den Ruf, sicherer zu sein, eine bessere Verwaltung zu haben und eine höhere Lebensqualität zu bieten als andere Großstädte im Land. Das zieht auch diejenigen an, die die „Mother City“ am Tafelberg früher als „verschlafener“ verspotteten. Jetzt arbeiten viele dort im Homeoffice oder pendeln wöchentlich mit günstigen Fluggesellschaften nach Johannesburg.

Die Nachfrage treibt wie an allen begehrten Urlaubszielen der Airbnb-Effekt in die Höhe. In einer Marktanalyse im vergangenen Jahr wurden in Kapstadt 21.000 Unterkünfte auf der Buchungsplattform gezählt – mehr als in Amsterdam, San Francisco und Singapur zusammen. Für viele Immobilienbesitzer lohnt es sich, ihre Häuser oder Wohnungen auch nur für einige Monate in der Hochsaison an zahlungskräftige Touristen zu vermieten.

Die Wohnungsnot ist für die Stadtverwaltung ein großes Thema. Geordin Hill-

ze Anlage mit erschwinglichem Wohnraum mehr gebaut worden. „Es muss noch viel mehr getan werden, und zwar viel schneller, wenn wir unsere Wohnungskrise und Segregationskrise ernsthaft angehen wollen“, sagt der Forscher. „In der ganzen Stadt werden zahlreiche exklusive Wohnanlagen mit Kleinstwohnungen gebaut, aber die Entwicklung von Wohnraum, der für die Mehrheit der Kapstädter zugänglich ist, ist weit zurückgeblieben.“

Auch aus Sicht von François Viruly weist die Strategie der Stadt grundsätzlich in die richtige Richtung, insbesondere die Förderung von Mikrounternehmern. „Das Interesse ist auf allen Ebenen da“, sagt der Wissenschaftler, „aber wir müssen dafür sorgen, dass dieser Markt effizient funktioniert“. Viele Bauregulierungen seien für die Vororte entwickelt worden, aber nicht für Armenviertel.

Die Mtiki-Familie wohnt mit zwei kleinen Kindern immer noch außerhalb der Stadt, aber nicht mehr in einem Hinterhof und nicht mehr zur Miete. „Blue Downs“ heißt die gerade entstehende Siedlung aus modernen Häusern mit geschwungenen Dächern. Federführend konzipiert und gebaut hat sie Joel Baur, Mitgründer des Start-ups Citra.

**D**ie Frage, wie erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden kann, trieb den 34 Jahre alten Schweizer schon seit Schulzeiten um, als er ein Auslandsjahr in Mexiko verbrachte. Nach Schätzung der Vereinten Nationen haben 1,6 Milliarden Menschen auf der Welt keine adäquate Unterkunft. Bis 2030 könnte die Zahl auf 3 Milliarden Personen steigen. „Wenn man die benötigten Häuser bauen und aufeinanderstapeln würde, ergäbe sich sechs Wolkenkratzer, die von der Erde bis zum Mond reichen“, sagt er. Das habe er einmal ausgerechnet.

Sein Unternehmen setzt bei den Baukosten an und hat einen neuen Kompositbaustoff mit einem Styroporkern und faserverstärktem Verputz entwickelt, der nach seinen Angaben nachhaltig ist und günstiger als die Baumaterialien für die RDP-Häuser. Den ersten Teil des Baulands für die „Blue Downs“-Siedlung kaufte Citra 2018 von einem südafrikanischen Versicherungskonzern, später kamen weitere Flächen hinzu. Insgesamt sollen 4000 Häuser, eine Schule und ein Einkaufszentrum sowie Beschäftigungsmöglichkeiten entstehen.

Ungeachtet der Wohnungsnot ist es jedoch nicht einfach, eine solche Siedlung aus dem Boden zu stampfen. Der utopische Unternehmer berichtet von langwierigen bürokratischen Prozessen, umfangreichen Regelwerken, häufigen Verzögerungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Trotz des Grundstücks als Kreditsicherheit hätten die südafrikanischen Banken zunächst abgewunken. Citra mobilisierte zunächst Geld von europäischen Investoren. Fünf Jahre dauerte es, bis erstmals eine Bankenfinanzierung in Südafrika zustande kam. Eine Rolle spielen auch die nach der Finanzkrise 2008 verschärften globalen Bankenregulierungen, die den Immobilienmarkt in Entwicklungs- und Schwellenländern hart treffen.

Abbringen lässt sich Baur von den vielen Hindernissen nicht. „Wir haben hier viel gelernt“, sagt er. „Das können wir jetzt nutzen und Projekte mit dieser Bauweise nicht nur in Südafrika, sondern an anderen Orten auf der Welt angehen.“

Die Mtikis wohnen in einem der einstöckigen neuen Häuser mit kleinem Garten. Sie sei stolz, ihre eigenen vier Wände zu haben und nicht mehr in einem Armenviertel wohnen zu müssen, sagt Sisanda Mtiki. Doch jetzt hat die Familie neue Sorgen. Wie in dieser Einkommensschicht üblich, wurde die Immobilie vollständig über einen Bankkredit finanziert. Das

war in Zeiten niedriger Zinsen machbar, aber seit dem Kauf haben sich ihre monatlichen Ratenzahlungen um 50 Prozent erhöht. „Wir müssen alle Ausgaben auf ein Minimum reduzieren, damit wir irgendwie das Geld für die Zinsen und die vielen Rechnungen aufbringen können“, sagt die junge Mutter, die wieder angefangen hat zu arbeiten. Aber an einen Umzug denkt sie derzeit nicht.

Die Verstädtigung der Welt zeigt sich in Kapstadt wie in vielen Metropolen. Welche Folgen die Urbanisierung vor Ort hat, berichten F.A.Z.-Korrespondenten aus mehreren Städten. Zuletzt erschien „In Delhi lautet das höchste Ziel: Immobilieneigentum“ am 27. September.

### RECHTECK



### Vergleichsangebote sind nicht immer nötig

Wohnungseigentümergeinschaften dürfen auch bei angespanntem Handwerkermarkt nicht ohne Weiteres darauf verzichten, Vergleichsangebote einzuholen. Die Wohnungseigentümer beschloss, ein Bauunternehmen mit der Ausbesserung von Pflastersteinen sowie mit der Erneuerung einer Zufahrt zu den Müllplätzen zu beauftragen. Beide Beschlüsse wurden ohne Einholung von Vergleichsangeboten gefasst, da es nach Angaben der Eigentümer aufgrund der Marktlage schwierig war, andere Angebote einzuholen. Ein Eigentümer hielt dies für unwirksam und erhob Klage. Er argumentierte, dass Vergleichsangebote notwendig seien, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Das Gericht gab ihm teilweise recht. Es führte aus, dass Vergleichsangebote grundsätzlich kein Selbstzweck seien, sondern dazu dienen, eine ausreichende Tatsachengrundlage für die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer zu schaffen. In Fällen, in denen die Kosten der Maßnahme gering sind oder die Eigentümer schon über ausreichende Informationen verfügen, kann allerdings auf Alternativangebote verzichtet werden. Ein solcher Verzicht darf jedoch nicht dazu führen, dass die Wohnungseigentümer ohne ausreichende Grundlage über Maßnahmen entscheiden.

Das Urteil verdeutlicht, dass grundsätzlich Wohnungseigentümergeinschaften mehrere Angebote einholen sollten. Im Einzelfall können sie jedoch darauf verzichten – insbesondere wenn die Maßnahme von geringem Umfang ist oder ausreichende Informationen vorliegen (Landgericht Frankfurt, Urteil vom 1. August 2024, Aktenzeichen: 2-13 S 23/24).

### Vormietrecht gilt nur mit Übernahme der Konditionen

Ein Vormietrecht wird nur dann wirksam, wenn der Mieter alle Bedingungen des mit dem Dritten geschlossenen Mietvertrages unverändert übernimmt. Im vorliegenden Fall hatte ein Zahnarzt schon Praxisräume in einem Gebäude gemietet und nutzte nun sein vertraglich vereinbartes Vormietrecht, um angrenzende Praxisräume anzumieten. Im Mietvertrag stand, dass der Zahnarzt ein Vormietrecht hat, wenn die angrenzenden Räume frei werden.

Der Vermieter hatte diese Räume allerdings schon vermietet, woraufhin der Zahnarzt sein Vormietrecht ausübte. Dabei machte der Mieter allerdings zur Bedingung, dass der neue Mietvertrag an seine bestehenden Mietbedingungen angepasst wird wie an die Mietdauer und den Nutzungszweck. Das Gericht stellte klar, dass ein Vormietrecht nur wirksam ausgeübt wird, wenn der Mieter alle Bedingungen übernimmt – einschließlich der unbefristeten Mietdauer.

Die Entscheidung beruht auf dem Grundsatz, dass ein Vormietrecht dem Mieter nicht die Freiheit gibt, den Vertrag nach seinen Wünschen zu ändern. Sobald das Vormietrecht ausgeübt wird, kommt ein Vertrag zu den gleichen Bedingungen zustande, die der Dritte akzeptiert hat. Der Zweck des Vormietrechts bestehe darin, dem Mieter den Eintritt in den bestehenden Vertrag zu ermöglichen, aber nicht darin, ihm die Möglichkeit zu geben, die Vertragsbedingungen zu seinen Gunsten zu ändern.

Das Gericht führte aus, dass der Mieter im vorliegenden Fall sein Vormietrecht ausgeübt habe, aber durch sein Verlangen nach Änderung der Vertragsbedingungen dessen wirksame Ausübung verhindert habe. Ein Vormietrecht erlaubt es nicht, einzelne Bedingungen eines bestehenden Vertrages abzulehnen oder zu ändern. Eine solche Änderung laufe dem Zweck des Vormietrechts zuwider (Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 14. Juni 2024, Aktenzeichen: 30 U 99/22).

**Bettina Baumgarten** ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

<b>Immobilien kaufen</b>	
<p><b>Wohnimmobilien</b></p> <p><b>Neubau von Seniorenwohnungen</b></p>  <p>Frankfurt a. M. / Westend, Nähe Alte Oper Kernsanierte, exklusiv eingerichtete teilmobile 4-Zimmer-Wohnung, 90 m², für 980.000 EUR, privat zu verkaufen. Zuschriften unter ZF1500000940 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München oder Email an <a href="mailto:Chiffre@faz.de">Chiffre@faz.de</a></p> <p><b>Service-Wohnen &amp; Betreutes Wohnen</b> im Seniorendorf Schloß Stetten Barrierefrei, 72-128 m², 2-4 Zi., Aufzug, TG, Keller, hochwert. Ausstattung, Süd-Balkon/terr., bodent. Fenster, KfW40, Anschluss an 24h-Notruf, Pflege- &amp; Betreuungsmöglichkeiten, uvm. Preise ab 399.000 - 719.000€; Einzug ab Anfang 2026 ID: 9732024 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a></p> <p><b>www.vitara-wohnen.de</b> 07940 98760-0</p>	<p><b>Sonstiges</b></p> <p><b>Bauernhausruine</b> In 17291 Falkenhagen - Quillowstr. 41 zu verkaufen. Gemarkung Falkenhagen, Flur 2, Flurstück 22, Grundstücksgröße 2.961 m², bebaut mit Bauernhaus, seit vielen Jahren leerstehend und offen, Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar. nähere Infos unter <a href="http://www.nordwestuckermark.de">www.nordwestuckermark.de</a></p> <p><b>Grundstück m. Baurecht Mari-Hüls</b> Für Einzel- u. Jo. Geschosswohnungsbau 12 bis 32 WE ca. 880 m v. Zentrum Mari-Hüls PLZ 457721. BV MG. 245; €/m². Zuschriften unter ZF150000924 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München</p> <p><b>Besser als Gold</b> Grund und Boden, ca. 2 ha guter Ackerboden, hoch gelegen mit Blick ins Sauerland für 40 € / m² zu verkaufen. Zuschriften unter ZF150000937 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München</p> <p><b>Immobilie Gesundheitszentrum zu verkaufen:</b> Solvente und langjährige Mieter, neue 10 Jahre Pachtverträge abgeschlossen, sehr gute Lage und Infrastruktur in Rheinland-Pfalz. Ständig modernisiert, Massiv-gemauert Zuschriften unter ZF150000944 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München</p> <p><b>Gewerbeimmobilien</b></p> <p><b>Immobilie Gesundheitszentrum zu verkaufen:</b> Solvente und langjährige Mieter, neue 10 Jahre Pachtverträge abgeschlossen, sehr gute Lage und Infrastruktur in Rheinland-Pfalz. Ständig modernisiert, Massiv-gemauert Zuschriften unter ZF150000944 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München</p>
<p><b>SCHWEIZ - 2 Villen-Grundstücke</b></p>  <p>Offiziell BESTE Gemeinde der Schweiz 1x 1370 m2 Grundstück für 800 m2 Villa-Neubau (CHF 5'500'000.-) 1x 1235 m2 Grundstück mit bestehendem EFH (CHF 4'800'000.-)</p> <p>Im Villen-Quartier mit unverbaubarer See- und Bergsicht. Per sofort verfügbar.</p> <p>Keine Maklerkosten. Ca. 15% Einkommenssteuer = Schweizer STEUERPARADIES! ID: 9735049 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a></p> <p><b>Park Immobilien AG,</b> <a href="http://info@park-immobilien.ch">info@park-immobilien.ch</a>, +41 41 741 87 87</p>	<p><b>PTH mit Traum-Bodenseesicht</b> Wohnung in Friedrichshafen zu verkaufen, 124,0 m², 3,5 Zimmer, 4. OG, EBK, Fahrstuhl, TG, ab sofort, 1.100.000 EUR, 2,975 Provision, Bedarfsausweis, Gas, Bj. 2016, Klasse A+, 27,4 kWh/m²/a ID: 9737133 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a></p> <p>0179 5254902</p> <p><b>F.A.Z. Frühencker</b> Der Newsletter für Deutschland. <a href="http://faz.net/faz-fruehencker">faz.net/faz-fruehencker</a></p>
<p><b>Lorsch Bergstraße</b> ca. 2900m² Mischgebiet / ca. 800 m² Lagerhallen/Hochregallager gut vermietet an renommierte deutsche Firma / Montagebetriebe ca. 500m² gut vermietet teils Schreinerei, eine Werkwohnung ca. 140m² gut vermietet / 8 kleine Wohnungen ca. 60m² je Wohnung auch gut vermietet. Freiläufige teile Hofüberbauung lastenfrei sofort verfügbar. Altersgründe Preis auf Anfrage Kontakt XXX</p> <p><b>Wohn- &amp; Geschäftshaus</b> 17291 Schönenmark Amdeser Damm 2 an der L25 &amp; L254, um 1900 erbaut ca. 390 m² Nutzfläche, leerstehend, sanierungsbedürftig nähere Informationen unter <a href="http://www.nordwestuckermark.de">www.nordwestuckermark.de</a></p> <p><b>Beteiligungen</b></p> <p><b>Internationaler Investmentfond vergibt Darlehen ab 1 Mio. Euro</b> zu günstigeren Konditionen als Ihre Hausbank an Unternehmen, die in wachstumsorientierte Märkte investieren wollen. Projekt- und Objektfinanzierungen, Betriebsweiterführung, Innovationstechnologie. Senden Sie Ihre Unterlagen an Frau Dr. Rubinstein. Zuschriften unter ZF150000941 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München</p>	<p><b>Kunst für Kluge Köpfe</b></p> <p>Entdecken Sie exklusive Werke unter: <a href="http://faz.net/selection-kunst">faz.net/selection-kunst</a></p> <p>Frankfurter Allgemeine <b>SELECTION</b></p>



**Schwierige Finanzierung: Neue Häuser in Blue Downs in Südafrika** Foto Citra

Lewis, der Bürgermeister Kapstadts, will mehr ungenutzte stadteneigene Flächen zur Bebauung freigeben. Die nationale Regierung fordert er auf, mit staatseigenen Flächen genauso zu verfahren.

Bei den nächsten Schritten sei vor allem die Privatwirtschaft gefragt. In den Wohngebieten und vor allem in ärmeren Gegenden hat der 37 Jahre alte Bürgermeister „Mikrounternehmer“ besonders im Blick, also Kleinstunternehmer und Immobilieneigentümer, die auf ihren Grundstücken und in Hinterhöfen bauen können. Abgesehen von Wohnraum könnten so auch Einkommensmöglichkeiten aus der Vermietung geschaffen werden, lautet das Kalkül.

Aktivisten, die sich für die Interessen von Obdachlosen und Wohnungssuchenden einsetzen, wünschen sich schnelle Fortschritte. Hill-Lewis habe eine Reihe positiver Veränderungen eingeleitet, auf denen man aufbauen sollte, sagt Nick Budlender, Forscher der Nichtregierungsorganisation Ndifuna Ukwazi. Viele Projekte kämen jedoch nur mühsam in Gang. Seit dem Ende der Apartheid sei in der Innenstadt und im Umland keine ein-

## DIE GRÖSSTEN PFEIFEN, VON UNS GERETTET.

Denkmale sind Gesamtkunstwerke – Ausstattung und Raumerlebnis sind zumeist untrennbar mit ihnen verbunden. Orgeln sind eine Verbindung dieser beiden Merkmale: kunstvolles Gestaltungselement und Klangerebnis in Einem. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz förderte dank der aktiven Unterstützung ihrer Förderer bereits den Erhalt mehrerer hundert Orgeln in Deutschland – und damit einen wichtigen Teil unserer Musikkultur.

**Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe!**

Spendenkonto  
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400  
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

[www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)



**DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ**  
Wir bauen auf Kultur.