Ein Text von: **CARL-JOSEF KUTZBACH**

Notiert am: 7.12.2025 Autor Birkenwaldstraße 122 L 70191 Stuttgart

Leerstand II

Alter als Grund für Leerstand

Die erste Hausbesetzung in Stuttgart vor vielen Jahren betraf ein altes Mehrfamilienhaus, in dem mehrere Wohnungen leer standen. Die Besitzerin, eine alte Dame, fand das Vermieten zu anstrengend und war wohl auf die Mieteinnahmen nicht angewiesen.

Ein Teil der heutigen Leerstände dürfte ähnliche Grüne haben, da die Bevölkerung älter wird und damit auch die Vermieter. Mit zunehmendem Alter werden einem manche Aufgaben zu anstrengend. Irgend wann erreicht man einen Punkt, an dem die Aufgaben, die das Leben mit sich bringt, schneller wachsen, als die Kraft sie zu bearbeiten. Man schafft es vielleicht noch sich selbst zu versorgen, aber was darüber hinaus geht, wird einem zu viel.

Und wenn man dann in ein Heim umzieht, hat man keine Lust, oder keine Kraft mehr die frühere Wohnung zu räumen oder zu vermieten, so dass diese lange leer steht.

Es gibt aber auch Menschen, die schon sehr früh keine Lust mehr haben sich um die Vermietung von Wohnungen zu kümmern. Oft wird dann behauptet, dass die Mieter die Wohnung in einem üblen Zustand verlassen hätten und man in die Renovierung viel Geld gesteckt habe, das man sich nicht durch neue Mieter wieder kaputt machen lassen wolle. Das können einzelne Vermieter sein, aber auch Leute, die viele Wohnungen besitzen und diese dann leer stehen lassen, wobei Manche tricksen und die leer stehende Wohnung angeblich an einen Bekannten oder Verwandten vermieten, die aber nie einziehen. Das können sich allerdings nur Leute leisten, die zu viel Geld haben.

Was könnte man dagegen tun?

1. Den alten Menschen den Papierkram und die Sorge um die Wohnung abnehmen, indem etwa die Gemeinde, das Studentenwerk, oder eine ähnliche Einrichtung die Wohnung mietet und diese Aufgaben übernimmt, während die alten Besitzer nur die Mietzahlungen der Bewohner bekommen, abzüglich der Unkosten für die Pflege und Verwaltung der Wohnung.
2. Bei Leerstand über eine bestimmte Schonfrist (z.B. drei Monate) hinaus, wäre vom Besitzer eine Abgabe in Höhe der marktüblichen Miete zu verlangen, so dass das Leerstehen lassen teuerer als Vermieten würde.

3. Bei Leuten, die trotz Hilfsangeboten, darauf bestehen ihre Wohnung(en) leer stehen zu lassen, könnte eine Verurteilung erfolgen, weil sie gegen Artikel 14 des Grundgesetzes verstoßen, der fordert, dass "Eigentum allzeit dem Wohle der Allgemeinheit" zu dienen habe. Ob das eine Enteignung ermöglichen würde, zwecks Vermietung, ist fraglich.
4. Falls alte Leute nicht mehr "geschäftsfähig" sind, könnte ein Vormund für sie hilfreich sein.
5. In einzelnen Fällen könnte es sinnvoll sein, die Wohnung zu kaufen, um sie wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Ein ähnliches Problem entsteht, wenn der letzte Elternteil stirbt und die Kinder die Zukunft des Elternhauses klären müssen. Wenn die Kinder, die oft selbst schon kurz vor der Rente stehen, weiter weg wohnen und sich neben ihrem Beruf nur wenig um das Haus kümmern können, kann es Jahre dauern, bis es wieder bewohnt wird, egal, ob durch eigene Nutzung, nach Verkauf oder durch Vermietung. Wenn Gemeinden hier den Erben helfen würden, etwa mit einer Zwischennutzung, täte das dem Haus gut, das nicht leer stünde und entlastete zugleich den Markt, indem vermietbarer Wohnraum geschaffen würde.

Solange die Abrechnung mit den Erben fair verläuft, sollte es so möglich sein Leerstand zu verhindern. Dass die Erben gegebenenfalls der Gemeinde dafür etwas bezahlen müssten, dass sie sich um das Haus kümmert, gehört sicher dazu. Das wird nicht in allen Fällen funktionieren, weil die Erben klären müssen, wer welche Dinge aus dem Haus bekommt. Aber nach einer gewissen Frist (z.B. halbes Jahr) sollte das machbar sein.

Aber ein wachsendes Problem dürfte das Alter der Vermieter sein, die zum Teil mit der Aufgabe des Vermietens früher oder später überfordert sein können. Hier wären Hilfsangebote eine Lösung, um den Leerstand zu lindern.