

# Mieten geht nicht mehr

## Wenn der Mietwohnungsmarkt zusammen bricht

2 Millionen Wohnungen stehen leer. Zugleich suchen Viele dringend eine neue Wohnung, weil sie ihre bisherige wegen Eigenbedarfs verlassen sollen. 910 000 Sozialwohnungen fehlen. Die Zahl der Obdachlosen, die von den Gemeinden irgend wie und irgend wo unter gebracht werden, stieg rapide auf über 400 000 zum 1.1.2024.

Gründe sind:

1. Die Abschaffung der Gemeinnützigkeit von Wohnbauunternehmen unter Helmut Kohl. Damit fehlen seither bezahlbare Wohnungen für kleine Leute, denn für die Firmen lohnt sich eine teure Wohnung zu bauen mehr, als eine Sozialwohnung.
2. Der Verkauf der städtischen Wohnungen an Wohnbauunternehmen. Damit verloren die Gemeinden den Zugriff auf die Mieten, durch den sie die Entwicklung der Mietpreise beeinflussen konnten. Nach den Verkäufen waren die Gemeinden einen Teil ihrer Schulden los, aber die Zeche zahlten die kleinen Leute, da die neuen Investoren versuchen das Mögliche aus den Mietern heraus zu holen, weil sie sich in erster Linie ihren Geldgebern verpflichtet fühlen ( und dem eigenen Gewinn ).
3. Die Kosten für das Bauen sind stark angestiegen. Die SWEG hat den Bau neuer Wohnungen gestoppt, weil diese nur zu einem Quadratmeterpreis von 40 Euro kostendeckend zu vermieten wären. Das können sich die Meisten nicht leisten. - Am Anstieg der Baukosten dürften auch Großprojekte mitschuldig sein, die für die Baufirmen lohnender sind, denn sie können dort Jahre an einem Projekt arbeiten. Da zudem die Infrastruktur durch Vernachlässigung beschädigt wurde ( Brücken, Gleise, Leitungen, Straßen ) gibt es genügend Aufträge, oder Bauten, die dringend saniert werden müssen.
4. 40% der Bevölkerung leben an oder unter der Armutsgrenze und können daher nur eine Wohnung im unteren Preisbereich mieten. Vor allem, wenn sie auf Unterstützung angewiesen sind. Daher ist der Druck auf diesen Bereich besonders groß. Gemeinden haben lange Listen in ihrer Notfallkartei von Menschen, die dringend eine andere Wohnung brauchen.
5. Nicht jeder, der wenig Geld für die Miete ausgeben kann, ist arm, denn auch Studenten können wenig Geld für die Miete aufbringen. Häufig sind es arme Leute, aber auch junge Leute, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung haben, die nicht wissen, wie man eine Wohnung pfleglich behandelt. Den meisten dürfte das Wissen fehlen, aber es gibt auch Leute, die ihren Ärger über ihre Lebensumstände an der Wohnung auslassen, weil für sie

der Vermieter jemand ist, der reich ist, und dem man es darum mal so richtig zeigen will. Aber dem größte Teil der Mieter, die Schäden verursachen, fehlt es schlicht am nötigen Wissen. Man bekommt bei Wohnungen auch selten eine Gebrauchsanweisung, wie bei anderen technischen Geräten. Schon beim Lüften kann man Fehler machen. Menschen aus Osteuropa sind es oft gewohnt die Raumtemperatur im Winter durch offene Fenster zu regeln, weil sie zuhause keine Thermostat-Ventile an der Heizung hatten.

6. Immer mehr Wohnungen werden „möbliert“ vermietet. "Möblierte Wohnungen werden mit erheblichen Preisauflagen vermietet, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten", erklärt ein Immobilien-Fachmann. Dort sind bereits ein Drittel der angebotenen Wohnungen „möbliert“. Damit wird die Mietpreisbremse ausgehebelt: So gilt die Mietpreisbremse beispielsweise nicht, wenn die Wohnung nur zum "vorübergehenden Gebrauch" vermietet wird. Es muss demnach eine zeitliche Begrenzung des Mietvertrages vorliegen. Gerichte hätten eine Befristung auf sieben Monate bereits als zu lang verworfen, heißt es dazu in einer Untersuchung des Bundesjustizministeriums zum möblierten Wohnungsmarkt vom Juni 2023. Offenbar wird hier versucht mehr Geld zu verdienen, als berechtigt wäre, denn die Mieten liegen bei möblierten Wohnungen meist erheblich höher. Das ist nur teilweise gerechtfertigt, weil der Vermieter auch die Einrichtung stellt.
7. Da es im niedrigen Preisbereich kaum noch Wohnungen gibt, können kleine Leute, selbst, wenn sie eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bekommen, oft nicht ausziehen, weil Ersatzwohnraum fehlt. Dadurch gibt es eine Kettenreaktion, die dazu führt, dass Vermieter selbst bei Eigenbedarf ihre Wohnung nicht nutzen können, sodass sie weiterhin eine Wohnung bewohnen müssen, die vielleicht vermietet werden könnte.
8. Wer es vermeiden kann, zieht nicht um, weil es an geeignetem Wohnraum fehlt. Wer umziehen muss, findet oft nur etwas, das eine weite Fahrt zur Arbeit zur Folge hat, so dass die Lage bei den Mieten auch Auswirkungen auf den Verkehr hat.
9. Die Rechtslage hilft ebenfalls nicht. Wer z.B. eine Wohnung hat, in die er selbst einziehen will, wenn er in Rente geht, und diese Wohnung bis zum Rentenbeginn vermieten würde, muss damit rechnen, dass der Zwischenmieter zu diesem Zeitpunkt keinen Ersatz auf dem Markt mehr findet und daher wahrscheinlich nicht ausziehen kann. Die Rechtslage geht von einem funktionierenden Markt aus, der aber mangels preiswerter Wohnungen nicht mehr gegeben ist.
10. Eigentlich wollte der Gesetzgeber die Interessen von Mieter und Vermieter in einer Balance halten. Aber natürlich sitzt derjenige, der eine Wohnung besitzt, normalerweise am längeren Hebel, eben weil er Besitz hat. Er kann bei einer Bank bessere Bedingungen aushandeln, als jemand, der keinen Besitz hat, weil er als "kreditwürdiger" gilt. Er kann auch für seine Wohnung eine so hohe Miete verlangen, dass Durchschnittsverdiener sie sich kaum leisten können, und sie deswegen lange leer steht.
11. Ein Teil des Problems beruht auf dem Reichtum einiger, die sich nicht nur eine sondern mehrere Wohnungen leisten können, z.B. Ferienwohnungen, die oft länger ungenutzt sind. Wer zwei oder mehr Wohnungen besitzt kann jedoch nicht zugleich in allen wohnen, sondern nur immer in einer. Das führt in Urlaubsregionen dazu, dass die

Ortsansässigen manchmal keine Wohnung finden, die sie bezahlen können, weil Reiche eben mehr bezahlen können. Auch das führt zum Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

12. Die Vermarktung von leerstehenden Wohnungen mit Hilfe des Internets führt ebenfalls dazu, dass Wohnungen vom Markt verschwinden, und ihren Besitzern mehr Geld einbringen, als, wenn sie dauernd vermietet wären. Mal zahlt den höheren Preis der Urlauber, mal die Firma die ihren Mitarbeitern zur Montage in diesen Ort geschickt hat. Barcelona soll dem jetzt einen Riegel vorgeschoben haben, um die Wohnungsnot zu lindern.
13. Einige Reiche lassen Wohnungen auch leer stehen, weil sie keine Lust haben sich mit der Vermietung zu beschäftigen, vor allem, wenn die nicht sehr lohnend ist, weil die Einkommens-Steuer dadurch steigt. Andere behaupten, dass die Schäden, die der letzte Mieter zurück gelassen habe, so hoch seien, dass sie nun nicht mehr vermieten würden. Andere meinen: "Ich brauche das Geld nicht." Also stehen ganze Häuser leer oder zum Beispiel 140 Quadratmeter in bester Lage. Dass das ein Verstoß gegen § 14<sup>1</sup> des Grundgesetzes ist, interessiert die Meisten nicht und die Gemeinden haben nicht das Personal um Leerstand zu verfolgen.

Kurz: Der Markt für Mietwohnungen funktioniert nicht mehr. Damit sinken die Chancen für kleine Leute eine Wohnung zu finden. Damit sind auch die Vermieter betroffen, die ihr Eigentum nicht so nutzen können, wie sie sich es wünschen. Und damit entstehen auch für die Gemeinden Kosten für die Unterbringung von Menschen, die sonst obdachlos wären. Die Einzigen, die daran verdienen sind die Besitzer von Wohnungen und Wohnungsgesellschaften, die nun noch höhere Mieten verlangen können. Ein schönes Beispiel dafür, dass der Markt eben doch nicht alles am Besten regelt!

Nebenbei: Wie geht man als Mieter damit um, wenn einem Besitzer ins Gesicht sagen, dass sie Wohnungen nicht vermieten, oder wie mit Bekannten, die mehrere Wohnungen haben? Sie sind Teil des Problems, das einem selbst schlaflose Nächte bereiten kann.

---

<sup>1</sup> "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll allzeit dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

