



AUFSCHLUSSREICHE ERKENNTNISSE EINES FACHLICHEN GUTACHTENS

Die wahren Gründe für Wohn- und Mieterprobleme

Von WOLFGANG HÜBNER | Es wird viel und oft genug geklagt über Wohnungsprobleme und starken Anstieg der Mieten. Das ist besonders in den deutschen sogenannten A-Städten ein großes Thema. Also in Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Stuttgart und München. Betroffen sind allerdings auch andere wirtschaftlich und kulturell interessante Groß- und Mittelstädte. Durchschnittlich waren die Neuvertragsmieten in Deutschland im September 2018 knapp vier Prozent höher als ein Jahr zuvor, die Preise für Eigentumswohnungen stiegen sogar um 8,2 Prozent.

In Berlin allerdings war der Anstieg der Mieten mit 9,2 Prozent bundesweit am höchsten, gefolgt von Stuttgart (7,8 Prozent) und München (6,8 Prozent). Auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt Berlin an der Spitze, dahinter Frankfurt, München und Köln. Am teuersten sind weiterhin die Mieten in München, wo durchschnittlich 16,54 Euro für den Quadratmeter in der attraktiven bayrischen Metropole gezahlt werden müssen. Was ist der Grund für diese Entwicklung?

Dafür gibt es gewiss nicht nur einen Grund. Ein sehr wesentlicher ist allerdings der hohe Zuzug aus dem EU-Raum sowie aus aller Welt nach Deutschland. Denn an jenen Deutschen, die „schon länger hier leben“, kann es nicht liegen, dass Wohnraum, vor allem in den oben genannten Metropolen, immer knapper und immer teurer wird. Ganz einfach, weil deutlich mehr von diesen Deutschen wegsterben als geboren werden. Das ist bekannt. Viel weniger bekannt ist allerdings eine Entwicklung, über die im kürzlich veröffentlichten Frühjahrgutachten des Rats der Immobilienweisen informiert wird: In allen sieben A-Städten zogen im Berichtszeitraum mehr Deutsche hinaus ins Umland als hinein in die Stadt.

In einem Bericht der FAZ vom 20. Februar 2019 wird ein politisch sehr brisanter Satz aus dem Gutachten zitiert: „Die positiven Wanderungssalden sind auf dem Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen“. In dem Zeitungsartikel steht unter Hinweis auf das Gutachten: „Zuletzt hätten vor allem Menschen aus anderen EU-Ländern ihr Glück in deutschen Großstädten gesucht. Der Freiburger Ökonom Lars Feld führt dies auf die gute Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt zurück. Erst wenn sich dies ändere, werde sich auch der Zuzug und damit der Preisdruck in den Städten nachlassen“. Mit anderen Worten: Weil die deutsche Wirtschaft (noch) brummt, wird das Wohnen in den A-Städten für viele Deutsche zu teuer und wegen der Überfremdung auch weniger attraktiv.

Da aber allerorten in den A-Städten sowie anderen begehrten Städten ein Bauboom ausgebrochen ist, der bereits viele wertvolle Grün- und Ackerflächen vernichtet und inzwischen selbst vor Kleingärten nicht mehr Halt machen will, kann nur ein Schluss gezogen werden: Die Wohn- und Mieterprobleme sind vorrangig konjunkturell bedingt, also zeitlich begrenzt bis zum nächsten Wirtschaftsabschwung oder gar bis zu einer ökonomischen Krise. Wird das der Fall sein – und in der Marktwirtschaft geschieht das immer wieder –, dann wird die

nicht mehr rückgängig zu machende großflächige Versiegelung von Böden in Deutschland künftigen Leerstand oder der Ansiedlung von Arabern und Afrikanern geopfert worden sein.

Denn zumindest der starke Zuzug aus der EU, genauer gesagt: den ärmeren EU-Staaten, wird dann nicht nur versiegen, sondern es wird zu Rückströme in diese Staaten kommen, wenn das Arbeiten in Deutschland nicht mehr möglich oder zu wenig einträglich wird. Das wäre übrigens für manche EU-Länder eine positive Entwicklung, denn dort fehlt es inzwischen an qualifizierten Menschen, für deren Bildung und Studien dem jeweiligen Staat hohe Kosten entstanden waren. Das gilt nicht minder für die vielen Sozialasylanten und die jungen kräftigen Deserteure aus Asien und Nahost.

Die in dem Immobilien-Gutachten dargelegten Tatsachen sind den derzeit verantwortlichen Parteien und Politikern selbstverständlich ebenso bekannt wie sie denjenigen in den Medien bekannt sein sollten, die sich über Wohnungsnot erregen. Doch eine wirklich Rolle in den veröffentlichten Diskussionen spielen diese Tatsachen kaum oder gar nicht. Vielmehr wird so getan, als sei der hohe Zuzug aus dem Ausland mit all den damit verbundenen Problemen schicksalhaft und hohe Mieten die Teufelei kapitalistischer Haie.

Das Schweigen über die wesentlichen Ursachen der Probleme am Wohnungsmarkt ist ein bewusstes Verschweigen der herrschenden Politik zum Nachteil und Irreführung der Mieter und Eigentümer in Deutschland.

Das ist schlimm genug. Noch schlimmer ist die Verdichtung der Städte, die Vernichtung von Böden für eine vorübergehende konjunkturelle Episode. Es könnte allerdings auch sein, dass in Deutschland Wohnkapazitäten geschaffen werden, die die nicht dem eigenen Volk von Nutzen sein sollen, sondern dem Zustrom von Menschenmassen aus einem überbevölkerten Kontinent und kaputten Ländern. Die Deutschen, die „schon länger hier leben“, würde der vorhandene Wohnraum zu erträglichen Preisen

und Mieten jedenfalls von Jahr zu Jahr auskömmlicher genügen.



Hübner auf
der Buch-
messe 2017
in
Frankfurt.

[PI-NEWS-Autor Wolfgang Hübner](#) schreibt seit vielen Jahren für diesen Blog, vornehmlich zu den Themen Linksfaschismus, Islamisierung Deutschlands und Meinungsfreiheit. Der langjährige Stadtverordnete und Fraktionsvorsitzende der „Bürger für Frankfurt“ (BFF) legte zum Ende des Oktobers 2016 sein Mandat im Frankfurter Römer nieder. Der leidenschaftliche Radfahrer ist über [seine Facebook-Seite](#) erreichbar.



Zuwanderer als Mieter – Zwei Einzelfälle

Von EUGEN PRINZ | Mit Platz 39 im [globalen Ranking](#) der Bevölkerungsdichte ist Deutschland eines der am dichtesten besiedelten Länder der Erde. Insbesondere in den Ballungszentren wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das hindert die Regierenden jedoch nicht daran, weiterhin jedes Jahr eine Großstadt voll Menschen aus den Krisengebieten dieser Erde in unser Land zu lassen.

Nachdem diese einen wie auch immer gearteten Aufenthaltsstatus erhalten haben, drängen sie als Konkurrenten der Geringverdiener, Rentner und allein Erziehenden auf den Wohnungsmarkt. Die Situation wird noch verschärft durch das deutsche Mietrecht, das es dem Hausbesitzer so gut wie unmöglich macht, einen unliebsamen Mieter wieder los zu werden.

Hausbesitzer scheuen zunehmend der Risiko der Vermietung

Kein Wunder, dass viele ihre Wohnungen lieber leer stehen lassen, weil sie sich diesem Risiko nicht aussetzen wollen. Und wiederum kein Wunder, dass diese Hausbesitzer heftig kritisiert werden. In dem Beitrag „Die andere Seite“, der am 12. Dezember in der Landshuter Zeitung erschienen ist, meldet sich nun eine Hausbesitzerin zu Wort und berichtet freimütig über ihre Erfahrungen mit Zuwanderern als Mieter. Legt man die hygienischen Zustände, die oftmals in den Asylbewerberheimen anzutreffen sind zugrunde, so ergibt sich kein sehr positives Bild hinsichtlich der Wohnkultur jener, die neu in unser Land gekommen sind. Gutmenschen entschuldigen das mit der großen Anzahl von Menschen, die in Asylbewerberunterkünften auf engem Raum zusammen leben. Aber ist das wirklich der einzige Grund? Die Erfahrungen der vorher erwähnten Landshuter Hausbesitzerin lassen daran zweifeln.

In deren Haus befinden sich vier kleine und eine große Wohnung. Eines der Appartements war gerade frisch renoviert worden. Zunächst hatte die Hausbesitzerin (nennen wir sie „Frau Schmidt“, da sie nicht will, dass ihr richtiger Name veröffentlicht wird) gewisse Bedenken, an einen 18-jährigen Syrer zu vermieten. Doch dann ließ sie sich doch breitschlagen. „Der war mir dringend ans Herz gelegt worden als ein ganz Lieber“, erzählt sie der Landshuter Zeitung.

Frisch renoviertes Appartement innerhalb kürzester Zeit ruiniert

Schon nach kurzer Zeit fing die Hausbesitzerin an, ihr Entgegenkommen zu bereuen. Obwohl der Syrer das Appartement alleine bewohnte, waren ständig andere Menschen in der

Die andere Seite

Hausbesitzer erklären, warum sie nicht mehr vermieten wollen



Hier ein Ausriss aus dem Artikel der Landshuter Zeitung. Offen berichtet darin eine Vermieterin über ihre Probleme mit Zuwanderern.

Wohnung, von denen er behauptete, sie wären nur zu Besuch. Zusammen mit diesem „Besuch“ schaffte es der Syrer, die frisch renovierte Wohnung innerhalb kürzester Zeit in einen Saustall zu verwandeln. „Er hat nie gelüftet oder geputzt“, beklagt sich Frau Schmidt. Eine Besichtigung fördert schließlich das wahre Ausmaß des Schadens zutage: Dicke Maden wälzen sich auf dem Fußboden, an den Wänden kriecht der Schimmel hoch, die

völlig verkrustete Herdplatte ist mit einer verkohlten Alufolie bedeckt und die neu eingebaute Singleküche hat nur noch Schrottwert.

Anderer Zugewanderter, selbe Erfahrung

Aber auch mit einem 40-jährigen Tunesier, dem Mieter einer anderen Wohnung im selben Haus, hat Frau Schmidt kein Glück. „Er hat immer ins Waschbecken uriniert“, beklagt sich die Hausbesitzerin. Dann zeigt sie der LZ ein Foto des Küchlschranks aus der betreffenden Wohnung. Auf ihm hatte der Tunesier eine mobile Herdplatte abgestellt, mit der er die Deckplatte des Küchlschranks in ein Häufchen Holzkohle verwandelte. „Da hätte das ganze Haus abbrennen können“, ist sich Frau Schmidt sicher. Dass auch diese Wohnung wie ein Saustall aussah, muss nicht extra erwähnt werden.

Das Problem an der Sache ist, dass es heutzutage beinahe unmöglich geworden ist, einen unliebsamen Mieter wieder loszuwerden, wenn er (oder das Sozialamt) die Miete pünktlich bezahlt. Frau Schmidt griff schließlich nach dem einzigen Strohalm, der einem Hausbesitzer in so einem Fall bleibt: Sie meldete Eigenbedarf an. „Sonst hätte ich die Leute nie rausgebracht“, beklagt sich Frau Schmidt. Da eine Eigenbedarfskündigung notfalls einer gerichtlichen Überprüfung standhalten muss, war sie gezwungen, „The whole nine yards“ zu gehen, wie die Amerikaner so schön sagen. Es blieb ihr nichts anderes übrig, als das Haus, in dem sie und ihre Familie bisher wohnte, zu verkaufen. Nach einer umfassenden Renovierung werden sie und ihre Angehörigen nun in das andere Haus einziehen. Eigenbedarf erfüllt. Die Mieter ist sie auf diese Weise inzwischen los geworden. Und sie ist kuriert: „Ich will nie wieder vermieten.“

Andere Länder, andere Wohnkultur. Auch bald bei uns.

Selbstverständlich gibt es auch unter den Deutschen solche Fälle, auch weibliche. In dem Artikel in der LZ wird auch ein

entsprechendes Beispiel genannt. Doch die reichhaltigen Erfahrung auf diesem Gebiet aus den Asylbewerberheimen zeigt, dass man nördlich und südlich der Sahara, sowie in Afghanistan und Pakistan zum Teil eine etwas andere Auffassung von Sauberkeit und Hygiene im Wohnbereich hat, als bei uns. Zudem dürften die männlichen Mieter aus diesem Kulturkreis daran gewöhnt sein, dass entweder die Frau oder die Mama die Wohnung sauber hält. Das sollten Immobilienbesitzer bedenken, wenn es um die Auswahl der Mieter geht. Und wie eingangs bereits erwähnt, werden gerade die neu Hinzugekommenen mit aller Macht auf den Wohnungsmarkt streben. Und wer mal drin ist, den kriegt man nicht so schnell wieder heraus, wenn überhaupt.