

## Immobilien in der BRD – Spekulationsobjekte für Investoren aus aller Welt.

In den letzten Jahren sind die Mieten in Deutschland durchschnittlich um 15 % gestiegen. Die Ursachen sind weltweite politische Änderungen in den letzten Jahr-zehnten. Länder wie z.B. Russland, China und einige asiatischen Staaten sind in eine frühkapitalistische Phase gefallen. Es gibt in diesen Ländern plötzlich viele super-reiche Oligarchen, die nicht wissen wohin mit dem Geld. Gleichzeitig wird über 90 % des Volkes ausgebeutet und leben in Armut. In den arabischen Ländern ist das bereits seit Jahrzehnten so. In diesen Ländern herrscht im Wirtschaftsleben so etwas wie das Faustrecht. Zurzeit wird anscheinend dieses Faustrecht in die BRD importiert.

Diese Entwicklung bringt zwangsläufig auch erhebliche soziale Verwerfungen mit sich. Die Macht des Kapitals wird nicht durch soziale Rahmenbedingungen und sonstige Gesetze eingeschränkt

Jetzt fließt dieses Kapital in den Immobilienmarkt der BRD und besonders in Ballungsgebieten und Großstädten, wo ohnehin der Wohnraum knapp ist. Hierdurch sind wesentliche Interessen der Bewohner betroffen – denn bezahlbarer Wohnraum für den Durchschnittsverdiener steht kaum noch zur Verfügung. Die qm-Preise bei Neubauten liegen bis 50 % über den Mietpreisen der Vorjahre. Es werden Altbauten aufgekauft und zu Luxuswohnungen modernisiert. Solche Wohnungen kann sich der Otto-Normal-Verbraucher nicht mehr leisten.

Die Mieter dieser Altbauwohnungen in Ballungsgebieten und Großstädten werden dadurch aus den Großstädten ins Umland herausgedrängt.

Oft sind solche Luxuswohnung mit erheblichen Leerständen verbunden, weil die Eigentümer mit überhöhten Renditen kalkulierten. Die Spekulanten sind oft nicht auf eine Vermietung angewiesen. Es wird auf einen Wertzuwachs über die Jahre spekuliert, der dann beim Verkauf die gewünschte Rendite bringt. Dadurch wird der Markt für bezahlbare Mieten ausgetrocknet.

Das betrifft besonders Rentner und Studenten. Die durchschnittlich gezahlte Rente 2017 lag bei 1176 € mtl. Davon werden noch Krankenkassen- u. Pflegeversicherungsbeiträge gekürzt. Wenn für eine 60 qm-Wohnung im Durchschnitt 13,79 € pro qm bezahlt werden müssen (Frankfurt/M), dann sind das 827,40 € Miete mtl. Dann sind noch die mtl. Umlagen für Strom, Gas und Wasser zu zahlen. Wie soll das funktionieren, wenn nur noch 100 – 200 € mtl. für den Lebensunterhalt verbleiben.

Ein Dach über dem Kopf ist Existenzgrundlage eines jeden Bundesbürgers. Was nützt der [Art. 13 GG „Unverletzlichkeit der Wohnung“](#), wenn jeder Spekulant einem die Wohnung abnehmen kann. Das Umwandlungsprogramm dieser Investoren ist einfach – raus aus der Wohnung, wenn Mieter nicht genug verdienen – rein in die Wohnung derjenigen, die bereits reich sind, oder genug verdienen.

Es werden immer mehr gezwungen umzuziehen, was in der Regel mit einem sozialen Abstieg verbunden ist, oder landen mit Ihrem Schlafsack auf der Straße.

Wäre es unter diesen Umständen nicht sinnvoll, den Spekulanten aus aller Welt, den Zugang zum Immobilienmarkt in der BRD einzuschränken? Es gibt EU-Länder in denen solche Beschränkungen bereits bestehen. Zumindest sollte der Gesetzgeber einige zusätzliche soziale Rahmenbedingungen einführen, denn die bestehende Mietpreisbremse funktioniert offensichtlich nicht.

Zum Schutz der Mieter sollten einige Sicherungen im Gesetz eingebaut werden:

1. Wird eine Mietwohnung innerhalb von einem Jahr, nach Fertigstellung, nicht vermietet, wird diese als Sozialwohnung von der Stadt genutzt und vermietet – natürlich zu den Mietpreisen für Sozialwohnungen
2. Für Rentner und Mieter, ab einem Alter von 60 Jahren muss ein besonderer Mieterschutz eingeführt werden. Ein erzwungener Umzug ist in der Regel mit Belastungen verbunden, die für einen Rentner mit Mindestrente, oder Hartz 4 Empfänger, nicht zu bewältigen sind.
3. Für Mieter, die bereits über 10 Jahre in einer Wohnung wohnen, sollte ein Bestandsschutz eingeführt werden. Es muss einem Vermieter untersagt werden, die Mieten durch eine Luxussanierung zu erhöhen.

Eine Sanierung, die nur dazu dient den Bestand zu erhalten, darf nicht zu einer Mieterhöhung führen. Mietkürzung sollten bei Vernachlässigung des notwendigen Reparaturbedarfs zulässig sein. Ist eine Nutzung der Wohnung nicht mehr zumutbar, darf der Mieter auf Kosten des Vermieters in ein Hotel ziehen, bis die notwendigen Reparaturen durchgeführt wurden. Nur Investitionen, durch neue Auflagen des Gesetzgebers, können auf die Mieter umgelegt werden.

### Mietpreisspiegel in Frankfurt 2017

Preis/m <sup>2</sup>	Frankfurt	Hessen	BRD
30 m <sup>2</sup>	€ 17,60	€ 14,05	€ 10,43
60 m <sup>2</sup>	€ 13,79	€ 10,27	€ 7,32
100 m <sup>2</sup>	€ 13,96	€ 10,01	€ 8,28