

Michael Ghanem

Vier Millionen

entrechtete

Deutsche

Vermieter sind ohne Rechte

Vermieter werden verunglimpft

Vermieter, wacht endlich auf!

Dieses Buch ist allen Mahnern und einsamen Rufern gewidmet, denen das Wohlergehen unserer Gesellschaft am Herzen liegt. Jeder kritische Geist ist einsam und gehört zu einer Minderheit. Die Minderheit von heute kann jedoch die Mehrheit von morgen sein.

Dieses Buch ist auch meiner Frau Marlene gewidmet für ihre kritischen und klugen Ratschläge, die mich in meinem Leben begleitet und die stets eine gute Ratgeberin war.

Bonn, im April 2020

Michael Ghanem
„Die Gedanken sind frei“

***Vier Millionen entrechtete
Deutsche***

***Vermieter sind ohne Rechte Vermieter werden
verunglimpft Vermieter, wacht endlich auf!***

© 2020 Michael Ghanem

Verlag und Druck: tredition GmbH, Halenreihe 40-44, 22359 Hamburg

ISBN

978-3-347-05603-9

(Paperback)

978-3-347-05604-6

(Hardcover)

978-3-347-05605-3

(e-Book)

Verlag und Druck: tredition GmbH, Halenreihe 40-44, 22359 Hamburg

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Zum Autor:

Michael Ghanem

<https://michael-ghanem.de/>

Jahrgang 1949, Studium zum Wirtschaftsingenieur, Studium der Volkswirtschaft, Soziologie, Politikwissenschaft, Philosophie und Ethik, arbeitete viele Jahre bei einer internationalen Organisation, davon fünf Jahre weltweit in Wasserprojekten, sowie einer europäischen Organisation und in mehreren internationalen Beratungsunternehmen.



Bonn, im April 2020

Er ist Autor von mehreren Werken, u.a.

„Ich denke oft.... an die Rue du Docteur Gustave Rioblanc – Versunkene Insel der Toleranz“

„Ansätze zu einer Antifragilitäts-Ökonomie“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 1: Angela Merkel – Eine Zwischenbilanz“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 2: Politisches System – Quo vadis?“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 3: Gesellschaft - Bilanz und Ausblick

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 4: Deutsche Wirtschaft- Quo vadis?“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 5: Innere Sicherheit- Quo vadis?“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 6: Justiz- Quo vadis?“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 7: Gesundheit- Quo vadis? Band A, B und C“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 8: Armut, Alter, Pflege - Quo vadis?“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 9: Bauen und Vermieten in Deutschland - Nein danke“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 10: Bildung in Deutschland“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 11: Der Niedergang der Medien“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 12: Literatur – Quo vadis - Teil A“

„2005-2018 Deutschlands verlorene 13 Jahre Teil 13: Entwicklungspolitik – Quo vadis - Teil A“

„Eine Chance für die Demokratie“

„Deutsche Identität – Quo vadis?“

„Sprüche und Weisheiten“

„Nichtwähler sind auch Wähler“
„AKK – Nein Danke!“
„Afrika zwischen Fluch und Segen Teil 1: Wasser“
„Deutschlands Titanic – Die Berliner Republik“
„Ein kleiner Fürst und eine kleine blaue Sirene“
„21 Tage in einer Klinik voller Narren“
„Im Würgegriff von Bevölkerungsbombe, Armut, Ernährung Teil 1“
„Im Würgegriff von Rassismus, Antisemitismus, Islamophobie, Rechtsradikalismus, Faschismus, Teil 1“
„Im Würgegriff der politischen Parteien, Teil 1“
„Die Macht des Wortes“
„Im Würgegriff des Finanzsektors, Teil 1“
„Im Würgegriff von Migration und Integration“
„Weltmacht Wasser, Teil 1“
„Herr vergib ihnen nicht! Denn sie wissen was sie tun!“
„Verfallssymptome Deutschlands – Müssen wir uns das gefallen lassen?“
„I know we can. Eine Chance für Deutschland“
„Deutsche Identität und Heimat – Quo vadis?“
„Im Würgegriff der Staatsverschuldung, Teil 1 und Teil2“
„50 Jahre Leben in Deutschland: Ein Irrtum? Ein Schicksal“
„Eine Straße ohne Seele“
„Ist Deutschland auf Sand gebaut?“
„Leonidas der Große - Ich bin ein Mensch!“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorwort***
- 2. Der Vermieter und die deutsche Gesellschaft***
- 3. Der Vermieter - das unbekannte Wesen***
- 4. Der Einfluss des Vermieters in der Gesellschaft***
- 5. Der Vermieter und das Grundgesetz***
- 6. Die Rechte des Vermieters***
- 7. Die Rolle der Politik***
- 8. Der Beitrag des Vermieters für das BIP***
- 9. Die Rolle des Vermieters als Bauherr***
- 10. Faktoren für die Verteuerung von Mietobjekten***
- 11. Die Profiteure der Immobilienkrise***
- 12. Die Baubranche***
- 13. Die Handwerker***
- 14. Das Machtkartell in der Bauwirtschaft***
- 15. Die schwache Position des Bauherrn***
- 16. Mängel beim Bau***
- 17. Die Rolle der Bauvorschriften***
- 18. Bedeutung der Grundstücke***
- 19. Bedeutung des sozialen Umfelds***
- 20. Die Rolle der Makler***

21. Die Rolle der Bauämter

22. Bedeutung der Gerichte und Sachverständigen

23. Bestechung und Bestechlichkeit

24. Rechtliche Grundlagen für die Vermietung

24.1 Mietvertrag

24.1.1 Kaltmiete

24.1.2 Bruttowarmmiete

24.2 Modernisierungsumlage

24.3 Mieterhöhung

24.3.1 Indexmiete

24.3.2 Staffelmiete

24.3.3 Vergleichsmiete

24.3.4 Mietspiegel

24.4 Kündigung von Mietverträgen

24.5 Eigenbedarf.

24.6 Mietpreisbindung und Mietpreisbremse

25. Die Mietpreisbremse und ihre Auswirkungen

26. Wirtschaftlichkeitsrechnung

26.1 Die Immobilienpreise und ihre Entwicklung

26.2 Preissteigerungen durch zunehmende staatliche Anforderungen

26.3 Die Renovierungskosten: eine Falle?

26.4 Steueranteil an den Baukosten

26.5 Wirtschaftlichkeitsrechnung anhand von Beispielen

27. Bauen und Vermieten in Deutschland

27.1 Zahlen und Fakten

27.1.1 Baugenehmigungen

27.1.2 Baukosten, Bauinvestitionen

27.2 Wohnimmobilien in Deutschland

27.2.1 Statistiken zu Wohnungsmieten

27.2.2 Wohnimmobilienmarkt Deutschland

27.2.3 Wohnimmobilienmarkt München

27.2.4 Wohnimmobilienmarkt Berlin

27.2.5 Wohnimmobilienmarkt Köln

27.2.6 Wohnimmobilienmarkt Hamburg

27.2.7 Wohnimmobilienmarkt Frankfurt

27.2.8 Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017

27.3 Haushaltseinkommen in Deutschland

28. Die Legende der hohen Renditen

29. Probleme bei der Vermietung

29.1 Vermietungsprobleme aus Sicht der Vermieter

29.2 Verhaltensänderung der Mieter

29.3 „Dein Haus gehört mir“

29.4 Mietnomaden

29.5 Mietnebenkosten

29.6 Maklergebühren

30. Mieter- und Vermietervereine

30.1 Mietervereine

30.2 Deutscher Mieterbund

30.3 Haus & Grund.

31. Wer schützt die Vermieter?.

32. Nur Populismus.

33. Es gibt keine Gerechtigkeit für den Vermieter

34. Man kann sich scheiden lassen aber keinem Mieter kündigen

35. Der Irrglaube vom Reichtum des Vermieters.

36. Der Vermieter als Prügelknabe der Nation

37. Muss sich der Vermieter das gefallen lassen?.

38. Stell dir vor es gibt nur noch Mieter und keine Vermieter mehr

39. Mieter: Frechheit siegt.

40. Warum soll ein Vermieter sich für diese Demokratie einsetzen?

41. Wer trägt die Verantwortung

41.1 Vorbemerkung

41.2. Die Politik

41.3 CDU/CSU, SPD, Grüne, Linke: Feinde der Vermieter

41.4 Rolle der Medien - Boykott der Manipulierer

41.5 Die Lobbyisten

41.6 Die Medien - ARD und ZDF: Feinde des Vermieters

41.7 Die Wähler

42. Vier Millionen Deutsche sind entrechtet!

43. Deutschlands verlorene 15 Jahre

44. Was tun?

45. Fazit

46. Epilog

47. Literaturverzeichnis

1. Vorwort

In der öffentlichen Meinung wird sehr oft das falsche Bild propagiert, dass der Vermieter per se der große Kapitalist ist, der zulasten des kleinen Mieters lebt und vor allem, dass er den Mieter ausnimmt. Entsprechend hat die politische Elite in CDU/CSU, SPD, Grünen und Linken stets dafür Sorge getragen, dass Gesetze und Rechtsprechung stets zulasten der Vermieter ausgelegt werden, und dies seit mindestens 30 Jahren. Wahr ist, dass manche große Vermieter sich ausschließlich nach rein ökonomischen Gründen verhalten und die notwendige Verzinsung für ihre Anleger suchen.

Was dabei aber vergessen wird, ist dass der Anteil der kleinen und mittelständischen Vermieter maßgebend ist, denn sie halten die meisten der Mietwohnungen. Es gibt immerhin 4 Millionen kleine und mittelständische Vermieter, wo der Vermieter nicht eine Kapitalgesellschaft oder ein Finanzhai ist, sondern ein Mensch, der sehr oft im gleichen Haus lebt. Diese 4 Millionen kleinen Vermieter sind die Benachteiligten einer beispiellos ungerechten Behandlung durch Gesetzgeber und deren angeschlossenen Medien wie ARD und ZDF. Von diesen 4 Millionen kleinen Vermietern sind fast 50 % Vermieter, die die Miete als Zubrot zu ihren kleineren Renten benötigen, vor allem, weil sie zu wenig Verdienst hatten oder als Handwerker oder sonstiger Selbständiger zu wenig in die Rentenkasse eingezahlt haben.

Diese Gruppe von Personen ist angewiesen auf ein gutes Verhältnis mit den Mietern, was durch die kontinuierliche Stärkung der Position des Mieters immer schwerer wird. Kein einziger Bereich der Wirtschaft wird durch Eingriffe des Staates so gegängelt wie mit der Gestaltung der Mietverträge. Sei es durch eine staatliche mehr oder weniger verordnete Preisgestaltung, sei es durch gesetzliche Vorschriften, die

die freie Verfügung über das Eigentum in erheblichem Maß einschränken und zwar zulasten des Vermieters. Es fragt sich, wie viele kleine Vermieter, die sich das grundsätzlich leisten könnten, überhaupt noch Vermietung als eine Möglichkeit ihrer Altersversorgung ins Auge fassen. Vielmehr werden mehr denn je kleine Vermieter ihr Eigentum an eine große Wohnungsgesellschaft verkaufen, um die Auseinandersetzungen mit den Mietern zu vermeiden.

Erstaunlich ist, dass die Lage der Vermieter verschwiegen wird. Dabei ist dies das beste Beispiel für das Versagen dieser sogenannten politischen Elite darin, Gerechtigkeit gegenüber den Vermietern herbeizuführen.

2. Der Vermieter und die deutsche Gesellschaft

Die deutsche Gesellschaft und vor allem die deutsche Öffentlichkeit hat einen neuen Feind entdeckt, nämlich den Vermieter. Er soll unverschämt sein, asozial sein, denn er betreibt grundsätzlich Mietwucher, herzlos sein und nur auf seinen Gewinn ausgerichtet. Dieses Bild wird insbesondere im ZDF und manchen anderen öffentlichen Medien bewusst und gezielt propagiert, um die Versäumnisse der Politik zu kaschieren. Tatsache ist jedoch, dass der Vermieter schon beim Erwerb eines Mietobjekts fast 40 % des Preises als Steuer bezahlt, denn die kumulierten Steuern bei einem Haus liegen über 40 %. Zudem kann er nicht bauen wie er will und schon gar nicht kostengünstig bauen, denn die ständige inflationäre Zunahme an Bauvorschriften lassen dies nicht zu.

Zudem gibt es keinen einzigen Wirtschaftsbereich, wo die staatlichen Gängelungen so hoch ist wie im Mietbereich. Das Mietrecht ist so umfangreich wie das Baurecht oder Steuerrecht geworden und dies stets zulasten der Vermieter. Der schlechte Ruf der Vermieter, der auf dem Verhalten lediglich einiger weniger großen Gesellschaften beruht, trifft den privaten Vermieter sehr hart. Es fragt sich, warum er für eine Gesellschaft Risiken auf sich nehmen soll, wenn er stets in seinen Handlungsmöglichkeit eingeschränkt wird - sei es durch Mietnomaden, sei es, dass er seine Altersversorgung nicht mehr unterhalten kann, sei es durch Miet- und Bau-Vorschriften.

Es ist nicht Fehler der privaten Vermieter, wenn Städte reihenweise den Bestand an Sozialwohnungen zu Spottpreisen an Finanzhaie verkauft haben. In keiner einzigen anderen Gesellschaft weltweit ist der Vermieter so unterdrückt wie durch die deutsche Öffentlichkeit und die deutsche Gesellschaft. Man fragt sich, warum Menschen ihr Kapital für

so einen Bereich noch einsetzen, warum sollen sie für ihre Altersversorgung ein kleines Mietobjekt erwerben? Rational macht dies keinen Sinn mehr. Das Motto der Vermieter im Jahr 2020 verwundert daher überhaupt nicht: Vermieten - Nein danke!

3. Der Vermieter - das unbekannte Wesen

In Deutschland gibt es ca. 41 Millionen Privathaushalte. Davon sind die meisten Haushalte mit alleinstehenden Personen oder Singlehaushalte. Betrachtet man jedoch den Anteil der Single Haushalte, die ein Eigenheim haben, so dürfte dieser nicht über ein Drittel betragen, d. h. zwei Drittel dieser Haushalte sind Mieter. Genau gesagt muss man davon ausgehen, dass über 73 % der Ein-Personen-Haushalte zu Miete wohnen.

Knapp 58 % der Gesamtbevölkerung sind Mieter und geben zwischen 20 und 30 % ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete aus. Der Anteil der Gesamtmiete (Nettomiete zzgl. Nebenkosten) am Gesamteinkommen liegt bei rund 30 %. Bei den Wohnkosten der Privathaushalte in Deutschland, die sich zusammensetzen aus Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungs-Instandhaltung, dürfte dies knapp 28 % ausmachen. Der Anteil der Überbelastung der Einkommen durch Miete oder Wohnkosten lag im Jahr 2015 bei knapp 16 %.

Es gibt kein Land in Europa, in dem der Anteil der Hauseigentümer so niedrig ist wie in Deutschland. Daher wird auch von einer Mieternation gesprochen. Denn über die Hälfte der Haushalte lebt zu Miete. Und bei ca. 60 % der Mietwohnungen sind die Eigentümer private Personen, d. h. keine Unternehmen. Dass die Bürger so gern zu Miete wohnen, hat mit der Vermieterstruktur zu tun. Denn Wohnungsgesellschaften bauen sehr oft einheitliche Wohnungen in gleichartigen Wohnsiedlungen. Dagegen sind bei der privaten Vermietung unterschiedliche Bauformen vorhanden. Dies g von der Altbauwohnung bis zum freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhaus. Gesamt wirtschaftlich ist dies ein

Gewinn, denn sehr viele Eigentümer haben das vermietete Objekt als ausgemachte Altersversorgung vorgezogen.

Für die Mieter ist es jedoch ein Vorteil, wenn der Vermieter eine Person ist und nicht ein Unternehmen, denn sehr oft verzichten die Privatvermieter anders als Unternehmen häufig auf regelmäßige Mieterhöhungen und versuchen durch ein gutes Verhältnis zu den Mietern auch ein ausgeglichenes Verhältnis bei ihren eigenen Kosten zu erzielen. Sie setzen jedoch eher darauf, dass bei Neuvermietung eine Preisangleichung erfolgt.

Es wird häufig geglaubt, dass die niedrigen Zinsen den Erwerb von Wohneigentum sehr günstig beeinflussen und das eine über Jahre hinweg gute Konjunktur Risiken minimieren würden. Dies ist sehr oft ein Trugschluss, denn die Preise für Grundstücke, für das Bauen und den Kauf von Häusern unterliegen einer erheblichen Inflation.

Feststeht, dass ca. 4 Millionen Deutsche als Vermieter zu bezeichnen sind. Die Miete bildet jedoch nicht deren Haupteinkommen, sondern gilt sehr oft als Zubrot. 53 % der kleinen Mieter erzielen ein Nettoeinkommen vor Steuer das nicht über 5000 € jährlich beträgt.

Gut 7 % der Privatvermieter machen sogar Verluste, haben also höhere Ausgaben für Betrieb und Instandhaltung als hereinkommende Mieteinnahmen.

Nur jeder fünfte Vermieter verbessert sein Einkommen um mehr als 10.000€ pro Jahr.

Wenn man von Vermietern redet, sollte man sich nicht auf Kreis der 10.000 oberen Vermieter konzentrieren. Es ist festzustellen, dass

- Lediglich 9 % der Haushalte sind in Schleswig-Holstein Vermieter
- In Hamburg sind es sogar nur 4 %
- In Bremen 5 %
- In Mecklenburg-Vorpommern 5 %

- In Nordrhein-Westfalen 7 %
- In Niedersachsen 9 %
- In Sachsen-Anhalt 3 %
- In Berlin 5 %
- In Brandenburg 5 %
- In Sachsen 5 %
- In Thüringen 4 %
- In Hessen 10 %
- In Rheinland-Pfalz 10 %
- 4 % im Saarland
- 15 % in Baden-Württemberg
- 12 % in Bayern
-

Diese Zahlen entstammen aus der SOEP-2017

Generell sind die kleinen Vermieter unterrepräsentiert. Dieser Eindruck entsteht, da Immobilien Gesellschaften in großem Maß Wohnungseigentum von Städten aufgekauft haben. Im flachen Land sind auffallend wenige Immobilien privat vermietet. Wenn man daher propagiert, dass der Vermieter der große Kapitalist ist, so muss dies sehr differenziert betrachtet werden. Es ist zu betrachten, dass trotz angeblich gesamtwirtschaftlich besseren Rahmenbedingungen die Zahl der kleinen Vermieter sich nicht so entwickelt wie in den Jahren zuvor. Schuld daran ist schlicht die Politik insbesondere der CDU-CSU, SPD, Grünen und Linke. Und vor allem verhindert die sogenannte Mietpreisbremse die anständigen Vermieter, die jahrelang keine Mietanpassungen vorgenommen haben, dies nachholen zu können.

Die Komplexität der Energie- und Gebäudesanierung ist für normale Vermieter nicht durchschaubar. Zudem rechnet sich diese Gesamtsanierung für den Vermieter nicht und ein Mietrecht voller Fallen drängt den Vermieter zum Verzicht des Erwerbs von Mietobjekten.

4. Der Einfluss des Vermieters in der Gesellschaft

Wenn man von dem vermeintlichen Einfluss der Vermieter spricht, so gibt die neueste Entwicklung hinsichtlich der Miet-Preisbremse in Berlin einen Einblick auf den realen Einfluss der Vermieter. Der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind, ist Rechtsgrundlage in Deutschland. Diese wird durch eine mittelmäßige politische Elite in Berlin außer Kraft gesetzt. Das heißt, sie bestimmen, was sozial und was nicht sozial ist; sie bestimmen den Preis der Mietwohnung und geben lediglich eine kleine Bandbreite in der Preisgestaltung.

Es fragt sich, wofür man noch in Berlin Objekte zur Vermietung anbieten soll. Man sollte lieber direkt verkaufen und sein Geld aus der Stadt abziehen und vor allem soll man kein Geld mehr in neue Wohnungen und in Renovierung stecken. Dies wird auf Dauer zu Problemen bei den Handwerkern führen. Dann sollen eben die Handwerker außerhalb Berlins arbeiten gehen. Dabei verkennen diese unfähigen politischen Ebene, dass die Tatsache dass Leute die Mietpreise nicht mehr bezahlen können allein der Tatsache geschuldet ist, dass sie ein zu geringes Nettoeinkommen haben - was im Übrigen nicht von dieser gleichen politischen Elite bekämpft wird.

Diese politische Elite hat zugelassen, dass die neoliberale Wirtschaftspolitik seit 20 Jahren eine reale Verarmung der kleinen und Mittelschicht zugeführt hatte. Insoweit ist es nicht der Fehler der Vermieter, dass die Preise bei Mietobjekten explodiert sind. Zudem vergessen sie die von ihnen selbst verordnete Zunahme von Bauvorschriften, die letztendlich dazu führen, dass Bauen in Deutschland für günstige Mietobjekte nicht mehr möglich ist. Insoweit hat in Deutschland der Vermieter keinen Einfluss mehr, seine einzige

Waffe ist die Verweigerung, überhaupt Objekte zur Vermietung anzubieten bzw. einen Teil seines Vermögens zu verkaufen und zu versuchen, sein Kapital im Ausland anzulegen.

5. Der Vermieter und das Grundgesetz

Verfassung und Grundgesetze sind weltweit und auch in Deutschland Kinder ihrer Zeit. Zudem werden sie von Menschen gemacht und sind nicht eine Botschaft des Himmels. Da jedoch der Mensch nicht perfekt ist, können auch Gesetze, Grundgesetze und Verfassungen nicht perfekt sein. Zudem sollte man sich immer bewusst machen, wie die einzelnen Paragraphen einer Verfassung zustande kommen. Im Übrigen ist das Grundgesetz nicht die Verfassung, auch wenn sehr viele Politiker versuchen dies dem Volk glauben zu lassen.

Im Paragraph 14, der das Eigentum Erbrecht und Enteignung regelt, wird lediglich gesagt, dass Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll der Allgemeinheit dienen. Diese Formulierung entstand vor allem auch für die Wirtschaft und für die Industrie. Sowohl Enteignungen als auch Schutz des Eigentums enthalten eine soziale Komponente. Der Eigentümer eines Hauses sorgt indirekt für die soziale Komponente per se, denn er stellt sein Eigentum Fremden zur Verfügung. Und dadurch, dass er renoviert und baut sorgt er direkt oder indirekt für Beschäftigung und damit Beseitigung von sozialem Sprengstoff. Insoweit ist die soziale Komponente der Vermietung ex Definitionem erfüllt.

Der Schutz des Eigentums ist jedoch ein gleichrangiges Recht. Gesichtspunkt. Hier fangen spätestens die Probleme für den Vermieter an, denn er kann real nicht frei über sein Eigentum verfügen. Die Stärkung der Rechte der Mieter seit über 30 Jahren geht stets zulasten der Rechte der Vermieter. Dies kann und wird auf Dauer dazu führen, dass immer weniger Privatvermieter sich bereit erklären, ihr Eigentum zur Vermietung anzubieten. Auch wenn durch baurechtliche Gesichtspunkte, wie z.B. das Verbot der Nutzungsänderung, erhebliche

Einschränkungen gegeben sind, wird der Vermieter in der Praxis stets eine Lösung finden, um das Haus nicht zu vermieten.

Dies wird auf Dauer dazu führen, dass die Renovierungsmaßnahmen in erheblichem Maß abnehmen werden. Wenn Objekte für Vermietung erheblich reduziert werden und überschüssige Wohnräume mehr oder weniger zum Verkauf angeboten werden, würde eine weitere Verknappung des Mietangebots zur Folge haben, was wiederum nicht im Interesse der Mieter sein kann. Insoweit müssten im Grundgesetz erhebliche Verbesserungen für das Eigentum erzielt werden.

6. Die Rechte des Vermieters

Wer behauptet, dass der Vermieter ebenso viele Rechte über sein Eigentum wie der Mieter hätte, der sagt klar nicht die Wahrheit. Mit der Unterschrift des Mietvertrages verliert der Vermieter Einfluss und Steuerungsmöglichkeit über sein Eigentum. Dies ist ein Fakt. Der Vermieter hat das Recht, theoretisch kündigen zu können bei Nichtzahlung oder nicht pünktlicher Bezahlung der Miete. Dies ist jedoch rein theoretisch, denn Prozesse um die Kündigung von Mietern können bis zu fünf Jahre laufen und kosten den Vermieter ein Vermögen, was der kleine Vermieter sich nicht leisten kann. Sogar die sogenannten Mietnomaden können nicht sofort aus dem Haus entfernt werden, denn sie können Klagen und Gegenklagen und dies auf allen Ebenen durchgehen, was auch nicht einen sofortigen Auszug ermöglichen würde.

Selbst bei der Auswahl der Mieter kann der Vermieter nicht eine Anzeige aufgeben, die bestimmte Bevölkerungsgruppen ausschließen. Weder in der Wirtschaft noch im Dienstleistungsbereich greift der Staat in der Vertragsfreiheit so tief ein wie bei der Hausvermietung. Insoweit verlieren die Politiker mit ihren Theorien und ihren Sonntagsreden allmählich jeglichen Gramm an Glaubwürdigkeit.

Der Vermieter muss eine langfristige Planung haben, um gewisse Investitionen zu tätigen. Dies ist in Deutschland nicht mehr gewährleistet. Insoweit sollen die Vermieter sich eine politische Partei aussuchen, die real ihre Interessen vertritt, denn weder CDU-CSU, SPD, Grüne, Linke, FDP oder AFD vertreten in Ansatz die Interessen der Vermieter. Und die Organisation Haus in Grund hat in Berlin kaum politisches Gewicht, um die Interessen der Vermieter wirksam zu vertreten.

Die gesamte politische Elite vergisst jedoch, dass ohne die Aufträge der Vermieter an Handwerk und Wirtschaft ein erhebliches Problem für die Beschäftigung auf Deutschland zukäme. Dies scheint die politische Elite zu verdrängen. In Deutschland kann man sich wenn auch mit Schmerzen von einem Ehepartner scheiden lassen, von einem unliebsamen Mieter, der seine Miete nicht bezahlt, jedoch nicht.

7. Die Rolle der Politik

Die deutsche Politik hat in den letzten 30 und insbesondere 15 Jahren in Hinblick auf die Baubranche schlicht einfach versagt. Sie nimmt durch das Baurecht viel zu viel Rücksicht auf die Bauindustrie und wird teilweise durch seinen Lobbyismus kontrolliert. Zu der Bauindustrie gehören Architekten, Bauunternehmer, Gewerkschafter, im Bau beschäftigte Arbeiter, Nebengewerbe, die Vertreter des Handwerkes und der Stadtplanung. Der Einzige, der fehlt und nicht vorgesehen ist, ist der Vertreter der Interessen der Bauherren.

Es werden Gesetze ohne die Berücksichtigung des Hauptbetroffenen gemacht: des Bauherrn. Lediglich die großen Immobilienkonzerne sind durch direkte Einwirkungen vertreten. Der kleine und mittelständische Bauherr hat keinerlei Möglichkeit, Gesetze, Verordnungen und Vorgaben zu beeinflussen.

Es kommt außerdem hinzu, dass die Bestimmungen für die Bauplanung der Stadt oder des Landes bei der Kommunal- und Landespolitik vorgegeben werden. Bei der Planung des Baus einer Straße oder eines Stadtviertels entscheiden die Staatsabgeordneten, die nichts anderes sind als Vertreter der politischen Parteien und damit direkte Parteifunktionäre.

Diese Gremien werden sehr oft durch manipulative Einflussnahme von außen betroffen. Die Manipulationen beim Bau oder beim Bauministerium eines Landes sind zu ihrem größten Teil zu Lasten einzelner Bauherren gegangen. Als Beispiel gilt die Stadt Bonn, die für bestimmte, bevorzugte Stadtviertel für fast jedes Haus einen eigenen Bebauungsplan hat. Dies erschwert Sanierungsmaßnahmen oder Erweiterungsbauten in erheblichem Maße.

Hinzukommt, dass die Politik, sei es in den Städten, im Land, der Kommune oder im Bund, eigene Grundstücke hat, die sie sehr leicht zu Baugrundstücken deklarieren könnten, um ausreichend Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Dies hat sie bisher nur sehr sparsam gemacht oder sehr oft Preise verlangt, die erheblich über den Marktpreisen liegen.

Gleichzeitig beklagt sich die politische Elite, dass die Vermieter unverschämt sind und moralisch verwerflich handeln, weil sie versuchen, die Erlöse der Mietobjekte an die entstandenen Kosten anzupassen. In dieser Wohnungskrise sind Merkel Regierung und Kohlregierungen und das Verhalten der Städte im Hinblick darauf, dass sie ihr gesamtes Portfolio an Wohnungen an Konzerne verkauft haben, die Hauptschuldigen, denn sie haben stets an kurzfristigen Erfolgen gearbeitet, ohne auf die Nachhaltigkeit zu achten.

8. Der Beitrag des Vermieters für das BIP

Für das Jahr 2017 sind laut statista folgende Zahlen relevant:

Der Wohnungsbau entspricht einem Umsatz beim Bauhauptgewerbe von ca. 42 Milliarden. Er repräsentiert ein Drittel des gesamten Umsatzes des Bauhauptgewerbes in Deutschland. Der Gesamtumsatz jedoch für den Wohnungsbau in Deutschland stellt 51 Milliarden dar. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland für das Jahr 2017 betrug 347.000, davon 118.000 für Neubauten und 228.000 für die Renovierung.

Betrachtet man diese Zahlen allein hinsichtlich der Umsatzsteuer, so kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Anteil von 50 % für Mietwohnungen ca. 21 Milliarden € beim Bauhauptgewerbe bzw. 25,5 Milliarden € Umsatz beim Wohnungsbau ausgegeben werden. Davon machen 19 % Mehrwertsteuer allein 3,9 Milliarden € bzw. 4,8 Milliarden € an Steuereinnahmen aus.

Betrachtet man weiter, dass die Hälfte des Umsatzes in der Baubranche für Mietobjekte ausgegeben wird, dürfte es die Beschäftigung in erheblichem Maß treffen, wenn die Vermieter keine Investitionen mehr durchführen würden. Es ist daher wichtig, den Beitrag der Vermieter zum Wohlstand in Deutschland für die Massen, für die Medien, die politische Elite deutlich zu machen. Denn der Staat kann auf keinen Fall den privaten Vermieter ersetzen.

9. Die Rolle des Vermieters als Bauherr

Es ist unverständlich, dass die Rolle des Vermieters nicht in dem angemessenen Ausmaß gewürdigt wird. Angesichts der Tatsache, dass er einer der größten Auftraggeber für die lokalen Handwerker und kleine und mittlere Baufirmen ist und mit seinen Investitionen für eine stabilere Beschäftigungslage auf dem lokalen Arbeitsmarkt beiträgt. Diese Investitionen werden jedoch durch politische Entscheidungen einer unfähigen politischen Elite stets und zunehmend erschwert, wenn nicht gar verhindert.

Angefangen damit, dass das Baurecht für jeden normalen Bauherrn und damit auch für Vermieter immer unverständlicher wird und dass der Bauherr stets auf einen Anwalt und einen Architekten angewiesen ist, was wiederum eine zusätzliche Investition für diese Bereiche darstellt. Zudem steht er wie ein Bettler bei den Bauordnungsämtern, um sie für dieses oder anderes gnädig zu stimmen. Er kommt sich vor wie vor 300 Jahren, wenn man von der Obrigkeit etwas erbettelt. Dabei tut er doch diesem Staat, diesen Behörden und dieser Gesellschaft einen Gefallen, indem er mit seinen Investitionen ein Risiko eingeht, die letztendlich der Allgemeinheit zugutekommen. Allein die Abschreibung von 2 % stellt für jeden Investor ein Hindernis dar, da er seine Investitionen für ein Haus erst nach 50 Jahren als zurückbezahlt ansieht. Warum soll ein vernünftig Denkender denn so eine Investition anstreben?

Viele dieser kleinen Vermieter haben diese zusätzliche Wohnung gebaut oder gekauft, ihre niedrige Altersversorgung zu verbessern, was wiederum auch dem Staat zugutekommt. Der Staat selber predigt seit Jahren, dass man für seine alten Tage selbst Sorge tragen muss. Da dies sehr viele geglaubt und gemacht haben, sitzen viele Vermieter in einer Falle, denn sie haben sich verschuldet, um diese Objekte zu erwerben

oder umzubauen und müssen zusehen, dass der Staat wiederum sie bestraft, indem er ihnen vorschreibt, zu welchem Preise sie das Haus vermieten können und damit de facto eine kalte Enteignungen vornehmen.

Die Bauwirtschaft, die eigentlich auf den privaten Vermieter angewiesen ist, unternimmt von ihrer Seite zu wenig durch Lobbyismus, um der Vermietung und dem kleinen Vermieter zu helfen. Er stellt sich daher die Frage, warum sich der Vermieter als Bauherr so anstrengen soll, damit die Auftragsbücher der Baufirmen voll sind.