

Herausforderung Wohnungssuche

Ulrich Ropertz
Geschäftsführer Deutscher Mieterbund
Berlin, 6. Oktober 2016

Wohnungssuche in vielen Regionen Ostdeutschlands, in ländlichen Kreisen Südniedersachsens, Nordhessens, im östlichen Nordrhein-Westfalen oder im nordöstlichen Bayern dürfte kein größeres Problem sein.

In so genannten Schrumpfungsregionen gibt es Wohnungsleerstände zwischen 6 % und 15 %.

Vermieter buhlen um Mieter.

[Immobilien](#) > [Immobilien Niedersachsen](#) > [Immobilien Landkreis Peine](#) > [Wohnungen Peine](#)

2 Monate mietfrei - schlagen sie zu !

Grunddaten

Land:	DEU
PLZ:	31228
Ort:	Peine

Flächen

Wohnfläche:	80 m ²
-------------	-------------------

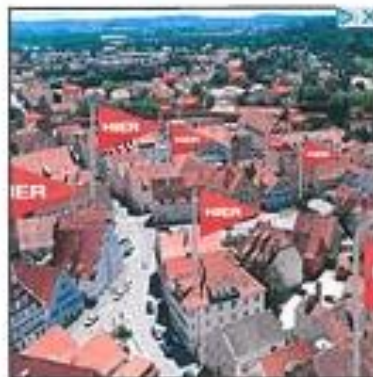
Preise

Währung:	EUR
Nebenkosten:	50 €
Kaltmiete:	300 €
Vermittl.-Provision:	2,38 Monatskaltmieten Materprovision

Sonstige Angaben

Ihre Objektnr.:	2011
Küche:	EBK
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1

Galerie



Scout-ID: 75631483 Objekt-Nr.: 503-4 <https://www.immobilienscout24.de/expose/75631483>



Adresse

Hauptstr. 31 a-f, 17094 Pragsdorf, Mecklenburg-

Anbieter

Frau Daniela Thiele
Lister Tor Immobilien AG
Feldstr. 3
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 57069282
Fax: 0395 57069295

Meine Notiz!

Objektdetails

240 € **4** **80 m²**
Kaltmiete Zi. Fläche

Keller

Wohnungstyp	Etagenwohnung	Zimmer	4
Etage	3 von 4	Schlafzimmer	3
Wohnfläche ca.	80 m²	Badezimmer	1
Bezugszeit ab	sofort	Haustiere	Nach Vereinbarung
SCHUFA-Auskunft	> Online SCHUFA-Auskunft anfordern	Geschäft/ Stellplatz	Außenstellplatz

124 Teilangebote

32 200 €-Gutschein und komplett sanierte 3,5-Zi Wohnung in Rheinnähe **35**

weitere Angebote

Wohnfläche ca.:
58,53 m²

Zimmeranzahl:
3.5

Baujahr:
1950

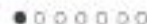
Anbieter kontaktieren



200 €-Gutschein und komplett sanierte 3,5-Zimmer, 58,53m², Baujahr 1950
mehr von uns



Zimmer



Werbungsmittel in Duisburg

Wohnung allgemein (1746 / ID: 10198703)

47226 Duisburg
Deutschland

Ahn Angebote des Anbieters

Expofilen

Drucken

Mieten

Anbieter:

McMakler GmbH
für McMakler Team
Tollstraße 19
10119 Berlin
www.mcmakler.de

immobilienscout@mcmakler.de
 030 555 16650

Kosten

Miete zzgl. NK 351,00 €

Preis/m² 6,00 €

Kaution 1.053,00

Miete inkl. NK 509,00 €

Nebenkosten
inkl. Heizkosten 158,00 €

In Wachstumsregionen, also insbesondere in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten ist die Wohnungssuche dagegen ein Glücksspiel geworden.

Ein unzureichendes Wohnungsangebot und die wachsende Nachfrage führen hier zu Wohnungsnot und drastisch steigenden Mieten.



75 Euro Miete pro Quadratmeter Die teuerste Kammer Berlins



Die Wohnung der kurzen Wege! Kochstelle direkt neben Schlafsofa, unters Fenster noch einen Tisch geklemmt. Ganze zehn Quadratmeter hat die Mini-Bude in Kreuzberg.
Foto: ab-ins-zuhause.de

800.000 bis 1.000.000 Wohnungen fehlen in Deutschland.

Vor allem bezahlbare Mietwohnungen fehlen.

Um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, müssten jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Von diesen Fertigstellungszahlen sind wir meilenweit entfernt.

Wohnungsbestand

21 Millionen Mietwohnungen gibt es in Deutschland.
Davon rund 1,4 Millionen Sozialwohnungen.

Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, den Rückzug des Bundes und der Länder aus dem sozialen Wohnungsbau, den Verkauf von Werkswohnungen sowie Wohnungen der öffentlichen Hände sind seit Ende der 80er Jahre rund 4 Millionen bezahlbare Wohnungen aus gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Bindungen gefallen.

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter.

Durch „planmäßiges“ Auslaufen der Mietpreisbindungen gehen jährlich 60.000 bis 80.000 bezahlbare Wohnungen verloren.

Neu gebaut wurden zuletzt, d.h. 2014, knapp 13.000 Sozialwohnungen in ganz Deutschland.

Wohnungsnachfrage

Entgegen allen langjährigen wissenschaftlichen Prognosen schrumpft Deutschland und sinkt die Wohnungsnachfrage nicht.

Die Einwohnerzahl stieg 2015 um 1,2 %, das sind knapp eine Million Menschen, auf 82,2 Millionen.

Zwar übersteigen die Sterbefälle nach wie vor die Geburtenzahlen, das wird durch Zuwanderung - insbesondere aus den EU-Ländern, aber auch durch die Flüchtlinge - mehr als ausgeglichen.

Kein neuer Trend. Schon 2014 stieg die Einwohnerzahl in Deutschland um 0,5 %.

Die wachsende Nachfrage wird aber nicht nur durch die Einwohnerzahl bestimmt, sondern in erster Linie durch die Haushaltszahl. Und die steigt. Haushalte werden immer kleiner. Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in den Städten zur Regel geworden.

Und: Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf die Städte und Ballungsgebiete. Es gibt eine große Binnenwanderungen – raus aus den Landkreisen, rein in die Städte.

Wohnungsneubau

Mitte bis Ende der 90er Jahre wurden in Deutschland zwischen 500.000 und 600.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut, davon 200.000 bis 300.000 Mietwohnungen.

Dann gingen die Wohnungsneubauzahlen drastisch zurück, 2009 wurden noch 159.000 Wohnungen neu gebaut. Seither steigen die Neubauzahlen langsam wieder an.

2015 wurden 247.724 Wohnungen neu gebaut, 105.095 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, aber davon allein 60.000 als – im Zweifel teure – Eigentumswohnungen.

2016 hofft man auf über 300.000 Fertigstellungen, die Baugenehmigungszahlen sprechen dafür.

Mieten

Geringes Angebot und steigende Wohnungsnachfrage führen zu immer höheren Mieten.

Im Wohnungsbestand liegt die Durchschnittsmiete derzeit bei 6,39 Euro pro Quadratmeter kalt, allerdings mit enormen Spreizungen. In München müssen z.B. im Durchschnitt 11,12 Euro gezahlt werden.

Aber das sind reine Durchschnittszahlen. Je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Lage der Wohnung können sich noch deutlich höhere ortsübliche Vergleichsmieten ergeben.

Während die zulässige Höhe der Bestandsmieten gesetzlich geregelt ist, scheint es für die Neu- und Wiedervermietungs-mieten keine Grenzen nach oben zu geben.

Die Wiedervermietungs-mieten liegen in den Groß- und Universitätsstädten 20 % bis 40 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Trotz Mietpreisbremse sind die Wiedervermietungs-mieten im 1. Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr in den „Hotspots“ noch einmal zwischen 4 % und 7 % gestiegen.

Herausforderung Wohnungssuche

Immer mehr Mieter bzw. Mieterhaushalte konkurrieren um immer teurer werdende Wohnungen. Wer eine „bezahlbare“ Wohnung sucht, trifft vielerorts auf einen leergefegten Wohnungsmarkt.

Es gibt praktisch kein Angebot.

Ich habe im September eine 60 qm große Wohnung bei ImmobilienScout24 in Hamburg und in München gesucht.

Für 480 Euro kalt – 8 Euro/qm – gab es 8 Angebote in Hamburg, in München keins.

Für 600 Euro kalt – 10 Euro/qm – gab es in München immer noch kein Angebot, in Hamburg immerhin 63.

Erst ab 900 Euro kalt – 15 Euro/qm – „spuckte“ ImmobilienScout24 auch in München Wohnungsangebote aus, insgesamt 31.

Und um diese Wohnungen müsste ich jetzt mit tausenden von Mietinteressenten konkurrieren.

Um mich durchzusetzen müsste ich wohl Top-Verdiener sein und dürfte – aus Vermietersicht – keine Schwachstellen haben.

Wenn doch, hätte ich in München keine Chance auf eine Wohnung. Ich müsste eine Wohnung in einem nordöstlichen, bayerischen Landkreis suchen.

Fazit

Das Wohnungsangebot muss erweitert werden. Wir brauchen:

- 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon mindestens 140.000 Mietwohnungen, 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im mittleren bis unteren Preissegment.
- 80.000 Sozialwohnungen mit langen, idealerweise dauerhaften Preisbindungen. Kompensationszahlungen des Bundes von 1,5 Milliarden Euro ab 2017 werden nicht ausreichen. Die Länder sind hier gefordert.
- 60.000 bezahlbare Mietwohnungen, gefördert z.B. durch steuerliche Anreize, wie Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung von 2 % auf 3 % oder Sonderabschreibungen/Investitionszulagen für den Neubau. Aber nur, wenn es dann eine Mietobergrenze gibt.

Solange es auch nicht ansatzweise einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt, brauchen wir zusätzliche gesetzliche Regelungen, die den Anstieg der Wiedervermietungsmieten wirksam begrenzen.

Notwendig sind eine funktionierende Mietpreisbremse – die jetzigen Vorschriften sind unzureichend – und ein handhabbares Verbot von Wuchermieten im Wirtschaftsstrafgesetz.