

Mieten vom Staat

Wie öffentliches Geld Leerstand, Mieten und Risiken verändert

79 Wohnungen im Harz als Fallstudie

Matthias Heyder

Inhalt

Warum dieses Buch

- 1 – Vierzig von neunundsiebzig
- 2 – Als der Landkreis Mieter wurde
- 3 – Leerstand ist kein Wohnungsangebot
- 4 – Vier Wege, auf denen öffentliches Geld in die Miete kommt
- 5 – Dieselbe Wohnung, eine andere Miete
- 6 – Wenn das Jobcenter die Miete begrenzt
- 7 – Milliarden im System, ein Mietkonto im Haus
- 8 – Einnahme ist nicht Gewinn
- 9 – Wann sich eine leere Wohnung wieder rechnet
- 10 – Das Risiko verschwindet nicht
- 11 – Was dieser Bestand beweist – und was nicht
- 12 – Ein schwacher Markt bekommt einen neuen Zahler
- 13 – Ist es legitim?
- Schluss – Man muss in die Mietkonten schauen

Quellen

Warum dieses Buch

Ende 2021 standen in dem untersuchten Wohnblock in Blankenburg 40 von 79 Wohnungen leer. Einige waren sofort vermietbar, andere mussten hergerichtet werden, manche hätten erhebliche Investitionen gebraucht. Vor allem fehlten Mieter. Wenige Monate später suchte der Landkreis Wohnungen.

Für einen Bestand, der jahrelang unter Leerstand gelitten hatte, änderte sich damit die wirtschaftliche Rechnung. Der Landkreis mietete Wohnungen unmittelbar an; daneben entstanden später private Mietverhältnisse, bei denen Unterkunftskosten ganz oder teilweise vom Jobcenter oder vom Sozialamt getragen wurden. Bei vielen Neuvermietungen lag die Miete deutlich über älteren Bestandsverträgen.

Als Verwalter habe ich diese Entwicklung zunächst nicht als wohnungspolitisches Thema betrachtet. Ich hatte Leerstandslisten, Mietangebote, Übergaben, Reparaturen und Mietkonten auf dem Tisch. Mich interessierte, welche Wohnung vermietbar war, was vorher gemacht werden musste und ob anschließend die Miete einging.

Mit der Zeit wurde sichtbar, dass sich mehr verändert hatte als nur die Belegung. Wohnungen, für die sich jahrelang kaum jemand interessiert hatte, wurden wieder wirtschaftlich interessant. Bei einzelnen Einheiten folgte auf einen Landkreisvertrag ein privates Mietverhältnis mit höherer Miete. In anderen Fällen verlangte das Jobcenter eine Kostensenkung, die anschließend auch im Mietkonto ankam.

Einfache Erklärungen passen dazu schlecht. Öffentliche Stellen treten in diesem Markt in verschiedenen Rollen auf: als Mieter,

als Leistungsträger und teilweise als unmittelbarer Zahler. Zugleich begrenzen Angemessenheitsregeln, welche Wohnkosten dauerhaft übernommen werden.

Mich interessiert deshalb eine einfache Frage: Was geschieht mit einem schwachen Wohnungsmarkt, wenn öffentliches Geld zu einem wichtigen Teil seiner Nachfrage wird?

Ich untersuche diese Frage an einem konkreten Bestand und nicht ausgehend von einer politischen These.

Der untersuchte Wohnblock in Blankenburg ist dafür ungewöhnlich gut dokumentiert. Für die 79 Wohnungen liegen Leerstandslisten aus mehreren Jahren vor. Hinzu kommen Mietverträge, Mietkonten, Unterlagen des Landkreises, Vorgänge der KoBa Harz, Mietangebote und Aufzeichnungen über den Zustand leerer Wohnungen.

Die Unterlagen erlauben Vergleiche bis auf Wohnungsebene: zwischen Landkreis- und Privatvertrag, zwischen angebotener und anerkannter Miete sowie zwischen langjährigem Leerstand und späterer Belegung. Auch die Wohnungen, die trotz neuer Nachfrage leer blieben, gehören zum Bild.

Nicht jede dieser Fragen lässt sich vollständig beantworten. Gerade bei Investitionen ist die Datenlage schwächer als bei Mieten und Leerständen. Eine höhere Miete beweist noch nicht, dass anschließend mehr Geld in das Gebäude geflossen ist. Auch eine zeitliche Abfolge beweist nicht automatisch eine Ursache.

Aber die Unterlagen reichen aus, um einen Vorgang sichtbar zu machen, der in großen Debatten über Bürgergeld, Wohnungsnot oder Vermieter schnell abstrakt wird.

Die Unterlagen zeigen einen widersprüchlichen, aber nachvollziehbaren Zusammenhang: Öffentlich finanzierte

Nachfrage kann Leerstand aufnehmen, die Wirtschaftlichkeit einzelner Wohnungen verbessern und höhere Neuvertragsmieten ermöglichen. Dieselben Regeln können eine Miete später wieder begrenzen. Verwaltungsaufwand, Investitionsrisiken und technischer Leerstand bleiben bestehen.

Der untersuchte Wohnblock ist kein Modell für ganz Deutschland, sondern ein gut dokumentierter Fall aus einer strukturschwachen Region. Gerade deshalb lässt sich dort verfolgen, was aus abstrakten Wohnkosten im Alltag wird: Verträge, Sollstellungen, Zahlungen und Leerstand.