

---

# NEUE HEIMAT

Südbayerische Wohnstätten e.G. ✧ Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ✧ WEG Verwaltung

---



## Mietnomaden- ein Phänomen unserer heutigen Zeit

Mietnomaden sind ein Phänomen unserer heutigen Zeit und beschreiben Mieter die nicht sesshaft sind, sich nur einmieten um in kurzer Zeit mit einem meist hohem Mietrückstand und einem oft erheblichen Sachschaden spurlos aus der Wohnung zu verschwinden.

In Deutschland lebt über die Hälfte der Bevölkerung also rund 60 % in gemieteten Wohnräumen. Das verschafft der Miete von Wohnraum besondere praktische Bedeutung. Gute Mieter, die langfristig in den Wohnungen bleiben, werden jedoch immer seltener wie die meisten Vermieter, egal ob gewerblich oder privat, feststellen müssen. Es mehren sich nach Erkenntnis der Mietrechtsexperten die Fälle, in denen Mieter bereits beim Einzug in die neue Wohnung die feste Absicht haben nie Miete zu zahlen. Sie nutzen die Immobilie, bis Sie per Gerichtsbeschluss vor die Tür gesetzt werden und ziehen dann in die nächste Wohnung. Experten nennen das Miet-Tourismus oder Mietnomaden. Gründe warum gerade diese Erscheinung in unserer Gesellschaft zunimmt gibt es verschiedene.

Ein Grund für die immer schwierigere Vermietbarkeit ist die Mietrechtsmodernisierung vom 01. September 2002. Das heutige Mietrecht fußt auf den am 01. Januar 1900 in Kraft getretenen Vorschriften des BGB. Das BGB regelt die Beziehung zwischen Vermietern und Mietern eingehend, stärkt aber nach der Reformierung des Mietrechts mehr die Rechte des Wohnraummieters - umgangssprachlich wird das neue Mietrecht auch „soziales Mietrecht“ genannt. Ziel war es das Mietrecht zu vereinfachen, es verständlicher und durchschaubarer zu machen und Streitpotentiale zu verringern. Dieses Ziel wurde bereits bei den konträren Kündigungsfristen zwischen Mieter und Vermieter verfehlt, erstmals wurde eine Frist zur jährlichen Abrechnung der Betriebskosten eingeräumt, der einfache Zeitmietvertrag, der vor der Mietrechtsmodernisierung nicht mit Gründen versehen werden musste, wurde abgeschafft, ein so genanntes Nachholrecht für die Zahlung der geschuldeten Miete wurde eingeführt. Das Senken der Kappungsgrenzen auf 20 % sowie die Änderung der Modernisierungserhöhung haben nur sehr geringe Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, da diese Erhöhungen meist nicht zur Gänze ausgenutzt werden konnten. Eine Mietpreisüberhöhung ist aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage nur schwer nachvollziehbar. Sehr nachteilig für Vermieter ist das Eintrittsrecht der Untermieter bzw. Lebenspartnern bei Tod des Mieters. Hier kann es passieren, dass man, falls der zahlende Mieter verstirbt einen Mietnomaden als Mieter bekommt, ohne darauf einwirken zu können.

**Hausanschrift:**  
Dr. Albert Frank Str. 4  
83308 Trostberg

**Internet / E-Mail:**  
[www.neueheimat-trostberg.de](http://www.neueheimat-trostberg.de)  
[kontakt@neueheimat-trostberg.de](mailto:kontakt@neueheimat-trostberg.de)

**Telefon Fax:**  
08621 – 2527  
08621 – 63163

**Steuer Nr.**  
125/24508

**Bankverbindung:**  
Volksbank Trostberg  
BLZ 710 900 00  
Kto Nr. 641 471 0

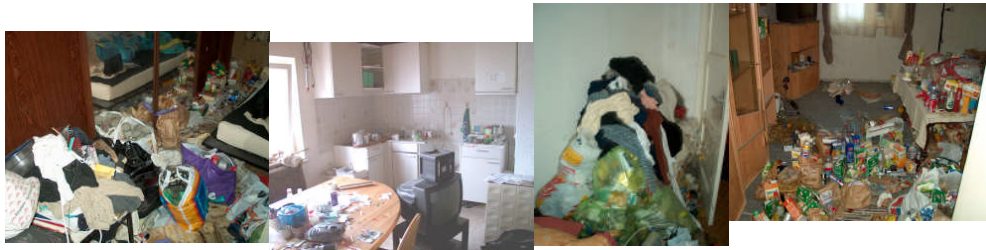
Kreissparkasse Trostberg  
BLZ 710 520 50  
Kto Nr. 101 097

**Eintragung:**  
Registergericht Traunstein  
GnR-Nr. 212

**Vorstandsmitglieder:**  
G. Hofer, H. Deja, S. Haider  
**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Kurt Sojer

Immobilienmärkte können sich den gesamtwirtschaftlichen Zyklen eines Landes nicht entziehen. So ist die Nachfrage nach Wohn-, Einzelhandels- und Büroimmobilien mit der Nachfrage nach Arbeit, also auch mit dem Wachstum der Wertschöpfung sowie der Änderung der Kaufkraft, korreliert. Mietnomaden findet man überwiegend im Bereich der Wohnungsmärkte. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte gemeinsam mit den demografischen Trends haben expliziten Einfluss auf die Nachfrage. Die Trends, die für die Zukunft der Wohnungswirtschaft entscheidend sein werden, wirken sich von Ort zu Ort anders aus. Bevorzugt werden große Wohnungen in ausgewählten Städten, entscheidend ist das Angebot an Arbeitsplätzen. Wachstumsregionen dürfen deshalb mit erhöhter Nachfrage nach Wohnraum rechnen. Die neu hinzukommenden Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum insbesondere in wirtschaftlich starken und damit teureren Kernstädten suchen, gehören aber mehrheitlich nicht zu den Besserverdienenden. Finden die arbeitssuchenden Mieter nicht im geplanten Zeitrahmen die gewünschte Anstellung, geraten sie unweigerlich in den Miet- Tourismus. Dieser Problematik sehen sich insbesondere Städte in Westdeutschland ausgesetzt.

Ein Hauptproblem für die steigenden Mietausfälle und für das Wachsen des Phänomen der Mietnomaden ist die derzeitige schlechte Arbeitsmarktsituation. Arbeitslosigkeit verändert das Leben der Betroffenen radikal. Sie bedeutet eine enorme finanzielle und psychische Belastung. Da die Arbeitslosenunterstützung seit Einführung von Hartz IV die Belastung nicht mehr, wie noch im Jahr 2004, weitgehendst abfedert, übt Arbeitslosigkeit einen noch stärkeren Druck auf die Betroffenen aus. Ein gravierendes Problem für Deutschland ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen, von denen viele länger als zwei Jahre ohne Job sind. Mit Dauer der Arbeitslosigkeit geht die Bereitschaft sich sozial zu integrieren mehr und mehr verloren. Wenn das Arbeitslosengeld dann zur Deckung des Lebensunterhaltes nicht mehr ausreicht und der Gang zum Sozialamt zu beschämend ist, gleiten auch strebsame Personen ab und geraten in den Kreis der Mietnomaden.



Ein Problem der Mietzahlung ist der Überweisungsmodus mit der Einführung von Hartz IV. Während in der Sozialhilfe die Miete von der Kommune direkt an den Vermieter überwiesen wurde, erhalten die meisten Hartz IV Arbeitslosen die Miete auf Ihr eigenes Konto überwiesen. Damit sollte Ihnen mehr Eigenständigkeit ermöglicht werden. Die Verbände beklagen, dass Arbeitslose zunehmend die Mieten nicht mehr bezahlen und das für die Miete vorgesehene Geld anderweitig verbrauchen. Die Zahl der fristlosen Kündigungen sowie die Zahl der Mietnomaden steige deswegen in erheblichem Maße.

Die anhaltend schwache Konjunktur und die neue einheitliche Insolvenzordnung sorgen weiterhin in Deutschland für einen Pleitenrekord. Bei privaten Insolvenzen sind die Auswirkungen der Insolvenzordnung auf noch nicht vollständig erfüllte Verträge, im besonderen das Dauerschuldverhältnis des Mietvertrages, in der Insolvenz des Mieters zu beachten. Das Mietverhältnis besteht auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens fort. Ein Rücktrittsrecht für den Vermieter besteht falls der Mietraum bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens noch nicht an den Mieter überlassen war. Der insolvente Mieter hat natürlich das Interesse, trotz Insolvenz in der Wohnung zu bleiben. Diesem Interesse steht das Interesse des Vermieters an einer pünktlichen und regelmäßigen Zahlung der Miete gegenüber. Mit einer Kündigung im Insolvenzfall wird dem Phänomen Mietnomade Vorschub geleistet, geprägt durch den Eides statt verbunden mit der Obdachlosigkeit.

Die immer wieder veröffentlichten Zahlen der Mietausfälle, der privaten Insolvenzen und der konjunkturellen Flaute schrecken viele Investoren und Immobilieneigentümer ab Vermieter zu werden. Nicht zuletzt auch deshalb, weil es inzwischen gar nicht mehr so einfach ist, einem säumigen Mieter wieder zu kündigen, hat er sich mal häuslich niedergelassen.

Aufgrund der allgemeinen schwachen wirtschaftlichen Situation entwickeln sich die Mieten eher rückläufig. Familien verzichten auf flächenmäßigen Zusatzbedarf und geben sich mit günstigeren Wohnungen zufrieden. Außerdem werden Haushaltsgründungen aufgeschoben. Die eigentlich vorhandene Nachfrage wird insbesondere durch die Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes, sinkende Realeinkommen und der damit verbundenen Besorgnis, man könne sich eine teure Wohnung nicht mehr leisten, hinten angestellt. Investoren, die sich der geringen Renditen und der zunehmend schwierige Situation am Mietmarkt bewusst sind, ziehen sich zurück.

Die neuen Investoren, die überwiegend aus Amerika kommen, die so genannten REITs (Real Investment Trusts) verfolgen das Geschäftsmodell der kurzfristigen, maximalen Renditen mit möglichst hohen Cash Flows. Hier besteht die Gefahr, dass die Substanzwerte abgeschöpft werden und nicht wieder in den Bestand investiert werden. Dadurch wird der volkswirtschaftliche Kapitalstock ausgezehrt. Die Quartiers und Stadtentwicklung sowie funktionierende stabile Nachbarschaften und soziale Integration verschiedener Bewohnergruppen werden zugunsten der Orientierung am Quartalsbericht geopfert. Wie sich die Mietnomaden unter den häufigen Transaktionen dieser Investoren entwickeln bleibt abzuwarten.

Vermieter und Mieter sollten den regelmäßigen Kontakt suchen um Probleme und Unklarheiten abzusprechen und um gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Mit einem guten Kontakt zwischen dem Mieter und dem Vermieter entsteht meist ein langfristiges Mietverhältnis. Bereits beim Abschluss des Mietvertragsverhältnisses muss auf die Individualität des Einzelnen im Bereich „wohnen“ geachtet werden. Ziel für Vermieter sollte es sein, unnötigen Leerstand durch zielgerechte Sanierungen bzw. Modernisierungen zu vermeiden und durch einen angemessenen Mietpreis ein gutes soziales Umfeld zu schaffen - dies stärkt die Mietparteien untereinander und in einer gestärkten Mietpartei finden Mietnomaden aufgrund ihres Verhaltens keinen fruchtbaren Boden.

## **Gerhard Hofer**

- *Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten*
- *Dipl. Immobilienwirt DIA*
- *Betriebswirt d. H.*
- *Immobilienfachwirt IHK*