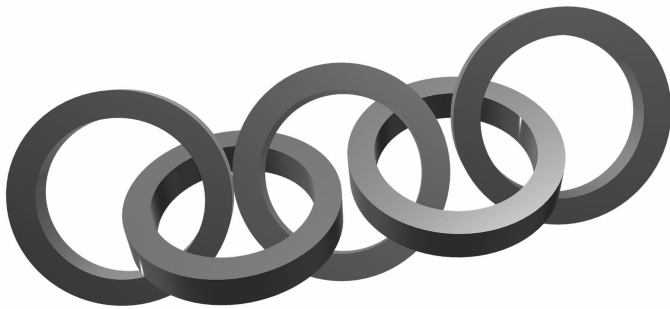


Das Märchen von der billigen Miete

Das Märchen von der *billigen* Miete und vom Bauturbo



Die Konferenz der Tiere

Kurzfassung

Das Märchen von der billigen Miete

Impressum

©dlpverlag

Nürnberg / Deutschland

1. Ausgabe 2026 als pdf

Bilder von pixabay.com oder vom Autor

Alle Seiten dieser pdf-Datei unterliegen dem deutschen Urheberrecht.

Die Tiere des Buch sprechen natürlich die Meinung des Autors Peter Reger.

Achtung!

Dieses Heft/Buch kann Spuren von Satire enthalten.

Inhalte

1 Ursache der Miete ist das Bauen

2 Die Vermieter sahen ab

3 Wer einen schikaniert, den liebt man nicht

4 70 Jahre bauen, aber keine Gesundheit

5 Langfristig denken und bauen

6 Bauen und Wohnen sind eins

7 Die Staatslenkung durch Marktwirtschaft ersetzen

8 Das Bauen sollte radikal neu gedacht werden.

9 Das Mieterlied

Quellen

1 Ursache der Miete ist das Bauen

Es war einmal in Berlin, dass der liebe Gott eine Konferenz von 12 Tieren (die des chinesischen Tierkalenders) einberief, um darüber zu beratschlagen, ob und wie den Menschen in Deutschland bei der Bewältigung des großen Problems der teuren Miete und des teuren Bauens geholfen werden könne. Zum Moderator wurde die schlaue Schlange bestimmt. Diese bedankte sich und sprach: „Es ist mir eine große Ehre, diese Konferenz leiten zu dürfen. Ich möchte einleitend einiges Grundsätzliches sagen. Der deutsche Philosoph Heidegger hat sinngemäß gesagt, ‚Bauen ist Wohnen, beide sind eins, aber Wohnen setzt ein Bauen voraus. Wohnen ist die Weise, wie wir Sterblichen auf der Erde sind. Das Wohnen begleitet den Menschen über die gesamte Spannweite des Lebens‘. 1) Wohnen, also Miete setzt ein Bauen voraus, die Ursache der Miete ist das Bauen. Eine Wohnung zu haben ist also etwas grundsätzlich Wichtiges für den Menschen.“

„Begrüßen darf ich die Bauministerin, die gleich ein paar Worte zur Einführung sagen wird. Sie haben das Wort.“ Die Bundesbauministerin, vom Tierzeichen ein weiblicher Hase (also eine Häsin) stand auf, trat an das Mikrofon und sprach und sprach und sprach. Vom Baurambo, von Hundertausenden von Wohnungen, die neu gebaut werden würden, vom neuen e-Haustyp, von Entbürokratisierung, vom Wegfall des Heizungsgesetzes usw. Sie hatte ein sicheres Auftreten bei völliger Ahnungslosigkeit, stellten die Zuhörer fest, keine

Das Märchen von der billigen Miete

wirkliche Ahnung also, wie bei fast allen Politikern, männlich wie weiblich.

2 Die Vermieter sahen ab

Das Publikum wurde unruhig.

"Die Menschen sind uns nicht gut gewogen", meckerte die Ziege, "sie fangen, töten und essen uns. Und ich bin auch noch Stallmieter."

"Und die Vermieter sahen ab", ereiferte sich der Hahn "und treiben die Mieten nach oben."

„Weil sie profitgierig sind,“ rief erzürnt sich der Tiger.

"Stopp, stopp", ergriff der Moderator das Wort. "Danke Frau Ministerin für Ihre Ausführungen. Ich soll hauptsächlich das Gespräch zwischen Vermietern, Baufachleuten und Mietern moderieren. Zunächst also die Feststellung: Wer ist Mieter, bitte Handzeichen." Tiger, Affe, Ratte, Hase, Ziege, Hahn, Pferd, Schlange und der Moderator hoben die Hand.

"Also 9 Mieter und somit 3 Vermieter oder Investoren, nämlich Büffel, Hund und Schwein. Damit nicht alle durcheinander reden, stelle ich jeweils ein Thema in den Raum und wer etwas dazu sagen will oder kann, hebt bitte den Fuß oder die Pfote und ich werde euch jeweils nach einander aufrufen, OK?"

"Erste Frage: Warum gibt es keine billige Miete in Städten?"

Das Schwein hob die Pfote und redete gleich los: "Am Anfang gleich etwas Grundsätzliches: In der

Das Märchen von der billigen Miete

'Immobilien-Bibel' 2) steht, dass die Wohnung das teuerste Produkt des Menschen ist. Und eben haben wir gehört, dass Wohnen die Weise ist, wie Menschen auf der Erde sind. Bei den Kriegen mit den zerstörten Häusern sieht man, dass es stimmt.“

Der Büffel nickte und sagte: "Bei einem teuren Produkt kann keine niedrige Miete heraus kommen.“

„Ja Leute, es geht um Ursache und Wirkung. Ursache ist das Bauen, die Wirkung ist die Miete. Wenn die Ursache teuer ist, ist es auch die Miete. Die Politik flickt immer NUR an der Auswirkung herum, wie bei Corona“, ereiferte sich der Hund.

„Ich hab' aber nicht so viel Geld, um mehr Miete zu bezahlen“, schrie der Affe.

„Weil die Vermieter so viel absahnen“, wiederholte nochmals der Tiger.

„Und die Wohn-Nebenkosten, vor allem Heizung und Strom sind ebenso hoch“, meinte das Pferd.

„Wenn du, lieber Affe, nicht so viel Geld für eine Miete hast, kannst du dir eben keine eigene leisten und musst dir was anderes überlegen, eine Wohngemeinschaft zum Beispiel.“

3 Wer einen schikaniert, den liebt man nicht

„Auch das Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung polemisiert gegen institutionelle Investoren, dass diese die Mieten in die Höhe treiben, vor allem in Berlin. Die Stadt sei für sie ein beliebtes Pflaster geworden“, argumentierte der Büffel.

Die Vermieter und Investoren lachten.

Das Märchen von der billigen Miete

„Was sagt die Ministerin dazu? Oh, sie ist schon gegangen“, meinte der Moderator. „Warum habt ihr gelacht?“

„Wir haben darüber gelacht, dass Berlin ein beliebtes Pflaster für Bau-Investoren sein soll. Ausgerechnet Berlin, das mit dem Mietendeckel und ständig neuen Vorschriften die Bauträger und Vermieter schikaniert. Wer einen schikaniert, den liebt man nicht“, sagte überzeugend das Schwein.

„Die Berliner fordern immer nur, nur das Beste. Es darf aber für sie nichts kosten und auch dann schimpft man ständig, was das doch für ein Sch... ist. Das ist die Berliner Mentalität“, meinte der Büffel.

„Aber Berlin ist nicht Deutschland. Immobilienmärkte sind stets regionale Märkte. Man kann sagen: jede Stadt ist ein eigener Markt, beim Bauen wie bei der Miete“, sagte sehr betont der Hund.

„Die SPD, vor allem die hier von Berlin, sagt immer das Gleiche und merkt nicht, dass die Themen längst ausgeleiert sind“, sagte das Schwein.

Der Moderator ergriff wieder das Wort.

Gibt es eine Möglichkeit, die Baukosten zu senken?“

Die drei Vermieter und Investoren schüttelten den Kopf. „Deutschland ist, seit es die EU gibt, letzter im Ranking der Länder, letzter seit mehr als 30 Jahren und das nicht von ungefähr“, sagte der Hund und fuhr fort:

„Kostensenkung ist beim Gesetzgeber ein Fremdwort“.

„Nicht vergessen! Die Baubranche ist seit 70 Jahren in staatlicher Geiselhaft, nachzulesen in der schon genannten ImmobilienBibel. Alles ist im Detail in

Das Märchen von der billigen Miete

einigen Tausend Gesetzen und Verordnungen vorgeschrieben,“ gab der Büffel zu bedenken. „Typisch war das Heizungsgesetz, aber auch die neue Fassung hat noch immer den privaten Heizungskeller im Visier. Und der teure ‚Dämmwahn‘ ist nicht abgeschafft, obwohl das Klima immer wärmer wird,“ erzürnte sich der Büffel.

4 70 Jahre bauen, aber keine Gesundheit

„Im ganzen Immobilien-Gesetzesdschungel kommt das Wort ‚Gesundheit für den Menschen‘ nicht ein einziges Mal vor. Das ganze Dämmen bedeutet für Menschen ein Wohnen und Arbeiten im Luftballon, also dicht und ungesund. Die Staatsdoktrin lässt grüßen!“ ereiferte sich das Schwein.

„Auch wenn wir bauen wollten. Derzeit gibt es kaum neue Baugrundstücke und vor allem keine ausreichenden Fachkräfte“, sagte der Hund und fuhr fort: „Die Zahl der Baugenehmigungen zu zählen ist genau so irreführend wie damals bei Corona, als man die Infizierten statt die Erkrankten zählte.“

„Ja, denn die Zahl der Baugenehmigungen ist ungenau. Was wird genehmigt? Zum Beispiel eine Garage, ein Einfamilienhaus, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen? Genehmigt heißt noch nicht gebaut, es gibt auch vorsorgliche Anträge auf Genehmigung,“ fügte der Büffel dazu und fuhr fort: „Beim Thema Miete und beim Thema Steuern kommt auch immer die ‚arm-reich-Diskussion‘ auf. Ein Blick in die Geschichte zeigt, dass sich die Menschen an diesem Thema schon mindestens

Das Märchen von der billigen Miete

seit den alten Griechen aufgeilen, soll heißen: Das Thema ist nicht neu, sondern steinalt und bleibt wohl auf Ewigkeit so.“

„Ja, es ist eine Neiddiskussion,“ gab der Mieter Hase zu. „Was immer übersehen wird: Das Bauen ist eine lokale Sache, der Bund kann und muss Geld geben. Selbst bauen sollte der Bund nicht. Eine staatliche Wohnungsgesellschaft, die wieder diskutiert wird, gab es schon einmal in den 60er bis 70er Jahren und war kein wirkliches Erfolgsmodell“, antwortete das Schwein.

5 Langfristig denken und bauen

„Und was auch immer übersehen wird,“ sagte der Hund, „ist, dass man bei Immobilien langfristig denken muss. Gebäude sind teuer, aber massiv und dauerhaft gebaut, man muss also über Generationen hinweg denken, also an Kinder, die noch nicht geboren sind. Das heißt, die Bevölkerungsentwicklung ist wichtig. Bei zurückläufiger Kinderzahl wird auch die Nachfrage nach Wohnungen bald rückläufig sein. Und wenn viele Ukrainerfamilien wieder in ihre Heimat zurück kehren, werden Wohnungen frei.

Ich habe deshalb auch Zweifel, ob die veröffentlichten Tausenden von Neubauwohnung auf einer belastbaren Nachfrage beruhen.“

„Du meinst, man braucht zukünftig gar nicht so viele Wohnungen? Man braucht keinen Bauturbo?“ fragte die Schlange.

„Richtig. Es gibt Nachfrage, aber das ist die ganz normale Wohnungs-Wechsel-Nachfrage, also die Suchenden haben eine Wohnung, aber sie möchten diese

Das Märchen von der billigen Miete

aus bestimmten Gründen wechseln, weil sie zum Beispiel zu teuer, zu klein oder auch zu groß ist oder eine andere Lage haben sollte usw., es gibt unzählige, ganz normale Gründe“, antwortete der Hund.

6 Bauen und Wohnen sind eins

„Zusammenfassend,“ sagt der Moderator, „kann man also festhalten, dass Bauen und Wohnen eins sind, aber Bauen ist die Ursache für die Miete. Wenn man also billiger bauen könnte, gäbe es auch eine niedrigere Miete, ist das richtig so?“

„Ja, im Prinzip ist das richtig“, sagte das Schwein und die beiden anderen nickten zustimmend.

„Und nochmals die Frage: Wie kommt man zu einem günstigeren Bauen?“ fragte der Moderator.

„Erster Schritt: Die vielen Vorschriften einstampfen“, sagte der Büffel und fuhr fort:

7 Die Staatslenkung durch Marktwirtschaft ersetzen

„Einstampfen, um die „staatliche, gut 70-jährige Lenkung, vor der Wende übrigens Ost wie West, los zu werden und durch neuzeitliche Methoden zu ersetzen, die sich an der Marktwirtschaft orientieren. Auch die meisten DIN-Normen sollten von der Pflicht auf „kann und soll“ geändert werden.“

„Bleiben sollten nur Vorschriften, die Sicherheit, Brandschutz und Statik betreffen,“ meinte das Schwein.

Das Märchen von der billigen Miete

„Das heißt also,“ sagt nachdenklich der Moderator, „Der richtige Ansatz wäre, das Bauen komplett neu zu denken“.

„Nicht nur komplett, sondern radikal neu zu denken. Die Vergangenheit hinter sich zu lassen und vor allem die Bedürfnisse der Menschen an die erste Stelle zu setzen.“

„Sollte es auch ‚beschleunigte Verfahren‘ geben? Einen Bauturbo? fragte der Moderator.

„Das ist eine wichtige Systemfrage. Die meisten Beamten haben eine abwartende Haltung, weil es keine Fehler geben darf. Die Gesetze haben zuviele Haken und Ösen, also Ausnahmen und Bedingungen. Das müsste geändert werden. Wer aktiv ist, zum Beispiel bei einem beschleunigten Verfahren, macht eventuell auch Fehler und davor sollten Beamte keine Angst mehr haben müssen. Dann verkürzen sich auch die Verfahren, zum Beispiel die Baugenehmigungen“, sagte das Schwein.

„Kommen wir nochmals zur Miete, speziell zur Mietpreisbremse“, sagte der Moderator, „wer kann dazu etwas sagen?“

„Die Mietpreisbremse ist viel zu lasch,“ entgegnete der Affe. „Die bewirkt wenig.“

„Das stimmt, weil sie wie ein ‚Auto ohne Motor‘ ist. Reine Bürokratie, wie auch das gesamte Mieterhöhungsverfahren, das kein Mieter versteht, da viel zu juristisch und nicht lebensnah“.

Das Märchen von der billigen Miete

„Wenn der Staat nun die Staatslenkung einstellen und die Soziale Marktwirtschaft zulassen sollte, schießen doch die Mieten durch die Decke, oder nicht?“ fragte die Ratte.

„Die Miethöhe lässt sich doch ganz leicht bändigen. Es genügt ein Gesetz und *ein* Satz: ‚Für alle Mieten von Wohnraum gilt die Kostenmiete gemäß Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung.‘ Letztere gibt es seit den 70er Jahren für den Sozialen Wohnungsbau, sie hat sich bewährt und die ganze bisherige Zustimmungsbürokratie entfällt.“

8 Das Bauen sollte radikal neu gedacht werden.

„Zusammenfassend“, sagte der Moderator, *„kann ich also sagen:*

Das Bauen sollte radikal neu gedacht werden. Eine billige Miete ist ein Märchen, eine Illusion, eine Fata Morgana. Im Gegenteil, sie wird weiter kräftig steigen, wenn es nicht gelingt, die Ursache, also das Bauen radikal neu zu denken.“

Allgemeines Klatschen.

„Ich danke Ihnen für ihr kommen.“

9 Das Mieterlied

Dann traten vier Mieter nach vorne und sangen das Mieterlied:

Ich suche nach etwas Genialem
nein, nicht banalem

Das Märchen von der billigen Miete

eine Immobilie, eine Wohnung für mich
ja, natürlich auch für dich
und für unsere Kinder
billig wohnen, niemand kann mich gängeln
und aus der Wohnung drängeln
egal ob ich kiffe oder rauche
das ist die Freiheit, die ich brauche

Alle klatschten erfreut.

Und die Moral von der Gschicht:

Nicht das Monitäre oder Gesetzliche, sondern die
Marktwirtschaft, Gesundheit und Zufriedenheit der
Bewohner sollten beim Bauen an erster Stelle stehen.

Quellen:

- 1) Martin Heidegger (1889-1976) in Bauen und Wohnen
- 2) Reinhold Pachowsky, ImmobilienBibel 2. Auflage,
dlpverlag.de