



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 62/30.06.2026**

## **Wenn der Staat selbst Wohnungsleerstand produziert**

**Editorial von Prof. Stephan Kippes in der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd (Ausgabe 2/26)**

Der Staat geht zu Recht gegen Eigentümer vor, die Wohnungen leer stehen lassen. Doch gleichzeitig produziert er selbst in erheblichem Stil genau diesen Leerstand – durch ineffiziente Verwaltung und chronisch überlastete Nachlassgerichte.

Gerade bei Erbfällen zeigt sich das Versagen besonders deutlich: Es ist keine Ausnahme, sondern Realität, dass Immobilien über Jahre hinweg blockiert sind, weil Verfahren nicht vorankommen. Wohnungen stehen leer, gammeln vor sich hin und büßen an Wert ein, während Menschen händeringend Wohnraum suchen. Eigentümer zahlen weiter – für Instandhaltung, Steuern und Nebenkosten – ohne jede Einnahme. Das ist leider kein Einzelfall, sondern ein systematisches Problem, das dringend angegangen werden muss. Wir brauchen hier dringend kürzere Bearbeitungszeiten.

Ein Ansatz, der hier wenigstens etwas helfen würde, liegt auf der Hand: temporäre Vermietung über Zeitmietverträge. So könnte Wohnraum sofort genutzt werden, und Eigentümer hätten zumindest eine finanzielle Entlastung. Doch genau hier verhindert das Mietrecht eine pragmatische Lösung.

Der § 575 BGB erlaubt Zeitmietverträge nur in eng begrenzten Ausnahmefällen: Eigenbedarf, umfassende Sanierung oder Werkwohnung. Für Erbimmobilien? Praktisch vielfach irrelevant. Das Ergebnis: Wohnungen bleiben lieber leer, als dass Eigentümer das Risiko eingehen, sie auf unbestimmte Zeit zu vermieten und später sich nicht mehr vom Mieter trennen können. Denn vermietete Immobilien sind vielfach nicht vermarktbar oder es fällt ein zweistelliger Abschlag an.

Hier zeigt sich ein eklatanter Widerspruch staatlichen Handelns: Auf der einen Seite wird Leerstand sanktioniert, auf der anderen Seite wird durch unerträglich langsames Verwaltungshandeln genau dieser Leerstand erzwungen.

Die oft reflexartig vorgebrachte Sorge um den Mieterschutz greift zu kurz. Niemand wird gezwungen, einen befristeten Mietvertrag einzugehen. Aber wer bereit ist, temporär Wohnraum in einer solchen Erbimmobilie zu nutzen, sollte diese Möglichkeit auch bekommen. Stattdessen verhindert der Gesetzgeber aktiv, dass zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen. Und selbst wenn, was nicht zu erwarten ist, Nachlassverfahren dramatisch beschleunigt werden sollten und statt

mehreren Jahren nur noch sechs Monate dauern sollten, so ist dies immer noch ein attraktiver Zeitraum für eine befristete Nutzung, z.B. für Studenten.

Fazit: Der Staat darf nicht länger Teil des Problems sein, während er gleichzeitig vorgibt, es zu bekämpfen. Nachlassverfahren müssten zum Wohle aller Beteiligten in vernünftigen Zeiträumen abgearbeitet sein. Solange Nachlassverfahren Jahre dauern und das Mietrecht flexible Zwischenlösungen blockiert, bleibt jede Diskussion über Wohnraummangel unvollständig. Es braucht vernünftige Bearbeitungszeiten der Nachlassgerichte und endlich einen klaren gesetzlichen Tatbestand für befristete Vermietungen im Erbfall.

Prof. Stephan Kippes

#### **Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

<https://www.facebook.com/IVDsued/>