

Wohnungsmarkt | 30.04.2019 | Lesezeit 3 Min.

Enteignungen wären überzogen

Mieter in deutschen Großstädten sind mit ihrer Wohnung überwiegend zufrieden – egal ob deren Eigentümer die Kommune oder ein privates Unternehmen ist. Zwar haben private Vermieter die Mieten zuletzt am stärksten erhöht. Enteignungen kämen die Städte jedoch teuer und würden viele Mieter begünstigen, die gar nicht bedürftig sind.

Die Forderung ist radikal: Weil große private Wohnungsunternehmen die Mieten auf den angespannten Wohnungsmärkten der deutschen Großstädte unter anderem durch teure Modernisierungen stark in die Höhe treiben würden, sollen sie enteignet werden. So fordern es Demonstranten und so will es eine Bürgerinitiative in Berlin, die derzeit Unterschriften für ein entsprechendes Volksbegehren sammelt.

Die Idee, durch die Überführung von Wohnungen in staatliches Eigentum die Mieter vor weiteren Mietsteigerungen zu schützen, mag zunächst verlockend klingen. Nüchtern betrachtet, spricht allerdings vieles dagegen. Zwei Aspekte der Debatte im Einzelnen:

Wohnungen sind bei allen Vermietertypen in ähnlichem Zustand

Private Wohnungsunternehmen, denen in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern rund 17 Prozent aller Mietwohnungen gehören, halten diese offenbar genauso gut oder schlecht in Schuss wie andere Vermieter auch (Grafik):

Von den Großstadthaushalten, die in Wohnungen privater Unternehmen leben, beurteilen 60 Prozent den Zustand ihrer Wohnung als gut - nur 3 Prozent halten sie für völlig renovierungsbedürftig.

Mietwohnungen: Meist in gutem Zustand

in deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

So viel Prozent der Haushalte beurteilten den Zustand ihrer Mietwohnung im Schnitt der Jahre 2013 bis 2015 wie folgt

- In gutem Zustand
- Teilweise renovierungsbedürftig
- Ganz renovierungsbedürftig

- So viel Prozent der Wohnungen wurden im Schnitt der Jahre 2014 und 2015 modernisiert

Genossenschaftliche Wohnung				
Privates Unternehmen				
Kommunale Wohnung				
Privater Eigentümer				

Privater Eigentümer: vor allem Kleinvermieter, die Immobilien zum großen Teil nicht hauptberuflich vermieten

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2019 IW Medien / iwd

iwd

Damit kommen die privaten Großvermieter sogar besser weg als die Kommunen, deren Wohnungen von immerhin 10 Prozent der Mieter als gänzlich renovierungsbedürftig bezeichnet werden.

Zugleich trifft der Vorwurf, private Wohnungsunternehmen in den Großstädten würden besonders eifrig sanieren, um so hohe Mietsteigerungen zu rechtfertigen, offenbar nicht zu. Im Schnitt der Jahre 2014 und 2015 wurden rund 7 Prozent der Wohnungen im Besitz privater Großvermieter modernisiert. Damit war der Anteil zwar höher als bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften, aber niedriger als beispielsweise bei den Genossenschaften.

Im Schnitt der Jahre 2014 und 2015 wurden rund 7 Prozent der Wohnungen im Besitz privater Großvermieter modernisiert.

Dass private Wohnungsunternehmen keine per se „bösen“ Vermieter sind, zeigt sich auch, wenn man die Mieter nach der allgemeinen Zufriedenheit mit ihrer Unterkunft fragt. Auf der Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) stuften die Haushalte alle Vermietergruppen sehr ähnlich ein:

Die Mieter von privaten Wohnungsunternehmen bewerteten den Zustand ihrer Wohnungen 2017 im Schnitt mit 7,2 von 10 möglichen Punkten - das war nicht weit entfernt vom Bestwert 7,6, den die Mieter von Genossenschaftswohnungen vergaben.

Auch in den Jahren zuvor waren die Werte ähnlich und lagen für alle Vermietertypen nahe beieinander.

Mieten sind bei privaten Unternehmen stärker gestiegen

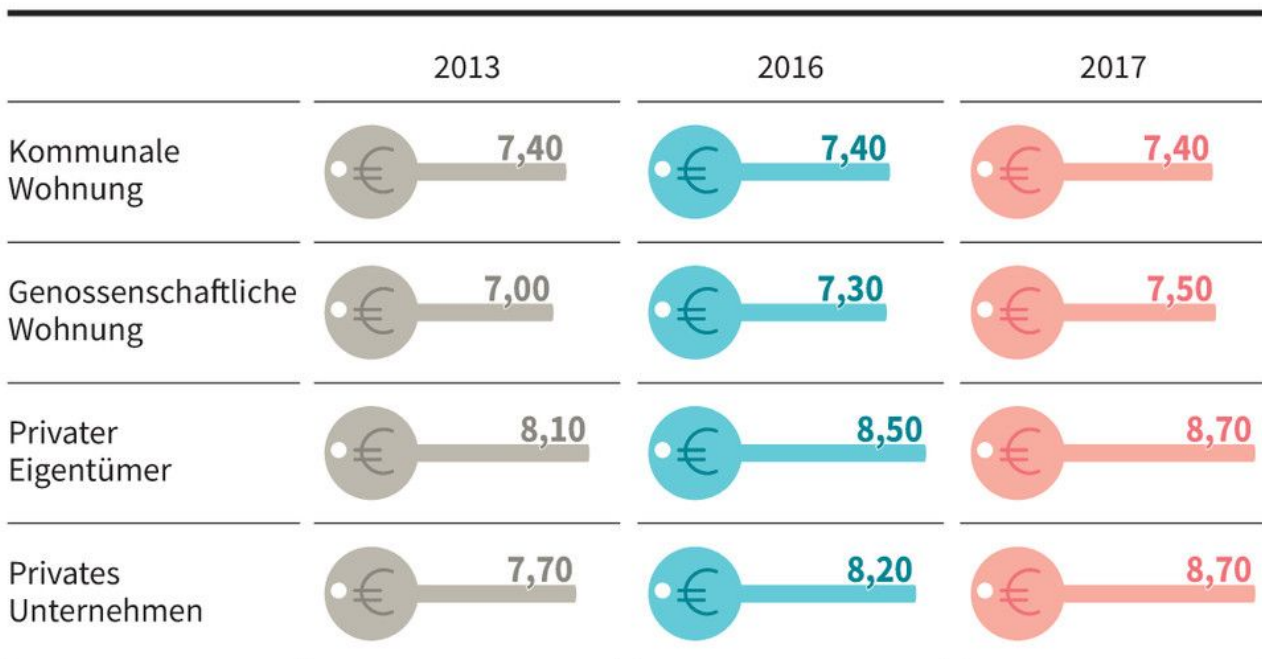
Die Wohnungsmieten in den deutschen Metropolen haben sich dagegen sehr unterschiedlich entwickelt (Grafik):

Die Bruttokaltmieten der Wohnungen privater Unternehmen sind von 2013 bis 2017 im Schnitt um 1 Euro auf 8,70 Euro je Quadratmeter gestiegen - die

Mieter kommunaler Wohnungen zahlen dagegen nach wie vor 7,40 Euro.

Mieten in Großstädten: Private Eigentümer verlangen mehr

Reale Bruttokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche in Euro, in deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Reale Bruttokaltmieten: Medianmieten (50 Prozent der Mieten sind niedriger, 50 Prozent sind höher), auf Basis der Preise von 2017
Privater Eigentümer: vor allem Kleinvermieter, die Immobilien zum großen Teil nicht hauptberuflich vermieten

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2019 IW Medien / iwd

iwd

Offenbar nutzen die privaten Vermieter die hohe Nachfrage nach dem knappen Wohnraum in den Großstädten stärker aus. Das ist aus marktwirtschaftlicher Sicht ihr

gutes Recht – Mieter sind dagegen verständlicherweise wenig erfreut, wenn die Kosten fürs Wohnen stetig steigen.

Darauf mit Enteignungen zu reagieren, hieße dennoch, über das Ziel hinauszuschießen. Denn wenn privates in öffentliches Wohneigentum überführt wird und die Mieten dann nicht mehr erhöht werden dürfen, bedeutet dies für die Kommunen Einnahmeverluste, die am Ende alle Bürger zu spüren bekämen.

Die unterlassenen Mietsteigerungen für die sozialisierten Wohnungen wären außerdem nur dann zu rechtfertigen, wenn die Menschen, die in diesen Immobilien leben, zum großen Teil finanziell bedürftig sind. Das ist aber nicht der Fall:

Von den Mietern privater Wohnungsunternehmen in den deutschen Großstädten verfügen 57 Prozent über ein Einkommen von mehr als 80 Prozent des mittleren Einkommens aller Großstadthaushalte.

In 44 Prozent der Haushalte beträgt das Einkommen sogar mehr als 100 Prozent des sogenannten Medianeinkommens. Die unterlassenen Mietsteigerungen nach einer Vergesellschaftung würden also zu einem wesentlichen Teil Haushalten zugutekommen, die ansonsten keinen Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung haben.

Darüber hinaus müssten die privaten Wohnungsunternehmen für die Enteignungen entschädigt werden. Geschähe dies zum Marktwert, würde dies allein die Stadt Berlin etwa 30 bis 40 Milliarden Euro kosten. Ließe sich eine niedrigere Kompensation durchsetzen, wäre die Belastung für den kommunalen Haushalt zwar geringer, potenzielle Immobilieninvestoren würden aber abgeschreckt – und weniger neue Wohnungen gebaut. Sinnvoller wäre es daher, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern und die bedürftigen Mieterhaushalte zielgerichtet zu unterstützen.

Kernaussagen in Kürze:

- Private Wohnungsunternehmen stehen derzeit wegen vermeintlich überzogener Modernisierungen und Mieterhöhungen besonders in der Kritik.
- Laut einer neuen IW-Studie modernisieren die privaten Unternehmen in ähnlichem Umfang wie Genossenschaften und kommunale Gesellschaften und die Wohnungen sind auch in ähnlichem Zustand.
- In puncto Miethöhe liegen die privaten Großvermieter zwar über den

kommunalen Anbietern und den Genossenschaften, eine Enteignung mitsamt Mietstopp würde aber viele Mieter begünstigen, die es gar nicht nötig hätten.