

Fazit der Studie: *Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur – Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich. IW-Report 11/19, Institut der Deutschen Wirtschaft, 6.4.2019*

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019-Wohnungsunternehmen.pdf

Die **großen privaten Wohnungsunternehmen** stehen derzeit **im politischen und öffentlichen Fokus**, sogar ihre Enteignung wird von Teilen des Berliner Senats gefordert. Basierend auf einer Auswertung des SOEPs für die deutschen Großstädte zeigt sich, dass die Bestände der großen privaten Gesellschaften keine Besonderheiten aufweisen. Wie bei anderen Vermietern sehen auch hier die Mieter zum Teil Handlungsbedarf, und es wird auch in vergleichbarem Umfang wie bei anderen Vermietern investiert. Auch bezüglich der Zufriedenheit der Mieter gibt es zwischen den Anbietergruppen kaum nennenswerte Unterschiede. Große private Wohnungsunternehmen sind insofern völlig unauffällig.

Deutliche Unterschiede gibt es aber in der **Mietpreisdynamik**. Die **Mieten privater Eigentümer** und vor allem der **großen privaten Wohnungsunternehmen steigen schneller** als die der **Genossenschaften** und **kommunalen Wohnungsgesellschaften**. Die privaten Eigentümer reagieren damit auf die Knappheit in Folge zu geringer Bautätigkeit und der gestiegenen Konkurrenz um die Wohnungen. Dies ist aus Sicht der Mieter misslich und ist ein angeführter Grund für die Enteignungsinitiative. Aus gesellschaftlicher Sicht muss dies aber differenzierter beurteilt werden. Unterlassene Mietsteigerungen bei kommunalen Wohnungsgesellschaften können durchaus diskutiert werden, da der Staat damit finanziellen Handlungsspielraum, etwa bei der Finanzierung von Infrastruktur oder der gezielten Unterstützung von finanziell schwachen Haushalten, einbüßt. Entscheidend ist daher, wem die geringe Mietpreisdynamik zu Gute kommt. Und diese Frage stellt sich umso mehr bei einer Enteignung.

...

Eine **Enteignung großer privater Wohnungsgesellschaften** ist **insgesamt nicht zu rechtfertigen**. Stattdessen sollten die Mittel eher verwendet werden, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern und die Haushalte ziel-sicher zu unterstützen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation oder anderer Gründe auf Hilfe angewiesen sind.

Hervorhebungen: M. Scholl, KAS