

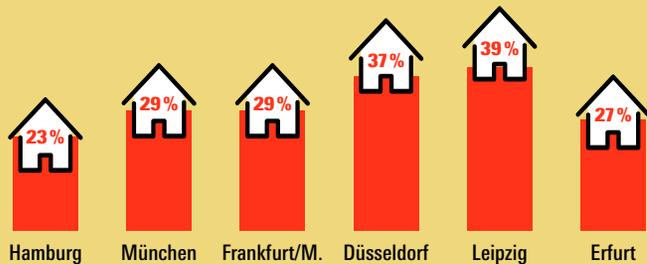
DIE VERBREITETE AUSSAGE, DIE MEHRHEIT DER MIETWOHNUNGEN GEHÖRT KLEINVERMIETERN, IST EIN MYTHOS.

Es wird oft behauptet, ein Großteil der Städte gehöre kleinen Privatvermieter*innen. Die «netten Privatvermieter*innen von nebenan» existieren zwar, aber sie lassen sich statistisch nicht erfassen. Diese Behauptung stellt damit keine Grundlage für einen wirksamen Mieter*innenschutz dar.

Ganz im Gegenteil können kleine Vermieter*innen besonders problematisch sein, da sie den Mieter*innen mit tatsächlichem oder vermeintlichem Eigenbedarf kündigen können. Mieter*innen können diese Art der Kündigung vor Gericht anfechten, allerdings mit ungewissem Ausgang.

Für die Recherche im Projekt «Wem gehört die Stadt?» werden alle Eigentümer*innen mit bis zu fünf Wohnungen als kleine Privateigentümer*innen bezeichnet. Wer allerdings drei oder vier Wohnungen in Berlin, München oder Hamburg besitzt, hat damit oft schon ein Vermögen von mehreren Millionen Euro.

Städtevergleich in Deutschland: Wie viel Prozent gehört den kleinen, privaten Vermietern*? (* Eigentümer*innen im Besitz von bis zu fünf Wohnungen)



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten



Weitere Infos und Einblick in die Daten der Recherche bieten wir auf www.wemgehörtiestadt.de an.

«FAST DIE HÄLFTE DER STADT GEHÖRT WENIGEN TAUSEND MULTI- MILLIONÄREN»

Das war das Ergebnis der Auswertung von tausenden Datensätzen und von mehr als zwei Jahren Recherche mit den Berliner Mieter*innen zu den Eigentümer*innen ihrer Wohnungen. Eine genauere Aussage war ohne den Zugriff auf offizielle Datensätze nicht möglich. Und selbst dann fehlen weiterhin Informationen über die genaue Wohnungszahl und die wahren Eigentümer*innen.

Hier setzt das Projekt «Wem gehört die Stadt?» an, bearbeitet die Frage mit bestmöglicher empirischer Evidenz, und zeigt Wege in eine transparente und gerechtere Wohnungswirtschaft auf. Die aktuelle Studie vergleicht Ergebnisse der Recherchen zu sechs deutschen Städten, und bietet einen europaweiten Ausblick auf den Stand der Immobilienmarkttransparenz.

Die Analyse zeigt, dass die öffentliche und politische Debatte um Mietenregulierung mit falschen Informationen unterlegt wird. Fakt ist: Im Durchschnitt gehören lediglich 1/3 der Mietwohnungen in den untersuchten Städten privaten Kleinvermieter*innen. Sie bilden damit keine Mehrheit auf den Wohnungsmärkten, wie oft behauptet.

Eine wirksame Mietenpolitik muss auf die realen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt antworten. Dennoch werden weder auf Landes- noch auf Bundesebene flächendeckend Daten zur Eigentumsverteilung erfasst und bereitgestellt.



Christoph Trautvetter,
Sarah Knechtel
**WEM GEHÖRT
DIE STADT? TEIL 2**
EIGENTÜMERGRUPPEN
UND IHRE GESCHÄFTS-
PRAKTIKEN IN SECHS
DEUTSCHEN STÄDTEN
43 Seiten, Broschur, März 2023
ISSN 2194-2242

Download und Bestellung unter:
www.rosalux.de/publikation/id/49719

V. i. S. d. P.: Anastasia Blinzov, Rosa-Luxemburg-Stiftung, Str. der Pariser Kommune 8A, 10243 Berlin

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

WEM GEHÖRT DIE STADT?

EIGENTÜMER*INNEN
SECHS DEUTSCHER STÄDTE
IM VERGLEICH



NICHT NUR ÜBER DIE KLEINEN PRIVATVERMIETER*INNEN BESTEHT NOCH VIEL UNKLARHEIT. IHNEN TRITT DAS PHANTOM GROSSVERMIETER ZUR SEITE.

Im internationalen Vergleich sind die Eigentumsverhältnisse auf dem deutschen Immobilienmarkt besonders intransparent. Die Einträge ins Grundbuch sind bundesweit in über 200 Grundbuchregistern erfasst und der Öffentlichkeit nicht oder nur sehr eingeschränkt zugänglich. Selbst die Regierungen haben keinen Überblick darüber, wem das Land und die Häuser gehören. Hinzu kommt: Die Grundbücher müssen keine Informationen über die wahren Eigentümer*innen enthalten. Auch Briefkastenfirmen können dort eingetragen sein. Dahinter verstecken sich oft große, private Vermieter*innen, die ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt auf diese Weise verschleiern.

Angesichts der Marktentwicklungen der letzten Jahre dürften «kleine» Privatvermieter*innen eine Randerscheinung sein. Wohnungskauf als Ausweg aus dem Mietenwahnsinn wird damit immer mehr zum Modell für sehr gut Verdienende.



Illustrationen: Miro Denck

Leipzig ist im deutschen und europäischen Vergleich ganz eindeutig Mieter*innenstadt: Nur 13 Prozent der Leipziger*innen wohnen in ihren eigenen vier Wänden. Mit 9 Prozent gehört dafür ein großer Teil des Leipziger Wohnungsbestandes Private-Equity-Firmen und börsennotierten Wohnungsunternehmen. Mit seiner Nähe zur deutschen Hauptstadt, der späten Öffnung für die kapitalistische Marktwirtschaft und dem Erhalt vieler Gründerzeitbauten ist Leipzig ins Visier der Finanzmarktakteure geraten. Und so finden sich einige bekannte Namen zunächst in Berlin und dann auch in Leipzig wieder.

Frankfurt am Main ist gemeinhin als Standort des Finanzmarktes bekannt. Trotzdem haben die börsennotierten Wohnungsunternehmen in Frankfurt lediglich einen Anteil von 4 Prozent der Wohnungen. Dafür beläuft sich der Anteil staatlichen Eigentums am Frankfurter Wohnungsmarkt auf 19 Prozent und ist damit im bundesvergleich am höchsten.

Das **Erfurter** Stadtbild ist vergleichsweise stark von Wohneigentum in Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt. Sie machen etwa 20 Prozent des Wohnungsbestandes aus. Private, also kleine und große Vermieter*innen und Finanzmarktakteure verfügen in der Stadt über etwa 47 Prozent des Bestands. Diese Verteilung hätte heute ganz anders aussehen können: Bereits 2007 verkaufte die größte Eigentümerin der Stadt, die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, 5.100 Wohnungen an die DKB. Zehn Jahre später sollte die KoWo komplett privatisiert werden. Mit einem erfolgreichen Bürger*innenbegehren konnte der Verkauf verhindert werden.

In **Düsseldorf** fallen die Eigentumsverhältnisse klar zugunsten kleiner und großer privatwirtschaftlicher Vermieter*innen und Finanzmarktakteure aus. Mit einem Anteil von 71 Prozent dominieren sie den Wohnungsmarkt in Düsseldorf. Der kommunale Wohnungsbestand beläuft sich auf gerade mal 2 Prozent.

Die Anteile am Wohnungsbestand sind in der Hansestadt für alle Eigentümer*innengruppen ähnlich verteilt. Damit wird **Hamburg** in öffentlichen Debatten oft als Beispiel einer erfolgreichen Wohnraumpolitik aufgeführt. Eine Studie des Berliner Mietervereins resümiert dennoch kritisch: Hamburg habe zwar früher mit dem Neubau und der Förderung von Sozialwohnungen begonnen und deswegen auch mehr gebaut (+70.000) als Berlin, allerdings ist ein Großteil dieser Wohnungen in der Hand privater Wohnungsunternehmen. Diese Wohnungen fallen daher binnen 30 Jahren aus der Mietpreisbindung. Hamburgs Rolle als Vorreiterin für gute Wohnungspolitik ist also eine flüchtige Momentaufnahme.

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 12,05 € pro Quadratmeter (Mietspiegel 2021) ist **München** die teuerste Mieter*innenstadt Deutschlands. Mit 29 Prozent verteilt sich ein großer Teil des Wohnungsbestands auf kleine, private Vermieter*innen mit höchstens 5 Wohnungen. Mit einem Anteil von 26 Prozent an Selbstnutzer*innen ist München dazu die Stadt der lokalen Multimillionär*innen und Erb*innen. So bleibt in München nur wenig Raum für andere Eigentümer*innengruppen – weder für Genossenschaften noch für börsennotierte Wohnungskonzerne.