

Private Vermieter*innen in Deutschland

Kleine Gruppe mit großer Wirkung

Philipp Kadelke

Beitrag zur Ad-Hoc-Gruppe »Druck auf dem Wohnungsmarkt. Polarisierungsdynamiken im Zeichen marktförmiger Organisation des Wohnens«

Der Elefant im Raum

Die Wohnungsfrage beschäftigt arbeitsteilig organisierte und sich dynamisch entwickelnde Gesellschaften grundsätzlich, obgleich sie sich seit Beginn der 2010er Jahre in besonderer Dringlichkeit stellt (u. a. Holm 2014, 2021): Mietpreisexplosion, Verdrängung und Wohnungsnot sind nur einige Schlagworte. Dabei fällt in der öffentlichen (und z. T. auch wissenschaftlichen) Auseinandersetzung auf, dass die Wohnungsfrage als Wohnungsfrage verhandelt wird, obwohl es sich im Kern um eine *Mietwohnungsfrage* handelt. Damit tritt der Wohneigentumsstatus als Ungleichheitskategorie hervor. Selbstnutzende Eigentümer sind im Regelfall selten z. B. von Eigenbedarfskündigungen oder unkalkulierbaren und steigenden Wohnkostenbelastungen betroffen. Erst aus der Organisationsweise des Mietwohnens erwächst das Vermietungswesen. Stehen Akteure der Vermietung im Fokus, dann zuallererst der Staat, dem unisono vorgeworfen wird, zu wenig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen (Schöning 2018) oder private Wohnungskonzerne, die für ihr Profitstreben kritisiert werden (Trautvetter und Bonczyk 2019). In Folge eines erfolgreichen Volksentscheides in Berlin sollen große Wohnungsunternehmen enteignet werden. Die Konzentration auf diese beiden Anbietertypen unterschlägt allerdings, dass Wohnungsmarktteure nur über einen Bruchteil des Mietwohnbestandes in Deutschland verfügen. Private Kleinvermieter*innen, die sieben von zehn Mietwohnungen halten (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2021, S. 16–17), fliegen dagegen weitgehend „unter dem Radar“. Während sich institutionelle Anbieter in bestimmten Regionen ballen, bieten private Kleinvermietende selbst in Städten mit über 500.000 Einwohner*innen die Hälfte der Mietwohnungen an (Voigtländer und Sagner 2019, S. 7).

Private Kleinvermietende sind Privatpersonen, die nur über wenige Immobilien verfügen und nicht zu Haupterwerbszwecken vermieten. Sie werden auch als nicht-professionelle oder nicht-institutionelle Klein- oder Amateurvermietende bezeichnet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015, S. 29). Schätzungsweise sind rund drei Millionen Personen in Deutschland in dieser Funktion tätig (eigene Berechnungen Sozioökonomisches Panel 2022), wobei eine exakte Taxierung von Wohnraumvermietenden zu Wohnzwecken noch aussteht, da bislang eine Informationslücke über die größte Anbietergruppe von Wohnraum besteht, sowohl in sozialstruktureller Hinsicht als auch darüber, durch welche Motive, Handlungsweisen und Interessenslagen sie geprägt sind. Kaum eine Hand voll Studien

befasste sich in den letzten zwei Jahrzehnten dezidiert mit Privatvermietenden (Voigtländer und Seipelt 2017; Bölting und Niemann-Delius 2019), wobei sich Primärerhebungen auf bestimmte Gebäudetypen beschränkten (BBSR 2015; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007). Dies erstaunt, da es, neben der Schweiz, in keinem anderen OECD-Land ein so ausgeprägtes privat organisiertes Vermietungswesen gibt wie hierzulande (Hoekstra et al. 2012; OECD 2022). Trotz dieser Quantität gibt es keine systematischen Aufzeichnungen der amtlichen Statistik oder ähnlich gelagerte (z. B. verbandsgestützte) institutionelle Dokumentation des Vermieteriums, was sich möglicherweise durch den geringen Professionalisierungsgrad erklärt. Auch in der einschlägigen deutschsprachigen Literatur zur Wohnungsforschung im Allgemeinen (Schipper und Vollmer 2020) aber auch in wohn- (Eckardt und Meier 2021) oder stadtsoziologischen Befassungen (exemplarisch Emunds et al. 2018) tauchen überwiegend institutionelle Vermietertypen auf (Kofner 2018).

Der vorliegende Beitrag trägt zusammen, weshalb eine Beschäftigung mit Privatvermietenden als Hauptakteur der Wohnraumversorgung in Deutschland aus ungleichheitssoziologischer Perspektive relevant erscheint. Die Ausführungen speisen sich aus der fast abgeschlossenen Dissertation des Autors und fortgeschrittenen Ausarbeitungen im Rahmen eines geplanten Forschungsvorhabens gemeinsam mit Nicole Burzan (TU Dortmund).

Vermietbarer Wohnraum als Machtfaktor

Markttheoretisch erscheint ein Mietverhältnis unproblematisch: Mieter*innen und Vermieter*innen treffen sich auf dem Mietwohnungsmarkt und einigen sich auf einen Preis, der beidseitig größtmögliche Gewinne ermöglicht. Aus wohnsoziologischer Sicht handelt es sich beim Gut Wohnen jedoch keineswegs um ein Konsumgut unter anderen. Es gibt keinen anderen Ort, an dem Menschen so viel Lebenszeit verbringen wie in der Wohnung (Destatis 2015, S. 11–14). Kein anderes Gut absorbiert einen so großen Anteil der Haushaltsbudgets (Destatis 2020a, S. 14). Kein anderes Gut entscheidet so grundlegend über soziale Exklusion, wie das Vorhandensein einer Wohnung. Die Wohnung ist Bezugspunkt, „auf den alle Wege bezogen sind, von dem sie ausgehen und zu dem sie zurückkehren“ (Flade 1987, S. 13); sie ist die „dritte Haut der Menschen“ (Schneider und Spellerberg 1999, S. 78). Die Liste ließe sich verlängern. Kurz: Privatvermietende sind im Besitz eines Gutes, das in seiner Nutzungsintensität, emotionalen und sozialen Bedeutung kaum zu übertreffen ist. Das unterscheidet sie von anderen Anbieter*innen, etwa von Autos oder Regenjacken; die Wohnung lässt sich nicht substituieren. Da es in der Bundesrepublik kein Grundrecht auf Wohnen gibt, halten Vermietende sprichwörtlich den Schlüssel zu Wohnraum in der Hand – und damit auch zur gesellschaftlichen Teilhabe. Dabei sind die Marktregeln so banal wie radikal: „Wer nicht zahlen kann, soll auch nicht wohnen“ (Holm 2021, S. 7). Wie problematisch das marktförmige Handeln von Wohnraum gesehen wird, zeigt sich z. B. daran, dass aktuell Förderprogramme zum Erwerb von Wohneigentum – erstmalig in der bundesrepublikanischen Geschichte – auch für Haushalte ohne Eigenkapital in Planung sind, um Familien den Zugang zu den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und ihnen damit die Möglichkeit zu geben – wenn auch nie offen ausgesprochen – sich der Marktlogik zu entziehen. Befragungen von Selbstnutzenden zeigen regelmäßig, dass ein entscheidender Kaufgrund die Unabhängigkeit von einem Vermieter bzw. einer Vermieterin ist (Ewald et al. 2021, S. 63).

In bisherigen Auseinandersetzungen zur Mietwohnungsfrage (etwa im Kontext der Politischen Ökonomie) fehlt die Akteursperspektive weitgehend, die aber von Belang ist, da der auf Privateigentum basierende Markttausch Privatvermietenden auf mehreren Ebenen Machträume mit weitreichenden individuellen und gesellschaftlichen Konsequenzen eröffnet.

Ebenen der Einflussnahme privater Vermieter*innen

Machtchancen auf wohnstruktureller Ebene

Die Mietwohnungsfrage hat viele Facetten, in die Vermietende eingewoben sind und die nachfolgend auf struktureller und individueller Ebene (heuristisch) skizziert werden.

Auf wohnstruktureller Ebene sind Privatvermietende mitbeteiligt, wie sich Wohnviertel sozial zusammensetzen und leisten ihren Gewinnerwartungen entsprechend einen Beitrag zu Entmischung und sozialräumlicher „Blasenbildung“. Investitionen, die deutliche Mietsteigerungen erlauben, können beispielsweise Aufwertungsprozesse in Gang setzen, deren Folgen weit über die eigene Immobilie hinausgehen, ohne gemeinschaftliche Absprache, da Privatvermietenden qua Eigentumstitel freie Entscheidungsbefugnis zusteht. Angespannte Wohnungsmärkte führen zu ungünstigen Wohnraumallokationen, die sowohl die Wohnqualität einschränken können als auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten problematisch sind. Auch die Aufrechterhaltung relevanter Infrastrukturen kann gefährdet werden, wenn etwa die viel zitierte Krankenschwester arbeitsortnah keine Wohnung findet. Der Einfluss der Privatvermietenden geht über die Konstitution von Wohnstrukturen hinaus: Höhere Lohnforderungen werden nicht selten mit steigenden Wohnkosten begründet. Unternehmen setzen zunehmend auf Betriebswohnungen, die sie dem freien Markt entziehen können, um Beschäftigten Wohnraum anbieten zu können (Engelke 2018). Der Sozialstaat transferiert immer mehr Geld zu den Privatvermietenden, etwa durch erhöhte Wohngeldzahlungen oder steigenden Kosten der Unterkunft im Grundsicherungsbezug.

Auf individueller Ebene ist u. a. an ökonomische Mehrbelastungen zu denken, die zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führen (etwa verminderte Sparmöglichkeiten) und auch volkswirtschaftlich weitreichende Konsequenzen haben, wenn ein größer werdender Teil der Einkommen nicht verkonsumiert werden kann, sondern an Vermietende fließt. Schätzungsweise überweisen die deutschen Mieterhaushalte monatlich über acht Milliarden Euro an Privatvermietende (Destatis 2020b, S. 47). Auch ist etwa an erhöhte Mobilitätsanforderungen zu denken, die wiederum mit gesundheitlichen Mehrbelastungen und nicht selten dem Verlust sozialer Netzwerke einhergehen können. Biografisch prägende Entscheidungen werden vom Wohnungsangebot tangiert, z. B. die Familiengründung, die Wahl des Studienorts oder die Berufswahl. Das Grundrecht auf Freizügigkeit wird eingeschränkt, wenn bestimmte Städte oder zumindest Stadtteile zu Gated Communities werden.

Machtchancen im praktischen Vermietungsvollzug

Beim Mietverhältnis selbst lassen sich vier Phasen identifizieren, in denen die „landlord-tenant power relationship“ (Zhu et al. 2022, S. 2) sichtbar wird.

Phase 1: In der vorvertraglichen Phase ist an die Auswahl der Mieter*innen zu denken. Hier zeigt die internationale Diskriminierungsforschung regelmäßig und länderübergreifend, dass bestimmte Gruppen, v. a. ethnische Minderheiten, schlechtere Chancen auf Wohnraum haben als andere (ein Überblick z. B. bei Auspurg et al. 2019). Ganz besonders Männer mit Migrationshintergrund werden in den Studien, die oftmals als Feldexperimente angelegt sind, seltener zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen (stellvertretend für viele: Ahmed et al. 2010). Aber auch Alleinerziehende (Challe et al. 2021) oder Menschen mit Behinderung (Fumarco 2017) werden von Vermietenden systematisch benachteiligt. Welche Motive und Hintergründe diesem Entscheidungsverhalten zugrunde liegen, das Rosen (2014, S. 311) als „cherry picking“ bezeichnet, ist für Deutschland bislang nicht systematisch untersucht. In einer belgischen Studie legitimiert ein Privatvermieter seine Auswahlstrategie illustrativ wie folgt: „I like the idea, ‚we should give everybody a chance‘ ... But as a landlord, you just want certainty. And no misery. It’s simple as that“ (Verstraete und Moris 2019, S. 597). Auch herrscht in dieser Phase ein Informationsbias

zwischen den Vertragsparteien. Das betrifft zum einen das Wissen zur Wohnung, etwa zur Funktionsfähigkeit der Heizung, vormaliger Schimmelbefall oder Hellhörigkeit. Zum anderen hat sich in der Vermietungspraxis ein „screening behaviour“ (Aliprantis et al. 2019, S. 4) etabliert, das Mietinteressierte dazu zwingt, eine Vielzahl an Informationen preiszugeben, noch bevor abzusehen ist, ob eine Chance auf die Wohnung besteht. Hierzu zählen Einkommensnachweise, Arbeitsvertrag (auch evtl. weiterer Mitbewohnender oder Familienangehöriger), Mietschuldenfreiheit, Versicherungsbescheinigungen (z. B. Hausrat), Mieterselbstauskunft (mit Angaben etwa zu Hobbys, Haustierhaltung, Rauchverhalten, doppelter Haushaltsführung usw.), Kopie des Personalausweises, SCHUFA-Auskunft und andere mehr. Mietinteressenten wissen dagegen in der Regel nicht, wie hoch das Einkommen der Vermietenden ist oder wo diese wohnen. Ist eine Hausverwaltung beauftragt, bleiben sie gänzlich unbekannt. Es gibt kaum ein anderes marktlich gehandeltes Gut, bei dem es solch ein angebotsseitigen Informationsvorsprung gibt. Oftmals sind aber nicht nur die Informationen von Bedeutung: „Finding the right tenant comes down to a ‚gut feeling“ (Rosen und Garboden 2022, S. 477) sagt eine Vermieterin, was die Machtposition unterstreicht. Auch gestalten Vermietende ihre Praxis mit. Zwei Beispiele: Die SCHUFA-Auskunft gehört zum Standardrepertoire der Bewerbungsunterlagen, was die Chancen auf eine Wohnung von Menschen mit geringen SCHUFA-Scores praktisch auf null setzt, selbst wenn frühere Schulden beglichen sind, was zu einem Ausschluss im Mietwohnungsmarkt führt. Ähnlich verhält es sich mit der sog. 1/3-Regel, der zufolge die Bruttowarmmiete maximal ein Drittel des verfügbaren Einkommens absorbieren darf, was für einkommensschwächere Haushalte eine faktische Verunmöglichung eines Umzuges mit allen Konsequenzen nach sich zieht. Bislang überlässt die Legislative den Privatvermietenden dieses Feld.

Phase 2: In der Phase bei Vertragsabschluss können (weitere) Inhalte und Details von den Vermietenden in den Mietvertrag aufgenommen werden, z. B. Mindestmietdauern, Übernahmen hauswirtschaftlicher Tätigkeiten oder dass der Mietpreis nicht den Kellerraum umfasst. Da gesetzlich nicht festgeschrieben ist, welche Informationen im Wohnungsinserat oder bei Besichtigung zwingend mitgeteilt werden müssen, eröffnen sich hier weitere Handlungsfreiräume der Vermietenden. Die Unterscheidung einer vorvertraglichen Phase von einer bei Vertragsabschluss indiziert, wie ungleich die Verhandlungspositionen sind, da Mietinteressenten bestimmte Fragen bei einer Wohnungsbesichtigung (Phase 1) vermeiden sollten. Schnell finden sich Tipps und Tricks zum optimalen Verhalten bei der Wohnungssuche, um den Vermieter oder die Vermieterin von sich zu überzeugen (Immowelt 2019).

Phase 3: In der Vermietungsphase geht es um Erreichbarkeit und Reaktionszeiten des Vermietenden etwa bei Mängeln (z. B. defekter Durchlauferhitzer oder Fensterschließmechanismus), Hilfesuchen (z. B. Geruchsbelästigung durch grillende Nachbarn, Schlüsselverlust), Anfragen (z. B. Erlaubnis zur Anbringung von Solarmodulen auf dem Balkon) oder Streitigkeiten (etwa zu Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen). „Research showed that tenants that reported housing quality problems found it a stressful experience, with repairs taking a long time to be carried out, or not carried out at all“ (Chisholm et al. 2020, S. 146). Auch steht die Wohnweise unter spezifischen Vorzeichen, wenn die Vermietenden im selben Haus wohnen und die räumliche Nähe (beidseitig) zu bestimmten Verhaltens- und Wohnweisen zwingt. Power und Gillon (2022) rekonstruieren in qualitativen Interviews, welche Verhaltensweisen Mieter*innen an den Tag legen, „to [PK] perform[...] the ‚good tenant““.

Phase 4: In der Kündigungsphase zeigt sich erneut, dass Vermietende oftmals – salopp formuliert – am längeren Hebel sitzen. Wie schnell wird (wenn überhaupt) die Mietkaution zurückgezahlt? Welche Schönheitsreparaturen werden bei der Wohnungsabnahme gefordert? Wie zügig wird eine Mietschuldenfreiheit ausgestellt, die wiederum Bedingung für die Anmietung einer neuen Wohnung ist? In diese Phase fallen auch die zunehmenden Eigenbedarfskündigungen und Zwangsräumungen. Mehr als die Hälfte der registrierten Wohnungslosen verlieren ihre Wohnung aufgrund der Initiative der Vermietenden (Kündigung, Räumungsklage oder Zwangsäumung) (Lotties 2022, S. 10–11).

Diese Sequenzen illustrieren, mit welcher Macht Vermietende qua Eigentumstitel ausgestattet sind und wie konfliktrichtig das Mietverhältnis potenziell sein kann, wobei sich Konflikte keineswegs auf Mietpreise beschränken. Über 100 Einzelparagrafen im BGB, Verordnungen (z. B. Wohnflächenverordnung, Heizkostenverordnung), Gesetze (z. B. Gebäudeenergiegesetz, Kohlenstoffdioxidaufteilungs-gesetz) und Formulare (z. B. Anleitungen zum richtigen Lüften) geben Zeugnis eines strukturellen Konfliktverhältnisses. Fast wöchentlich urteilt der Bundesgerichtshof in Mietrechtsprozessen (VermieterVerein 2023). Die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Amts- und Landgerichten lag im Jahr 2021 bei 182.000 Fällen. Der Deutsche Mieterbund zählt jährlich rund eine Million Hilfesuche, wobei die örtlichen Mietervereine am häufigsten zu den Themen Betriebskosten, Wohnungsmängel und Mieterhöhung beraten (Deutscher Mieterbund 2018, 2023).

Dabei führen Rechtsurteile nicht zwangsläufig zu einer Minderung von Rechtsstreitigkeiten und Beratungsbedarfen, da das Wohnungsfeld ein dynamisches ist, auf dem auch von Seiten der Vermietenden fortlaufend neue Spielregeln gesetzt werden, sei es die Etablierung von Kündigungssperrfristen, die Abkehr von der Wohnfläche als Preisbasis hin zur Zimmerzahl, die Vereinbarung von Indexmieten oder die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen. Das deutsche Mietrecht wird als mieterfreundlich beschrieben, was es in künftigen Forschungen soziologisch auszuleuchten gilt. Kursorische Urteils-sichtungen lassen Zweifel aufkommen. Beispielsweise ist es rechtens, dass die im Mietvertrag festgesetzte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent von der faktischen Fläche abweichen darf (BGH-Urteil vom 24.03.2004, VIII-ZR 295/03). Auch sind Vermietende beispielsweise zu keiner wahrheitsgetreuen Angabe der faktischen Nebenkosten im Inserat verpflichtet, da die Kontrollpflicht bei den Mietenden gesehen wird (BGH-Urteil vom 11.02.2004, VIII ZR 195/03). Wenn aufgebrachte Mieter*innen auf Demonstrationen „Miethaie zu Fischstäbchen“ skandieren, entladen sich womöglich auch Ohnmachtserfahrungen, die über die Preisebene hinausgehen und in der Konstruktionsweise des Mietwohnens begründet liegen.

Aber wie stellt sich diese Sachlage aus Sicht der Vermietenden dar? Wie bewerten sie die Entwicklungen am Mietmarkt? Welche Kriterien legen sie z. B. bei der Auswahl „ihrer“ Mieter*innen an? Welchen Stellenwert nimmt die Vermietungstätigkeit im Alltag ein? Welches Selbstverständnis haben sie? Welche Legitimationen liegen Handlungsroutinen zugrunde? Welches Image oder Stereotyp weisen sie womöglich von sich? Antworten auf diese (und weitere) Fragen sind für Deutschland weitgehend ungeklärt und werden vom geplanten Forschungsvorhaben des Autors gemeinsam mit Nicole Burzan adressiert.

Machtchancen auf sozialstruktureller Ebene

Aus ungleichheitssoziologischer Sicht ist besonders relevant, dass Mietende und Vermietende nicht nur im Mietverhältnis mit ungleichen Machtchancen ausgestattet sind (und sich potenziell konflikthaft) gegenüberstehen, sondern auch sozial unterschiedlich strukturiert sind. Erste quantitative Inspektionen (auf Basis des SOEP 2022) ergeben, dass Privatvermietende ökonomisch gesehen zu den privilegierten Gruppen gehören, da sie weit überdurchschnittliche Einkommen erzielen und fast ausnahmslos in der selbstgenutzten Wohnimmobilie leben. Oftmals erfolgt der Zugang zu vermietbaren Wohnimmobilien über Erbschaften und Schenkungen (BBSR 2015, S. 62). Beamte und Selbstständige sind in dieser Gruppe deutlich überrepräsentiert. Mietgewinne stellen in der Regel lediglich *ergänzende* Einnahmen dar. Ihnen gegenüber stehen Mietende, die unterdurchschnittliche Einkommen erzielen, keine nennenswerten Vermögen aufweisen und meist Arbeiter*innen und Angestellte sind.

Zugespitzt stehen sich im Mietverhältnis Besitzende und Besitzlose gegenüber, wobei die Verteidigung und der Ausbau von Privilegien der Vermietenden (z. B. Umgehung der Mietpreisbremse bei bestimmten baulichen Maßnahmen) zur Verstetigung von Benachteiligungen der Mietenden beiträgt und Polarisierungen beschleunigt, etwa wenn aufgrund hoher (und steigender) Mietkosten kaum Möglichkeiten des Vermögensaufbaus bestehen (oder sekundäre Kosten wie erhöhte Mobilitäts- oder Gesund-

heitskosten getragen werden müssen), während erhöhte Mietgewinne reinvestiert werden können. Damit angesprochen sind lagespezifische politische Interessen, die maßgeblich zur Konstitution des Mietwohnungswesens aber auch des Ungleichheitsgefüges insgesamt beitragen. Stellvertretend hierfür zeigt sich beispielhaft beim Wahlverhalten der Bundestagswahl 2017, dass die Nichtwählerquote bei Mietenden mit 18 Prozent dreimal so hoch war wie bei Vermietenden mit 6 Prozent. Hinsichtlich der Parteineigung tendiert die Mehrheit der Vermietenden zu Parteien des rechten Spektrums (Union, FDP, AfD), Mietende dagegen zu Parteien des linken Spektrums (SPD, Grüne, Linke) (eigene Berechnungen SOEP 2022). Konkret auf wohnungspolitische Fragen bezogen, weiß man jedoch kaum etwas über die Interessen der Vermietenden. Lehnen sie eine Mietpreisbremse ab? Wird der Bau von neuen Wohnungen befürwortet? Wie stehen sie zu klimapolitischen Energieeinsparungsmaßnahmen? Der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Haus & Grund – lehnt etwa die Mietpreisbremse wortstark ab (Haus & Grund 2019a): Ein „Mietenstopp hat in freien Gesellschaften keinen Platz“ (Haus & Grund 2018). Die politische (und von Haus & Grund geforderte) Maxime „Bauen, Bauen, Bauen“ steht symptomatisch für das Nichtantasten vermietenseitiger Gewinnerwartungen, entgegen der empirisch gut dokumentierten Tatsache, dass sich die durchschnittlichen Mietpreise und Wohnkosten trotz jahrzehntelanger anhaltender Bautätigkeiten bislang nur in eine Richtung entwickelt haben.

Vermietende = Vermietende?

Anstehende Forschungen sind von der Frage motiviert, wie homogen Privatvermietende – über die ökonomische Lage hinausgehend – sind. Kann man sie als Klasse für sich beschreiben? Einiges spricht dafür, einiges dagegen. Steht grundsätzlich eine Gewinnmaximierung (unter Ausnutzung gegebener Machträume) im Vordergrund? Laut einer Umfrage unter Privatvermietenden erhöhen nur 44 Prozent die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses. Nur jeder zweite Vermietende hat zwischen 2016 und 2020 eine Mieterhöhung vorgenommen (Haus & Grund 2021). Zuverlässige Mieter*innen scheinen ähnlich wertvoll zu sein wie regelmäßige Mieterhöhungen.

Internationale Forschungen zufolge gibt es vielfältige Motive. In qualitativen Interviews kommt ein gewisser moralischer Antrieb zum Vorschein, als Wohnraumversorger Bedürftigen ein Dach über dem Kopf geben zu können. So berichtet ein Vermieter aus England: „There was a couple, she had just had a baby and the chap had lost his job. I gave them a month off“ (Reynolds und Smith 2009, S. 28). Eine US-amerikanische Vermieterin sagt: „God gave me a burden for poor people who are down and out. It's very rewarding to be a property manager, because you can help people“ (Rosen und Garboden 2022, S. 481). Lister (2005, S. 521) zeigt, wie fließend die Grenzen dabei zwischen „care and control in the [landlord-tenant, PK] relationship“ sein können und Übergriffigkeit eine Folge sein kann; Rosen und Garboden (2022: 488) sprechen von „landlord paternalism“. Erste eigene qualitative Interviews lassen eine gewisse Serviceorientierung erkennen. Auch familiäre Verpflichtungsgefühle und emotionale Bindungen an die Immobilie sind Beweggründe. Eine entscheidende Rolle dürfte der Immobilienzugang spielen, ob sie geerbt oder als Vermögensanlage gekauft wurde (hierzu äußerst instruktiv Shiffer-Sebba 2020). Auch mit Blick auf den Vermietungsaufwand sind Unterschiede zu erwarten. Nicht in jedem Fall wird die Wohnung an eine Verwaltungsfirma übergeben, sodass der Arbeitsaufwand nicht unerheblich sein kann, sei es bei der Suche nach Mieter*innen oder wenn z. B. Sachverständige zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten konsultiert werden müssen oder neuerliche Verordnungen (wie die Vorlage eines Energieausweises) erhöhten Verwaltungsaufwand oder gar verbandsgestützte oder rechtsanwaltliche Hilfe vonnöten macht. Insgesamt ist Vermietendenhandeln nicht isoliert zu betrachten, sondern in einen größeren Akteurskomplex einzubinden (wie Hausverwaltungen, Eigentümergemeinschaften usw.). Neben

immobilienbezogenen Differenzierungen (Lage, Ausstattung usw.) sind auch Lagespezifika denkbar, etwa ob Vermietende selbst zur Miete wohnen oder wie stark sie sich für notwendige Investitionen verschulden müssen.

Forschungen zu Privatvermietenden fragen selten nach den Ursachen für bestimmte Handlungslogiken: „There is a need for further research into the factors influencing landlords’ treatment of tenants“ (Rolfe et al. 2023, S. 130). Negative öffentliche Zuschreibungen, wie des „gierigen Vermieters“ (Farnood und Jones 2023) oder des „bad landlord“ (Roberts und Satsangi 2021) sind schnell getätigt, obgleich sich steigende Mieten erst auf dem Boden einer erhöhten Nachfrage realisieren lassen, für die Vermietende kaum verantwortlich sind (z. B. Bevölkerungswachstum, Haushaltszunahme, anhaltende Akademisierung mit einer Konzentration in Universitätsstädten oder die Bildung von Communities in Metropolregionen). Eine Befassung mit Privatvermietenden erscheint aus mindestens drei Gründen instruktiv:

- Es wird der Blick für die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten geschärft, hier den Wohnimmobilien, denen eine besondere soziale Relevanz innewohnt, anders als wertvollen Gemälden oder teuren Fuhrparks.
- Die in der Soziologie zu konstatierende „Eigentumsvergessenheit“ (Rosa et al. 2020, S. 9) wird mit dem Phänomen des Wohnens konfrontiert, wobei die praxealen und strukturellen Machtfunktionen von (Wohn-)Eigentum erhellt werden. Somit wird das Mietwohnen als Konfliktfeld erkennbar, auf dem die Beteiligten mit ungleichen Machtressourcen ausgestattet sind.
- Wohnimmobilien spielen eine Schlüsselrolle hinsichtlich der Entwicklung sozialer Disparitäten. Pikettys (2015, S. 521) prominente These, dass die Ungleichheit im 21. Jh. dynastische Ausmaße annehmen kann, hat ihren Ausgang in der ungleichen Distribution von Immobilienvermögen: „Nicht die Kluft zwischen Arbeit und Kapital vergrößert sich, sondern jene zwischen Mietern und Vermietern“ (Lorenz und Christl 2015, S. 76).

Es scheint ratsam Privatvermietende selbst zu Wort kommen zu lassen, denn bislang gilt: „Landlords’ voices were missing“ (Soaita et al. 2017, S. 614).

Literatur

- Ahmed, Ali M., Lina Andersson und Mats Hammarstedt. 2010. Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants? *Land Economics* 86:79–90.
- Aliprantis, Dionissi, Hal Martin und David Phillips. 2019. *Landlords and access to opportunity*. Working Paper 19. Cleveland: Federal Reserve Bank of Cleveland.
- Auspurg, Katrin, Andreas Schneck und Thomas Hinz. 2019. Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 45:95–114.
- Bölting, Torsten, und Valerie Niemann-Delius. 2019. *Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien privater Wohnungsbestandhalter_innen. Zwischen Irrationalität und Professionalisierung*. Düsseldorf: Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 2015. *Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern*. Bonn.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. 2021. *Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021*. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. 2007. *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter*. Berlin.
- Challe, Laetitia, Julie Le Gallo, Yannick L’Horty, Loïc Du Parquet und Pascale Petit. 2021. Lone parent seeks apartment: Housing discrimination and family status in Paris. *Population* 76:77–114.

- Chisholm, Elinor, Philipa Howden-Chapman und Geoff Fougere. 2020. Tenants' responses to substandard housing: Hidden and invisible power and the failure of rental housing regulation. *Housing, Theory and Society* 37:139–161.
- Destatis. 2015. *Zeitverwendungserhebung 2012/2013. Aktivitäten in Stunden und Minuten für ausgewählte Personengruppen*. Wiesbaden.
- Destatis. 2020a. *Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Laufende Wirtschaftsrechnungen 2019*. Wiesbaden.
- Destatis. 2020b. *Konsumausgaben privater Haushalte 2018. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (2008–2018)*. Wiesbaden.
- Deutscher Mieterbund. 2018. Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2017 vor. <https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/47525-deutscher-mieterbund-legt-beratungs-und-prozess-statistik-2017-vor.html> (Zugegriffen: 10. Januar 2023).
- Deutscher Mieterbund. 2023. Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2022 vor. <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/74002-deutscher-mieterbund-legt-beratungs-und-prozessstatistik-2022-vor.html> (Zugegriffen: 10. Januar 2023).
- Eckardt, Frank, und Sabine Meier, Hrsg. 2021. *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS.
- Emunds, Bernhard, Claudia Czingon und Michael Wolff, Hrsg. 2018. *Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit*. Marburg: Metropolis.
- Engelke, Anja. 2018. Suche Mitarbeiter – biete Wohnung. *Frankfurt Allgemeine Zeitung*. <https://www.faz.net/aktuell/karriere-hochschule/buero-co/wie-unternehmen-mitarbeiter-mit-werkwohnungen-locken-15833127.html> (Zugegriffen: 30.01.2023).
- Ewald, Johannes, Hanno Kempermann, Pekka Sagner und Benita Zink. 2021. *Wohnen in Deutschland 2021. Sparda-Studie*. Frankfurt am Main: Verband der Sparda-Banken e. V.
- Farnood, Farhad, und Colin Jones. 2023. The changing image of the UK private landlord with the buy to let revolution. *Journal of Housing and the Built Environment* 38:241–259.
- Flade, Antje. 1987. *Wohnen. Psychologisch betrachtet*. Bern: Huber.
- Fumarco, Luca. 2017. Disability discrimination in the rental housing market – A field experiment on blind tenants. *Land Economics* 93:567–584.
- Haus & Grund. 2018. Mietenstopp hat keinen Platz in freien Gesellschaften. <https://www.hausundgrund.de/mietenstopp-hat-keinen-platz-freien-gesellschaften> (Zugegriffen: 10. Januar 2023).
- Haus & Grund. 2019a. *Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn*. Berlin.
- Haus & Grund. 2021. *Vermieterbefragung. Ergebnisse 2021*. Berlin.
- Hoekstra, Joris, Marietta Haffner und Harry van der Heijden. 2012. Private rental landlords: Europe. In *International Encyclopedia of Housing and Home*, Hrsg. Marja Elsinga und Susan J. Smith, 387–392. Oxford: Elsevier.
- Holm, Andrej. 2014. Wiederkehr der Wohnungsfrage. *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64:25–30.
- Holm, Andrej, Hrsg. 2021. *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*. Hamburg: VSA.
- Immowelt. 2019. Wohnungsbesichtigung: Vermieter und Makler von sich überzeugen. <https://ratgeber.immowelt.de/a/wohnungsbesichtigung-vermieter-und-makler-von-sich-ueberzeugen.html> (Zugegriffen: 9. Januar 2023).
- Kofner, Stefan. 2018. Börsennotierte Wohnungsunternehmen im Vergleich mit anderen Vermietergruppen: Wie unterscheiden sich die neuen Akteure von den altbekannten? In *Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit*, Hrsg. Bernhard Emunds, Claudia Czingon und Michael Wolff, 125–154. Marburg: Metropolis.
- Lister, Diane. 2005. Controlling letting arrangements? Landlords and surveillance in the private rented sector. *Surveillance & Society* 2:513–528.

- Lorenz, Hanno, und Michael Christl. 2015. *Von Armut, Ungleichheit und Verteilung*. Wien: Agenda Austria.
- Lotties, Sarah. 2022. *Zu Lebenslagen Wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in Deutschland*. Berichtsjahr 2020. Berlin: BAG Wohnungslosenhilfe e. V.
- OECD. 2022. *Housing tenure distribution 2019*. Paris.
- Power, Emma R., und Charles Gillon. 2022. Performing the 'good tenant'. *Housing Studies* 37:459–482.
- Reynolds, Liam, und Jackie Smith. 2009. *Taking the strain: The private rented sector in the recession. Research Report*. London: Shelter.
- Roberts, Simon, und Madhu Satsangi. 2021. "The Bad Landlord": Origins and Significance in Contemporary Housing Policy and Practice. *Housing, Theory and Society* 38:496–511.
- Rolfe, Steve, Kim McKee, Julie Feather, Tom Simcock und Jennifer Hoolachan. 2023. The role of private landlords in making a rented house a home. *International Journal of Housing Policy* 23:113–137.
- Rosa, Hartmut, Walter Rosenthal und Walter Bauer-Wabnegg. 2020. *Strukturwandel des Eigentums*. SFB Transregio 294 Finanzierungsantrag. Jena.
- Rosen, Eva. 2014. Rigging the rules of the game: How landlords geographically sort low-income renters. *City & Community* 13:310–340.
- Rosen, Eva, und Philip M. E. Garboden. 2022. Landlord paternalism: Housing the poor with a velvet glove. *Social Problems* 69:470–491.
- Rosen, Eva, Philip M. E. Garboden und Jennifer E. Cossyleon. 2021. Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. *American Sociological Review* 86:787–822.
- Schipper, Sebastian, und Lisa Vollmer, Hrsg. 2020. *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld: transcript.
- Schneider, Nicole, und Annette Spellerberg. 1999. *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske & Budrich.
- Schöning, Barbara. 2018. Ausnahmesegment. Form und Funktion sozialen Wohnungsbau im transformierten Wohlfahrtsstaat. *PROKLA* 48:227–245.
- Shiffer–Sebba, Doron. 2020. Understanding the divergent logics of landlords: Circumstantial versus deliberate pathways. *City & Community* 19:1011–1037.
- Soaita, Adriana M., Beverley A. Searle, Kim McKee und Tom Moore. 2017. Becoming a landlord: Strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain. *Housing Studies* 32:613–637.
- Sozioökonomisches Panel (SOEP). 2022. Version 37. Daten der Jahre 1984–2020. SOEP-Core v37, EU-Edition.
- Trautvetter, Christoph, und Sophie Bonczyk. 2019. *Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin*. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- VermieterVerein. 2023. BGH-Urteile Mietrecht. Grundsatzentscheidungen im Überblick. 2004–2022. <https://www.vermieterverein.de/bgh-urteile-mietrecht/> (Zugegriffen: 10. Januar 2023).
- Verstraete, Jana, und Marjan Moris. 2019. Action-reaction. Survival strategies of tenants and landlords in the private rental sector in Belgium. *Housing Studies* 34:588–608.
- Voigtländer, Michael, und Björn Seipelt. 2017. *Perspektiven für private Kleinvermieter*. Gutachten für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Voigtländer, Michael, und Pekka Sagner. 2019. *Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur. Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich*. IW-Report 11/19. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Zhu, Jin, Shenjing He und Jinwei Hao. 2022. Growing rights consciousness of the marginalised and the reshuffling of the landlord–tenant power relationship: Examining a country park-induced displacement in Shanghai. *Population Space and Place* im Erscheinen.