

Wohnungsmarkt | 27.09.2017 | Lesezeit 3 Min.

Die unbekanntenen Vermieter

Die meisten Wohnungen in Deutschland werden nicht von Wohnungsunternehmen, sondern von Privatleuten vermietet. Und anders als viele Mieter vermuten, ist das Vermietungsgeschäft keine Goldgrube – im Gegenteil: Wegen der vielen Auflagen ist es zuletzt finanziell immer unattraktiver geworden.

Das eine ist bekannt, das andere eher nicht – Deutschland ist nicht nur Mieternation, sondern auch ein Land der privaten Vermieter:

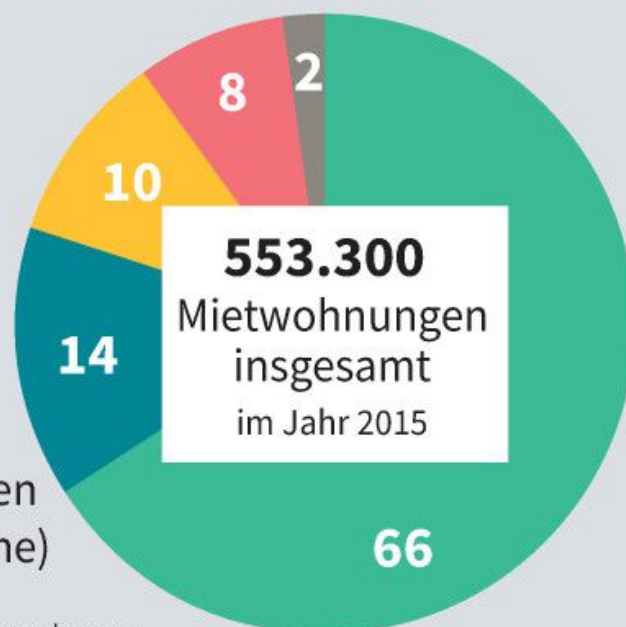
Gut die Hälfte aller deutschen Haushalte lebt zur Miete – und rund 60 Prozent der Mietwohnungen sind Eigentum von Privatpersonen.

In Köln beispielsweise sind einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zufolge 66 Prozent der Mietwohnungen in der Hand von Privatpersonen und Eigentümergemeinschaften. Nur 14 Prozent der Wohnungen gehören privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, weitere 18 Prozent städtischen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Wer in Köln Wohnungen vermietet

So viel Prozent der Mietwohnungen in Köln gehören ...

- Privatpersonen und Eigentümergemeinschaften
- privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen
- der Stadt und städtischen Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Bund, Land und Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)



Stand: 2011; Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen: einschließlich anderer privatwirtschaftlicher Unternehmen

Ursprungsdaten: Zensus 2011
© 2017 IW Medien / iwd

iw Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Dass die Bundesbürger so gerne zur Miete wohnen, hat durchaus etwas mit dieser Vermieterstruktur zu tun. Denn während Wohnungsgesellschaften oft einheitliche Wohnungen in gleichförmigen Mehrfamilienhäusern anbieten, entsteht durch das vermietete Privateigentum eine bunte Mischung - von der Altbauwohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Ein volkswirtschaftlicher Gewinn ist die Privatvermietung aber auch deshalb, weil sie für viele Haushalte einen wesentlichen Teil der Altersvorsorge ausmacht.

Privatvermieter verzichten in bestehenden Mietverhältnissen oft auf mögliche Mieterhöhungen.

Für die Mieter hat es ebenfalls einen Vorteil, wenn ihr Vermieter ein Mensch aus Fleisch und Blut ist: Einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2015 zufolge verzichten private Vermieter anders als Unternehmen oft auf mögliche Mieterhöhungen – wohl auch, um das gute Verhältnis zu ihren Mietern nicht zu gefährden. Sie setzen stattdessen darauf, die Miete bei Neuvermietungen an das Marktniveau anzupassen.

Die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum und dessen Vermietung sind seit Jahren günstig – niedrige Zinsen treffen auf eine gute Konjunktur und eine steigende Wohnungsnachfrage. Die seit 2000 steigende Zahl von Privatvermietern spiegelt dies wider:

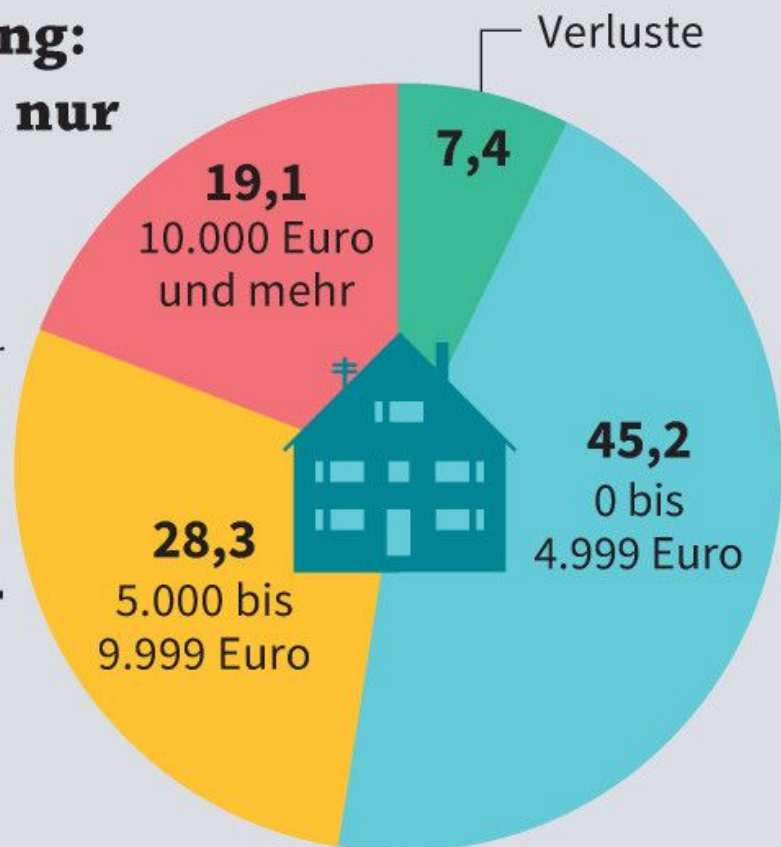
Im Jahr 2015 erzielten in Deutschland 3,9 Millionen Haushalte Mieteinnahmen - 750.000 mehr als im Jahr 2000.

Der Anteil der vermietenden an allen Haushalten ist in dieser Zeit von 7,8 auf 9,3 Prozent gestiegen. Für die meisten bildet die Vermietung allerdings nicht das Haupteinkommen, sondern nur ein Zubrot (Grafik):

Fast 53 Prozent der nicht gewerblichen Kleinvermieter erzielen jährliche Nettoeinkünfte von weniger als 5.000 Euro - vor Steuern wohlgemerkt.


Privatvermietung: Für die meisten nur ein Zubrot

So viel Prozent der privaten Kleinvermieter hatten 2015 diese jährlichen Nettoeinkünfte



Private Kleinvermieter: private Haushalte, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, sich aber nicht hauptberuflich damit beschäftigen;
Nettoeinkünfte: Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten vor Steuern

Ursprungsdaten: SOEP
© 2017 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Gut 7 Prozent der Privatvermieter machen sogar Verluste, haben also höhere Ausgaben für den Betrieb und die Instandhaltung, als sie an Mieteinnahmen hereinbekommen. Nur jeder fünfte vermietende Haushalt bessert sein Bruttoeinkommen um mehr als 10.000 Euro pro Jahr auf.

Der Kreis der Vermieter konzentriert sich auch nicht auf die oberen Zehntausend, sondern zieht sich quer durch alle Schichten: So vermieten im obersten Einkommensfünftel 21 Prozent der Haushalte, aber auch im untersten Fünftel sind es

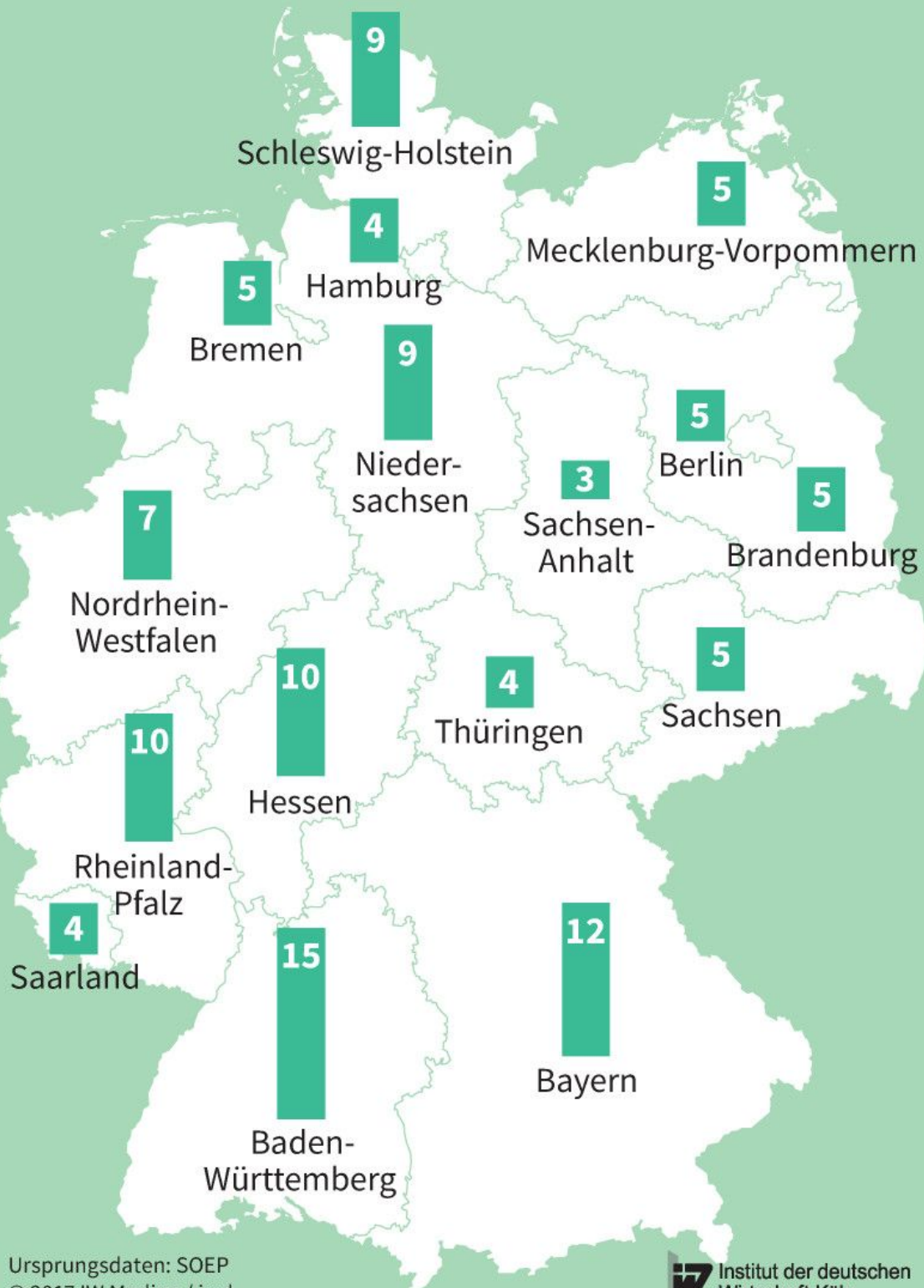
noch fast 6 Prozent.

Wo es viele Privatvermieter gibt - und wo wenige


Viel offensichtlicher sind dagegen die regionalen Unterschiede: Während in Baden-Württemberg und Bayern 15 beziehungsweise 12 Prozent der Haushalte Mieteinkünfte haben, sind es in den ostdeutschen Bundesländern nur zwischen 3 und 5 Prozent. Dass dies historische Ursachen hat, liegt auf der Hand: In der DDR hatte Wohneigentum eher Seltenheitswert.

Viele Vermieter im Ländle

So viel Prozent der Haushalte hatten im Jahr 2015 Einkünfte aus privater Vermietung



Ursprungsdaten: SOEP
© 2017 IW Medien / iw

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Generell unterrepräsentiert sind Kleinvermieter in Städten, weil Wohnungsgesellschaften dort ihre Größenvorteile besser ausnutzen können. Aus diesem Grund haben auch die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen einen unterdurchschnittlichen Anteil von Privatvermietern an allen Haushalten.

Für ein Flächenland auffallend wenige Privatvermieter gibt es zudem in Nordrhein-Westfalen. Dies hat zum einen mit der städtischen Struktur des Ruhrgebiets zu tun, aber auch mit dessen industrieller Geschichte: Viele einstige Werkwohnungen wurden von den großen Wohnungsbaugesellschaften übernommen. Außerdem gibt es in NRW vergleichsweise wenige Freiberufler, die mit einer Immobilie fürs Alter vorsorgen wollen.

Regulierungen benachteiligen Kleinvermieter

Trotz der derzeit nahezu idealen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickelte sich die Zahl der Kleinvermieter 2014 und 2015 nicht mehr ganz so dynamisch wie in den Jahren davor. Schuld daran hat wohl wie so oft die Politik: Die – momentan selbst juristisch umstrittene – Mietpreisbremse trifft eben vor allem jene privaten Vermieter, die jahrelang auf Mietanpassungen verzichtet haben und diese nun nicht mehr nachholen können. Auch die komplexen Vorschriften für die energetische Gebäudesanierung sind für Nicht-Profis nur schwer zu durchschauen, zudem rechnet sich die Dämmung für sie oft nicht, weil sie die Kosten nicht voll umlegen können oder möchten.

Kernaussagen in Kürze:

- In Deutschland werden rund 60 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen angeboten.
- Dank der niedrigen Zinsen, der guten Konjunktur und der hohen Wohnungsnachfrage ist die Zahl der nicht gewerblichen Kleinvermieter in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.
- Zuletzt machten allerdings Regulierungen wie die Mietpreisbremse die Privatvermietung unattraktiver.