

Mietmarkt | 03.03.2022 | Lesezeit 5 Min.

Immer mehr private Vermieter in Deutschland

In Deutschland vermieten und verpachten rund 5,2 Millionen Haushalte Immobilien – deutlich mehr als früher. Ein genauer Blick in die Daten offenbart allerdings, dass die wenigsten mit den Mietobjekten große Gewinne erwirtschaften. Dennoch sollte die Politik mehr tun, um vor allem jungen Familien ein Eigenheim statt der Mietwohnung zu ermöglichen.

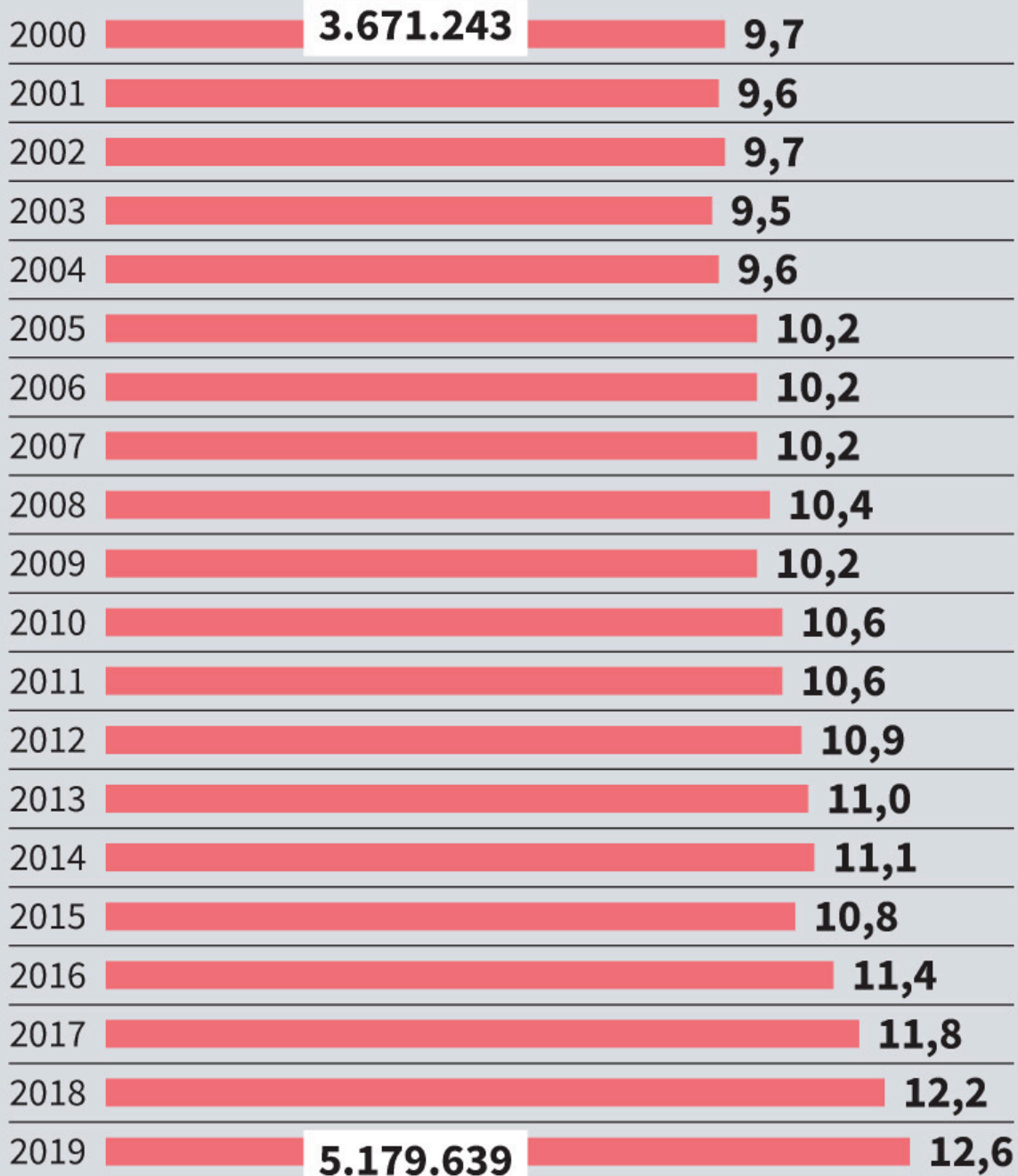
„Schaffe, schaffe, Häusle baue“ – das gilt nach wie vor, wobei die Menschen dann nicht unbedingt „nur“ selbst in der entsprechenden Immobilie leben wollen. Viele Bundesbürger sind mittlerweile nämlich auch als Vermieter tätig (Grafik):

Im Jahr 2019 vermieteten fast 5,2 Millionen Haushalte in Deutschland eine oder mehrere Immobilien. Im Jahr 2000 waren es erst 3,7 Millionen Haushalte.

Private Vermieter auf dem Vormarsch

So viel Prozent aller Haushalte in Deutschland vermieteten mindestens eine Wohnung

■ Zahl der Vermieterhaushalte



Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2022 IW Medien / iwd

iwd

Das zeigt eine IW-Auswertung der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), für das regelmäßig Haushalte in Deutschland repräsentativ befragt werden. Fast 14 Millionen Einzelpersonen und Familien wohnen demnach aktuell in einer Wohnung, die ihnen von einem privaten Vermieter überlassen wird – das entspricht 63 Prozent aller Haushalte, die in Deutschland zur Miete wohnen, und einem Drittel aller Haushalte.

Private Vermieter stellen mittlerweile nahezu zwei Drittel der Mietwohnungen und -häuser in Deutschland, reich werden sie durch die Mieteinnahmen fast nie.

Allein von 2011 bis 2019 sind laut SOEP eine Million private Vermieterhaushalte hinzugekommen, ein Plus von fast einem Viertel. Zentrale Ursache dafür sind die weiterhin historisch niedrigen Kreditzinsen – und zwar aus gleich zwei Gründen:

Zwei Gründe für Vermieter-Boom

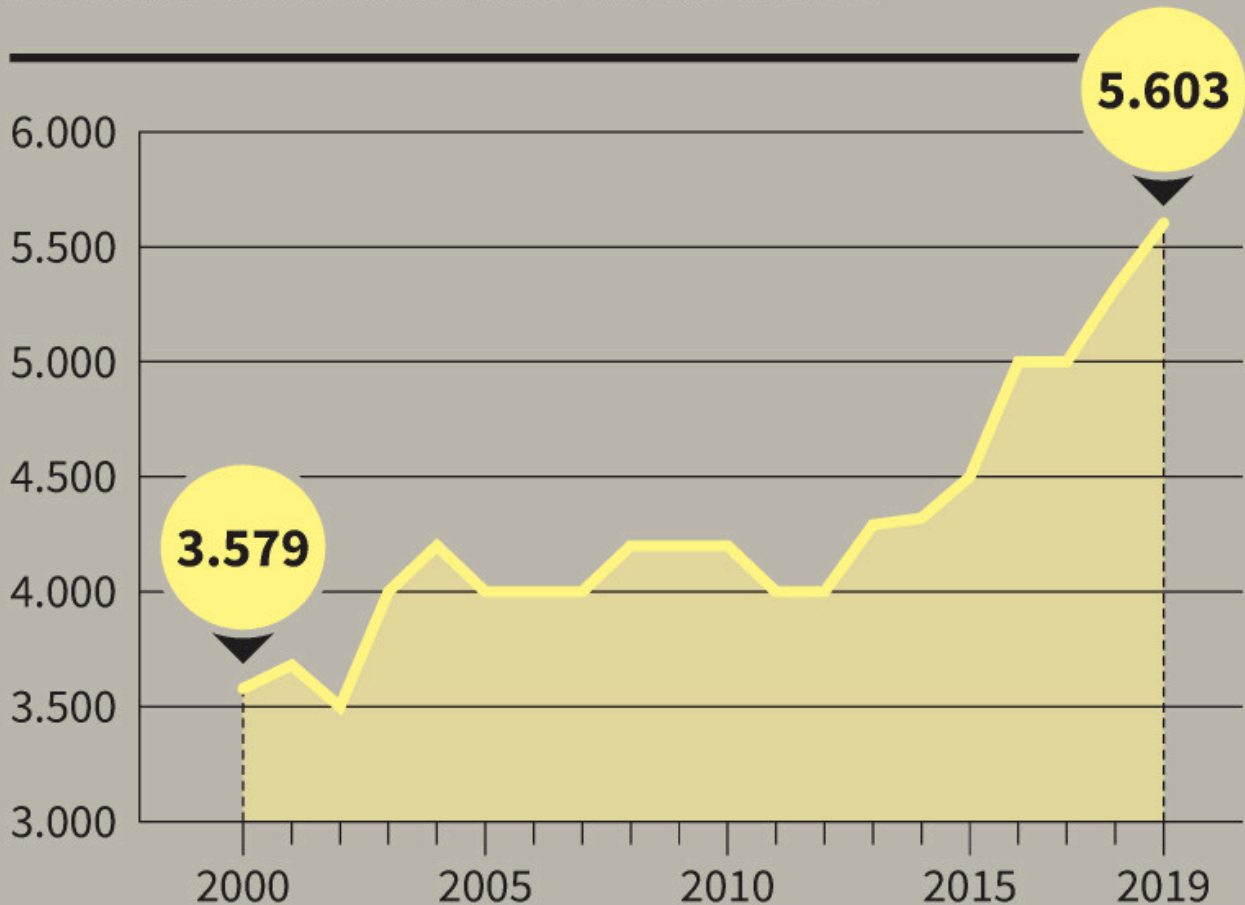
1. Mietwohnungen können aktuell deutlich günstiger fremdfinanziert werden als früher. Investoren können sich eine entsprechende Immobilie also auch dann leisten, wenn sie nur einen Teil mit Eigenkapital zahlen können, da die Hypothekenzinsen selbst bei hohen Anschaffungskosten zu stemmen sind.
2. All jene Haushalte, die momentan Geld übrig haben, versuchen natürlich, dieses möglichst gut anzulegen. Bei den niedrigen Sparzinsen ist ein Festgeld dafür nicht ratsam, eine Investition am Wohnungsmarkt schon eher.

Durchs Vermieten reich werden allerdings nur die allerwenigsten privaten Vermieter, weshalb die Vorstellung vom Immobilienhai in der Nachbarschaft nicht weit trägt (Grafik):

Im Median - also an der Stelle, an der die eine Hälfte der Vermieter höhere, die andere Hälfte niedrigere Einnahmen erzielt - lagen die jährlichen Bruttomieteinnahmen abzüglich der Investitionskosten vor Steuern im Jahr 2019 bei 5.600 Euro.

Immer höhere Mieteinnahmen

So hoch waren die jährlichen Mieteinnahmen privater Vermieter in Deutschland im Median in Euro



Mieteinnahmen: Bruttomieteinnahmen abzüglich der Investitionskosten vor Steuern
Median: Die eine Hälfte der Vermieter erzielt geringere, die andere höhere Mieteinnahmen

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2022 IW Medien / iwd

iwd

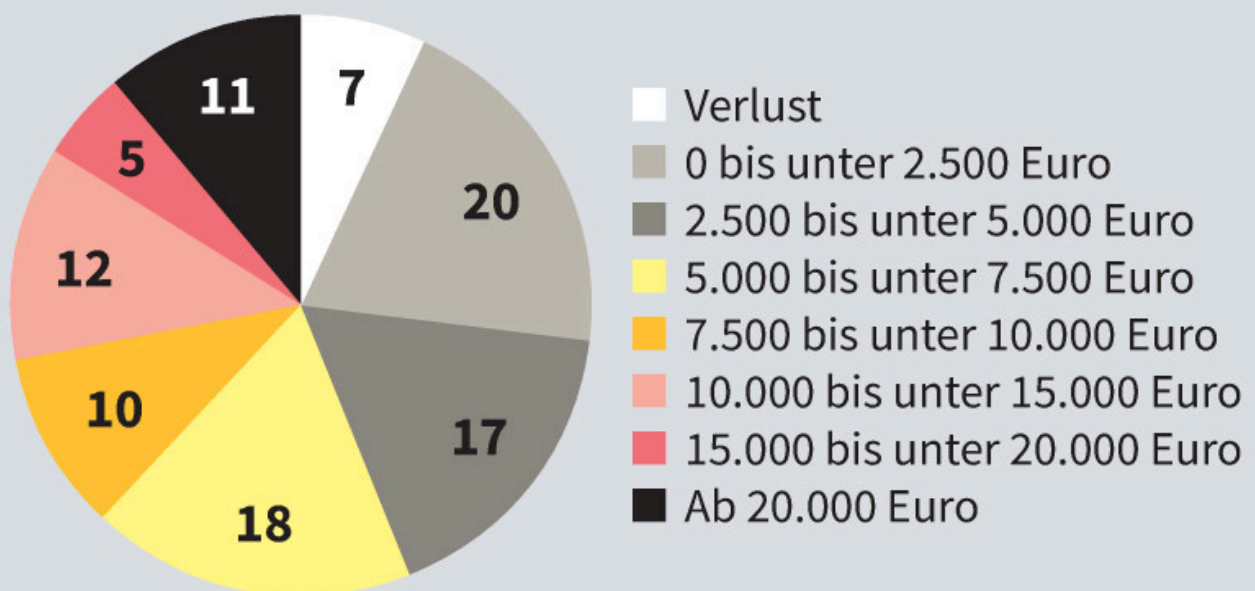
Seit 2000 bedeutet das zwar ein durchschnittliches Plus von rund 2.000 Euro, zu Reichtum führen entsprechende Einkünfte aber nicht.

Das zeigt auch eine andere Auswertung, die die Mieteinkünfte der Höhe nach gruppiert (Grafik):

Lediglich 11 Prozent aller privaten Vermieter erwirtschafteten 2019 Mieteinnahmen von mehr als 20.000 Euro. Deutlich über die Hälfte der Vermieter kam nicht über ein Zubrot von 7.500 Euro hinaus.

Mieteinnahmen: Nur ein Zubrot

So viel Prozent der privaten Vermieter erzielten im Jahr 2019 Mieteinnahmen in dieser Höhe



Mieteinnahmen: Bruttomieteinnahmen abzüglich der Investitionskosten vor Steuern
Verlust: wenn die Kosten für eine Mietwohnung, beispielsweise aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, höher waren als die Mieteinnahmen

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2022 IW Medien / iwd

iwd

Und 7 Prozent der Vermieter zahlten bei ihren Mietobjekten sogar drauf, machten also einen Verlust - ihre Kosten für die Immobilie lagen, beispielsweise wegen einer umfassenden Renovierung oder eines längeren Leerstands, über ihren Einnahmen.

Vorurteile über Vermieter bestätigen sich nicht

Eine Befragung von Haus & Grund aus dem Jahr 2021 zeigt außerdem, dass private Vermieter in fast 57 Prozent der Mietverhältnisse im kompletten Mietzeitraum die Miete kein einziges Mal erhöht haben – sie tun dies oft erst dann, wenn es einen Mieterwechsel gibt.

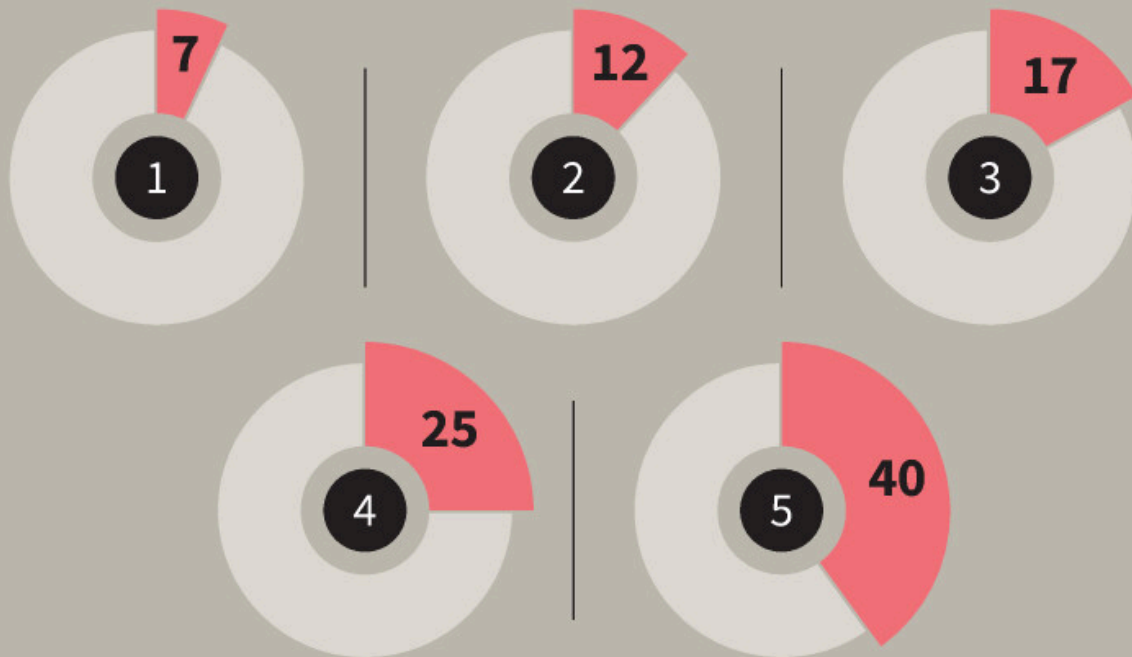
Die SOEP-Daten widerlegen außerdem das Vorurteil, dass nur jene, die besonders gut verdienen, Wohnungen und Häuser vermieten. Vielmehr finden sich Vermieter in allen Einkommensgruppen (Grafik):

Immerhin 7 Prozent aller Vermieterhaushalte waren 2019 Teil des einkommenschwächsten Fünftels, aus dem einkommensstärksten stammten etwa 40 Prozent aller Vermieterhaushalte.

Alle Einkommensgruppen vermieten

So viel Prozent aller privaten Vermieter stammten im Jahr 2019 aus diesem Einkommensfünftel

■ Einkommensfünftel



Einkommensfünftel: Betrachtet werden die Nettoäquivalenzeinkommen der Haushalte – also die mit der Personenzahl gewichteten Einkommen nach Abzug der Steuern und Abgaben, aber inklusive sozialer Transfers. Die Einkommen werden von klein bis groß gereiht und in fünf gleich große Gruppen aufgeteilt.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2022 IW Medien / iwd

iwd

Der prozentuale Vermieteranteil im obersten Fünftel hat binnen zehn Jahren allerdings am stärksten zugelegt. So vermieteten 2010 knapp 23 Prozent der einkommensreichsten Haushalte mindestens eine Wohnimmobilie; im Jahr 2019 waren

es mehr als 27 Prozent.

Große regionale Unterschiede

Mit Blick auf die regionale Verteilung der privaten Vermieter zeigen sich derweil große Unterschiede. So vermieten in den ostdeutschen Bundesländern durchschnittlich gerade einmal 7 Prozent der Haushalte eine oder gleich mehrere Wohnungen, in den übrigen Bundesländern ist der Anteil doppelt so hoch. Bei der Wohneigentumsquote sind die Unterschiede zwischen Ost und West deutlich geringer – die Quoten liegen bei 38 versus 49 Prozent.

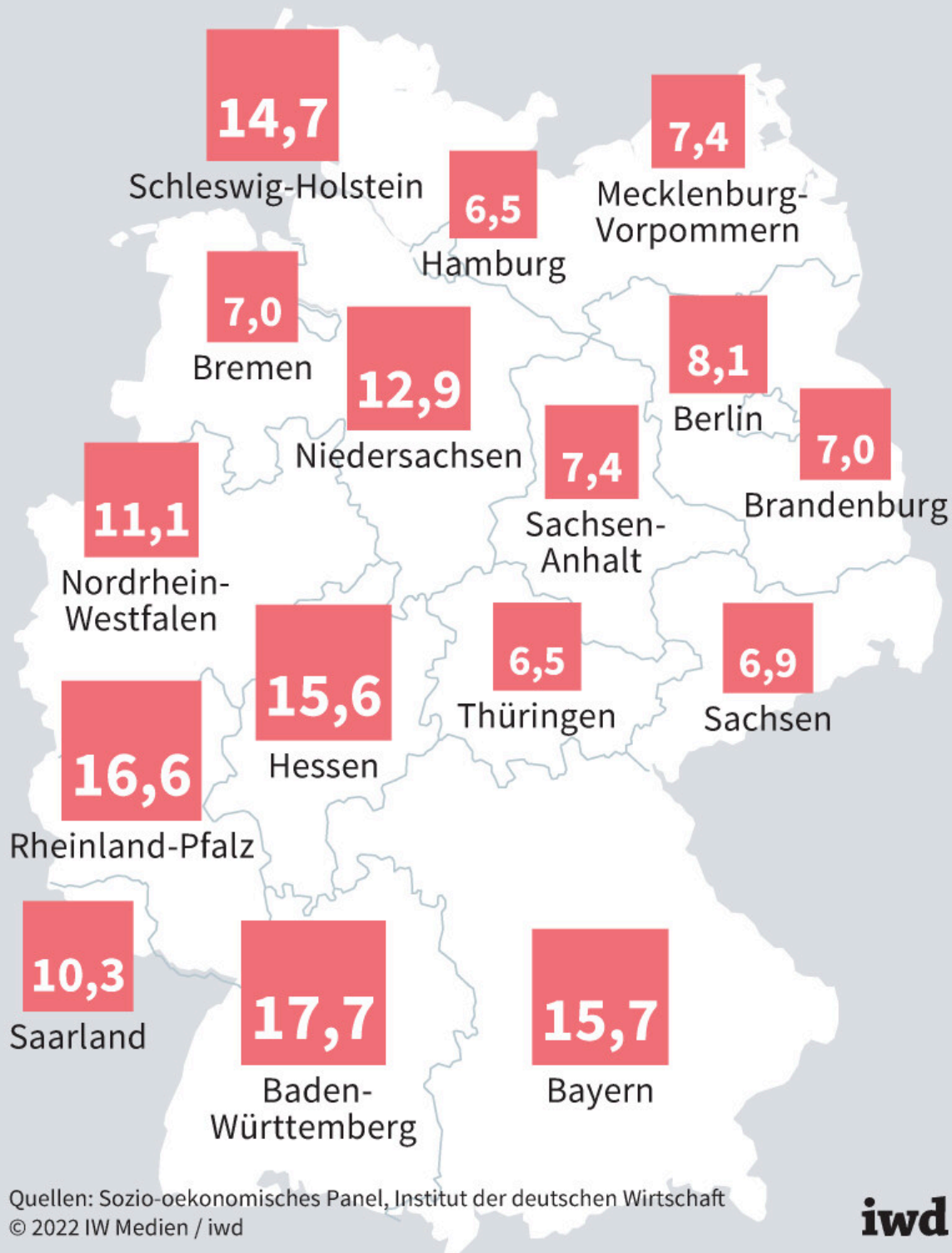
In allen drei Stadtstaaten wiederum liegt der Anteil der Haushalte, die privat vermieten, bei maximal rund 8 Prozent – sicherlich auch, weil es dort und in den anderen Metropolen des Landes häufiger große Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften gibt. Denn diese können dort ihre Größenvorteile deutlich besser nutzen als in den Flächenländern.

Doch auch in Letzteren sind die Vermieterquoten keinesfalls einheitlich hoch (Grafik):

In Baden-Württemberg vermieten fast 18 Prozent der Haushalte eine oder gleich mehrere Immobilien. In Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sind es dagegen nur knapp 13 beziehungsweise 11 Prozent.

Private Vermieter: Große regionale Unterschiede

So viel Prozent der Haushalte in diesem Bundesland
vermieteten 2019 mindestens eine Wohnung



Generell gilt, dass die meisten Vermieter selbst ebenfalls in Eigentum wohnen – nämlich deutschlandweit zu 84 Prozent – und im Mittel 61 Jahre alt sind, ein Viertel ist sogar über 74.

Was die Politik tun sollte

Dieser Befund, so das IW, ist ein Indiz für eine gewisse Schieflage am Wohnimmobilienmarkt. Denn ein Eigenheim kann für einen Immobilienkredit beliehen werden, zudem haben ältere Haushalte gemeinhin höhere Rücklagen als junge. Entsprechend fällt es ihnen leichter, die Eigenkapitalanforderungen für einen weiteren Immobilienkauf zu erfüllen. Später profitieren sie als Vermieter dann davon, dass sie den Kaufpreis und die laufenden Hypothekenzinsen der Wohnung steuerlich geltend machen können.

All diese Möglichkeiten haben junge Haushalte, die Eigentum zur Selbstnutzung erwerben wollen, nur selten. Das erklärt auch, weshalb die Wohneigentumsquote unter den jüngeren Haushalten aktuell trotz des Zinsumfelds sinkt – statt zu steigen.

Um dieses Problem anzugehen, gibt es zwei Ansatzpunkte für die Politik:

Grunderwerbsteuer differenzieren. Der Bund plant, den Bundesländern zu erlauben, die Grunderwerbsteuer variabel zu gestalten – dann könnten sie den Steuersatz auf den Kaufpreis für Selbstnutzer senken und für Kapitalanleger erhöhen. Andere Länder wie die Niederlande praktizieren diese Form der diskriminierenden Grunderwerbsteuer bereits.

Darlehen statt Eigenkapital. Nur 15 Prozent der Mieterhaushalte in Deutschland verfügen über mehr als 60.000 Euro Eigenkapital. Ihnen könnten Förderbanken stattdessen Darlehen bieten, die wie Eigenkapital behandelt werden.

Grundsätzlich muss der Staat bei allen wohnungspolitischen Maßnahmen mit Bedacht vorgehen, um private Vermieter nicht zu verschrecken. Schließlich stellen sie wichtigen Mietwohnraum zur Verfügung und sind schon jetzt häufig alles andere als zufrieden. So gaben in der Mitgliederbefragung von Haus & Grund im Jahr 2021 beispielsweise 22 Prozent der Vermieter an, dass sie wegen Mietendeckel, Enteignungsdebatte und Co. ihre Immobilien weniger oder überhaupt nicht mehr modernisieren. Fast 8 Prozent haben die Vermietung eingestellt oder die Immobilie sogar verkauft.

Zudem nannten bald 35 Prozent der Befragten die zu niedrigen Mieteinnahmen als

Grund dafür, dass sie nicht mehr Geld in ihren Wohnungsbestand investieren. Das ist insofern eine wichtige Information, als die Ampelkoalition momentan plant, den CO₂-Anteil der Heizkosten zwischen Vermietern und Mietern aufzuteilen. Mit einem Stufenmodell sollen dann jene Vermieter belohnt werden, die ihre Immobilie besonders klimafreundlich sanieren oder gebaut haben. All jene Vermieter, denen für entsprechende Maßnahmen wegen zu niedriger Mieteinnahmen schlicht das Geld fehlt, hätten indes das Nachsehen und müssten einen besonders hohen Anteil der CO₂-Kosten ihrer Mieter übernehmen.

Kernaussagen in Kürze:

- Mittlerweile vermieten fast 5,2 Millionen Haushalte in Deutschland mindestens eine Wohnung oder ein Haus, im Jahr 2000 waren es nur 3,7 Millionen.
- Die wenigsten privaten Vermieter haben hohe Mieteinnahmen und längst nicht alle Haushalte, die vermieten, gehören zum reicheren Teil der Bevölkerung.
- Die Politik sollte private Vermieter nicht übermäßig zusätzlich belasten, zugleich aber Möglichkeiten vor allem für junge Familien schaffen, die eigenen vier Wände finanzieren zu können.