



Perspektiven für private Kleinvermieter

Pressegespräch

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

Köln, 13. September 2017

Private Kleinvermieter in Deutschland

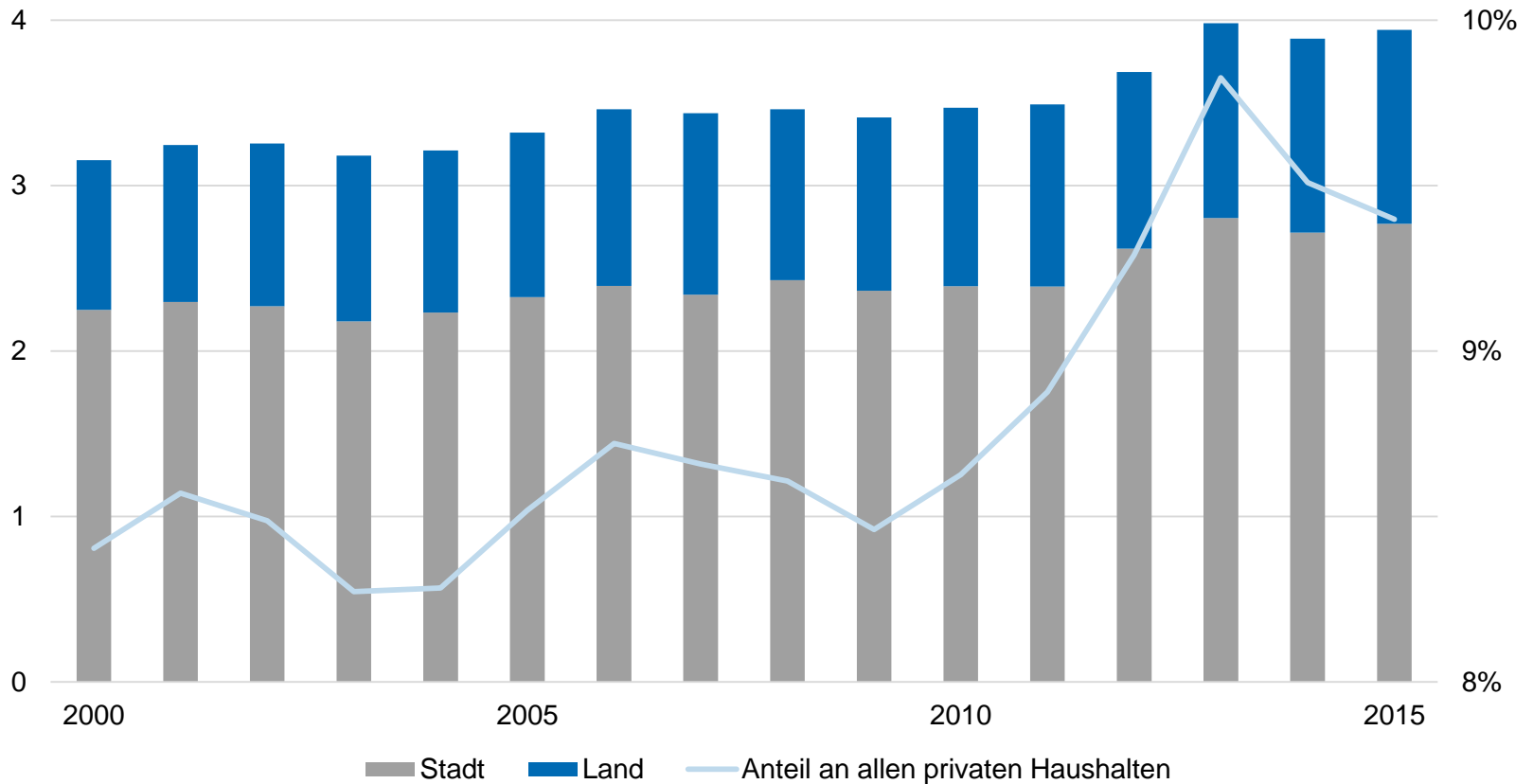
- Rund 60 Prozent aller Mietwohnungen werden von privaten Kleinvermietern angeboten
- Insgesamt vermieten 3,9 Millionen private Haushalte – dies sind etwa 9 Prozent aller deutschen Haushalte



Quelle: Fotolia

Immer mehr Haushalte vermieten

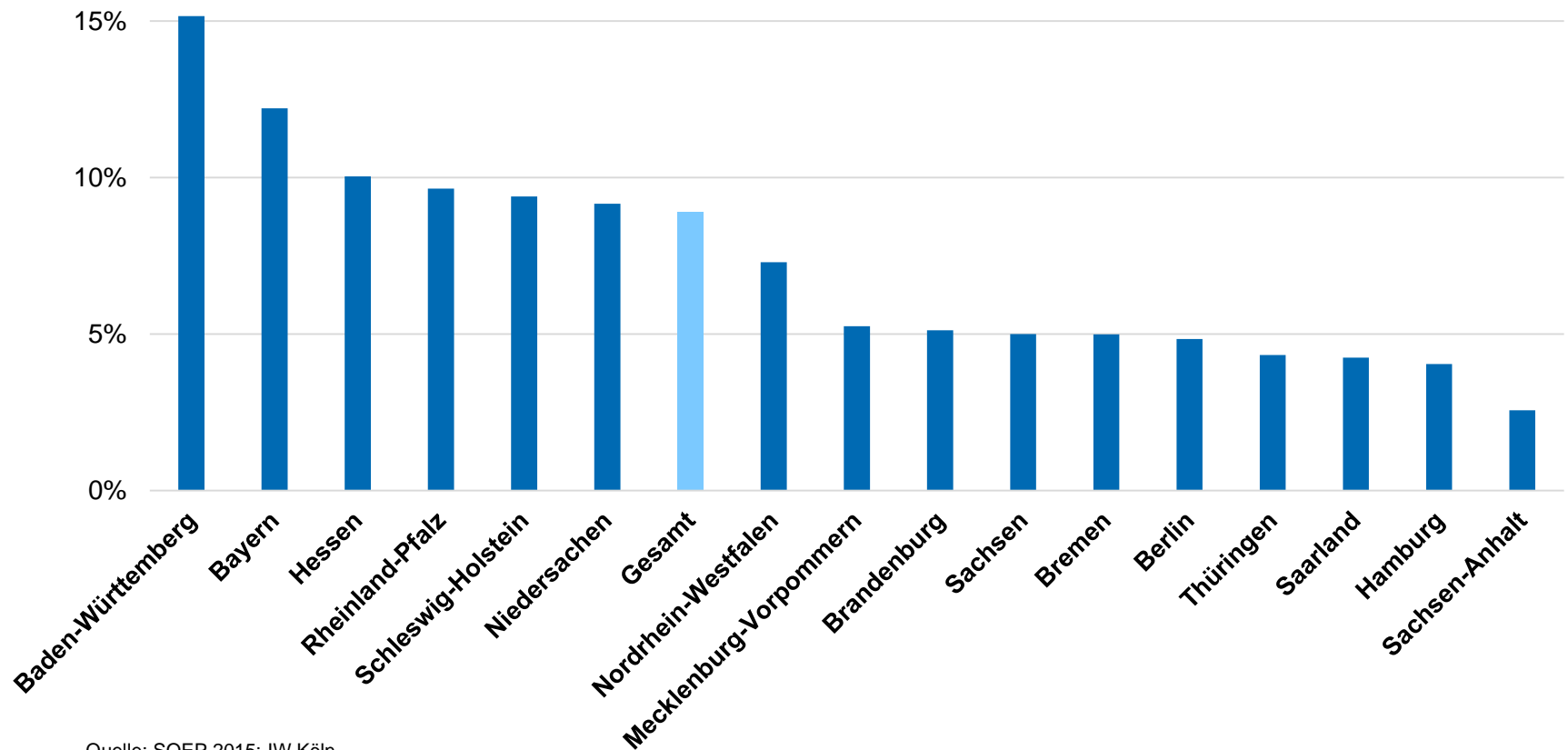
750.000 mehr private Vermieter seit 2000



Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Im Süden gibt es mehr private Kleinvermieter

NRW im Mittelfeld mit Potenzial nach oben

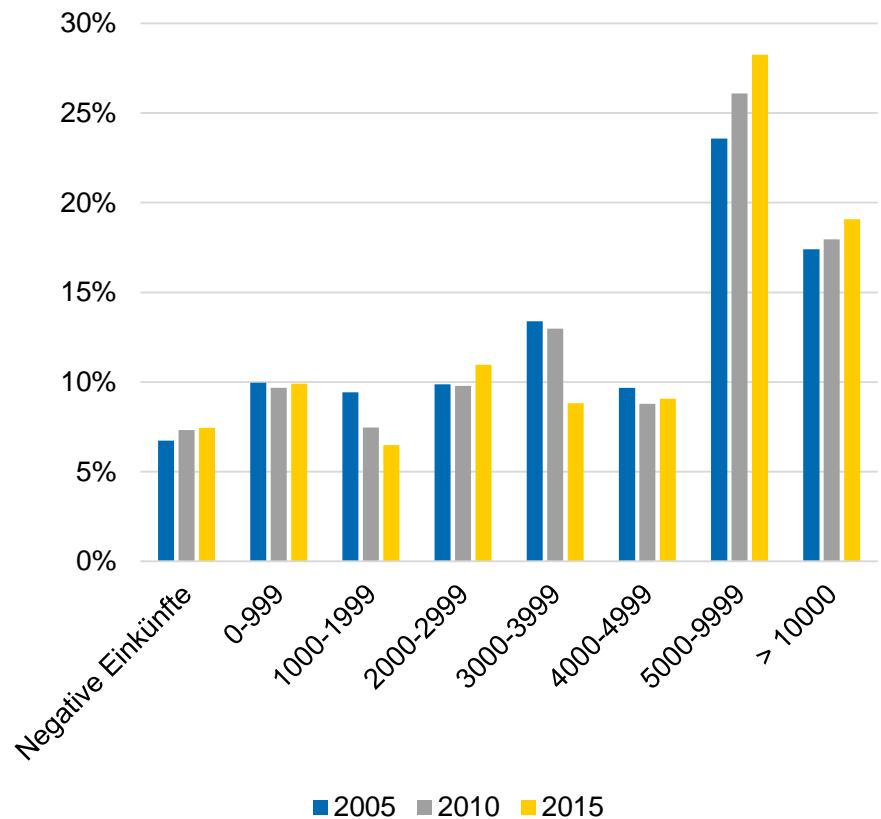


Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Hohe Zusatzeinkommen eher die Ausnahme als die Regel

Nur wenige Kleinvermieter können ihr Einkommen deutlich steigern

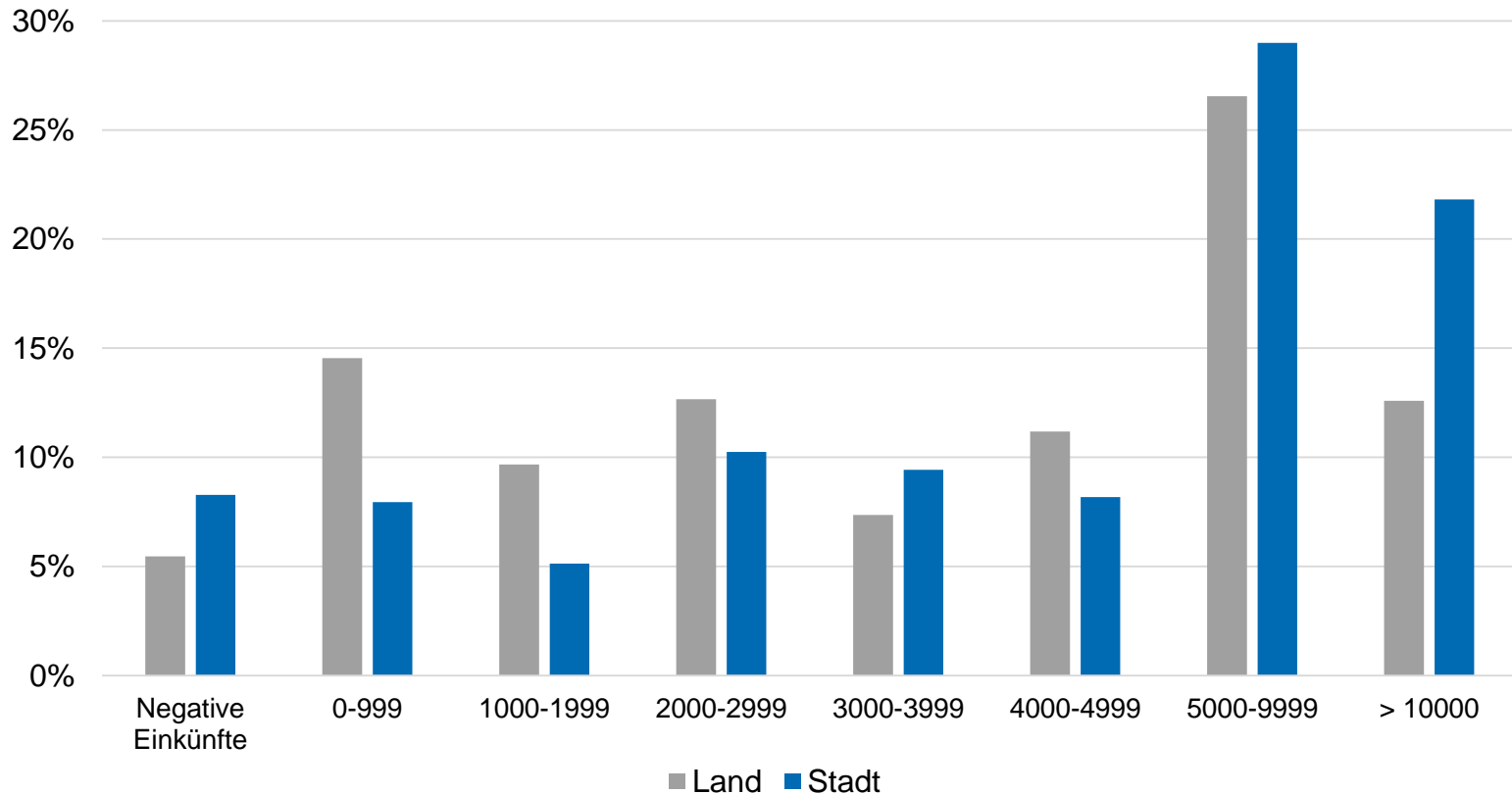
- Gesamte Nettoeinkünfte in 2015 belaufen sich auf 55 Mrd. Euro
- Je privatem Kleinvermieter entspricht dies rund 8.900 Euro – vor Steuern
- Höhere Nettoeinkünfte seit 2005 durch Mietsteigerungen und mehr Wohneinheiten je Kleinvermieter



Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Hohe Diskrepanz zwischen Stadt und Land

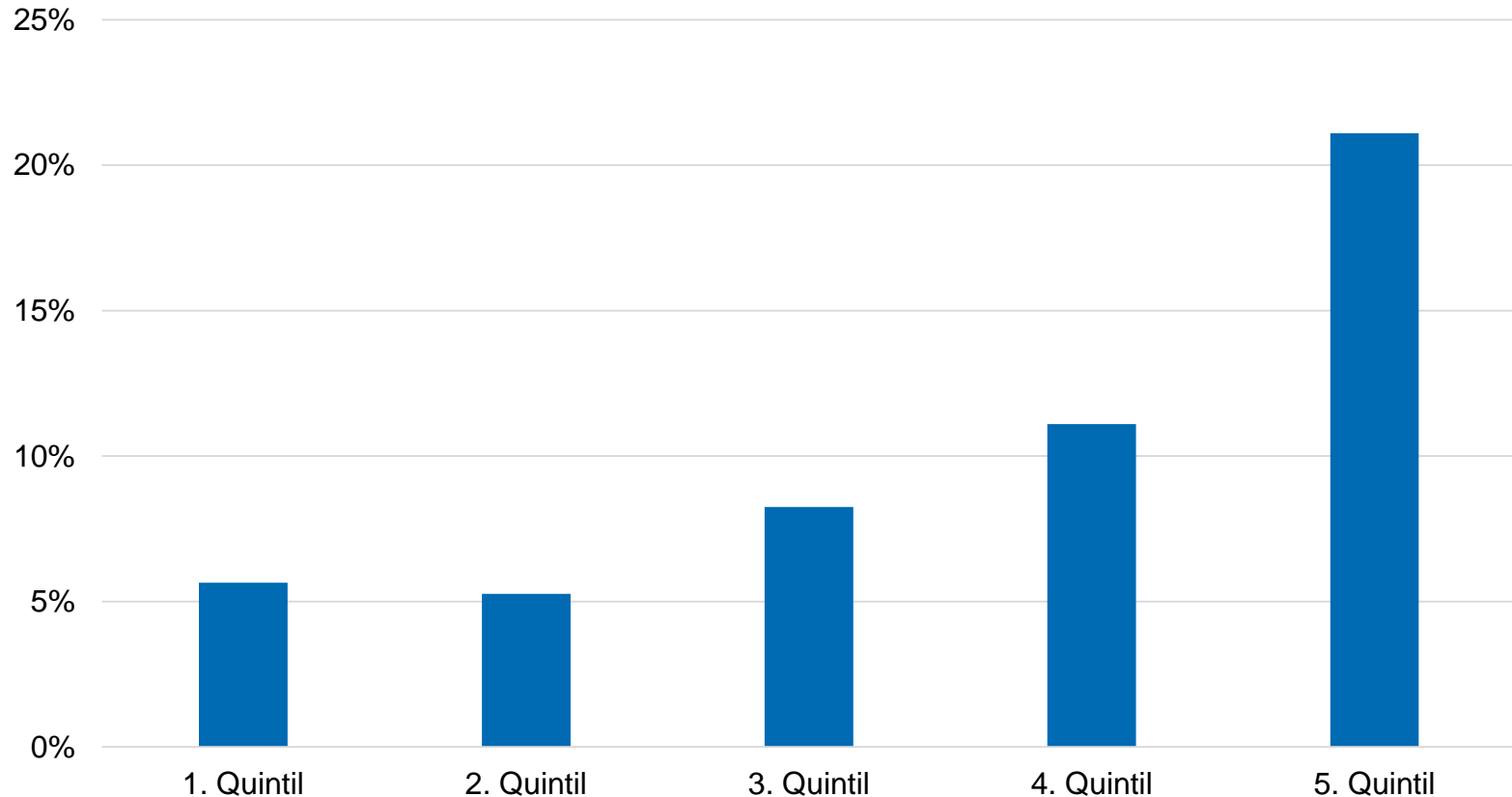
Ländliche Kleinvermieter haben knapp 40 Prozent geringere Nettoeinkünfte



Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Auch einkommensschwache Haushalte vermieten

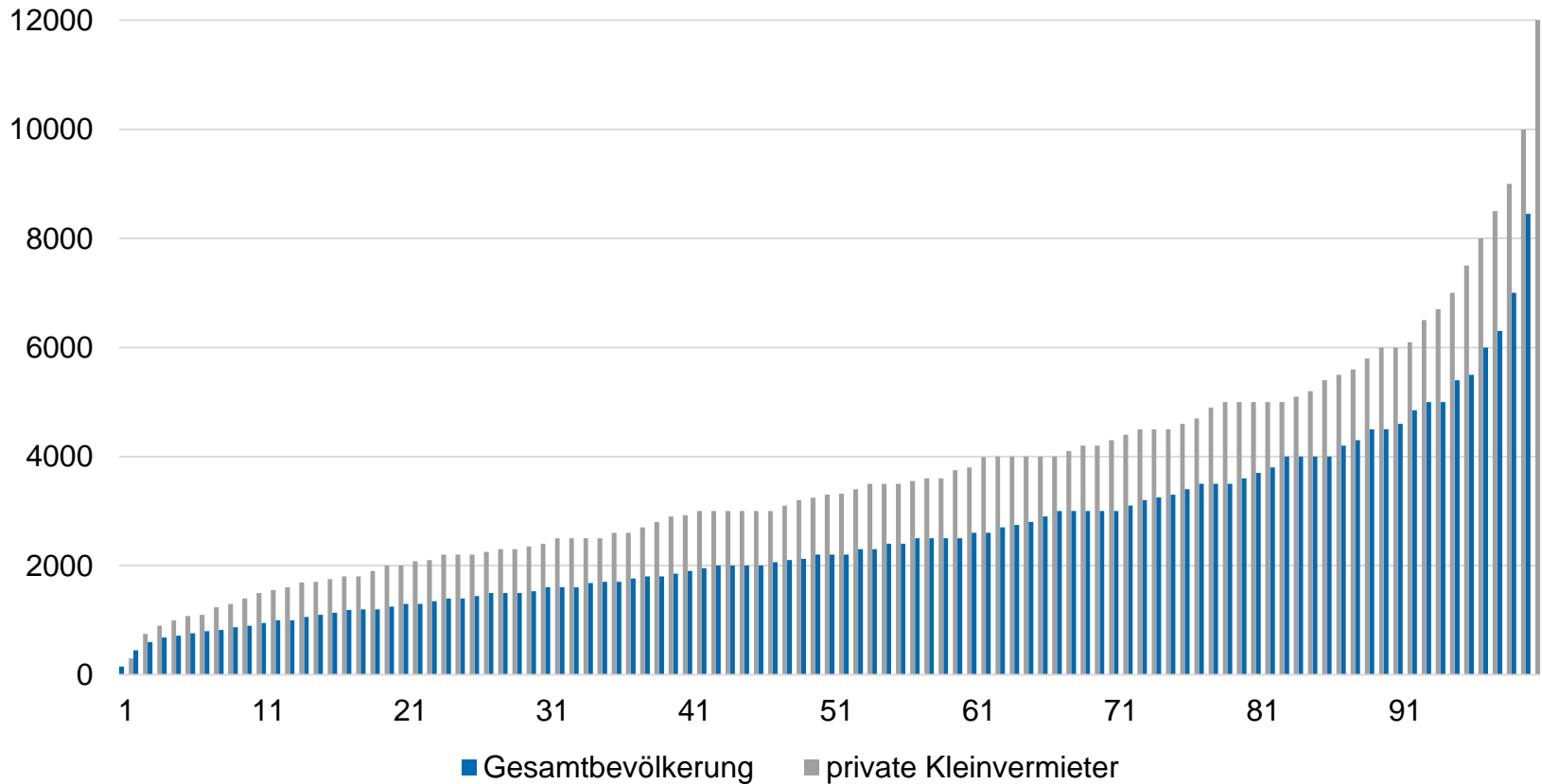
Rund 6 Prozent aller Haushalte im ersten Einkommensquintil



Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Kleinvermieter verfügen durchschnittlich über höhere Einkommen

Unterschiede bleiben über die gesamte Einkommensverteilung moderat



Quelle: SOEP 2015; IW Köln

Sozioökonomische Daten auf einen Blick

Private Kleinvermieter im Mittel deutlich älter

Alter der Kleinvermieter

- Medianalter: 59 Jahre
- Unter den 18-34 jährigen vermieten 3 % der Haushalte
- 17 % der 65-74 jährigen sind private Kleinvermieter

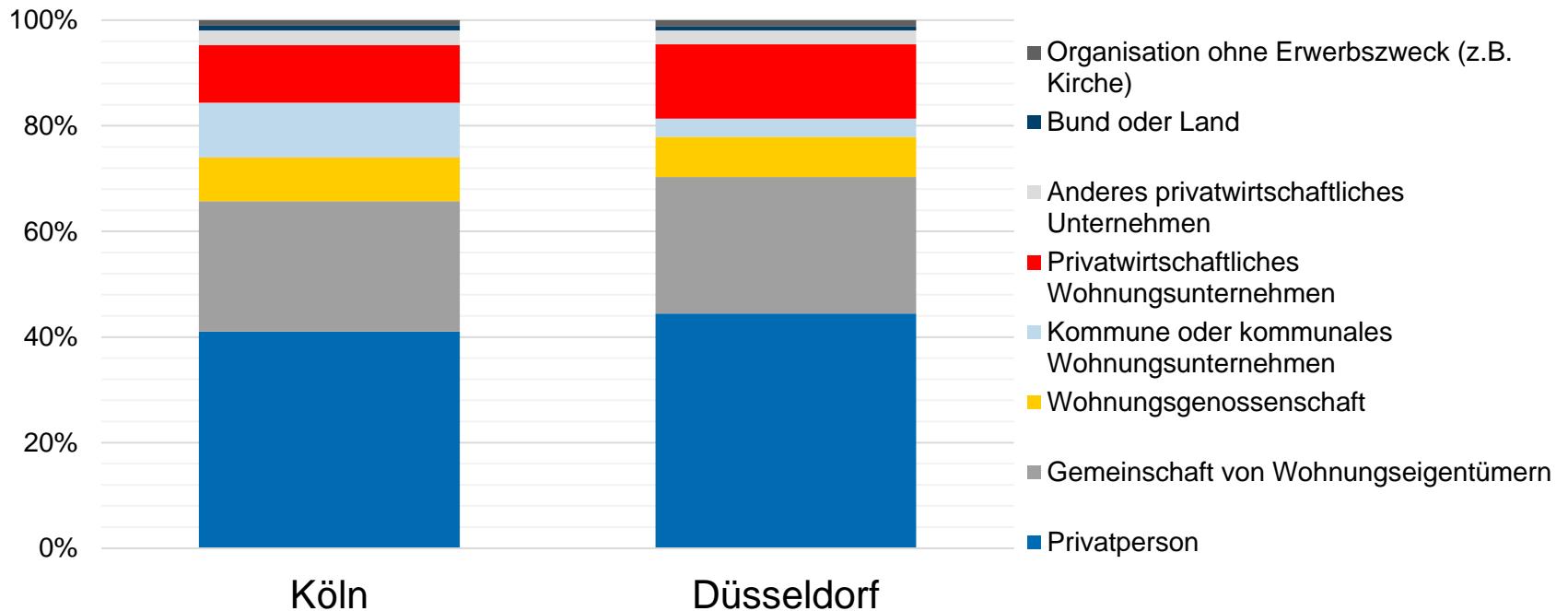
Familienstatus der Kleinvermieter

- 0,27 Kinder pro Haushalt
- Kaum Differenz zu übrigen Haushalten: 0,28 Kinder
- Verheiratete vermieten öfter
- Alleinlebende sind deutlich unterrepräsentiert

Erwerbsstatus der Kleinvermieter

- Renter und Selbstständige überproportional häufig private Kleinvermieter
- Auszubildende, Arbeiter und Arbeitslose erwartungsgemäß unterrepräsentiert

Großteil der Mietwohnungen in Köln und Düsseldorf in privater Hand

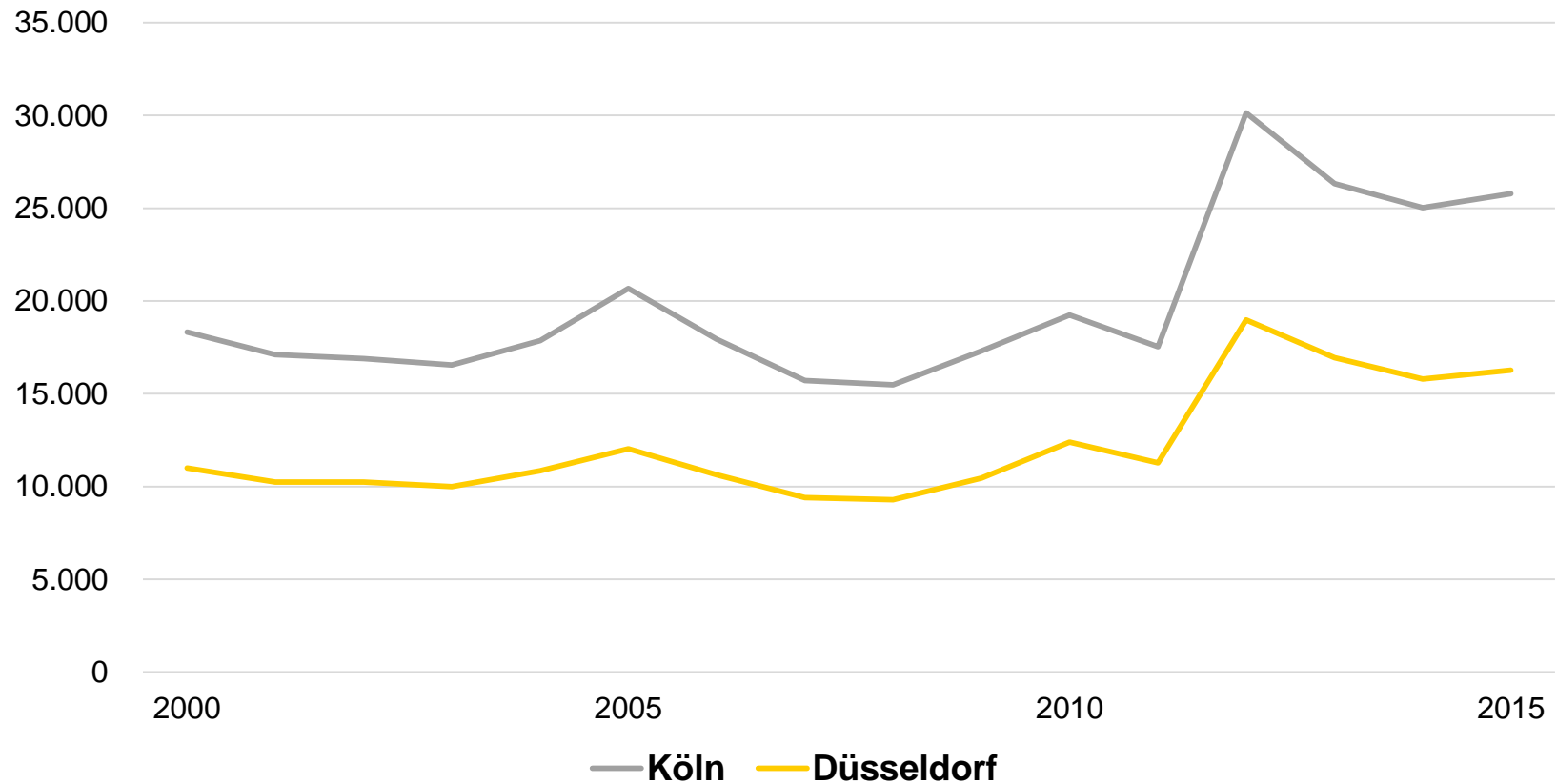


- Gesamter Wohnungsbestand in Köln und Düsseldorf bei rund 892.000 Wohneinheiten (davon >70 Prozent Mietwohnungen)

Quelle: Zensus 2011; IW Köln

Anzahl privater Kleinvermieter mit leichtem Aufwärtstrend

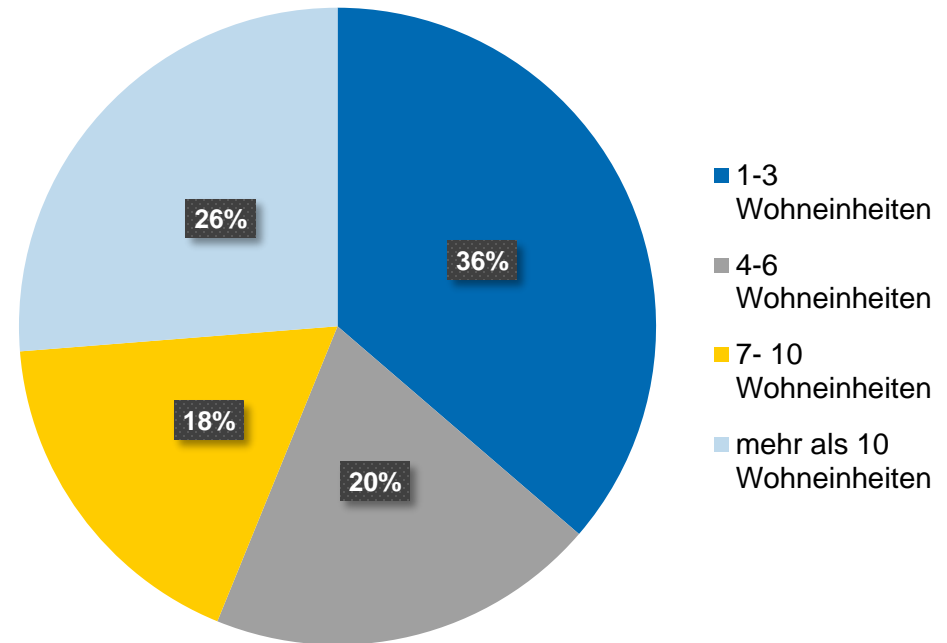
Rund 11.700 mehr vermietende Haushalte als noch im Jahr 2000



Quelle: IW Köln; Zensus 2011; SOEP 2015

Bewirtschaftung trägt nur kleinen Teil zum Einkommen bei

- Vermietende Privatpersonen haben durchschnittlich 6,5 WE im Bestand
- Kölner Kleinvermieter nehmen rund 12.000 Euro jährlich ein – in Düsseldorf sind es 11.800 Euro
- Nur knapp mehr als ein Viertel bewirtschaftet mehr als 10 WE



Quelle: IW Köln; Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung 2013

Herausforderungen für das vermietete Wohneigentum

Energetische Sanierungen

- 43 Prozent Einsparung seit 1990 realisiert
- Energetisch bedingte Mehrkosten von 55.000 Euro je Kleinvermieter zu erwarten

Wohnungsmarktregulierung

- Kleinvermieter erhöhen Miete allenfalls moderat
- Privates Mietwohnungsangebot droht kleiner zu werden – auf Kosten der Mieter



Quelle: Immowelt

Zusammenfassung und Herausforderungen

- Private Kleinvermieter sind eine tragende Säule des deutschen Mietwohnungsmarkts
- Bild vom reichen Vermieter und armen Mieter ist lediglich ein Klischee

Zunehmende Belastungen

- Komplexe gesetzliche Vorgaben
 - Intervention in den Mietwohnungsmarkt
- Beeinträchtigung des gut funktionierenden Mietwohnungsmarkts



Quelle: Fotolia