

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736-0
sekretariat@koelner-hug.de



www.koelner-hug.de

Pressedienst

An die Lokalredaktionen

Köln, den 13.09.2017

Studie im Auftrag des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins zeigt:

Private Vermieter: Aus allen Schichten

Die überwiegende Mehrheit aller Mietwohnungen in Deutschland wird von privaten Kleinvermietern angeboten. Anders als häufig gedacht, vermieten nicht nur Reiche Immobilien, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) im Auftrag des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 und Haus&Grund Düsseldorf.

Rund 3,9 Millionen Kleinvermieter – also etwa 9 Prozent der privaten Haushalte – vermieten in Deutschland rund 15 Millionen Wohnungen. Besonders viele Vermieter finden sich in Baden-Württemberg mit einer Quote von 15,1 Prozent, in Sachsen-Anhalt sind es nur 2,6 Prozent.

Vermieter stammen dabei aus allen gesellschaftlichen Schichten: Ältere Haushalte sind mit 39 Prozent zwar leicht überrepräsentiert, ähnlich wie Freiberufler mit 14 Prozent. Unter den privaten Vermietern finden sich aber auch Angestellte, Beamte, junge Haushalte und Geringverdiener. Allein unter den 20 Prozent einkommenschwächsten Haushalten in Deutschland gibt es 6 Prozent Vermieter. Rund 21,6 Prozent der Vermieter haben ein monatliches Nettohaushaltseinkommen unterhalb des Medians der Bevölkerung. Und auch die Vermietung selbst trägt oft nur einen kleinen Beitrag zum eigenen Einkommen bei: 53 Prozent der Vermieter erzielen Nettomieteinnahmen von weniger als 5.000 Euro pro Jahr. Die Anzahl privater Kleinvermieter ist in den vergangenen Jahren sowohl absolut als auch relativ zur Gesamtbevölkerung merklich angestiegen. Finanzielle Belastungen und zunehmenden Regulierungen wie etwa die Mietpreisbremse oder Erhaltungssatzungen verhindern eine weitere Zunahme.

Die Zahlen für Köln:

In Köln stehen 71,2 % des gesamten Wohnungsbestands dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Der Rest entfällt auf Selbstnutzer oder Leerstände. 41 % aller Mietwohnungen von Privatpersonen und 24,7 % von Wohnungseigentümergeinschaften zur Verfügung gestellt. Kommerzielle Anbieter stellen dagegen nur 13,7 % der Wohnungen zu Mietzwecken zur Verfügung. Damit liegen ca. Zweidrittel des Mietwohnungsmarktes in den Händen von privaten Kleinvermietern. Die Zahl der Kleinvermieter ist jedoch seit dem Jahr 2012 rückläufig. Die Kölner Kleinvermieter erwirtschaften zusammen rund 310 Millionen Euro Nettoeinkünfte im Jahr. In Köln entfallen durchschnittlich 6,3 Wohnungen auf einen Vermieter.

Das Fazit für Köln:

Die Studie zeigt, dass die Kleinvermieter in Köln den größten Teil des Wohnungsbestands stellen. Damit haben sie eine übergeordnete Bedeutung für den Kölner Wohnungsmarkt. Dabei ist die Vermieterschaft ein Querschnitt der gesamten Gesellschaft und nicht nur Teil der „oberen Zehntausend“.

„Das Bild vom reichen Vermieter auf der einen und dem armen Mieter auf der anderen Seite gehört spätestens jetzt der Geschichte an“, sagt der Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, Thomas Tewes.

Bei vielen Vermietern fallen die Erträge zu einem Großteil sehr gemäßigt aus. Besonders zeigt sich, dass die eigene Immobilie als Altersvorsorge für Rentner und Freiberufler dient. Angesichts dieser Tatsache fordern die Autoren der Studie vor allem die Politik auf, mit Belastungen für die Vermieter sparsam umzugehen.

Das kann Thomas Tewes nur unterstreichen: „Die Politik ist sich der Bedeutung aber auch der finanziellen Ausstattung der privaten Vermieter nicht bewusst. Viele Maßnahmen haben schon jetzt dazu geführt, dass die Anzahl der privaten Vermieter in Köln rückläufig ist. Das muss unbedingt verhindert werden. Deshalb sind eigentumseinschränkende Maßnahmen wie z.B.

Milieuschutzsatzungen nicht zielführend und schaden am Ende sogar dem Mieter. Denn private Vermieter legen wie gezeigt weniger Wert auf die Erzielung einer Rendite und verzichten oft auf Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis oder auf die Umlage von Modernisierungskosten. Das ist bei gewerblichen Vermietern ganz anders. Die Verdrängung der privaten Vermieter kann deshalb nicht Ziel der Politik sein und sollte unter allen Umständen verhindert werden.“