



NORDRHEIN-WESTFALEN MIETWOHNUNGEN

Der reiche Vermieter ist nach wie vor ein Mythos

Von Guido M. Hartmann



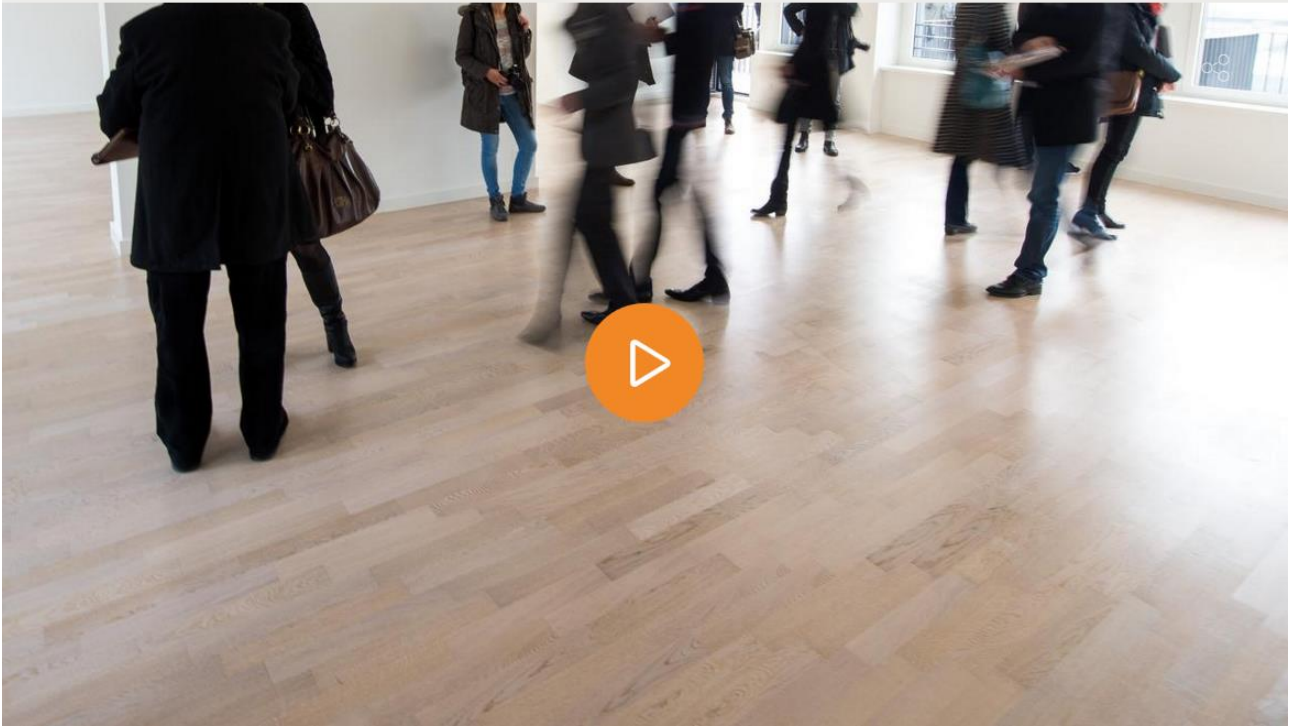
Private Kleinvermieter finden sich laut der IW-Studie in allen gesellschaftlichen Gruppen
Quelle: picture alliance / Wolfram Stein

Rund 60 Prozent der Mietwohnungen werden von Privatleuten angeboten, in den NRW-Metropolen sind sogar zwei Drittel der Wohnungen in privater Hand. Doch reich werden die Vermieter dadurch nicht.

Seine erste kleine Wohnung kauft Claude Luven mit Mitte 20 in Düsseldorf-Bilk. „Die Gegend hier um den ehemaligen Güterbahnhof war früher so etwas wie die ‚Bronx von Bilk‘“, sagt der 49-jährige Düsseldorfer. Im Laufe der Jahre erwarb der Schreiner und Küchenfachberater zwei weitere kleine Wohnungen, die er in Eigenleistung modernisierte und vermietete. Mittlerweile wurde das Viertel aufgewertet, Medienhafen und Landtag sind nicht weit. „Ich habe mir das alles selber erarbeitet und nichts ererbt“, sagt Luven.

Der Düsseldorfer ist einer von bundesweit etwa 3,9 Millionen Kleinvermietern, die in Deutschland etwa 15 Millionen Wohnungen besitzen. Die überwiegende Mehrheit aller Mietwohnungen wird von diesen Kleinvermietern angeboten, also Haushalten, die sich nicht hauptberuflich mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen beschäftigen. Doch trotz ihrer Bedeutung für den deutschen Wohnungsmarkt gab es bislang – anders als bei den großen Wohnungsbau- und Vermietungsunternehmen – nur vergleichsweise wenige Untersuchungen.

Mieten in Großstädten steigen weiter



Die Mieten in deutschen Großstädten steigen weiter. Besonders in Berlin kostet die Miete einer Wohnung immer mehr - Grund sind die hohe Nachfrage und dass viele bereit sind, die hohen Preise zu zahlen.
Quelle: N24

Stellung und Bedeutung der Kleinvermieter hat nun das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einem Gutachten beleuchtet. Dazu werteten die IW-Wissenschaftler Michael Voigtländer und Björn Seipelt Befragungen des Verbandes Haus & Grund in Düsseldorf und Köln aus. In den beiden rheinischen Metropolen werden sogar mehr als zwei Drittel aller Wohnungen durch private Eigentümer und Eigentümergemeinschaften angeboten.

Private Kleinvermieter finden sich laut der IW-Studie in allen gesellschaftlichen Gruppen. Freiberufler und Selbstständige sind mit knapp 14 Prozent zwar im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überrepräsentiert. Die größten Gruppen stellen aber Rentner und Angestellte mit jeweils mehr als 30 Prozent. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung seien in den letzten Jahren gestiegen, schreiben die Kölner Wissenschaftler. Aber nur wenige Vermieter hätten ihr Einkommen hierdurch entscheidend erhöhen können. Bei 53 Prozent betragen die Nettoeinkünfte aus Vermietung weniger als 5000 Euro pro Jahr, bei knapp 20 Prozent liegen die Einkünfte bei mehr als 10.000 Euro pro Jahr. „Das Bild des reichen Vermieters, der armen Mietern gegenübersteht, ist also eher eine Ausnahme als die Regel“, sagt Professor Voigtländer.

Eltern lebten im Reihenhhaus

Wie man auch ohne großes Eigenkapital und mit viel Eigenleistung zum Wohnungsbesitzer werden kann, zeigt das Beispiel von Claude Luven. Der lebte als Kind mit seinen Eltern in einem Reihenhhaus der Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaft. „Meine Eltern hatten auch schon den Traum vom Eigenheim“, sagt der Düsseldorfer. „Vielleicht haben sie auch deshalb schon früh einen Bausparvertrag auf meinen Namen abgeschlossen.“

Mittlerweile ist Luven Besitzer eines Mehrfamilienhauses. Durch einen Glücksfall, wie er sagt, wurde ihm 2010 ein altes Wohnhaus mit sieben Einheiten und größerem Sanierungsstau in Bilk zum Kauf angeboten. In dem zuletzt in den 70er-Jahren renovierten Haus wohnt Luven nun selber mit seiner Familie und den Mietern unter einem Dach. Und bringt das Haus mit seinem veraltetem energetischen Standard, Nachtspeicheröfen und entsprechender Elektrik- und Sanitärausstattung langsam auf neusten Stand. Marlene Tenhaaf lebt seit mehr als 40 Jahren in ihrer Wohnung mit Blick auf das Flüsschen

Düssel. „Er ist der beste Vermieter, den es gibt“, sagt die alte Dame, als Luven wegen einer Reparatur vorbeischaute.

Beim Kölner IW findet man es bemerkenswert, dass die Zahl der Vermieter trotz Niedrigzinsumfelds, guter Konjunktur und der starken Wohnungsnachfrage am aktuellen Rand stagniere. Allerdings nähmen auch die Belastungen für private Kleinvermieter zu. Etwa wegen energetischer Modernisierungen oder auch zunehmenden Regulierungen wie die Mietpreisbremse. Daher sei eine Politik mit mehr Augenmaß gefordert, damit es Deutschland nicht wie anderen Ländern gehe, in denen private Vermieter durch steigende Anforderungen und Regulierungen letztlich aus dem Markt gedrängt worden seien, sagt Professor Voigtländer. „Bund und Länder müssen aufpassen, den Vermietern nicht zu viel aufzubürden.“ Denn während die kleinen Vermieter die Miete in der Regel allenfalls moderat erhöhten, müssen sie laut IW-Studie jeder mit rund 55.000 Euro an Kosten für energetische Maßnahmen in ihren Wohnungen rechnen. Und wenn private Vermieter verkauften, vergrößerten sich zumeist die Bestände der großen Profivermieter. Und das sei keineswegs im Sinne der Mieter.

Mieterbund sieht keine Probleme

Beim Deutschen Mieterbund NRW sieht man die jüngste Erhebung und die Schlussfolgerungen in Teilen kritisch. „Wenn die Mietpreisbremse nichts bewirkt hat, warum fordert man dann nun ihre Abschaffung?“, fragt Geschäftsführerin Silke Gottschalk. Bei der Neuvermietung von Wohnungen gebe es gerade in den Ballungszentren Sprünge von teilweise bis zu 40 Prozent. Auch die energetische Sanierung dürfe eigentlich für Vermieter kein großes Problem sein, schließlich könnten sie elf Prozent der Sanierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umlegen. Und wenn trotz anhaltend niedriger Zinsen die Aktivitäten der Kleinvermieter stagnierten, dann liege das wohl vor allem an den extrem hohen Preisen für Neubauten.

„Wir brauchen mehr Wohnungen, deshalb ist Engagement von allen Seiten zu begrüßen“, sagt Silke Gottschalk. Dabei dürfe man aber nicht den Schutz der Mieter aus den Augen verlieren.



Der Düsseldorfer Claude Luven mit seiner ältesten Mieterin
Quelle: Claude Luven, privat