

Wohneigentumspuzzle

Pekka Sagner, 03.03.2022

Die Preise für Wohneigentum steigen und steigen, die Wohneigentumsquote stagniert, ist bei jüngeren Haushalten sogar rückläufig, wie passt das zusammen? Sind es nur noch die Immobilienunternehmen, die in Wohnungen investieren? Nein, auch private Kapitalanleger haben die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen der vergangenen Jahre genutzt. Die Zahl der Haushalte mit Mieteinnahmen ist in nur wenigen Jahren um fast ein Viertel gestiegen, wie Auswertungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels zeigen.

In Deutschland erzielen 5,2 Millionen Haushalte Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien, in nur acht Jahren ist diese Zahl um eine Million Haushalte gestiegen – zwischen 2011 und 2019 entspricht das einem Anstieg um 24 Prozent (vgl. Abbildung). Der Anteil der Haushalte mit Mieteinnahmen liegt mittlerweile bei knapp 13 Prozent aller Haushalte. Im selben Zeitraum ist die Zahl der Selbstnutzerhaushalte, Haushalte also, die in den eigenen vier Wänden wohnen, um nur 7 Prozent gestiegen und damit nur unwesentlich stärker als die Gesamtzahl aller deutschen Haushalte, welche um 5 Prozent gewachsen ist.

Wer sind die privaten Vermieter?

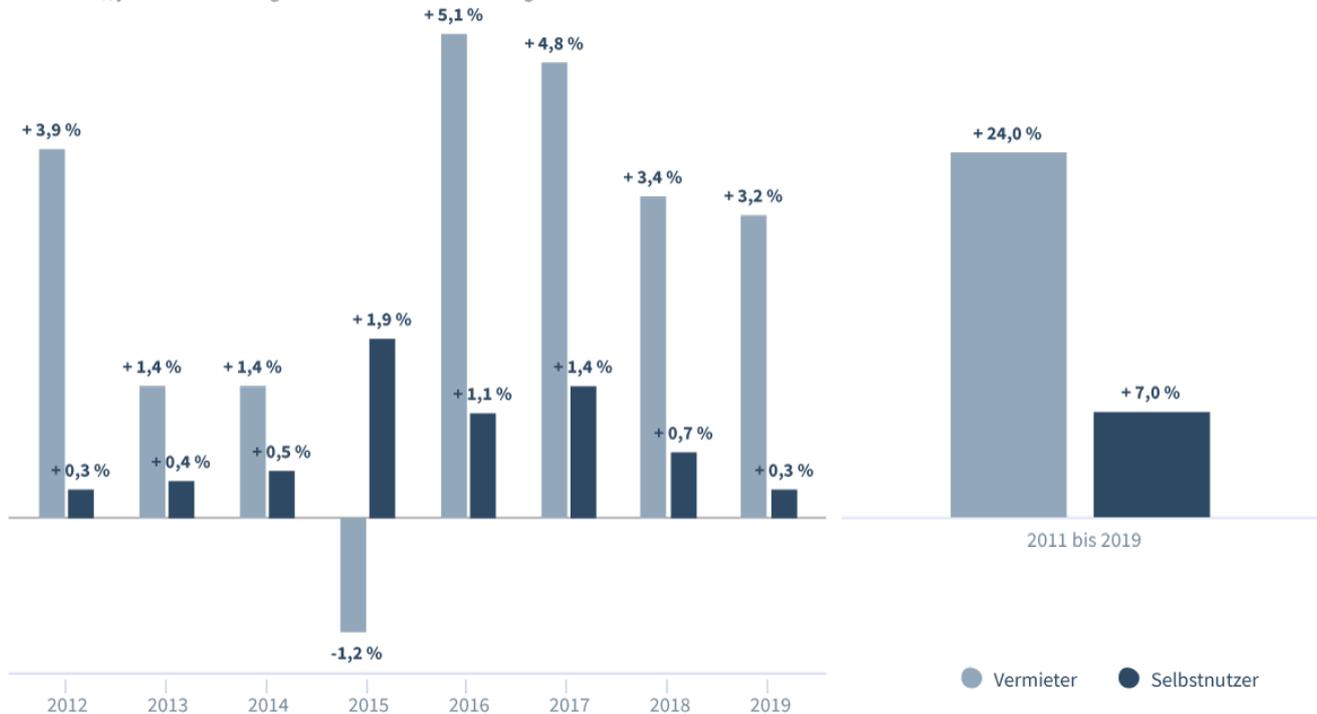
Vermieterhaushalte sind in der Regel (84 Prozent) auch Selbstnutzerhaushalte. Ein knappes Drittel der Haushalte wohnt allein, 42 Prozent zu zweit, der Rest zu dritt oder mit mehr Personen, knapp 60 Prozent der Vermieter sind verheiratet. Die typische Haushaltsgröße unterscheidet sich kaum von der der Selbstnutzerhaushalte im Allgemeinen. Vermieterhaushalte sind im Mittel 61

Jahre alt, ein Viertel ist bereits älter als 74 Jahre. Auf Bundeslandebene findet sich der größte Anteil der privaten Vermieter in Baden-Württemberg mit 18 Prozent, Rheinland-Pfalz (17 Prozent), Bayern und Hessen (je 16 Prozent). Auf Ebene der Bundesländer gilt tendenziell: Je höher die Wohneigentumsquote, desto höher ist auch der Anteil der Haushalte mit Mieteinnahmen (Korrelationskoeffizient: 0,59). In Hamburg sind nur 6,5 Prozent der Haushalte auch Vermieterhaushalte. Insgesamt zeigt sich eine starke Differenz zwischen ost- und westdeutschen Bundesländern: Der Anteil der Vermieterhaushalte ist im Westen mit 14 Prozent doppelt so hoch wie im Osten des Landes (7 Prozent). Im Vergleich dazu sind die Unterschiede bei der Wohneigentumsquote zwischen Ost und West geringer: 38 Prozent versus 49 Prozent.

Die privaten Vermieterhaushalte stellen einen wichtigen Bestandteil des deutschen Wohnungsmarktes dar. Fast 14 Millionen Haushalte wohnen in einer von einem privaten Vermieter vermieteten Wohnung, das entspricht rund einem Drittel aller Haushalte in Deutschland. Nach den Selbstnutzern, mit circa 19 Millionen Haushalten, ist dies die mit Abstand größte Gruppe der Haushalte. Unterstellt man, dass alle Haushalte mit Einnahmen aus Miete und Pacht tatsächlich Einnahmen aus der Vermietung von mindestens einer Wohnung haben, vermietet ein Vermieterhaushalt durchschnittlich an 2,6 Mieterhaushalte.

Entwicklung der Vermieter- und Selbstnutzerhaushalte

Anzahl Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Vermieter) und Haushalte, die im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen (Selbstnutzer); jährliche Änderungsrate und Gesamtentwicklung zwischen 2011 und 2019.



Quellen: SOEP v36; eigene Berechnungen

Stark gestiegene Einnahmen

Die mittleren Mieteinnahmen der privaten Vermieter sind zwischen 2011 und 2019 um stattliche 40 Prozent gestiegen. Der deutliche Anstieg liegt jedoch nur zu einem geringen Teil in der Entwicklung der Mieten begründet, denn diese sind im Vergleich nur moderat gestiegen (SVRV, 2021; Sagner/Voigtländer, 2019). Entscheidend ist vielmehr, dass die Vermietungsaktivitäten ausgebaut wurden. Im Mittel lagen die monatlichen Nettomieteinnahmen (Bruttomieteinnahmen abzüglich eventueller Instandhaltungskosten) vor Steuern und eventuellen Zinszahlungen (diese werden im SOEP nicht ausgewiesen) bei 476 Euro pro Monat, im Jahr 2011 waren es noch 333 Euro. Das Bild vom reichen privaten Vermieter muss dabei mindestens mit Vorsicht betrachtet werden. Zwar gehören 40 Prozent der privaten Vermieterhaushalte zum einkommensstärksten Fünftel der Haushalte, aber ein Fünftel der Vermieter gehört zu den einkommensschwächeren 40 Prozent der Haushalte. Bei rund 7 Prozent der Vermieterhaushalte überstiegen die Kosten für Instandhaltung oder Modernisierung zuletzt die Mieteinnahmen. Ein gutes Drittel der Vermieter erwirtschaftet Nettomieteinnahmen von bis zu

knapp 300 Euro pro Monat. Etwas mehr als die Hälfte der Vermieterhaushalte verdient mit der Vermietung 400 Euro und mehr.

Niedrigzinsumfeld und Preisentwicklung

Die in den 2010er Jahren stark gesunkenen Zinsen für Hypothekendarlehen haben insgesamt dazu beigetragen, dass heute wesentlich höhere Kaufpreise finanzierbar sind als in der Vergangenheit. Denn entscheidend für potenzielle Käufer von Wohnimmobilien ist, wie hoch die Annuität, die Summe aus Zins und Tilgung, ausfällt. Hinzu kommt, dass die Einkommensentwicklung ab Mitte des vergangenen Jahrzehnts äußerst dynamisch war, sodass die Relation aus Annuität und Einkommen im Jahr 2021 trotz eines kontinuierlichen Anstiegs seit 2015 auf dem Niveau von 2010 liegt (Bundesbank, 2022). Von den historisch niedrigen Zinsen profitieren prinzipiell alle Haushalte oder Investoren, die Wohneigentum erwerben möchten, sei es zum Zwecke der Vermietung oder zum Selbstnutzen. Doch private Kapitalanleger sind insbesondere im Niedrigzinsumfeld den Selbstnutzern gegenüber im Vorteil, was erklären könnte, warum deren Anzahl in den vergangenen Jahren im Verhältnis so stark gestiegen ist.

Anleger mit entscheidendem Vorteil

Die stark gestiegene Zahl an Vermieterhaushalten liegt in einer Kombination aus niedrigen Zinsen für Hypothekendarlehen, einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und fehlenden Alternativen von anderen rentablen Investitionsmöglichkeiten begründet. Doch neben der Nachfrage nach Mietwohnungen sind dies auch Faktoren, die Anreize für Mieter bieten, zum Selbstnutzer zu werden. Der entscheidende Faktor, den die privaten Vermieterhaushalte mitbringen, ist indes das Eigenkapital. Wie bereits erwähnt, sind 84 Prozent der Vermieterhaushalte auch selbst Eigentümer. Daneben ist es aufgrund ihres Alters wahrscheinlich, dass sie bei einem Immobilienkauf einen hohen Eigenkapitalanteil mitbringen, sei es in liquiden Mitteln und/oder in Form der Beleihung der eigenen Immobilie. Dies bringt den Kapitalanlegern nicht nur beste Konditionen beim Hypothekenzins, sondern lässt sie auch die immer höher gewordene Hürde der Eigenkapitalanforderungen mit verhältnismäßiger Leichtigkeit nehmen. Im Laufe der Finanzierung kommen dann noch steuerliche Vorteile über die Absetzung für Abnutzung (AfA) sowie die Abzugsfähigkeit der Fremdkapitalzinsen hinzu. Für potenzielle Selbstnutzer, insbesondere junge Ersterwerbshaushalte, sind die Eigenkapitalanforderungen vielerorts schlichtweg unüberwindbar. Nur 15 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über ein Eigenkapital von 60.000 Euro und mehr. Dies zeigt sich nicht zuletzt in einer sinkenden Wohneigentumsquote unter den jüngeren Haushalten (Sagner/Voigtländer, 2021).

Reformbedarf

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist in Gefahr nachhaltig zu sinken. Damit die Wohneigentumsbildung auch in jungen Jahren realistisch bleibt, sollten die Marktzugangsbedingungen für Selbstnutzer überdacht werden. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat hierzu an verschiedenen Stellen bereits Vorschläge gemacht (z. B. Henger/Voigtländer, 2022). Die amtierende Regierung hat erkannt, dass sich der Marktzugang für Selbstnutzer und Kapitalanleger zunehmend ausdifferenziert hat. Um das vermögenspolitisch motivierte Ziel der Wohneigentumsbildung im Sinne einer breiten Vermögensbildung zu stärken und die Konzentration von Wohneigentum in den Händen weniger zu begrenzen, sollte direkt an den Erwerbsnebenkosten angesetzt

werden. Mit der in Aussicht gestellten Öffnungsklausel für die Grunderwerbsteuer, die den Bundesländern erlaubt, variable Grunderwerbsteuersätze einzuführen, wurde ein richtiger Weg eingeschlagen. Nordrhein-Westfalen wird voraussichtlich nicht auf die Entscheidung auf Bundesebene warten, sondern bereits im Frühjahr 2022 ein Gesetz erlassen, welches es Selbstnutzerhaushalten ermöglicht, einen Teil der Grunderwerbsteuer zurückzufordern. Hamburg wiederum hat angekündigt, die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer zu senken und für Kapitalanleger zu erhöhen. Solche Formen der diskriminierenden Grunderwerbsteuer sind in anderen Ländern üblich. Alternativ zur Senkung der Grunderwerbsteuer bieten Darlehen von Förderbanken, die als Eigenkapitalersatz eingebracht werden können und über die Laufzeit zurückgezahlt werden, eine Möglichkeit, Selbstnutzer beim Eigenheimerwerb zu unterstützen. Grundsätzlich sollte jedoch mit Bedacht vorgegangen werden. Kapitalanleger im Wohnungsmarkt sind nicht per se zu verdammen, denn sie schaffen wichtiges Angebot an Wohnraum und tragen zu einem diversifizierten Mietwohnungsmarkt bei.

Literatur

Bundesbank, 2022, Indikatorensystem zum Wohnungsmarkt, Annuitäts/Einkommensverhältnis in Deutschland, Frankfurt am Main

Henger, Ralph / Voigtländer Michael, 2022, Wohnungspolitik in Rot, Grün und Gelb, Gutachten für die deutsche Reihenhaus AG, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur – Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich, IW-Report, Nr. 11, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wohneigentums politik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln

SOEP v36, Sozio-oekonomisches Panel, 2021, Daten für die Jahre 1984–2019, Version 36, DOI:10.5684/soep-core.v36eu

SVRV, 2021, Gutachten zur Lage der Verbraucherinnen und Verbraucher, Gutachten des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen, Berlin