

Wohnungsfinanzierung

Private Vermieter investieren mit viel Eigenkapital und wenig Kredit

Ludwig M. Schätzl und Holger Oertel

Private Vermieter setzen für Investitionen in den Wohnungsbestand hauptsächlich eigenes Kapital ein und nutzen staatliche Fördermittel nur für umfangreiche Modernisierungen, zum Beispiel zur besseren Energieeffizienz der Gebäude. Dagegen können Banken und Bausparkassen mit ihren Produkten offensichtlich kaum überzeugen, wie die Autoren bei einer Befragung von Mehrfamilienhaus-Besitzern herausfanden. Bei der Refinanzierung ihrer Ausgaben nutzen die Vermieter in erster Linie steuerliche Abschreibungen, während Mieterhöhungen vor allem im Osten kaum realisierbar sind. (Red.)

Die folgenden Ausführungen fassen ausgewählte Ergebnisse zum Forschungsprojekt über Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter – überblicksartig zusammen. Diese Untersuchung wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegeben und vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. in Kooperation mit der Professur für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie der Technischen Universität Dresden durchgeführt. Ziel des Projektes ist es gewesen, Grundlageninformationen über Investitionen in Wohnungsbestände zu gewinnen und die Situation privater Vermieter als Investoren zu charakterisieren.

Bestandsinvestitionen übertreffen Neubau

Analog zur Bauvolumendefinition des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) werden hier nur Modernisierungen, Aus- und Umbauten sowie Instandsetzungen als Bestandsinvestitionen definiert. Nicht enthalten sind hingegen kleinere Instandhaltungen beziehungsweise Schönheitsreparaturen sowie Transaktionen (vergleiche Bartholmai 2004). Eine Ausgangshypothese besteht darin, dass Investitionen in Wohnungsbestände im Vergleich zum Neubau in den letzten Jahren in Deutschland an Bedeutung gewonnen haben. Und in der Tat fällt die Bedeutung der Bestandsinvestitionen nach den Angaben des DIW-Wohnungsbauvolumens seit 2000 höher aus als die Investitionen für den Wohnungsneubau (siehe Abbildung 1).

Diese Situation ist insofern eine besondere, da es einen höheren Bedeutungsgrad der Bestandsinvestitionen im Vergleich zum Neubau in Westdeutschland bisher nur kurz Ende der achtziger Jahre gegeben hat. Von den Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland 2004 in Höhe von rund 129 Milliarden Euro sind 73 Milliarden Euro auf Bestandsinvestitionen und nur 56 Milliarden Euro auf Neubauinvestitionen zurückzuführen.

Während die Neubauinvestitionen in den letzten Jahren tendenziell zurückgegangen sind, steigen die Bestandsinvestitionen zwischen 1998 und 2001 an und bewegen sich trotz leichter Rückgänge immer noch auf einem hohen Niveau.

Nicht nur in Westdeutschland, sondern auch in Ostdeutschland übertreffen Bestands- die Neubauinvestitionen, obwohl hier auch die Bestandsinvestitionen Ende der neunziger Jahre merklich zurückgegangen sind.

Marktstellung und Merkmale privater Vermieter

Wie sind private Vermieter¹⁾ an den Investitionsprozessen im Wohnungsbestand in Deutschland beteiligt und wie sieht ihre Situation als Wohnungsanbieter aus?

Die Autoren

Dr. Ludwig M. Schätzl ist Projektleiter Wohnungswesen, und **Holger Oertel** Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Dipl.-Geograph am Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden.

Nach einer eigenen Schätzung hat der privat vermietete Mehrfamilienhausbestand einen Marktanteil von etwa 24 Prozent am bewohnten Wohnungsbestand und gehört damit nach den selbstnutzenden Eigentümern (43 Prozent) zu den größten Wohnungsmarktsegmenten in Deutschland.

Nur 2,7 Prozent der Haushalte vermieten in Mehrfamilienhäusern

Nach Angaben der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe besitzen nur rund 2,7 Prozent aller Haushalte in Deutschland ein Mehrfamilienhaus. Sowohl hinsichtlich der sozioökonomischen Merkmale der privaten Vermieter als auch der Strukturmerkmale der Wohnungsbestände von privaten Vermietern ist dieses Marktsegment als sehr heterogen zu bezeichnen, wie die Befragung der TU Dresden von privaten Vermietern in sechs ausgewählten Städten in Deutschland (Frankfurt am Main, Essen, Osnabrück, Celle, Dresden und Köthen) verdeutlicht hat.

Ausgewertet wurden dabei Fragebögen von 654 zufällig ausgewählten privaten Vermietern. Die realisierte Gebäudestichprobe umfasste etwa 3 200 Wohnungen (Rücklauf 14 Prozent). Durch die geringe Anzahl der Untersuchungsstädte ist die Repräsentativität für Deutschland zwar eingeschränkt, jedoch handelt es sich um die größte derartige Erhebung in den letzten Jahren. Die Ergebnisse konnten mittels eines Gewichtungsverfahrens für Deutschland, West- und Ostdeutschland, ausgewiesen werden.

Erbschaften im Westen, Käufe im Osten

Während in den westdeutschen Städten die privaten Vermieter mehrheitlich in der Stadt wohnen, in der sich das der Befragung zugrunde liegende Vermietungsobjekt auch befindet, haben Kapitalanlagen in den ostdeutschen Städten zu einer anderen Situation geführt. Auffallend ist die Situation in Dresden. Hier wohnen gut 60 Prozent der privaten Vermieter in Westdeutschland. In den beiden ostdeutschen Untersuchungsstädten wurden 71 Prozent der Mietobjekte gekauft. In den westdeutschen Städten wurde hingegen die Hälfte der Gebäude geerbt oder überschrieben.

Von den privaten Vermietern der Stichprobe steht 62 Prozent ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 4 000

Euro und mehr zur Verfügung, während von den Haushalten in Deutschland nach Angaben des sozioökonomischen Panels (SOEP) nur knapp sieben Prozent diese Einkommensgrenze überschreiten. Rund ein Fünftel der privaten Vermieter hat sogar ein Nettoeinkommen von über 8 000 Euro pro Monat.

Auch der Wohnungsbesitz privater Vermieter weist eine deutliche Streubreite auf. Rund drei Viertel der privaten Vermieter verfügen über einen Wohnungsbestand von bis zu 15 Wohnungen. Sie besitzen im Mittel etwa sechs Wohnungen. Den restlichen sogenannten „professionellen Vermietern“ mit mehr als 15 Wohnungen gehören hingegen im Durchschnitt 46 Wohnungen.

Bestandsinvestitionen durch Private

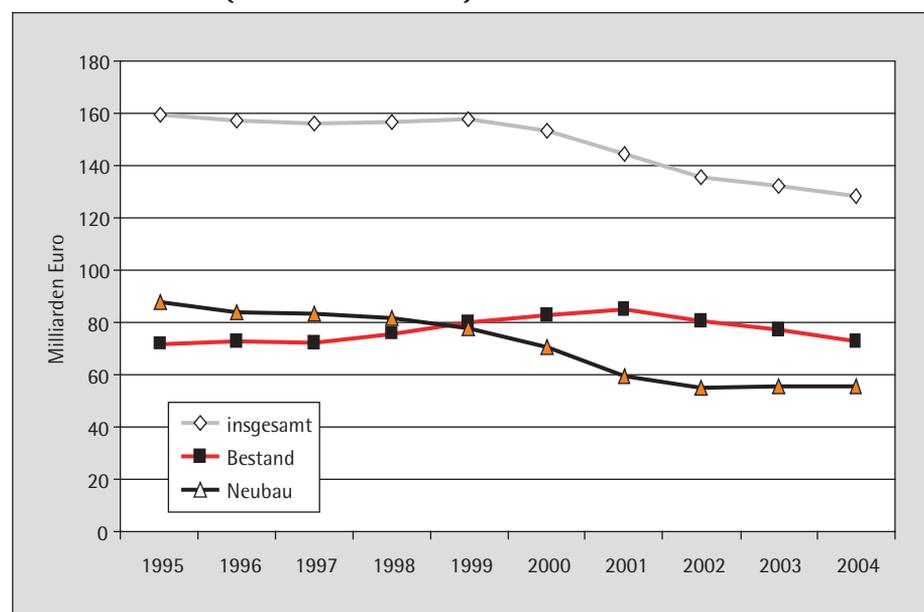
Insgesamt haben die befragten Vermieter zwischen 2002 und 2004 kontinuierlich Bestandsmaßnahmen durchgeführt. So wurden umgerechnet auf die Wohnungen bei etwa jeder fünften Wohnung pro Jahr Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.²⁾ Während in den westdeutschen Städten durchschnittlich in jede vierte bis fünfte Wohnung investiert wurde, betraf dies in den ostdeutschen Städten nur noch jede achte Wohnung. Dieser Unterschied ist auf die in Ostdeutschland in den neunziger Jahren umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden und Wohnungen zurückzuführen.

Von den Bestandsmaßnahmen diente etwa ein Drittel der Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes. Jeweils rund 30 Prozent entfielen auf Maßnahmen, die der Erneuerung der Wohnung dienten (zum Beispiel Sanitäranlagen, Fußböden) sowie auf Maßnahmen am Gebäude (beispielsweise das Dach). Lediglich sieben Prozent der Baumaßnahmen bewirken eine Veränderung der Wohnungsgrößen beziehungsweise deren Anzahl.

Damit zeigt sich, dass der weitaus größte Teil der privaten Bestandsinvestitionen dem Erhalt oder der Verbesserung der Qualität von Gebäudebeständen dient. Dies verdeutlichen auch die Befragungsergebnisse zur Beurteilung der Gebäudezustände durch die Vermieter (siehe Abbildung 2).

Danach befinden sich mehr als die Hälfte der Mehrfamilienhäuser von privaten

Abbildung 1: Wohnungsbauvolumen nach Neubau und Bestand in Deutschland in Milliarden Euro (zu Preisen von 2000)



Quelle: Bartholmai, B. 2005, eigene Darstellung

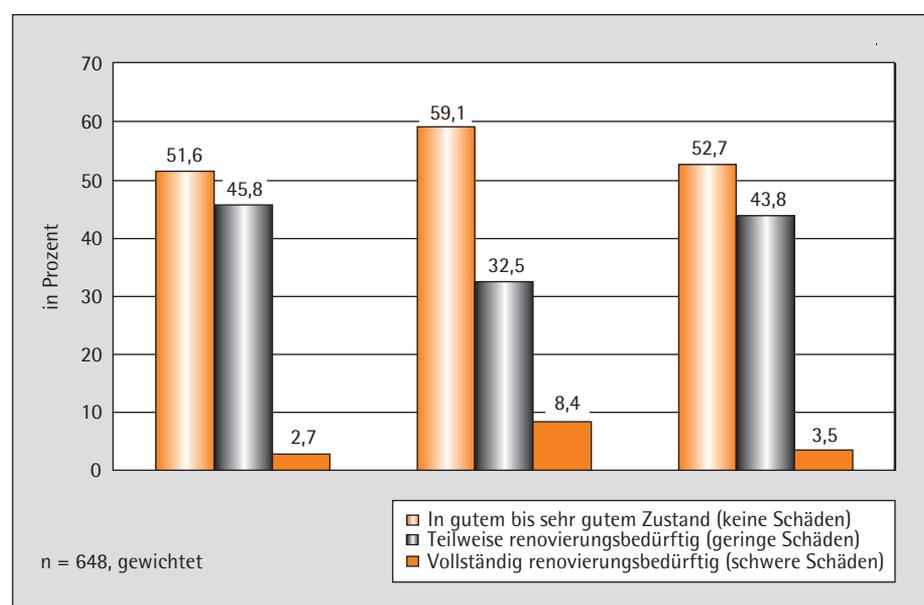
Vermietern in einem guten bis sehr guten Zustand. In den ostdeutschen Städten fällt dieser Anteil sogar leicht höher aus (59 Prozent) als in den westdeutschen Städten (52 Prozent). Gleichzeitig ist aber der Anteil der vollständig renovierungsbedürftigen Gebäude in den ostdeutschen Städten etwa dreimal so hoch wie in den westdeutschen Städten. Auswertungen des SOEP ergaben ähnliche Bewertungen der Gebäudezustände im gesamten Mietwohnungsmarkt aus Sicht der bewohnenden Haushalte.

Welche Motive und Hemmnisse für Bestandsinvestitionen werden von privaten Vermietern gesehen?

Vier Gründe wurden für die Durchführung von Bestandsinvestitionen am häufigsten angeführt:

- der allgemeine Gebäude- und Wohnungszustand war verbesserungsbedürftig;
- die hohen Energiekosten hatten die Vermietbarkeit erschwert;

Abbildung 2: Renovierungsbedürftigkeit der Gebäude im Besitz der befragten Vermieter



Quelle: Befragung privater Vermieter 2005 (TU Dresden 2006)

– durch die Investitionen sollten höhere Mieteinnahmen erzielt werden; und

– Sanierungsmaßnahmen werden kontinuierlich durchgeführt.

Wesentlich seltener wurde genannt, dass günstige Fördermöglichkeiten genutzt werden sollten. Die Motive für Bestandsinvestitionen von privaten Vermietern sind zwischen 2002 und 2004 mehrheitlich gebäudebezogen und weniger fördermotiviert gewesen. Natürlich gibt es auch Gründe, warum Bestandsinvestitionen von privaten Vermietern nicht oder nur in geringerem Umfang durchgeführt wurden. Allerdings haben private Vermieter hierbei am häufigsten genannt, dass Maßnahmen nicht notwendig waren, weil sich ihr Gebäude in einem guten Zustand befand (siehe Abbildung 3).

Im Schnitt sieben Prozent Leerstand

Vor allem private Vermieter in westdeutschen Städten haben keine maßgeblichen Hemmnisse für die Durchführung von Bestandsinvestitionen gesehen. In den ostdeutschen Städten gaben Vermieter hingegen häufig an, Bestandsinvestitionen nicht durchführen zu können, weil das Mietniveau zur Refinanzierung der Bestandsmaßnahmen zu gering ist. Probleme bei der Bestandsbewirtschaftung werden in Form von Leerständen bei der Vermietung deutlich. So standen nach der Befragung gut sieben Prozent

der Wohnungen im Eigentum privater Vermieter leer. In den westdeutschen Städten waren es 5,5 Prozent und in den ostdeutschen Städten 13 Prozent. Noch dramatischer sind die Angaben zum Kostendeckungsgrad der angebotenen Wohnungen während der vergangenen fünf Jahre. Rund 40 Prozent der privaten Vermieter in den ostdeutschen Städten beklagten Kostenunterdeckungen; in westdeutschen Städten bezifferten hingegen 14 Prozent der Vermieter ihr Wohnungsangebot als nicht kostendeckend.

Als staatliche Fördermaßnahmen werden im weitesten Sinne steuerliche Abschreibungsregelungen (Sonderabschreibungen, Verrechnungsmöglichkeiten von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung), die Investitionszulage für Bestandsinvestitionen in Mietwohnungen in Ostdeutschland und Förderkredite (KfW, Landesfördermittel) angesehen. In Deutschland insgesamt werden steuerliche Verrechnungsmöglichkeiten von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung und allgemeine Abschreibungsregelungen häufig in Anspruch genommen.

Besonders deutlich wird der Einfluss von staatlichen Fördermaßnahmen für die Investitionstätigkeit von privaten Vermietern, wenn die Bestandsinvestitionen in Ostdeutschland betrachtet werden. Der Anteil der Wohnungen, in die investiert wurde, ist 2004 – also vor dem Auslaufen der Investitionszulage – spürbar angestiegen. Mindestens ein Viertel der privaten Vermieter, die in den ost-

deutschen Städten 2002 bis 2004 Bestandsinvestitionen tätigten, nutzten die Investitionszulage.

Viel Eigenkapital, wenig Kredite

Im Gegensatz dazu spielen bei der direkten Finanzierung von Bestandsinvestitionen Förderkredite eine geringere Rolle. Die Finanzierungsstruktur ist durch einen hohen Eigenkapitalanteil von 63 Prozent gekennzeichnet. Danach folgen Bankkredite mit einem durchschnittlichen Anteil von 19 Prozent. An dritter Stelle stehen Förderkredite mit rund zehn Prozent. Bausparverträge sowie Eigenleistungen spielen bei der Finanzierung kaum eine Rolle.

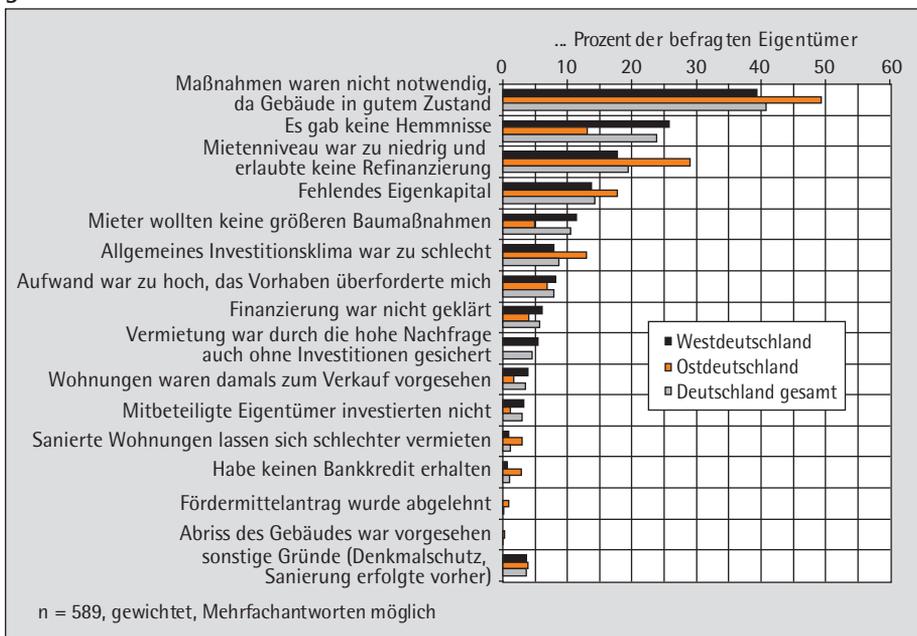
Zwar liegen die Förderkredite auf Platz drei bei den Finanzierungsquellen, dennoch wurden sie nur von jedem Zwanzigsten der investierenden Eigentümer in Anspruch genommen. Das verdeutlicht bereits, dass es sich in diesen Fällen um besonders umfangreiche Investitionen handelt. Die Fördermittelbeträge stammen dabei fast ausschließlich von der KfW und dienen häufiger als bei den Bestandsinvestitionen insgesamt der Energieeinsparung.

Rund 15 Prozent der befragten Vermieter, die Bestandsinvestitionen durchgeführt haben, halten eine öffentliche Förderung für nicht notwendig. Ferner gaben 20 Prozent an, mit den Fördermöglichkeiten zufrieden zu sein (nur sieben Prozent sind unzufrieden). Dennoch haben sich private Vermieter in vielen Fällen (44 Prozent) unzureichend über Fördermöglichkeiten informiert gefühlt. Aus diesem Grund fordert die Mehrheit der privaten Vermieter, insbesondere das Informationsmarketing öffentlicher Träger zu verbessern.

Investitionen sind gebäudeorientiert, nicht fördermotiviert

Wie die Ausführungen gezeigt haben, fällt der Marktanteil des privaten Mietwohnungsmarktes gemessen am Wohnungsbestand mit rund 24 Prozent hoch aus. Im Gegensatz dazu besitzen von allen Haushalten in Deutschland nur 2,7 Prozent ein Mehrfamilienhaus. Die privaten Vermieter beteiligten sich rege an den insgesamt hohen Investitionen in den Wohnungsbestand in Deutschland. Dabei führen sie kontinuierlich Teilmaßnahmen durch. Von den Bestandsmaßnahmen in der Stichprobe entfallen je-

Abbildung 3: Gründe der befragten Vermieter für weniger oder gar nicht durchgeführte Maßnahmen



Quelle: Befragung privater Vermieter 2005 (TU Dresden 2006)

weils ein Drittel auf das Gebäude, die Wohnung oder dienen der Energieeinsparung. Umgerechnet auf die Wohnungen wurden pro Jahr bei rund ein Fünftel Bestandsinvestitionen durchgeführt.

Motive für Bestandsinvestitionen liegen in erster Linie in einer Verbesserung der Gebäudezustände, laufenden Sanierungen oder Erhöhung der Vermietbarkeit. Ein zu geringes Mietniveau zur Refinanzierung von Bestandsmaßnahmen wurde vor allem von privaten Vermietern in Ostdeutschland als Investitionshemmnis betrachtet. Im Gegensatz zu den Wohnungsneubauinvestitionen werden Bestandsinvestitionen von privaten Vermietern zu fast zwei Dritteln mit Eigenmitteln finanziert. Mit nur rund zehn Prozent gehen Förderkredite in die Finanzierungsstruktur ein. In diesen Fällen handelt es sich um besonders umfangreiche Investitionen, die überproportional der Energieeinsparung dienen.

Durch staatliche Fördermaßnahmen wurden Bestandsinvestitionen von Privaten erleichtert, wie insbesondere der Einfluss der Investitionszulage für Mietwohnungsbestände in Ostdeutschland gezeigt hat. Dennoch waren die Investitionen in Deutschland zwischen 2002 und 2004 (mit Planungen für 2005/2006) überwiegend gebäudeorientiert und nicht in erster Linie fördermotiviert.

Literatur

Bartholmai, B. (2004): Struktur des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland – Methoden und Grundlagen. Berlin.

Bartholmai, B. (2005): Struktur der Wohnungsbauleistungen – aktuelle Entwicklungen in den Jahren 2000 bis 2004 und Rückblick bis zu den 80er Jahren. Unveröffentlichtes Sondergutachten. Berlin. IÖR (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.): Forschungsprojekt „Untersuchung der Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“, 1. Zwischenbericht. Sekundärdatenanalyse. Bearbeitung: Schätzl, L.; Oertel, H.; Banse, J. TU Dresden (Technische Universität Dresden)

(2006): Forschungsprojekt „Untersuchung der Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“, 2. Zwischenbericht. Primärdatenerhebung private Vermieter, unveröffentlicht. Professur für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie (Prof. Kilsch), Bearbeiter: Glatter, J.; Jentsch, St.; Kaufmann, K.; Oertel, H.

Fußnoten

1) Als private Vermieter gelten hier nur natürliche Personen.

2) In der Befragung der privaten Vermieter wurden nur Gebäude mit Baujahr bis 1990 einbezogen, damit Neubaueffekte ausgeschlossen werden können. Bei den Ergebnissen für die ostdeutschen Städte gilt zudem zu beachten, dass in Folge der Wohnungspolitik in der DDR auch heute fast keine Mietgebäude zwischen dem zweiten Weltkrieg und 1990 im Eigentum privater Vermieter sind. ■