

Private Kleinvermieter*innen in Deutschland: Ein Sozialprofil der größten Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt

Kadelke, Philipp

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kadelke, P. (2023). Private Kleinvermieter*innen in Deutschland: Ein Sozialprofil der größten Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt. *easy_social_sciences*, Mixed 2, 1-11. <https://doi.org/10.15464/easy.2023.06>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Private Kleinvermieter*innen in Deutschland

Ein Sozialprofil der größten Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt

Philipp Kadelke

*Die Wohnungsfrage: wie alle Menschen mit Wohnraum versorgt werden können, ist angesichts von Wohnungsknappheit und steigenden Preisen ein drängendes gesellschaftliches Problem mit weitreichenden Konsequenzen für das Wohlergehen der Bevölkerung und damit auch der Entwicklung der Gesellschaft. Die Wohnungsfrage ist eng verknüpft mit anderen (Krisen-) Phänomenen, wie Bevölkerungsentwicklung, Klimaerhitzung, Fachkräftemangel und nicht zuletzt Fragen der Gesundheit, wie die Corona-Pandemie eindrücklich gezeigt hat. Die sozialwissenschaftliche Wohnungsforschung konzentriert sich auf Akteursebene bislang überwiegend auf Mieter*innenperspektiven (etwa zu Auswirkungen von Verdrängung oder zum Umgang mit Wohnungsverlust). Private Kleinvermieter*innen werden dagegen selten erforscht, obwohl sie sprichwörtlich den Wohnungsschlüssel in der Hand halten. Der Beitrag portraitiert diesen Anbietertypus auf Basis des Sozioökonomischen Panels und wirft Licht auf eine Gruppe, die in der öffentlichen Debatte oftmals im Schatten großer Wohnungskonzerne steht. Der differenzierte Blick auf diesen Wohnungsmarktakteur macht deutlich, dass private Kleinvermieter*innen eine im Vergleich zur Bevölkerung vergleichsweise homogene und ökonomisch deutlich bessergestellte Gruppe bilden.*

Keywords: Wohnen, Mietwohnungsmarkt, Private Vermieter*innen, soziale Ungleichheit, Immobilienvermögen, Eigentum

The housing issue is one of the most urgent topics in Germany, encompassing a number of interrelated challenges such as population dynamics, the climate crisis, the shortage of skilled workers and the ongoing impact of the COVID 19 pandemic. While housing research has predominantly focused on tenant perspectives, exploring for example the individual and social consequences of displacement and evictions, the role of private small-scale landlords, who wield significant influence regarding the housing provision, is often overlooked. This article seeks to address this gap by using data from the Socio-Economic Panel to examine social characteristics of private small-scale landlords, illuminating a group that is unobserved in public discourse, overshadowed by larger housing corporations. Through an exploration of various socioeconomic indicators, I find evidence that private small-scale landlords, as expected, form a relatively homogeneous and economically privileged group in comparison to the overall population. By undertaking this investigation, this study aims to contribute a more nuanced research of the housing sector and facilitate a better understanding of the various stakeholders involved in housing provision.

Keywords: housing, private rental sector, landlords, social inequality, real estate property

Die Mietwohnungsfrage ist auch eine Vermietungsfrage

Die Wohnungsfrage, die seit der Industrialisierung unter jeweils unterschiedlichen Vorzeichen phasenweise aufflammt (vgl. Siebel 2022), umfasst gegenwärtig Probleme wie Wohnungsmangel, hohe Mietpreise, Crowding oder Verdrängung. Seit Gründung der Bundesrepublik wurde noch nie so häufig im Deutschen Bundestag über die Wohnungsfrage debattiert wie seit Mitte der 2010er Jahre (Sagner et al., 2020, S. 61–64). Die Politik reagiert vielseitig und hat sich u. a. das Ziel gesetzt, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen. Ob beispielhaft Mietpreisbremse, Berliner Mietendeckel oder kommunale Mietspiegelpflicht: Mit verschiedenen Maßnahmen wird versucht, Druck aus der Mietpreisdynamik zu nehmen und Antworten auf die Wohnungsfrage zu geben. Die deutliche Erhöhung und Ausweitung etwa des Wohngeldes zeigt, wie eng Sozialpolitik und Vermietung (und Dynamiken sozialer Ungleichheit) zusammenhängen, da die Subjektförderung, die durch das SPD-geführte Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erstmals seit Bestehen des Wohngeldes dynamisiert wird, nicht nur Mieter*innen unterstützt, sondern auch eine Absicherung der Vermieter*innen gegen Zahlungsausfall ist, denn: Die Ausga-

bensteigerungen der Einen, sind die Einnahmesteigerungen der Anderen: Während etwa ein Quadratmeter Wohnfläche zwischen 1998 und 2018 inflationsbereinigt um 15% teurer wurde (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021), sind die positiven Realeinkünfte auf Vermietungsseite im gleichen Zeitraum um 13% gewachsen (Statistisches Bundesamt, 2023).¹ Da Wohnungen ohne grundrechtliche Verankerung marktförmig gehandelt werden, spielen private Kleinvermieter*innen eine zentrale Rolle bei Entscheidungen in verschiedenen Phasen des Vermietungsprozesses (Kadelke 2023b), die sich keineswegs auf die (Durch-)Setzung von Mietpreisen beschränkt (denkt man z. B. an die Auswahl von Mieter*innen oder Eigenbedarfskündigungen).

Deutschland: Eine Nation von Mieter*innen und Vermieter*innen

Im internationalen Vergleich ist Deutschland ein Land der Mieter*innen: In den meisten Staaten der OECD (2022) und EU leben mindestens zwei Drittel der Haushalte im Wohn-

¹ Hier: bruttokalt. Die Nettokaltmiete wird in den Zusatzerhebungen des Mikrozensus erst seit 2010 erfasst.

eigentum, wohingegen es hierzulande je nach Datenquelle zwischen 42% (Statistisches Bundesamt, 2023) und 46% sind (Sozioökonomisches Panel (SOEP) 2022). Die Mehrzahl der Haushalte (23 Millionen) und Personen (43 Millionen) wohnt zur Miete (Eurostat, 2022). Mehr als zwei Drittel des gesamten Mietwohnbestandes wird von Einzeleigentümer*innen gehalten (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015, S. 42). Sechs von zehn Mieter*innenhaushalten überweisen ihre Miete an private Kleinvermieter*innen (SOEP 2022). Private Kleinvermieter*innen vermieten nicht zu Haupterwerbszwecken und haben keine Institutionalisierung in Form einer rechtsfähigen Firma (BBSR, 2015, S. 29). Weitere Kriterien wie Wohnungszahl oder Einnahmehöhe (absolut oder relativ zum Einkommen) sind denkbar und plausibel, aber als Definitionselement letztlich willkürlich.

Trotz Bedeutung und Quantität dieses Vermietertypus ist ein Defizit in der Informationssituation zu konstatieren (BBSR 2015, S. 14). Es gibt keine Grunddaten der amtlichen Statistik, etwa ein Vermietungsregister. Aus Einkommenssteuerstatistiken und Wohngebäudezählungen können nur indirekt Informationen abgeleitet werden. Erstere informiert in Publikationen nicht explizit über Häufigkeit und Einnahmenvolumen aus Wohnraumvermietung (Statistisches Bundesamt, 2022b), sondern über sämtliche Einkünfte aus Vermietung und/oder Verpachtung, z. B. von Gewerberäumen (etwa Restaurants) oder Flächen (wie Campingplätze) (Statistisches Bundesamt, 2014, S. 15).

Es ist möglich, Prozessdatenanalysen auf individueller Ebene durchzuführen, z. B. anhand von Daten aus der Einkommenssteuerstatistik. Allerdings liefern diese Daten nur begrenzte Erkenntnisse, da sie nur wenige Informationen über den persönlichen Kontext enthalten. Zwar werden bei den Gebäude- und Wohnungszählungen sowie den Zusatzerhebungen im Mikrozensus Informationen zur Eigentümerstruktur erfasst, obgleich diese Daten wenig über die soziale Situation von Vermieter*innen (auch in ihren Veränderungen) verraten (Trautvetter,

2020, S. 40–43). Ebenso geben die Berichte der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft keine Aufschlüsse darüber (Bundesregierung, 2021). Überdies fehlen Monitorings von Interessenverbänden wie dem Deutschen Mieterbund, Haus & Grund oder anderen Wohnungsmarktakteuren, wie Banken oder Beratungs- und Analyseunternehmen der Immobilienwirtschaft. Insgesamt gibt es Aufholbedarf bei der Datenerhebung und -analyse, um sich ein umfassendes Bild zur Situation der Kleinvermieter*innen machen zu können.

Es gibt zwar einige Studien, die sich mit Vermieter*innen befassen, wie z. B. zu Motiven der Vermietung (Bölting & Niemann-Delius, 2019), zu Auswahlkriterien von Mieter*innen (Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020; Horr et al. 2018; Auspurg et al. 2017) oder zu Auswirkungen des Berliner Mietendeckels (Sagner, Voigtländer, 2021). Allerdings geben sie keine umfassenden Informationen zur sozialen Situation der Vermietenden. Qualitative Erhebungen, die sich mit der Einbeziehung von Vermietenden in Fragen der Stadtentwicklung beschäftigen, sind auf einzelne Städte beschränkt (BBSR, 2022; Bundesministerium für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung (BMVBS): 2007). Eine einzige repräsentative Studie zur sozialen Lage der Vermietenden wurde nur mit Vermietenden von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchgeführt (BBSR, 2015).

In den Sozialwissenschaften (z. B. Politikwissenschaft, Soziologie, Stadtplanung und Kulturwissenschaft) gibt es eine erstaunliche Lücke in der Forschung zu dieser Gruppe. Im internationalen Vergleich wird dagegen intensiver geforscht (u. a. Rolfe et al., 2023; Hochstenbach, 2022; Balzarini & Boyd, 2021; Rosen et al., 2021). In Deutschland gibt es dementsprechend die Notwendigkeit zu weiteren Forschungen über die Situationen, Haltungen und Handlungsweisen von Vermieter*innen, zumal es nur wenige Länder gibt, in denen der Mietmarkt so groß und die Sozialbindungsquote so gering ist (u. a. André et al. 2017, S. 246).

Die Nadel im Heuhaufen: Zur empirischen Identifikation privater Kleinvermietender

Sekundärdatenanalytisch lassen sich Kleinvermietende in der Regel nicht (z. B. European Social Survey, International Social Survey Programme, GESIS Panel) oder nur grob identifizieren (z. B. Household Finance and Consumption Survey (EZB), Statistic on Income and Living Conditions (EU)). Oftmals erfolgt *keine* dezidierte Abfrage, ob Wohnimmobilien zu Wohnzwecken an Dritte gegen Entgelt vermietet werden. Ähnliches gilt für den ALLBUS, der (zuletzt 2014) immerhin erfasst, ob Einkommen aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden. Lediglich mit dem SOEP (2022) lassen sich diese Identifikationshürden passieren, weswegen ich diesen Datensatz als empirische Grundlage des Sozialportraits nutze. Auf Personenebene können Vermietende seit 2002 (in fünfjähriger Periodizität) näherungsweise identifiziert werden und bilden mit einer Subsamplefallzahl von zuletzt knapp 2.000 Personen eine belastbare Datenbasis. Alle Meszeitpunkte wurden untersucht, wobei hier die Werte für 2002 und den aktuellen Rand (2019) präsentiert werden (bei Vermögen auf 2017).

Aktuell erzielen etwa 12,6% der Haushalte Einnahmen aus der Vermietung *oder* Verpachtung von Grundstücken *oder* Immobilien (= *sehr weite Fassung*). Dabei sind auch Haushalte eingeschlossen, die beispielsweise Garagen vermieten oder Landflächen verpachten. In der bisher einzigen repräsentativen (ebenfalls mit dem SOEP durchgeführten) und thematisch einschlägigen Analyse wird auf diese sehr weite Fassung zurückgegriffen (Voigtländer & Seipelt, 2017). Die Nutzung dieser sehr weiten Fassung ist problematisch, da sich die soziale Lage so durchaus anders darstellt und z. B. Einkommen oder Mieteinnahmen deutlich unterschätzt werden (zum Vergleich siehe auch Sagner 2022).

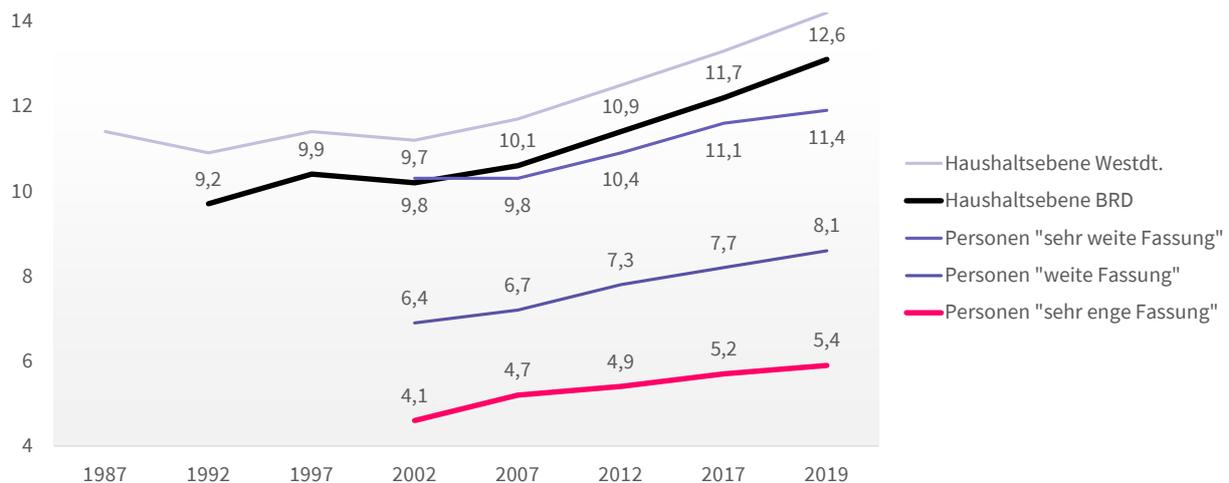
Filtert man nach Personen, die über weitere Wohnimmobilien neben der selbstgenutzten verfügen (unter Ausschluss z. B. von Wochenendwohnungen oder unbebauten Grundstücken) trifft dies auf noch 8,1% der erwachsenen Bevölkerung zu (= *weite Fassung*).

Allerdings geben die Daten nicht automatisch Auskunft darüber, ob diese Immobilien tatsächlich zu Wohnzwecken gegen Entgelt an Dritte vermietet werden. Auch kann beispielsweise die Tochter mietfrei darin wohnen oder zum Zeitpunkt der Befragung aufgrund von Renovierungsarbeiten leer stehen. Wenn man sich nur auf die Personen konzentriert, die tatsächlich vermietbare Immobilien besitzen *und* Mieteinnahmen angeben, reduziert sich ihr Anteil im Jahr 2019 auf 5,5% (= *enge Fassung*). Diese Reduktion wird auch durch Daten des Statistischen Bundesamtes (2014, S. 19) gestützt, da sich die Anzahl der steuerpflichtigen Vermieterinnen und Vermieter von 5,1 Millionen auf 3,2 Millionen reduziert, wenn es um die Vermietung von Wohnobjekten geht.

Es ist auch wichtig zu beachten, ob es sich bei diesen Personen tatsächlich um private Kleinvermietende handelt oder um Personen, die zwar nicht hauptberuflich vermieten, aber eine juristische Person wie eine GmbH oder eine GbR besitzen. Schätzungen zufolge trifft dies auf etwa 7% der Kleinvermieter*innen (BBSR 2015, S. 73). Diese Eingrenzung ist mit dem SOEP jedoch nicht möglich.

Für meine Analysen verwende ich stattdessen eine Kombination aus drei Alternativkriterien: Erstens dürfen die jährlichen Mietgewinne das Dreifache des mittleren Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten, um dem Kriterium Rechnung zu tragen, dass es sich um Vermietende handelt, die nicht zu Haupterwerbszwecken und nicht-gewerblich vermieten. Zweitens dürfen die Mieteinnahmen das 12-Fache der durchschnittlichen Nettokaltmiete, die Mieterhaushalte an Kleinvermietende zahlen, nicht überschreiten.²

² Im SOEP wird nur die Bruttokaltmiete erfasst, von der ein Pauschalsatz von 15% abgezogen wird (entlehnt aus Daten des Mikrozensus sowie Haus & Grund, 2021, S. 3).



Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis des SOEP v37. Daten mit Hochrechnungsfaktoren gewichtet.

Abbildung 1 Entwicklung der Vermietungsquote auf Haushalts- und Personenebene (in %)

Die Obergrenze von 12 Wohneinheiten beziehungsweise zwei Wohngebäuden basiert auf den genannten Quellen (BBSR, 2015, S. 50–55; BMVBS 2007, S. 65) und geht davon aus, dass mit zunehmender Anzahl von Wohnungen die Wahrscheinlichkeit einer Amateurvermietung sinkt.³ Drittens begrenze ich negative Nettoeinkünfte (z. B. Sanierungskosten) auf 350.000 Euro, um Anbieter mit Großinvestitionen auszuschließen. In dieser Variante (= *sehr enge Fassung*) können 5,4% als Kleinvermietende von Wohnraum bezeichnet werden, die in 6,3% der Haushalte leben. Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien halbiert sich die Vermietendenquote im Vergleich zur sehr weiten Fassung, was die Wohnraumvermietung zu einer exklusiveren Tätigkeit macht, als es die Daten zunächst vermuten lassen.

Im Zeitverlauf zeigt sich in allen Messvarianten eine Ausweitung der Vermietungstätigkeit (Abbildung 1), wobei eine substantielle Erhöhung erst gegen Ende der 2000er Jahre einsetzt mit besonderer Dynamik nach 2015. Diese Entwicklung geht Hand in Hand mit der Zunahme Einkommenssteuerpflichtiger, die

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung melden (Statistisches Bundesamt, 2022b). Gegenwärtig sind knapp vier Millionen Personen (in drei Millionen Haushalten) als so definierte Vermietende tätig.

Soziodemografisches Profil

Die Gruppe der Kleinvermietenden ist durch ein spezifisches Sozialprofil charakterisiert und grenzt sich von der übrigen Bevölkerung in spezifischer Weise ab (Tabelle 1). Mit einem (stetig steigenden) Durchschnittsalter von zuletzt 60 Jahren liegen Kleinvermietende deutlich über dem Bevölkerungsschnitt (51 Jahre ohne Personen unter 18 Jahren), wobei die Alterslücke im Zeitverlauf wächst. Männer vermieten im Schnitt etwas häufiger als Frauen (54% vs. 46%). Über die Jahre gibt es einen vergleichsweise kleinen, aber konstanten Gendergap. 75% der Kleinvermietenden leben in Paarhaushalten, und damit mehr als in der übrigen Bevölkerung (65%). Paare ohne Kinder sind überrepräsentiert und in 2019 stärker vertreten (45% vs. 34%). Der Anteil von Einpersonenhaushalten liegt weiterhin unter allgemeinem Niveau (22% vs. 26%) trotz kontinuierlicher Zunahme. Alleinerziehende vermieten besonders selten (2%).

³ Eine Messung über die Anzahl der Wohneinheiten lässt sich mit dem SOEP erst seit 2017 realisieren, wobei eine hohe Antwortausfallquote zu beobachten ist. Weitere Identifikationskriterien, z. B. der Gesamtwert des Immobilienvermögens, sind Behelfskonstruktionen und machen verbesserte Identifikationsmöglichkeiten notwendig.

Tabelle 1 Soziodemografische Charakteristika privater Kleinvermietender

Jahr	2002			2019		
	Bevölkerung*	PV*	Δ in PP	Bevölkerung*	PV*	Δ in PP
Alter						
< 35 Jahre	26	5	21	24	3	21
35–59 Jahre	42	59	17	42	47	5
> 59 Jahre	32	36	5	34	50	16
Geschlecht						
männlich	48	53	4	49	54	6
weiblich	52	47	4	52	46	6
Haushaltskomposition						
Paar ohne Kind(er)	32	44	12	34	45	11
Paar mit Kind(ern)	37	39	2	32	30	2
Einpersonenhaushalt	22	16	7	26	22	4
Alleinerziehende	6	1	6	6	2	4
Migrationsgeschichte						
mit Migrationsgeschichte	16	6	11	22	13	10
ohne Migrationsgeschichte	84	95	11	78	87	10
Wohnregion						
Ostdeutschland	20	5	14	18	7	11
Westdeutschland	80	95	14	82	93	11
Schulabschluss						
Hauptschulabschluss	44	33	12	27	19	9
Realschulabschluss	28	30	2	29	26	4
(Fach-)Abitur	20	34	15	31	48	17
Anderer	6	2	5	11	7	4
Berufsstatus (Basis: alle Erwerbstätigen, Renter*innenanteil an Gesamtbevölkerung)						
Selbstständige	9	21	12	8	27	20
Verbeamtete	5	9	4	6	7	2
Angestellte	45	53	8	63	58	4
Arbeiter*innen	32	10	22	19	5	14
Rentner*innen	33	31	2	28	35	6

Eigene Berechnung auf Basis des SOEP v37. Daten personengewichtet. Fallzahl 2002: 1.349, 2019: 1.939. *Bevölkerung exklusive Kleinvermietende, PV = Private Kleinvermietende, „Δ“ = Differenz.

Lesebeispiel: Während 24% der Bevölkerung im Jahr 2019 jünger als 35 Jahre sind, sind es in der Gruppe der Privatvermietenden nur 3%, was einer Diskrepanz von 21 Prozentpunkten entspricht. Aufgrund von Rundungsungenauigkeiten, kann es in der Differenzspalte zu Abweichungen kommen.

Der Anteil von Vermietenden mit direkter oder indirekter Migrationserfahrung hat sich seit 2002 von 6% auf 13% erhöht, wenngleich sie weiterhin seltener vermieten als Personen ohne Migrationshintergrund. Noch größer sind die Diskrepanzen hinsichtlich der innerdeutschen Wohnregion: 93% der Vermietenden leben in westdeutschen Bundesländern; eine Überrepräsentation, an der sich seit 2002 nur wenig geändert hat. Fächert man die Wohnregion nach Bundesländern weiter auf (nicht in

» **Mehr als ein Drittel der Vermietenden ist nicht mehr erwerbstätig.** «

Tabelle dargestellt), leben Kleinvermietende gemessen an ihrem Bevölkerungsanteil überproportional häufig in Bayern (21% vs. 15%) und Baden-Württemberg (19% vs. 13%). Unterproportional sind Personen aus Thüringen und Sachsen-Anhalt vertreten.

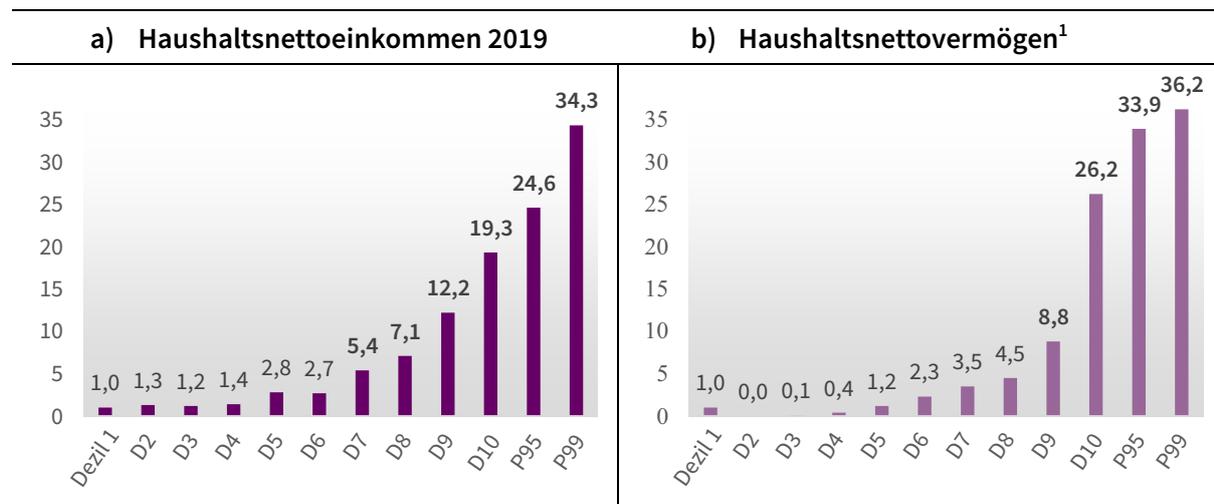
Während sich im Jahr 2002 noch jeweils ein Drittel der Vermietenden auf die Schulformen Hauptschule, Realschule und (Fach-)Abitur aufteilten, weist mittlerweile fast die Hälfte ein (Fach-)Abitur auf, bei einem Bevölkerungsschnitt von 31%. Diese Homogenisierung schreitet innerhalb der Vermietenden schneller voran als in der Bevölkerung. Mehr als ein Drittel der Vermietenden ist nicht mehr erwerbstätig. Im Vergleich der Berufsstatusgruppen sind Selbstständige deutlich überrepräsentiert (27% vs. 8%). In schwächerem Maße trifft dies auch auf Verbeamtete zu (7% vs. 5%). Angestellte sind leicht unterrepräsentiert (58% vs. 63%), Arbeiter deutlich (5% vs. 19%). Im Zeitverlauf steigt vor allem der Anteil der Selbstständigen und Rentner*innen, der Anteil der Arbeiter*innen hat sich dagegen halbiert.

Einkommenssituation: Kleinvermietende mehrheitlich einkommensstark

Hinsichtlich des Einkommens und Vermögens unterscheiden sich Kleinvermietende *grundle-*

gend von der übrigen Bevölkerung (Tabelle 2): Das verfügbare Median-Haushaltseinkommen liegt 2019 bei 37.500 Euro, was dem 1,6-Fachen der übrigen Bevölkerung entspricht (mit 22.800 Euro). Im zeitlichen Fortgang zeigt sich eine erstaunliche Kontinuität dieser finanziellen Besserstellung: Sowohl 2002 als auch 2019 verbuchen Kleinvermietende rund 15.000 Euro mehr als der Durchschnittshaushalt in der übrigen Bevölkerung. Unter Berücksichtigung von Steuerrückerstattungen wäre der finanzielle Vorsprung noch ausgeprägter. Die Ungleichheit zwischen Vermietenden und Mietenden fällt noch profilierter aus (Kadelke 2023a). Bei Einteilung der Haushaltsnettoeinkommen in zehn gleich große Gruppen (sogenannte Dezile) wird die Konzentration im oberen Einkommenssegment deutlich: Mehr als ein Drittel aller Kleinvermietenden zählt zum einkommensreichsten Zehntel (hier nicht abgebildet). Von zehn Vermietungspersonen befinden sich sieben im achten Dezil und höher und nur eine entstammt aus der unteren Einkommenshälfte.

Innerhalb der Einkommensklassen (Abbildung 2a) stellt sich die Konzentration in oberen Einkommenslagen noch kontrastreicher dar: Während im untersten Einkommensdezil weniger als 1% Wohnraum vermietet, sind es



Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis des SOEP v37.

Daten personengewichtet. Fallzahl private Kleinvermietende 2019: 1.938, 2017: 1.472.

¹ Dargestellt sind die gemittelten Anteile der vorhandenen vier Messzeitpunkte, um Ausreißer zu glätten, da eine repräsentative Erfassung Hochvermögender erstmals 2019 erfolgte.

Lesebeispiel: Im ärmsten Einkommenszehntel (Dezil 1) sind 1,0% als Vermieter*in tätig.

Abbildung 2 Anteil privater Kleinvermietender nach Dezilen (in %)

Tabelle 2 Kleinvermietendenquote nach ökonomischen Merkmalen (in %)

	2002	2019	Δ in PP
Gesamtbevölkerung	4,1	5,4	+ 1,3
Haushaltsnettoeinkommen¹			
Dezil 1	0,6	1,0	+0,4
Dezil 4–7	2,1	3,1	+1,0
Dezil 10	18,9	19,3	+0,4
Haushaltsnettovermögen²			
Dezil 1	1,5	0,2	-1,3
Dezil 4–7	1,5	2,3	+0,8
Dezil 10	23,6	28,3	+4,7
Wohneigentumsstatus			
Wohneigentümer*innen	7,3	8,4	+1,1
Mieter*innen	1,3	2,4	+1,1
Erbschaftshintergrund			
mind. eine Erbschaft oder Schenkung erhalten	.	14,4	.
Bislang keine Erbschaft/Schenkungen erhalten	.	3,4	.
Medianbeträge in EUR pro Jahr (Einkommen in Preisen von 2019)			
	Bevölkerung*	Privatvermietende	x-Fache
Haushaltsnettoeinkommen	22.800	37.500	1,6
<i>exklusive Mietgewinne³</i>	22.700	31.400	1,4
Haushaltsbruttovermögen (Mittelwert)	201.000	819.000	3,4
Haushaltsnettovermögen	62.000	533.000	8,7
Wert selbstgenutzte Immobilie	250.000	400.000	1,6
Erbschaftsbetrag	30.000	100.000	3,3
Zufriedenheit mit Haushaltseinkommen (Mittelwert) ⁴	7,0	8,2	.

Eigene Berechnung auf Basis des SOEP v37. Daten personengewichtet. Fallzahl 2002: 1.349, 2019: 1.939 (nach Merkmal variierend). Beträge gerundet.

¹ Nicht getrimmtes Einkommen (bedarfsgewichtet lt. OECD) umfasst alle Einnahmekomponenten exklusive unterstellter Miete und Steuerrückzahlungen.

² Daten liegen zuletzt für 2017 vor.

³ Mietgewinne sind um Betriebs- und Instandhaltungskosten bereinigt.

⁴ Abgefragt auf 11er-Skala: 0 „ganz und gar unzufrieden“, 10 „ganz und gar zufrieden“.

*Bevölkerung exklusive Kleinvermietende.

im obersten bereits 19%. Im einkommensstärksten Prozent liegt die Vermietendenquote bei 34%. Die Zunahme der Vermietungstätigkeit seit 2002 (+1,3 Prozentpunkte (PP)) speist sich vor allem aus der Zunahme im neunten Dezil (+5,8 PP), gefolgt von Dezil 7 (+2,1 PP) und Dezil 8 (+1,5 PP). Vermietbarer Immobilienbesitz diffundiert demzufolge kaum in mittlere Einkommenslagen.

Mit einem Anteil von ca. 15% machen Vermietungseinnahmen einen eher geringen Teil der Gesamteinnahmen der Vermietenden aus (wobei dazu differenzierte Analysen auch in internationaler Perspektive ausstehen). Auch unter Ausschluss der Vermietungseinnahmen

erzielen Vermietende weiterhin das 1,4-fache Einkommen der übrigen Bevölkerung (31.400 Euro vs. 22.700 Euro). Das zeigt: Mieteinkünfte sind für die meisten Vermieter*innen lediglich ein Zusatzeinkommen.

Die überdurchschnittlichen Einkommen der Kleinvermietenden übersetzen sich auch in eine erhöhte subjektive Einkommenszufriedenheit. Auf einer 11-stufigen Zufriedenheitsskala (von 0 „ganz und gar unzufrieden“ bis 10 „ganz und gar zufrieden“) erreichen Vermietende einen überdurchschnittlichen Score von 8,2. In der übrigen Bevölkerung liegt der Wert bei 7,0. Der Vorsprung von 1,2 Zufriedenheitspunkten ist beachtlich, wenn

man berücksichtigt, dass die Differenz in vielen anderen sozialwissenschaftlich relevanten Merkmalen, wie Geschlecht, Alter, Wohnregion oder Migrationshintergrund jeweils unter 0,5 Zufriedenheitspunkten liegt.

Vermögenssituation: Kleinvermietende mehrheitlich vermögend

Vermögensseitig sind Vermietende mit einem Median-Nettovermögen von 533.000 Euro (Jahr 2017) deutlich wohlhabender als die übrige Bevölkerung mit 62.000 Euro (Tabelle 2). Im Zeitverlauf hat sich der Abstand zwischen den Vergleichsgruppen kaum verändert: Während Vermietende im Jahr 2002 über mehr als das 10-Fache des mittleren Vermögens verfügten, ist es am aktuellen Rand das 9-Fache. Betrachtet man das Vermögen ohne den Abzug von Schulden (z. B. Kredite zur Modernisierung oder Aufwertung der Immobilie), berichtet der Durchschnittsvermietende im Jahr 2017 von einem Bruttovermögen von 819.000 Euro, was einer noch größeren Kluft gegenüber Mieter*innen entspricht (Kadelke 2023a).

Teilt man die Bevölkerung entsprechend ihres Nettovermögens in zehn gleich große Gruppen, befindet sich die Mehrheit der Vermietenden (53%) im vermögensreichsten Dezil. 85% aller Vermietenden zählen zum vermögensstärksten Drittel. Innerhalb der einzelnen Vermögensklassen steigt die Vermietungswahrscheinlichkeit sukzessive an (Abbildung 2b): Wer Vermögenswerte unterhalb des Medians aufweist, vermietet so gut wie nie. Im obersten Zehntel liegt die Vermietungsquote bei 26%. Im reichsten Prozent klettert sie auf 36% und ist damit 72-mal höher als in der unteren Vermögenshälfte. In der Zeitfolge ändert sich diese Struktur kaum. Die Zunahme der Vermietendenquote (+ 1,1 PP, Abbildung 1) konzentriert sich vor allem auf Zuwächse im obersten Dezil (+4,7 PP).

» **Obwohl Vermietende eine gewisse Homogenität aufweisen, unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer ökonomischen Ressourcen.** «

Dass Kleinvermietende um ein Vielfaches vermögender sind, liegt auch daran, dass sie in acht von zehn Fällen im Wohneigentum leben, welches im Vergleich zum Wohneigentum der übrigen Bevölkerung überdurchschnittlich wertvoll ist (400.000 Euro vs. 250.000 Euro, Tabelle 2). Hinzu kommt eine hohe Erbschaftsbegünstigung: Während in der übrigen Bevölkerung 15% davon berichten, jemals eine Erbschaft oder Schenkung erhalten zu haben, ist fast die Hälfte der Vermietenden erbbegünstigt, und dies mit überdurchschnittlich hohen Erbschaftsbeträgen.

Ausblick: Kleinvermietende als relevante Wohnungsmarktakteure

Private Kleinvermieter*innen verfügen über ein essenzielles und nicht substituierbares Gut, das maßgeblich über soziale Inklusion entscheidet. Das vorliegende Sozialportrait zeigt, dass sie durch ein spezifisches Lageprofil charakterisiert sind, das sich zwischen 2002 und 2019 als konsistent erweist. Kleinvermietende kann man als ältere in Westdeutschland lebende Personen in Paarhaushalten ohne Kinder und ohne Migrationshintergrund beschreiben. Sie haben Abitur und sind überproportional oft selbstständig oder verbeamtet. Vermietende zählen in der Regel zum oberen Einkommensdrittel und oberen Vermögensfünftel. Sie leben in besonders wertvollem Wohneigentum und sind im Vergleich zur Bevölkerung deutlich häufiger und

ertragsreicher erbbegünstigt. Arbeiter*innen, in Ostdeutschland lebende, Alleinerziehende, mittlere und untere Einkommensgruppen sowie Mieter*innen vermieten dagegen besonders selten (vergleichbar auch Statistisches Bundesamt, 2020).

Obwohl Vermietende eine gewisse Homogenität aufweisen, unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer ökonomischen Ressourcen. Vermietende mit Jahreseinkünften von über 250.000 Euro, erzielen Mieteinnahmen, die 23-mal höher sind als die von Vermietenden mit Einkünften unter 25.000 Euro (Statistisches Bundesamt, 2022a, S. 17–18). Um ein genaueres Bild der Vermietenden zeichnen können, gibt es weitere Aspekte, die erforscht werden müssen. So ist die Vermietungstätigkeit in alltägliche, emotionale und soziale Kontexte eingebunden, wenn z. B. Vermietende mehr oder weniger selbst praktisch involviert sind, die Immobilie für sie eine spezifische biographische Bedeutung besitzt oder bestimmte Maßstäbe für die verlangte Miethöhe herangezogen werden. Solche Kontexte können z. B. nach der Dauer der Vermietungstätigkeit, der räumlichen Nähe oder – mit Blick auf die Immobilie – z. B. nach Lage und Ausstattung variieren.⁴

Mit dem Wissen um die durchschnittliche Besserstellung der Vermietenden können auch Untersuchungen zu Konflikten und sozialer Ungleichheit angestellt werden. Dies kann sowohl im Vergleich zu Mieter*innen als auch in Bezug auf andere Vermietungsgruppen geschehen. Es können auch Analysen zu subjektiven Parametern wie Zufriedenheit, Gerechtigkeitsempfinden oder politischen Einstellungen (z. B. zur Wohnungspolitik) durchgeführt werden, die das Handeln der Vermietenden gegenüber ihren Mieter*innen beeinflussen. Es ist auch wichtig, sich international mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Schließlich spielen Vermietende eine entscheidende Rolle bei gegenwärtigen Verän-

derungen, sei es im Zusammenhang mit der Klimakrise (z. B. energetische Sanierung) oder dem demografischen Wandel (Wohnbedürfnisse älterer Menschen).

Literatur

- André, S., Dewilde, C. & Luijkx, R. (2017). The tenure gap in electoral participation: instrumental motivation or selection bias? *International Journal of Comparative Sociology*, 58(3), 241–265. <https://doi.org/10.1177/0020715217712779>
- Antidiskriminierungsstelle des Bundes. (2020). *Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage*. Berlin.
- Auspurg, K., Hinz, T. & Schmid, L. (2017). Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in a German housing market. *Journal of Housing Economics*, 35(C), 26–36. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.003>
- Balzarini, J. & Boyd, M. L. (2021). Working with them: small-scale landlord strategies for avoiding evictions. *Housing Policy Debate*, 31(3–5), 425–445. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1800779>
- Bölting, T. & Niemann-Delius, V. (2019). *Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien privater Wohnungsbestandhalter_innen: Zwischen Irrationalität und Professionalisierung*. Düsseldorf. Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2015). *Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern*. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2022). *Mobilisierung privater Eigentümer für Städte- und Wohnungsbau*. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2007). *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter*. Berlin.
- Bundesregierung. (2021). *Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020*. Berlin.
- Eurostat. (2022). *Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen* [EU-SIL: ilc_lvho02]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_3553007/
- Haus & Grund. (2021). *Vermieterbefragung: Ergebnisse 2021*. Berlin.
- Hochstenbach, C. (2022). Landlord elites on the Dutch housing market: private landlordism, class, and social inequality. *Economic Geography*, 98(4), 327–354. <https://doi.org/10.1080/00130095.2022.2030703>
- Horr, A., Hunkler, C. & Kroneberg C. (2018). Ethnic discrimination in the German housing market: A

⁴ Eine eigene Forschung wird diesbezüglich von der Deutschen Forschungsgemeinschaft ab April 2024 gefördert und ist am Lehrstuhl von Prof. Dr. Nicole Burzan (TU Dortmund) angesiedelt.

- field experiment on the underlying mechanisms. *Zeitschrift für Soziologie*, 47(2), 134–146. <https://doi.org/10.1515/zfsoz-2018-1009>
- Kadelke, P. (2023a). Landlords vs. tenants = top vs. bottom? Class positions in rental housing in Germany. *Critical Housing Analysis*, 10(1), 66–76. <https://doi.org/10.13060/23362839.2023.10.1.554>
- Kadelke, P. (2023b). Private Vermieter*innen in Deutschland. Kleine Gruppe mit großer Wirkung. In: P.-I. Villa Braslavsky (Hrsg.), *Polarisierte Welten. Verhandlungen des 41. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie 2022*. Im Erscheinen.
- OECD. (2022). *Housing tenure distribution 2019*. Affordable housing database. Paris.
- Rolfe, S., McKee, K., Feather, J., Simcock, T. & Hoollachan, J. (2023). The role of private landlords in making a rented house a home. *International Journal of Housing Policy*, 23(1), 113 – 137. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2019882>
- Rosen, E., Garboden, P. M. E. & Cossyleon, J. E. (2021). Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. *American Sociological Review*, 86(5), 787–822. <https://doi.org/10.1177/00031224211029618>
- Sagner, P. (2022). Wohneigentumspuzzle. *IW-Kurzbericht Nr. 17*. Köln.
- Sagner, P., Stockhausen, M. & Voigtländer, M. (2020). Wohnen - die neue soziale Frage? IW-Analysen Nr. 136. Köln.
- Sagner, P. & Voigtländer, M. (2021): *Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter*. *IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 48(3), 45–67. <http://doi.org/10.2373/1864-810X.21-03-03>
- Siebel, W. (2022): Die Wohnungsfrage. *WSI-Mitteilungen*, 75(3), 179–187. <https://doi.org/10.5771/0342-300X-2022-3-179>
- Sozioökonomisches Panel. (2022). *Version 37: Daten der Jahre 1984–2020*. SOEP-Core v37, EU-Edition. Berlin. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://doi.org/10.5684/soep.core.v37eu>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2021). *Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte: Mikrozensus Zusatzerhebungen 1998–2018*. Statistische Bibliothek. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2014). *Jährliche Einkommenssteuerstatistik: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung* (Fachserie 14 Reihe 7.1.1). Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2020). *Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018* (Fachserie 15 Heft 4). Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2022a). *Lohn- und Einkommenssteuer 2018* (Fachserie 14 Reihe 7.1). Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2022b). *Lohn- und Einkommenssteuer: Finanzen und Steuern*. Statistische Bibliothek (Fachserie 14 Reihe 7.1). Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2023). *Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige: Positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2023). *Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022* (Fachserie 5 Heft 1). Wiesbaden.
- Trautvetter, C. (2020). *Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt*. Berlin. Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Voigtländer, M. & Seipelt, B. (2017). *Perspektiven für private Kleinvermieter*. Köln. Institut der deutschen Wirtschaft.

Philipp Kadelke

Technische Universität Dortmund

E-Mail philipp.kadelke@tu-dortmund.de

Philipp Kadelke forscht und lehrt als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Dortmund am Lehrstuhl für Soziologie mit dem Schwerpunkt sozialer Ungleichheiten. In seiner Dissertation untersucht er Zusammenhänge zwischen dem Wohneigentumsstatus, Mentalitäten und politischen Machtpotenzialen. In einem von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Projekt setzt er sich gemeinsam mit Prof. Dr. Nicole Burzan vertieft mit privaten Kleinvermieter*innen auseinander.



Published by

GESIS – Leibniz Institute for the Social Sciences
Knowledge Exchange & Outreach (KEO)
Unter Sachsenhausen 6-8
50667 Cologne
easy@gesis.org · www.gesis.org/easy

Editorial Office

Dr. Philip Jost Janßen (Team Publications)
Dr. Sophie Zervos (Team Transfer)

Layout

Bettina Zacharias

GESIS is member of the Leibniz Association

ISSN 2749-2850 (Online)
