

07.05.2015

Entgangene Gewinne

Private Vermieter ändern ihre Mietpreise oft über Jahre nicht, denn Erhöhungen bringen viel Schriftverkehr mit sich und sind konfliktträchtig.

Gastbeitrag von Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien AG



"27 Prozent der privaten Vermieter gaben an, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen."

Eine von dem Institut Empirica im Auftrag des Verbandes "Haus und Grund" erstellte Untersuchung hat jüngst ein erstaunliches Ergebnis gezeigt: In 48 Prozent der erfassten Mietverhältnisse wurde die Miete seit Abschluss des Mietvertrages nicht erhöht.

Keine Mieterhöhungen

Und immerhin 27 Prozent der privaten Vermieter gaben an, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen, bei laufenden Mietverhältnissen also auf die Anpassung der Miete zu verzichten. Das heißt jedoch, dass die Miete, gerade bei länger dauernden Mietverhältnissen, real im Laufe der Jahre niedriger geworden ist. Selbst bei einer nur geringen Inflationsrate macht sich dies im Laufe der Zeit durchaus bemerkbar.

Der Verband hat dieses Ergebnis als Beleg dafür angeführt, dass sich "private Vermieter ihrer sozialen Verantwortung bewusst sind" und dass ihnen "langfristige Mietverhältnisse wichtiger als hohe Renditen" seien.

Konflikte mit Mietern

Man kann diese Ergebnisse jedoch auch anders interpretieren: Viele private Vermieter ohne Fachwissen sind offenbar überfordert. Wenn sie die Miete nicht erhöhen, dann muss nicht unbedingt

soziale Verantwortung der Hauptgrund sein, sondern man darf vermuten, dass eine Mieterhöhung vielen Laienvermietern als zu aufwendig und manchmal auch konfliktrichtig erscheint.

Schließlich genügt es ja nicht, einfach einen Brief an den Mieter zu schreiben, sondern man muss eine Mieterhöhungsbitte aussprechen, dann muss man warten, ob der Mieter aktiv zustimmt. Äußert sich der Mieter nicht, was nicht selten vorkommt, darf man die Miete nicht etwa einfach erhöhen.

Sondern der Vermieter muss – oftmals mehrfach – nachhaken, und wenn das nicht hilft, muss letztlich vor Gericht geklärt werden, ob das Mieterhöhungsverlangen rechtens war oder nicht. Diesen Aufwand scheuen viele private Vermieter.

Wirtschaftliche Folgen für Vermieter

Das unzureichende Mietmanagement, verbunden mit einem oft hohen Kaufpreis, den private Erwerber von Eigentumswohnungen zahlen, hat für die Anleger erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen. Eine Studie, die wir beim DIW Berlin in Auftrag gegeben haben, hat die Renditen von direkten Immobilieninvestitionen privater Anleger ermittelt.

Dazu gab es bis dahin kaum Zahlen. Die Basis der Analysen waren einmal die Informationen aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) und zum anderen aus der Erhebung "Private Haushalte und ihre Finanzen" (PHF) der Deutschen Bundesbank.

Die Analysen auf Basis des SOEP ergaben eine durchschnittliche Nettorendite vor Fremdfinanzierung privater Vermieter von zwei bis drei Prozent und eine Rendite nach Fremdfinanzierung von 1,5 bis zwei Prozent.

Drei Prozent Rendite

Die Analyse auf Basis der Daten des PHF ergab eine deutlich höhere Nettorendite von vier Prozent, jedoch sind die Fallzahlen hier niedriger und es gibt Ungenauigkeiten in der Schätzung, da – anders als im SOEP – die Einnahmen und die Kostenpositionen von der Bundesbank leider nicht separat erfragt wurden.

Das DIW kommt zu dem Gesamtergebnis, dass die tatsächlich erzielten Renditen, nimmt man beide Analysen zusammen, bei etwa drei Prozent liegen dürften.

Mietpreisbremse fördert Investitionen in Fonds

Die Einführung der Mietpreisbremse wird die Schwierigkeiten für Laien-Vermieter noch erhöhen. Denn die Ermittlung der richtigen Miete bei Wiedervermietung wird nunmehr ebenfalls zu einer erheblichen Herausforderung – insbesondere (aber nicht nur) dann, wenn kein Mietspiegel vorliegt, den man zur Ermittlung der künftig maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen kann.

Deshalb ist zu erwarten, dass die Mietpreisbremse zu einer Verlagerung der Immobilienanlage von direkten Investitionen, zum Beispiel dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung, zu aktiv gemanagten Anlagen, zum Beispiel dem Erwerb von Anteilen an einem offenen Wohnimmobilienfonds führen wird.

Autor Thomas Meyer ist Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien AG, Starnberg.

Foto: Wertgrund Immobilien