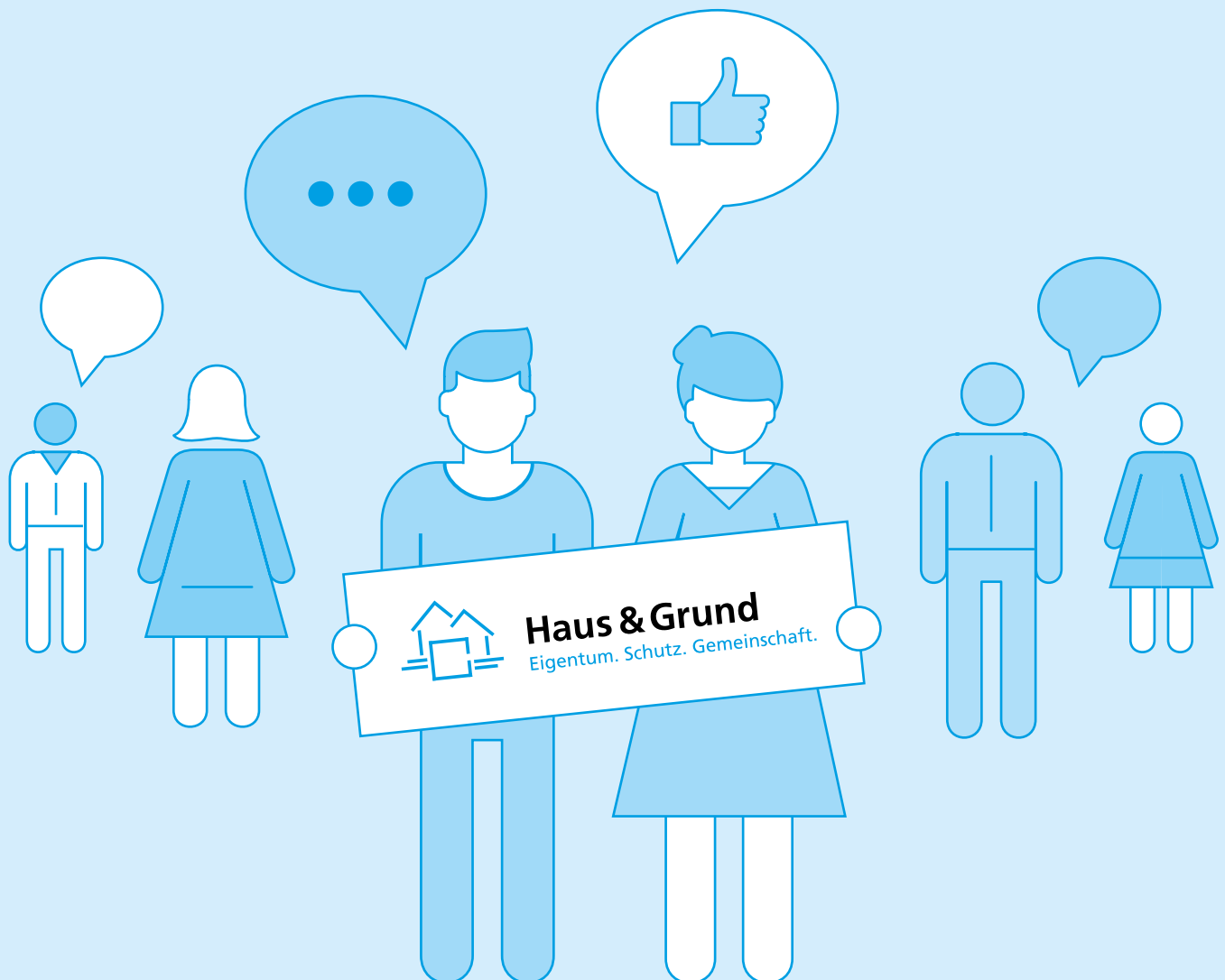




Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Private Vermieter in Deutschland

WAS VERMIETEN SIE? | WIE VERMIETEN SIE? | WIE INVESTIEREN SIE?





Über 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland gehören Privatpersonen. Zudem bieten sie zwei Drittel aller Mietwohnungen an.

In der öffentlichen Debatte scheint aber gerade diese Eigentümergruppe oft nur zu wenig bei der Entwicklung wohnungspolitischer Maßnahmen und Handlungsempfehlungen berücksichtigt zu werden. Dies liegt nicht zuletzt an der großen Heterogenität privater Einzeleigentümer. Die Wohnungsbestände privater Vermieter sind in Summe zwar enorm, die große Mehrheit unserer befragten Mitglieder vermietet aber nur zwischen einer und fünf Wohnungen.

Zudem vermieten viele Einzeleigentümer ihre Immobilien oder Wohnungen nur als Nebenerwerb. Bei 37,5 Prozent der Befragten übersteigen die jährlichen Ausgaben sogar die Einnahmen. Und obwohl es sich bei der Vermietung für viele nur um eine Nebentätigkeit handelt, verwalten fast zwei Drittel der Befragten ihre Immobilien selbst. Schon diese kleine Auswahl der Ergebnisse unserer Umfrage belegt, dass Eigentum verpflichtet und private Vermieter ihrer sozialen Verantwortung nachkommen.

Die Relevanz dieser Eigentümergruppe für einen funktionsfähigen stabilen Wohnungsmarkt ist also enorm. Daher ist es notwendig, private Einzeleigentümer als wichtigste Akteure des deutschen Wohnungsmarktes mehr in die Wohnungs-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen und ihnen die Aufmerksamkeit zuteil werden zu lassen, die ihnen aufgrund ihrer gesamtgesellschaftlichen Relevanz zusteht.

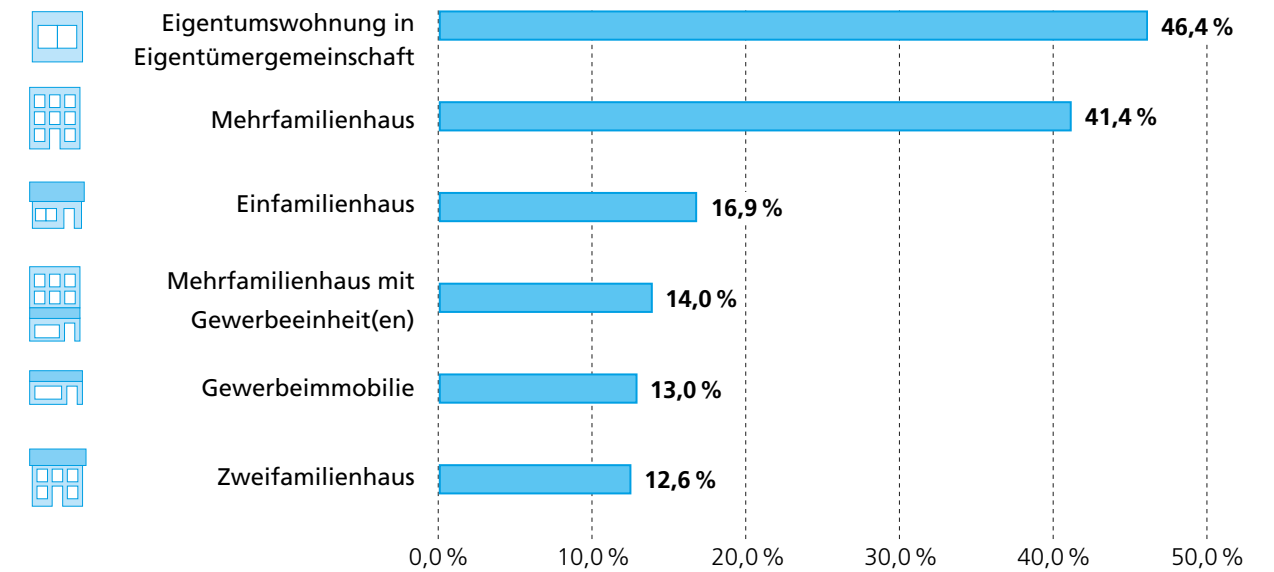
Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

1

ALLGEMEINE ANGABEN

Wer sind die privaten Vermieter in Deutschland, und welche Rolle spielen die Haus & Grund-Mitglieder im deutschen Wohnungsmarkt? Diese Fragen wollen wir beantworten und Informationen zum vermieteten Wohnimmobilienbestand, zur Anzahl der vermieteten Wohneinheiten sowie zur Art der Vermietung und Verpachtung liefern.

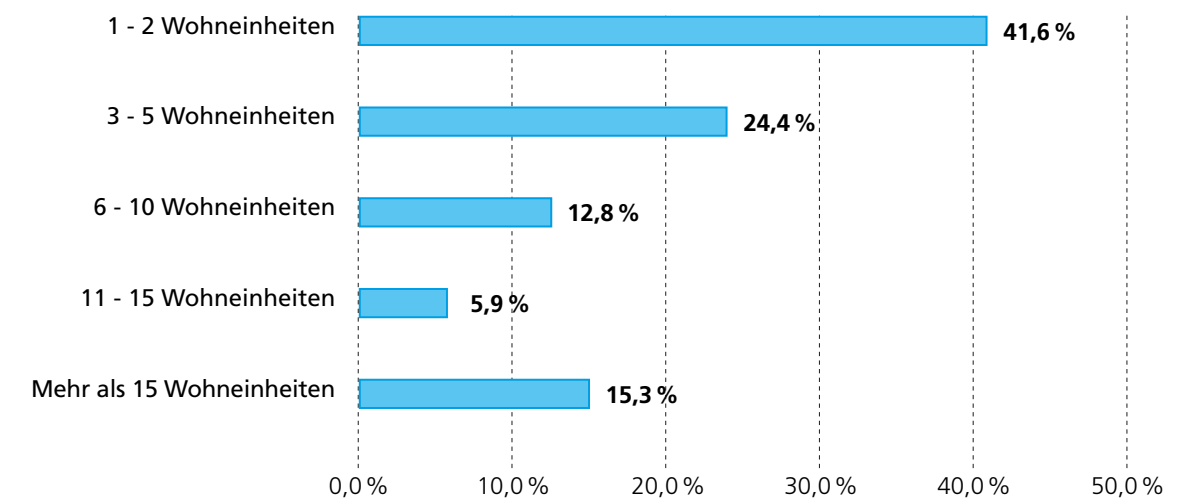
Welche dieser Immobilienarten vermieten Sie aktuell?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4 %

Der Großteil der Haus & Grund-Mitglieder stellt dem Wohnungsmarkt in Deutschland einzelne Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese umfangreiche Gruppe kann Entscheidungen daher nicht alleine treffen, sondern muss sich mit der gesamten Eigentümergemeinschaft abstimmen. Diese Tatsache beeinflusst das Modernisierungsverhalten dieser Vermieter.

Wie viele Wohneinheiten vermieten Sie aktuell?

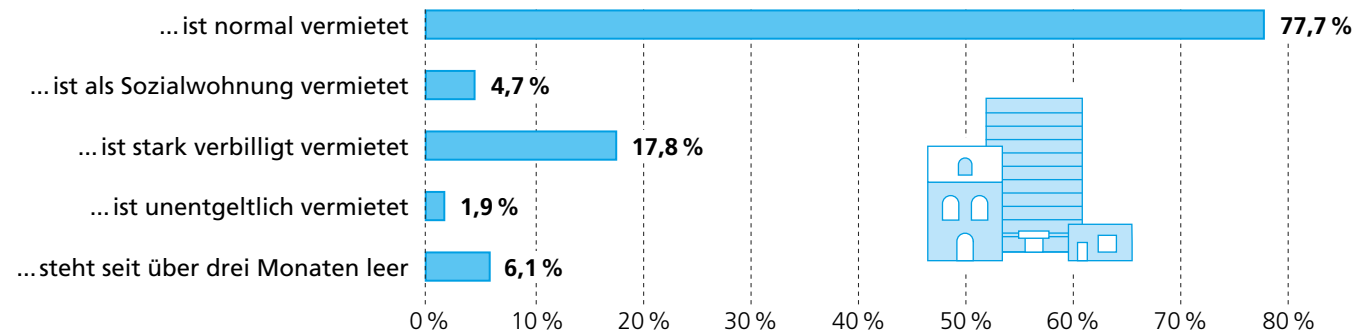


Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4 %

66 Prozent der Befragten vermieten zwischen einer und fünf Wohneinheiten. Diese Vermieter sind dringend auf die Mieteinnahmen jeder einzelnen Wohnung angewiesen. Zudem haben sie bei Komplettsanierungen in der Regel nicht die Möglichkeit, ihren Mietern während der Bauarbeiten eine andere Wohnung anzubieten, wie es große Vermieter können, und müssen daher bis zum Auszug der Mieter warten oder die Wohnungen durch Einzelmaßnahmen Stück für Stück modernisieren.

Wie vermieten Sie Ihre Wohneinheit(en)?

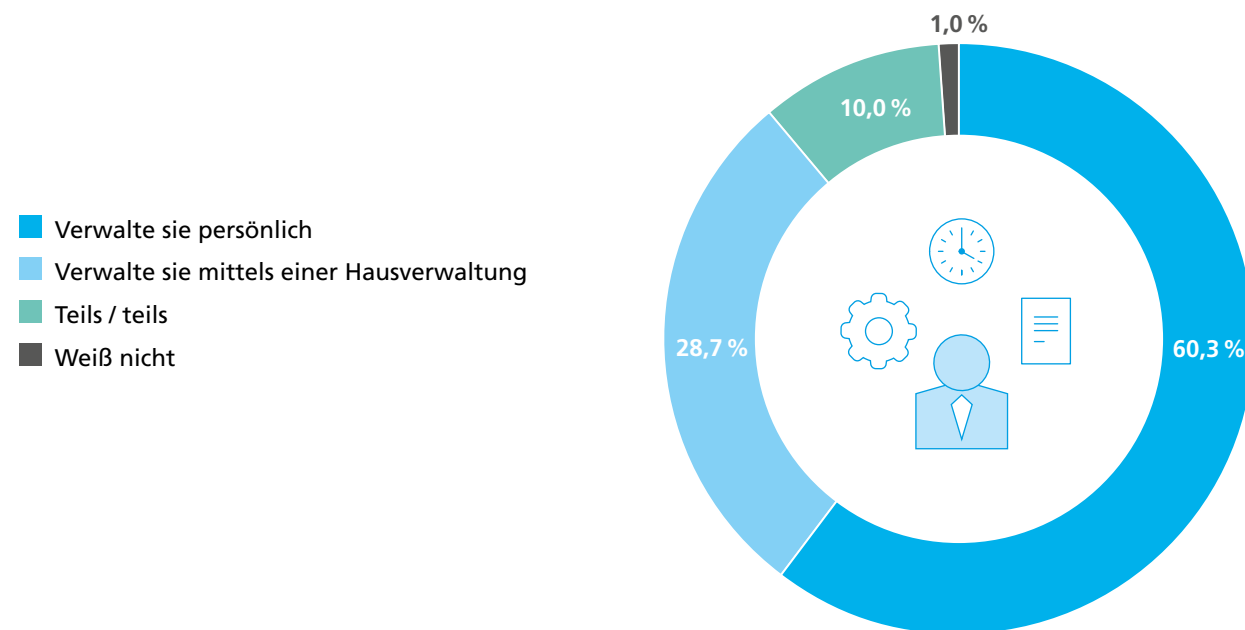
Die Wohneinheit ...



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 3,9 %

Von den rund 43,1 Millionen Wohnungen in Deutschland handelt es sich bei etwa 1,14 Millionen und somit rund 2,6 Prozent um Sozialwohnungen.
Von den befragten privaten Vermietern vermieten 4,7 Prozent Sozialwohnungen.

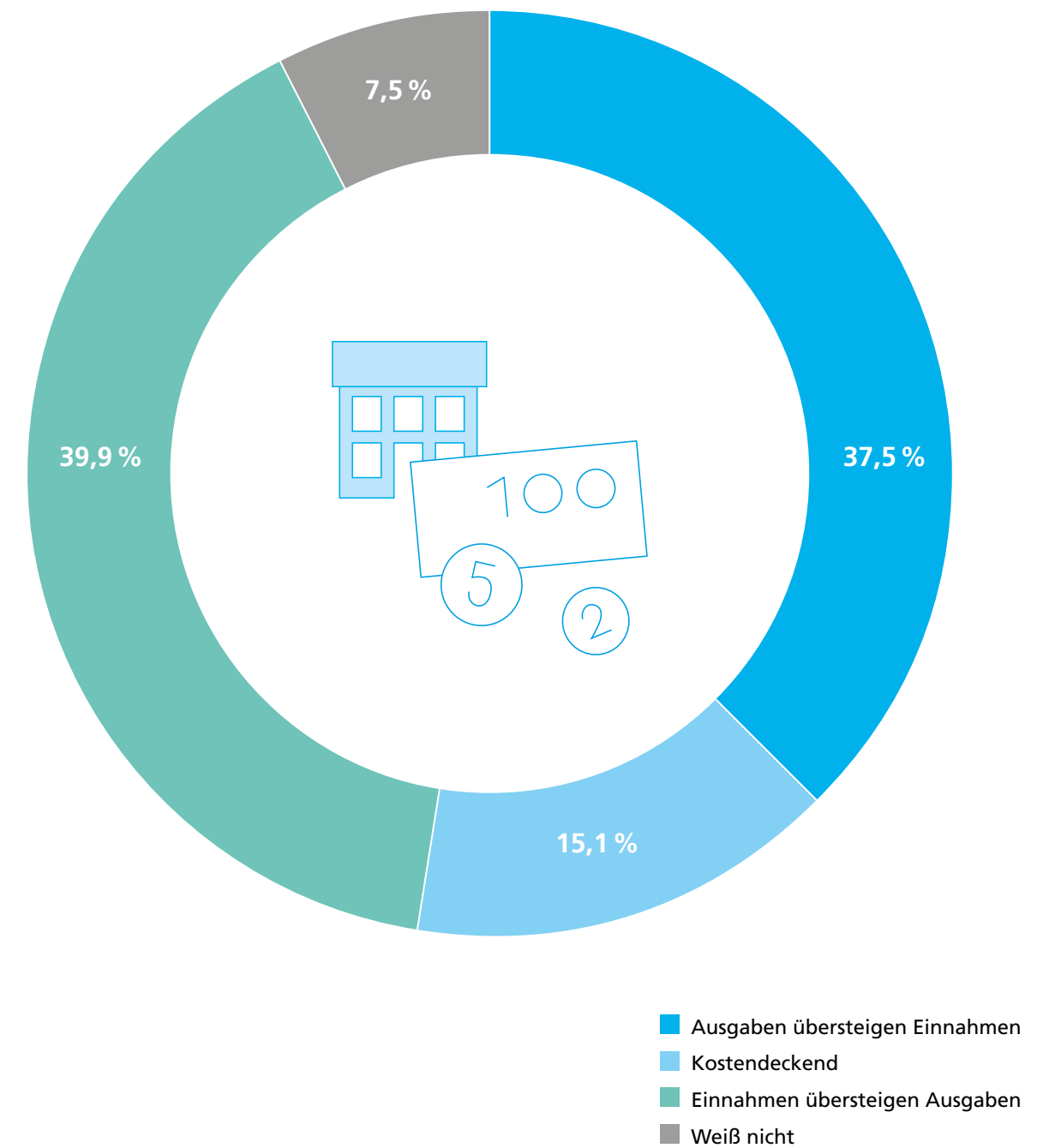
Wie verwalten Sie Ihre Wohneinheit(en)?



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4 %

60,3 Prozent der Befragten verwalten ihre Immobilie selbst und stehen daher im direkten Kontakt mit ihren Mietern. Für viele von ihnen stellt die Vermietung aber nur ein Nebenerwerb dar. Anders als professionelle Hausverwaltungen mit ausgebildetem Personal muss sich der private Vermieter sein Wissen selbst erarbeiten. Es ist daher wichtig, dass das Mietrecht einfach und klar formuliert wird, um die Vermieter damit nicht zu überfordern.

Einnahmen vs. Ausgaben bei Vermietung



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 3,9 %

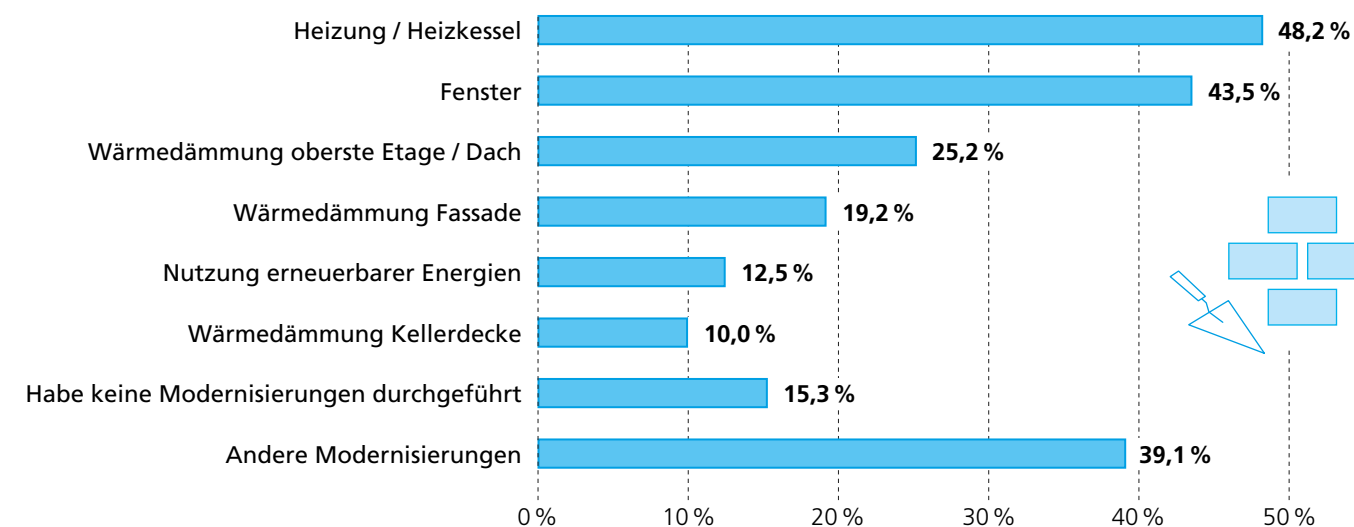
Bei über 50 Prozent der befragten Vermieter unterschreiten oder decken die Einnahmen die Ausgaben. Notwendige Entlastungsmaßnahmen für die Mieter dürfen also nicht zulasten der Vermieter gehen.

2

INVESTITIONSVERHALTEN

Ziel der Bundesregierung ist es, dass Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral wird. Auch für den Gebäudesektor sind die Pläne ambitioniert. Da private Vermieter insgesamt etwa zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland vermieten und über 80 Prozent des Gebäudebestands in den Händen von Privatpersonen liegt, müssen die Ziele auch umsetzbar sein. Aussagen zum Investitionsverhalten privater Vermieter sind daher für die kommenden Jahre von größter Bedeutung.

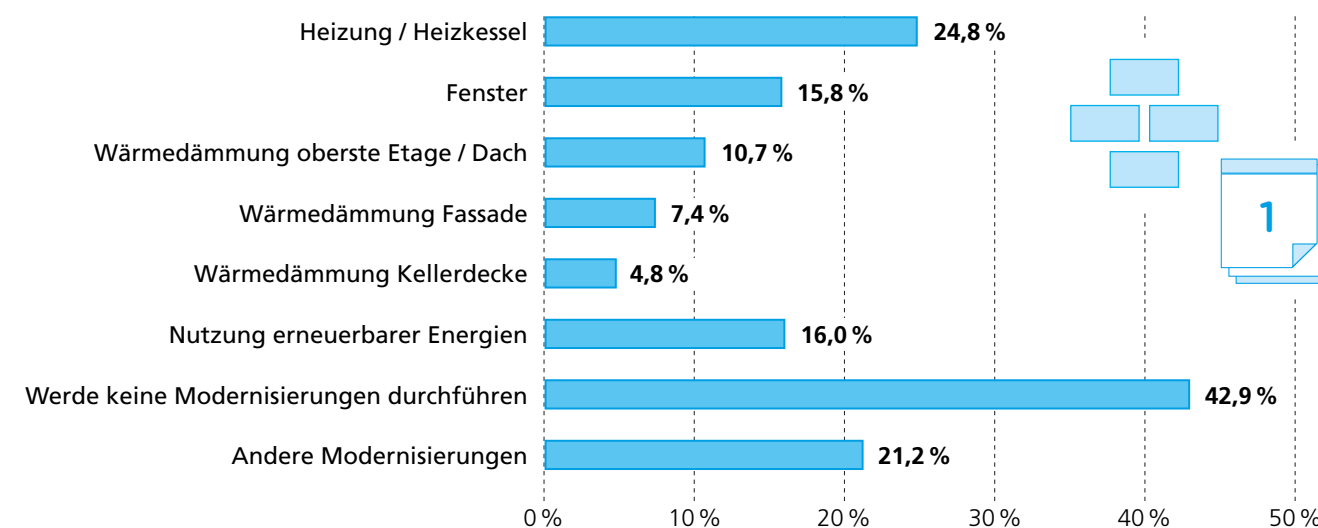
Welche Modernisierungen haben Sie in den vergangenen zehn Jahren bei Ihrer / Ihren vermieteten Immobilie(n) durchgeführt?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,1%

In den vergangenen zehn Jahren ist schon viel geschehen. Private Vermieter führen regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen durch. Fast die Hälfte von ihnen haben die Fenster und / oder die Heizung erneuert.

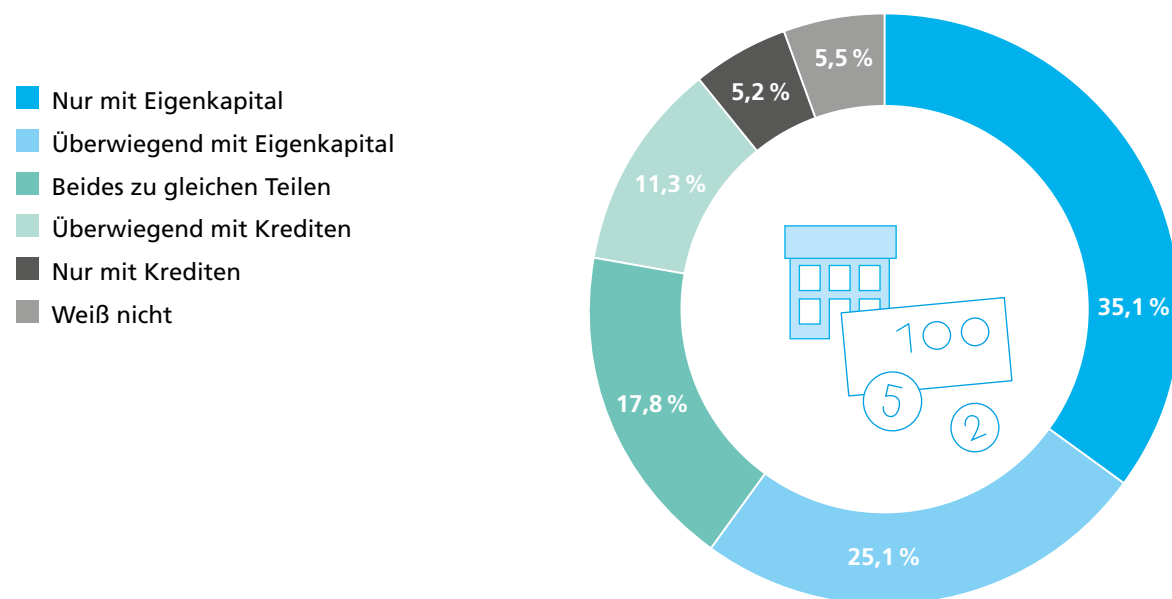
Welche Modernisierungen planen Sie in den kommenden fünf Jahren bei Ihrer / Ihren vermieteten Immobilie(n) durchzuführen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 3,9%

Fast ein Viertel aller Befragten plant, in den kommenden fünf Jahren die Heizungen zu erneuern.

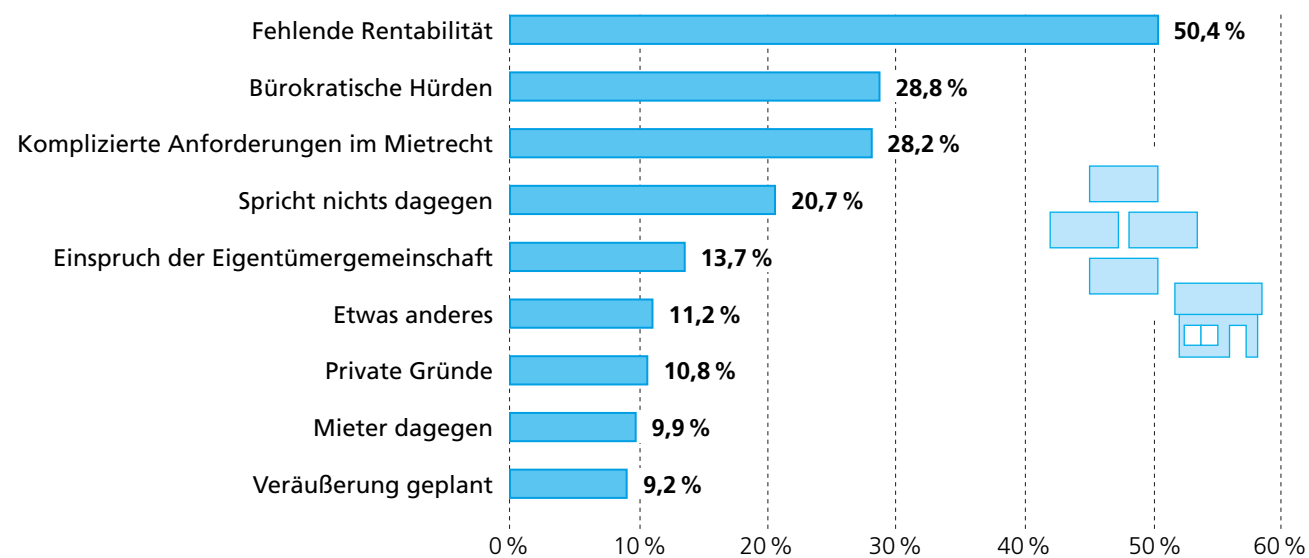
Finanzieren Sie gebäudebezogene Maßnahmen für Ihre Immobilie(n) eher mit Eigenkapital oder mit Krediten?



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,0%

Fast zwei Drittel der Befragten nutzen ausschließlich oder überwiegend Eigenkapital für die Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen. Die bestehenden staatlichen Fördermittel sollten den privaten Vermietern durch gezielte Informationskampagnen besser zugänglich gemacht werden.

Welche Gründe würden für Sie dagegen sprechen, Modernisierungen an Ihrer/Ihren Immobilie(n) durchzuführen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4%

Die größten Modernisierungshemmnisse sehen private Vermieter in der fehlenden Rentabilität sowie in den hohen bürokratischen Hürden und den komplizierten Anforderungen im Mietrecht. Hier besteht ein Ansatzpunkt für die Politik, um insbesondere energetische Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zu unterstützen.

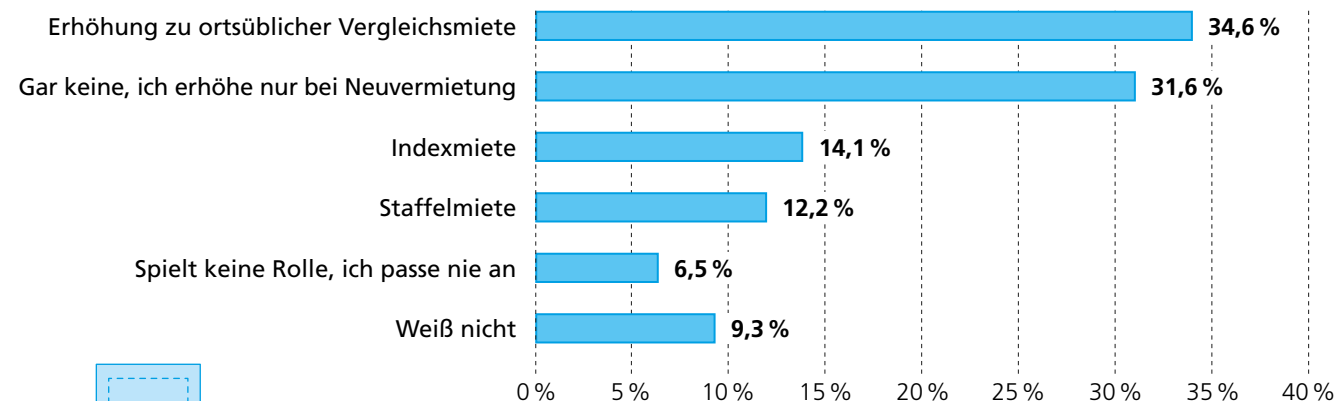
3

ANGABEN ZUR MIETERHÖHUNG UND ZU KONFLIKTEN MIT DEN MIETERN

Die Mieten in Deutschland stellen ein hochemotionales Thema des politischen Diskurses dar. Amtliche Statistiken belegen allerdings, dass private Einzelvermieter ihre Wohnungen in der Regel zu fairen Preisen auf dem Markt anbieten. Das bestätigen auch die im Rahmen dieser Umfrage erhobenen Daten. Etwa ein Drittel orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, fast ein weiteres Drittel erhöht die Miete sogar ausschließlich bei einer Neuvermietung und 6,5 Prozent der Befragten gaben an, die Miete nie anzupassen.

Auch wenn private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert sind, kann es zu Konflikten mit den Mietern kommen. Das größte Konfliktpotenzial bietet hierbei die Nichteinhaltung beziehungsweise Missachtung der Hausordnung seitens der Mieter.

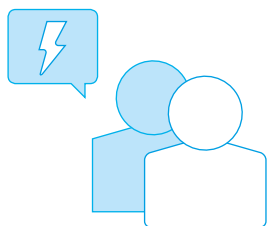
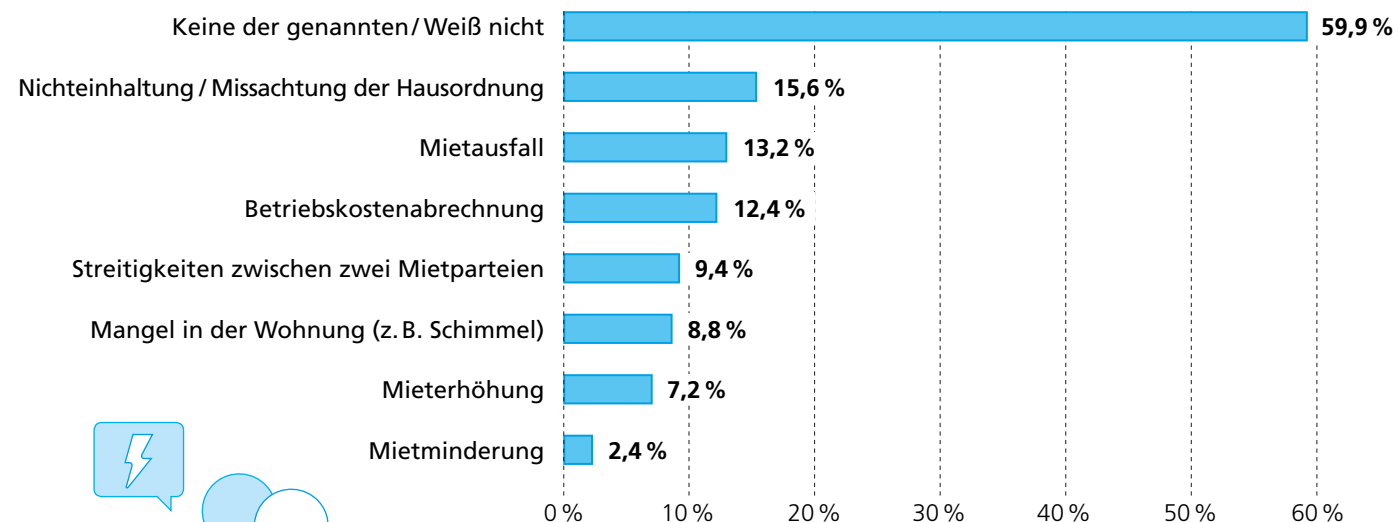
Welche Arten an Mieterhöhungsmöglichkeiten haben Sie in Ihren Mietverträgen vereinbart?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 3,9%

In aller Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass fast ein Drittel aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöht.

Welche dieser Gründe haben in den letzten zwölf Monaten zu Konflikten mit Ihren Mietern geführt?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4%

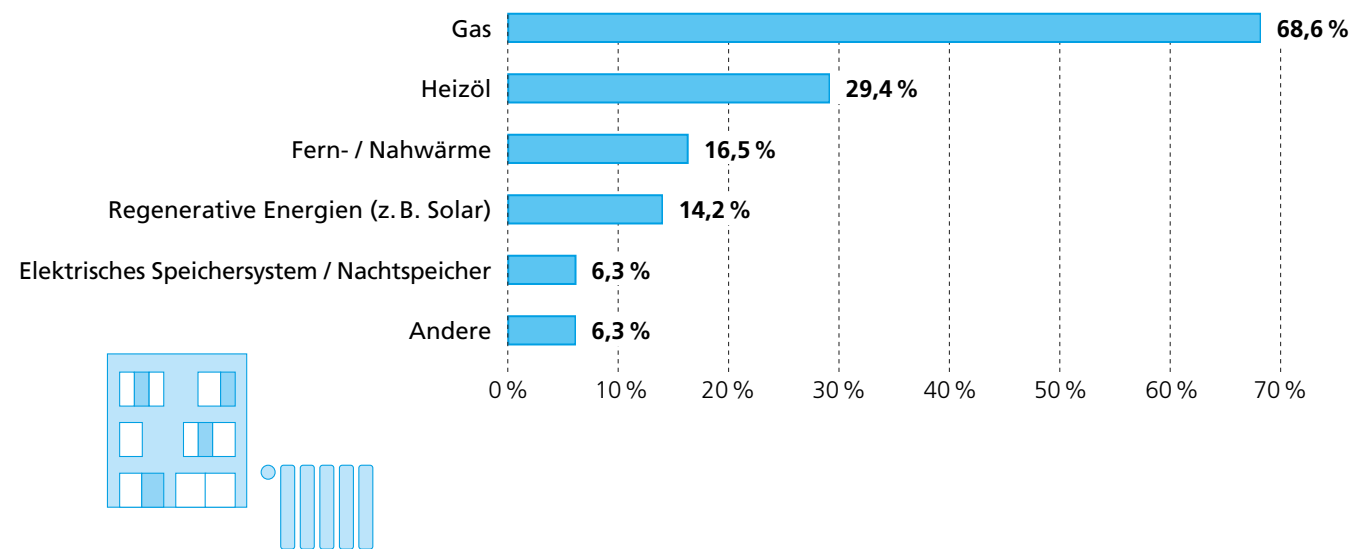
Die weit überwiegende Mehrheit der Mietverhältnisse privater Vermieter verläuft harmonisch. Wenn es doch zu Konflikten kommt, stellen Nichteinhaltungen / Missachtungen der Hausordnung die Hauptursache dar.

4

ENERGIEVERSORGUNG UND WEITERES

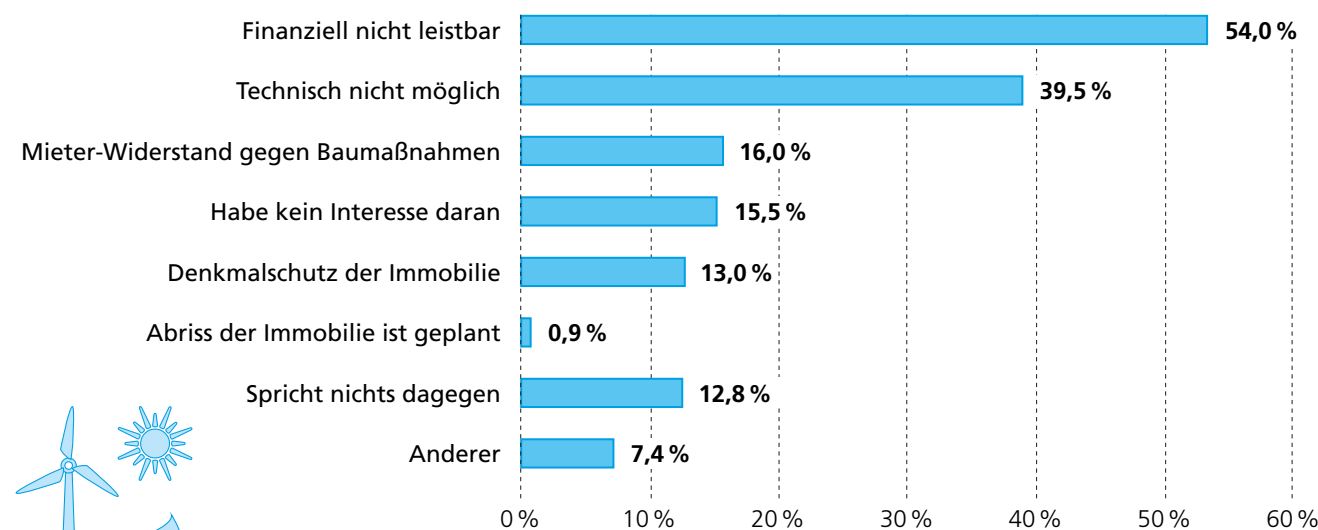
Bei der energetischen Gebäudesanierung kann der Energieträger der Wärmeversorgung einen entscheidenden Teil zur Erreichung der Einsparziele beitragen. Der folgende Abschnitt liefert Informationen zum meistgenutzten Energieträger privater Kleinvermieter und klärt über die Hemmnisse bei der energetischen Sanierung auf.

Welche Energieträger nutzen Sie zur Wärmeversorgung bei Ihrer vermieteten Wohnung beziehungsweise Ihrem vermieteten Haus?



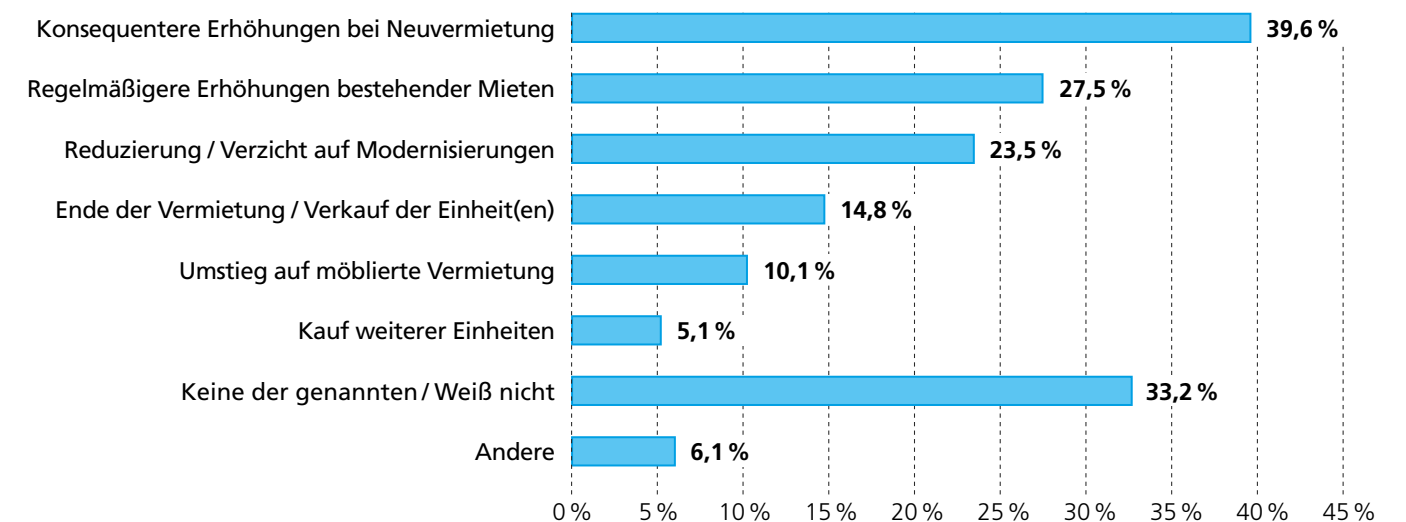
Zum größten Teil nutzen private Vermieter noch immer Gas als Hauptwärmeversorgung. Aus diesem Grund sollte bei der Energiewende ein besonderes Augenmerk auf den privaten Vermietern liegen.

Welche Gründe sprechen Ihrer Einschätzung nach gegen die Erreichung des Ziels, dass Ihre Immobilie bis 2045 klimaneutral ist



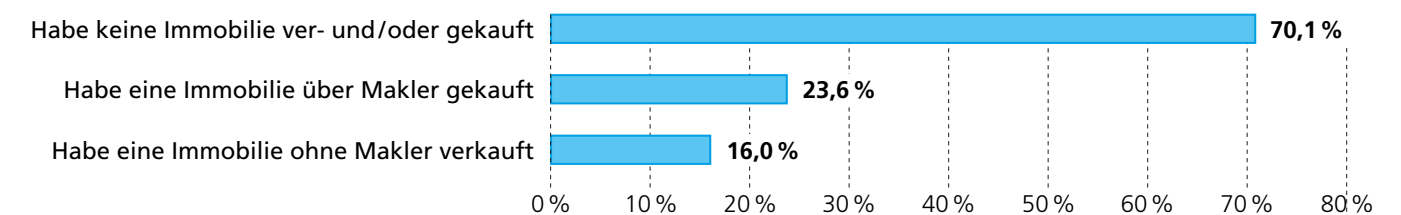
Mehr als die Hälfte der Befragten sehen die größten Hemmnisse zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Finanzierung oder in technischen Schwierigkeiten. Auch hier gilt: staatliche Förderprogramme ausweiten und private Vermieter gezielter unterstützen – bestenfalls durch einen separaten Fördertopf für private Vermieter.

Welche Auswirkungen hat die aktuelle politische Debatte über zu hohe Mieten auf Ihr Verhalten als Vermieterin oder Vermieter?



Die aktuelle politische Debatte geht auch an den privaten Eigentümern nicht spurlos vorüber. Die Vielzahl an politischen Maßnahmen aufgrund vermeintlich explodierender Mieten in Deutschland haben Folgen, die sich auf den gesamten Wohnungsmarkt negativ auswirken.

Haben Sie in den letzten zwölf Monaten eine Immobilie ver- und / oder gekauft?



Über 23,6 Prozent der Befragten haben in den letzten zwölf Monaten eine Immobilie gekauft, und 16 Prozent haben im selben Zeitraum eine Immobilie verkauft.

Erhebungsmethodik und Durchführung

— Die Daten wurden im Jahr 2022 im Civey-eigenen Online-Panel mit verifizierten Teilnehmenden erhoben. Die Ergebnisse sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen repräsentativ unter Berücksichtigung der jeweils ausgewiesenen statistischen Fehler. Bei einigen Fragen waren Mehrfachnennungen möglich. In diesen Fällen übersteigt die Summe der prozentualen Anteile die 100 Prozent. Angaben zu den Antwortoptionen der einzelnen Fragen können Sie den Grafiken entnehmen.

Detaillierte Angaben zur Methodik finden Sie unter folgendem Link:

<https://civey.com/ueber-civey/unsere-methode>



Statistischer Fehler

— Umfrageergebnisse werden jeweils mit einem statistischen Fehler beziehungsweise einer Fehlergrenze ausgewiesen. Damit ist die maximal mögliche Abweichung der Ergebnisse, die man mithilfe der Stichprobe erzielt hat, von den realen Werten in der Grundgesamtheit gemeint.



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

Gemeinsam stehen wir für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und privaten Vermietern ein. Damit die eigenen vier Wände für die Menschen in Deutschland ein Zuhause sein können – im Eigentum oder in einer Mietwohnung.

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de