



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Christoph Zander, BBSR

Bearbeitung

Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

Dr. Holger Cischinsky

Dr. Joachim Kirchner

Martin Vaché

Markus Rodenfels

Galina Nuss

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097

© BBSR April 2015



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

private Vermieter stellen mit etwa 15 Millionen Wohnungen die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Sieben von zehn Wohnungen privater Vermieter befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die vorliegende Studie liefert hierzu erstmals eine deutschlandweite und repräsentative Bestandsaufnahme dieser so heterogenen Anbietergruppe samt ihrer Bestände.

Grundlage der Studie ist eine schriftliche Befragung von Privatvermietern in ganz Deutschland. Insgesamt konnten Fragebögen von 3.000 Eigentümern mit Mietwohnungen in 200 Kommunen ausgewertet werden. Auf dieser umfassenden Basis können wichtige Lücken in der Wohnungsmarktforschung geschlossen werden. Neben Informationen zur Anzahl der Privatvermieter und dem Umfang ihrer Bestände bietet die vorliegende Publikation eine Vielzahl von Befunden zum Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten der Vermieter sowie zu ihren Mietobjekten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Herrmann". The signature is fluid and cursive.

Harald Herrmann, Direktor und Professor des BBSR

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis.....	6
Abkürzungsverzeichnis.....	10
Glossar häufig verwendeter Begriffe.....	11
Kurzfassung.....	14
Summary.....	21
1 Einleitung	27
1.1 Problemstellung und Untersuchungsziel	27
1.2 Aufbau des Berichts.....	28
2 Erhebungsmethodik und -durchführung	29
2.1 Terminologische Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes.....	29
2.2 Fragebögen	32
2.3 Stichprobenmethodische Konzeption und Umsetzung	33
3 Befragungsergebnisse	38
3.1 Vorbemerkungen zur Interpretation der Befragungsergebnisse.....	38
3.2 Umfang der Untersuchungsgruppen	39
3.3 Strukturdaten	43
3.3.1 Gebäude- bzw. mietwohnungsbezogene Strukturdaten.....	43
3.3.2 Eigentümerbezogene Strukturdaten.....	80
3.4 Anlageverhalten	94
3.4.1 Erwerbswege	94
3.4.2 Erwerbsmotive.....	99
3.4.3 Selbstnutzung in ungeteilten Gebäuden	102
3.4.4 Anschaffungskosten und Finanzierung.....	103
3.4.5 Leerstand.....	108
3.4.6 Wirtschaftlichkeit.....	110
3.4.7 Kaufabsichten	116
3.5 Bewirtschaftungsverhalten.....	119
3.5.1 Verwaltung	119
3.5.2 Mieterauswahl bei Neuvermietungen.....	124
3.5.3 Mietfindung und Mieterhöhungsverlangen	134
3.5.4 Mietausfälle.....	140
3.6 Investitionsverhalten.....	145
3.6.1 Objekt- und standortbezogene Charakteristika von Modernisierungs- und Instandhaltungs- investitionen.....	145
3.6.2 Finanzierung, Förderung und steuerliche Behandlung.....	156
3.6.3 Zusammenhänge zwischen Erwerb und Art der Mietwohnungsnutzung und dem Investitions- verhalten	160
3.6.4 Investitionsmotive und -hemmnisse	166

4 Fazit.....	178
Literaturverzeichnis	182
Im Text angeführte amtliche Datenquellen.....	183
Anhang A: Stichprobenmethodische Anmerkungen.....	184
Anhang B: Standardfehler und Fallzahlen	195

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gebäude- vs. Wohnungseigentum	31
Abbildung 2:	Drei Arten von Untersuchungseinheiten im vorliegenden Projekt	32
Abbildung 3:	Fragebogenversionen und -inhalte	33
Abbildung 4:	In den Abbildungen verwendete Farbschemata zur Kennzeichnung der jeweiligen Untersuchungseinheit	39
Abbildung 5:	Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser	40
Abbildung 6:	Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen	41
Abbildung 7:	Quantitative Einordnung der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in den gesamten Wohnungsbestand (in 1.000)	42
Abbildung 8:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	47
Abbildung 9:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Vergleich West – Ost)	48
Abbildung 10:	Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	49
Abbildung 11:	Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	51
Abbildung 12:	Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich West – Ost)	51
Abbildung 13:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	54
Abbildung 14:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich West – Ost)	54
Abbildung 15:	Untersuchungsgebäude nach Baualtersklassen (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	56
Abbildung 16:	Untersuchungsgebäude nach Baualtersklassen (Vergleich West – Ost)	56
Abbildung 17:	Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaualter (in qm) (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	58
Abbildung 18:	Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaualter (in qm) (Vergleich West – Ost)	59
Abbildung 19:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Erwerbsart	61
Abbildung 20:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	62
Abbildung 21:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Vergleich West – Ost)	63
Abbildung 22:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der mittleren bisherigen Haltedauer (in Jahren)	64
Abbildung 23:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)	65
Abbildung 24:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude in Westdeutschland nach der Erwerbsart und der bisherigen Haltedauer	66
Abbildung 25:	Mittlere bisherige Haltedauer untersuchungsrelevanter Mietwohnungen (in Jahren)	67
Abbildung 26:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	68
Abbildung 27:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Vergleich West – Ost)	68
Abbildung 28:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach dem Eigentümertyp	70

Abbildung 29: Ungeteilte Untersuchungsgebäude von Erbengemeinschaften und GbRs nach der Zahl ihrer Mitglieder	71
Abbildung 30: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	72
Abbildung 31: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Vergleich West – Ost)	72
Abbildung 32: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)	74
Abbildung 33: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	76
Abbildung 34: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)	77
Abbildung 35: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	78
Abbildung 36: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)	79
Abbildung 37: Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen und nach der Art dieses Mietimmobilieigentums	80
Abbildung 38: Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Alter am 31.12.2010 (in Jahren)	82
Abbildung 39: Privateigentümer nach dem Alter am 31.12.2010 (in Jahren) und nach der Art des Mietimmobilieigentums	83
Abbildung 40: Durchschnittsalter von Privateigentübertern am 31.12.2010 (in Jahren)	83
Abbildung 41: Privateigentümer nach der Haushaltsgröße	84
Abbildung 42: Privateigentümer nach der Haushaltsgröße und nach der Art des Mietimmobilieigentums	85
Abbildung 43: Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Familienstand	86
Abbildung 44: Privateigentümer nach der Zahl der Kinder und nach der Art des Mietimmobilieigentums	87
Abbildung 45: Privateigentümer nach ihren monatlichen Einkommen (in Euro) aus der Vermietung von Wohnraum und nach der Art des Mietimmobilieigentums	88
Abbildung 46: Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen (in Euro) von Privateigentübertern nach seiner Zusammensetzung (obere Abbildung) sowie prozentuale Verteilung der Privateigentübertern nach ihrem monatlichen Nettoeinkommen (in Euro) (untere Abbildung)	90
Abbildung 47: Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status	92
Abbildung 48: Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status und nach der Art des Mietimmobilieigentums	93
Abbildung 49: Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern nach privaten und institutionellen Anbietern	95
Abbildung 50: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach Gebäude- und Wohnungseigentum sowie nach West- und Ostdeutschland	96
Abbildung 51: Insgesamt und in den letzten fünf Jahren investiv erworbene untersuchungsrelevante Mietwohnungen	99
Abbildung 52: Erwerbsmotive beim Kauf oder Bau von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum	101

Abbildung 53: Einschätzung der Eigentümer zur Wirtschaftlichkeit ihrer ungeteilten Untersuchungsgebäude bzw. ihrer untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum	111
Abbildung 54: Motive der Privateigentümer ohne Kaufabsichten	118
Abbildung 55: Familienstruktur der ausgewählten Mieter	128
Abbildung 56: Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter	130
Abbildung 57: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Maßnahmen an Außenbauteilen, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter	148
Abbildung 58: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter	149
Abbildung 59: Vergleich der Durchführungshäufigkeit von Wärmedämmmaßnahmen in den Jahren 2006 bis 2010 zwischen ungeteilten und geteilten Untersuchungsgebäuden nach dem Baualter	151
Abbildung 60: Ungeteilte Untersuchungsgebäude, bei denen zwischen 2006 und 2010 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt wurden, nach dem Baualter und der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt	153
Abbildung 61: Untersuchungsgebäude, bei denen 2009 und/oder 2010 Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen durchgeführt wurden, nach der Höhe der Gesamtinvestitionssumme	155
Abbildung 62: Durchschnittliche Ausgaben für Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden mit bis zu sechs Wohnungen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Mietwohnungsnutzung und der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (in Euro)	165
Abbildung 63: Durchschnittliche Ausgaben für Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden mit bis zu sechs Wohnungen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Mietwohnungsnutzung und dem Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt (in Euro)	166
Abbildung 64: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Nord-West)	187
Abbildung 65: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Süd)	188
Abbildung 66: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Ost, Berlin)	189

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auswahlverfahren	34
Tabelle 2:	Fragebogenrücklauf (insgesamt)	37
Tabelle 3:	Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser (Absolutwerte in 1.000)	40
Tabelle 4:	Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen (Absolutwerte in 1.000)	41
Tabelle 5:	Umfang der untersuchungsrelevanten Privateigentümer (Absolutwerte in 1.000)	43
Tabelle 6:	Untersuchungsgebäude nach regionalen Abgrenzungskriterien (Spaltenprozent; Absolutwerte in 1.000)	44
Tabelle 7:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach regionalen Abgrenzungskriterien (Spaltenprozent; Absolutwerte in 1.000)	45
Tabelle 8:	Untersuchungsrelevanten Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Spaltenprozent)	48
Tabelle 9:	Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage (Spaltenprozent)	50
Tabelle 10:	Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Spaltenprozent)	52
Tabelle 11:	Untersuchungsgebäude und alle Mehrfamilienhäuser nach der durchschnittlichen Wohnungszahl im Gebäude	53
Tabelle 12:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Spaltenprozent)	55
Tabelle 13:	Untersuchungsgebäude nach dem Baualter (Spaltenprozent)	57
Tabelle 14:	Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaualter (in qm)	60
Tabelle 15:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Spaltenprozent)	63
Tabelle 16:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Spaltenprozent)	69
Tabelle 17:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Spaltenprozent)	73
Tabelle 18:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Spaltenprozent)	77
Tabelle 19:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Spaltenprozent)	79
Tabelle 20:	Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen und nach der Art dieses Mietimmobilieneigentums (Spaltenprozent)	81
Tabelle 21:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart	96
Tabelle 22:	In den letzten fünf Jahren erworbene untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart	98
Tabelle 23:	Anteile ungeteilter Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung durch den befragten Gebäudeeigentümer nach der Wohnungszahl im Gebäude	103
Tabelle 24:	Investiv erworbenes Gebäudeeigentum (Neubau) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)	104
Tabelle 25:	Investiv erworbenes Gebäudeeigentum (Bestand) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)	105

Tabelle 26:	Investiv erworbenes Wohnungseigentum (Neubau) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)	106
Tabelle 27:	Investiv erworbenes Wohnungseigentum (Bestand) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)	107
Tabelle 28:	Leerstand nach ausgewählten Gebäudemerkmale	109
Tabelle 29:	Einschätzung der Eigentümer zur Wirtschaftlichkeit ihrer ungeteilten Untersuchungsgebäude bzw. ihrer untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum	110
Tabelle 30:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude und untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum mit nicht-negativer Rentabilitätseinschätzung nach verschiedenen potentiellen Einflussfaktoren	112
Tabelle 31:	Privateigentümer mit Kaufabsichten nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen	117
Tabelle 32:	Bestellung eines WEG-Verwalters in geteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmale	121
Tabelle 33:	Vertretung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum bei der letzten Wohnungseigentümerversammlung	121
Tabelle 34:	Vertretung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum bei der letzten Wohnungseigentümerversammlung nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers	122
Tabelle 35:	Durch einen Gebäudeverwalter verwaltete ungeteilte Untersuchungsgebäude nach den Aufgaben des Gebäudeverwalters und nach ausgewählten Gebäudemerkmale	124
Tabelle 36:	Durchschnittliche Fluktuationsrate und Wohndauer in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach der Raumzahl	125
Tabelle 37:	Mieterfindung bei der zuletzt vermieteten Wohnung in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale	126
Tabelle 38:	Mieterfindung bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale	127
Tabelle 39:	Familienstruktur der ausgewählten Mieter in den zuletzt vermieteten Wohnungen ungeteilter Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude	129
Tabelle 40:	Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter in den zuletzt vermieteten Wohnungen ungeteilter Untersuchungsgebäude nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale	131
Tabelle 41:	Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale	132
Tabelle 42:	Anteil der ausgewählten Mieter mit Migrationshintergrund in den zuletzt vermieteten Wohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden und in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Gebäudemerkmale	133
Tabelle 43:	Informationsquellen zur Festlegung der Miete von zuletzt vermieteten Wohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	134
Tabelle 44:	Informationsquellen zur Festlegung der Miete von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum	135
Tabelle 45:	Anteile untersuchungsrelevanter Mietwohnungen mit Index- oder Staffelmieten nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale	137

Tabelle 46:	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen ohne Index- oder Staffelmieten, in denen ab 2009 eine nicht modernisierungsbedingte Mieterhöhung verlangt wurde, nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen	139
Tabelle 47:	Anteil an Wohnungen, in denen von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitpunkt nach Auskunft der Eigentümer Mietausfälle zu verzeichnen waren, nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen (normiert auf ein Kalenderjahr)	141
Tabelle 48:	Jahresbezogener Anteil an Wohnungen, die von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitraum an Mieter vergeben wurden, die von Anfang an keine oder nur geminderte Zahlungen geleistet haben, nach ausgewählten Lagemerkmalen	143
Tabelle 49:	Anteil der Mietausfälle, die von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitraum anfielen, an den Nettomieteinnahmen dieses Zeitraums nach ausgewählten Lagemerkmalen	144
Tabelle 50:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter	147
Tabelle 51:	Geteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter	150
Tabelle 52:	Durchschnittliche Ausgaben je Wohnung für in den Jahren 2009 bis 2010 durchgeführte Maßnahmen zur Modernisierung und/oder zum Erhalt des Gebäudes nach dem Gebäudebaualter und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)	156
Tabelle 53:	Finanzierung von gebäudebezogenen Maßnahmen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden	157
Tabelle 54:	Anteile bestimmter Förderprogramme bei geförderten gebäudebezogenen Maßnahmen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden	158
Tabelle 55:	Ausgaben für Maßnahmen an Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Finanzierung und der Inanspruchnahme von Fördermitteln (in Euro)	159
Tabelle 56:	Steuerlich geltend gemachte Ausgaben für Maßnahmen an Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Finanzierung und der Art der steuerlichen Behandlung	160
Tabelle 57:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude und zielgruppenrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum danach, ob anschaffungsnahe Ausgaben für die Modernisierung oder den Erhalt getätigt wurden, nach der Erwerbsart	162
Tabelle 58:	Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme, dem Anteil der im Jahr des Erwerbs oder im Folgejahr durchgeführten Maßnahmen und der Erwerbsart	163
Tabelle 59:	Durchschnittliche Ausgaben pro Wohneinheit für Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Mietpreisgestaltung bzw. -bindung und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)	164
Tabelle 60:	Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Eigentümermerkmalen	167
Tabelle 61:	Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Gebäudemerkmalen	169
Tabelle 62:	Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümermerkmalen	172

Tabelle 63:	Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmale	174
Tabelle 64:	Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte, obwohl auf der Wohnungseigentümerversammlung beantragte Investitionen bei geteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmale	177
Tabelle 65:	Teilnehmende primäre Erhebungseinheiten (Kommunen/Grundsteuerstellen bzw. Bezirksfinanzämter (Berlin))	186
Tabelle 66:	Fragebogenrücklauf (aufgeschlüsselt)	193

Abkürzungsverzeichnis

BAFA:	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.:	beziehungsweise
DDR:	Deutsche Demokratische Republik
d.h.:	das heißt
ETW:	Eigentumswohnung
EVS:	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EStG:	Einkommensteuergesetz
f.:	folgende (Seite)
ff.:	folgende (Seiten)
FK:	Fremdkapital
GbR:	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ggf.:	gegebenenfalls
GWZ:	Gebäude- und Wohnungszählung
KfW:	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MFH:	Mehrfamilienhaus
Mio.:	Million(en)
qm:	Quadratmeter
S.:	Seite
SUF:	Scientific Use File
u.a.:	unter anderem
ugs.:	umgangssprachlich
vgl.:	vergleiche
vs.:	versus
WEG:	Wohnungseigentumsgesetz
WoGG:	Wohngeldgesetz
z.B.:	zum Beispiel

Glossar häufig verwendeter Begriffe

anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben	Innerhalb von zwei Jahren nach dem → Erwerb anfallende Ausgaben für Erhaltung und/oder Modernisierung (abweichend von der Definition von „anschaffungsnah“ in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).
Erwerb:	Jede rechtmäßige Form eines Eigentumsübergangs. Im Bericht wird zwischen investiven Erwerben (Kauf von Bestands- oder Neubauobjekten, Errichtung von Neubauten), die stets eine konkrete Investitionsentscheidung voraussetzen, und nicht-investiven Erwerben (Erbschaft, Schenkung oder Rückübertragung) unterschieden.
Gebäudeeigentümer:	Eigentümer von → Gebäudeeigentum.
Gebäudeeigentum:	Eigentum an einem → ungeteilten Gebäude. Gegenstück zu → Wohnungseigentum.
Gebäudeverwalter:	Für ein → ungeteiltes Gebäude zuständiger Verwalter.
geteiltes Gebäude:	Gebäude, das in Eigentumswohnungen, d.h. in → Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist.
Indexmiete:	Form der Miete, bei der der Mietpreis ausgehend von einer Basismiete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt wird (vgl. § 557b BGB).
institutioneller Eigentümer:	Gegenstück zu → Privateigentümer.
Mehrfamilienhaus:	Gebäude mit mindestens drei Wohnungen. Ob und wie die Wohnungen genutzt werden, ist unerheblich.
Mietausfälle:	Fehlende Mieteinnahmen, weil der Mieter die Miete ohne Zustimmung des Eigentümers ganz oder teilweise nicht gezahlt hat.
Mietausfallrisiko:	Verhältnis aus → Mietausfällen und den vertraglich vereinbarten (Nettokalt-) Mieteinnahmen.
Mietenstufe:	Gemeinden ab 10.000 Einwohner und Kreise mit identischen Miethöchstbeträgen nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) gehören derselben Mietenstufe an. Grundlage für die Festlegung der sechs Mietenstufen des Wohngeldgesetzes sind die Mieten der Wohngeldempfänger. Bei Mietenstufe III entsprechen die Mieten einer Gemeinde bzw. eines Kreises ungefähr dem Bundesdurchschnitt.
Mietwohnung:	Wohnung, die Dritten zum Zwecke des Wohnens zur Verfügung gestellt bzw. zur Verfügung zu stellen beabsichtigt wird. Unbeachtlich ist, ob der Eigentümer dafür eine Gegenleistung, insbesondere ein Entgelt, verlangt oder erwartet und ob eine etwaige Gegenleistung angemessen ist.
Ost(deutschland):	Neue Bundesländer einschließlich Berlin. Gegenstück zu → West(deutschland).
Privateigentümer:	Natürliche (Einzel-) Personen, die alleine, zusammen mit dem Ehepartner oder als Mitglieder von Erbengemeinschaften oder

	Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Immobilieneigentum haben. Grundsätzlich sind im Text mit Privateigentümern stets → untersuchungsrelevante Privateigentümer gemeint. Gegenstück zu Privateigentümern sind → institutionelle Eigentümer.
Sondereigentum:	Alleineigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem → geteilten Gebäude. Sondereigentum und Miteigentum am Gemeinschaftseigentum sind nach § 6 WEG untrennbar miteinander verbunden.
Staffelmiete:	Form der Miete, bei der schon im Vorhinein festgelegt ist, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht (vgl. § 557a BGB).
Standardfehler:	Kennzahl für die Streuung eines Schätzwerts von Stichprobe zu Stichprobe. Auf Basis einer gezogenen Stichprobe lässt sich der Standardfehler nicht berechnen, sondern nur schätzen, d.h. näherungsweise angeben. Der geschätzte Standardfehler ist somit ein Maß für die Unsicherheit eines auf Stichprobenbasis bestimmten Befragungsergebnisses.
statistische Signifikanz:	Ergebnis eines statistischen Tests, wonach die Differenz zwischen zwei Schätzwerten unter Inkaufnahme einer vorgegebenen Fehlerwahrscheinlichkeit, dem sog. Signifikanzniveau (hier: 5%), nicht rein zufällig bedingt ist. Man spricht auch von statistisch signifikanten oder statistisch abgesicherten Unterschieden.
ungeteiltes Gebäude:	Gebäude, das nicht in Eigentumswohnungen, d.h. das nicht in → Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist.
Untersuchungsgebäude:	→ Mehrfamilienhaus, in dem es mindestens eine → Mietwohnung eines → Privateigentümers gibt. Synonym: → untersuchungsrelevantes Gebäude.
untersuchungsrelevantes Gebäude:	→ Mehrfamilienhaus, in dem es mindestens eine → Mietwohnung eines → Privateigentümers gibt. Synonym: → Untersuchungsgebäude.
untersuchungsrelevanter Privateigentümer:	→ Privateigentümer mit Eigentum an mindestens einem → untersuchungsrelevanten Gebäude oder an mindestens einer → untersuchungsrelevanten Mietwohnung.
untersuchungsrelevante Mietwohnung:	→ Mietwohnung eines → Privateigentümers in einem → Mehrfamilienhaus.
WEG-Verwalter:	Für das gemeinschaftliche Eigentum eines → geteilten Gebäudes bzw. einer Wohnungseigentumsanlage zuständiger Verwalter.
West(deutschland):	Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West. Gegenstück zu → Ost(deutschland).
Wohnungseigentümergeinschaft:	Gesamtheit der Teil- und → Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
Wohnungseigentümer:	Eigentümer von → Wohnungseigentum.
Wohnungseigentum:	Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) → Sondereigentum an einer Wohnung (ugs.: Eigen-

Wohnungsverwalter

tumswohnung) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Vom → Sondereigentum an einer Wohnung ist das → Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, dem sog. Teileigentum, zu unterscheiden. Gegenstück zu → Gebäudeeigentum.

Für eine Eigentumswohnung zuständiger Verwalter.

Kurzfassung

Zielsetzung der Studie

Nicht-institutionelle Vermieter von Wohnraum – im Folgenden als „Privateigentümer“ bezeichnet – stellen mit einem Marktanteil von 64% die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Im Mehrfamilienhaussegment, in dem sich das Vermietungsgeschehen schwerpunktmäßig abspielt, ist der Marktanteil der Privateigentümer mit 57% nur geringfügig niedriger. Dieser großen Bedeutung für die Wohnraumversorgung steht bisher ein deutliches Defizit an detaillierten und gleichzeitig auch statistisch verlässlichen Informationen zu dieser Gruppe und ihren Beständen gegenüber, das auch die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 nur in Teilen beheben konnte.

In der Vergangenheit wurden zwar einige Primärerhebungen durchgeführt, um mehr über diesen Personenkreis, seine Bestände und über sein Entscheidungsverhalten zu erfahren. Nicht zuletzt wegen des sehr heterogenen Personenkreises mit ebenso unterschiedlichen Bestandsumfängen und -qualitäten waren diese Studien auf bestandsstrukturell oder räumlich abgegrenzte Teilbestände dieser Anbietergruppe fokussiert, etwa auf bestimmte Baualtersklassen oder auf Stadtumbaukommunen in den neuen Ländern. Keine der Erhebungen beansprucht dadurch eine umfassende Repräsentativität ihrer Ergebnisse für die Gesamtgruppe der Privateigentümer und den von ihnen gehaltenen Mietwohnungsbeständen.

Die vorliegende schriftlich-postalische Repräsentativbefragung soll diese Lücke für das Mehrfamilienhaussegment schließen, indem sie einen differenzierten empirischen Überblick über die Struktur der Bestände und ihrer Eigentümer gibt sowie deren Handlungsweisen in den Bereichen Anlage, Bewirtschaftung und Investition näher beleuchtet.

Erhebungsmethodik und Durchführung

Die Erhebung stützt sich auf ein mehrstufiges Auswahlverfahren, da keine Liste aller Privatvermieter samt Postanschrift oder alternativ ein Verzeichnis aller vermieteten Objekte samt Eigentümeranschrift existiert. Auf der ersten Stufe wurden zunächst rund 190 Kommunen in ganz Deutschland und innerhalb dieser Mehrfamilienhausadressen zufällig ausgewählt. Die Grundsteuerstellen der beteiligten Kommunen überprüften sodann die ausgewählten Mehrfamilienhausadressen auf Erhebungsrelevanz, recherchierten die Eigentümer und schickten ihnen Befragungsunterlagen zu.

Insgesamt konnte ein Rücklauf von 2.938 auswertbaren, untersuchungsrelevanten Fragebögen erzielt werden, auf die sich die vorgenommenen Analysen und Auswertungen stützen.

Ein spezifisches Gewichtungsverfahren ermöglicht repräsentative Auswertungen in Bezug auf Gebäude, Mietwohnungen und auf die Privateigentümer selbst und berücksichtigt hierbei, dass zwischen den genannten Einheiten aufgrund unterschiedlicher Gebäudegrößen und der Möglichkeit von Mehrfach- und Miteigentum nicht notwendigerweise wechselseitig eindeutige Beziehungen zueinander bestehen. Durch eine Anpassungsrechnung an Randverteilungen der GWZ 2011 ist darüber hinaus eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit den amtlichen Vollerhebungsdaten zum Stand vor der Datenrevision durch das Statistische Bundesamt im Mai 2014 gegeben.

Die Erhebung bezieht sich auf zwei nach ihrem rechtlichen Status zu unterscheidende Bestände und ihre jeweiligen Eigentümer, nämlich zum einen auf ungeteilte Gebäude (Gebäudeeigentum), darin liegende Wohnungen und ihre Eigentümer und zum anderen entsprechend auf Objekte in nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Mehrfamilienhäusern und ihre Eigentümer. Für jede der beiden Objektarten gab es einen in weiten Teilen deckungsgleichen, aber auf die jeweiligen Spezifika modifizierten Fragebogen.

Befragungsergebnisse

Strukturen

In rund 2,0 Mio. der insgesamt 3,4 Mio. Mehrfamilienhäuser in Deutschland vermieten Privatpersonen Mietwohnungen. 60% dieser 2,0 Mio. Gebäude sind ungeteilt, bei 40% besteht eine Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

In den 2,0 Mio. Mehrfamilienhäusern befinden sich etwa 10,7 Mio. Mietwohnungen von Privateigentümern. Bezogen auf alle Wohnungen in Deutschland beträgt der Anteil dieser Wohnungen 26%, bezogen auf alle Mehrfamilienhauswohnungen 48% und – wie eingangs erwähnt – bezogen auf alle Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 57%. Der Marktanteil der von Privatpersonen vermieteten Mehrfamilienhauswohnungen ist dabei in Westdeutschland mit 66% spürbar höher als im Ostteil Deutschlands, wo er bei nur 37% liegt. Damit dominieren Privateigentümer das Mietwohnungsangebot in den alten Bundesländern. In den neuen Bundesländern einschließlich Berlin überwiegen dagegen institutionelle Anbieter, insbesondere Wohnungsunternehmen.

Eigentümerbezogene Strukturdaten

An den rund 10,7 Mio. Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privateigentümern haben knapp über 4,9 Mio. Personen Eigentum. Die mit 3,6 Mio. Personen überwiegende Mehrheit verfügt ausschließlich über vermietetes Wohnungseigentum. Die äußerst kleinteilige Angebotsstruktur in diesem Marktsegment lässt sich auch an der Zahl der Wohnungen je Eigentümer ablesen. In der Mehrzahl (57%) haben Privateigentümer Eigentum an nur einer einzigen Mietwohnung, häufig in einem nach WEG geteilten Gebäude. Größere Bestände mit mehr als 15 Mietwohnungen halten nur rund 2% aller Privateigentümer.

Ein weiteres Merkmal der Gruppe der Privateigentümer ist ihre Heterogenität. Sie zeichnet sich durch eine ähnlich große Vielfalt wie in der Gesamtbevölkerung aus. Gleichwohl lassen sich gewisse Tendenzen im Hinblick auf persönliche Eigenschaften und Lebensumstände ausmachen. So gehören Privateigentümer überwiegend mittleren und höheren Altersklassen an, ihr Durchschnittsalter liegt bei knapp 60 Jahren. Größte Gruppe sind mit über 40% Ruheständler, d.h. Rentner bzw. Pensionäre. Im Vergleich mit der Gesamtbevölkerung sind insbesondere Selbständige und Beamte überproportional stark vertreten. Die familiären Lebensumstände der Privateigentümer sind dadurch gekennzeichnet, dass Letztere zu überproportionalen Anteilen verheiratet sind, folglich häufiger in Mehrpersonenhaushalten leben und auch seltener kinderlos sind. Privateigentümer erzielen gemeinhin höhere Nettoeinkommen als der Rest der Bevölkerung. Korrespondierend mit der überwiegend geringen Anzahl von Mietwohnungen liegen die Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit von fast drei Viertel der Privateigentümer unter 1.000 Euro je Monat. Gleichzeitig sind aber auch bei rund 5% aller privaten Vermieter Einnahmen aus der Vermietung von mehr als 5.000 Euro im Monat zu verzeichnen.

Objektbezogene Strukturdaten

Genauso wenig wie einen einheitlichen Typus von Privateigentümern gibt es eine typische Mietwohnung oder ein typisches Mehrfamilienhaus, in dem sich diese Mietwohnung befindet. Um dieser objektbezogenen Heterogenität gerecht zu werden, wurde als Raster für die Analyse und die Ergebnisdarstellung überwiegend die Unterscheidung nach dem rechtlichen Status des Gebäudes gewählt. Neben dieser Unterscheidung zwischen ungeteilten Gebäuden und denen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist als weiteres zentrales Differenzierungskriterium die Lage der Objekte in West- oder Ostdeutschland herangezogen worden.

Rund 4% der Mehrfamilienhausmietwohnungen der Privateigentümer in Deutschland werden als Sozialwohnungen vermietet, während 3% unentgeltlich bzw. stark verbilligt zum Wohnen überlassen werden und 6% leer stehen. Alle anderen Wohnungen (88%) werden somit „normal“ vermietet. Die Differenzierung nach dem rechtlichen Status zeigt, dass Mietwohnungen in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern zu größeren Anteilen (90%) „normal“ vermietet werden als solche in ungeteilten Mehrfamilienhäusern (86%).

In den letztgenannten Gebäuden nehmen sozial gebundene Wohnungen immerhin einen Anteil von rund 5% ein.

Da Wohnungseigentum erst mit Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes 1951 gebildet werden kann und da erst deutlich später Wohnungseigentumsanlagen in zunehmendem Umfang errichtet wurden, gehört Wohnungseigentum anteilig häufiger jüngeren Baualtersklassen an als Gebäudeeigentum. Dies erklärt auch, warum geteilte Gebäude bzw. die darin vorzufindenden Mietwohnungen weniger zentrumsnah und entsprechend häufiger am Stadt- oder Ortsrand vorzufinden sind als ungeteilte Objekte.

Auch im Hinblick auf die Erwerbsart ergeben sich auffällige Unterschiede zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum. So wurden Mietwohnungen in geteilten Gebäuden in fast neun von zehn Fällen von ihren jetzigen Eigentümern käuflich erworben oder neu errichtet, während bei ungeteilten Gebäuden Erbschaften und Schenkungen mit über 40 % eine wichtige Rolle spielen. Darüber hinaus befinden sich Mietwohnungen in geteilten Gebäuden im Durchschnitt erst seit knapp 15 Jahren im Eigentum der jetzigen Eigentümer, während die mittleren Haltedauern von Mietwohnungen in ungeteilten Objekten ca. fünf Jahre länger sind. Die Analyse der Haltedauern zeigt, dass bei den Objekten von Privateigentümern häufig lange Eigentumshistorien vorliegen und somit insgesamt eine starke Bestandsorientierung auszumachen ist.

Wichtigster Eigentübertyp sind Alleineigentümer. Ihnen gehören rund 60% der untersuchten Objekte. Dies gilt sowohl für Wohnungen in ungeteilten als auch in geteilten Gebäuden. Ehepaaren gehören mehr als ein Viertel der Wohnungen. Dabei treten Ehepaare als Eigentümer insbesondere bei den Eigentumswohnungen (36%) hervor, während sie bei den ungeteilten Gebäuden auf einen Anteil von rd. 20% kommen. Bei den ungeteilten Gebäuden spielen Erbengemeinschaften und GbRs mit zusammen 19% der Wohnungen eine deutlich größere Rolle als bei Eigentumswohnungen (rd. 5%).

Die Leerstandsquote beträgt deutschlandweit rd. 6% (s.o.). Die regionale Differenzierung zeigt, dass sie in Ostdeutschland mit 9% spürbar höher ist als in Westdeutschland (rd. 5%).

Auch die Baualtersstrukturen in Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich voneinander, und zwar dahingehend, dass im Osten rund zwei Drittel der privat vermieteten Mehrfamilienhauswohnungen vor 1949 gebaut wurden, während der korrespondierende Anteil in Westdeutschland bei nur einem Viertel liegt. Die geringe quantitative Bedeutung mittlerer Baualtersjahre in Ostdeutschland hat seine Ursache in der Wohnungspolitik der DDR, wo der Wohnungsbau weit überwiegend in staatlicher Hand war.

Erworben wurden die Mehrfamilienhausmietwohnungen in rund sieben von zehn Fällen investiv, d.h. über den Kauf eines neuen oder gebrauchten Objekts oder die Erstellung eines Neubaus. Dabei ist die Bedeutung des Erwerbs von Bestandsobjekten in Ostdeutschland deutlich größer als im Westen. Insgesamt wurden 56% aller ostdeutschen Mietwohnungen gegenüber 43% aller westdeutschen Mietwohnungen als Bestandsobjekt gekauft.

Anlageverhalten

Die Mehrheit privater Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich aktuell mit 58% in ungeteilten Gebäuden. Dagegen sind nur 42% der privaten Mietobjekte Eigentumswohnungen. Gleichzeitig zeigt die Befragung, dass es sich bei den in den letzten fünf Jahren erworbenen Mietwohnungen zu mehr als der Hälfte (51 %) um Eigentumswohnungen handelt. Bei diesem Trend ist daher für die Zukunft mit einem steigenden Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen zu rechnen.

Betrachtet man nur die investiv erworbenen Wohnungen, hat sich der Anteil der Eigentumswohnungen sogar auf 62% aller investiven Erwerbe der letzten fünf Jahre erhöht. Dies unterstreicht die Tendenz einer zunehmenden Bedeutung von Eigentumswohnungen als Vermietungsobjekte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die privaten Mietwohnungsbestände weit überwiegend investiv erworben wurden (71%), also nicht auf Erbschaften oder Schenkungen zurückgehen.

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils investiver Erwerbe und der zunehmenden Bedeutung von Eigentumswohnungen sind die den Käufen bzw. den Neuerrichtungen zugrundeliegenden Motive von besonderem Interesse. Die wichtigsten Motive, die diesem Erwerbweg in den letzten fünf Jahren zugrunde lagen, waren beim Gebäude- wie auch beim Wohnungseigentum die Sicherheit der Anlageform und die Alterssi-

cherung. Allerdings gibt es zwischen den Gebäude- und Eigentumswohnungserwerbern auch Unterschiede. So werden die Wertsteigerungserwartung und die Verkaufsabsichten beim Wohnungserwerb häufiger als wichtiges Motiv genannt als beim Gebäudeerwerb. Vergleicht man die Motive im Zeitablauf, zeigt sich, dass die Sicherheit der Anlageform an Bedeutung gewonnen hat, insbesondere bei den Wohnungserwerbern. Diese Veränderung der Präferenzen ist möglicherweise auch ein Ausdruck einer veränderten privaten Vermögensstrategie, die sich stärker in Richtung einer Anlage in Mietimmobilien entwickelt. An Bedeutung verloren hat das Motiv „steuerliche Vorteilhaftigkeit“, was vermutlich auf die Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten zurückzuführen ist.

Um Hinweise auf Faktoren zu erhalten, die den investiven Erwerb von Mietwohnungen durch Privatpersonen behindern, wurden die Eigentümer danach gefragt, ob sie den Kauf weiterer Mietobjekte planen und was sie gegebenenfalls davon abhält. Angesichts dessen, dass 57% der Privateigentümer nur eine und 87% höchstens fünf Mietwohnungen besitzen und dass gut die Hälfte 60 Jahre oder älter ist, erstaunt es wenig, dass der weit überwiegende Anteil der Privateigentümer (94%) keine weiteren Mietobjekte erwerben will. Sowohl für Gebäude- als auch für reine Wohnungseigentümer sind fehlende Mittel der wichtigste Grund hierfür. An zweiter Stelle verweisen die Gebäudeeigentümer auf das Risiko durch Problemmieter, die Wohnungseigentümer dagegen auf das Ziel der Vermögensdiversifikation. Außerdem sehen reine Wohnungseigentümer die Erwerbsnebenkosten als einen wichtigen Hinderungsgrund für den Erwerb weiterer Mietobjekte an. Die Unterschiede bei den Erwerbsmotiven und bei den Gründen, die dem Erwerb weiterer Mietobjekte entgegenstehen, deuten auf unterschiedliches Anlageverhalten hin und zwar dergestalt, dass reine Wohnungseigentümer mehr auf ein ausgeglichenes Vermögensportfolio achten, kürzere Planungshorizonte haben und flexibler auf Marktänderungen reagieren als Gebäudeeigentümer.

Insgesamt sind die Anschaffungskosten pro m² Wohnfläche für das Wohnungseigentum deutlich höher als für das Gebäudeeigentum. Bei den Bestandsgebäuden ist das zumindest teilweise auf das höhere Alter des Gebäudeeigentums zurückzuführen. Da die Kostenunterschiede aber auch bei Neubauobjekten existieren, sind sie durch altersbedingte Qualitätsunterschiede allein nicht zu erklären. Vergleicht man die durchschnittlichen Anschaffungskosten der beiden Dekaden von 1991 bis 2000 und von 2001 bis 2010, dann zeigt sich für die wachstumsstarken und eher städtisch geprägten Regionen der beiden oberen Mietenstufen des Wohngeldgesetzes ein Anstieg. In den anderen Regionen sind die Anschaffungskosten im Dekadenvergleich hingegen überwiegend gesunken.

Auch die Finanzierung der Erwerbsvorgänge hat sich im Zeitablauf geändert. Überwiegend sind die Fremdkapitalanteile zurückgegangen und die Tilgungsraten gleichzeitig angestiegen, wobei Letzteres auf das gesunkene Zinsniveau zurückzuführen sein dürfte. Lediglich der Erwerb gebrauchten Gebäudeeigentums ist mit einem zunehmenden Fremdkapitalanteil finanziert worden.

Die Einschätzung der langfristigen Wirtschaftlichkeit der Mietwohnungen ergibt, dass die große Mehrheit der ungeteilten Mietwohngebäude (87%) und der vermieteten Eigentumswohnungen (85%) von ihren Eigentümern als langfristig wirtschaftlich positiv („Einnahmen übersteigen Ausgaben“) oder als langfristig kostendeckend eingestuft werden. In Westdeutschland liegt der Anteil der entsprechend bewerteten Objekte etwas höher als in Ostdeutschland, bei den Eigentumswohnungen fällt der Bewertungsunterschied zwischen Ost und West nur sehr gering aus.

Bewirtschaftungsverhalten

Im Rahmen der Bewirtschaftung müssen Mieter gesucht, die Mieten festgelegt und angepasst sowie Entscheidungen über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden. In welchem Umfang die Privateigentümer diese Aufgaben selbst erledigen und in welchem Umfang sie Verwalter beauftragen, kann im Rahmen dieser Untersuchung für das Gebäudeeigentum beantwortet werden. Für lediglich knapp ein Fünftel der ungeteilten Gebäude wird von den Eigentümern ein Verwalter eingesetzt. In Ostdeutschland liegt der Anteil mit knapp einem Drittel deutlich höher. Ein wichtiger erklärender Faktor hierfür ist die in Ostdeutschland größere durchschnittliche Entfernung zwischen Gebäudestandort und Eigentümerwohnort.

Im Rahmen der Vermietungstätigkeit ist die Häufigkeit der Neuvermietung von Bedeutung. Diese hängt von der durchschnittlichen Dauer der Mietverhältnisse ab, die sich bei vermieteten Eigentumswohnungen auf sieben Jahre beläuft. Bei den kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Räumen finden Umzüge bereits nach durchschnittlich fünf Jahren statt. Sie werden entsprechend häufiger neu vermietet. Für das Gebäudeeigentum konnten keine Ergebnisse ermittelt werden.

Bei einer Neuvermietung stehen dem Eigentümer unterschiedliche Wege der Mietersuche zur Verfügung. Die drei wichtigsten waren in der Reihenfolge ihrer Bedeutung Vermietungsanzeigen, Empfehlungen durch Bekannte und die Einschaltung eines Maklers. Bei einer Differenzierung nach Gebäude- und Wohnungseigentum sowie nach Ost- und Westdeutschland ergeben sich allerdings erhebliche Abweichungen. So wurden die Mieter für Eigentumswohnungen in Ostdeutschland am häufigsten über Makler (50%) und in Westdeutschland am häufigsten über Vermietungsanzeigen (46%) gefunden. Für Wohnungen im Gebäudeeigentum waren in Ostdeutschland die Empfehlungen (45%) und in Westdeutschland wieder die Vermietungsanzeigen (52%) am wichtigsten.

Die Struktur der bei der letzten Vermietung ausgewählten Mieter, die nicht mit der aktuellen Mieterstruktur gleichgesetzt werden darf, hängt neben den Präferenzen der Privateigentümer in Bezug auf Mietermerkmale auch von den Merkmalen ihrer Bestände ab. Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften kommen bei der Neuvermietung von Wohnungen im Gebäudeeigentum häufiger zum Zuge als bei der Neuvermietung von Eigentumswohnungen. Wohnungen im ostdeutschen Gebäudeeigentum werden vergleichsweise häufig an Arbeitslose vergeben. Ruheständler sind häufiger bei der Vermietung von Eigentumswohnungen und Wohnungen, die zwischen 1979 und 2001 erstellt wurden, vertreten als bei der Vermietung von älteren Wohnungen und Wohnungen im Gebäudeeigentum. Dabei dürfte die Ausstattung mit Aufzügen eine wichtige Rolle spielen.

Vermieter nutzen verschiedene vertragliche Regelungen für die Anhebung der Miete. Sind keine Index- oder Staffelmietvereinbarungen abgeschlossen, gelten die allgemeinen Regelungen über Mieterhöhungen (§ 558 ff. BGB), nach denen die Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf. Ca. 90% der Mietverträge privater Vermieter beziehen sich auf diese Regelungen, während für 10% der privaten Mietwohnungen Index- oder Staffelmietvereinbarungen abgeschlossen wurden. Dabei liegt deren Anteil im Fall des Gebäudeeigentums etwas höher als bei den Eigentumswohnungen. Deutlich höhere Anteile von Index- oder Staffelmietvereinbarungen finden sich vor allem für das von Verwaltern betreute Gebäudeeigentum. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten bei diesen Vertragsarten meist jährlich bzw. bei Erreichen von Schwellenwerten des Index angepasst werden. Die Befragung zeigt, dass eine Anpassung der Miete bei den anderen Mietverträgen eher selten stattfindet: In den gut zwei Jahren von 2009 bis zum Zeitpunkt der Befragung in 2011 wurden bei diesen die Mieten in nur 7% der Wohnungen angehoben. Der Prozentsatz im Gebäudeeigentum lag dabei geringfügig höher als bei den vermieteten Eigentumswohnungen.

Eine für die Bewirtschaftung wichtige Größe ist der Mietausfall. Im Laufe eines Jahres sind nach Angaben der Eigentümer 5% der privat vermieteten Mehrfamilienhauswohnungen von Mietausfällen betroffen. Bei den Eigentumswohnungen ist die Häufigkeit etwas höher als im Gebäudeeigentum. Außerdem steigt sie im Wohnungseigentum mit dem Umfang der Mietwohnungen im Bestand des Befragten stark an. Das Mietausfallrisiko, hier als der Anteil der Summe aller Mietausfälle an allen Mieteinnahmen (einschließlich der Einnahmen von nicht durch Mietausfälle betroffenen Wohnungen) definiert, beläuft sich im Gebäudeeigentum auf 2,5% und im Wohnungseigentum auf 2%. Der Wert beim Wohnungseigentum ist trotz der höheren Ausfallquote geringer. Dort zeigt sich, dass die betroffenen Einheiten im Durchschnitt geringere Mietausfallhöhen aufweisen als die betroffenen Einheiten im Gebäudeeigentum. Umgerechnet auf Monatsmieten gingen bei betroffenen Eigentumswohnungen durchschnittlich 4,4 Monate Mieteinnahmen verloren, während es bei betroffenen Mietwohnungen im Gebäudeeigentum 6,7 Monate sind.

Investitionsverhalten

Das Verhalten der Privateigentümer in Bezug auf Investitionen in ihre Gebäude als eine bedeutende Komponente der Bewirtschaftung der Immobilien gibt Auskunft über den Umgang der Privateigentümer mit ihren Objekten in Bezug auf Maßnahmen im Bereich Modernisierung sowie Instandhaltung und Instandsetzung.

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Umfang von mindestens 1.000 Euro wurden im Bezugszeitraum 2006 bis 2010 im jährlichen Mittel bei ca. 11% aller ungeteilten und 8% aller geteilten Gebäude durchgeführt. Bei ca. einem Drittel aller ungeteilten Gebäude wurden Wärmedämmmaßnahmen im betrachteten Fünfjahreszeitraum an der Gebäudehülle, Maßnahmen am Heizsystem, Fenstererneuerungen sowie Anstricharbeiten durchgeführt, bei ca. einem Viertel Leitungserneuerungen und Erneuerungsarbeiten an den Erschließungsbereichen (Treppen, Eingang). Barrierereduzierende Maßnahmen spielten insgesamt eine untergeordnete Rolle. Wie oft eine bestimmte Maßnahmenart durchgeführt wurde, hing stark vom Baualter ab. Dies zeigt, dass das Baualter einen guten Indikator für die Stellung des Gebäudes im Lebenszyklus und die damit verbundenen Investitionsbedarfe darstellt. Besonders häufig von Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betroffene Baualterklassen waren neben Altbauten (bis Baujahr 1918) die Bauten der Jahre 1949 bis 1978.

Geteilte Gebäude zeigen eine ähnliche Abhängigkeit der Arten von Maßnahmen vom Baualter des Gebäudes. Mit einem Anteil von 16% wurden jedoch deutlich seltener Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt als bei ungeteilten Gebäuden. Ähnliches gilt für Leitungserneuerungen, die nur in 8% der geteilten Gebäude vorgenommen wurden.

Die Abweichungen zwischen geteilten und ungeteilten Gebäuden lassen sich allerdings im Rahmen der Studie nicht kausal erklären. Neben Unterschieden im Modernisierungs- und Instandhaltungsverhalten beider Eigentümergruppen ist auch denkbar, dass sie durch strukturelle Unterschiede im Vorzustand hervorgerufen werden; der bauliche Vorzustand konnte in dieser Untersuchung allerdings nicht erfasst werden. Außerdem ist gerade bei Wohnungseigentümern damit zu rechnen, dass sie nicht über alle Maßnahmen, die durch die Hausverwaltung durchgeführt werden, umfänglich Bescheid wissen.

Neben dem Baujahresbezug scheint auch der Erwerbszeitpunkt bei der Investitionsentscheidung eine Rolle zu spielen. Überdurchschnittlich häufig wurden Investitionen in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit dem Erwerb durchgeführt, vor allem dann, wenn der Erwerb von Bestandsgebäuden entgeltlich erfolgt war und die Maßnahmen zu einer Steigerung des Ertragspotenzials beitragen (z.B. Balkonbauten oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten).

Bei ca. einem Viertel aller Maßnahmen an ungeteilten Gebäuden, jedoch bei mehr als der Hälfte der Maßnahmen an geteilten Gebäuden lag das Investitionsvolumen im betrachteten Zeitraum 2009 bis 2010 zwischen 2.000 bis 5.000 Euro. Nur 3% aller Investitionen bei ungeteilten Gebäuden und 1% bei geteilten Gebäuden umfassten mehr als 100.000 Euro. Im Investitionsfall entsprach das Volumen durchschnittlich ca. 4.700 Euro pro Wohneinheit. Die Analyse der Investitionstätigkeit zeigt, dass Privateigentümer vor allem kleinteilige Bestandsmaßnahmen realisieren. Auch die weiteren Ergebnisse lassen auf ein eher reaktives Investitionsverhalten mit Schwerpunkt auf geringinvestive Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen schließen. Die Kleinteiligkeit der Maßnahmen erklärt auch das Finanzierungsverhalten privater Eigentümer: Insgesamt wurden ca. 90% der erfassten Maßnahmen ausschließlich mit Eigenkapital finanziert. Im Mittel betrug das Volumen der Investitionen bei dieser Art von Finanzierung zwischen rd. 6.700 Euro bei geteilten Gebäuden und 17.900 Euro bei ungeteilten Gebäuden. Fremdkapitalfinanzierungen – bei 10% der Maßnahmen eingesetzt – und Einsatz von Fördermitteln (bei 12% der Investitionen) wurden dagegen verstärkt bei größeren Investitionssummen eingesetzt. Im Mittel wurden hier bei ungeteilten Gebäuden ca. 42.000 Euro investiert, bei Einsatz von Fördermitteln sogar 71.000 Euro. Dies kann mit der Art der Maßnahmen begründet werden: Zum einen ist die Förderung von Instandhaltungsmaßnahmen nicht möglich, zum anderen lohnt sich der Aufwand einer Kreditfinanzierung erst ab einem gewissen Investitionsvolumen. Unter den Fördermittelgebern dominierte die KfW mit 80 % aller Förderungen bei ungeteilten Gebäuden und 95% bei geteilten Gebäuden. Unter den übrigen Fördermittelgebern war nur die BAFA mit 21% bei geteilten Gebäuden von Bedeutung.

Entsprechend ihrem Charakter als Instandhaltungsmaßnahmen wurden, unabhängig von der Eigentumsform, ca. 80% der Maßnahmen steuerlich als Erhaltungsaufwendungen geltend gemacht. Eine zumindest teilweise mehrperiodische Abschreibung als Herstellungskosten wurde nur bei 16% der betroffenen ungeteilten Gebäude und 10% der geteilten Gebäude vorgenommen.

Für die Eigentümer ungeteilter Gebäude sind Substanzerhalt und die Sicherstellung der Vermietbarkeit vorrangige Investitionsmotive. Weiteres relevantes Motiv ist die Wertsteigerung, deutlich seltener wurden die Reduzierung der Steuerlast und Mieterhöhungsabsichten genannt. Die Reduzierung der Steuerlast wurde lediglich von Ruheständlern etwas öfter genannt. Ansonsten unterscheidet sich die Motivlage kaum zwischen den unterschiedlichen sozioökonomischen Eigentümergruppen. Bei Gebäuden in hochpreisigen Wohnungsmärkten wurden mögliche Mieterhöhungen mit 31% Zustimmung häufiger als Investitionsmotiv genannt als in niedrigpreisigen Märkten (16%), dafür spielt in Letzteren die Verbesserung von Verkaufschancen eine deutlich größere Rolle (13% gegenüber 4%).

Untersucht wurden auch die Motive für nicht getätigte Investitionen. Insgesamt wurde von Seiten der Eigentümer für 70% der ungeteilten Gebäude, bei denen keine Investitionen getätigt wurden, auch kein Investitionsbedarf gesehen. Bei 23% dieser Gebäudegruppe ohne Maßnahmen war für die nächsten Jahre eine Investition geplant. Offenbar sehen die Eigentümer nur zu einem geringen Anteil echte Investitionshemmnisse. An erster Stelle der tatsächlich wahrgenommenen Hemmnisse stand dabei die fehlende Eigenkapitalausstattung, die bei 14% der Gebäude genannt wurde, gefolgt von einer negativen Rentabilitätseinschätzung (10%) und dem Alter des Eigentümers (10%). Insbesondere ältere Eigentümer nannten das Alter als Investitionshindernis. Fehlende steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten spielen eine nur untergeordnete Rolle.

Insgesamt erscheint das Modernisierungsverhalten privater Eigentümer im Licht der vorliegenden objektiv bewertbaren Informationen zu Größe, Standort, Baualter und Nutzungsform rational begründet. Zwar zeigt die Untersuchung, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eher kleinteilig strukturiert sind, was auf ein eher situationsabhängiges, reagierendes Investitions- bzw. Reparaturverhalten schließen lässt. Dies muss jedoch nicht zu strukturellen Modernisierungsdefiziten führen, da die Wirkung vieler kleiner Maßnahmen wenigen großen Totalmodernisierungen nicht unbedingt unterlegen ist.

Summary

Objectives of the study

Non-institutional landlords of residential space – hereinafter called "private owners" – represent the most important group of suppliers on the German rental market (with a market share of 64%). In the multi-family house segment, in which the rental activity mainly takes place, the market share of private ownership of 57% is only slightly lower. This great importance for the housing supply faces a clear deficit of detailed and statistically reliable information about this group and their dwelling stock, which could only be corrected in parts by the Census of Buildings and Housing 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung, GWZ).

In the past, some surveys were conducted in order to learn more about this group of people, its dwelling stock and its decision-making behaviour. Not least because of the very heterogeneous group of private owners and the equally diverse quantities and qualities of their dwelling stock these studies focused on structurally or spatially separate parts of the dwelling stock, such as certain years of construction or urban redevelopment municipalities in the new German federal states (formerly German Democratic Republic, GDR). None of these surveys claimed a comprehensive representativeness neither for their results for the total group of private owners nor for their dwelling stock.

The present postal representative survey is going to close this gap for the multi-family house segment by giving a differentiated empirical overview about the structure of the dwelling stock and their private owners, and highlights their practices in the areas of investment, management and refurbishment in more detail.

Survey methodology and implementation

The survey is based on a multi-stage sampling procedure, because neither a list of all private owners including postal address nor a list of all rented apartments including owner address is available. In the first stage, around 190 local authorities throughout Germany and within these multi-family houses were randomly selected. Then, property tax authorities of the participating municipalities checked the selected multi-family houses for survey relevance, researched the private owners and sent them the survey questionnaire. Overall, a return of 2,938 evaluable and relevant questionnaires could be reached on which the analyses carried out and evaluations were based.

A specific weighting method permits representative analyses related to buildings, apartments and private owners by taking into account, that due to different sizes of multi-family houses and the possibility of multiple and co-ownership there are not necessarily mutually unique relationships between buildings, apartments and private owners. Due to an adjustment calculation to the marginal distributions of GWZ 2011, direct comparison with official census data of the state before the data review is also enabled by the German Federal Statistical Office in May 2014.

The survey refers to two stocks and their respective owners to be distinguished according to their legal status. On the one hand, it refers to "unshared buildings" (building ownership) including flats and their owners, on the other hand, it refers to multi-family houses with condominiums and their owners in accordance with the German Condominium Act (WEG). For each of these property types, there was a questionnaire congruent in many parts, but modified according to the specifics of each.

Survey results

Structures

In around 2.0 million of the total 3.4 million multi-family houses in Germany the apartments are rented out by private owners. 60% of these 2.0 million buildings are unshared, 40% were split into condominiums.

The 2.0 million multi-family houses contain about 10.7 million rented apartments of private owners. Based on all the apartments in Germany, the proportion of these apartments is 26%, based on all apartments in multi-family houses 48% and – as mentioned earlier – based on all rented apartments in multi-family houses 57%. The market share of multi-family dwellings rented out by private owners is 66% in West Germany. This market share is considerably higher than in the eastern part of Germany, where it is only 37%. Therefore, in the old federal states the current market situation is dominated by private owners. In the new federal states including Berlin, however, institutional providers, especially housing companies, dominate.

Ownership-related structural data

Among the approximately 10.7 million rented apartments of private owners in multi-family houses, just over 4.9 million people have ownership. The vast majority of 3.6 million people only have rented condominiums. The extremely small-scale structure of supply in this market segment is also reflected in the number of dwellings per owner. The majority of private owners (57%) owns a single apartment, often in a multi-family house split into condominiums. Only about 2% of all private owners have larger stocks with more than 15 rented apartments.

Another feature of the group of private owners is their heterogeneity. It is characterized by a similar diversity as the general population. Nevertheless, some trends can be found concerning personal characteristics and living conditions. So private owners belong primarily to the middle and older age groups, their average age is just under 60 years. Retirees make up the largest group (over 40%). Compared with the general population, in particular self-employed and civil servants are disproportionately represented. The family circumstances of private owners are characterized by a disproportionately high share of married persons, thus it is more likely that they live in multi-person households and are less childless. Private owners commonly achieve higher net incomes than the rest of the population. Corresponding to the predominantly small number of rented apartments, the receipts from the rental activity of nearly three quarters of private owners are less than 1,000 euros per month. At the same time, 5% of the private landlords achieve a rental revenue of more than 5,000 euros a month.

Property-related structural data

There is no standard type of private owners, no typical rented apartment and no typical multi-family house where this apartment is located. To meet this property-related heterogeneity, the distinction between the legal statuses of buildings was mainly chosen as a grid to analyse and present related results. In addition to this distinction between unshared buildings and those that have been split into condominiums according to the Condominium Act, another key differentiator – the position of properties in Western or Eastern Germany – was used.

Approximately 4% of rented apartments of private owners in multi-family houses belong to the social housing stock, while 3% are provided for free or are rented out to a substantially reduced price, and 6% are vacant. Thus, all other apartments (88%) are "normally" rented out. When differentiated by the legal status it turns out that a larger proportion (90%) of rented apartments in multi-family houses according to the Condominium Act is "normally" rented out than in unshared multi-family houses (86%). In the latter, social housing dwellings at least have a share of around 5%.

As condominiums have only been existing since the introduction of the Condominium Act 1951 and as multi-family houses with condominiums were built to an increasing extent only much later, buildings with condominiums are rather younger than unshared multi-family houses. This also explains why multi-family houses with (rented) condominiums are less centrally located and can be found more frequently on the outskirts of cities than unshared properties.

Even with regard to the type of purchase, there are great differences between unshared buildings and houses with condominiums. Thus, in almost nine out of ten cases, rented condominiums were purchased or newly built from their current owners, while in unshared buildings inheritances and gifts played an important role with more than 40%. In addition, rented condominiums have been owned for almost 15 years on average by their current owners, while the average holding period of rented apartments in unshared

buildings is about 20 years. The analysis of holding periods demonstrates, that properties of private owners often have long ownership histories and thus an overall strong building-stock orientation can be observed.

The most important type of ownership is the sole owner: about 60% of the investigated properties (apartments and buildings) are owned by such individuals. Married couples are owners of more than a quarter of the apartments. They especially appear as owners of condominiums (36%), while they reach a level of approximately 20% with regard to unshared buildings. In the case of unshared buildings, communities of joint heirs and civil-law associations (GbR) with 19% of the apartments play a much larger role than in the case of condominiums (approx. 5%).

The vacancy rate in Germany is approx. 6% (see above). The regional breakdown shows that the vacancy rate is noticeably higher in East Germany (9%) than in West Germany (approx. 5%).

Concerning the year of construction, East and West Germany differ from each other: in the East, two thirds of the privately rented apartments were built before 1949, while the corresponding share in Western Germany is only a quarter. The low quantitative importance of middle ages of buildings in East Germany is due to the housing policy of the GDR, where housing was predominantly state-owned.

The rented apartments in multi-family houses were in about seven out of ten cases acquired for money, i.e. by buying a new or used property or by constructing a new building. The importance of purchasing existing properties in East Germany is significantly larger than in the West: 56% of all privately owned rented apartments in East Germany were purchased as an inventory object – compared with 43% in West Germany.

Investment strategy

With 58%, the majority of privately rented apartments in multi-family buildings is currently in unshared buildings. However, only 42% of privately rented properties are condominiums. At the same time, the survey shows that more than half (51%) of the rented apartments, that were purchased in the past five years, are condominiums. Therefore, an increasing proportion of rented condominiums is to be expected in the future.

Considering only the purchased apartments, the share of condominiums has even increased to 62% of all money-based acquisitions over the last five years. This underlines the trend towards an increasing importance of condominiums as rental properties. It should be noted that the privately rented apartments were mainly acquired for money (71%), i.e. not on the basis of inheritances or gifts.

Against the background of the high proportion of acquisitions for money and the increased importance of condominiums, the underlying motives of these purchases or new constructions are of particular interest. The main motives of this form of acquisition over the past five years were the security of this investment and old-age provisions. However, there are differences between the purchaser of unshared buildings and the purchaser of condominiums. The expected increase in value and the intention to sell are mentioned as important motives more often for acquisitions of condominiums than for acquisitions of unshared buildings. The comparison of motives over time shows that the security of this kind of investment has gained importance especially for purchasers of condominiums. This change in preferences may also be an expression of a modified private investment strategy, which rather develops in the direction of rental properties. The motive "tax benefits" has become less important, which is probably due to the abolition of accelerated depreciation.

In order to obtain evidence of factors that impede the acquisition of rental housing by private persons for money, the owners were asked whether they plan to purchase additional rental properties and what optionally hold them back. Given that 57% of private owners only have one and 87% have a maximum of five rented apartments and that more than half of the private owners are 60 years old or older, it is hardly surprising that the great majority of private owners (94%) does not want to purchase additional rental properties. The lack of resources is the most important reason for this. Secondly, the owners of unshared buildings named the risk of difficult tenants, owners of condominiums, however, refer to the target of diversification of capital assets. In addition, the owners of condominiums see incidental acquisition costs as a major obstacle to acquiring additional rental properties. The differences between owners of unshared buildings and

owners of condominiums regarding the motives for and against purchases of additional rental properties indicate a different investment behaviour of the two groups of private owners: owners of condominiums pay more attention to a balanced portfolio of assets, have shorter planning horizons and respond more flexibly to market changes than owners of unshared buildings.

The acquisition costs per square meter living space for condominiums are significantly higher than for unshared buildings. This is at least partly a result of the higher age of unshared buildings. As the cost differences also exist in the context of new buildings, they cannot be explained by age-related differences in quality alone. The comparison of average costs of the two decades from 1991 to 2000 and from 2001 to 2010 shows an increase for the fast-growing and more urbanized regions of the two upper levels of rent categories according to the German Housing Benefit Act. In the other regions the acquisition costs mainly declined in the decades compared.

Financing acquisitions has changed over time, too. Mostly debt capital ratios have fallen and the rates of repayment have increased at the same time, the latter is likely to be due to lower interest rates. Only the purchase of used unshared buildings has been funded by increasing debt capital ratios.

The assessment of the long-term profitability shows that the vast majority of unshared buildings (87%) and rented condominiums (85%) – in the long run – is seen as economically positive ("income exceeds expenditure") or as cost-covering by their owners. In West Germany, the percentage of such classified properties is somewhat higher than in East Germany; for condominiums the difference between East and West is only very small.

Management strategy

In the course of managing, tenants must be sought, rents must be determined and adjusted as well as decisions on maintenance and modernisation measures be taken. The question to what extent private owners fulfill these tasks by themselves and to what extent they instruct managers can be answered for the case of unshared buildings in this study. For just under a fifth of unshared buildings, a manager is employed by the owner. In East Germany, the proportion is significantly higher (almost a third). An important explanatory factor is the larger average distance between the location of the building in East Germany and the owner's place of residence.

With regard to the rental activity, the frequency of re-letting is important. This frequency depends on the average duration of the rental contract: The duration in rented condominiums is seven years. In small apartments with up to two rooms removals already take place after an average of five years. Thus, small apartments are re-let more often. In the case of unshared buildings, there are no results.

In the case of re-letting, owners have different ways for finding tenants. The three most important, in order of importance, were advertisements concerning properties for rent, recommendations by acquaintances and involving an estate agent. When differentiated according to unshared buildings and condominiums as well as East and West Germany, substantial deviations were found. In East Germany, tenants for condominiums were mostly found by estate agents (50%) and in West Germany most frequently via advertisements concerning properties for rent (46%). For apartments in unshared buildings, recommendations were most important in East Germany (45%) and again advertisements in West Germany (52%).

The structure of tenants selected at the last rental, which cannot be equated with the current tenant structure, beside the preferences of private owners regarding tenant characteristics also depends on the characteristics of their stock. Couples with children, single parents and flat-shares get a greater chance when apartments in unshared buildings are re-let than when condominiums are re-let. Apartments in East German unshared buildings are relatively frequently given to unemployed persons. Retirees can more frequently be found when condominiums and apartments, that were created from 1979 to 2001, are rented out than when older apartments or apartments in unshared buildings are rented out. In these cases, equipment with lifts should play an important role.

Private owners use various contractual arrangements for raising rents. If no indexed or graduated rent arrangements were met, the general rules on rent increases (§ 558 et seq. German Civil Code), under which rents may be increased up to the level of the local comparable rent. Approximately 90% of the rental

agreements of private landlords refer to this arrangement, while for 10% of rented apartments indexed or graduated rent arrangements were agreed. Indexes and graduated rent arrangements are slightly higher in the case of unshared buildings than for condominiums. Much higher proportions of indexed or graduated rent arrangements can be found for unshared buildings managed by estate agents. It can be assumed that, for these types of contracts, rents are usually adjusted annually or when certain thresholds of an index are reached. The survey shows that for other tenancy agreements rents are rarely adjusted: In the nearly two years between 2009 and the time of the survey in 2011, the rents were raised for only 7% of the apartments. The percentage was slightly higher in the case of unshared buildings than in the case of rented condominiums.

One important parameter of management is the loss of rent. According to owners, 5% of the privately rented apartments are affected by rent losses. In the case of condominiums, the percentage is slightly higher than in the case of apartments in unshared buildings. In the case of condominiums, it also increases strongly with the amount of rental properties in the portfolio of the respondent. The risk of rent loss, here defined as the proportion of the sum of all rental losses in all rental income (including revenue from rented apartments without rental losses), amounts to 2.5% in the case of unshared buildings and to 2% in the case of condominiums. The figure for condominiums is lower despite their higher loss rate. This is due to the fact that the rental loss in affected condominiums is on average lower than in affected units of unshared buildings. Converted into monthly rents, the loss for affected condominiums is on average 4.4 months while the loss for affected rented apartments in unshared building is 6.7 months.

Refurbishment strategy

The behaviour of private owners in terms of investment in their buildings as an important component of managing properties provides information about how private owners handle their properties with regard to modernisation, maintenance and repair.

During the period of 2006 to 2010 and referring to the annual mean, maintenance and modernisation investments of at least 1,000 euros were performed in approximately 11% of all unshared buildings and in 8% of all buildings with condominiums. During the considered period of five years, in about one third of all unshared buildings thermal insulation measures on the building envelope, measures on the heating system, window replacement and painting work were carried out and in about a quarter of all unshared buildings pipe renewal and renovation work on the access areas of buildings (stairs, entrance). In general, barrier-reducing measures played a minor role. How often a certain type of measure had been performed strongly depended on the age of the building. This demonstrates that the age of the building is a good indicator of the building's position within a life cycle and related investment requirements. Old buildings (constructed before 1918) and buildings constructed between 1949 and 1978 were particularly often affected by maintenance and modernisation investments.

Buildings with condominiums demonstrate a similar dependence of the types of measures on the age of a building. With a share of 16%, thermal insulation measures were carried out significantly less than for unshared buildings. The same applies to pipe renewals that were only made in 8% of buildings with condominiums.

The differences between unshared buildings and buildings with condominiums cannot be causally explained within the study. In addition to differences in modernisation and maintenance behaviour of both groups of owners, it is also possible that they are caused by structural differences in the pre-existing state; but the pre-existing state could not be taken into consideration in this study. Furthermore, especially for owners of condominiums it is to be expected that they do not know the extent of all measures to be carried out by the property management in detail.

In addition to the year of construction also the time of acquisition appears to play a role for the investment decision. Disproportionately high investments were made in the direct temporal context of the acquisition, especially if the acquisition of existing buildings was for money and measures contributed to increasing the yield potential (e.g. creation of balcony or additional housing units).

For about a quarter of all measures in unshared buildings, but for more than half of the measures in buildings with condominiums the investment volume in the period 2009-2010 was between 2,000 and 5,000 euros. Only 3% of all investments in unshared buildings and 1% for buildings with condominiums exceeded 100,000 euros. In case of investment, the volume was about 4,700 euros per apartment on average. An analysis of investment shows that private owners in particular implement small-scale measures. The other results also suggest a rather reactive investment behaviour with a focus on low investments in maintenance and repair measures. These more detailed measures explain the financing behaviour of private owners: In total, about 90% of the listed measures were exclusively financed by own resources. On average, the volume of this kind of investment was between approx. 6,700 euros for buildings with condominiums and 17,900 euros for unshared buildings. Debt capital – used in 10% of investment measures – and funds (12%) were increasingly used for investments with large amounts. On average, about 42,000 euros were invested in unshared buildings, when using funds even 71,000 euros. This can be explained by the nature of the measures: On the one hand, there is no funding of maintenance measures, on the other hand, the cost of loan financing is only worthwhile when a certain level of investment is reached. Among funding agencies, the KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau = Reconstruction Credit Institute) dominated with 80% of all funding of unshared buildings and 95% in case of buildings with condominiums. Among the other funding agencies only the BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle = Federal Office for Economic Affairs and Export Control) was relevant (21% of all funding of buildings with condominiums).

According to their character as maintenance measurements and regardless of the form of property, approximately 80% of the measures were tax-deductible as maintenance costs. An at least partially multi-period depreciation as production costs was carried out only for 16% of the unshared buildings affected and for 10% of the buildings with condominiums.

For private owners of unshared buildings preserving the substance and ensuring the lettable are prior motives for investment. Another relevant motive is the increase in value, much more rarely a reduction of the tax burden and intended rent increases were named. Reducing the tax burden was only a bit more often named by retirees. Otherwise, the motives hardly differ between the different socio-economic groups of private owners. For buildings on high-priced housing markets potential rent increases were more frequently mentioned as a motive for investment (agreed by 31%) than for buildings on low-priced markets (16%). On the latter, though, improved sales opportunities play a much larger role (13% vs. 4%).

Reasons for no investments were also analyzed. In total, private owners recognise no investment requirements for 70% of the unshared buildings where no investments were made. For 23% of this group of buildings an investment was planned for the coming years. Apparently, only a small part of private owners see true investment barriers. In the first place of the actually perceived barriers was the lack of capital resources that had been identified for 14% of the unshared buildings followed by a negative profitability assessment (10%) and the age of the private owner (10%). Especially older owners named age to be an obstacle for investments. Missing depreciation allowances only played a minor role.

Overall, the modernisation behaviour of private owners appears rationally justified in the light of the present objectively assessable information on size, location, building age and type of use. The investigation shows that modernisation and maintenance measures are divided into small sections, what suggests a more context-dependent and reactive investment and repair behaviour. Nevertheless, this must not lead to structural modernisation deficits, because the effect of many small actions is not necessarily inferior to a few large total modernisation measures.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung und Untersuchungsziel

Nicht-institutionelle Vermieter von Wohnraum – im Folgenden als „Privateigentümer“ bezeichnet – sind der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 zufolge mit einem Marktanteil in Höhe von 64% aller Mietwohnungen die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Auch im Mehrfamilienhaussegment stellen Privateigentümer mit einem Marktanteil von 57% die Mehrheit unter den Vermietern. Dieser großen Bedeutung für die Wohnraumversorgung steht bisher ein Defizit an detaillierten und gleichzeitig auch statistisch verlässlichen Informationen zu dieser Gruppe und ihren Beständen gegenüber.

So erhebt die amtliche Statistik lediglich in den unregelmäßig und im mehrjährigen Abstand vorgenommenen Gebäude- und Wohnungszählungen, zuletzt im Jahr 2011, die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Deutschland und erlaubt dadurch die Identifizierung von Mietwohnungen von Privateigentümern. Aufgrund des begrenzten Fragekatalogs sind dabei aber nur Auswertungen nach wenigen Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmalen möglich. Und über die Privateigentümer selbst gehen aus dieser Datenquelle keine Informationen hervor.

Auch infrage kommende, periodisch durchgeführte und Repräsentativität beanspruchende Mehrthemenbefragungen wie insbesondere die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation, die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) erlauben allenfalls bruchstückhafte Rückschlüsse über die Gesamtheit der Privateigentümer von Mietwohnungen bzw. über die von dieser Personengruppe gehaltenen Objekte einschließlich der jeweils verfolgten Strategien.

Es existiert auch kein verbandliches Berichtswesen, das belastbare Informationen zu den Privatvermietern bereitstellen könnte. Der vergleichsweise geringe Organisationsgrad dieser Anbietergruppe in einschlägigen Verbänden ist primär auf die vorwiegend kleinteilige Angebotsstruktur zurückzuführen, die durch eine Vielzahl „kleiner und kleinster“ Eigentümer mit häufig nur einer einzigen Mietwohnung gekennzeichnet ist. Darüber hinaus lässt sich der geringe Organisationsgrad mit der Heterogenität dieser Anbieter in Bezug auf persönliche Eigenschaften sowie die jeweils verfolgten Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategien erklären.

Die vorhandenen Informationen zu diesem bedeutsamen Anbietersegment stammen letztlich aus einschlägigen Untersuchungen. Das Spektrum dieser Untersuchungen reicht in methodischer Hinsicht von standardisierten Befragungen bis hin zu Fallstudien, in denen Privateigentümer selbst nicht direkt befragt wurden, sondern andere Akteure bzw. Experten über diese Eigentümergruppe und ihre Bestände Auskunft gaben. Unter den Untersuchungen, in deren Zentrum (auch) eine standardisierte Befragung der Privateigentümer selbst stand, sind insbesondere drei zu erwähnen:

- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2007: Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Forschungen, Bd. 129. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2007: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Forschungen, Bd. 131. Bonn.
- ISW – Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg, 2003: Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in Stadtumbaustädten. Frankfurt (Oder).

Gemeinsam ist den aufgelisteten Befragungen jedoch, dass sie auf bestandsstrukturell oder räumlich abgegrenzte Teilbestände dieser Anbietergruppe fokussierten, etwa auf bestimmte Baualtersklassen oder auf Stadtumbaukommunen in den neuen Ländern. Keine dieser Erhebungen beansprucht daher eine umfassende Repräsentativität ihrer Ergebnisse.

Angesichts der Diskrepanz zwischen der großen quantitativen Bedeutung des von Privateigentümern gehaltenen Mietwohnungsbestands auf der einen und der unzureichenden Informationslage auf der anderen Seite ist es folgerichtig, entsprechende Wissenslücken durch eine belastbare schriftlich-postalische Repräsentativbefragung schließen zu lassen. Mit der Konzeption, Durchführung und Auswertung einer solchen Befragung hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in seiner Funktion als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) das Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt beauftragt. Da sich das Vermietungsgeschehen schwerpunktmäßig in Mehrfamilienhäusern abspielt, lag der Untersuchungsfokus auf solchen von Privateigentümern gehaltenen Mietwohnungen, die sich in Mehrfamilienhäusern befinden. Die Befragung sollte dabei zum einen einen differenzierten Überblick über die Struktur der von den Privateigentümern gehaltenen Objekte (Gebäude bzw. Mietwohnungen) sowie über die Privateigentümer selbst geben. Zum anderen sollte die Befragung Handlungsmotive und -strategien der Privatvermieter näher beleuchten, insbesondere mit Blick auf deren Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten.

Der vorliegende Endbericht wertet diese Befragung aus. Aufgrund ihres hohen Komplexitätsgrades wird die Befragungsmethodik detailliert dargelegt. Grund für diese Komplexität sind datenschutzrechtliche Vorgaben, die Schwierigkeit einer praktikablen und gleichzeitig inhaltlich befriedigenden Abgrenzung der Untersuchungsgruppe sowie der Wunsch, Repräsentativität in Bezug auf Wohnungen, Gebäude und die Eigentümer selbst herzustellen und gleichzeitig die stichprobenbedingte Ergebnisunsicherheit zu quantifizieren.

1.2 Aufbau des Berichts

Neben dem Einleitungskapitel besteht der vorliegende Bericht aus drei weiteren Kapiteln.

Kapitel 2 legt ausgehend von einer Definition des Untersuchungsgegenstandes und einer kurzen Vorstellung der Befragungsinhalte dar, auf welcher Methodik die vorliegende Befragung basiert und wie die Feldphase organisiert und durchgeführt wurde. Dort finden sich auch Angaben zur Höhe und Struktur des Fragebogenrücklaufs.

Kapitel 3 enthält die eigentlichen Befragungsergebnisse und steht daher im Mittelpunkt des Berichts. Einer Darstellung zum Umfang der untersuchungsrelevanten Objekte bzw. der dahinter stehenden Privateigentümer folgen allgemeine und vorwiegend univariate Strukturinformationen zu den Privateigentümern und ihren hier untersuchten Beständen. Dadurch sind die Voraussetzungen geschaffen, das Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten der Privateigentümer näher zu beleuchten.

Im vierten und letzten Kapitel werden als Untersuchungsfazit die zentralen Befragungsergebnisse zusammengefasst, weiterer Forschungsbedarf skizziert und politische Schlussfolgerungen abgeleitet.

Dem vorliegenden Endbericht sind zwei Anhänge beigelegt. Der erste Anhang (Anhang A) vermittelt differenziertere Informationen zu spezifischen Aspekten der Befragungsmethodik und -durchführung. Der zweite Anhang (Anhang B) weist zu allen Befragungsergebnissen deren stichprobenbedingte Ergebnisunsicherheit aus, und zwar in Gestalt von Standardfehlern einschließlich der korrespondierenden Fallzahlen.

2 Erhebungsmethodik und -durchführung

2.1 Terminologische Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Im Fokus dieses Forschungsprojekts stehen als zentraler Untersuchungsgegenstand Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie die in ihrem Eigentum befindlichen Objekte (Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser). Die eindeutige Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands ist allerdings nicht einfach. Die damit verbundenen Schwierigkeiten betreffen insbesondere die inhaltlich angemessene und in der Erhebungspraxis mit befriedigendem Aufwand umsetzbare Operationalisierung von „Privateigentümern“. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch die zahlreichen Synonyme, die in Literatur und Praxis Verwendung finden. Hierzu zählen insbesondere die Begriffe „Privatvermieter“, „Kleinvermieter“, „Kleinanbieter“ und „Amateurvermieter“, denen häufig noch Adjektive wie „privat“, „nicht-institutionell“ und „nicht-professionell“ vorangestellt sind. Die verschiedenen Begriffe heben dabei jeweils einzelne Aspekte bzw. Kriterien hervor, die mit der Untersuchungsgruppe assoziiert werden, nämlich

- Eigentum an einer nur kleinen Zahl von Wohnungen,
- geringer Professionalisierungsgrad,
- keine gewerbliche Vermietung und
- fehlende Institutionalisierung der Vermietung in Gestalt einer rechtsfähigen Firma.

Die ersten drei Kriterien sind nicht angemessen operationalisierbar und jeder entsprechende Abgrenzungsversuch ist letztlich willkürbehaftet. Allein das vierte Kriterium, d.h. das Merkmal der fehlenden Institutionalisierung, lässt sich im Einklang mit anderen amtlichen Erhebungen und (nicht-amtlichen) Vorgängeruntersuchungen anhand der Rechtsform des Eigentümers allgemeingültig definieren und scharf fassen. Aufgrund dessen ergibt sich für diese Untersuchung folgende Definition von Privateigentümern:

Privateigentümer sind natürliche (Einzel-) Personen, die alleine, zusammen mit dem Ehepartner oder als Mitglieder von Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Immobilieneigentum haben.

Zu beachten ist, dass Gesellschaften bürgerlichen Rechts als einzige Personengesellschaft die im vorliegenden Projekt zugrunde gelegte Privateigentümerdefinition erfüllen. Andere Personengesellschaften wie beispielsweise Offene Handelsgesellschaften (OHG) und Kommanditgesellschaften (KG) bleiben dagegen außen vor.

Ebenso wie im Hinblick auf den Begriff „Privateigentümer“ gibt es ein landläufiges Ad-hoc-Verständnis hinsichtlich einer „Mietwohnung“. Aber auch hier fällt eine exakte Definition schwer. Probleme wirft dabei weniger die bauliche Abgrenzung einer Wohnung auf – verstanden als nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Problematisch ist vielmehr die unter Umständen schwierig zu beantwortende Frage, ab wann bei Nichtvorhandensein eines schriftlich geschlossenen Mietvertrags ein Mietverhältnis im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches und insbesondere ein Wohnraummietverhältnis entsprechend §§ 549 ff. BGB vorliegt. Diese Frage kann sich insbesondere bei unentgeltlich oder stark verbilligt an Verwandte, Freunde oder Bekannte überlassene Wohnungen stellen. Mit Blick auf eine einfache Identifizierbarkeit im Fragebogen wurde der Begriff der „Mietwohnung“ in diesem Projekt weit gefasst.

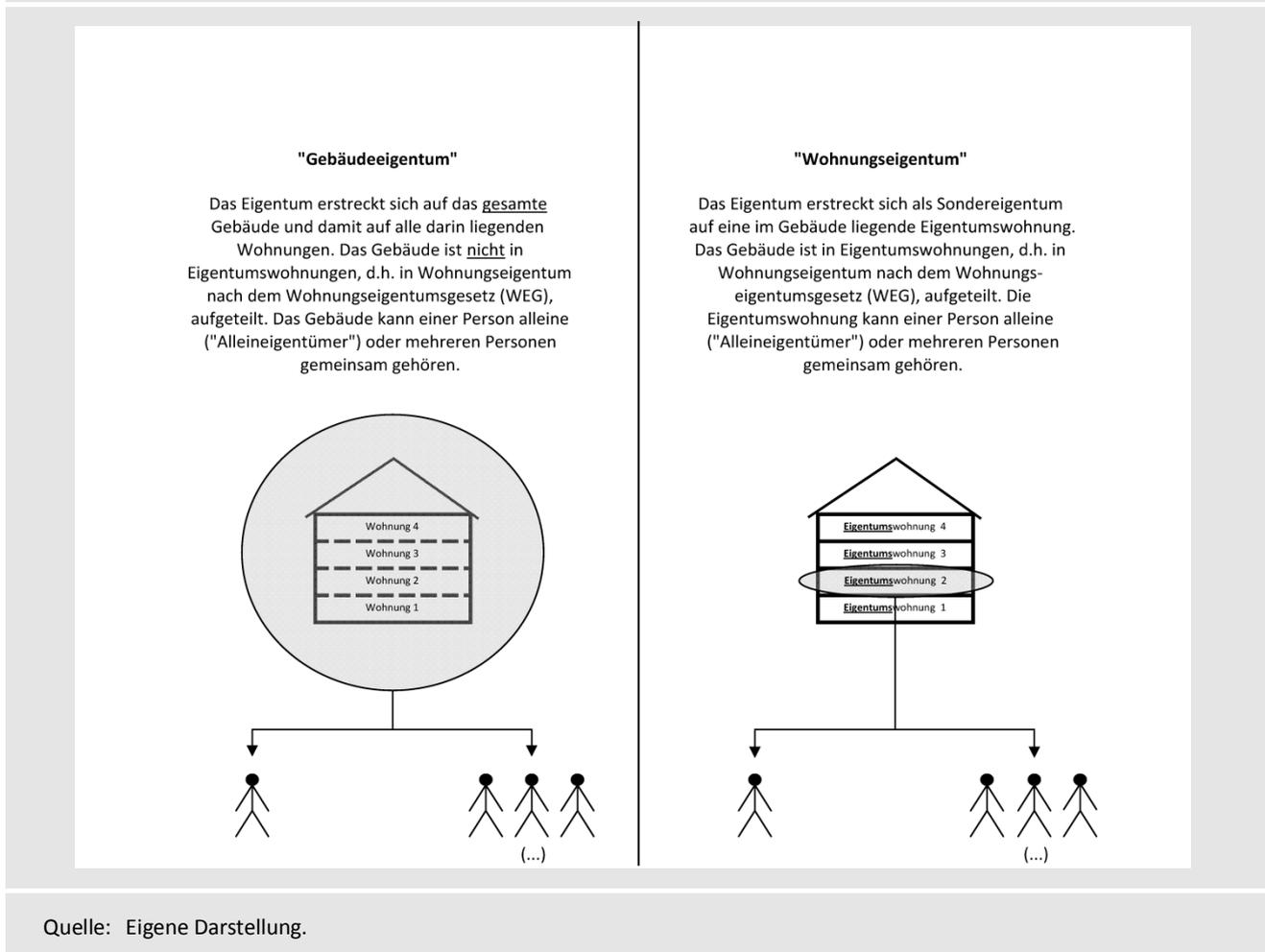
Eine **Mietwohnung** eines Privateigentümers ist eine Wohnung, die dieser Dritten zum Zwecke des Wohnens zur Verfügung stellt bzw. zur Verfügung zu stellen beabsichtigt. Unbeachtlich ist, ob der Privateigentümer dafür eine Gegenleistung, insbesondere ein Entgelt, verlangt oder erwartet und ob eine etwaige Gegenleistung angemessen ist.

Zu beachten ist, dass diese Definition auch leer stehende Wohnungen einschließt, etwa weil sich aufgrund einer entspannten Wohnungsmarktlage keine Mieter finden lassen oder weil die Wohnung gerade renoviert wird. Entscheidend ist nur, dass die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt grundsätzlich zur Verfügung steht. Vermietete oder zur Vermietung vorgesehene Wohnungen, deren Zweckbestimmung entsprechend des Mietvertrages bzw. der Einwilligung des Vermieters nicht das Wohnen ist, sind dagegen keine Mietwohnungen im obigen Sinne. Beispiele hierfür sind Wohnungen, die als Arztpraxis oder Anwaltskanzleien vermietet und genutzt werden.

Sowohl in inhaltlicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Praktikabilität ist der Begriff des Mehrfamilienhauses im Vergleich zu „Privateigentümern“ und „Mietwohnungen“ unstrittig und eindeutig zu definieren.

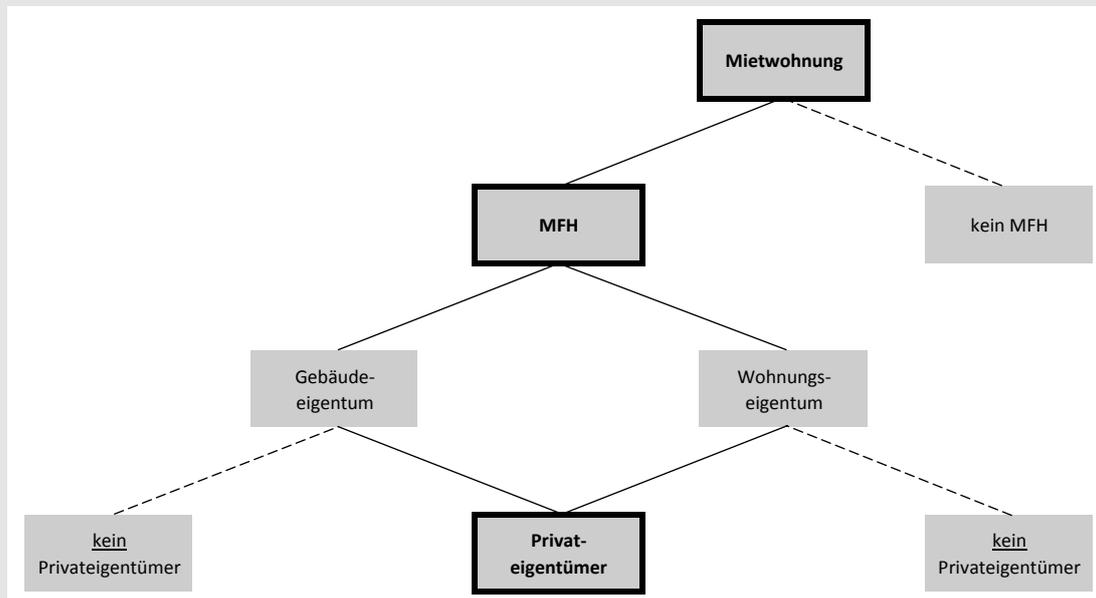
Ein **Mehrfamilienhaus** ist ein Gebäude mit mindestens drei Wohnungen.

Dabei ist es unerheblich, ob das Mehrfamilienhaus ein Wohngebäude ist, bei dem mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird, oder ob es sich um ein sonstiges Gebäude mit Wohnraum handelt. Aus später erörterten Praktikabilitätsgründen (vgl. Unterkapitel 2.3) wurden in dieser Untersuchung nur Mehrfamilienhäuser in solchen Kommunen bzw. Gemeindeverbänden berücksichtigt, die Ende 2007 mindestens 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser laut amtlicher Statistik besaßen. Im Hinblick auf das Eigentum an Wohnungen ist noch auf eine rechtliche Besonderheit hinzuweisen. Abweichend von der Vorschrift des § 93 BGB, wonach wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, kann an Räumen und dazugehörigen Bestandteilen eines Gebäudes nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzelnen Eigentümern Sondereigentum als besonderes Recht eingeräumt werden (vgl. Bielefeld 2007: 1). Je nach Zweckbestimmung der Räume unterscheidet man dabei zwischen dem Sondereigentum an einer Wohnung, die im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Eigentumswohnung“ bezeichnet wird, und dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Ladengeschäfte, Kellerräume). In Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Treppenhaus) spricht man im ersten Fall von Wohnungseigentum und im zweiten Fall von Teileigentum. Mit Blick auf diese rechtlichen Besonderheiten kann eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus somit entweder eine Eigentumswohnung im Sinne des WEG sein oder aber keinen derartigen rechtlichen Status aufweisen, nämlich dann, wenn im Gebäude kein Wohnungseigentum im Sinne des WEG begründet und das Gebäude damit ungeteilt ist. Im ersten Fall erstreckt sich das Eigentum auf die Wohnung, im zweiten Fall dagegen auf das gesamte (ungeteilte) Gebäude und dadurch „automatisch“ auch auf alle in diesem Gebäude befindlichen Wohnungen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Gebäude- vs. Wohnungseigentum

Im Einklang mit den Untersuchungszielen war die Befragung stichprobenmethodisch so konzipiert, dass am Ende repräsentative Auswertungen bezüglich der Privateigentümer selbst, ihrer in Mehrfamilienhäusern gelegenen Mietwohnungen und der Mehrfamilienhäuser möglich sind. In stichprobenmethodischer Terminologie gibt es in der vorliegenden Untersuchung somit drei Typen von Untersuchungseinheiten, nämlich Privateigentümer, Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser. Unter diesen Untersuchungseinheiten bestehen jedoch nicht notwendigerweise wechselseitig eindeutige Beziehungen. Beispielsweise kann ein Privateigentümer mehr als eine einzige Mietwohnung in mehr als einem Mehrfamilienhaus besitzen. Und in einem untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhaus kann sich eine theoretisch – bauphysikalisch allerdings noch oben begrenzte – beliebige Anzahl von Mietwohnungen befinden. Gleichzeitig kann das Gebäude, sofern es ungeteilt ist, wiederum mehreren Privateigentümern gemeinsam gehören, beispielsweise in Form einer GbR. Die Beachtung der nicht notwendigerweise gegebenen Eineindeutigkeit der Beziehungen zwischen diesen drei Arten von Untersuchungseinheiten ist insbesondere bei der Interpretation der Befragungsergebnisse von Bedeutung. So kann beispielsweise aus dem Ergebnis, wonach an 20% der ungeteilten untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser Personen einer bestimmten Altersklasse Eigentum haben, aufgrund der Möglichkeit von altersabhängigen Unterschieden im Hinblick auf Mehrfacheigentum nicht gefolgert werden, dass ebenfalls 20% der Eigentümer von ungeteilten untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäusern dieser Altersklasse angehören.

Abbildung 2 veranschaulicht die drei Arten von Untersuchungseinheiten graphisch.

Abbildung 2: Drei Arten von Untersuchungseinheiten im vorliegenden Projekt

Quelle: Eigene Darstellung.

Eine Wohnung ist somit dann eine (relevante) Untersuchungseinheit, wenn sie in einem Mehrfamilienhaus liegt, einer oder mehreren Privatpersonen gehört und als Mietwohnung im hier verstandenen Sinn genutzt wird. Was die Untersuchungseinheit Mehrfamilienhaus angeht, ist zu beachten, dass hierzu auch solche Gebäude gehören, in denen sich nur eine einzige von Privatpersonen gehaltene Mietwohnung befindet. Wie die anderen Wohnungen des Gebäudes genutzt werden und wem sie gehören, ist unerheblich. Analog gehört jede Person zur Untersuchungsgruppe, die Eigentum an wenigstens einer in einem Mehrfamilienhaus befindlichen Mietwohnung hat, auch dann, wenn sie dieses Eigentum mit anderen Personen teilt.

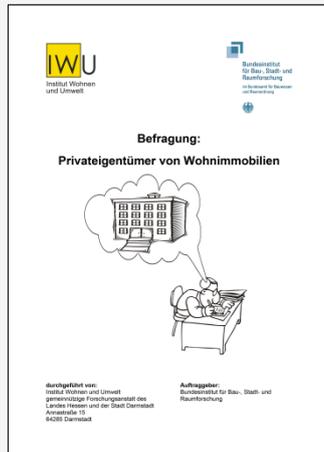
2.2 Fragebögen

Um den Unterschieden zwischen (ungeteiltem) Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum in nach WEG geteilten Gebäuden gerecht zu werden, kamen bei der Befragung zwei Fragebogenversionen zum Einsatz. Die eine Version („Gebäudeeigentümer-Fragebogen“) richtete sich an Privateigentümer zufällig ausgewählter ungeteilter Mehrfamilienhäuser, während die andere Version („Wohnungseigentümer-Fragebogen“) für Privateigentümer von ebenfalls zufällig ausgewählten Eigentumswohnungen in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern vorgesehen war¹. Allerdings waren die Befragungsinhalte so konzipiert, dass die Befragung der Gebäudeeigentümer Rückschlüsse auf die im Gebäude befindlichen Mietwohnungen und umgekehrt die Befragung der Wohnungseigentümer Rückschlüsse auf das hinter der Mietwohnung stehende Gebäude zuließ. Da überdies die Befragungsinhalte in beiden Fragebogenversionen weitgehend deckungsgleich waren, konnten gemeinsame Auswertungen sowohl für Gebäude als auch für Mietwohnungen vorgenommen werden. Einen Überblick über die Befragungsinhalte der beiden jeweils 16-seitigen Fragebogenversionen vermittelt Abbildung 3.

¹ Die Zustellung der jeweils richtigen Fragebogenversion wurde durch die in das Projekt eingebundenen Grundsteuerstellen gewährleistet (vgl. Unterkapitel 2.3).

Abbildung 3: Fragebogenversionen und -inhalte

Gebäudeeigentümer-Fragebogen

**Inhalt:**

- Block A: Festlegung der Zielgruppe der Befragung
- Block B: Beschreibung des Gebäudes und der darin liegenden Wohnungen
- Block C: Erwerb, Vermietung und Bewirtschaftung des Gebäudes
- Block D: Investitionen in das Gebäude
- Block E: Weiteres Eigentum an Mietwohnungen
- Block F: Anlagestrategie
- Block G: Einkommensverhältnisse
- Block H: Soziodemographische und -ökonomische Eigentümermerkmale

Wohnungseigentümer-Fragebogen

**Inhalt:**

- Block A: Festlegung der Zielgruppe der Befragung
- Block B: Erwerb, Vermietung und Bewirtschaftung der Mietwohnung
- Block C: Investitionen in die Mietwohnung
- Block D: Beschreibung des Gebäudes
- Block E: Investitionen in das Gebäude
- Block F: Wohnungseigentümerversammlung
- Block G: Weiteres Eigentum an Mietwohnungen
- Block H: Anlagestrategie
- Block I: Einkommensverhältnisse
- Block J: Soziodemographische und -ökonomische Eigentümermerkmale

Quelle: Eigene Darstellung.

2.3 Stichprobenmethodische Konzeption und Umsetzung

Als Erhebungseinheiten für die Stichprobenziehung fungierten in diesem Projekt Mehrfamilienhausadressen, da diese in gelisteter Form vorliegen und bei einschlägigen Direktmarketingfirmen käuflich erworben werden konnten. Solche Adressen lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die dort vorzufindenden Eigentumsverhältnisse bzw. auf den oder die Eigentümer zu. Darüber hinaus ist nicht ausgeschlossen, dass sich hinter einer Mehrfamilienhausadresse in Wirklichkeit ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus verbirgt². Die Bereinigung um irrelevante Adressen, die Differenzierung zwischen geteilten und ungeteilten Gebäuden und die Anreicherung einer relevanten Mehrfamilienhausadresse um die Postanschrift des bzw. eines Privateigentümers erfordert daher eine Instanz, die über entsprechende Informationen verfügt. Eine solche Instanz sind kommunale Grundsteuerstellen, mit denen in diesem Projekt zusammengearbeitet wurde. Da die Weitergabe von Grundsteuerdaten an nicht-öffentliche Stellen auch zum Zwecke der Forschung abgaberechtlich nicht zulässig ist, wurden die Befragungsunterlagen direkt von den Grundsteuerstellen über das sog. Adressmittlungsverfahren an die jeweiligen Eigentümer verschickt.

² Dies ist darauf zurückzuführen, dass Direktmarketingfirmen als Indikator für die Wohnungsanzahl und damit für die Einordnung eines Gebäudes als Mehr- vs. Ein-/Zweifamilienhaus auf die Haushaltszahl zurückgreifen. Die üblicherweise verwendeten Haushaltsgenerierungsalgorithmen überschätzen die Haushaltszahlen erfahrungsgemäß jedoch systematisch.

Die Einbindung von Grundsteuerstellen in das Projekt implizierte aufgrund deren ausschließlich kommunalen Zuständigkeiten ein mehrstufiges Auswahlverfahren, bei dem auf der ersten Ziehungsstufe Grundsteuerstellen³ und erst auf der zweiten Ziehungsstufe Mehrfamilienhausadressen innerhalb des Zuständigkeitsgebiets dieser Grundsteuerstellen ausgewählt wurden. Immer dann, wenn sich hinter einer von der Grundsteuerstelle dank ihrer Hilfsinformationen als erhebungsrelevant eingestuften Mehrfamilienhausadresse mehrere Grundsteuerobjekte und damit ein nach WEG geteiltes Gebäude verbarg, schloss sich eine weitere Ziehungsstufe an. Hierbei wählte die Grundsteuerstelle eine mutmaßlich als Mietwohnung genutzte und daher als erhebungsrelevant gewertete Eigentumswohnung in diesem Gebäude aus und schickte dem entsprechenden Eigentümer die Befragungsunterlagen zu⁴. Bei ungeteilten Gebäuden gab es nur in Ausnahmefällen drei Ziehungsstufen, nämlich dann, wenn sich hinter einer Mehrfamilienhausadresse mehr als ein Mehrfamilienhaus befand. Die in diesem Fall anstehende Auswahl eines Referenzgebäudes für die Befragung erfolgte jedoch nicht durch die Grundsteuerstelle, sondern durch den befragten Eigentümer, denn dieser verfügt im Gegensatz zur Grundsteuerstelle über gesicherte Informationen zur konkreten Bebauungssituation vor Ort. Erhebungseinheiten auf der dritten Stufe waren bei der Gebäudeeigentümergefragung somit ungeteilte Mehrfamilienhäuser und bei der Wohnungseigentümergefragung mutmaßlich als Mietwohnungen genutzte Eigentumswohnungen. Tabelle 1 fasst das Auswahlverfahren zusammen.

Tabelle 1: Auswahlverfahren

Ziehungsstufen	Gebäudeeigentümergefragung	Wohnungseigentümergefragung
1. Ziehungsstufe* (primäre Erhebungseinheit)	Grundsteuerstelle (i.d.R. Kommune bzw. Gemeindeverband)	
2. Ziehungsstufe (sekundäre Erhebungseinheit)	Mehrfamilienhausadresse	
3. Ziehungsstufe (tertiäre Erhebungseinheit)	ggf. Mehrfamilienhaus	mutmaßlich als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnung

* Nach der Teilnahmezusage Bremens gab es dort eine weitere Ziehungsstufe, da sich herausstellte, dass es in Bremen wider Erwarten keine für das gesamte Stadtgebiet zuständige Grundsteuerstelle gibt, sondern die Grundsteuerverwaltung stattdessen nach Finanzamtsbezirken organisiert ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Ziehungen erfolgten auf allen Stufen unter Wahrung des Zufallsprinzips. Zum einen konnten dadurch systematische Einflüsse bei den verschiedenen Ziehungen ausgeschlossen und dadurch „Repräsentativität“ der Stichprobe gewährleistet werden⁵. Zum anderen ermöglichte die Zufallsbasierte Ziehungen die Quantifizierung der stichprobenimmanenten Unsicherheit der Auswertungsergebnisse durch (geschätzte) Standardfehler.

Die Auswahl der 196 am Projekt beteiligten Grundsteuerstellen auf der ersten Ziehungsstufe stand in inhaltlicher Sicht unter der Maxime, aus möglichst allen Landesteilen Deutschlands Kommunen verschiedenster Größe aufzunehmen und gleichzeitig ein weites Spektrum an unterschiedlich angespannten Woh-

³ Grundsätzlich erstreckt sich das Zuständigkeitsgebiet einer Grundsteuerstelle auf das Gebiet der Kommune. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch Ausnahmen, so unter anderem die Grundsteuerverwaltung durch Gemeindeverbände, beispielsweise in Rheinland-Pfalz durch sog. Verbandsgemeinden. Eine weitere wichtige Ausnahme betrifft Berlin, wo die Grundsteuerverwaltung auf insgesamt 17 Bezirksfinanzämter aufgeteilt ist.

⁴ Die Frage, ob die ausgewählte Eigentumswohnung tatsächlich untersuchungsrelevant war, d.h. als Mietwohnung nach der hier zugrunde gelegten Definition genutzt wurde, konnte nur der befragte Eigentümer beantworten.

⁵ In der wissenschaftlichen Statistik im Allgemeinen und der Stichprobentheorie im Besonderen existiert der Ausdruck „Repräsentativität“ nicht. Umgangssprachlich gemeint ist damit, dass eine dem Anspruch der Repräsentativität genügende Stichprobe Rückschlüsse auf die unbekanntes Verhältnisse der Grundgesamtheit zulässt. Nach Maßgabe der Statistik sind solche – fraglos mit Unsicherheit behafteten – Rückschlüsse dann möglich, wenn die Ziehungswahrscheinlichkeiten der Erhebungseinheiten bekannt sind und wenn Schätzer verwendet werden, die wenigstens asymptotisch erwartungstreu sind.

nungsmärkten abzudecken. Hintergrund hierfür war die Vermutung, dass sich die Gebäude- und Eigentümerstrukturen, aber auch das Investitions-, Bewirtschaftungs- und Anlageverhalten der Eigentümer und Investoren regional voneinander unterscheiden, es womöglich Stadt-Land-Unterschiede gibt und auch eine Abhängigkeit der Strukturen und Handlungsentscheidungen von der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt besteht. Aufgrund dessen erfolgte die Grundsteuerstellenauswahl geschichtet. Dazu wurden die Grundsteuerstellen bzw. Kommunen Deutschlands in nach inhaltlichen Erwägungen voneinander abgegrenzte und überlappungsfreie Teilmengen, sog. Schichten, aufgespalten und aus jeder Schicht eine eigene Zufallsstichprobe gezogen. Von der Stichprobenziehung und damit der Untersuchung ausgeschlossen blieben Kommunen, die Ende 2007 weniger als 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser laut amtlicher Statistik besaßen und bei denen daher das Risiko eines unbefriedigenden Fragebogenrücklaufs besonders groß war⁶ Als Schichtungskriterien fungierten im vorliegenden Projekt

- die geographische Lage
- der kommunenspezifische Mehrfamilienhausbestand⁷ gemäß amtlicher Statistik und
- die Angespanntheit des örtlichen Wohnungsmarktes.

Wie die Schichtenbildung im Einzelnen erfolgte und wie die schichtenspezifischen Auswahlätze festgelegt wurden, wird im Anhang A ausführlich beschrieben.

Die Feldphase erstreckte sich von der Kontaktaufnahme mit den Kommunen⁸ im Oktober 2010 bis zur Aufnahme des letzten zurückgeschickten Fragebogens in den Auswertungsdatensatz im März 2012. Der größte Teil des Fragebogenrücklaufs wurde im ersten Halbjahr 2011 erzielt. Der eigentlichen Hauptphase war eine Pilotphase mit acht Kommunen vorgeschaltet.

Kernstück zur sachgerechten und strukturierten Abwicklung des Adressmittlungsverfahrens durch die Grundsteuerstellen war ein eigens zu diesem Zweck erstelltes EDV-Programm. Diesem kam die Aufgabe zu, dem Grundsteuersachbearbeiter so lange zufällig ausgewählte Mehrfamilienhausadressen aus dem Zuständigkeitsbereich seiner Grundsteuerstelle zur Prüfung auf Erhebungsrelevanz vorzugeben, bis das kommunale Befragungssoll zu verschickender Fragebögen erreicht war⁹. Einzelheiten zu dieser Prüfung finden sich im Anhang A.

Die von den Grundsteuerstellen an die Eigentümer verschickten Befragungsunterlagen bestanden neben der jeweils relevanten Fragebogenversion mitsamt freigemachtem Rückkuvert und einem Anschreiben unter anderem auch aus einem Hinweisblatt. Dieses gab dem befragten Eigentümer vor, in Bezug auf welches Objekt er antworten sollte. Dadurch konnte bei Mehrfacheigentümern auf den Objektbezug auf dem Fragebogen selbst verzichtet werden.

Da der befragte Eigentümer dazu angehalten wurde, das Hinweisblatt nicht mitzuschicken, und da der Fragebogen auch sonst keinen Identifikator aufwies¹⁰, war die Anonymität der Fragebogenangaben gewährleistet.

Aufgrund der Sensibilität der Grundsteuerdaten wie auch der Befragungsinhalte war das Befragungsprojekt so konzipiert, dass die Anonymität der Befragungsteilnehmer einschließlich ihrer Objekte in jedem Stadium gewahrt blieb. Hierzu trug an erster Stelle das Adressmittlungsverfahren bei. Dieses Verfahren gewährleis-

⁶ Auch wenn von diesem Ausschluss fast 36% aller Kommunen in Deutschland betroffen waren, ist der in diesem Zuge ebenfalls ausgeschlossene Mehrfamilienhausbestand mit 1,9% vernachlässigbar gering.

⁷ Im Fall der Grundsteuerverwaltung durch Gemeindeverbände (vgl. Fußnote 3) war für die Zuordnung der Mehrfamilienhausbestand auf dem Gebiet des jeweiligen Gemeindeverbands maßgebend. Wenn nachfolgend von Kommunen gesprochen wird, schließt dieser Terminus Gemeindeverbände ein.

⁸ Die erste Kontaktaufnahme erfolgte postalisch durch das BBSR. Beigefügt waren Begleitschreiben des BMVBS, der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, der Datenschutzbeauftragten des Bundes und der Länder sowie des IWU.

⁹ Da es zwei Fragebogenversionen gab, gab es streng genommen zwei kommunale Befragungssolls, wobei das Verhältnis zwischen zu verschickenden Gebäude- und Wohnungseigentümer-Fragebögen bei rund 2:1 lag.

¹⁰ Auf den Fragebögen war lediglich die Kommune vermerkt. Deren Kenntnis war für die spätere Zuweisung von Hochrechnungsfaktoren unverzichtbar, da sich schichtungsbedingt die Ziehungswahrscheinlichkeiten von Kommunen bzw. Grundsteuerstellen grundsätzlich voneinander unterscheiden und da jede Kommune einen anderen Auswahlatz bezüglich der zu ziehenden Mehrfamilienhausadressen aufwies.

tete nicht nur, dass die Grundsteuerstellen keine Eigentümeranschriften nach außen geben mussten. Es stellte darüber hinaus auch sicher, dass selbst das Wissen um die als (mutmaßlich) untersuchungsrelevant identifizierten Mehrfamilienhausadressen auf die Grundsteuerstellen beschränkt blieb. Da – wie erwähnt – die ausgefüllten Fragebögen anonym sowohl im Hinblick auf den ausfüllenden Eigentümer als auch im Hinblick auf die Anschrift des Untersuchungsgebäudes an das IWU zurückgeschickt wurden, war überdies sichergestellt, dass die Grundsteuerstellen keine Einzelangaben zu bestimmten Objekten oder Eigentümern erhalten konnten. Das gesamte Verfahren wurde im Vorfeld mit den für die Kommunen und damit auch für die kommunalen Grundsteuerstellen zuständigen Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt. Ein gesondertes Informationsblatt fasste das Vorgehen für die Befragungsteilnehmer zusammen.

Die Erstellung des Auswertungsdatensatzes auf Basis der zurückgeschickten Fragebögen vollzog sich in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurden die Befragungsrohdaten aufbereitet, im zweiten Schritt Hochrechnungsfaktoren berechnet und den Befragungsfällen zugewiesen. Dabei wurde auch eine Anpassungsrechnung an die GWZ 2011 vorgenommen. Die beiden Arbeitsschritte sind detailliert im Anhang A beschrieben.

Tabelle 2 vermittelt einen quantitativen Gesamtüberblick über die Abwicklung der Feldphase und die Struktur der zurückgeschickten Fragebögen. Eine weitergehende Aufschlüsselung des Rücklaufs findet sich im Anhang A. Insgesamt liegt die Rücklaufquote bei erfreulichen 22,0%. Zur Steigerung des Rücklaufs wurde allen Befragungsteilnehmern drei Wochen nach Erstversand der Befragungsunterlagen ein Erinnerungsbrief zugeschickt¹¹. Einen Anreiz für die Teilnahme an der Befragung hat für die angeschriebenen Eigentümer sicherlich auch das angebotene Gewinnspiel geboten. Zusätzlich dürfte die transparente Erläuterung der auf ein Höchstmaß an Anonymität ausgerichteten Befragungsabwicklung viele angeschriebene Eigentümer dazu veranlasst haben, sich trotz des umfangreichen Fragebogens und der teilweise sensiblen Inhalte an der Befragung zu beteiligen.

Unter Ausschluss der nicht untersuchungsrelevanten Fragebögen liegt die Rücklaufquote noch bei 16,6%. Hinter dieser Rücklaufquote stehen 2.938 auswertbare und untersuchungsrelevante Fragebögen, auf die sich die Auswertungen stützen. Der Umstand, dass immerhin etwa jeder vierte zurückgeschickte Fragebogen zwar auswertbar (im Sinne von ordnungsgemäß ausgefüllt und logisch konsistent), aber nicht untersuchungsrelevant war, erklärt sich daraus, dass mithilfe der Grundsteuerdaten nur eine Vorselektion potentiell untersuchungsrelevanter Adressen möglich war. Nicht jede von den Grundsteuerstellen als untersuchungsrelevant eingestufte Adresse war daher tatsächlich untersuchungsrelevant. Dies lag vor allem daran, dass die Grundsteuerstellen über keine bzw. keine gesicherten Informationen hinsichtlich einer Vermietungstätigkeit in einem Mehrfamilienhaus bzw. einer darin liegenden Eigentumswohnung hatten. Diese Information konnten nur die befragten Eigentümer selbst geben. Aufgrund dessen schlossen die Grundsteuerstellen nur solche Adressen von vornherein aus, bei denen eine Zugehörigkeit zur Untersuchungsgruppe sicher ausgeschlossen werden konnte¹². Die endgültige Identifizierung untersuchungsrelevanter Objekte oblag dagegen den befragten Eigentümern.

Tabelle 2 ist auch zu entnehmen, dass das ursprünglich angestrebte Ziel von 18.312 zu verschickenden Fragebögen mit 17.664 nicht ganz realisiert werden konnte. Ursächlich hierfür war, dass einige – vornehmlich kleinere – Kommunen den für sie geplanten Befragungsumfang trotz Prüfung aller Adressen nicht realisieren konnten.

¹¹ Da der Fragebogenrücklauf nicht namentlich bzw. objektspezifisch registriert werden konnte, schickten die Grundsteuerstellen den Erinnerungsbrief an alle Eigentümer, denen sie bereits die Befragungsunterlagen zugeschickt hatten. Daher erhielten auch solche Eigentümer einen Erinnerungsbrief, die schon geantwortet hatten.

¹² Hierzu gehörten beispielsweise Adressen mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern oder von Gebäuden im Eigentum von institutionellen Eigentümern.

Tabelle 2: Fragebogenrücklauf (insgesamt)

Befragungssoll	18.312
verschickte Fragebögen	17.664
zurückgeschickte Fragebögen	4.040
... davon nicht auswertbar*	161
... davon auswertbar, aber nicht relevant	941
... davon auswertbar und relevant	2.938
Rücklaufquote – bezogen auf auswertbaren Rücklauf	22,0%
Rücklaufquote – bezogen auf auswertbaren und relevanten Rücklauf	16,6%

* leere/unzustellbare/zerrissene/unplausibel ausgefüllte Fragebögen sowie Fragebögen mit unklarer Untersuchungsrelevanz

Quelle: Eigene Berechnungen.

3 Befragungsergebnisse

3.1 Vorbemerkungen zur Interpretation der Befragungsergebnisse

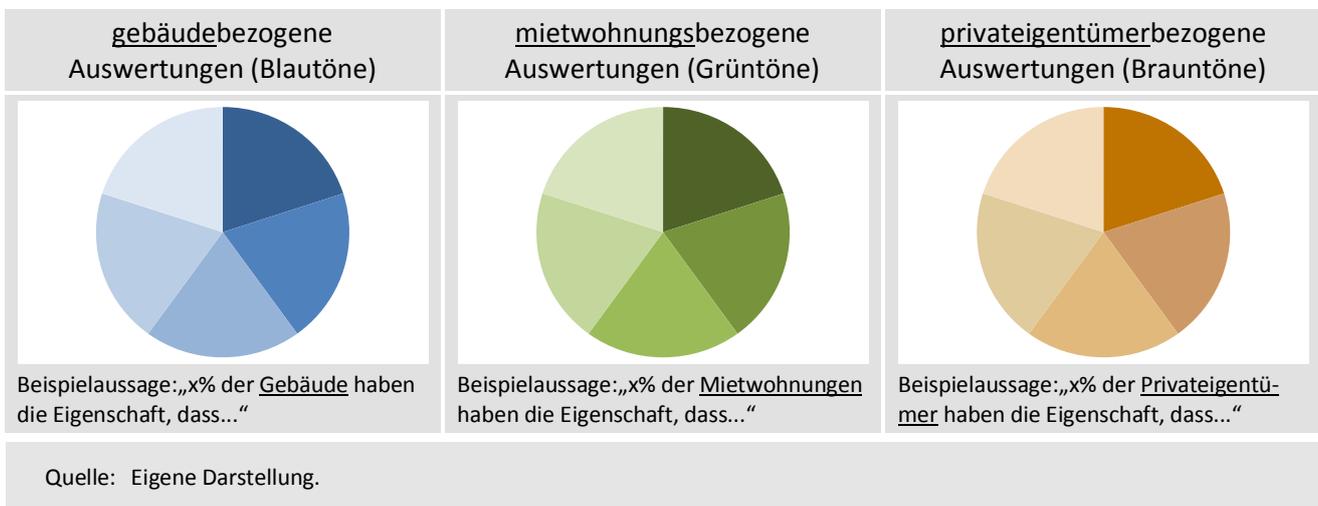
Bis auf wenige Ausnahmen bezogen sich die Fragen im Fragebogen nicht auf einen bestimmten Stichtag. Maßgeblich waren allein die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Beantwortung der Fragen, der in den meisten Fällen im ersten Halbjahr 2011 lag. Die nachfolgend vorgestellten Auswertungsergebnisse spiegeln somit in guter zeitlicher Näherung die Verhältnisse während dieses Zeitraums wider.

Alle Befragungsergebnisse dieser Untersuchung basieren auf Stichprobendaten und sind daher notgedrungen mit Unsicherheit behaftet. Diese Unsicherheit wird in der Statistik üblicherweise in Gestalt von (geschätzten) Standardfehlern zum Ausdruck gebracht. Die herausragende Bedeutung von Standardfehlern bei Stichprobenuntersuchungen erklärt sich durch ihre zentrale Rolle bei der Konstruktion von Konfidenzintervallen sowie bei der Durchführung von Hypothesentests, insbesondere Mittelwerttests. Zur Vermittlung einer Vorstellung von der Schätzgenauigkeit der Befragungsergebnisse und zur nachvollziehbaren Interpretation derselben, aber auch, um dem statistisch geneigten Leser die Berechnung eigener Konfidenzintervalle sowie die Durchführung eigener Hypothesentests zu ermöglichen, weist der Anhang B dieses Berichts für alle Ergebnistabellen und -abbildungen des Hauptteils die korrespondierenden Standardfehler einschließlich der Fallzahlen aus. In den Ergebnistabellen und -abbildungen des Hauptteils sind manche Schätzwerte eingeklammert. Hierbei handelt es sich entweder um Schätzwerte mit einem relativen Standardfehler von mindestens 50% oder um Schätzwerte, die auf höchstens drei Beobachtungen beruhen¹³, d.h. in beiden Fällen um Befragungsergebnisse, die mit einem besonders hohen Maß an statistischer Unsicherheit behaftet sind. Sofern in der nachfolgenden Ergebnisdarstellung von „statistisch signifikanten“ bzw. „statistisch abgesicherten“ Unterschieden die Rede ist, wurden zuvor Mittelwerttests durchgeführt, denen jeweils ein Signifikanzniveau von 5% zugrunde lag. Dieses Signifikanzniveau ist dahingehend zu interpretieren, dass die Aussagen, wonach statistisch signifikante (bzw. alternativ: statistisch abgesicherte) Unterschiede bestehen, mit einer stichprobenbedingten Irrtumswahrscheinlichkeit in Höhe von maximal 5% behaftet sind. Im Fall von nicht signifikanten bzw. nicht statistisch abgesicherten Mittelwertunterschieden bedeutet dies jedoch nicht, dass es in der Grundgesamtheit keine Unterschiede gibt, sondern lediglich, dass sich die für die Stichprobe festgestellten Unterschiede nur unter Inkaufnahme einer Irrtumswahrscheinlichkeit von mehr als 5% auf die Grundgesamtheit übertragen lassen.

Wie an früherer Stelle ausgeführt, ermöglicht die gewählte Stichprobenmethodik repräsentative Auswertungen für Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungen und Privateigentümer und damit für drei Arten von Untersuchungseinheiten, die nicht notwendigerweise in einem wechselseitig eindeutigen Verhältnis zueinander stehen (vgl. Unterkapitel 2.1). Zur optischen Unterscheidung dieser drei Arten von Untersuchungseinheiten sind alle Abbildungen farblich entsprechend hervorgehoben (vgl. Abbildung 4): Im Fall von gebäude-spezifischen Auswertungen sind die Abbildungen in Blautönen gehalten (links), bei mietwohnungsbezogenen Auswertungen wurden Grüntöne verwendet (Mitte) und bei Auswertungen, die sich auf die Untersuchungseinheit „Privateigentümer“ beziehen, fiel die Wahl auf Brauntöne (rechts).

¹³ Bei Mittelwertschätzungen, wozu auch Anteilsschätzungen gehören, bezieht sich der Grenzwert von drei Beobachtungsfällen jeweils auf den Nenner.

Abbildung 4: In den Abbildungen verwendete Farbschemata zur Kennzeichnung der jeweiligen Untersuchungseinheit



Alle Auswertungen differenzieren darüber hinaus zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum. Die rechtlichen Unterschiede zwischen diesen beiden Eigentumsformen sind gerade im Hinblick auf die mit dem jeweiligen Objekt verbundenen Strategien der Eigentümer so tiefgreifend, dass eine nicht differenzierende Darstellung – von Ausnahmen abgesehen – nicht sachgerecht erscheint.

Insoweit die vorliegende Untersuchung auf Daten der GWZ 2011 Bezug nimmt, wurden diese Daten zwischen August 2013 und Januar 2014 beim Statistischen Bundesamt abgerufen. Nachträgliche Korrekturen dieser Daten durch das Statistische Bundesamt konnten nicht berücksichtigt werden. Einige mietwohnungsbezogene Auswertungsergebnisse lassen sich mithilfe von GWZ 2011-Daten nachrechnen. Dabei kann es trotz der vorgenommenen Anpassungsrechnung an die GWZ 2011 in Einzelfällen zu geringfügigen Abweichungen kommen. Zur Begründung für dieses Phänomen wird auf den Anhang A verwiesen, wo die Anpassungsrechnung an die GWZ 2011 näher beschrieben wird.

Schlussendlich sei darauf verwiesen, dass im nachfolgenden Ergebnisteil fast ausschließlich nur gerundete Schätzwerte ausgewiesen werden. Dadurch tritt bei Anteilsschätzungen bisweilen der Fall auf, dass sich die Summe der Schätzwerte über alle Ausprägungen eines Merkmals nicht exakt zu 100% aufaddieren.

3.2 Umfang der Untersuchungsgruppen

Zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 gab es in Deutschland gemäß der GWZ 2011 knapp über 3,4 Mio. Mehrfamilienhäuser (vgl. Tabelle 3). Die Hochrechnung aus den erhobenen Befragungsdaten ergibt, dass hiervon ca. 2,0 Mio. (59%) untersuchungsrelevant in dem Sinne sind, dass sich in diesen Gebäuden wenigstens eine Mietwohnung von Privateigentümern befindet und dass die Mehrfamilienhäuser in Kommunen bzw. Gemeindeverbänden stehen, in denen sich Ende 2007 mindestens 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser befanden¹⁴. In knapp über 1,2 Mio. der Fälle ist das betreffende Mehrfamilienhaus nicht geteilt, d.h., das Privateigentum erstreckt sich auf das gesamte Gebäude einschließlich aller darin befindlichen Wohnungen. Rund 0,8 Mio. der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser sind dagegen nach WEG geteilt.

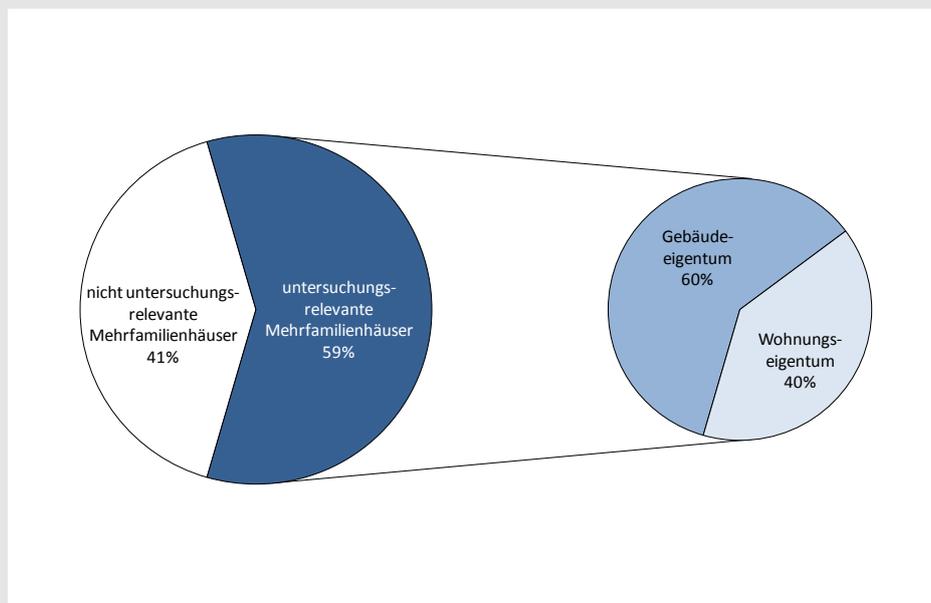
¹⁴ Zum Ausschluss von Kommunen mit weniger als 50 Mehrfamilienhäusern von der Untersuchung vgl. Unterkapitel 2.3.

Tabelle 3: Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
alle Mehrfamilienhäuser (GWZ 2011)	3.440	100%
... davon untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser	2.028	59%
... davon im Gebäudeeigentum	1.223	36%
... davon im Wohnungseigentum	805	23%

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Abbildung 5 veranschaulicht das prozentuale Gewicht der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser graphisch.

Abbildung 5: Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

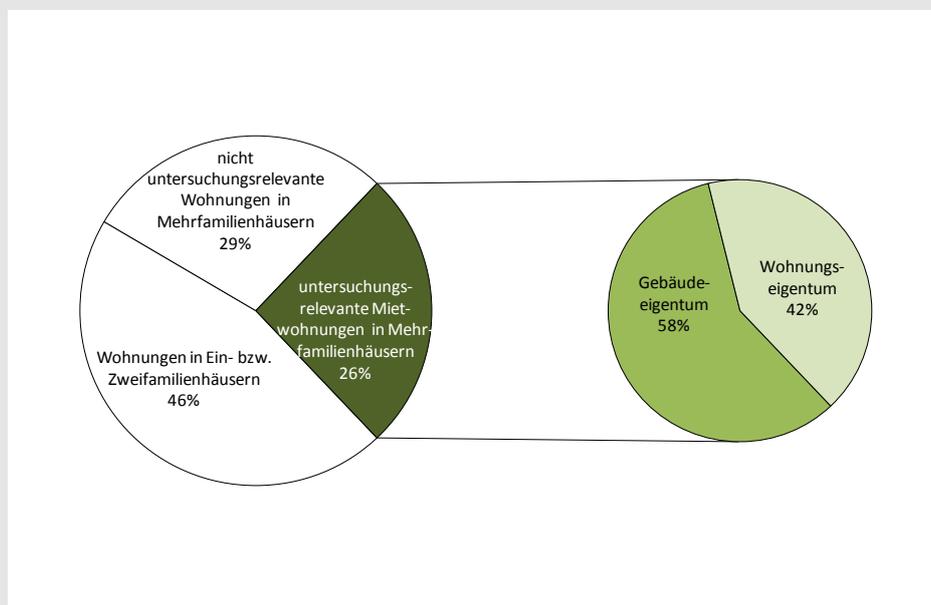
In den rund 2,0 Mio. untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäusern befinden sich entsprechend der hochgerechneten Befragungsergebnisse etwa 10,7 Mio. Mietwohnungen von Privateigentümern (vgl. Tabelle 4). 6,2 Mio. Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden stehen dabei 4,5 Mio. Mietwohnungen in Gebäuden gegenüber, die nach WEG geteilt sind. Die prozentuale Aufteilung der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen auf geteilte und ungeteilte Gebäude entspricht in etwa der der untersuchungsrelevanten Gebäude selbst. In ungeteilten Gebäuden gibt es im Mittel daher annähernd gleich viele Mietwohnungen von Privateigentümern wie in geteilten Gebäuden¹⁵. Bezogen auf den Gesamtbestand aller Wohnungen in Deutschland erfüllt etwa jede vierte Wohnung die hier maßgebliche Definition einer Mietwohnung, bezogen auf alle in Mehrfamilienhäusern gelegene Wohnungen gehört sogar fast jede Zweite zur Untersuchungsgruppe.

¹⁵ In ungeteilten untersuchungsrelevanten Gebäuden befinden sich im Mittel 5,1, in geteilten Gebäuden 5,5 Mietwohnungen von Privateigentümern.

Tabelle 4: Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
alle Wohnungen (GWZ 2011)	41.299	100%
... davon in Mehrfamilienhäusern (GWZ 2011)	22.483	54%
... davon untersuchungsrelevante Mietwohnungen	10.682	26%
... davon im Gebäudeeigentum	6.217	15%
... davon im Wohnungseigentum	4.465	11%

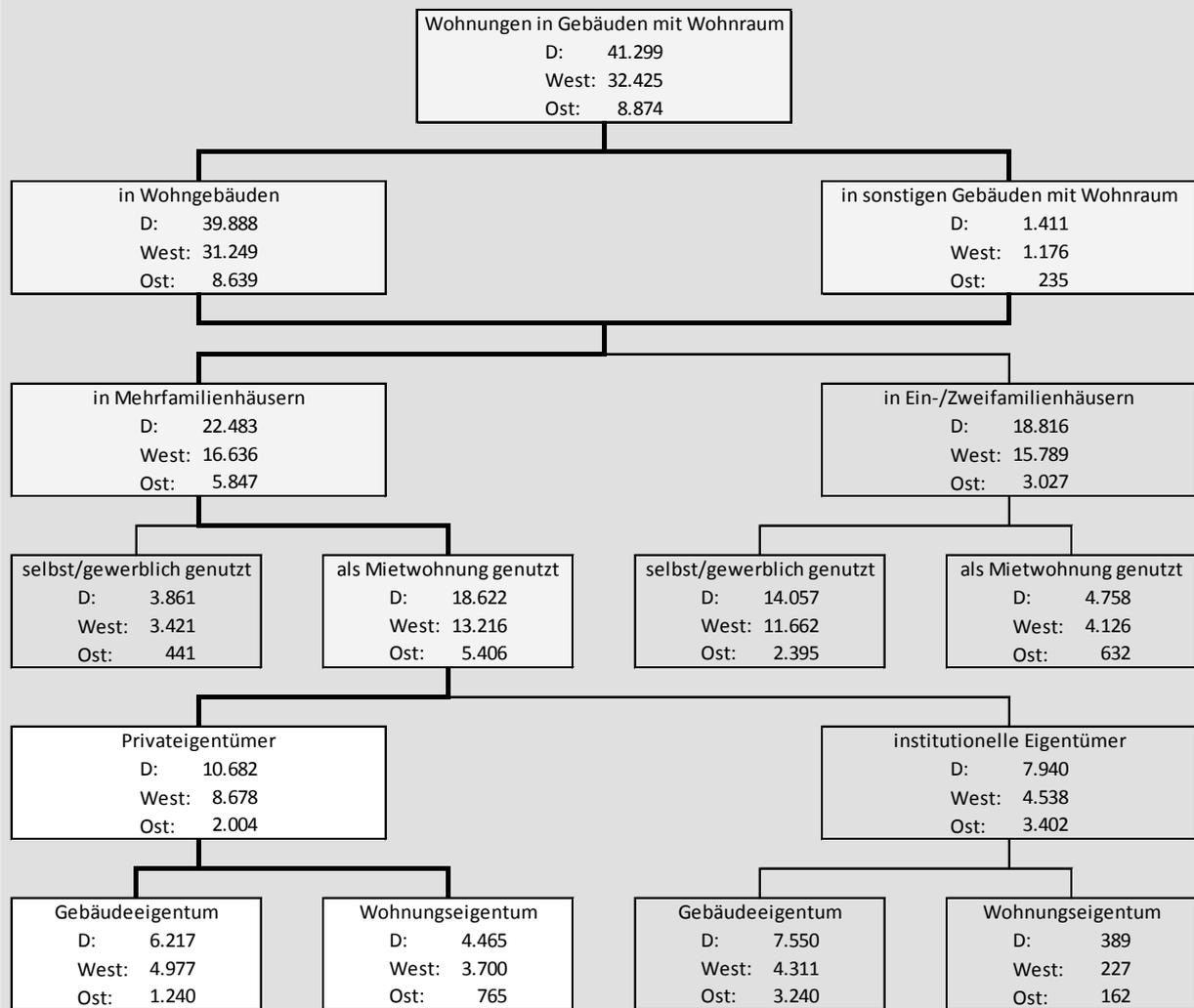
Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Abbildung 6: Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Wie sich die Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privateigentümern ins Gefüge aller 41,3 Mio. Wohnungen in Deutschland einordnen und welche Unterschiede es dabei zwischen Westdeutschland und den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin) gibt, vermittelt Abbildung 7, die auf Daten der GWZ 2011 basiert. Demnach haben Privateigentümer mit ihren knapp 10,7 Mio. Mehrfamilienhausmietwohnungen innerhalb dieses 18,6 Mio. Wohnungen starken Vermietungssegments bundesweit einen Marktanteil von 57%. Ihr Marktanteil ist im Westen mit 66% deutlich größer als im Ostteil Deutschlands, wo er bei nur 37% liegt. Gleichzeitig nimmt Wohnungseigentum unter Privatvermietern von Mehrfamilienhausmietwohnungen mit 42% ein ungleich größeres Gewicht als unter institutionellen Eigentümern ein, von deren 7,9 Mio. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sich nur rund 0,4 Mio. (5%) in Wohnungseigentum befinden, d.h. Eigentumswohnungen sind. Während somit der Markt für Mehrfamilienhausmietwohnungen in Westdeutschland von Privateigentümern dominiert wird und dabei Eigentumswohnungen einen substantiellen Anteil an allen Mietwohnungen stellen, ist der Mietwohnungsmarkt in Ostdeutschland vornehmlich durch institutionelle Anbieter und Gebäudeeigentum geprägt.

Abbildung 7: Quantitative Einordnung der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in den gesamten Wohnungsbestand (in 1.000)



Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Basierend auf den Befragungsergebnissen dieses Forschungsprojekts haben hochgerechnet rund 4,9 Mio. Personen in Deutschland entweder alleine oder zusammen mit anderen Eigentum an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Tabelle 5). Bei fast drei von vier dieser Personen beschränkt sich dieses Eigentum auf vermietete oder zur Vermietung vorgesehene Eigentumswohnungen. Etwas mehr als jeder Fünfte verfügt dagegen ausschließlich über Gebäudeeigentum. Nur 6% haben sowohl in ungeteilten als auch in geteilten Mehrfamilienhäusern Eigentum an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen.

Tabelle 5: Umfang der untersuchungsrelevanten Privateigentümer (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
nur Gebäudeeigentum	1.071	22%
nur Wohnungseigentum	3.590	73%
Gebäude- und Wohnungseigentum	288	6%
insgesamt	4.949	100%

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.3 Strukturdaten

In diesem Unterkapitel werden zentrale Kenndaten aus der Befragung vorgestellt. Diese Strukturdaten kennzeichnen zum einen wichtige Eigenschaften der Mehrfamilienhäuser und der Mehrfamilienhausmietwohnungen, die sich im Eigentum von Privatvermietern befinden (vgl. Abschnitt 3.3.1). Dies sind unter anderem die räumliche Verteilung, die Gebäude- und Wohnungsgrößen, das Baualter, die Art des Erwerbs und der Vermietung sowie die Haltedauer. Die Ergebnisse werden dabei differenziert nach dem Eigentum an ungeteilten Gebäuden (Gebäudeeigentum) und nach dem Eigentum an Wohnungen nach Wohnungseigentumsrecht (Wohnungseigentum) dargestellt.

Zum anderen werden in Abschnitt 3.3.2 die Eigenschaften der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern analysiert und damit differenzierte Informationen zu den rund 4,9 Millionen privaten Vermietern in Deutschland geliefert. Ausgewertet werden der Umfang des Immobilieneigentums, die Altersstruktur, die Haushaltsgröße, der Familienstand und der soziökonomische Status.

Die Grundinformationen zu den Mietobjekten und den Privatmietern bilden eine wesentliche Grundlage für das Verständnis der weiteren Auswertungen zum Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten.

3.3.1 Gebäude- bzw. mietwohnungsbezogene Strukturdaten

Räumliche Verteilung: regionale, siedlungs- und wohnungsmarktspezifische Aspekte

Die Analyse der Befragungsdaten zeigt, dass die Mehrfamilienhausbestände der Privateigentümer mit Mietwohnungen eine andere räumliche Verteilung aufweisen als die Grundgesamtheit aller Mehrfamilienhäuser in Deutschland (vgl. Tabelle 6). Während 85% der Mehrfamilienhäuser im ungeteilten Gebäudeeigentum von Privatvermietern und sogar 89% der Mehrfamilienhäuser mit vermietetem (oder zur Vermietung vorgesehenem) Wohnungseigentum von Privateigentümern in Westdeutschland stehen, ist der betreffende regionale Anteil für die Gesamtheit aller Mehrfamilienhäuser mit 79% statistisch signifikant niedriger. Die Gebäude der Privateigentümer sind somit stärker auf Westdeutschland konzentriert als alle Mehrfamilienhäuser. In Ostdeutschland ist dementsprechend der Anteil der Objekte von Privateigentümern an allen Mehrfamilienhäusern stark unterdurchschnittlich.

Tabelle 6: Untersuchungsgebäude nach regionalen Abgrenzungskriterien (Spaltenprozent; Absolutwerte in 1.000)

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt		zum Vergleich: alle Mehrfamilienhäuser* (GWZ 2011)	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
insgesamt	1.223	100%	805	100%	2.028	100%	3.376	100%
geographische Lage								
West	1.037	85%	716	89%	1.753	86%	2.676	79%
Ost (incl. Berlin)	186	15%	89	11%	276	14%	699	21%
Gemeindegrößenklasse (Zensus 2011)								
unter 20.000	379	31%	228	28%	606	30%	981	29%
20.000 bis 99.999	390	32%	283	35%	673	33%	1.042	31%
100.000 bis 499.999	262	21%	178	22%	440	22%	704	21%
500.000 und mehr	192	16%	117	15%	309	15%	649	19%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
entspannt	361	29%	166	21%	527	26%	1.055	31%
neutral	142	12%	100	12%	242	12%	374	11%
angespannt	721	59%	539	67%	1.259	62%	1.947	58%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I	127	10%	54	7%	182	9%	276	8%
Mietenstufe II	330	27%	160	20%	491	24%	742	22%
Mietenstufe III	367	30%	269	33%	636	31%	1.039	31%
Mietenstufe IV	154	13%	122	15%	276	14%	670	20%
Mietenstufe V	139	11%	93	12%	232	11%	432	13%
Mietenstufe VI	105	9%	107	13%	212	10%	217	6%

* ohne Kommunen, in denen sich Ende 2007 weniger als 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser befanden

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Von den insgesamt knapp über 2,0 Mio. Mehrfamilienhäusern, in denen Privateigentümer Mietwohnungen anbieten, befinden sich mit rund 673.000 Einheiten die höchsten Anteile in Mittelstädten mit 20.000 bis 99.999 Einwohnern. Insgesamt liegen deutlich mehr als die Hälfte (rund 63%) der Objekte in Klein- und Mittelstädten. Bei der Verteilung auf die Gemeindegrößenklassen treten zwischen Gebäudeeigentum und Objekten im Wohnungseigentum keine wesentlichen Unterschiede auf. Auch sind die Abweichungen im Vergleich zu allen Mehrfamilienhäusern sehr gering und nur in einem einzigen Fall (Gemeindegrößenklasse „500.000 und mehr“) auf dem 5%-Niveau statistisch signifikant¹⁶. Die Teilmenge der untersuchten Mehrfamilienhäuser privater Vermieter entspricht somit in Bezug auf die unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen im Großen und Ganzen der Verteilung aller Mehrfamilienhäuser.

Eine Besonderheit ergibt sich jedoch mit Blick auf die Lage in unterschiedlichen Wohnungsmärkten: Mehrfamilienhäuser von Privateigentümern und vor allem solche, die nach WEG geteilt sind, stehen überproportional häufig in angespannten Wohnungsmärkten.

Im Hinblick auf die Verteilung auf die sechs Mietenstufen des Wohngeldrechts, die hier als Indikator für das Mietpreisniveau in einer Kommune dienen, unterscheiden sich die Mehrfamilienhäuser im Eigentum von

¹⁶ Zum Begriff der statistischen Signifikanz vgl. Unterkapitel 3.1.

Privatpersonen in der Regel kaum und nicht systematisch von allen Mehrfamilienhäusern. Statistische Signifikanz der Unterschiede in den Anteilswerten zwischen untersuchungsrelevanten und allen Mehrfamilienhäusern wird lediglich in Mietstufe IV erreicht (14% vs. 20%). Die Anteile ungeteilter Untersuchungsgebäude sind verglichen mit denjenigen von nach WEG geteilten Gebäuden in den unteren Mietstufen I und II zwar höher und in jeder der vier oberen Mietstufen niedriger. Statistisch absichern lässt sich die Aussage, wonach ungeteilte Mehrfamilienhäuser von Privatvermietern eher als nach WEG geteilte Mehrfamilienhäuser in preisgünstigeren Märkten stehen, fallzahlbedingt indes nicht.

Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass die in dieser Untersuchung im Fokus stehenden Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen im privaten Eigentum, vor allem solche im Wohnungseigentum, schwerpunktmäßig und überproportional häufig im Westteil Deutschlands und in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten vorzufinden sind. In Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnern sind sie dagegen anteilig weniger häufig vertreten. Was das Preisniveau der Standortkommunen angeht, unterscheiden sich Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern von allen Mehrfamilienhäusern in struktureller Hinsicht nicht.

Tabelle 7 besitzt denselben Tabellenkopf und Aufbau wie Tabelle 6, weist jedoch nicht Mehrfamilienhäuser, sondern die in diesen Gebäuden gelegenen untersuchungsrelevanten Mietwohnungen aus.

Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach regionalen Abgrenzungskriterien (Spaltenprozente; Absolutwerte in 1.000)

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt		zum Vergleich: alle Mehrfamilienhauswohnungen* (GWZ 2011)	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
insgesamt	6.217	100%	4.465	100%	10.682	100%	22.233	100%
geographische Lage								
West	4.977	80%	3.700	83%	8.678	81%	16.444	74%
Ost (incl. Berlin)	1.240	20%	765	17%	2.004	19%	5.789	26%
Gemeindegrößenklasse (Zensus 2011)								
unter 20.000	1.769	28%	956	21%	2.725	26%	4.998	22%
20.000 bis 99.999	1.756	28%	1.398	31%	3.153	30%	6.312	28%
100.000 bis 499.999	1.394	22%	1.174	26%	2.568	24%	4.999	22%
500.000 und mehr	1.298	21%	938	21%	2.236	21%	5.924	27%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
entspannt	2.094	34%	1.198	27%	3.292	31%	7.790	35%
neutral	606	10%	461	10%	1.067	10%	1.961	9%
angespannt	3.517	57%	2.806	63%	6.322	59%	12.481	56%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I	620	10%	244	5%	864	8%	1.282	6%
Mietenstufe II	1.583	25%	716	16%	2.299	22%	4.058	18%
Mietenstufe III	1.744	28%	1.338	30%	3.083	29%	6.637	30%
Mietenstufe IV	988	16%	1.085	24%	2.073	19%	5.148	23%
Mietenstufe V	747	12%	578	13%	1.325	12%	3.292	15%
Mietenstufe VI	534	9%	504	11%	1.039	8%	1.815	8%

* ohne Kommunen, in denen sich Ende 2007 weniger als 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser befanden

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Der West-Ost-Vergleich zeigt für die Mietwohnungen in qualitativer Hinsicht dasselbe Ergebnis wie für die Gebäude: Die untersuchten Mietwohnungen von Privatvermietern sind überproportional stark in Westdeutschland vertreten, denn 81% dieser Wohnungen, aber „nur“ 74% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen im Westen. Allerdings sind die Anteile, die auf den Westen entfallen, in Tabelle 7 stets niedriger als in Tabelle 6. Dies liegt darin begründet, dass Mehrfamilienhäuser im Osten im Durchschnitt etwas größer als im Westen sind¹⁷.

Die unterschiedliche Bedeutung privater Vermieter bzw. deren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen Ost- und Westdeutschland wird noch augenfälliger, wenn die jeweiligen Anteile dieser Wohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet werden. In Westdeutschland macht der Anteil der vermieteten Privateigentümerwohnungen rund 53% aller Mehrfamilienhauswohnungen aus, während es in Ostdeutschland hingegen nur rund 35% sind.

Wie im Fall der Gebäude sind auch bei einer wohnungsbezogenen Betrachtung die Strukturunterschiede in Bezug auf die Gemeindegrößenklassen zwischen den Vergleichsgruppen unsystematisch, im Wesentlichen nicht groß und bis auf eine Ausnahme nicht statistisch abgesichert. Die Ausnahme betrifft erneut Großstädte mit 500.000 Einwohner und mehr, wo Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu allen Mehrfamilienhauswohnungen unterproportional häufig vorzufinden sind (21% vs. 27%).

Was die Wohnungsmarktlage angeht, kann ebenfalls auf das zu den Gebäuden Geschriebene verwiesen werden.

Wie im Gebäudefall sind systematische strukturelle Unterschiede zwischen den untersuchten Mietwohnungen von Privateigentümern und allen Mehrfamilienhauswohnungen hinsichtlich der Verteilung auf die sechs Mietenstufen des Wohngeldrechts nicht feststellbar.

Auf die Untersuchungsebene der Mietwohnungen bezogen, lässt sich das gleiche Fazit wie im Gebäudefall ziehen, nämlich dass die Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privatpersonen überproportional häufig im Westen sowie in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, unterproportional häufig dagegen in Großstädten vorzufinden sind. Strukturelle Besonderheiten in Bezug auf das Preisniveau der Standortkommunen lassen sich auch hier nicht erkennen.

Art der Vermietung

Die Befragung unterscheidet hinsichtlich der Art der Vermietung und der daraus resultierenden Mietpreisgestaltung zwischen drei Kategorien:

- „normale“ Vermietung¹⁸
- Vermietung als Sozialwohnung
- unentgeltliche oder stark verbilligte Überlassung (z.B. an Verwandte, Freunde, Bekannte)

Bei zum Zeitpunkt der Befragung leer stehenden Mietwohnungen fällt diese Unterscheidung naturgemäß aus.

88% der Mehrfamilienhausmietwohnungen der Privateigentümer in Deutschland werden „normal“ und 4% als Sozialwohnungen vermietet, während 3% anderen unentgeltlich bzw. stark verbilligt zum Wohnen überlassen werden und 6% leer stehen (vgl. Abbildung 8, Abbildung 9 und Tabelle 8). Diese Leerstandsquote liegt geringfügig unter derjenigen, die aus der GWZ 2011 für Mehrfamilienhauswohnungen von institutionellen Anbietern zu entnehmen ist (7%).

Vermietete Sozialwohnungen sind mit rund 5% deutlich stärker in den ungeteilten Gebäuden vertreten als in den nach WEG geteilten Gebäuden (1%). Umgekehrt ist der Anteil „normal“ vermieteter Mietwohnungen

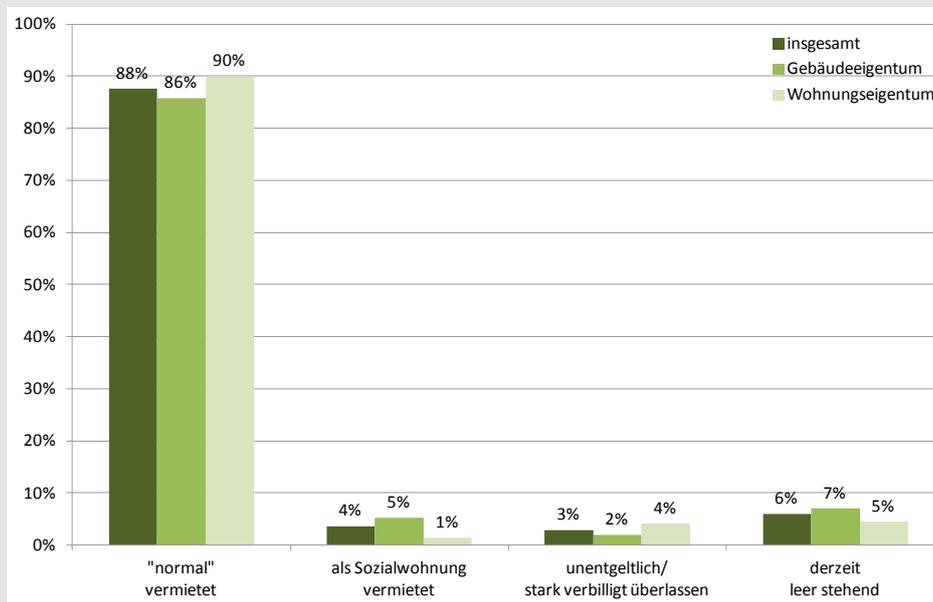
¹⁷ In Ostdeutschland haben Mehrfamilienhäuser durchschnittlich ca. 8,3, in Westdeutschland rund 6,1 Wohnungen.

¹⁸ Aufgrund der Komplexität einer Abgrenzung zwischen einem Wohnraummietverhältnis im Sinne von §§ 549 ff. BGB und einer Gebrauchsüberlassung der Wohnung (z.B. an Verwandte, Freunde, Bekannte) wurde im Fragebogen auf entsprechende Erläuterungen verzichtet. Es lag daher im Ermessen des Befragten, zwischen einer „normalen“ Vermietung und einer unentgeltlichen oder stark verbilligten Überlassung zu unterscheiden.

in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern statistisch signifikant höher als der in ungeteilten Mehrfamilienhäusern von Privateigentümern (90% vs. 86%).

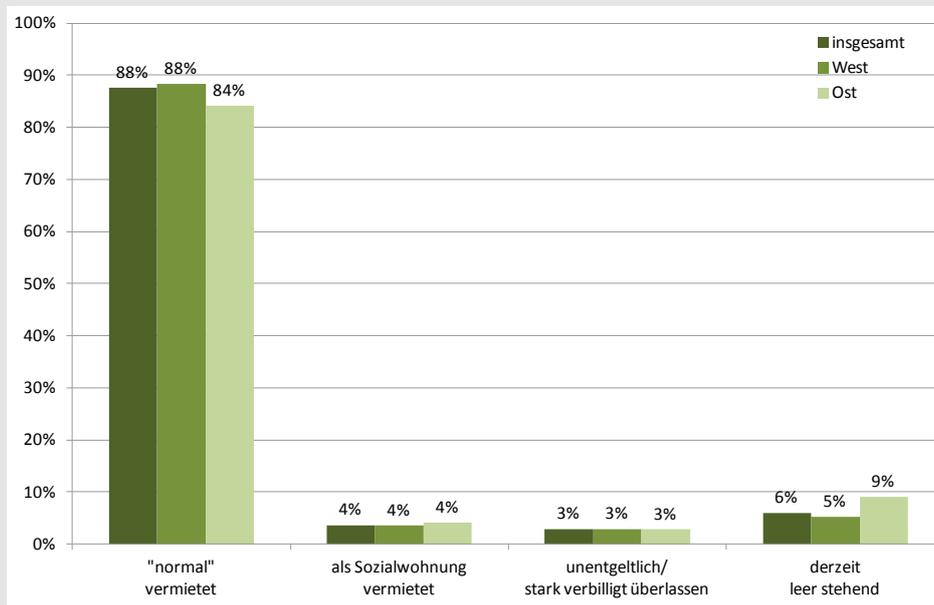
Die Leerstandsquote im untersuchten Mietwohnungssegment ist in Ostdeutschland mit 9% fast doppelt so hoch wie die in Westdeutschland (5%). Der Anteil „normal“ vermietet Wohnungen ist im Westen dagegen höher als im Osten (88% vs. 84%). Vergleichbare Strukturunterschiede zwischen West- und Ostdeutschland zeigen sich auch dann, wenn man zwischen geteilten und ungeteilten Gebäuden differenziert (vgl. Tabelle 8). Aufgrund geringer Fallzahlen sind jedoch insbesondere die Werte für ostdeutsches Wohnungseigentum mit einer erheblichen statistischen Unschärfe behaftet, wodurch sich die West-Ost-Unterschiede lediglich in Bezug auf die Leerstandsquote in ungeteilten Gebäuden (6% vs. 10%) statistisch absichern lassen.

Abbildung 8: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 9: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 8: Untersuchungsrelevanten Mietwohnungen nach der Art der Vermietung (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
„normal“ vermietet	87%	82%	86%	91%	87%	90%	88%	84%	88%
als Sozialwohnung vermietet	5%	5%	5%	(1%)	(3%)	1%	4%	4%	4%
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	2%	3%	2%	4%	3%	4%	3%	3%	3%
derzeit leer stehend	6%	10%	7%	4%	(7%)	5%	5%	9%	6%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

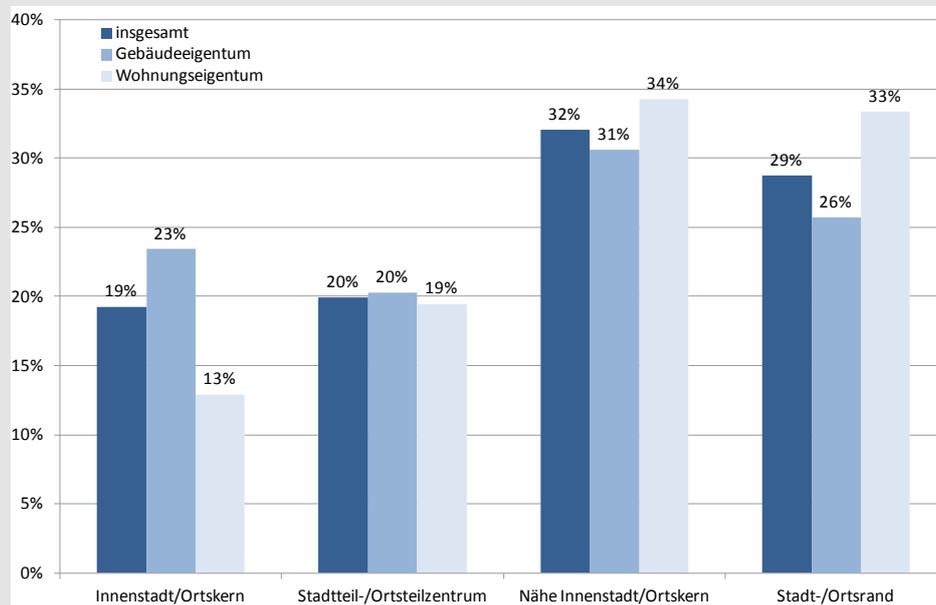
Quelle: Eigene Berechnungen.

Innerörtliche Lage

Um eine Einschätzung über die Lage der Objekte innerhalb einer Kommune zu erhalten, konnten die Privateigentümer im Fragebogen zwischen vier vorgegebenen, allgemein gehaltenen Lagekriterien auswählen. Diese Einstufungen zur Verortung der Objekte lassen auch Anhaltspunkte für weitere Rückschlüsse auf Kennzeichen der Bestände wie z.B. das Baualter (siehe unten) zu.

Nach Einschätzung der Befragten liegen 39% der betrachteten Mehrfamilienhäuser im Zentrum und weitere 32% zentrumsnah, während 29% am Stadt- bzw. Ortsrand stehen (vgl. Abbildung 10 und Tabelle 9).

Abbildung 10: Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage* (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



* Einstufung durch Befragungsteilnehmer

Quelle: Eigene Berechnungen.

Während die strukturellen Unterschiede hinsichtlich der innerörtlichen Lage zwischen West- und Ostdeutschland vernachlässigbar gering und überdies auch nicht statistisch abgesichert sind, gibt es zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum auffällige Abweichungen. Ungeteilte Gebäude sind im Vergleich zu geteilten Gebäuden statistisch signifikant häufiger in der Innenstadt bzw. im Ortskern vorzufinden (23% vs. 13%), wohingegen untersuchungsrelevante Gebäude mit Eigentumswohnungen ebenfalls statistisch signifikant häufiger am Stadt- bzw. Ortsrand stehen (33% vs. 26%). Dieses Ergebnis hängt eng mit der unterschiedlichen Baualtersklassenstruktur zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden zusammen. Denn wie an späterer Stelle noch erläutert wird, sind ungeteilte Gebäude tendenziell älter als geteilte (vgl. Tabelle 13). Die in Tabelle 9 ausgewiesenen, verhältnismäßig großen West-Ost-Unterschiede innerhalb der geteilten Gebäude bezüglich der beiden benachbarten Lagekategorien „Stadtteil-/Ortsteilzentrum“ (19% vs. 27%) und „Nähe Innenstadt/Ortskern“ (35% vs. 27%) dürfen nicht überbewertet werden, da beide Kategorien nicht überschneidungsfrei sind. Abgesehen davon sind die dargestellten Differenzen aufgrund geringer Fallzahlen nicht statistisch abgesichert.

Tabelle 9: Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage* (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Innenstadt/Ortskern	23%	25%	23%	13%	11%	13%	19%	21%	19%
Stadtteil-/Ortsteilzentrum	21%	16%	20%	19%	27%	19%	20%	20%	20%
Nähe Innenstadt/Ortskern	30%	31%	31%	35%	27%	34%	32%	30%	32%
Stadt-/Ortsrand	25%	28%	26%	33%	35%	33%	29%	30%	29%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	1.037	186	1.223	716	89	805	1.753	276	2.028

* Einstufung durch Befragungsteilnehmer

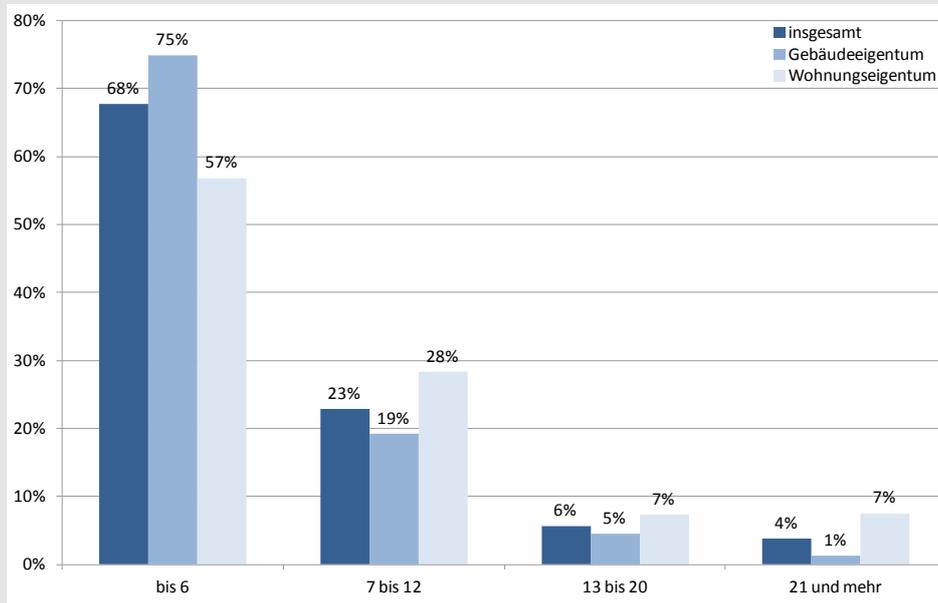
Quelle: Eigene Berechnungen.

Auch bei einer Betrachtung auf der Ebene der Mietwohnungen, die hier nicht gesondert dargestellt ist, ergeben sich vergleichbare Ergebnisse, d.h. Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden liegen zentrumsnäher als solche in geteilten Gebäuden. Die Ähnlichkeit der Verteilungen ist auch ein Hinweis darauf, dass die durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungen je Gebäude zumindest in den oben ausgewählten Untersuchungsgruppen jeweils annähernd gleich ist (vgl. auch Fußnote 15). Der Strukturindikator Gebäudegröße, allerdings in Bezug auf alle Wohnungen, wird im folgenden Unterabschnitt konkreter betrachtet.

Gebäudegröße

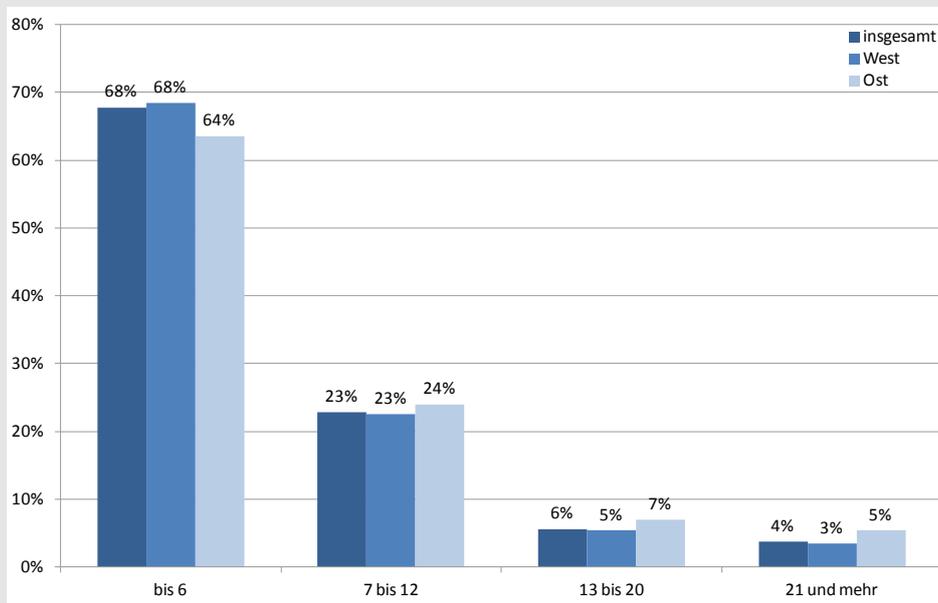
In etwas mehr als zwei von drei Fällen handelt es sich bei den untersuchten Mehrfamilienmietshäusern von Privateigentümern um kleine Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen (vgl. Abbildung 11, Abbildung 12 und Tabelle 10). Knapp jedes vierte untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus hat dagegen zwischen sieben und zwölf Wohnungen. Auf die beiden anderen betrachteten Wohnungsgrößenklassen (13 bis 20 Wohnungen, 21 Wohnungen und mehr) entfallen nur 6% bzw. 4%. Im Durchschnitt haben Mehrfamilienmietshäuser, in oder an denen Privatpersonen Eigentum haben, 7,3 Wohnungen (vgl. Tabelle 11).

Abbildung 11: Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 12: Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Dominanz kleinerer Objekte insgesamt zeigt sich an der Rechtsschiefe der Gebäudegrößenverteilung. An diesem grundsätzlichen Verteilungsmuster ändert sich auch bei einer Unterscheidung zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden einerseits sowie zwischen West- und Ostdeutschland andererseits nichts. Im Detail sind allerdings Abweichungen zu verzeichnen. Ungeteilte Gebäude sind anteilig weitaus häufiger in der kleinsten Größenklasse vertreten als die nach WEG geteilten Gebäude (75% vs. 57%). Letztere haben wiederum einen größeren Anteil in den mittelgroßen und vor allem in der größten Gebäudegrößenklasse (21 und mehr Wohnungen) mit rund 7% gegenüber 1% bei den ungeteilten Gebäuden. Geteilte Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern weisen folgerichtig eine durchschnittlich höhere Wohnungszahl auf als ungeteilte Objekte, was auch Tabelle 11 belegt (9,6 vs. 5,8). Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen befragte Wohnungseigentümer die Frage nach der Wohnungszahl im Gebäude auf die unter Umständen mehrere Gebäude umfassende Wohnungseigentumsanlage bezogen haben, was eine Überschätzung der Anteile größerer geteilter Gebäude sowie der mittleren Wohnungszahl zur Folge hätte.

Weitaus weniger stark ausgeprägt sind die Gebäudegrößenunterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Gemessen an der Wohnungszahl sind die in den neuen Ländern (einschließlich Berlin) liegenden Mehrfamilienhäuser privater Vermieter im Durchschnitt etwas größer als diejenigen im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) (7,9 vs. 7,2), wobei sich der Unterschied allerdings nicht statistisch absichern lässt.

Tabelle 10: Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 6	75%	74%	75%	59%	42%	57%	68%	64%	68%
7 bis 12	20%	17%	19%	27%	38%	28%	23%	24%	23%
13 bis 20	4%	7%	5%	7%	7%	7%	5%	7%	6%
21 und mehr	1%	2%	1%	7%	13%	7%	3%	5%	4%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	1.037	186	1.223	716	89	805	1.753	276	2.028

Quelle: Eigene Berechnungen.

Der Vergleich der mittleren Wohnungszahl aller Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen privater Eigentümer mit derjenigen aller Mehrfamilienhäuser in Deutschland zeigt im Durchschnitt eher geringe Unterschiede (7,3 vs. 6,6) (vgl. Tabelle 11). Geteilte Untersuchungsgebäude haben im Mittel dagegen deutlich mehr Wohnungen als alle geteilten Mehrfamilienhäuser zusammengenommen (9,6 vs. 7,0), was darauf schließen lässt, dass Gebäude, in denen ausschließlich selbstnutzende Wohnungseigentümer leben, eher klein sind. Besonders groß sind dabei die Unterschiede im Ostteil Deutschlands: Geteilte Mehrfamilienhäuser, in denen Privatpersonen vermietete oder zur Vermietung vorgesehene Eigentumswohnungen haben, weisen dort im Schnitt 3,4 Wohnungen mehr auf als alle geteilten ostdeutschen Mehrfamilienhäuser (11,3 vs. 7,9). Auf die Möglichkeit einer tendenziellen Überschätzung der mittleren Wohnungszahl bei geteilten Untersuchungsgebäuden wurde weiter oben hingewiesen.

Tabelle 11: Untersuchungsgebäude und alle Mehrfamilienhäuser nach der durchschnittlichen Wohnungszahl im Gebäude

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Untersuchungsgebäude	5,7	6,3	5,8	9,4	11,3	9,6	7,2	7,9	7,3
alle Mehrfamilienhäuser* (GWZ 2011)	5,7	8,4	6,4	6,9	7,9	7,0	6,1	8,3	6,6

* ohne Kommunen, in denen sich Ende 2007 weniger als 50 als Wohngebäude ausgewiesene Mehrfamilienhäuser befanden

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

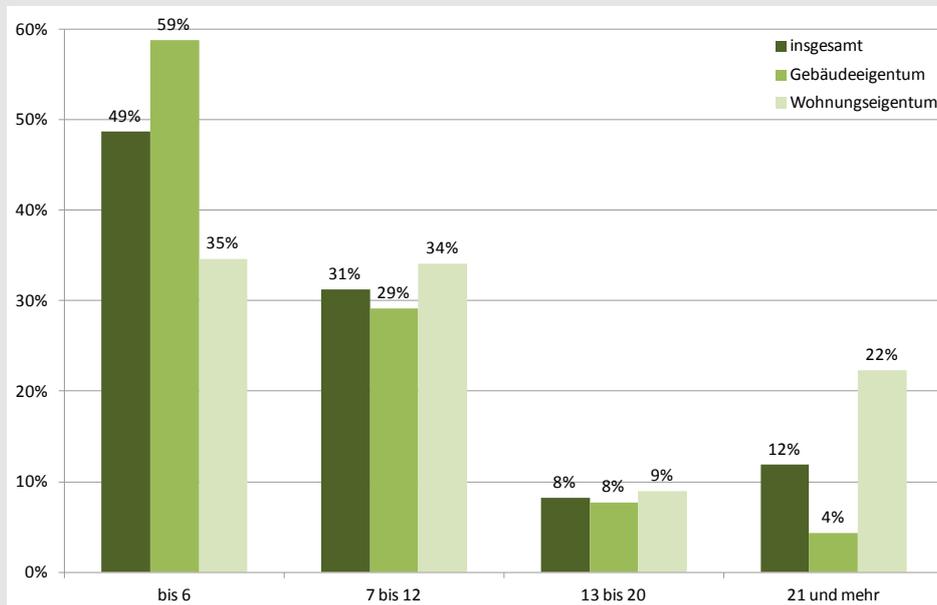
Während die vorgestellten, überwiegend kleinen Objektgrößen schon an dieser Stelle einen ersten Hinweis auf eine ähnlich kleinteilige Vermieterstruktur unter Privateigentümern liefern (vgl. Abschnitt 3.3.2), gibt die folgende Auswertung auf der Ebene der Mietwohnungen Anhaltspunkte für die jeweilige Bedeutung bestimmter Gebäudegrößenklassen für die Wohnraumversorgung in Deutschland insgesamt (vgl. Abbildung 13, Abbildung 14 und Tabelle 12).

Die deutlich hervortretende Dominanz der kleinen Objekte auf Gebäudeebene („Rechtsschiefe“) ist bei der Betrachtung auf der Wohnungsebene weniger stark ausgeprägt, da hier die Anzahl der Mietwohnungen, die in einer bestimmten Gebäudegrößenklasse liegen, betrachtet wird und mit der Gebäudegröße gewöhnlich auch die Zahl der im Gebäude liegenden Mietwohnungen zunimmt. Während beispielsweise 68% aller Untersuchungsgebäude der untersten Größenklasse angehören, ist der Anteil der Mietwohnungen, die in Gebäuden dieser Klasse liegen, mit 49% deutlich geringer. Umgekehrt befinden sich 20% der Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als 12 Wohnungen, während (gerundet) nur 9% der Gebäude in diese Größenklasse fallen. Die Betrachtung nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude zeigt, dass 80% aller Mietwohnungen privater Eigentümer in kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen und in Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 12 Wohnungen liegen. Die quantitative Bedeutung von kleineren bis mittleren Objektgrößen ist somit für die Wohnraumversorgung groß¹⁹.

Differenziert man die Mietwohnungen nach dem rechtlichen Status, wird wiederum deutlich, dass es sich bei den größeren Mietshäusern überproportional häufig um nach Wohnungseigentumsgesetz geteilte Objekte handelt. Darüber hinaus übersteigt der Anteil der Mietwohnungen in größeren Gebäuden im Osten denjenigen im Westen.

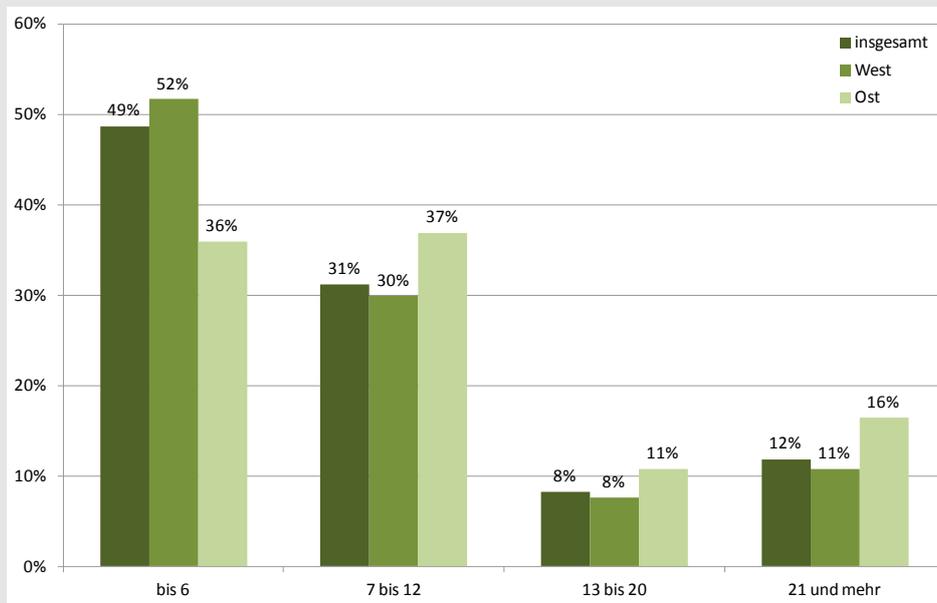
¹⁹ Hinzu kommen noch die in dieser Untersuchung nicht berücksichtigten Mietwohnungen privater Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich der GWZ 2011 zufolge auf ca. 4,3 Mio. belaufen. Somit ist das gesamte Vermietungsgeschehen durch Privatpersonen noch kleinteiliger, als die hier vorgenommene Analyse der privaten Mehrfamilienhausvermieter zeigt.

Abbildung 13: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 14: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 12: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 6	63%	44%	59%	37%	23%	35%	52%	36%	49%
7 bis 12	28%	34%	29%	32%	42%	34%	30%	37%	31%
13 bis 20	6%	14%	8%	10%	5%	9%	8%	11%	8%
21 und mehr	3%	8%	4%	21%	30%	22%	11%	16%	12%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

Quelle: Eigene Berechnungen.

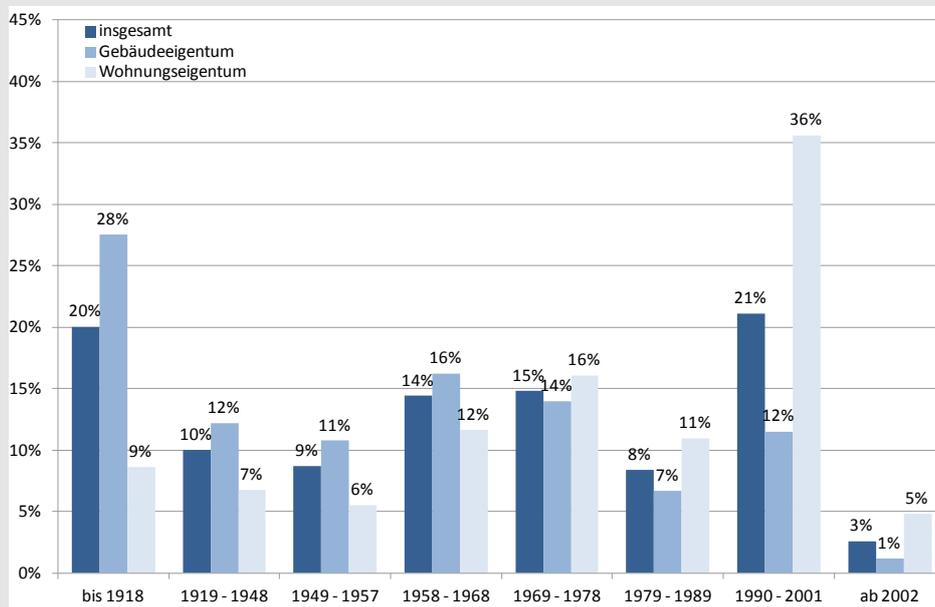
Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass die Mehrfamilienmietshäuser von Privateigentümern in Deutschland von kleineren Gebäuden dominiert werden. Geteilte Gebäude nach Wohnungseigentumsgesetz mit vermieteten Wohnungen sind im Durchschnitt deutlich größer als ungeteilte Mietshäuser von Privateigentümern. Objekte in Ostdeutschland weisen im Durchschnitt ebenfalls eine höhere Anzahl von Wohnungen auf als in Westdeutschland.

Baualter

Das Baualter der Gebäude und Wohnungen stellt eine zentrale Kenngröße dar. So lässt das Baualter zum Beispiel in einem gewissen Rahmen Rückschlüsse auf bauphysikalische Eigenschaften zu, die gleichzeitig Hinweise auf notwendige Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen geben können (vgl. Unterkapitel 3.6).

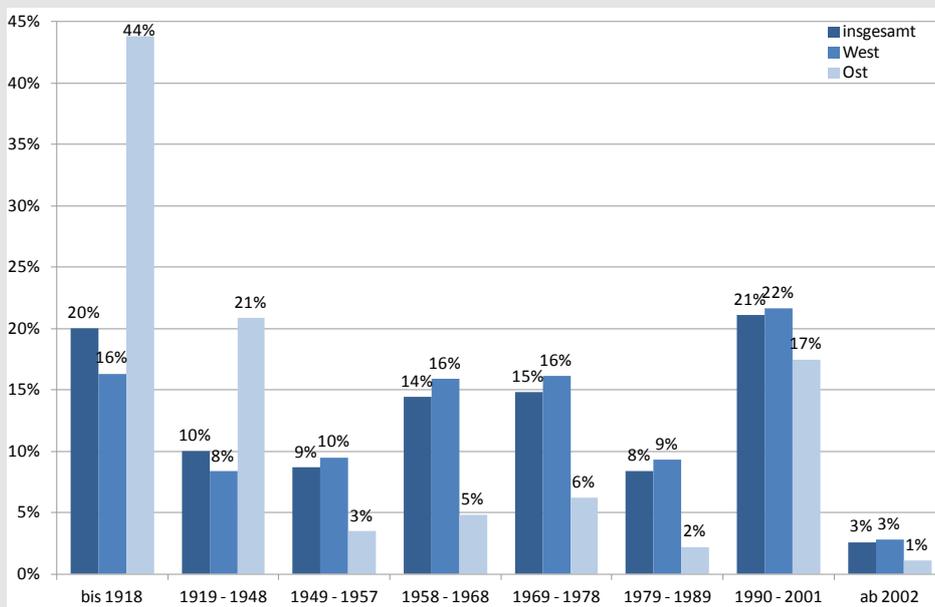
Jedes fünfte Mehrfamilienmiethaus von Privateigentümern ist vor 1918 errichtet worden (vgl. Abbildung 15, Abbildung 16 und Tabelle 13). Etwa den gleichen Anteil innerhalb der Baualtersverteilung nehmen Gebäude aus der Zeit nach der Wende bis Baujahr 2001 ein. Unter den übrigen Baualtersklassen besitzen die Jahrgänge 1958 bis 1968 und 1969 bis 1978 mit einem Anteil von 14% bzw. 15% ebenfalls eine relativ große Bedeutung.

Abbildung 15: Untersuchungsgebäude nach Baualterklassen (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 16: Untersuchungsgebäude nach Baualterklassen (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Hinter der dargelegten Baualtersklassenverteilung für alle Untersuchungsgebäude zusammengenommen verbergen sich große strukturelle Unterschiede sowohl in Bezug auf die Eigentumsform als auch hinsichtlich ihrer Lage in West- und Ostdeutschland.

Die Unterschiede in Bezug auf den rechtlichen Status zeigen sich insbesondere in den Baualtersjahren vor 1958 (vgl. Abbildung 15). In diesen Baualtersklassen sind bei Gebäuden mit Wohnungseigentum deutlich geringere Anteile zu verzeichnen als bei den ungeteilten Gebäuden (21% vs. 50%). Dagegen gehört mit einem Anteil von 36% mehr als jedes dritte geteilte Gebäude der Baualtersklasse 1990 bis 2001 an. Bei den ungeteilten Gebäuden liegt der Anteil dieser Baualtersklasse bei nur 13%. Dieser strukturelle Unterschied lässt sich im Wesentlichen damit erklären, dass erst mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) seit dem Jahr 1951 die Möglichkeit geschaffen wurde, Mehrfamilienhäuser aufzuteilen und einzelne Wohnungen zu kaufen bzw. zu verkaufen. Zugleich nahm das Wohnungseigentum in den 50er Jahren noch keine wesentliche quantitative Bedeutung ein (vgl. Heinrich 2011: 7). Erst später stellte sich ein größerer Anteil an der Neubautätigkeit von Mehrfamilienhäusern ein. Die Anteile von Gebäuden mit Wohnungseigentum in den Baualtersklassen vor Inkrafttreten des WEG erklären sich durch zwischenzeitliche Umwandlungen vormals ungeteilter Mehrfamilienhäuser.

Die Baualtersklassenverteilung der Privatvermieterbestände zeigt auch bei einer regionalen Differenzierung zwischen Ost- und Westdeutschland sehr große Unterschiede (vgl. Abbildung 16 und Tabelle 13). Die Bestände der vermietenden Privateigentümer in Ostdeutschland sind durch überwiegend ältere Bestände gekennzeichnet. 44% der betrachteten Mehrfamilienhäuser in Ostdeutschland sind vor dem Ende des Ersten Weltkriegs und weitere 21% bis 1948 gebaut worden. Gegenüber diesen fast zwei Dritteln alter Bestände liegt der korrespondierende Anteil an diesen Baualtersklassen in Westdeutschland mit 16% bzw. 8%, d.h. mit insgesamt einem Viertel, wesentlich niedriger. Umgekehrt spielen im Ostteil Deutschlands die mittleren Baualtersklassen von 1949 bis vor der Wiedervereinigung keine nennenswerte Rolle (insgesamt 17%), wohingegen das Gewicht dieser Baualtersklassen im Westen bei immerhin 51% liegt. Im geringen Gewicht untersuchungsrelevanter ostdeutscher Gebäude in den mittleren Baualtersjahren spiegelt sich die zu DDR-Zeiten fehlende gesetzliche Grundlage zur Bildung von Wohnungseigentum nach dem Muster des WEG sowie ein aus ideologischen Gründen nicht am Neubau beteiligter privater Sektor wider. Die weit überwiegend von staatlicher Seite errichteten Wohngebäude befinden sich heute überwiegend im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Die zwischenzeitlichen Umwandlungen vormals ungeteilter Gebäude der betreffenden Baujahre in solche mit Eigentumswohnungen und die Weiterveräußerung an Privatvermieter können den Rückstand gegenüber Westdeutschland offenkundig nicht kompensieren.

Tabelle 13: Untersuchungsgebäude nach dem Baualter (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 1918	22%	57%	28%	8%	16%	9%	16%	44%	20%
1919 bis 1948	11%	21%	12%	5%	21%	7%	8%	21%	10%
1949 bis 1957	12%	1%	11%	5%	8%	6%	10%	3%	9%
1958 bis 1968	19%	2%	16%	12%	10%	12%	16%	5%	14%
1969 bis 1978	15%	(6%)	14%	17%	7%	16%	16%	6%	15%
1979 bis 1989	8%	(1%)	7%	12%	4%	11%	9%	2%	8%
1990 bis 2001	12%	10%	12%	36%	32%	36%	22%	17%	21%
ab 2002	1%	(1%)	1%	5%	(2%)	5%	3%	1%	3%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	1.037	186	1.223	716	89	805	1.753	276	2.028

Quelle: Eigene Berechnungen.

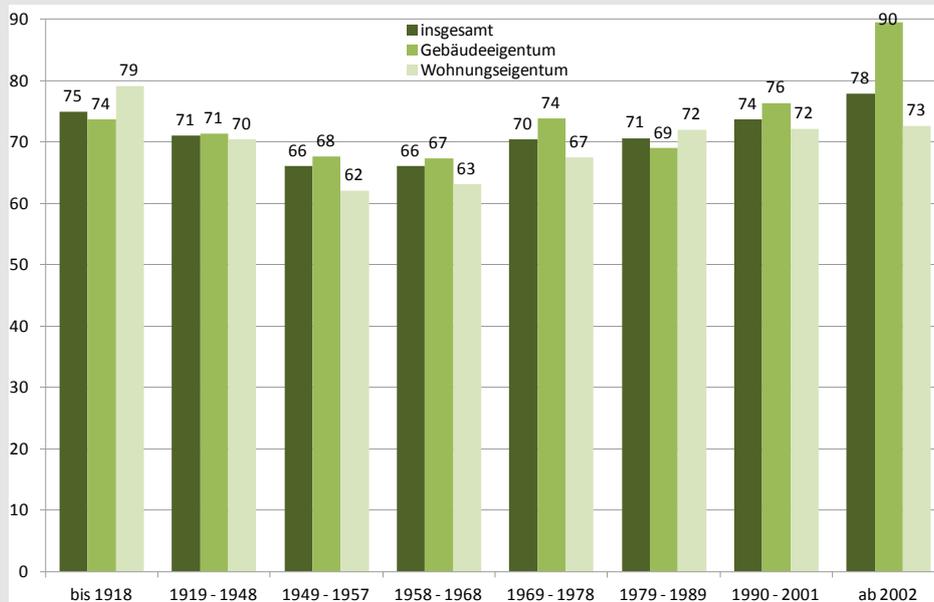
Bei der Interpretation der Ost-West Abweichung hinsichtlich der Baualtersklassen ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die dargestellte Verteilung auf die Baualtersklassen in Ostdeutschland auf lediglich 14% der insgesamt in dieser Untersuchung betrachteten Objekte bezieht.

Die Baualtersklassenverteilung auf Ebene der Mietwohnungen ähnelt – mit leichten Abweichungen – der der Gebäudeebene. Die oben dargestellten wesentlichen Aussagen und Ergebnisse sind somit auch für die betrachteten Mietwohnungen gültig. Auf eine detaillierte Darstellung wird daher verzichtet.

Wohnungsgrößen

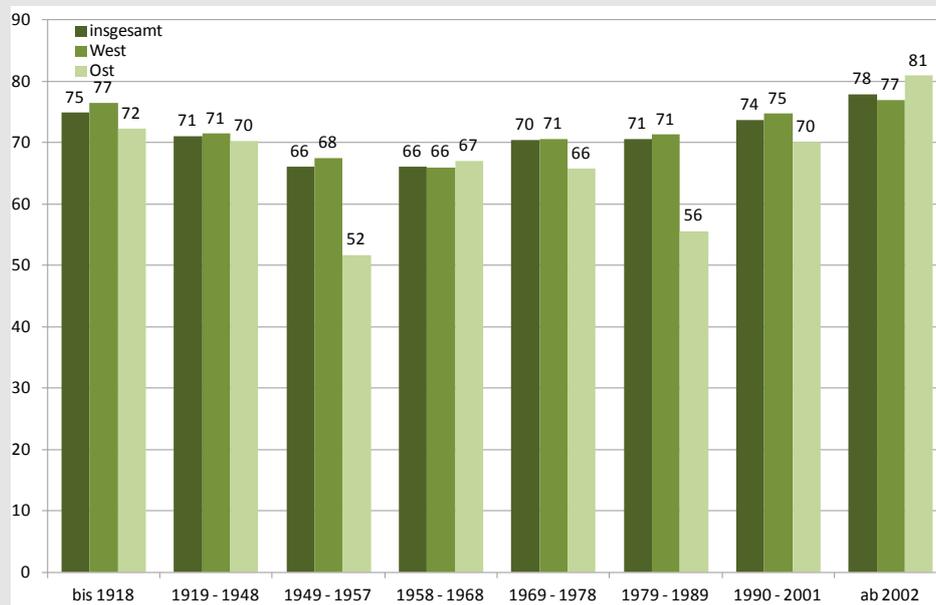
Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt 71 qm groß (vgl. Tabelle 14). Die Durchschnittsflächenunterschiede zwischen Mietwohnungen in ungeteilten und geteilten Gebäuden sowie zwischen solchen in West- und Ostdeutschland sind dabei gering und statistisch insignifikant. Hinter diesen nahezu identischen Durchschnittswerten verbirgt sich eine Streuung, die zu einem bedeutenden Teil durch das Gebäudebualter erklärt wird (vgl. Abbildung 17, Abbildung 18 und Tabelle 14).

Abbildung 17: Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebualter (in qm) (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 18: Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaualter (in qm) (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Demnach folgen die Wohnflächen in Abhängigkeit des Gebäudebaualters einem U-förmigen Verlauf mit höheren Werten in den beiden Randklassen und niedrigeren Werten in den mittleren (Nachkriegs-) Baualterklassen, d.h. in den ältesten und den jüngsten Gebäuden befinden sich die im Durchschnitt größten Mietwohnungen. Wenn auch fallzahlbedingt weniger belastbar und infolgedessen mit diversen Ausschlägen und Unregelmäßigkeiten behaftet, zeigt sich dieser U-förmige Verlauf für ungeteilte und geteilte Gebäude (vgl. Abbildung 17 und Tabelle 14) sowie in West- und Ostdeutschland (vgl. Abbildung 18 und Tabelle 14). Sowohl zwischen West- und Ostdeutschland als auch zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum gibt es zwar baualterklassenspezifische Abweichungen in den mittleren Wohnflächen, die in einigen Fällen auch durchaus groß sein können. Von Ausnahmen abgesehen lassen sich diese Unterschiede mangels ausreichender Fallzahlen jedoch nicht statistisch absichern.

Tabelle 14: Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaualter (in qm)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 1918	74	73	74	85	69	79	77	72	75
1919 bis 1948	72	71	71	71	69	70	71	70	71
1949 bis 1957	68	60	68	66	48	62	68	52	66
1958 bis 1968	68	65	67	62	69	63	66	67	66
1969 bis 1978	74	74	74	68	52	67	71	66	70
1979 bis 1989	69	63	69	73	48	72	71	56	71
1990 bis 2001	78	71	76	73	70	72	75	70	74
ab 2002	91	73	90	71	(87)	73	77	81	78
insgesamt	72	71	72	70	67	69	71	70	71
	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

Quelle: Eigene Berechnungen.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen aus der GWZ 2011 zeigt, dass die Mietwohnungen der Privatvermieter im Durchschnitt etwas größer sind als die Grundgesamtheit aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (knapp 69 qm). Eine wichtige Rolle dabei spielt sicherlich auch der hier nicht näher vorgestellte Zusammenhang, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße mit zunehmender Größe des Gebäudes abnimmt. Da die Privateigentümer von Mehrfamilienhausmietwohnungen schwerpunktmäßig an oder in kleineren Gebäuden Eigentum haben, lässt sich auch hierdurch die etwas größere Durchschnittswohnfläche der untersuchten Wohnungen von 71 qm erklären.

Eigentumserwerb

Die nachfolgenden beiden Unterabschnitte („Eigentumserwerb“ und „Bisherige Haltedauer des Eigentums“) stellen auf den Erwerbszeitpunkt ab, die dabei jeweils vorgenommene Unterscheidung zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum dagegen auf die Situation zum Zeitpunkt der Befragung. Aufgrund etwaiger zwischenzeitlicher Umwandlungen von Gebäude- in Wohnungseigentum kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Objekt inzwischen einen anderen rechtlichen Status aufweist als zum Zeitpunkt des Erwerbs. Möglich ist auch, dass zum Erwerbszeitpunkt keine Wohnung im Gebäude vermietet war.

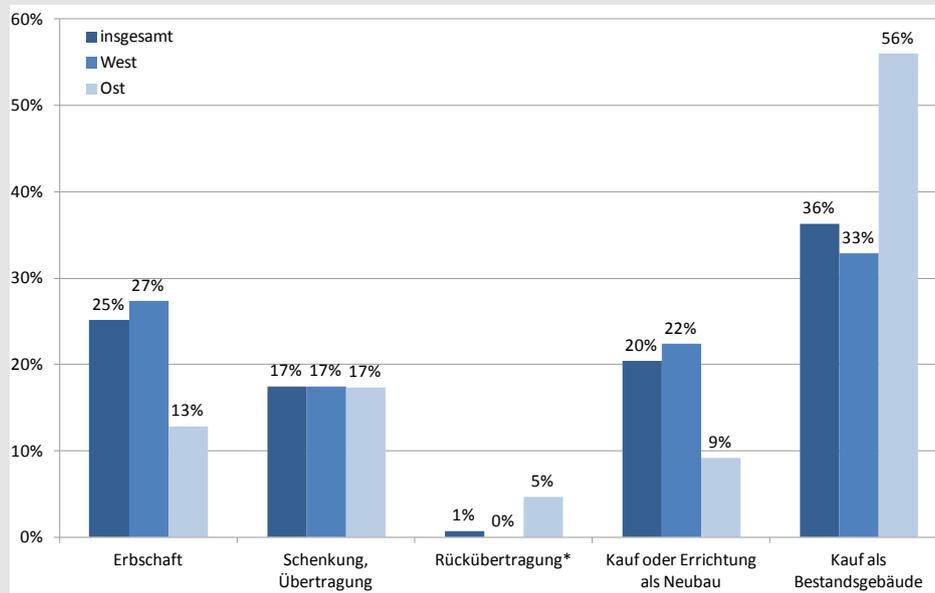
Abbildung 19 zeigt, auf welche Weise ungeteilte Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von ihren jetzigen Eigentümern erworben wurden²⁰.

In mehr als jedem dritten Fall erwarben die jetzigen Eigentümer ihr (ungeteiltes) Gebäude käuflich als Bestandsobjekt, in jedem vierten Fall erbten sie das Gebäude und in jedem fünften Fall kauften sie es als Neubau bzw. errichteten es selbst. In 17% der Fälle bekamen die jetzigen Eigentümer das Gebäude geschenkt bzw. übertragen. Differenziert man nach Ost- und Westdeutschland, treten bis auf den Fall der Schenkung bzw. Übertragung große Unterschiede hervor, die allesamt statistisch abgesichert sind. So wurden in Ostdeutschland 56% der untersuchungsrelevanten Gebäude als Bestandsobjekte käuflich erworben. Im Westen liegt dieser Anteil bei gerade einmal 33%. Stattdessen nehmen die Erwerbsarten „Erbschaft“ sowie „Kauf oder Errichtung als Neubau“ in Westdeutschland ein ungleich höheres Gewicht ein als in Ostdeutsch-

²⁰ Die gebäudebezogene Darstellung kommt nur für ungeteilte Gebäude infrage.

land (27% vs. 13% sowie 22% vs. 9%). Jedes zwanzigste untersuchungsrelevante Gebäude in Ostdeutschland kam dagegen auf dem Wege der Restitution zu seinem jetzigen Eigentümer²¹.

Abbildung 19: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Erwerbsart



* nur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR

Quelle: Eigene Berechnungen.

Bezogen auf die Ebene der Mietwohnung (einschließlich der vermieteten Eigentumswohnungen) wurden deutschlandweit betrachtet 45% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen käuflich als Bestandswohnung erworben (vgl. Abbildung 20, Abbildung 21 und Tabelle 15). Dies geschah entweder durch den Kauf eines ungeteilten Bestandsgebäudes oder durch den Kauf einer Eigentumswohnung in einem bereits bestehenden geteilten Gebäude. In weiteren 25% der Fälle handelt es sich um (ehemalige) Neubauwohnungen, d.h. um Wohnungen, die sich zum Kaufzeitpunkt in einem neu errichteten Gebäude befanden. Einen Anteil von 17% haben geerbte Wohnungen, während Mietwohnungen, die auf dem Wege der Schenkung bzw. Übertragung auf den jetzigen Eigentümer übergingen, einen Anteil von 12% einnehmen. Mietwohnungen in an den jetzigen Eigentümer rückübertragenen Gebäuden auf dem Gebiet der ehemaligen DDR spielen deutschlandweit betrachtet quantitativ keine Rolle und machen auch am ostdeutschen Wohnungsmarkt mit einem Anteil von 3% inzwischen nur noch einen sehr kleinen Teil der Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern aus.

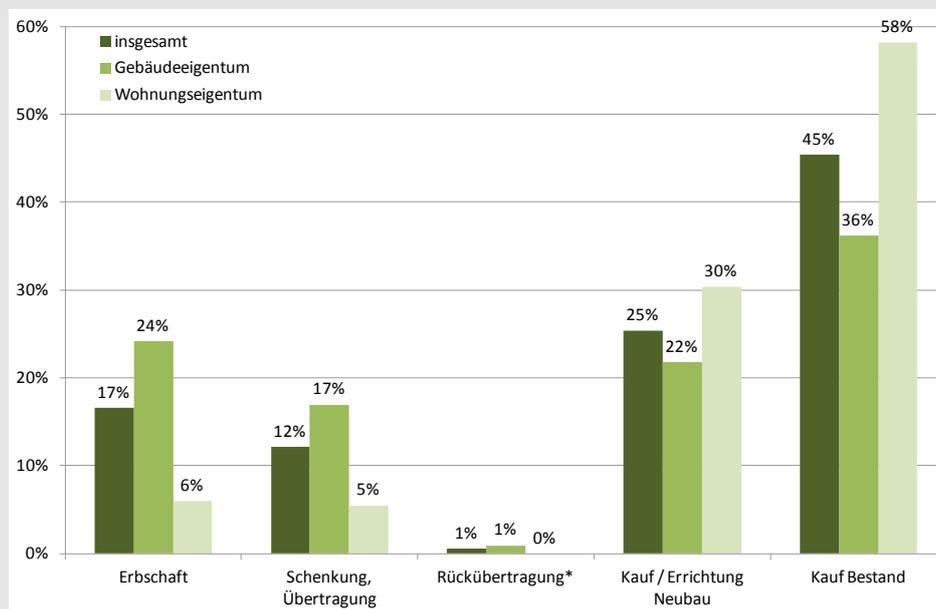
Hinter der dargestellten Verteilung der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen auf die verschiedenen Arten des Eigentumserwerbs verbergen sich teils beträchtliche Unterschiede zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden sowie zwischen den beiden Landesteilen. So ist in West- wie in Ostdeutschland der Kauf als Bestandswohnung zwar die häufigste Erwerbsart. Nichtsdestotrotz ist die Bedeutung dieser Erwerbsart im Osten statistisch signifikant höher als im Westen (56% vs. 43%). Auf der anderen Seite liegt der

²¹ Dieses Ergebnis darf nicht dahingehend interpretiert werden, dass nur 5% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude in Ostdeutschland rückübertragen wurden. Denn wurde ein vormals rückübertragenes Gebäude zwischenzeitlich beispielsweise an einen anderen Privateigentümer verkauft, wird dieses Gebäude in dieser Erhebung als gekauft und nicht als rückübertragen gewertet.

Anteil der Mietwohnungen, die vom jetzigen Eigentümer als Neubauwohnung gekauft oder errichtet wurden, im Westen statistisch signifikant über dem entsprechenden Anteil im Osten (27% vs. 19%).

Auch beim Vergleich zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum gibt es bemerkenswerte und gleichzeitig statistisch abgesicherte Unterschiede. So wurden zu Vermietungszwecken genutzte Eigentumswohnungen in der weit überwiegenden Zahl der Fälle von ihren jetzigen Eigentümern käuflich erworben oder errichtet (gerundet insgesamt 89%). Die anderen Erwerbsarten spielen bei geteilten Gebäuden folgerichtig nur eine untergeordnete Rolle (gerundet insgesamt 11%). Demgegenüber ist in ungeteilten Gebäuden der Eigentumsübergang zum jetzigen Eigentümer bei jeder vierten Mietwohnung durch Erbschaft und bei fast jeder fünften Mietwohnung durch Schenkung bzw. Übertragung erfolgt.

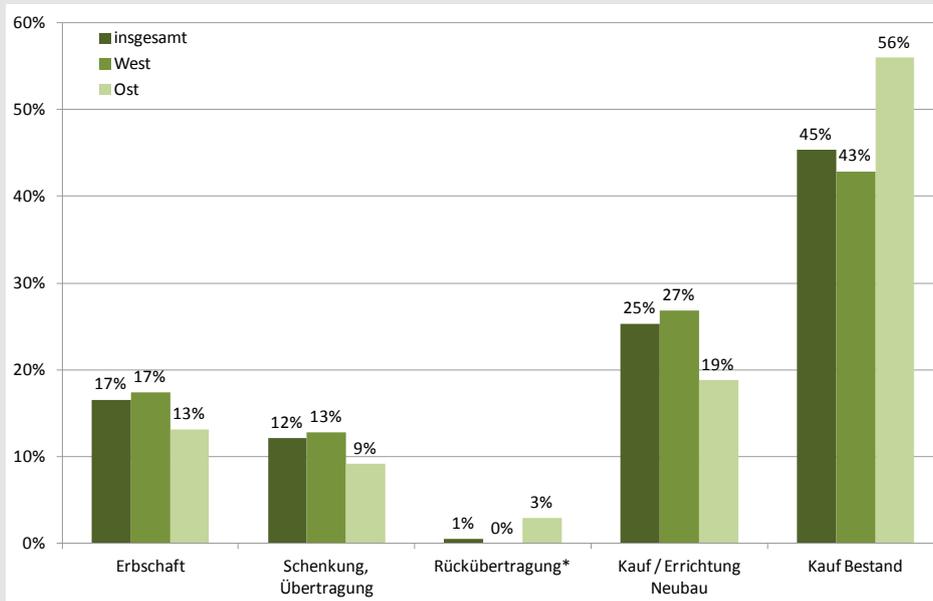
Abbildung 20: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



* nur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 21: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Vergleich West – Ost)



* nur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 15: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart (Spaltenprozent)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
		Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Erbschaft	25%	20%	24%	7%	2%	6%	17%	13%	17%
Schenkung, Übertragung	18%	12%	17%	6%	(4%)	5%	13%	9%	12%
Rückübertragung*	-	5%	1%	-	0%	0%	-	3%	1%
Kauf / Errichtung Neubau	24%	14%	22%	31%	27%	30%	27%	19%	25%
Kauf Bestand	33%	49%	36%	56%	67%	58%	43%	56%	45%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

* nur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR

Quelle: Eigene Berechnungen.

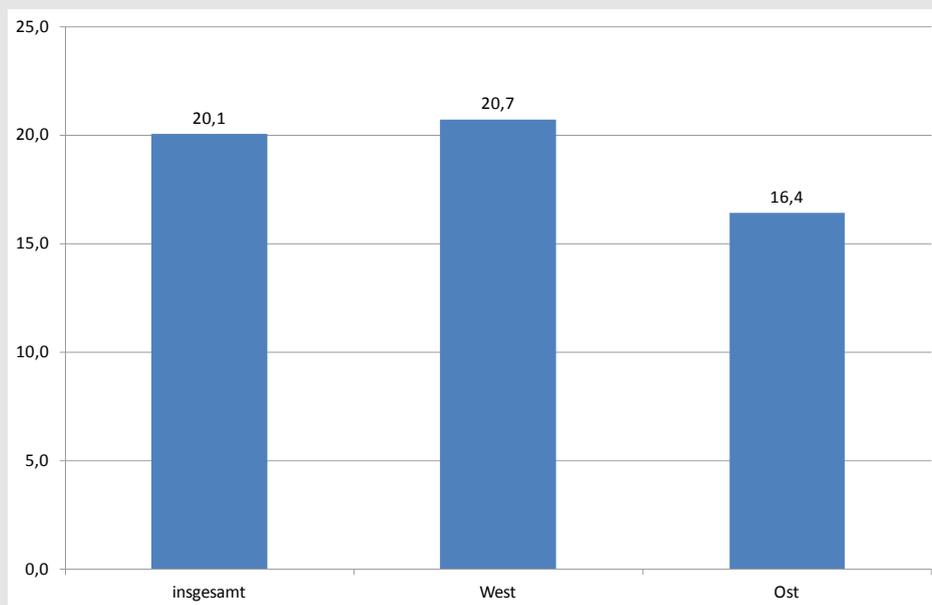
Zusammengefasst lassen sich folgende Aussagen zur Art des Eigentumserwerbs formulieren. Die aktuellen Eigentümer haben in sieben von zehn Fällen ihre Mietwohnungen investiv, d.h. entweder aus dem Bestand oder als Neubau, käuflich erworben. Der Erwerb aus dem Bestand ist dabei am bedeutsamsten und vor allem bei Privateigentümern ostdeutscher Objekte besonders stark ausgeprägt. Erbschaften und Schenkungen bzw. Übertragungen sind insbesondere bei den ungeteilten Gebäuden von Bedeutung, während diese Übertragungswege für Eigentumswohnungen eine relativ geringe Rolle spielen. Hierin spiegelt sich die vergleichsweise junge Historie bei dieser Eigentumsform wider. Möglicherweise werden im Vererbungsfall Eigentumswohnungen eher kurzfristig weiterverkauft und nicht als „Familienerbe“, wie es bei Mietshäusern üblicher sein dürfte, weiterbewirtschaftet. Dies lässt sich mit dieser Untersuchung allerdings nicht

belegen und bleibt somit eine These. Einen weiteren Anhaltspunkt für ein solches „Anlageverhalten“ gibt aber der nachfolgende Unterabschnitt zu den durchschnittlichen bisherigen Haltedauern.

Bisherige Haltedauer des Eigentums

Abbildung 22 gibt Auskunft darüber, seit wie vielen Jahren²² die Eigentümer ungeteilter Mehrfamilienmietshäuser²³ im Durchschnitt Eigentum an ihren Objekten haben. Demnach liegt die Haltedauer deutschlandweit bei 20,1 Jahren. In Ostdeutschland ist sie dabei statistisch signifikant niedriger als in Westdeutschland (16,4 Jahre vs. 20,7 Jahre).

Abbildung 22: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der mittleren bisherigen Haltedauer (in Jahren)



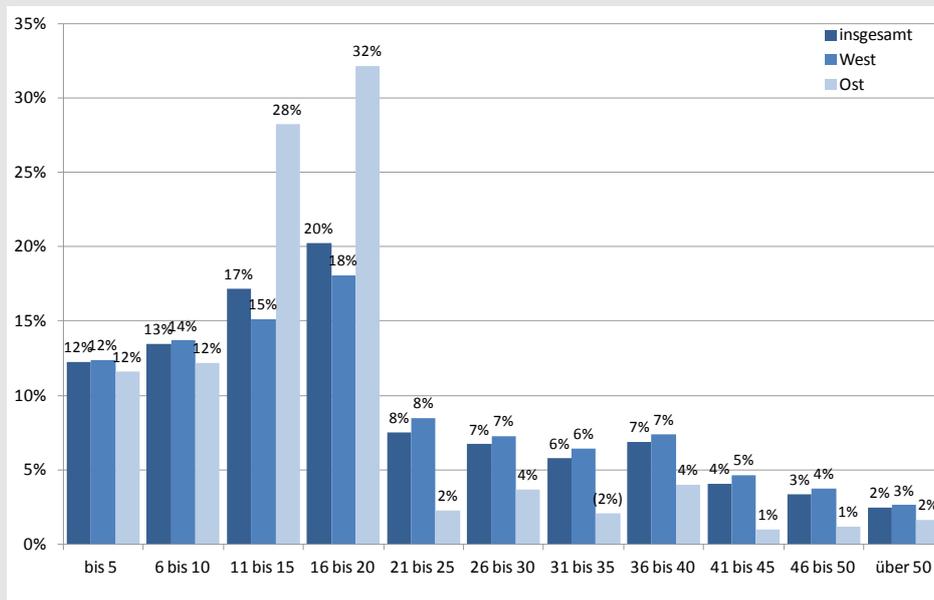
Quelle: Eigene Berechnungen.

Hinter diesen mittleren bisherigen Haltedauern verbirgt sich ein differenzierteres Verteilungsmuster, welches in Abbildung 23 veranschaulicht ist. Es ist in Ost- wie in Westdeutschland dadurch gekennzeichnet, dass die Anteile zunächst bis zur Haltedauerklasse 16 bis 20 Jahre stetig ansteigen, um danach auf ein wesentlich geringeres Niveau abzufallen und von dort aus mit zunehmender Haltedauer weiter abzusinken. In Ostdeutschland ist dieses Muster besonders stark ausgeprägt, denn 84% der ungeteilten Untersuchungsgebäude werden seit maximal 20 Jahren von ihren jetzigen Eigentümern gehalten. Dieser Umstand erklärt sich aus der geschichtlichen Entwicklung dieses Landesteils mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1990, der auch aus wohnungspolitischer Sicht eine bedeutsame Zäsur darstellt. Aber auch in Westdeutschland befinden sich immerhin 59% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude seit höchstens 20 Jahren im Eigentum des jetzigen Eigentümers.

²² Die bisherige Haltedauer wurde als Differenz zwischen dem Jahr 2011 und dem Erwerbsjahr ermittelt. Es handelt sich hierbei um einen Näherungswert.

²³ Die gebäudebezogene Darstellung kommt nur für ungeteilte Gebäude infrage (vgl. auch Fußnote 20).

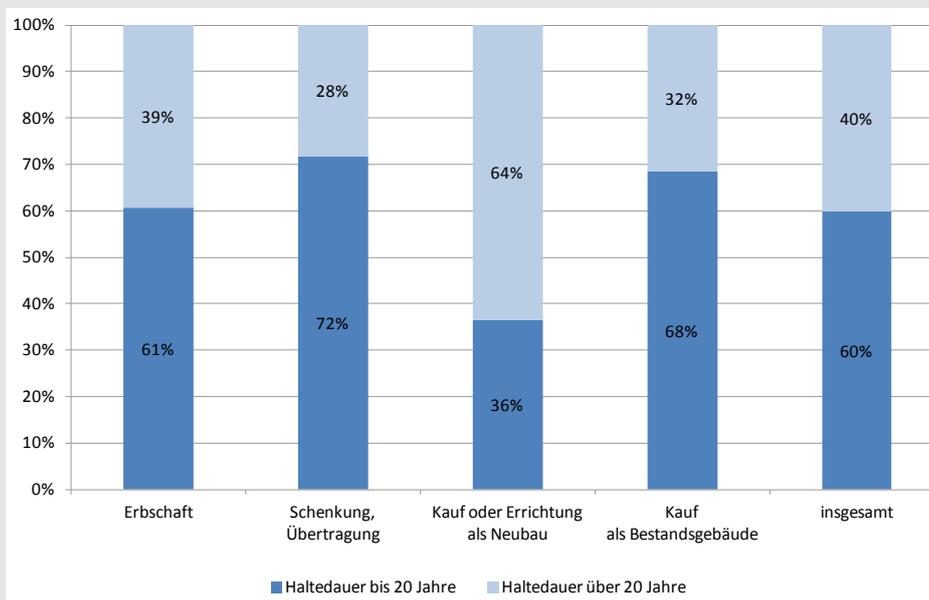
Abbildung 23: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)



Quelle: Eigene Berechnungen.

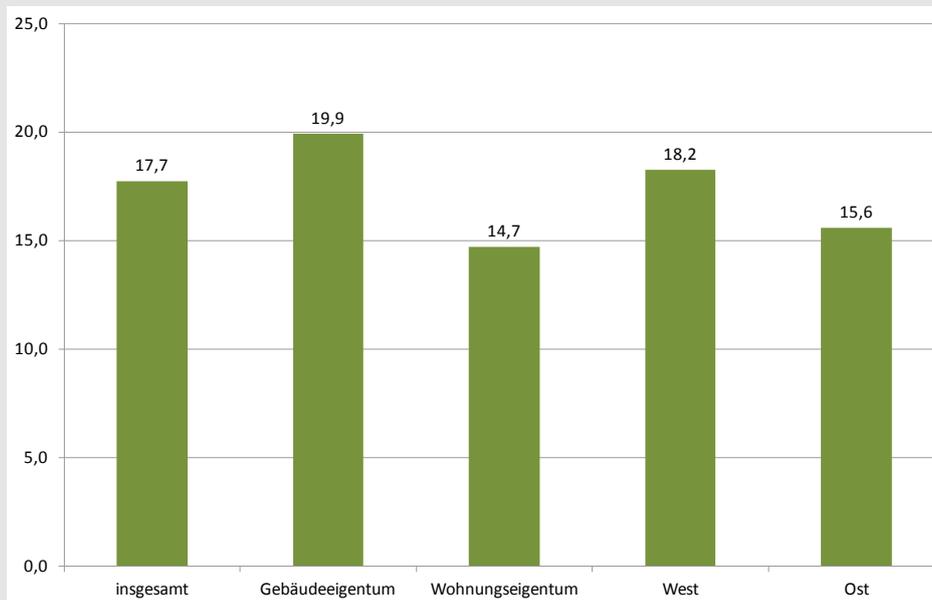
Abbildung 24 unterscheidet jede der vier für Westdeutschland möglichen Erwerbsarten danach, wie hoch der Anteil derjenigen Untersuchungsgebäude ist, die seit höchstens 20 Jahren bzw. seit über 20 Jahren von den jetzigen Eigentümern gehalten werden. Dabei ist auffällig, dass im Fall von neu gekauften oder errichteten Untersuchungsgebäuden der Anteil der Gebäude mit bisherigen Haltedauern von bis zu 20 Jahren (36%) unterdurchschnittlich ist. Ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser, die seit höchstens 20 Jahren von ihren heutigen Eigentümern gehalten werden, wurden dagegen überproportional häufig über eine Erbschaft, Schenkung oder Übertragung erworben bzw. als Bestandsgebäude gekauft. Offenbar spielen von Privateigentümern neu gekaufte bzw. neu errichtete Mietshäuser eine im Zeitverlauf kleiner werdende Rolle. Diese Struktur weist auf eine zunehmende Bestandsorientierung der Privateigentümer hin. Die Auswertung gibt auch einen Hinweis darauf, dass die in den 90er Jahren wieder anziehenden Fertigstellungszahlen bei ungeteilten Mehrfamilienhäusern vermutlich primär durch die Nachfrage von institutionellen Anbietern von Wohnraum zu erklären ist.

Abbildung 24: Ungeteilte Untersuchungsgebäude in Westdeutschland nach der Erwerbsart und der bisherigen Haltedauer



Quelle: Eigene Berechnungen.

Auf der Betrachtungsebene der Mietwohnungen werden auch die als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnungen in die Analyse eingeschlossen. Die mittlere (zum Befragungszeitpunkt andauernde) Haltedauer der Mehrfamilienhausmietwohnungen in der Hand von Privateigentümern liegt deutschlandweit bei 17,7 Jahren (vgl. Abbildung 25). Der Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland ist mit (gerundet) 2,7 Jahren im Vergleich zur Differenz zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum (5,2 Jahre) zwar vergleichsweise gering, aber ebenfalls statistisch abgesichert. Wohnungen in geteilten Gebäuden weisen eine vergleichsweise geringere bisherige Haltedauer von durchschnittlich 14,7 Jahren auf, was vermutlich vor allem daraus resultiert, dass erst im Laufe der 90er Jahre Eigentumswohnungen vermehrt gebaut bzw. veräußert wurden (vgl. Heinrich 2011: 7 ff.; Statistisches Bundesamt 2011, Fachserie 5, Reihe 1: S. 11).

Abbildung 25: Mittlere bisherige Haltedauer untersuchungsrelevanter Mietwohnungen (in Jahren)

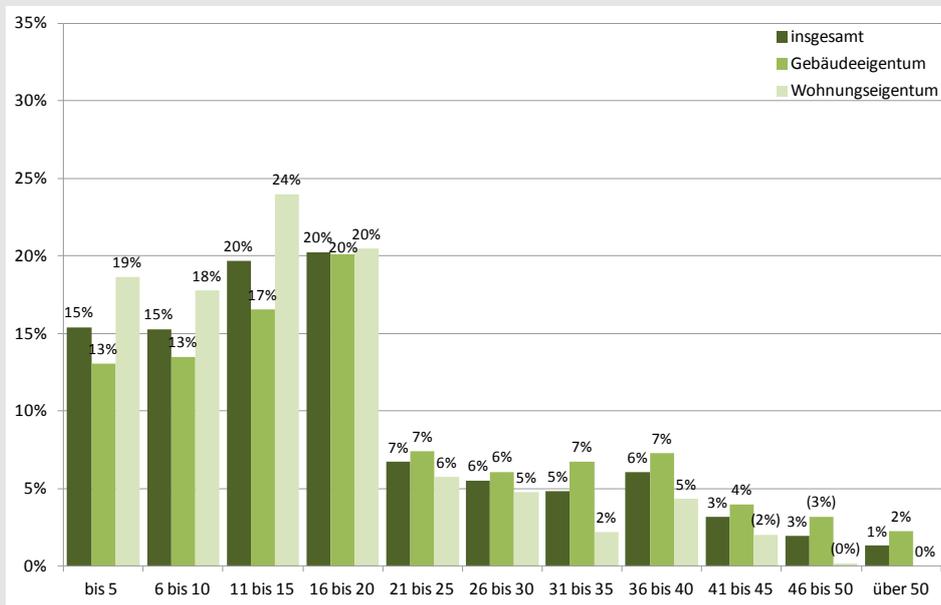
Quelle: Eigene Berechnungen.

Das Verteilungsmuster für die Gesamtheit aller untersuchungsrelevanten Mietwohnungen, das in Abbildung 26 und Abbildung 27 graphisch veranschaulicht ist, unterscheidet sich in qualitativer Hinsicht nicht von dem für ungeteilte Gebäude in Abbildung 23. Dass im Fall von Wohnungseigentum kürzere bisherige Haltedauern ein größeres Gewicht als im Fall von Gebäudeeigentum einnehmen, ist angesichts der divergierenden Mittelwerte in Abbildung 25 zu erwarten. Auch für die Gegenüberstellung von West- und Ostdeutschland zeigt sich das oben bereits dargestellte Verteilungsmuster.

Wie Tabelle 16 zu entnehmen ist, kommt der sehr hohe Anteil im Ostteil Deutschlands, der auf Haltedauern bis zu 20 Jahren entfällt (86%), vor allem durch als Mietwohnungen genutzte Eigentumswohnungen zustande. 93% dieser Wohnungen gehören seit höchstens 20 Jahren ihren jetzigen Eigentümern, worin sich der Umstand widerspiegelt, dass es in der DDR kein Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz gab²⁴. Der korrespondierende Anteil für Westdeutschland ist mit 78% zwar deutlich niedriger, im Vergleich zu westdeutschen Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden (58%) aber ebenfalls hoch und erklärt sich aus dem bereits erwähnten Phänomen, dass die Errichtung von bzw. die Umwandlung in Wohnungseigentumsanlagen vor allem ab den 90er Jahren quantitativ bedeutsam wurde.

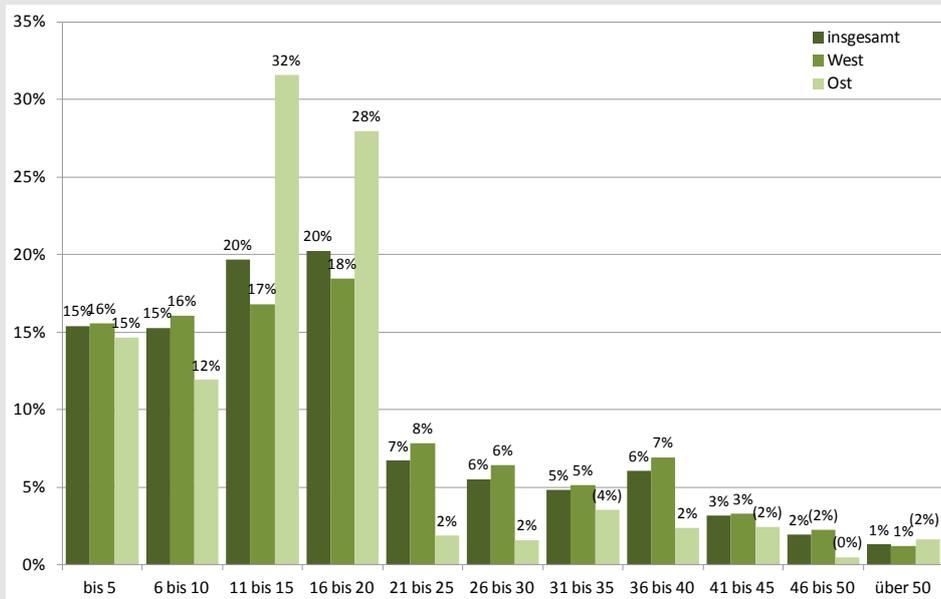
²⁴ Hinter dem Ergebnis von 7% der ostdeutschen Eigentumswohnungen, die seit mehr als 20 Jahren ihren jetzigen Eigentümern gehören, verbergen sich nur 4 Befragungsfälle. Abgesehen von nie gänzlich auszuschließenden Falschangaben kann es sich hierbei um Umwandlungen zuvor ungeteilter Gebäude in solche mit Eigentumswohnungen durch den jetzigen Eigentümer handeln.

Abbildung 26: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 27: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 16: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren) (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 5 Jahre	13%	13%	13%	19%	18%	19%	16%	15%	15%
6 bis 10 Jahre	14%	11%	13%	19%	13%	18%	16%	12%	15%
11 bis 15 Jahre	14%	27%	17%	21%	40%	24%	17%	32%	20%
16 bis 20 Jahre	17%	31%	20%	20%	22%	20%	18%	28%	20%
21 bis 25 Jahre	9%	2%	7%	7%	(1%)	6%	8%	2%	7%
26 bis 30 Jahre	7%	2%	6%	6%	(1%)	5%	6%	2%	6%
31 bis 35 Jahre	7%	(6%)	7%	3%	0%	2%	5%	(4%)	5%
36 bis 40 Jahre	8%	4%	7%	5%	(0%)	4%	7%	2%	6%
41 bis 45 Jahre	5%	(1%)	4%	(1%)	(5%)	(2%)	3%	(2%)	3%
46 bis 50 Jahre	(4%)	(1%)	(3%)	(0%)	0%	(0%)	(2%)	(0%)	2%
über 50 Jahre	2%	(3%)	2%	0%	0%	0%	1%	(2%)	1%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

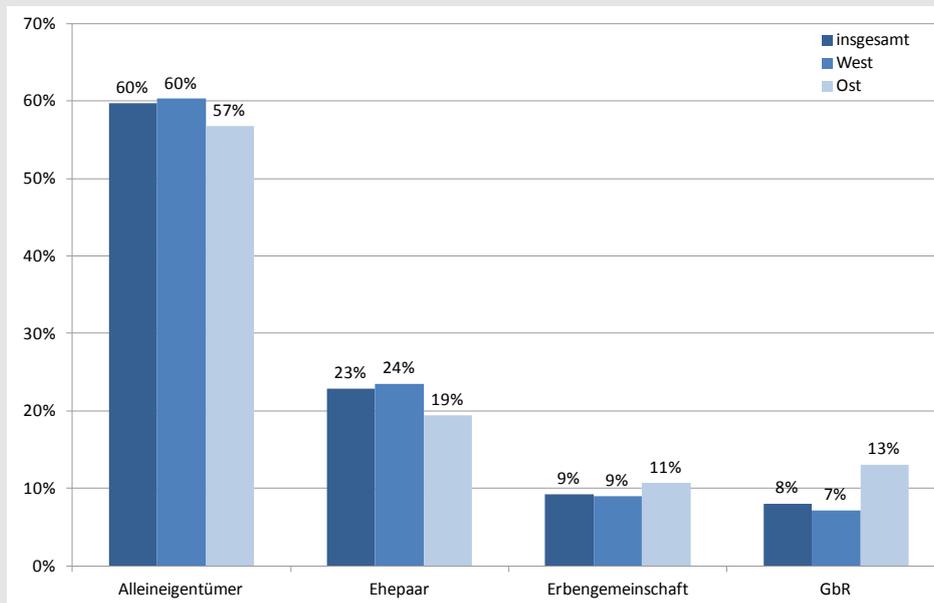
Quelle: Eigene Berechnungen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass bei den ungeteilten Gebäuden die in Ostdeutschland gelegenen Objekte privater Eigentümer eine durchschnittlich mehr als vier Jahre kürzere bisherige Haltedauer aufweisen als die in Westdeutschland gelegenen Mietshäuser. Dies ist in erster Linie ein Ergebnis der unterschiedlichen historischen Entwicklung beider Landesteile, die sich auf die Wohnungspolitik und damit das Erwerbsverhalten ausgewirkt hat. In Westdeutschland sind überdurchschnittlich lange Haltezeiten bei zum Kaufzeitpunkt neuen Gebäuden zu verzeichnen. Insgesamt lassen sich Indizien für eine stärker werdende Bestandsorientierung in Form des Kaufs von Bestandsgebäuden oder Vererbung und Schenkung erkennen. Vermietete Eigentumswohnungen haben im Durchschnitt über fünf Jahre kürzere Haltezeiten als Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden. Zum einen sind hierfür die vor allem seit den 90er Jahren stärker ausgeweiteten Errichtungs- und Umwandlungszahlen verantwortlich. Zum anderen spricht der hohe Anteil des Erwerbs von Wohnungen aus dem Bestand dafür, dass die Transaktionshäufigkeit grundsätzlich höher als bei den ungeteilten Gebäuden sein muss. Auf dem Gebiet der früheren DDR ist der Erwerb von Eigentumswohnungen erst seit Anfang der 90er Jahre möglich – auch hierdurch sind die durchschnittlichen bisherigen Haltedauern entsprechend kurz.

Eigentübertypen

Eine Darstellung der gebäudebezogenen Eigentübertypen ist nur für ungeteilte Mehrfamilienhäuser möglich.

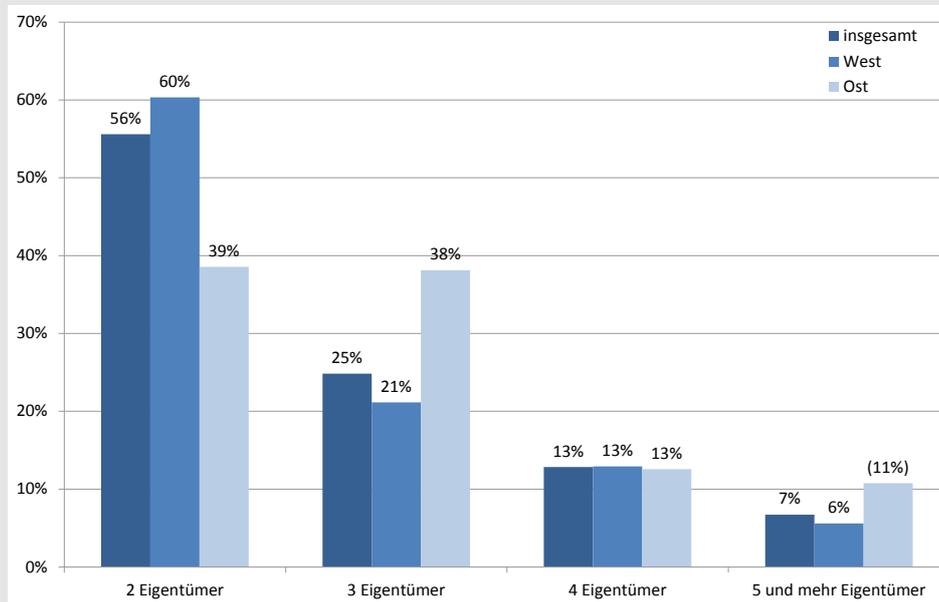
Rund sechs von zehn solcher Gebäude mit Mietwohnungen im Privateigentum gehören einer einzigen Person (vgl. Abbildung 28). Gibt es dagegen mehrere Eigentümer, so sind diese Gebäude überwiegend im Eigentum von Ehepaaren. An der Aufteilung auf die verschiedenen Eigentümergruppen ändert sich bei einer getrennten Betrachtung nach West- und Ostdeutschland im Wesentlichen nichts. Lediglich GBRs haben im Ostteil Deutschlands im Verhältnis zu Alleineigentümern und Ehepaaren ein statistisch signifikant höheres Gewicht als in den alten Bundesländern (13% vs. 7%).

Abbildung 28: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach dem Eigentübertyp

Quelle: Eigene Berechnungen.

Erbengemeinschaften und GbRs mit Eigentum an Mehrfamilienhäusern sind überwiegend sehr klein, wie Abbildung 29 deutlich macht. Bundesweit dominieren Zwei- und Dreipersonengesellschaften bzw. -gemeinschaften. Wegen des relativ kleinen Stichprobenumfangs, auf dem Abbildung 29 beruht, lassen sich die dargestellten Ost-West-Unterschiede bis auf den Fall zweier Eigentümer statistisch nicht absichern.

Abbildung 29: Ungeteilte Untersuchungsgebäude von Erbengemeinschaften und GbRs nach der Zahl ihrer Mitglieder

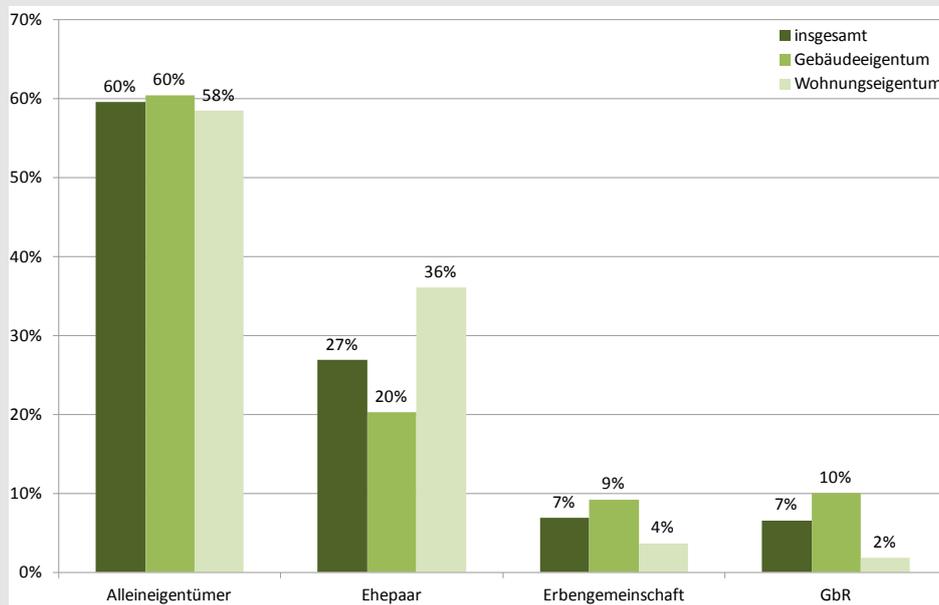


Quelle: Eigene Berechnungen.

Analysiert man die Eigentumsverhältnisse auf Mietwohnungsebene, können auch Wohnungen in geteilten Gebäuden berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 30, Abbildung 31 und Tabelle 17).

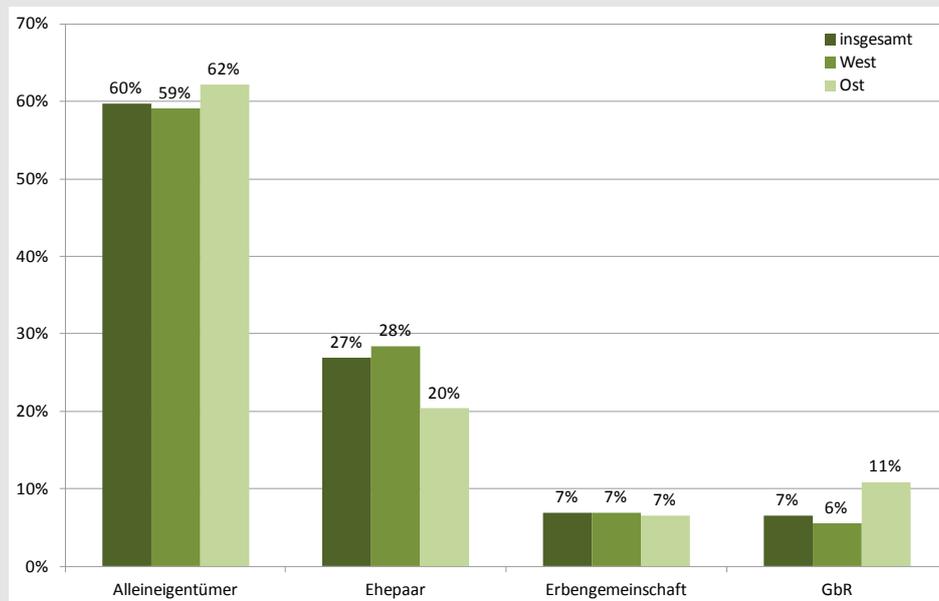
Ebenso wie bei den ungeteilten Gebäuden gehören 60% aller Mietwohnungen einer Person allein, fast drei von zehn sind im Eigentum eines Ehepaars, während jeweils 7% der Mietwohnungen Erbengemeinschaften bzw. GbRs gehören.

Abbildung 30: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 31: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Eine deutlich größere Bedeutung als Eigentümergruppe haben Erbengemeinschaften und GbRs bei den Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden mit zusammen 19% gegenüber ca. 5% dieser beiden Gruppen bei den WEG-Mietwohnungen. Ehepaare haben als Eigentümer im Bereich des Gebäudeeigentums hingegen eine wesentlich geringere Bedeutung, als es in geteilten Gebäuden der Fall ist (20% vs. 36%).

Der mit 10% vergleichsweise hohe Anteil von GbRs im Fall von Gebäudeeigentum dürfte sich insbesondere mit den hohen Anschaffungskosten für ungeteilte Mehrfamilienhäuser erklären. Erst durch den Zusammenschluss mehrerer Personen zu einer GbR werden die Finanzierungskosten für jeden einzelnen tragbar. Im Fall von Eigentumswohnungen besteht dagegen in weitaus geringerem Maße die Notwendigkeit eines gemeinschaftlichen Erwerbs. Die Unterschiede im Hinblick auf den Eigentübertyp „Ehepaar“ sind dagegen insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Erwerbswege zu sehen. Wie bereits an früherer Stelle ausgeführt (vgl. Abbildung 20 und Tabelle 15), wurden Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden anteilig häufiger vererbt, geschenkt oder übertragen als Mietwohnungen in geteilten Gebäuden, bei denen stattdessen der käufliche Erwerb ein deutlich höheres anteiliges Gewicht einnimmt. Eine Vererbung, Schenkung oder Übertragung an Ehepaare ist vermutlich die Ausnahme. Daher ist der Anteil von Ehepaaren unter den Eigentümern von Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden folglich geringer als der Anteil von Ehepaaren unter den Eigentümern von vermieteten Eigentumswohnungen.

Beim Ost-West-Vergleich fällt auf, dass Ehepaare im Osten ein merklich und statistisch signifikant geringeres Gewicht unter den Eigentümergruppen einnehmen als im Westen (20% vs. 28%). Stattdessen gibt es in Ostdeutschland überproportional viele Mietwohnungen im Eigentum von Einzelpersonen und GbRs. Diese Strukturunterschiede werden vor allem durch Mietwohnungen in geteilten Gebäuden verursacht, wo der Ost-West-Abstand 8 (Alleineigentümer) bzw. 9 Prozentpunkte (Ehepaar) beträgt.

Tabelle 17: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Eigentübertyp (Spaltenprozent)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Alleineigentümer	61%	60%	60%	57%	65%	58%	59%	62%	60%
Ehepaar	22%	15%	20%	38%	28%	36%	28%	20%	27%
Erbengemeinschaft	9%	10%	9%	4%	2%	4%	7%	7%	7%
GbR	9%	15%	10%	1%	5%	2%	6%	11%	7%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

Quelle: Eigene Berechnungen.

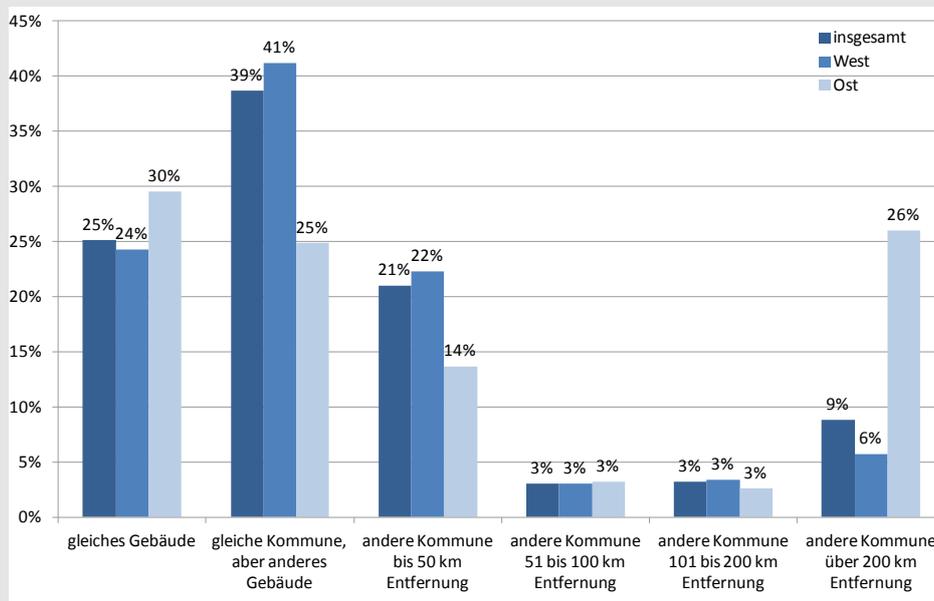
Insgesamt ist festzuhalten, dass mit Abstand am meisten Objekte (sowohl 60% der Gebäude als auch 60% der Mietwohnungen) privaten Alleineigentümern gehören. Zusammen mit der Eigentümergruppe „Ehepaare“ haben diese beiden Eigentübertypen einen Anteil von 83% der Gebäude bzw. 87% der Mietwohnungen. Die Erbengemeinschaften und GbRs spielen dagegen eine insgesamt kleine Rolle. Gleichzeitig werden auch sie durch überwiegend kleinste Gesellschaften bzw. Gemeinschaften mit mehrheitlich zwei bis drei Personen geprägt. Im Wohnungseigentum sind in Ost-, aber auch in Westdeutschland Alleineigentümer oder Ehepaare mit zusammen 94% bzw. 95% Anteil an den Mietwohnungen noch dominanter.

Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers

Insgesamt wird jedes vierte ungeteilte Mehrfamilienmietshaus vom befragten Eigentümer selbst bewohnt (Abbildung 32)²⁵. In weiteren 39% der Fälle wohnt der befragte Eigentümer immerhin in derselben Gemeinde oder Stadt. Bei 9% der ungeteilten Gebäude beträgt die Entfernung zum Wohnort des Eigentümers dagegen über 200 km.

Hinter den bundesweiten Zahlen verbergen sich bemerkenswerte und statistisch abgesicherte Unterschiede zwischen west- und ostdeutschen Gebäuden. (Gerundet) 66% der in Westdeutschland stehenden Untersuchungsgebäude befinden sich im Wohnort des befragten Eigentümers. In Ostdeutschland beträgt dieser Anteil nur 54%. Bei weiteren 22% der westdeutschen, aber nur 14% der ostdeutschen ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser wohnt der Eigentümer zwar außerhalb, jedoch in einem Umkreis von maximal 50 km Entfernung. Distanzen von mehr als 200 km sind bei westdeutschen Untersuchungsgebäuden die Ausnahme, in Ostdeutschland hingegen nicht selten (6% vs. 26%).

Abbildung 32: Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Bei einem Wechsel der Betrachtungsebene von Gebäuden auf Mietwohnungen können auch Wohnungen in nach WEG geteilten Gebäuden in die Analyse aufgenommen werden (vgl. Abbildung 33, Abbildung 34 und Tabelle 18).

Dabei zeigt sich, dass statistisch signifikante Unterschiede im Hinblick auf die Entfernung zwischen Wohnungsstandort und Eigentümerwohntort nicht nur zwischen beiden Landesteilen bestehen (vgl. Abbildung 34), sondern auch zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum (vgl. Abbildung 33). So ist die Wahrscheinlichkeit, mit der der befragte Eigentümer im selben Gebäude oder wenigstens in derselben Kommune wohnt, im Fall von Gebäudeeigentum mit 60% größer als im Fall von Wohnungseigentum (40%). Während

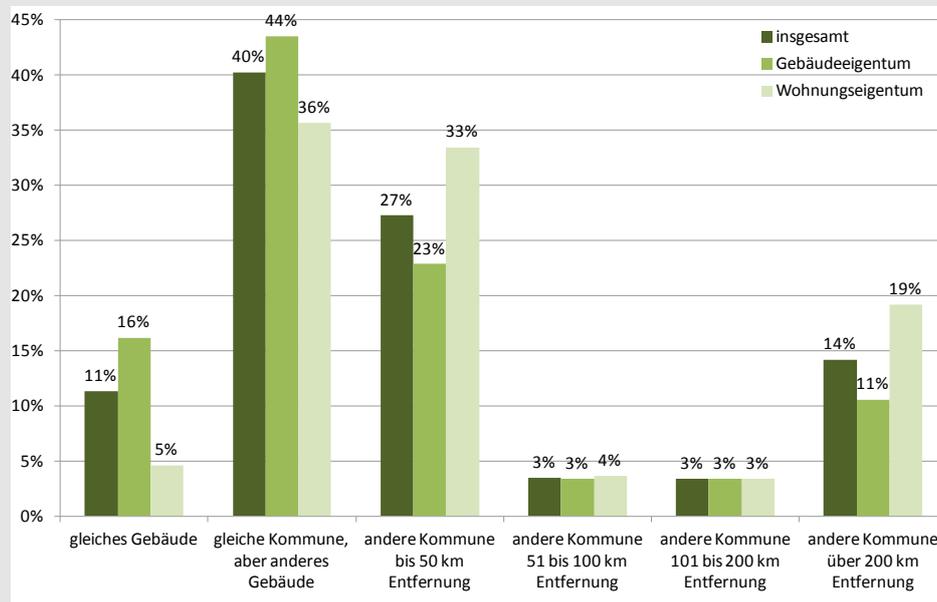
²⁵ Eine gebäudebezogene Analyse der Entfernung zwischen Gebäudestandort und Eigentümerwohntort ist nur für ungeteilte, nicht aber für nach WEG geteilte Gebäude sinnvoll, da bei Letzteren nur der Wohnort des Befragten und damit nur der Wohnort eines einzigen Mitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft bekannt ist.

es im Fall von Gebäudeeigentum somit die Regel ist, dass der Eigentümer in derselben Gemeinde oder Stadt wohnt, verhält es sich beim Wohnungseigentum gerade umgekehrt. Fast jede fünfte vermietete Eigentumswohnung liegt sogar mehr als 200 km entfernt vom Eigentümerwohntort. Inwieweit sich diese Unterschiede auf die jeweils spezifischen Erwerbswege und auf unterschiedliche Motive bei einem käuflichen Objekterwerb zurückführen lassen, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden, da in der Befragung lediglich die Entfernung des Untersuchungsobjekts zum gegenwärtigen Eigentümerwohnsitz erhoben wurde, nicht aber zum Wohnsitz des Eigentümers zum Zeitpunkt des Objekterwerbs. Auffällig sind jedoch die folgenden Befunde:

- Bei 57% der vererbten bzw. verschenkten Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden, aber nur bei 39% der vererbten bzw. verschenkten Mietwohnungen in nach WEG geteilten Gebäuden lebt der jetzige Eigentümer im gleichen Gebäude oder in der gleichen Kommune. Gleichzeitig haben die beiden Übertragungswege „Erbschaft“ und „Schenkung, Übertragung“ bei Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden ein größeres Gewicht als bei Mietwohnungen in geteilten Gebäuden (41% vs. 11%, vgl. Abbildung 20 und Tabelle 15).
- Bei 38% der käuflich erworbenen oder neugebauten ungeteilten Gebäude, aber bei (gerundet) nur 27% der investiv erworbenen Eigentumswohnungen war die Selbstnutzung ein ziemlich wichtiges oder sogar sehr wichtiges Erwerbsmotiv (vgl. Abbildung 52). In rund zwei von drei der käuflich erworbenen oder neugebauten ungeteilten Gebäude, bei denen die Selbstnutzung zumindest ein ziemlich wichtiges Kaufmotiv war, wohnt der Eigentümer noch immer.

Die Befunde deuten zum einen darauf hin, dass Erbschaften und Schenkungen, denen im Fall von Gebäudeeigentum ein nachweislich höheres Gewicht zukommt als im Fall von Wohnungseigentum, schwerpunktmäßig wohnortnah erfolgen. Zum anderen werden viele ungeteilte Mehrfamilienhäuser offensichtlich in der Absicht erworben, darin dauerhaft zu leben und nicht selbst bewohnte Wohnungen zu vermieten. Das Selbstnutzungsmotiv ist bei investiv erworbenen Mietwohnungen in nach WEG geteilten Gebäuden dagegen weniger stark verbreitet, aber gleichwohl vorhanden. Möglicherweise werden selbstgenutzte Eigentumswohnungen eher als selbstgenutzte Gebäude im Bewusstsein und in der Absicht erworben, sie bei einer veränderten Lebenssituation, die einen Wohnortwechsel nahelegt, wieder zu verlassen, sie dabei aber nicht zu verkaufen, sondern stattdessen zu vermieten.

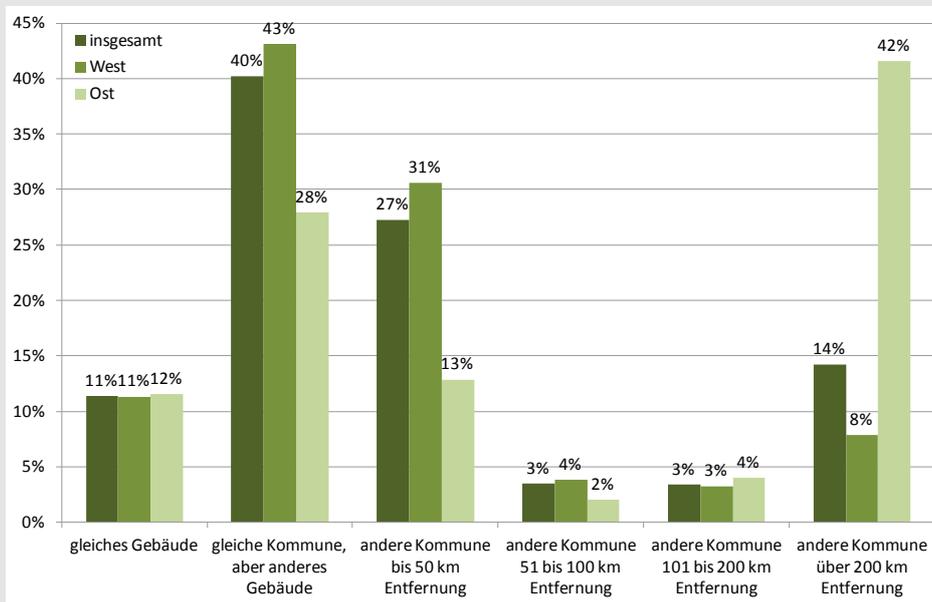
Abbildung 33: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Beim Ost-West-Vergleich aller untersuchten Mietwohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der gebäudebezogenen Betrachtung der Wohnortdistanzen der ungeteilten Gebäude. Bei in Westdeutschland liegenden Objekten ist der Anteil derjenigen Mietwohnungen, deren Eigentümer in räumlicher Nähe zum Objekt wohnt, ungleich größer als bei Objekten in Ostdeutschland. Besonders erwähnenswert ist, dass bei mehr als vier von zehn ostdeutschen Mietwohnungen und sogar bei fast sechs von zehn ostdeutschen Mietwohnungen in geteilten Gebäuden der Eigentümer mehr als 200 km entfernt wohnt. Auch wenn der Wohnort des Eigentümers in der Befragung nicht erhoben wurde, drängt sich die Vermutung auf, dass diese Eigentümer Westdeutsche sind, die in den Nachwendejahren in Ostdeutschland aufgrund der damaligen Sonderabschreibungsmöglichkeiten Vermietungsobjekte erworben haben.

Abbildung 34: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 18: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
gleiches Gebäude	16%	17%	16%	5%	2%	5%	11%	12%	11%
gleiche Kommune	46%	33%	44%	39%	20%	36%	43%	28%	40%
bis 50 km	25%	13%	23%	38%	13%	33%	31%	13%	27%
51 bis 100 km	4%	3%	3%	4%	(1%)	4%	4%	2%	3%
101 bis 200 km	4%	2%	3%	3%	7%	3%	3%	4%	3%
über 200 km	5%	31%	11%	11%	59%	19%	8%	42%	14%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

Quelle: Eigene Berechnungen.

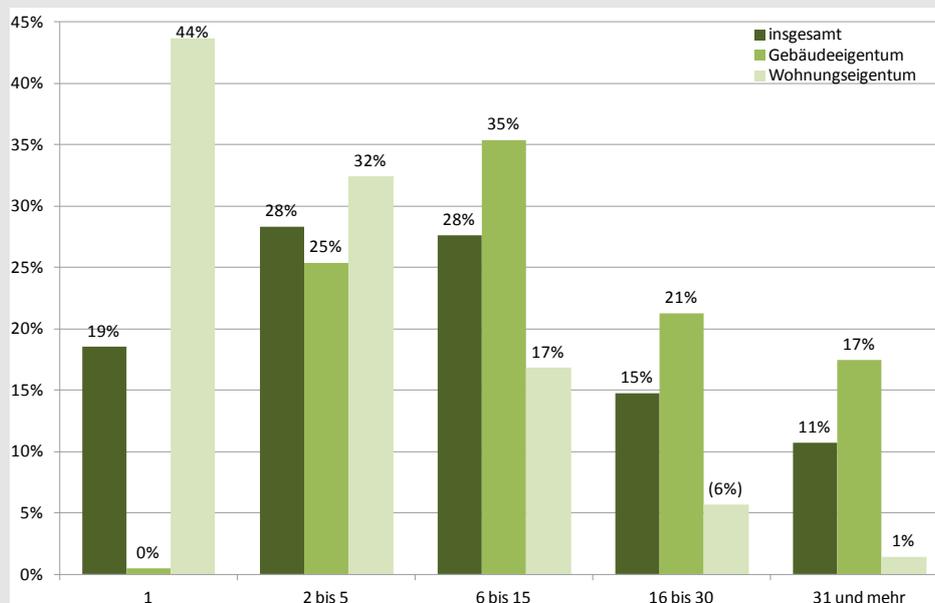
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Distanzen zum Wohnsitz des Eigentümers bei Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden und solchen in Westdeutschland im Durchschnitt geringer sind als bei vermieteten Eigentumswohnungen bzw. bei Wohnungen, die im Ostteil Deutschlands liegen. Es spricht einiges dafür, dass sich die Unterschiede zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum unter anderem mit unterschiedlichen Erwerbswegen und -motiven erklären lassen, während die Unterschiede im Hinblick auf die beiden Landesteile zumindest zum Teil in der historischen Sondersituation in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zu suchen sein dürften.

Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers

Untersuchungsrelevante Mietwohnungen unterscheiden sich auch darin, ob der jeweils befragte Eigentümer noch über weitere Mehrfamilienhausmietwohnungen verfügt und wenn ja, um wie viele es sich dabei handelt. So vermieten bei 19% aller untersuchungsrelevanten Mietwohnungen die befragten Eigentümer keine weiteren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, d.h. dass sich 81% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Eigentum von Personen befinden, die weitere, in Mehrfamilienhäusern gelegene Mietwohnungen besitzen (vgl. Abbildung 35, Abbildung 36 und Tabelle 19). Immerhin 11% der Mehrfamilienhausmietwohnungen in privater Hand gehören Eigentümern mit einem Gesamteigentum an über 30 solcher Wohnungen.

Zwischen Mietwohnungen in ungeteilten und solchen in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern gibt es beträchtliche, statistisch abgesicherte Strukturunterschiede (vgl. Abbildung 35). Wie zu erwarten, gibt es kaum untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Gebäudeeigentum, deren Eigentümer keine weiteren Mehrfamilienhausmietwohnungen besitzen. Bei den wenigen Fällen handelt es sich um Mietwohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern, in denen alle anderen Wohnungen nicht als Mietwohnung genutzt werden, sondern von den Eigentümern selbst bewohnt oder für Nichtwohnzwecke genutzt werden, z.B. als Arztpraxis oder als Büro. Während es bei Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden somit die große Ausnahme ist, dass der befragte Eigentümer keine weiteren untersuchungsrelevanten Mietwohnungen besitzt, ist es bei vermieteten Eigentumswohnungen (fast) die Regel: 44% solcher Wohnungen sind im Eigentum von Personen, die keine weiteren Mehrfamilienhausmietwohnungen besitzen. Am anderen Ende der Skala verhält es sich dagegen umgekehrt, denn nur 1% der untersuchungsrelevanten Eigentumswohnungen, aber 17% der Mietwohnungen in ungeteilten Mehrfamilienhäusern gehören Mehrfacheigentümern mit 31 und mehr Mehrfamilienhausmietwohnungen.

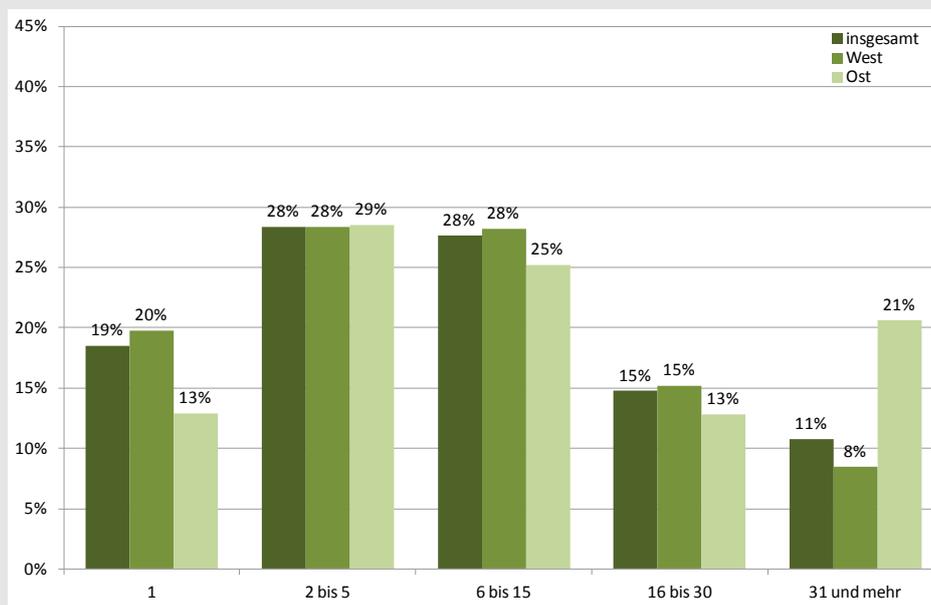
Abbildung 35: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Die in Abbildung 36 grafisch veranschaulichten Ost-West-Unterschiede nehmen sich im Vergleich zu denjenigen zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden vergleichsweise bescheiden aus. Gleichwohl gibt es zwei statistisch signifikante strukturelle Unterschiede. Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in Westdeutschland gehören zu größeren Anteilen Eigentümern ohne weitere Mietwohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern als solche im Ostteil Deutschlands (20% vs. 13%), wohingegen der Anteil von Wohnungen von Eigentümern mit beträchtlichem Mietimmobilienvermögen (31 Mehrfamilienhausmietwohnungen und mehr) in Ostdeutschland größer ist als in Westdeutschland (21% vs. 8%).

Abbildung 36: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 19: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach dem Gesamtumfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers (Spaltenprozente)

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
1	0%	0%	0%	46%	33%	44%	20%	13%	19%
2 bis 5	26%	21%	25%	31%	41%	32%	28%	29%	28%
6 bis 15	37%	28%	35%	16%	20%	17%	28%	25%	28%
16 bis 30	22%	19%	21%	(6%)	3%	(6%)	15%	13%	15%
31 und mehr	14%	31%	17%	1%	(3%)	1%	8%	21%	11%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.977	1.240	6.217	3.700	765	4.465	8.678	2.004	10.682

Quelle: Eigene Berechnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen von Eigentümern ohne weiteres in Mehrfamilienhäusern gelegenes Mietimmobilien Eigentum fast immer um vermietete Eigentumswohnungen handelt, während untersuchungsrelevante Mietwohnungen von Mehrfacheigentümern stark überproportional häufig in ungeteilten Gebäuden vorzufinden sind. Mehrfamilienhausmietwohnungen im Westen gehören überproportional häufig Eigentümern, die keine weiteren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermieten, und unterproportional häufig Personen mit 31 und mehr Mietwohnungen.

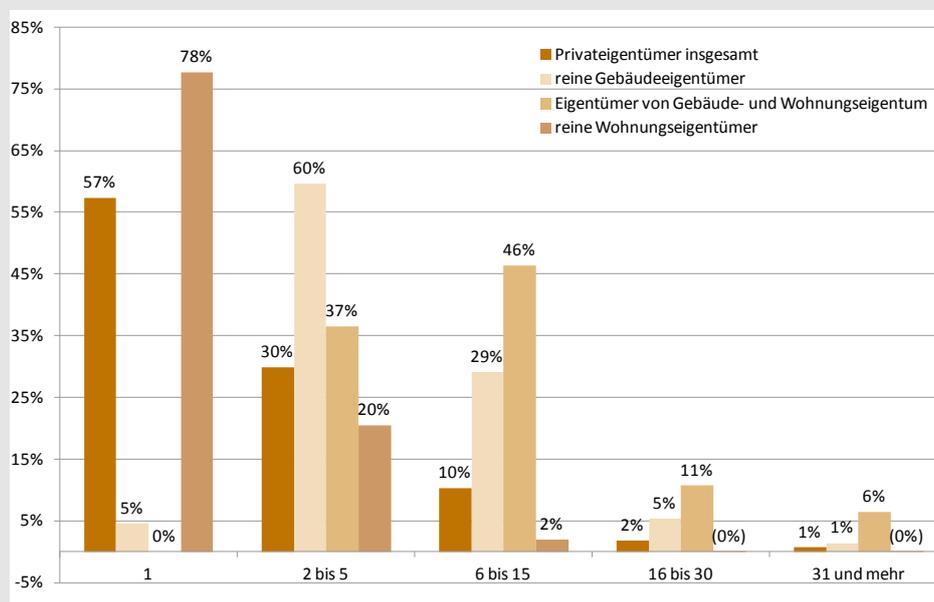
3.3.2 Eigentümerbezogene Strukturdaten

Im Folgenden wird die Bezugsperspektive der Analyse der Strukturdaten verändert und von der Sicht mit der Objektebene als Ausgangspunkt auf eine Betrachtung der Eigentümerebene gewechselt.

Untersuchungsrelevantes Immobilieneigentum

Bei 57% bzw. bei rund 2,8 Mio. der 4,9 Mio. Privateigentümer, die in Deutschland Eigentum an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern haben (vgl. Tabelle 5), beschränkt sich das Eigentum auf eine einzige Mietwohnung (vgl. Abbildung 37 und Tabelle 20). Mit zunehmendem Mietwohnungsbestand werden die Anteile der entsprechenden Eigentümergruppen deutlich kleiner („Rechtsschiefe“). So hat nur etwa jeder achte Privateigentümer Eigentum an mindestens 6 Mietwohnungen und nur etwa einem Prozent der Privateigentümer gehören 31 untersuchungsrelevante Mietwohnungen oder mehr.

Abbildung 37: Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen und nach der Art dieses Mietimmobilieneigentums



Quelle: Eigene Berechnungen.

Differenziert man nach der bereits im Unterkapitel 3.2 vorgestellten Unterteilung nach drei Gruppen von Privateigentümern („reine Gebäudeeigentümer“, „Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum“ und „reine Wohnungseigentümer“), bleibt die Rechtsschiefe der Verteilung der Mietwohnungsbestände nur noch bei den reinen Wohnungseigentümern bestehen. Dies sind diejenigen Privateigentümer, deren Eigentum an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen ausschließlich aus Eigentumswohnungen besteht und

die mit knapp 3,6 Mio. Personen die mit Abstand größte Gruppe bilden (vgl. Tabelle 5). 78% dieser Personen können dabei jeweils nur eine einzige untersuchungsrelevante Mietwohnung ihr Eigen nennen. Unter den knapp 1,1 Mio. reinen Gebäudeeigentümern, d.h. solchen Privateigentümern, die ausschließlich in ungeteilten Mehrfamilienhäusern Mietwohnungen besitzen, haben dagegen nur 5% ausschließlich eine einzige untersuchungsrelevante Mietwohnung. Hierbei handelt es sich um Personen mit nur einem einzigen untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhaus, dessen andere Wohnungen die Mietwohnungsdefinition nicht erfüllen, insbesondere weil sie vom Eigentümer selbstgenutzt werden oder einer gewerblichen Nutzung unterliegen, beispielsweise als Arztpraxis oder als Büro. Dieses Ergebnis korrespondiert mit der an früherer Stelle beschriebenen Beobachtung, wonach es sich bei Mehrfamilienhausmietwohnungen von Eigentümern ohne weiteres Mietimmobilienbesitz in Mehrfamilienhäusern fast ausschließlich um vermietete Eigentumswohnungen handelt (vgl. Abbildung 35 bzw. Tabelle 19). Bei fast neun von zehn reinen Gebäudeeigentümern bewegt sich der Mietwohnungsbestand zwischen 2 und 15 Wohnungen. (Gerundete) 7% haben mehr als 15 Mietwohnungen. Privateigentümer mit Mietwohnungen in geteilten wie in ungeteilten Mehrfamilienhäusern halten wie erwartet die größten Bestände. Fast jeder zweite dieser mit fast 0,3 Mio. am schwächsten besetzten Eigentümergruppe verfügt über 6 bis 15 Mietwohnungen, fast jeder Fünfte hat Eigentum an noch größeren Beständen.

Tabelle 20: Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen und nach der Art dieses Mietimmobilienbesitzes (Spaltenprozente)

	Privateigentümer insgesamt	reine Gebäudeeigentümer	Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum	reine Wohnungseigentümer
1	57%	5%	-	78%
2 bis 5	30%	60%	37%	20%
6 bis 15	10%	29%	46%	2%
16 bis 30	2%	5%	11%	(0%)
31 und mehr	1%	1%	6%	(0%)
insgesamt	100%	100%	100%	100%
insgesamt (absolut, in 1.000)	4.949	1.071	288	3.590

Quelle: Eigene Berechnungen.

Aufgrund der relativ schwachen Besetzungen derjenigen Privateigentümergruppe, die sowohl untersuchungsrelevantes Gebäude- als auch Wohnungseigentum hat, wird diese Gruppe in den nachfolgenden Auswertungen mit den reinen Gebäudeeigentümern zur Gruppe „Gebäudeeigentümer“ zusammengefasst. Die Zusammenlegung mit den reinen Gebäudeeigentümern ist mit Blick auf die Bestandsstruktur in Abbildung 37 bzw. Tabelle 20 sinnvoller als eine Zusammenlegung mit der Gruppe der reinen Wohnungseigentümer.

Festzuhalten ist, dass Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Mehrzahl eine einzige Mietwohnung besitzen. Diese Gruppe wird von den Eigentümern einer als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnung in geteilten Gebäuden geprägt. Die zweitwichtigste Eigentümergruppe ist diejenige mit ausschließlich ungeteiltem Gebäudebesitz. Sie umfasst immerhin knapp 1,1 Mio. Personen und hat in der Mehrzahl (60%) zwischen 2 bis 5 Mietwohnungen, knapp ein Drittel ist Eigentümer von 6 bis 15 Wohnungen. Größere Bestände mit mehr als 16 Mietwohnungen haben (gerundet) insgesamt nur rund 2% aller Privateigentümer. Hierunter fallen insbesondere Eigentümer mit Beständen in Gebäudeeigentum bzw. auch die kleine Gruppe derjenigen Privateigentümer, die sowohl Gebäude- als auch Wohnungseigentum haben. In der dargestellten Struktur der Eigentumssumfänge spiegelt sich die unter Abschnitt 3.3.1 („Ge-

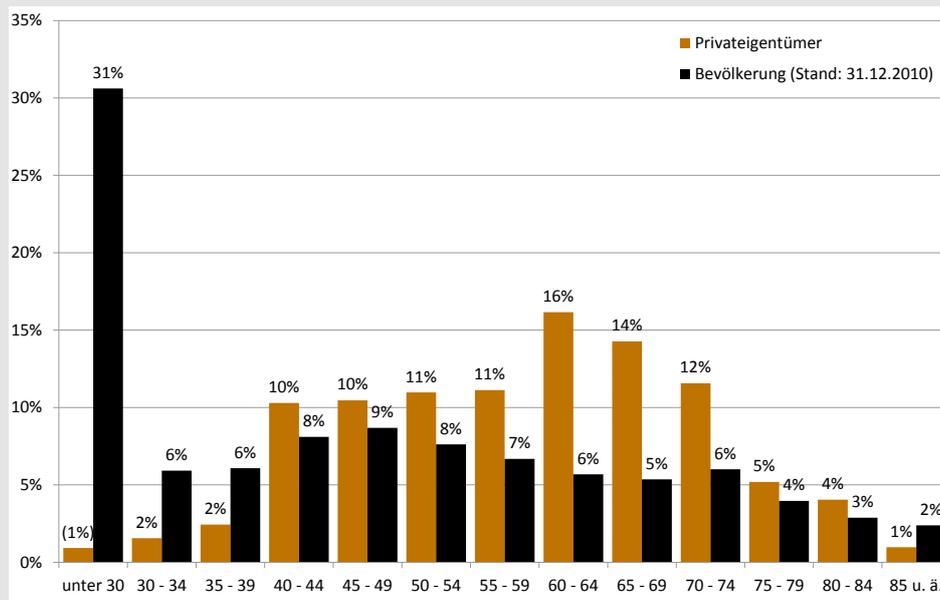
bäudegröße“) skizzierte mehrheitliche Kleinteiligkeit der Mietshäuser mit einem hohen Anteil von Gebäuden mit bis zu maximal sechs Wohnungen wider.

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Privateigentümer zeichnet sich durch eine starke Betonung der mittleren und älteren Jahrgänge (vgl. Abbildung 38) mit einem hohen Durchschnittsalter (vgl. Abbildung 40) aus.

Die Basis für diese Verteilung ist in erster Linie in der vermögensbedingt überwiegend erst in einer späteren Lebensphase zu realisierenden Investitionsmöglichkeit in Immobilien zu sehen. Auch Erben gehören generationenspezifisch häufig nicht zu den jungen Erwerbern. Gleichzeitig sind auch noch die unter Abschnitt 3.3.1 analysierten bisherigen Haltedauern der Objekte von zum Zeitpunkt der Befragung durchschnittlich fast 18 Jahren zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 25). Somit ist es nicht erstaunlich, dass die Altersstruktur der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern erheblich von der der Gesamtbevölkerung abweicht (vgl. Abbildung 38). Gerade einmal 5% der Privateigentümer sind unter 40 Jahre alt. Privateigentümer befinden sich mit einem Anteil von 85% weit überwiegend im Altersbereich zwischen 40 und 74 Jahren, dem bevölkerungsweit mit 48% ein statistisch signifikant geringeres Gewicht zukommt. In den oberen Altersstufen ab 75 Jahren sind die Unterschiede zwischen den beiden Vergleichsgruppen dagegen unsystematisch und nicht statistisch abgesichert²⁶.

Abbildung 38: Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Alter am 31.12.2010 (in Jahren)

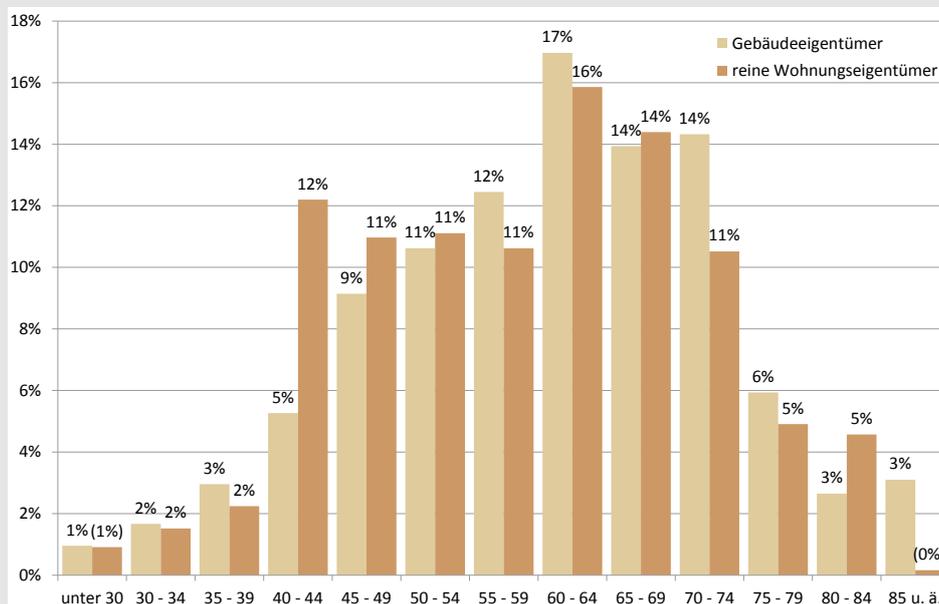


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 1.3. Eigene Berechnungen.

Bei einer Unterscheidung zwischen der Altersstruktur von Privateigentümern, deren Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ausschließlich Wohnungseigentum ist, und derjenigen von Privateigentümern mit mindestens einem ungeteilten und untersuchungsrelevanten Gebäude lassen sich überwiegend nur geringe und unsystematische Differenzen feststellen, die überdies auch nicht statistisch abgesichert sind (vgl. Abbildung 39 und Abbildung 40).

²⁶ Die Anteile für sehr alte Privateigentümer sind bedingt durch mutmaßlich unterdurchschnittliche Teilnahmequoten Hochbetagter an der Befragung unter Umständen systematisch unterschätzt.

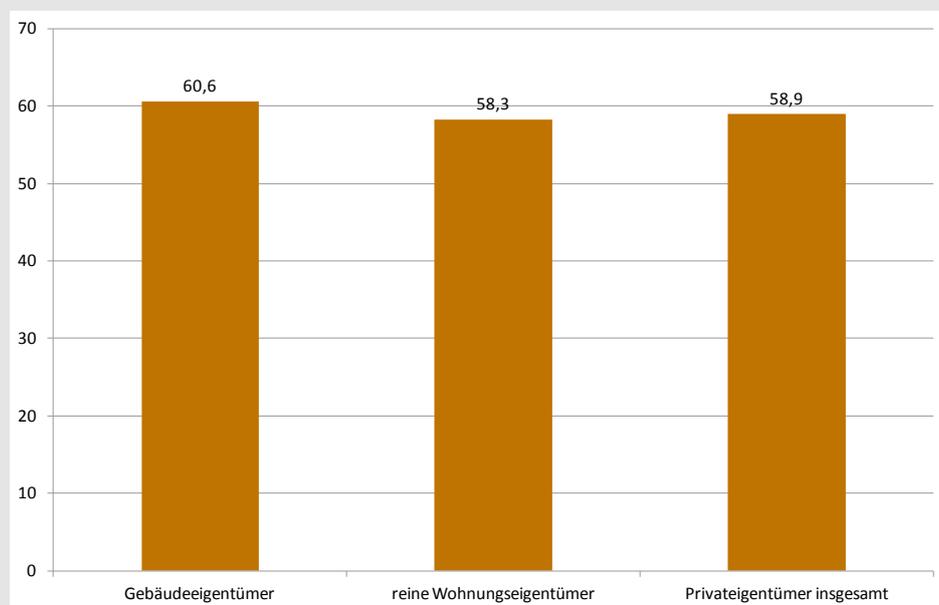
Abbildung 39: Privateigentümer nach dem Alter am 31.12.2010 (in Jahren) und nach der Art des Mietimmobilien Eigentums*



* soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 40: Durchschnittsalter von Privateigentümern am 31.12.2010 (in Jahren)

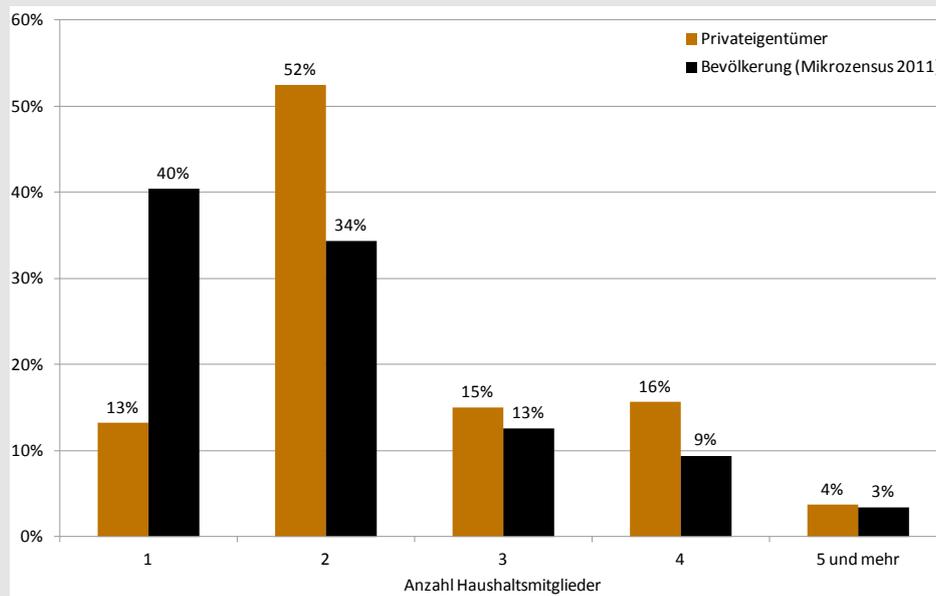


Quelle: Eigene Berechnungen.

Haushaltsgröße der Privateigentümer

Die in dieser Untersuchung im Fokus stehenden Privateigentümer leben in Haushalten, deren Struktur statistisch signifikant von der der Gesamtbevölkerung abweicht (vgl. Abbildung 41). Während bevölkerungsweit 40% der Einwohner Deutschlands alleine leben, sind es unter den Privateigentümern gerade einmal 13%. Folgerichtig nehmen Mehrpersonenhaushalte bei Privateigentümern mit 87% ein wesentlich höheres Gewicht ein, als es in der Gesamtbevölkerung der Fall ist (60%). So lebt beispielsweise mehr als jeder zweite Privateigentümer, aber nur rund jede dritte in Deutschland lebende Person in einem Zweipersonenhaushalt.

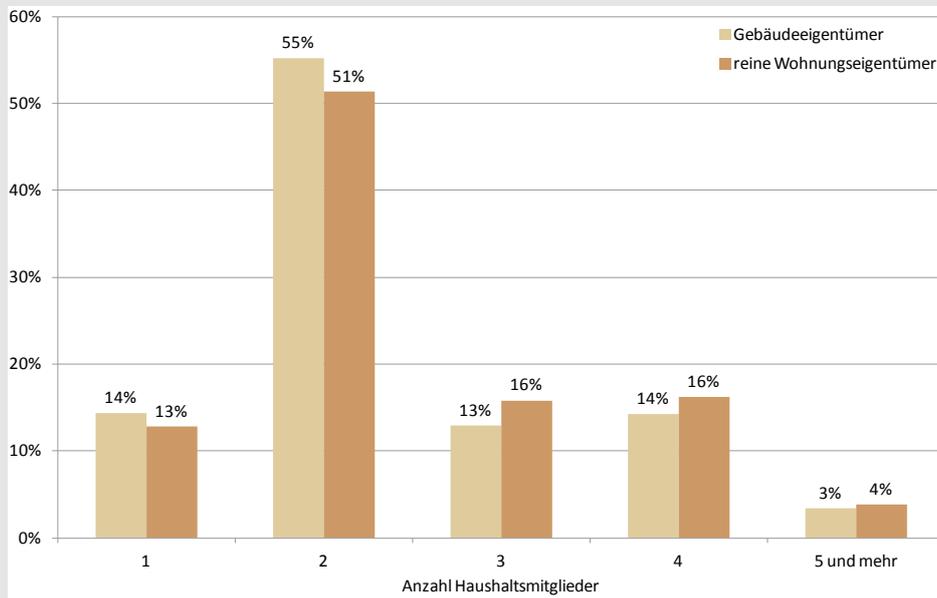
Abbildung 41: Privateigentümer nach der Haushaltsgröße



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 3. Eigene Berechnungen.

Privateigentümer, deren Mehrfamilienhausmietwohnungen allesamt in nach WEG geteilten Gebäuden liegen, leben tendenziell in größeren Haushalten als solche Privateigentümer, die ausschließlich oder auch über Gebäudeeigentum verfügen (vgl. Abbildung 42). Dieses Ergebnis ist auch im Zusammenhang mit der Altersstruktur zu interpretieren: Unter den Gebäudeeigentümern befinden sich im Durchschnitt anteilig mehr 65-Jährigen und Ältere als unter den reinen Wohnungseigentümern; gleichzeitig gehören Ältere entsprechend ihrer Lebensphase überproportional häufig kleineren Haushalten an.

Abbildung 42: Privateigentümer nach der Haushaltsgröße und nach der Art des Mietimmobilienigentums*

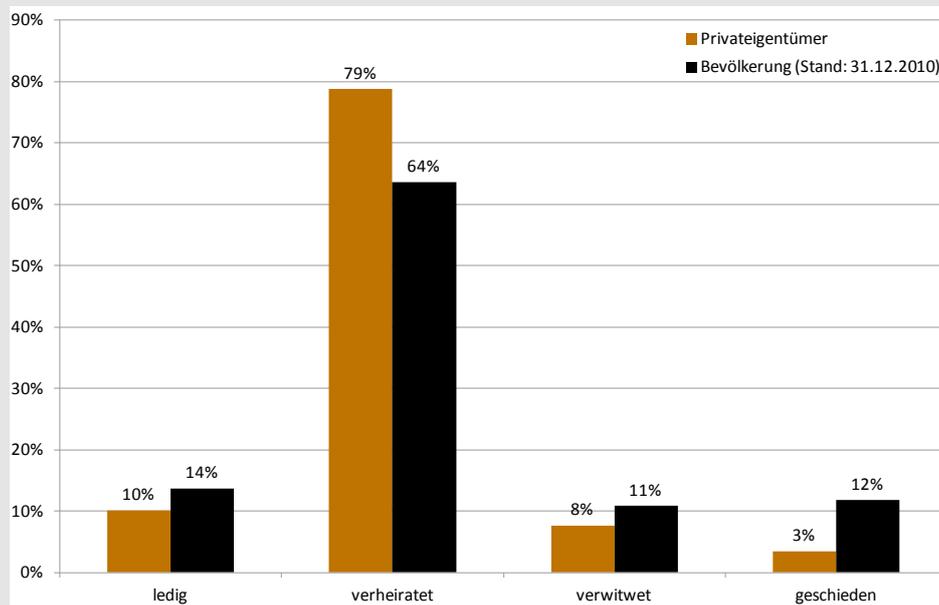


* soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Familienstand

Abbildung 43 zeigt den Familienstand der untersuchungsrelevanten Privateigentümer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung. Da der Familienstand stark mit dem Alter korreliert und sich die Altersstruktur der Bevölkerung, wie an früherer Stelle erläutert (vgl. Abbildung 38), deutlich von derjenigen der Privateigentümer unterscheidet, wurden die bevölkerungsweiten Maßzahlen zum Zwecke der Vergleichbarkeit an die Altersstruktur der Privateigentümer angepasst. Trotz der Altersstandardisierung zeigt der Vergleich, dass statistisch signifikante Strukturunterschiede zwischen Privateigentümern und der Gesamtbevölkerung in Bezug auf den Familienbestand bestehen. Privateigentümer sind demnach weit überproportional häufig verheiratet (79% vs. 64%). Ledige, Verwitwete und Geschiedene sind unter den Privateigentümern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung dagegen anteilig weniger häufig vertreten.

Abbildung 43: Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Familienstand*

* bevölkerungsweite Anteile angepasst an die Altersstruktur der Privateigentümer

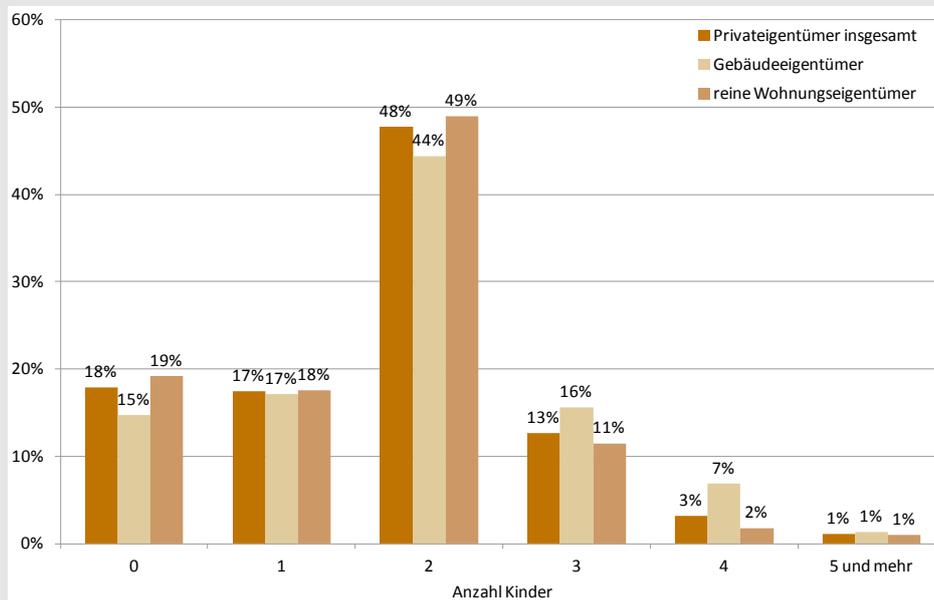
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 1.3. Eigene Berechnungen.

Gebäudeeigentümer und reine Wohnungseigentümer unterscheiden sich in ihrer Familienstandstruktur nur geringfügig voneinander und werden daher an dieser Stelle nicht differenzierter dargestellt.

Kinder

Ob ein Privateigentümer eigene Kinder hat, hat vermutlich Auswirkungen auf sein Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten. Denn mit potenziellen direkten Erben dürfte sein Planungshorizont hinsichtlich des Umgangs mit der eigenen Immobilie häufiger über sein eigenes Leben hinausreichen. Abbildung 44 zufolge haben mehr als vier von fünf Privateigentümer eigene Kinder, und zwar am häufigsten zwei Kinder. Die Unterschiede zwischen Gebäudeeigentümern und reinen Wohnungseigentümern sind dabei gering und mit einer Ausnahme (vier Kinder) auch nicht statistisch abgesichert.

Abbildung 44: Privateigentümer nach der Zahl der Kinder* und nach der Art des Mietimmobilienigentums**



* einschließlich erwachsene Kinder

** soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Sozioökonomischer Status: Einkommensverhältnisse und beruflicher Status

Die Befragungsergebnisse erlauben, den sozioökonomischen Status von Privateigentümern anhand ihrer Einkommensverhältnisse und ihres beruflichen Status zu beschreiben.

Zur Beschreibung der Einkommensverhältnisse kann auf drei Variablen zurückgegriffen werden, nämlich auf

- das monatliche Nettoeinkommen ohne Einkommen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen,
- die monatlichen Einnahmen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen und
- die jährliche Zinsbelastung zur Finanzierung dieser Wohnungen.

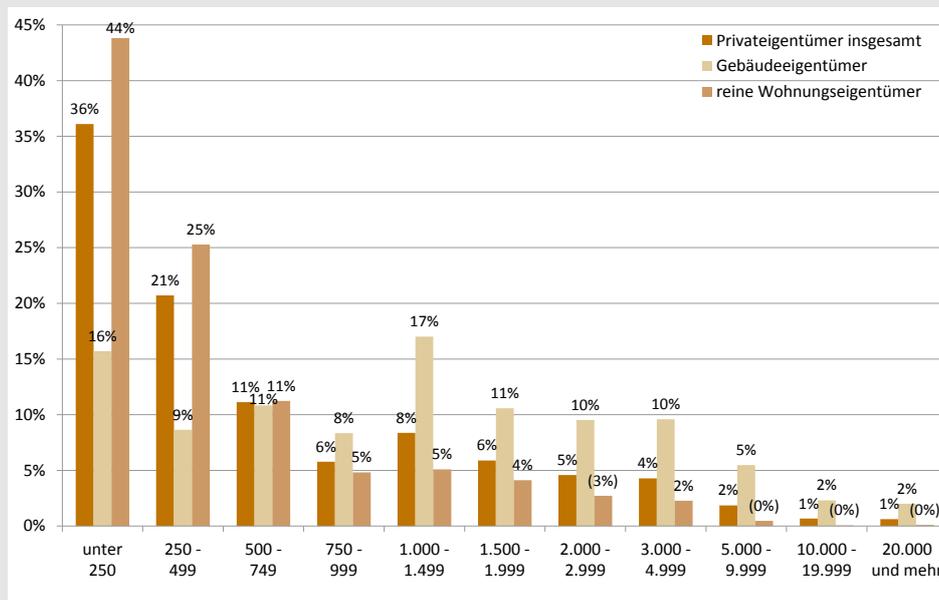
Privateigentümer, die in einer Partnerschaft leben, wurden gebeten, gemeinsame Beträge einzutragen. Dieser Vorgabe lag die Annahme zugrunde, dass es sich im Fall von Partnerschaften schwierig gestalten kann, eine Aufteilung auf die Partner vorzunehmen bzw. den auf den Partner entfallenden Teil herauszurechnen.

Zieht man von den monatlichen Einnahmen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen den zwölften Teil der jährlichen Zinsbelastung zur Finanzierung dieser Wohnungen ab, erhält man einen Schätzwert für das monatliche Einkommen aus der Vermietungstätigkeit, allerdings vor Abzug der monatlichen Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der (zu Wohnzwecken) vermieteten Wohnungen. Auf die Erhebung dieser Ausgabengröße wurde in der Befragung verzichtet, da die entsprechenden Ausgaben selbst auf jährlicher Basis starken Schwankungen unterliegen. Dadurch wäre in die Berechnung des monatlichen Nettoeinkommens eine unerwünschte stochastische Komponente gelangt.

Abbildung 45 zeigt, wie sich die Privateigentümer auf die klassifizierten monatlichen Einkommen aus der Vermietungstätigkeit verteilen. Insbesondere bei den reinen Wohnungseigentümern dominieren, in Verbindung mit der bereits dargestellten kleinteiligen Besitzstruktur, kleine bis sehr kleine Mieteinkommen. So haben 44% dieser Eigentümer Einkommen aus der Vermietung von Wohnraum von bis zu 250 Euro im Monat. 85% dieser Gruppe nimmt bis maximal 1.000 Euro im Monat aus dieser Einkommensquelle ein.

Entsprechend der durchschnittlich größeren Objektzahl erzielen Gebäudeeigentümer im Mittel höhere Einkommen aus ihrer Vermietungstätigkeit. Aber auch in dieser Eigentümergruppe haben rund 16% der Eigentümer Vermietungseinkommen von weniger als 250 Euro im Monat und über 40% bleiben bei unter 1.000 Euro monatlich. Gleichzeitig liegen bei maßgeblichen Anteilen dieser Privateigentümer die Einnahmen zwischen 1.000 bis unter 2.000 Euro (28%) und zwischen 2.000 bis unter 5.000 Euro (19%). Rund 10% haben monatliche Einkommen aus der Vermietungstätigkeit von 5.000 Euro und mehr. Inwieweit die Ursachen der unterschiedlichen Strukturen zwischen Gebäuden- und reinen Wohnungseigentümern in den unterschiedlichen Umfängen gehaltener Mietwohnungen liegen, lässt sich indes nicht abschätzen, da die Höhe der Mieteinnahmen multikausal zu erklären ist. Neben der Größe des Mietwohnungsbestandes spielen weitere Faktoren wie insbesondere die Zahl der Miteigentümer und die Qualität, Lage und Größe der Mietwohnungen eine Rolle. Diese Informationen liegen jedoch nur für das Untersuchungsobjekt vor, nicht dagegen für weitere im Eigentum des jeweiligen Befragten befindliche Mietwohnungen in anderen Gebäuden.

Abbildung 45: Privateigentümer nach ihren monatlichen Einkommen* (in Euro) aus der Vermietung von Wohnraum und nach der Art des Mietimmobilien Eigentums*****



* vor Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, jedoch abzüglich von Zinsaufwendungen

** einschließlich Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern

*** soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die folgende Auswertung verbindet die mietspezifischen Einkommen mit dem übrigen monatlichen Nettoeinkommen und veranschaulicht so die gesamten Einkommensverhältnisse der Privateigentümer. Aufgrund geringer Fallzahlen wird dabei allerdings nicht zwischen Gebäude- und reinen Wohnungseigentümern differenziert. In der oberen Hälfte der Abbildung sind die klassifizierten, durchschnittlichen monatlichen Netto-

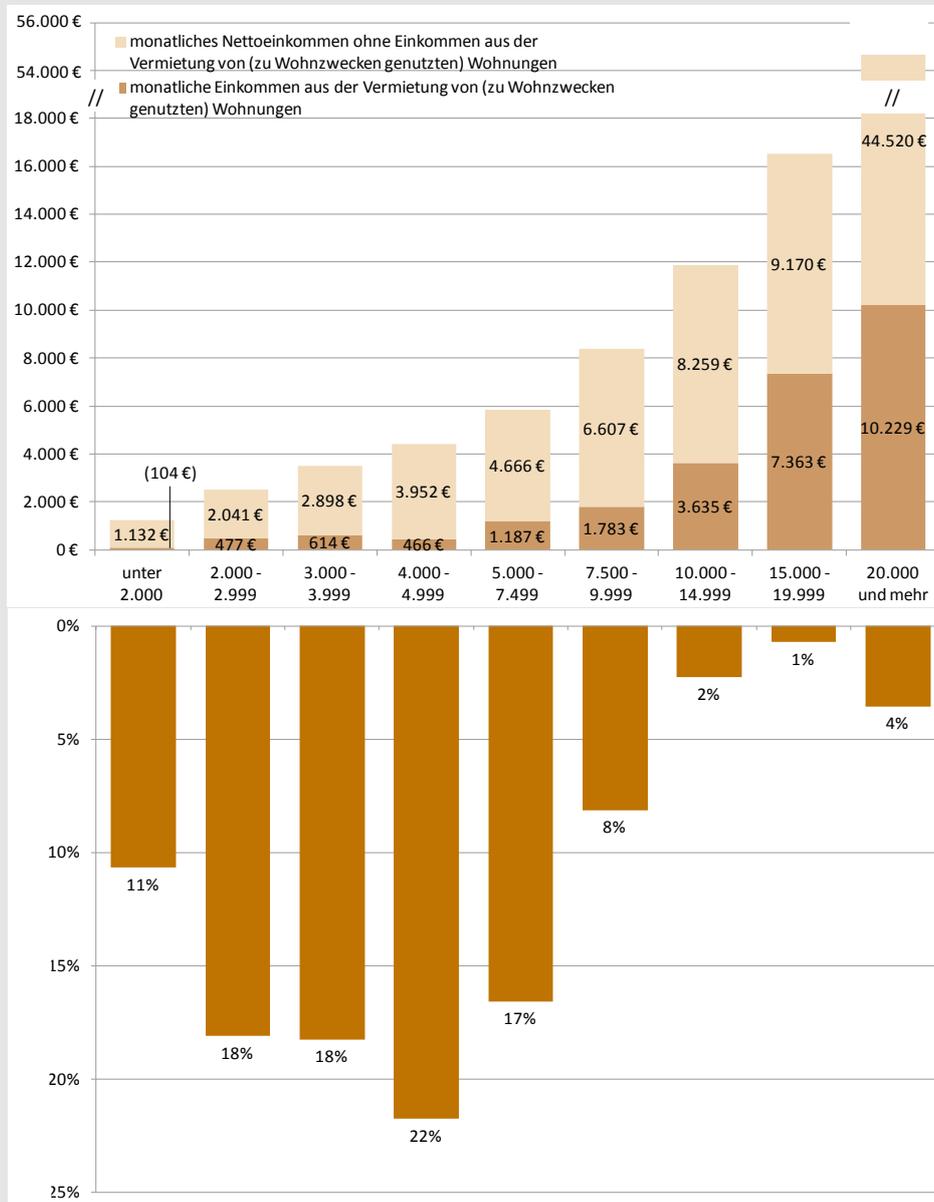
einkommen der Privateigentümer (wie oben ohne Berücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) nach ihrer Zusammensetzung dargestellt. Die korrespondierende untere Hälfte zeigt, wie groß die Anteile der Privateigentümer an den jeweiligen Nettoeinkommensklassen sind. Auch wenn die Einkommen durch die Nichtberücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (zu Wohnzwecken vermieteten) Wohnungen systematisch überschätzt sind, deuten die (in der unteren Hälfte) ausgewiesenen Anteile darauf hin, dass Privateigentümer im Einklang mit den Erwartungen zu überproportionalen Anteilen höheren Einkommensgruppen angehören²⁷. So verfügt beispielsweise fast jeder Dritte über monatlich mindestens 5.000 Euro netto²⁸. In allen betrachteten Einkommensklassen machen die Einkommen aus der Vermietung von Wohnraum einen substantiellen Teil des gesamten Nettoeinkommens aus. Allerdings differieren die Anteile durchaus. Konkret liegen sie zwischen 8% (unter 2.000 Euro) und 45% (15.000 bis 19.999 Euro). Es lässt sich allerdings kein systematischer Zusammenhang mit der Einkommensklasse feststellen.

Die in den unteren bis mittleren Einkommensklassen ausgewiesenen durchschnittlich relativ kleinen (positiven) Einkommen aus der Vermietungstätigkeit zwischen 104 Euro und 614 Euro im Monat zeigen allerdings – in indirekter Form - noch einmal die Kleinteiligkeit der Besitzstruktur mit ihrer Dominanz von einer bzw. wenigen Mietwohnungen je Eigentümer. Über zwei Drittel aller Privateigentümer gehört diesen Einkommensklassen an.

²⁷ Unter anderem ist die Nicht-Einbeziehung der Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ein Grund für die eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Haushaltsbefragungen wie dem Mikrozensus. Ein weiterer Grund für die nur begrenzte Vergleichbarkeit ist darin zu sehen, dass die hier befragten Privateigentümer auch das Einkommen eines solchen Partners mitberücksichtigt haben, mit dem sie weder verheiratet sind noch eine eingetragene Lebenspartnerschaft bilden, während es im Mikrozensus nicht immer möglich ist, solche Formen der Partnerschaft zu identifizieren und die jeweiligen persönlichen Nettoeinkommen zusammenzurechnen. Abgesehen davon ergibt sich im Mikrozensus das Problem, dass die persönlichen Nettoeinkommen nur klassifiziert erhoben werden, wodurch eine Addition von persönlichen Nettoeinkommen nur unter Zugrundelegung bestimmter Annahmen möglich ist.

²⁸ Eigenen Auswertungen des Mikrozensus 2010 zufolge haben nur 8% aller in Deutschland lebenden Paare monatlich mindestens 5.000 Euro netto zur Verfügung. Zu den Grenzen einer unmittelbaren Vergleichbarkeit dieses Ergebnisses vgl. Fußnote 27.

Abbildung 46: Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen* (in Euro) von Privateigentümern nach seiner Zusammensetzung (obere Abbildung) sowie prozentuale Verteilung der Privateigentümer nach ihrem monatlichen Nettoeinkommen (in Euro) (untere Abbildung)**



* vor Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, jedoch abzüglich von Zinsaufwendungen

** ggf. mit Partner

Quelle: Eigene Berechnungen.

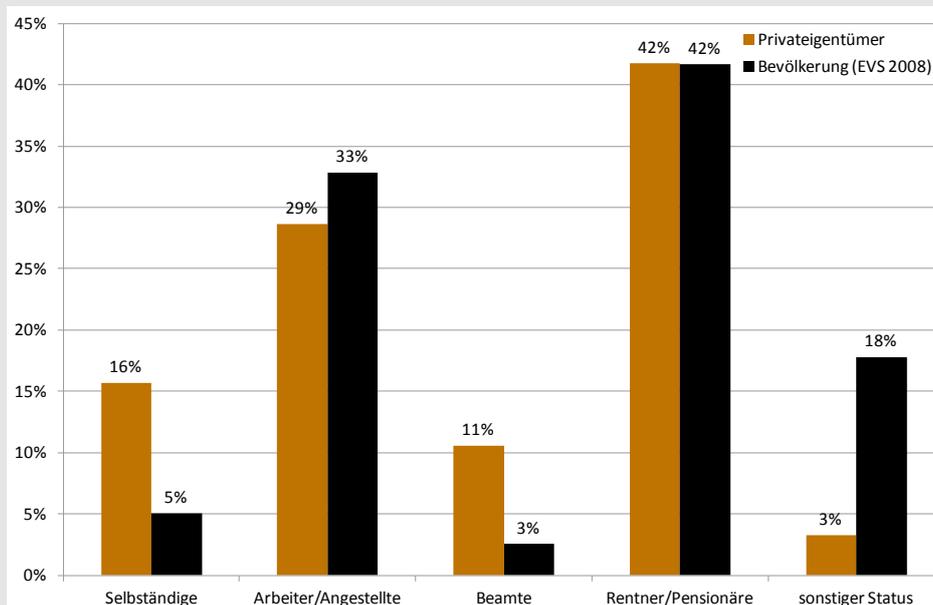
In den beiden folgenden Abbildungen werden die Privateigentümer nach ihrem überwiegenden beruflichen Status voneinander unterschieden. Mehr als vier von zehn Privateigentümern befinden sich bereits im Ruhestand, 29% arbeiten überwiegend als Arbeiter bzw. Angestellte, 16% sind selbständig tätig und 11% sind Beamte (vgl. Abbildung 47). Vergleicht man diese Struktur mit derjenigen der Gesamtbevölkerung, ist wie schon beim Familienstandvergleich zu berücksichtigen, dass die berufliche Stellung mit dem Alter korreliert

und dass erhebliche Altersstrukturunterschiede zwischen den Privateigentümern und der Gesamtbevölkerung bestehen (vgl. Abbildung 38). Um den an dieser Stelle unerwünschten Alterseinfluss auszuschließen, wurden die Bevölkerungsanteile in Abbildung 47 daher an die Altersstruktur der Privateigentümer angepasst. Die Angaben zur Bevölkerung wurden dem Scientific Use File (SUF) der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 entnommen, da die dort verwendeten Merkmalsausprägungen den in der vorliegenden Befragung zugrunde gelegten grundsätzlich sehr nahe kommen²⁹.

Die Gegenüberstellung zwischen Privateigentümern und der Gesamtbevölkerung legt offen, dass unter Privateigentümern Selbständige und Beamte ein statistisch signifikant größeres Gewicht einnehmen als in der (altersstandardisierten) Gesamtbevölkerung. Umgekehrt verhält es sich bei Angehörigen mit einem sonstigen beruflichen Status, zu denen insbesondere Schüler, Studenten und Arbeitslose zu zählen sind. Diese nehmen innerhalb der Privateigentümer nur ein Gewicht in Höhe von 3% ein. Bevölkerungsweit kommen sie nach Altersstandardisierung dagegen auf einen statistisch signifikant höheren Anteil von 18%. Der Unterschied zwischen Arbeiter/Angestellten (29% vs. 33%) ist dagegen gering und statistisch auch nicht abgesichert, während die Anteile von Rentnern und Pensionären sogar gleichauf liegen (jeweils 42%). Im überproportional hohen Anteil von Selbständigen unter den Privateigentümern dürfte sich das Bestreben dieser grundsätzlich von der Rentenversicherungspflicht befreiten Gruppe nach dem Aufbau einer immobiliengestützten Alterssicherung widerspiegeln. Demgegenüber dürfte der hohe Anteil an Beamten auf deren überdurchschnittlich hohen Nettoverdienst³⁰ sowie auf deren vergleichsweise sicheren Arbeitsplatz zurückzuführen sein, was einen käuflichen Immobilienerwerb erleichtert bzw. erst ermöglicht. Der vergleichsweise geringe Anteil von Personen mit sonstigem Status unter den Privateigentümern liegt dagegen darin begründet, dass ein Großteil der Angehörigen dieser Gruppe noch in Ausbildung oder arbeitslos ist und damit in bescheideneren und/oder unsicheren Einkommensverhältnissen lebt.

²⁹ Die einzige Ausnahme betrifft Auszubildende. Diese wurden in der EVS unter den Kategorien „Angestellte“ und „Arbeiter“ erfasst, während sie in der vorliegenden Untersuchung zusammen mit Studenten und Schülern eine eigene Merkmalskategorie bilden. Die bevölkerungsweiten Anteile für Arbeiter/Angestellte in Abbildung 47 sind somit zu hoch ausgewiesen. Das Ausmaß dieser Übererfassung sollte aufgrund der vorgenommenen Altersstandardisierung jedoch gering sein, da die meisten Auszubildenden unter 30 Jahre alt sind und diese Altersklasse bei Privateigentümern und damit in der Standardbevölkerung quantitativ bedeutungslos ist.

³⁰ Einer eigenen Auswertung des Mikrozensus 2010 zufolge haben Beamte und Richter mit 2.652 Euro das durchschnittlich höchste persönliche Monatsnettoeinkommen unter allen Erwerbstätigen, gefolgt von Selbständigen, die im Mittel auf 2.375 Euro im Monat kommen.

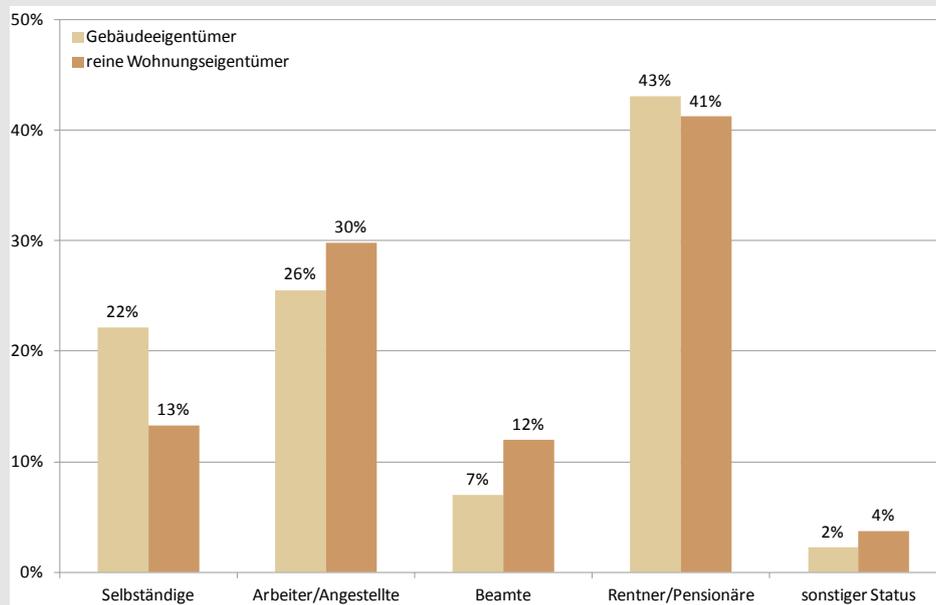
Abbildung 47: Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status*

* bevölkerungsweite Anteile angepasst an die Altersstruktur der Privateigentümer

Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 (SUF). Eigene Berechnungen.

Abbildung 48 bildet ab, wie sich Gebäude- von reinen Wohnungseigentümern hinsichtlich ihres überwiegenden beruflichen Status unterscheiden. Die Unterschiede sind gemeinhin gering und bis auf eine Ausnahme auch nicht statistisch abgesichert. Die Ausnahme betrifft Selbständige, die unter den Gebäudeeigentümern ein statistisch signifikant höheres Gewicht einnehmen als unter den reinen Wohnungseigentümern (22% vs. 13%). Offenbar haben Selbständige für ihre Alterssicherung eine im Vergleich zu anderen Erwerbsgruppen höhere Präferenz für ungeteilte Gebäude gegenüber Eigentumswohnungen. Gemessen an ihrem Gesamtanteil an der (altersstrukturangepassten) Bevölkerung (vgl. Abbildung 47) sind aber auch ihre Anteile am vermieteten Wohnungseigentum weit überdurchschnittlich. Andere Erwerbstätige, d.h. Arbeiter, Angestellte und Beamte zusammengenommen, sind dagegen unter den reinen Wohnungseigentümern anteilig stärker vertreten als unter den Gebäudeeigentümern (42% vs. 33%). Dieser Unterschied ist allerdings nicht statistisch abgesichert. Ein wichtiger Grund für die Präferenz nichtselbständig Erwerbstätiger für das Wohnungs- gegenüber dem Gebäudeeigentum dürfte darin liegen, dass der zum käuflichen Erwerb von Eigentumswohnungen erforderliche Kapitaleinsatz unter sonst gleichen Bedingungen geringer ist als der zum Kauf bzw. Bau von ungeteilten Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 48: Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status und nach der Art des Mietimmobilieneigentums*



* soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Insgesamt zeigen die Befragungsergebnisse, dass die Einkommen aus der Wohnraumvermietung bei einem großen Teil der Privateigentümer vergleichsweise gering sind. Insbesondere ist dies bei den Eigentümern von vermieteten Eigentumswohnungen der Fall, da gerade bei diesen häufig nur eine einzige Wohnung für die Einnahmen aus der Vermietung verantwortlich ist.

Hinter dem Gesamteinkommen der Privateigentümer, das höher als im Schnitt der Bevölkerung ist, verbirgt sich eine differenzierte Einkommensverteilung, die gleichzeitig die überwiegende Kleinteiligkeit des Immobilienbesitzes widerspiegelt. Über zwei Drittel der Privateigentümer haben Nettoeinkommen (einschließlich derer aus der Vermietung) von unter 5.000 Euro monatlich (im Durchschnitt 3.184 Euro). Die durchschnittlichen Einkommen aus der Vermietung (vor dem Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) sind für diese unteren Gruppen mit rund 452 Euro im Monat relativ niedrig. Entsprechend liegt die Quote des Einkommens aus der Vermietungstätigkeit für diese unteren bis mittleren Einkommensklassen bei nur rund 14%. Knapp ein Drittel der Privateigentümer hat monatliche Nettoeinkommen von 5.000 Euro und mehr, und zwar im Mittel 12.772 Euro, wovon 2.692 Euro, d.h. 21%, auf die Vermietungstätigkeit entfallen. Das Vermietungseinkommen hat bei ihnen verglichen mit unteren und mittleren Einkommensklassen somit nicht nur in absoluter, sondern auch in relativer Hinsicht eine größere Bedeutung für das Gesamtnettoeinkommen.

Größte Gruppe unter den Privateigentümern von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mit 42% Ruheständler, d.h. Rentner bzw. Pensionäre. In Bezug auf die Gesamtbevölkerung sind insbesondere Selbständige und Beamte sehr stark vertreten. Selbständige haben als Eigentümergruppe eine überproportional hohe Bedeutung bei den ungeteilten Gebäuden, die anderen Gruppen sind stärker bei den vermieteten Eigentumswohnungen vertreten.

3.4 Anlageverhalten

In diesem Unterkapitel, das sieben Einzelthemen umfasst, wird das Anlageverhalten der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern analysiert, auch um daraus Hinweise zur aktuellen und zukünftigen Entwicklung in diesem Teilsegment des Mietwohnungsmarktes zu erarbeiten.

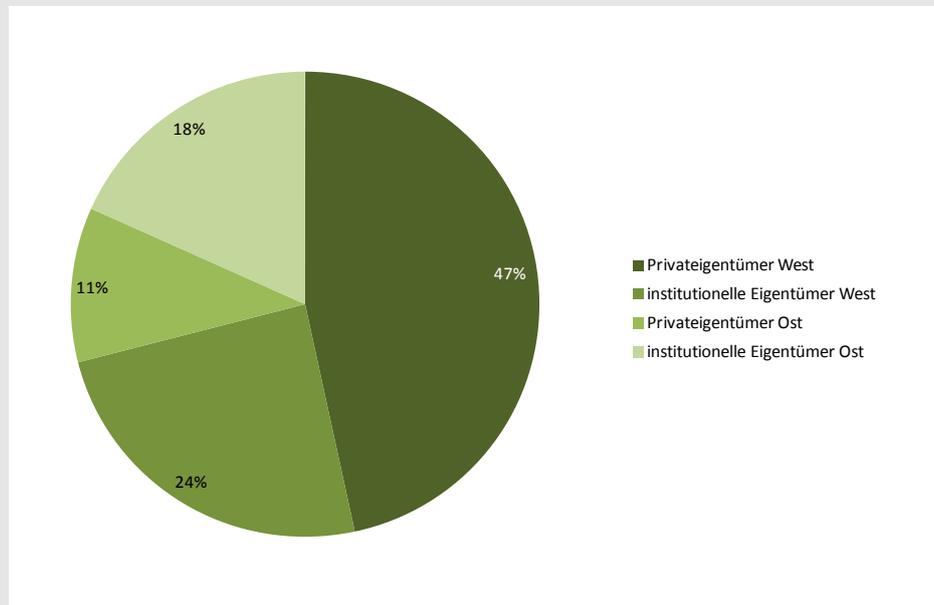
Gegenstand des ersten Abschnitts ist die Frage, in welchem Umfang die Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von den Privateigentümern durch Kauf oder Neubau erworben wurden. Um Veränderungen im Zeitablauf erfassen zu können, wird sowohl die Gesamtheit der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen als auch die Teilmenge der Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren erworben wurden, betrachtet. Im zweiten Abschnitt werden die Erwerbsmotive der Eigentümer, die ihre Objekte durch Kauf oder Neubau erworben haben, untersucht. Durch den Vergleich der Motivlage bei der Gesamtheit der untersuchungsrelevanten Objekte und bei den in den letzten fünf Jahren erworbenen Objekten wird versucht, mögliche Änderungen in der Motivation zu erfassen. Eine der Ausgangsthese war, dass die teilweise Selbstnutzung ein wichtiges Motiv für den Erwerb ungeteilter Mehrfamilienhäuser ist. In welchem Umfang sie tatsächlich anzutreffen ist, wird im dritten Abschnitt gezeigt. Dabei wird erneut zwischen der Gesamtheit der Objekte und den in den letzten fünf Jahren erworbenen Objekten unterschieden, um zu überprüfen, ob die Selbstnutzung als Erwerbsmotiv an Bedeutung gewonnen oder verloren hat. Im vierten Abschnitt wird gezeigt, wie hoch die Anschaffungskosten, der ursprüngliche und der aktuelle Fremdkapitaleinsatz und die Tilgungsrate ausfielen, wobei die in den 90er Jahre und die in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends erworbenen Objekte separat betrachtet werden. Im fünften Abschnitt folgt eine Untersuchung zum Umfang des Leerstands und der ihn beeinflussenden Faktoren. Die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der Objekte durch die Eigentümer wird im sechsten Abschnitt thematisiert. Im siebten Abschnitt wird analysiert, in welchem Umfang die Privateigentümer den Kauf oder Neubau weiterer Mietwohnungen planen bzw. welche Gründe sie von weiteren Erwerben abhalten.

3.4.1 Erwerbswege

Für die Anlagestrategie ist der Anteil der in die Untersuchung eingeschlossenen Mietwohnungen, die durch den Kauf von Bestands- oder Neubauobjekten oder die Errichtung von Neubauten erworben wurden, von entscheidender Bedeutung, weil diese Erwerbswege gegenüber der Erbschaft, der Schenkung oder der Rückübertragung stets eine konkrete Investitionsentscheidung voraussetzen. Diese Erwerbsarten werden im Folgenden unter dem Begriff „investive Erwerbe“ zusammengefasst. Nachfolgend wird für verschiedene Segmente des untersuchungsrelevanten Mietwohnungsbestandes überprüft, wie hoch der Anteil der investiv erworbenen Wohnungen war. Dabei wird dieser Anteil einmal für die Gesamtheit der in diese Untersuchung einbezogenen Mietwohnungen und einmal für die Teilmenge der in den letzten fünf Jahren erworbenen Wohnungen berechnet. Der Vergleich der beiden Werte soll Hinweise darauf geben, in welche Richtung sich die Investitionen der Privateigentümer entwickelt haben. Segmentiert wird nach Gebäude- und Wohnungseigentum sowie nach West- und Ostdeutschland.

Als Ausgangspunkt für die Darstellung des Anteils der investiven an allen Erwerbsvorgängen wird im Rückgriff auf die Ergebnisse aus Abschnitt 3.3.1 noch einmal gezeigt, welche quantitative Bedeutung die untersuchungsrelevanten Mietwohnungen besitzen und wie sie sich auf das Gebäude- und Wohnungseigentum in West- und Ostdeutschland verteilen. Diese Strukturmerkmale sind unter dem Aspekt der Anlagestrategie deshalb von Interesse, weil sie das Ergebnis früherer Investitionsentscheidungen sind.

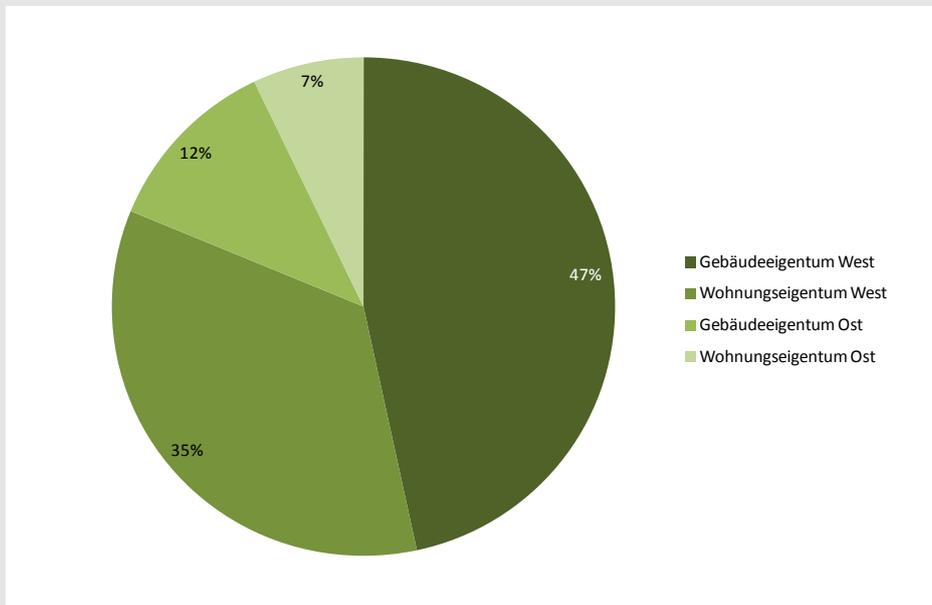
Von der Gesamtheit der rund 18,6 Millionen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gehören 57% Privateigentümern (davon knapp 47% in West- und knapp 11% in Ostdeutschland) und 43% institutionellen Anbietern (davon gut 24% in West- und 18% in Ostdeutschland) (vgl. Abbildung 49). In Westdeutschland ist der Anteil der Privateigentümer (66%) dabei deutlich höher als in Ostdeutschland (37%).

Abbildung 49: Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern nach privaten und institutionellen Anbietern

Quelle: GWZ 2011. Eigene Berechnungen.

Betrachtet man nur die Mietwohnungen dieser Untersuchung, also die Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die Privateigentümern gehören, zeigt sich, dass der weit überwiegende Teil dieser 10,7 Millionen Wohnungen in Westdeutschland liegt (81%). Außerdem befinden sich deutlich mehr Wohnungen in ungeteilten Gebäuden (58%) als in Gebäuden, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind (42%). Differenziert man nach Eigentumsform und Landesteilen, zeigt sich folgendes Bild: 47% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen gehören zum Gebäudeeigentum in Westdeutschland, 12% zum Gebäudeeigentum in Ostdeutschland, 35% sind Eigentumswohnungen in Westdeutschland und nur 7% Eigentumswohnungen in Ostdeutschland. Diese Zusammenhänge sind aus Abbildung 50 und Tabelle 21 ersichtlich. Tabelle 21 zeigt die Gesamtheit der untersuchungsrelevanten Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungseigentum, nach West- und Ostdeutschland sowie nach investiven und anderen Erwerbsarten getrennt. Im oberen Block finden sich die Absolutwerte. Im mittleren Block werden die Gesamtheit sowie die investiv und die anderweitig erworbenen Wohnungen prozentual nach Eigentumsart und Landesteilen aufgeteilt. Der untere Block zeigt die prozentuale Aufteilung der nach Eigentumsart und Landesteilen gegliederten Wohnungen auf investiven und anderweitigen Erwerben.

Abbildung 50: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach Gebäude- und Wohnungseigentum sowie nach West- und Ostdeutschland



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 21: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart

	insgesamt			investive Erwerbe			andere Erwerbsarten		
	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
West	4.977	3.700	8.678	2.820	3.233	6.053	2.158	467	2.624
Ost	1.240	765	2.004	780	719	1.498	460	46	506
insgesamt	6.217	4.465	10.682	3.599	3.952	7.551	2.618	513	3.131
in Prozent nach der jeweiligen Erwerbsart									
West	47%	35%	81%	37%	43%	80%	69%	15%	84%
Ost	12%	7%	19%	10%	10%	20%	15%	1%	16%
insgesamt	58%	42%	100%	48%	52%	100%	84%	16%	100%
in Prozent nach Gebäude- und Wohnungseigentum sowie nach West und Ost									
West	100%	100%	100%	57%	87%	70%	43%	13%	30%
Ost	100%	100%	100%	63%	94%	75%	37%	6%	25%
insgesamt	100%	100%	100%	58%	89%	71%	42%	11%	29%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie der mittlere Teil des unteren Blocks in Tabelle 21 deutlich macht, ist der Anteil der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen, die von den Eigentümern gekauft bzw. selbst errichtet wurden, mit 71% bemerkenswert hoch. In Ostdeutschland ist der Anteil der investiv erworbenen Wohnungen mit 75% erwartungsgemäß etwas höher als in Westdeutschland (vgl. hierzu auch Tabelle 15).

Investive Erwerbe – Differenzierung nach der Eigentumsform

Differenziert man die Anteile der investiv erworbenen Wohnungen nach der Eigentumsform (vgl. unterer Block in Tabelle 21), lassen sich deutliche Unterschiede erkennen. Während von den untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Gebäudeeigentum nur 58% investiv erworben wurden, liegt dieser Anteil bei den Mietwohnungen im Wohnungseigentum bei 89%. Die geringe Bedeutung von Erbschaften und Schenkungen unter den vermieteten Eigentumswohnungen lässt sich damit erklären, dass diese Eigentumsform eher jung ist und insbesondere im Vermietungsbereich erst im Zeitablauf an Gewicht gewonnen hat (vgl. Abschnitt 3.3.1). Bei weiterer Differenzierung nach den beiden Landesteilen zeigt sich, dass der Anteil investiv erworbener Eigentumswohnungen in Ostdeutschland (94%) höher als in Westdeutschland (87%) ist. Der geringere Anteil in Westdeutschland lässt sich darauf zurückführen, dass es Eigentumswohnungen dort schon länger gibt und diese infolgedessen auch zu einem höheren Anteil vererbt und verschenkt wurden.

Investive Erwerbe – Differenzierung nach West- und Ostdeutschland

Die Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden wurden in Ostdeutschland zu einem höheren Prozentsatz investiv erworben (63%) als in Westdeutschland (57%). Von den anderweitig erworbenen Wohnungen im Gebäudeeigentum wurden in Ostdeutschland 5% rückübertragen, 20% vererbt und 12% verschenkt (vgl. Abschnitt 3.3.1, Tabelle 15). Damit haben die Erbschaften bei den Mietwohnungen im Gebäudeeigentum im Osten erwartungsgemäß ein geringeres Gewicht als im Westen (25%). Auch bei den Schenkungen liegt der Anteil in Ostdeutschland (12%) deutlich unter dem Anteil in Westdeutschland (18%). Zu beachten sind die hohen Standardfehler bei den Ergebnissen für Ostdeutschland.

Die investiv erworbenen Wohnungen liegen zu 80% in Westdeutschland und nur zu 20% in Ostdeutschland (vgl. mittlerer Block in Tabelle 21). Die nicht investiv erworbenen Wohnungen konzentrieren sich mit 84% noch stärker auf die westlichen Landesteile. Die Mehrheit der investiv erworbenen Wohnungen (52%) sind Eigentumswohnungen, so dass diese im Verhältnis zu ihrer Bedeutung am Gesamtbestand (42%) überproportional stark am Kaufgeschehen teilnehmen.

Veränderung im Zeitablauf

Wie sich der Anteil der Eigentumswohnungen an den untersuchungsrelevanten Wohnungen im Zeitablauf tatsächlich entwickelt hat, lässt sich mit der Befragung zwar nicht direkt ermitteln, da die Befragung Ergebnisse nur für einen, nicht dagegen für zwei Zeitpunkte liefert. Um Veränderungen im Zeitablauf erkennen zu können, kann aber die Struktur der Gesamtheit der untersuchungsrelevanten Wohnungen mit der Struktur der untersuchungsrelevanten Wohnungen verglichen werden, die in den letzten fünf Jahren erworben wurden. Dabei wird wieder nach Gebäude- und Wohnungseigentum, West- und Ostdeutschland sowie investiven und anderweitigen Erwerben unterschieden. Die Struktur der in den letzten fünf Jahren erworbenen Wohnungen ist in Tabelle 22 dargestellt. Die auf die Gesamtheit bezogene Struktur ist in der bereits diskutierten Tabelle 21 zu finden. 1,6 Mio. oder 15% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen wurden in den letzten fünf Jahren erworben.

Während die Eigentumswohnungen an der Gesamtheit aller untersuchungsrelevanten Mietwohnungen einen Anteil von 42% haben, liegt ihr Anteil unter den Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren erworben wurden, mit 51% deutlich darüber. Das deutet darauf hin, dass der Anteil der Eigentumswohnungen an den untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Zeitablauf angestiegen sein könnte. Der mögliche Anstieg kann verschiedene Ursachen haben, wie beispielsweise a) den zunehmenden Anteil von Eigentumswohnungen an den (von Privateigentümern erworbenen) neu gebauten Mietwohnungen, b) die Umwandlung von Gebäudeeigentum in Wohnungseigentum und c) einen zunehmenden Anteil von vermieteten Eigentumswohnungen, die vorher selbstgenutzt wurden. Wenn die unterstellte Zunahme des Anteils der Eigentumswohnungen anhält, werden zukünftig immer mehr private Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern Eigentumswohnungen sein. Das Gebäudeeigentum, das gegenwärtig noch 58% des privaten Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern stellt, würde an Bedeutung verlieren.

Tabelle 22: In den letzten fünf Jahren erworbene untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Erwerbsart

	insgesamt			investive Erwerbe			andere Erwerbsarten		
	Gebäude-eigentum	Wohnungs-eigentum	insgesamt	Gebäude-eigentum	Wohnungs-eigentum	insgesamt	Gebäude-eigentum	Wohnungs-eigentum	insgesamt
West	655	695	1.350	323	592	915	333	103	436
Ost	157	137	294	112	112	225	45	24	69
insgesamt	813	832	1.644	435	705	1.140	378	127	505
West	40%	42%	82%	28%	52%	80%	66%	20%	86%
Ost	10%	8%	18%	10%	10%	20%	9%	(5%)	14%
insgesamt	49%	51%	100%	38%	62%	100%	75%	25%	100%
West	100%	100%	100%	49%	85%	68%	51%	15%	32%
Ost	100%	100%	100%	71%	82%	76%	29%	18%	24%
insgesamt	100%	100%	100%	54%	85%	69%	46%	15%	31%

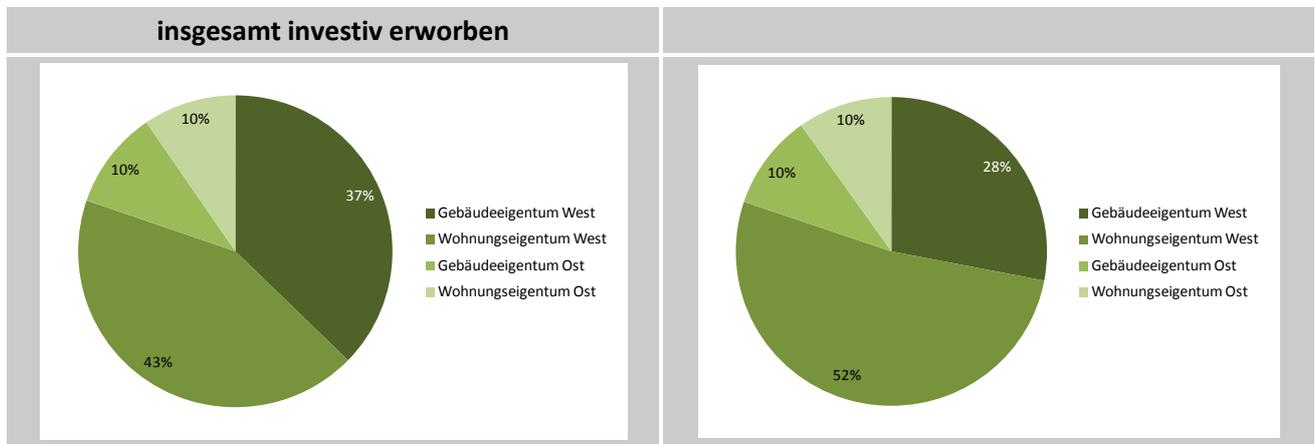
Quelle: Eigene Berechnungen.

Der Anteil der investiven Erwerbe war unter den untersuchungsrelevanten Mietwohnungen, die in den letzten fünf Jahren erworben wurden, geringer (69%) als den unter den untersuchungsrelevanten Mietwohnungen insgesamt (71%). Die anderen Erwerbswege wie insbesondere die Schenkung oder Erbschaft haben im Zeitablauf somit an Bedeutung gewonnen.

Betrachtet man nur die investiven Erwerbe, dann lassen sich hinsichtlich der Verteilung zwischen den beiden Landesteilen keine Veränderungen erkennen. Sowohl von der Gesamtheit wie von den in den letzten fünf Jahren investiv erworbenen Mietwohnungen befinden sich 80% in Westdeutschland und 20% in Ostdeutschland.

Erhebliche Verschiebungen sind bei den investiven Erwerben allerdings zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum zu erkennen. Während 52% aller investiv erworbenen Mietwohnungen Eigentumswohnungen sind, liegt ihr Anteil unter den investiv erworbenen Objekten der letzten fünf Jahre mit 62% deutlich über diesem Wert (vgl. Abbildung 51). Der Anteil der Eigentumswohnungen an den investiv erworbenen Mietwohnungen ist im Zeitablauf also angestiegen, wobei die Zunahme im Wesentlichen auf Westdeutschland beschränkt war. Während dort 53% aller investiv erworbenen Mietwohnungen auf Eigentumswohnungen entfallen, waren es unter den investiven Erwerben der letzten fünf Jahre 65%³¹. In Ostdeutschland ist der Anteil der Eigentumswohnungen dagegen nur leicht von 48% für die Gesamtheit der investiven Erwerbe auf 50% für die investiven Erwerbe der letzten fünf Jahre angestiegen.

³¹ Diese Prozentsätze sind in Tabelle 21 und Tabelle 22 nicht ausgewiesen, lassen sich aber aus den Absolutwerten im jeweils oberen Block der beiden Tabellen berechnen.

Abbildung 51: Insgesamt und in den letzten fünf Jahren investiv erworbene untersuchungsrelevante Mietwohnungen

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.4.2 Erwerbsmotive

Abbildung 52 zeigt, welche Bedeutung die verschiedenen Motive beim Kauf bzw. Bau des ausgewählten Objektes spielten³². Dabei wird zwischen dem investiven Erwerb von Gebäuden im Gebäudeeigentum und von Mietwohnungen im Wohnungseigentum unterschieden. Außerdem wird die Motivlage sowohl für die Gesamtheit als auch für die in den letzten fünf Jahren investiv erworbenen Gebäude bzw. Wohnungen beschrieben. Auf dieser Grundlage lassen sich Veränderungen der Motivlage im Zeitablauf erkennen.

Die zwei wichtigsten Erwerbsmotive waren für Gebäude- wie für Wohnungserwerber die Alterssicherung und die Sicherheit der Anlageform³³. Für Gebäudeerwerber spielten diese Gründe allerdings eine statistisch signifikant größere Rolle (80% und 72%) als für Wohnungserwerber (jeweils 64%).

Weitere wichtige Erwerbsmotive waren die Wertsteigerungserwartung, die steuerliche Vorteilhaftigkeit und die Günstigkeit des Angebots, die für beide Eigentümergruppen auf den Plätzen drei bis fünf landeten. Bei der Reihenfolge ergeben sich allerdings Unterschiede. Bei den Gebäudeerwerbern kommt an dritter Stelle die Wertsteigerungserwartung (50%) und bei den Wohnungserwerbern die steuerliche Vorteilhaftigkeit (50%).

Vergleicht man die Motivlage für die Gesamtheit der investiv erworbenen Objekte mit derjenigen für die in den letzten fünf Jahren investiv erworbenen Objekte³⁴, ist sowohl bei den Gebäude- als auch bei den Wohnungserwerbern eine erhebliche Verschiebung der Erwerbsmotive festzustellen. Zwar befinden sich die Alterssicherung und die Sicherheit der Anlageform weiter auf den ersten beiden Plätzen, allerdings hat das Motiv Sicherheit der Anlageform die Alterssicherung nun in beiden Objektgruppen vom ersten Platz verdrängt.

³² Bei der Frage nach den Motiven für den Bau oder Kauf des Objektes wurden den Befragten acht Motive vorgegeben, deren Bedeutung sie anhand einer fünfstufigen Skala bewerten sollten.

³³ Die Bedeutung der einzelnen Erwerbsmotive wurde anhand der Anteile abgeleitet, die auf die beiden Zustimmungsklassen „ziemlich wichtig“ und „sehr wichtig“ entfielen. In Abbildung 52 sind diese beiden Zustimmungsklassen durch dunklere Farbtöne gekennzeichnet.

³⁴ Unter den investiv erworbenen untersuchungsrelevanten Wohnungen (ca. 7,6 Mio.) wurden ungefähr 15% (ca. 1,1 Mio.) in den letzten fünf Jahren erworben (vgl. Tabelle 21 und Tabelle 22). Zu beachten ist, dass sich die im vorliegenden Abschnitt gezeigten Prozentsätze bei den Gebäudeeigentümern nicht auf die erworbenen Wohnungen, sondern auf die erworbenen Gebäude beziehen.

Insbesondere unter den Wohnungserwerbern haben sowohl die Sicherheit der Anlageform als auch die Alterssicherung an Bedeutung gewonnen³⁵. Während 64% aller Wohnungserwerber die Sicherheit der Anlageform als ziemlich oder sehr wichtig einstufen, waren es bei den Wohnungserwerbern der letzten fünf Jahre 85%. Bei der Alterssicherung sind die Werte der Wohnungserwerber von 64% auf 75% weniger stark und anders als beim Motiv „sichere Anlageform“ auch nicht statistisch signifikant angestiegen.

Bei den Gebäudeeigentümern hat die Sicherheit der Anlageform an Bedeutung gewonnen, während die Alterssicherung an Bedeutung verloren hat. Bei den Gebäudeerwerbern sind die Veränderungen nicht so ausgeprägt und auch nicht statistisch abgesichert.

Der Bedeutungszuwachs des Erwerbsmotivs „vergleichsweise sichere Anlageform“ auf der einen und der (statistisch nicht abgesicherte) geringere Zuwachs (Wohnungserwerber) bzw. Bedeutungsverlust (Gebäudeerwerber) des Erwerbsmotivs „Alterssicherung“ auf der anderen Seite erklärt sich möglicherweise durch Veränderungen der rechtlichen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich in den letzten Jahren vollzogen haben. Was die rechtlichen Rahmenbedingungen angeht, ist die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge in Gestalt der sog. Riester-Rente (seit 2002) bzw. Rürup-Rente (seit 2005) zu nennen. Weil für diese als förderungsfähige Anlagemöglichkeiten nur Rentenversicherungen (auch fondsgebunden), Fonds- und Banksparpläne und selbstgenutztes Wohneigentum in Betracht kommen, ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Umschichtung des Altersvorsorgevermögens zulasten von Mietimmobilien gekommen ist. Die im Sommer 2007 von den USA ausgehende und bis heute nachwirkende Finanzkrise legte die Unsicherheit wertpapiergestützter Anlageformen offen. Zusammen mit Inflationsängsten der Anleger als Folge einer weltweit expansiven Geld- und Fiskalpolitik zur Bekämpfung der Finanz- und Verschuldungskrise wurden und werden Mietimmobilien offensichtlich von vielen Anlegern als eine sichere Anlageform wahrgenommen. Dies könnte den Bedeutungszugewinn dieses Erwerbsmotivs erklären.

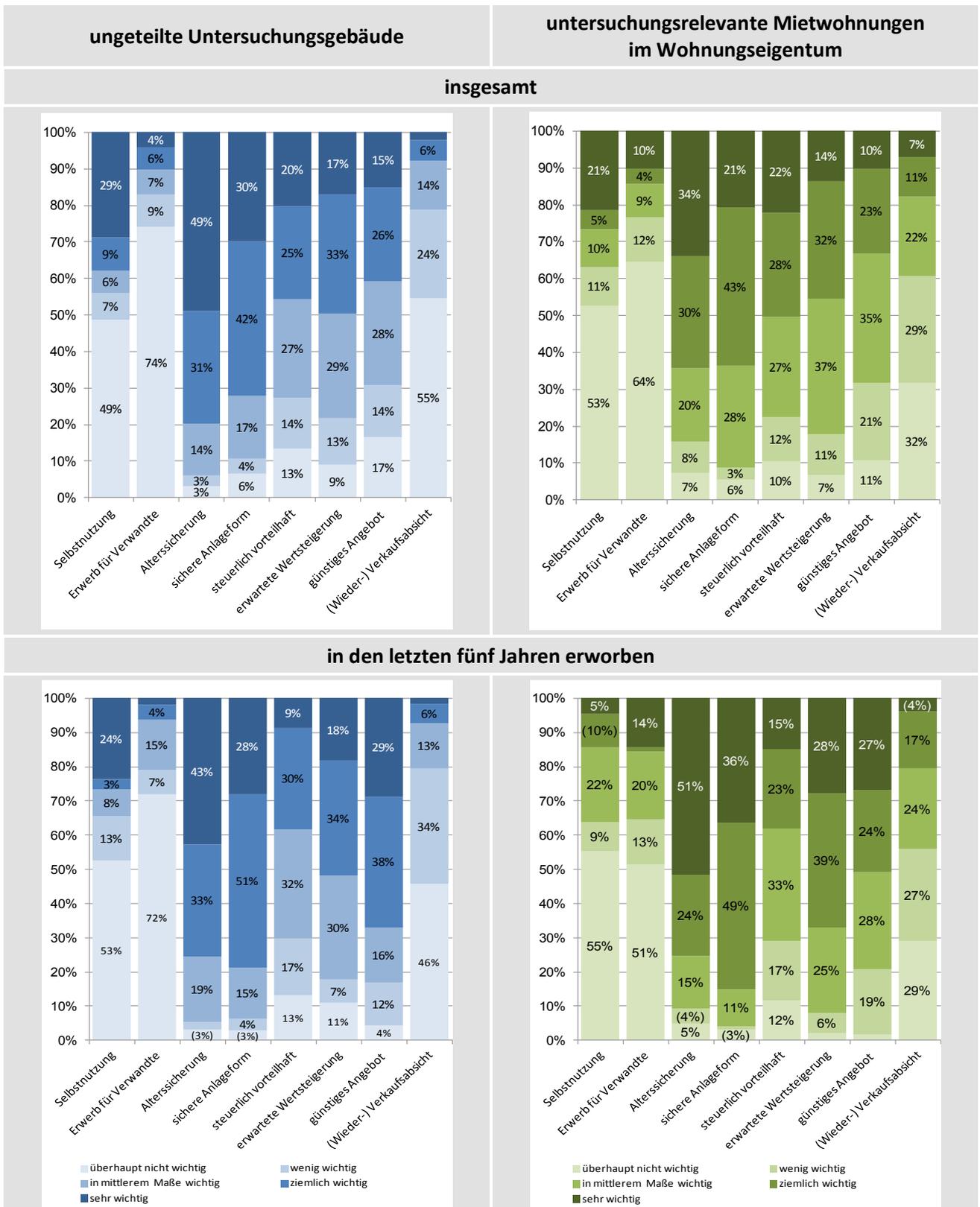
Bei den Wohnungserwerbern erheblich an Gewicht gewonnen hat die Wertsteigerungserwartung, die von 67% der Neuerwerber, aber nur von 45% der Gesamtheit der Wohnungserwerber für ziemlich wichtig oder sehr wichtig gehalten wurde. Bei den Gebäudeerwerbern hat die Wertsteigerungserwartung zwar ebenfalls an Bedeutung zugelegt, allerdings nicht so stark wie bei den Wohnungserwerbern und auch nicht statistisch signifikant.

Am stärksten an Bedeutung verloren hat sowohl bei den Gebäude- als auch bei den Wohnungserwerbern die steuerliche Vorteilhaftigkeit. Eine Ursache für den Bedeutungsverlust der steuerlichen Regelungen als Investitionsmotiv dürfte in der Abschaffung der degressiven Abschreibung liegen.

Zusammengefasst zeigt die Befragung, dass die wichtigsten Motive der Privateigentümer für den Kauf oder Bau von Mietwohnungsobjekten die miteinander verwandten Überlegungen zu Alterssicherung und Sicherheit der Anlageform waren und sind. Gerade bei den Neuerwerbern von Wohnungseigentum, die – wie in Abschnitt 3.4.1 erläutert – in den letzten Jahren wichtigste Käufergruppe waren, hat der Aspekt Sicherheit der Anlageform beim Erwerb stark an Bedeutung zugenommen. Hier deutet sich möglicherweise eine Verlagerung von Vermögen in diesen Bereich an.

³⁵ Bei den Wohnungserwerbern ist der Unterschied zwischen allen Erwerbern und den Neuerwerbern nur bei der Sicherheit der Anlageform, nicht dagegen bei der Alterssicherung statistisch signifikant.

Abbildung 52: Erwerbsmotive beim Kauf oder Bau von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum



Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Selbstnutzung wurde von 38% der Gebäudeerwerber als mindestens ziemlich wichtig eingestuft. Für die Neuerwerber von Gebäuden hat dieses Motiv allerdings eine deutlich geringere Bedeutung. Nur noch 27% hielten die Selbstnutzung für ziemlich wichtig oder sehr wichtig, was statistisch signifikant weniger ist als im Fall aller Erwerbsvorgänge. Im nachfolgenden Abschnitt wird untersucht, wie hoch der Anteil der Gebäude, die von den Gebäudeeigentümern mitbenutzt werden, tatsächlich ist.

3.4.3 Selbstnutzung in ungeteilten Gebäuden

Abweichend vom umgangssprachlichen Gebrauch wird als Selbstnutzung hier die Konstellation bezeichnet, bei der ein Eigentümer selbst in dem Mietshaus wohnt, in dem er auch Wohnungen vermietet. Obwohl dies prinzipiell auch in Gebäuden gegeben sein kann, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind, wird die nachfolgende Analyse auf Gebäudeeigentum beschränkt.

Die Selbstnutzung kann ein wichtiges Motiv (s.o.) für den investiven Erwerb eines Mehrfamilienhauses sein. Der Vorteil kann darin bestehen, auf diese Weise günstiger an eine selbstgenutzte Wohnung zu kommen als über den Kauf einer Eigentumswohnung. Bei der nachfolgenden Analyse ist zu beachten, dass die Selbstnutzung nicht auf investiv erworbene Objekte beschränkt ist.

Im Folgenden wird gezeigt, wie hoch der Anteil selbstgenutzter Gebäude ist, wobei zuerst die Gesamtheit aller ungeteilten Untersuchungsgebäude und anschließend die Untergruppe der investiv erworbenen Gebäude betrachtet werden. In beiden Fällen werden zusätzlich auch die in den letzten fünf Jahren erworbenen Gebäuden analysiert. Die Ergebnisse finden sich in Tabelle 23.

26% der Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen im privaten Gebäudeeigentum werden von den Eigentümern mitgenutzt. In Ostdeutschland ist dieser Anteil (32%) höher als in Westdeutschland (25%). Allerdings ist der Unterschied nicht statistisch abgesichert.

Differenziert man die Selbstnutzerquote nach der Gebäudegröße, zeigt sich das zu erwartende Ergebnis, dass der Anteil der Selbstnutzer in der kleinsten Gebäudeklasse signifikant höher als in den größeren Gebäuden ist (30% vs. 15%).

Für investiv erworbene Gebäude fällt der Anteil selbstgenutzter Gebäude (24%) geringer aus als für die Gesamtheit der Gebäude (26%), wobei dies nicht nur in Gesamtdeutschland, sondern auch in den beiden Landesteilen zu beobachten ist. Die Selbstnutzerquote ist somit unter den vererbten, verschenkten oder rückübertragenen Gebäuden höher als unter den investiv erworbenen. Statistisch absichern lassen sich die Unterschiede jedoch nicht.

Abschließend wird der Frage nachgegangen, ob die Selbstnutzung in den investiv erworbenen Gebäuden im Zeitablauf an Bedeutung gewonnen oder verloren hat. Wie weiter oben in Abbildung 52 bereits gezeigt wurde, hat die Selbstnutzung als Erwerbsmotiv an Bedeutung verloren. Der geringere Anteil selbstgenutzter Gebäude unter den in den letzten fünf Jahren investiv erworbenen Gebäuden bestätigt dieses Ergebnis. Während von der Gesamtheit der investiv erworbenen Gebäude 24% von den Eigentümern mitgenutzt werden, sind es bei den neu erworbenen Gebäuden nur noch 20%. Dabei ist die Selbstnutzerquote in beiden Landesteilen zurückgegangen, besonders stark aber in Ostdeutschland. Statistisch abgesichert sind die Rückgänge allerdings nicht.

Tabelle 23: Anteile ungeteilter Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung durch den befragten Gebäudeeigentümer nach der Wohnungszahl im Gebäude

	insgesamt			in den letzten fünf Jahren erworben		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
alle ungeteilten Untersuchungsgebäude						
bis zu 6	28%	39%	30%	21%	27%	22%
7 und mehr	15%	14%	15%	(6%)	(5%)	6%
insgesamt	25%	32%	26%	18%	21%	18%
investiv erworbene ungeteilte Untersuchungsgebäude						
bis zu 6	29%	32%	29%	27%	(17%)	25%
7 und mehr	8%	11%	8%	0%	0%	0%
insgesamt	23%	27%	24%	21%	(13%)	20%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Auswertung des Anteils der Selbstnutzer bei den Gebäudeeigentümern – in Deutschland insgesamt immerhin etwa jedes vierte Mehrfamilienmietshaus im privaten Gebäudeeigentum – zeigt zweierlei. Zum einen sind vor allem Eigentümer kleiner Gebäude besonders häufig Selbstnutzer in ihren Objekten. Zum anderen scheint sich eine Tendenz abzuzeichnen, dass die in den letzten Jahren erworbenen Objekte seltener von den Eigentümern mitgenutzt werden als das früher der Fall war. Damit bestätigt sich auch der bei der Erwerbsmotivation abzulesende Trend einer zunehmend geringeren Bedeutung der Selbstnutzung ungeteilter Mietwohngebäude durch private Gebäudeeigentümer.

3.4.4 Anschaffungskosten und Finanzierung

Wichtige Kenndaten, die das Anlageverhalten charakterisieren, sind die mit dem Kauf verbundenen Anschaffungskosten sowie Art und Umfang der damit verbundenen Finanzierung. Für investiv erworbene Objekte werden nachfolgend die Anschaffungskosten, die anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben sowie der Fremdkapitalanteil zum Anschaffungs- und zum Befragungszeitpunkt dargestellt. Als anschaffungsnah werden die innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb angefallenen Ausgaben definiert. Um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu garantieren, werden die Geldbeträge pro qm Wohnfläche angegeben³⁶.

Die Analyse wurde für Gebäude- und Wohnungseigentum sowie für Neubau- und Bestandserwerbe getrennt durchgeführt. Sofern es die Fallzahlen zuließen, wurde zusätzlich nach Anschaffungszeiträumen und nach den Mietstufen des Wohngeldgesetzes unterschieden. Bei den Anschaffungszeiträumen werden die Perioden von „1991 bis 2000“ und von „2001 bis 2010“ betrachtet. Von den sechs Mietstufen werden jeweils zwei benachbarte zu einer gemeinsamen Stufe zusammengefasst. Bei den Neubauten musste auf-

³⁶ Ein erheblicher Teil der Befragungsfälle konnte in diese Auswertung nicht einbezogen werden, so dass sich vergleichsweise geringe Besetzungszahlen ergeben. Der Fragestellung entsprechend wurden nur investiv erworbene Objekte betrachtet. Beim Gebäudeeigentum konnten darüber hinaus auch Objekte mit Gewerbeeinheiten nicht berücksichtigt werden, weil für diese keine Flächenangaben vorliegen. Des Weiteren mussten Objekte ausgeklammert werden, die keine Angaben zur Wohnfläche, zu den Anschaffungskosten und dazu machten, ob Fremdkapital eingesetzt wurde oder wird und ob anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben anfielen. Auch Fälle, in denen die Befragten zwar antworteten, Fremdkapital eingesetzt und anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben getätigt zu haben, aber keine Angaben zu den Beträgen machten, konnten nicht berücksichtigt werden. Die Gewichte der zuletzt genannten Fälle wurden jedoch auf die Fälle mit Angaben zur Höhe des Fremdkapitals und der anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben übertragen. Bei Gebäuden, die auf einem vorhandenen eigenen Grundstück errichtet wurden, ist nicht auszuschließen, dass die Grundstückskosten in den Anschaffungskosten nicht enthalten sind, weil nur nach dem Betrag gefragt wurde, der ausgegeben wurde.

grund der geringen Fallzahlen auf die Differenzierung nach Mietstufen verzichtet werden. Eine über die genannten Merkmale hinausgehende Differenzierung war fallzahlbedingt nicht möglich. Von daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass Unterschiede zwischen den dargestellten Werten auf eine unterschiedliche Verteilung unberücksichtigter Einflussfaktoren (z.B. Alter, Gebäudegröße, Lage, Erhaltungszustand der Objekte) zurückgehen.

An der Anzahl der Wohnungen gemessen, bezogen sich die investiven Erwerbe in den 90er Jahren zu einem deutlich höheren Anteil auf Neubauten (39%) als in den Jahren von 2001 bis 2010 (11%). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass in den 90er Jahren infolge der Marktengpässe Anfang des Jahrzehnts deutlich mehr Wohnungen gebaut wurden als in der darauffolgenden Dekade.

Bau bzw. Kauf von neuem Gebäudeeigentum

Tabelle 24 zeigt, dass die durchschnittlichen quadratmeterbezogenen Anschaffungskosten für investiv erworbene Neubaugebäude von ungefähr 1.290 Euro in den Jahren von 1991 bis 2000 auf ca. 1.560 Euro in der darauf folgenden Dekade zugenommen haben, wobei der Unterschied statistisch aber nicht signifikant ist. Wegen der geringen Fallzahlen kann für investiv erworbene neue Gebäude keine Differenzierung nach Mietstufen vorgenommen werden.

Tabelle 24: Investiv erworbenes Gebäudeeigentum (Neubau) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)

Anschaffungszeitraum	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	bisherige Haltedauer
1991 bis 2000	1.288	21	832	441	27	15,4
2001 bis 2010	1.564	0	838	614	31	6,2

Quelle: Eigene Berechnungen.

Während die Anschaffung von Neubaugebäuden in den 90er Jahren im Schnitt mit 65% Fremdkapital finanziert wurde, lag der Fremdkapitalanteil³⁷ in den Jahren von 2001 bis 2010 bei nur 54%. Die aktuelle jährliche Tilgungsrate³⁸ belief sich für die Neubauten, die in der ersten Periode erworben wurden, auf 3,2% und für Neubauten, die in der zweiten Periode angeschafft wurden, auf 3,7%³⁹. Da der Tilgungssatz bei Annuitätendarlehen mit zunehmendem Abstand zum Anschaffungsjahr ansteigt, lässt sich schlussfolgern, dass für die ab 2001 erworbenen Neubauten kürzere Tilgungszeiträume geplant sind als für die davor erworbenen Neubauten. Die Finanzierungsstruktur hat sich somit im Zeitablauf in Richtung höherer Eigenkapitalanteile bei gleichzeitig höheren Tilgungsraten und entsprechend kürzerer Planungshorizonte verschoben. Nicht auszuschließen ist, dass die höheren Tilgungssätze eine Folge des gesunkenen Zinsniveaus sind. Bei der Interpretation dieser Zahlen sind allerdings die recht geringen Fallzahlen für die zweite Betrachtungsperiode zu beachten.

³⁷ Der Fremdkapitalanteil zeigt den Anteil des Fremdkapitaleinsatzes zum Zeitpunkt der Investition an den Anschaffungskosten.

³⁸ Die aktuelle jährliche Tilgungsrate zeigt den derzeitigen Anteil der jährlichen Tilgung bezogen auf den Fremdkapitaleinsatz zum Zeitpunkt der Anschaffung.

³⁹ Die Werte zur Finanzierungsstruktur und zu den Tilgungssätzen wurden nicht aus den Einzelergebnissen der Befragung berechnet, sondern direkt aus Tabelle 24 abgeleitet. Dies gilt auch für die nachfolgenden drei Tabellen. Angaben zur Signifikanz sind insoweit nicht möglich. Außerdem ist zu beachten, dass bei einer Durchschnittsbildung über die für den Einzelfall berechneten Fremdkapitalanteile abweichende Ergebnisse zu erwarten sind.

Kauf von Gebäudeeigentum im Bestand

Die in Tabelle 25 ausgewiesenen und nach Mietenstufen differenzierten Anschaffungskosten für ungeteilte Bestandsgebäude, die zwischen 2001 und 2010 erworben wurden, lassen einen – erwartbaren – Anstieg von den unteren zu den oberen Mietenstufen erkennen. Während in den zusammengefassten Mietenstufen I und II Anschaffungskosten von durchschnittlich 641 Euro/qm anfielen, sind die Anschaffungskosten in den Mietenstufen III und IV mit 797 Euro/qm und in den Mietenstufen V und VI mit 1.376 Euro/qm höher, wobei der Unterschied zwischen Mietenstufe I/II und III/IV statistisch nicht signifikant ist. Zu beachten ist, dass diese Abweichungen nicht nur durch das regional unterschiedliche Preisniveau, sondern auch durch regional unterschiedliche Baualters- oder Qualitätsstrukturen bedingt sein können.

Tabelle 25: Investiv erworbenes Gebäudeeigentum (Bestand) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)

	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	bisherige Haltedauer
Anschaffung 1991 bis 2000						
Mietenstufe I oder II	568	293	462	322	9	14,3
Mietenstufe III oder IV	1.101	234	756	459	21	14,3
Mietenstufe V oder VI	1.183	174	662	316	(24)	15,3
insgesamt	860	256	609	381	16	14,4
Anschaffung 2001 bis 2010						
Mietenstufe I oder II	641	94	557	501	14	4,8
Mietenstufe III oder IV	797	153	682	611	10	5,5
Mietenstufe V oder VI	1.376	192	1.024	872	26	5,8
insgesamt	868	144	715	632	14	5,4

Quelle: Eigene Berechnungen.

Beim Vergleich der beiden Betrachtungszeiträume zeigt sich das auffallende Ergebnis, dass die Anschaffungskosten in den beiden mittleren Mietenstufen im Zeitablauf nicht zugenommen haben, sondern gefallen sind. In den beiden oberen Mietenstufen sind die Kosten dagegen deutlich angestiegen. Auch in den beiden unteren Mietenstufen ist ein leichter Zuwachs der Anschaffungskosten zu verzeichnen. Statistisch signifikant ist lediglich die Abnahme der Anschaffungskosten in den beiden mittleren Mietenstufen⁴⁰.

In der Summe aus Anschaffungskosten und anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben (Spalte 1 und 2) ergibt sich allerdings nicht nur für die beiden mittleren, sondern auch für die beiden unteren Mietenstufen ein Rückgang der Kosten von der ersten auf die zweite Betrachtungsperiode, während in den beiden oberen Mietenstufen weiterhin ein Kostenanstieg zu beobachten ist. Die Abnahme der Kosten

⁴⁰ Eine gewisse Bestätigung findet diese Entwicklung in einer Untersuchung, die das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IFS) für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung durchgeführt hat (vgl. BMVBS 2011, Forschungen 152: 36 f.). Anhand von Daten des oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen wurde die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser im Zeitraum von 2004 bis 2009 für vier Gruppen von Kommunen untersucht. Für die erste Gruppe, in der sich mit Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster bis auf eine Ausnahme (Münster: Mietenstufe IV) ausschließlich Kommunen der Mietenstufe V befanden, wurde im Betrachtungszeitraum ein Preisanstieg von 23% festgestellt. Für die zweite Gruppe, in der die kreisfreien Städte und Kreise des Ruhrgebiets zusammengefasst wurden, stagnierten die Preise. In den beiden anderen Gruppen, die alle anderen Kommunen einschlossen, war ein Preisverfall von 12 bis 13% feststellbar.

insbesondere in den beiden unteren Mietstufen ist eine Folge der deutlich gesunkenen anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben. Dass die Entwicklung mit einer besseren Qualität der ab 2001 erworbenen Bestandsgebäude verbunden ist, kann anhand dieser Analyse jedoch nur als These formuliert werden.

Der für die Bestandsgebäude in den vier unteren Mietstufen im Zeitraum von 2001 bis 2010 zu beobachtende Rückgang der Summe aus Anschaffungskosten und anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben kann damit erklärt werden, dass es nach den bereits erwähnten Marktengpässen Anfang der 90er Jahre durch Angebotsausweitungen, die in Ostdeutschland auch durch besonders günstige Abschreibungsmöglichkeiten hervorgerufen wurden, zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten gekommen ist, die aber weitgehend auf die Regionen der unteren Mietstufen beschränkt blieb. Auch die sich sehr unterschiedlich entwickelnde Nachfragebedingung in den verschiedenen Regionen, die zu gleichzeitig auftretenden Angebotsüberhängen in schwächeren und Nachfrageüberhängen in prosperierenden Wohnungsmärkten geführt haben, spielen dabei möglicherweise eine Rolle. Der Erwerb von Bestandsgebäuden wurde in den 90er Jahren im Schnitt mit 71% Fremdkapital finanziert. Bei den von 2001 bis 2010 getätigten Erwerben liegt der Anteil mit 82% noch höher⁴¹. Die Fremdkapitalanteile bei Bestandserwerben lagen damit in beiden Perioden über den Anteilen, die sich beim Erwerb neuer Gebäude ergaben (65% bzw. 54%), und das, obwohl die durchschnittlichen Anschaffungskosten beim Erwerb von Neubauten deutlich über denen von Bestandsgebäuden lagen. Die Erwerber von neuen Gebäuden haben somit sowohl relativ als auch absolut gesehen mehr Eigenkapital eingesetzt als die Erwerber von Bestandsgebäuden.

Der durchschnittliche Tilgungssatz bei den Bestandsgebäuden, die von 2001 bis 2010 erworben wurden (2,0%), liegt unter dem Wert, der sich für Bestandgebäude ergibt, die in den 90er Jahren erworben wurden (2,6%). Der beim Erwerb neuer Gebäude zu beobachtende Anstieg der Tilgungsrate ist hier somit nicht festzustellen. Beim Kauf von Bestandsobjekten wurden die in der jüngsten Dekade fast durchgängig günstigeren Finanzierungsbedingungen mit niedrigeren Zinssätzen offenbar stärker zur Ausweitung des Fremdkapitalanteils genutzt als für eine höhere Tilgungsleistung.

Kauf von Eigentumswohnungen (Neubau)

Die Anschaffungskosten pro qm Wohnfläche für neu gebaute Eigentumswohnungen (Tabelle 26) sind deutlich höher als die für neu gebautes Gebäudeeigentum (Tabelle 24). Da die Anschaffungskosten für das Wohnungseigentum zwischen den Betrachtungsperioden aber nur sehr wenig gestiegen sind, hat sich der Abstand im Zeitablauf verringert.

Tabelle 26: Investiv erworbenes Wohnungseigentum (Neubau) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben, Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)

Anschaffung	Anschaffungskosten	anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	bisherige Haltedauer
1991 bis 2000	2.140	(11)	1.567	640	59	15,7
2001 bis 2010	2.203	14	1.269	837	56	7,5

Quelle: Eigene Berechnungen.

⁴¹ Zu berücksichtigen ist, dass der Fremdkapitalanteil ohne die anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben berechnet wurde. Zur Finanzierung dieser Kosten wurden keine Informationen erhoben. Nicht auszuschließen ist, dass sie mit Eigenkapital finanziert wurden. In diesem Fall müsste das Fremdkapital nicht nur auf die Anschaffungskosten, sondern auch auf die anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben bezogen werden. Dadurch würde der Fremdkapitalanteil für die Bestandserwerbe der 90er Jahren von 71% auf 55% und für die Bestandserwerbe der darauffolgenden Dekade von 82% auf 71% abnehmen.

Der Fremdkapitalanteil ist von 73% beim Erwerb neuer Eigentumswohnungen in den Jahren von 1991 bis 2000 auf 58% in der darauffolgenden Dekade zurückgegangen. Der Fremdkapitalanteil lag damit über den Werten beim Erwerb von neu gebauten ungeteilten Gebäuden (65% bzw. 54%), wobei die Unterschiede auch hier im Zeitablauf abgenommen haben. Die Tilgungsleistungen für neu gebaute Eigentumswohnungen, die in der zweiten Periode erworben wurden, sind etwas höher (4,4%) als für solche, die von 1991 bis 2000 angeschafft wurden (3,8%).

Kauf von Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Auch der Vergleich der Anschaffungskosten von Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Tabelle 27) mit denen von ungeteilten Gebäuden aus dem Bestand (Tabelle 25) ergibt für Eigentumswohnungen deutlich höhere Quadratmeterkosten. Dieser Preisunterschied macht die Umwandlung von ungeteilten Gebäuden und den anschließenden Einzelverkauf von Wohnungen attraktiv. Gleichzeitig ist aber nicht auszuschließen, dass die höheren Anschaffungskosten für die Eigentumswohnungen auch aus Unterschieden bei Qualität und Gebäudealter resultieren. Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Betrachtungsperiode lag der Anteil der vor 1948 erstellten Wohnungen an den investiven Bestandserwerben im Gebäudeeigentum deutlich höher als im Wohnungseigentum. Bei den nach 1979 erstellten Wohnungen war in beiden Perioden das Gegenteil der Fall. Insoweit können die Unterschiede bei den Anschaffungskosten pro qm auch auf Qualitätsunterschiede zurückgehen. Gegen Qualitätsunterschiede als alleinige Erklärung für die Preisunterschiede spricht jedoch, dass auch beim Erwerb von Neubauten erhebliche Differenzen zwischen Anschaffungskosten pro qm im Gebäude- und Wohnungseigentum auftreten.

Tabelle 27: Investiv erworbenes Wohnungseigentum (Bestand) nach Anschaffungskosten, anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben Fremdkapitaleinsatz, Tilgung (jeweils in Euro/qm) und bisheriger Haltedauer (in Jahren)

	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	bisherige Haltedauer
Anschaffung 1991 bis 2000						
Mietenstufe I oder II	1.241	113	689	323	24	15,9
Mietenstufe III oder IV	1.545	83	1.127	482	43	14,7
Mietenstufe V oder VI	2.003	102	1.554	758	49	15,4
insgesamt	1.539	92	1.088	484	39	15,0
Anschaffung 2001 bis 2010						
Mietenstufe I oder II	1.065	93	564	349	44	5,1
Mietenstufe III oder IV	1.461	56	832	669	29	5,1
Mietenstufe V oder VI	2.342	50	1.496	1.138	53	5,2
insgesamt	1.721	57	1.035	800	39	5,1

Quelle: Eigene Berechnungen.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung ist auch bei den Eigentumswohnungen, die aus dem Bestand erworben wurden, zu beobachten, dass die Anschaffungskosten von der ersten auf die zweite Betrachtungsperiode in den vier unteren Mietstufen gefallen sind, während in den beiden oberen Mietstufen ein Anstieg zu beobachten ist. Zur Erklärung dieser Ergebnisse kann auf die Ausführungen zum Gebäudeeigentum verwiesen werden.

Der Fremdkapitalanteil beim Erwerb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand ging von 71% für die von 1991 bis 2000 erworbenen Eigentumswohnungen auf 60% für die ab 2001 erworbenen Objekte zurück.

Auch beim Erwerb neuer Eigentumswohnungen ist der Fremdkapitalanteil im Zeitablauf gesunken (73% bzw. 58%), wobei der Rückgang dort stärker ausgeprägt war. Der mittlere Tilgungssatz liegt bei den Eigentumswohnungen, die aus dem Bestand erworben wurden, bei 3,6% für die Erwerbsfälle in den Jahren von 1991 bis 2000 und bei 3,8% für die Erwerbsfälle in der nachfolgenden Dekade. Von daher lässt sich auch hier für die in der zweiten Periode aus dem Bestand angeschafften Eigentumswohnungen ein kürzerer Tilgungszeitraum ableiten, der sich zumindest teilweise auf die geringere Zinsbelastung in dieser Periode zurückführen lassen dürfte. Die von 2001 bis 2010 erworbenen Eigentumswohnungen weisen somit sowohl höhere Eigenkapitaleinsätze als auch kürzere Tilgungszeiträume auf als die davor erworbenen Objekte.

Zusammenfassung

Die Analyse der Anschaffungskosten und der Finanzierung beim Kauf von neuen und gebrauchten Gebäuden und Eigentumswohnungen im Zeitvergleich der beiden Dekaden zeigt ein heterogenes Bild. Beim gebrauchten Gebäude- und Wohnungseigentum ergaben sich auf den teureren Märkten steigende Anschaffungskosten, während auf den mittleren und unteren Mietstufen Preisrückgänge bzw. Stagnation zu verzeichnen waren. Für die neu erstellten Objekte war eine Differenzierung nach den Mietstufen fallzahlbedingt nicht möglich. Während bei den neu gebauten ungeteilten Gebäuden im Dekadenvergleich leicht steigende Preise zu beobachten waren (bei geringen Fallzahlen), bleiben die Preise neuer Eigentumswohnungen unverändert. Vergleicht man die quadratmeterbezogenen Anschaffungskosten, zeigen sich für Eigentumswohnungen deutlich höhere Werte als für ungeteilte Gebäude. Dies gilt für neue wie gebrauchte Objekte.

Auch bei der Finanzierung zeichnet sich kein eindeutiges Bild ab. Während bei den neu erstellten ungeteilten Gebäuden sowie den neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen der durchschnittliche Fremdkapitalanteil gesunken ist, sind bei gebrauchten Gebäuden in der Dekade von 2001 bis 2010 höhere Kreditanteile zu verzeichnen. Das günstigere Zinsniveau in diesem Zeitraum ist bei diesen Käufen somit zur Ausweitung des Fremdkapitalanteils genutzt worden, während die Erwerber der anderen Objekttypen die günstigeren Finanzierungsbedingungen überwiegend durch höhere und damit kürzer laufende Tilgungen nutzten.

Aufgrund der teilweise nur geringen Fallzahlen konnten nicht alle die Preise und die Preisentwicklung bestimmenden Faktoren berücksichtigt werden, so dass sich Unterschiede hinsichtlich des Niveaus und der Veränderungen der Anschaffungs- und anschaffungsnahen Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben sowie der Finanzierungskosten nur eingeschränkt erklären lassen.

3.4.5 Leerstand

Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Indikator für den wirtschaftlichen Erfolg von Immobilien. Insbesondere für Eigentümer mit wenigen Wohnungen, die die Mehrheit der Eigentümer bilden, verursachen auch einzelne leer stehende Objekte relativ hohe Einnahmeverluste. Im Folgenden wird gezeigt, welcher Anteil der Mietwohnungen dieser Untersuchung leer steht⁴² und wie sich die Leerstandsquote nach verschiedenen Merkmalen wie Gebäude- und Wohnungseigentum, West- und Ostdeutschland sowie dem Baualter, der Gebäudegröße und der Marktlage unterscheidet.

Zum Erhebungszeitpunkt standen insgesamt 6,0% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen leer (vgl. Tabelle 28). In Ostdeutschland ist die Quote (9,0%) deutlich höher als in Westdeutschland (5,3%), wobei dieser Unterschied statistisch abgesichert ist (vgl. auch Tabelle 8).

Im Gebäudeeigentum ist die Leerstandsquote (7,0%) deutlich höher als im Wohnungseigentum (4,5%). Statistisch signifikant ist dieser Unterschied allerdings nicht.

Differenziert man innerhalb der beiden Eigentumsformen zwischen West- und Ostdeutschland, lassen sich sowohl für das Gebäude- als auch für das Wohnungseigentum erhebliche Unterschiede erkennen. Von den

⁴² Der Anteil der leer stehenden Wohnungen ergab sich aus der Division der Anzahl leer stehender Wohnungen durch die Anzahl der Mietwohnungen. Beim Gebäudeeigentum wurden vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen und Wohnungen zur gewerblichen Nutzung ausgeklammert.

privaten Mietwohnungen in ungeteilten Mehrfamilienhäusern stehen in Westdeutschland 6,2% und in Ostdeutschland 10,2% leer. Von den Wohnungen im Wohnungseigentum sind es in Westdeutschland 4,0% und in Ostdeutschland 7,1%. Statistisch signifikant sind die Unterschiede zwischen den beiden Landesteilen allerdings nur für das Gebäudeeigentum. Die fehlende Signifikanz bei den Eigentumswohnungen ist darauf zurückzuführen, dass die Stichprobe nur sehr wenige leer stehende Eigentumswohnungen enthält (15 in West- und 5 in Ostdeutschland).

Tabelle 28: Leerstand nach ausgewählten Gebäudemerkmalen

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
insgesamt	6,2%	10,2%	7,0%	4,0%	(7,1%)	4,5%	5,3%	9,0%	6,0%
Baualter									
bis 1948	8,3%	13,0%	10,1%	(12,2%)	(15,2%)	13,3%	9,3%	13,6%	10,9%
1949 bis 1968	6,4%	(6,2%)	6,4%	(6,1%)	0,0%	(5,0%)	6,3%	(2,8%)	6,0%
1969 bis 1989	5,5%	(3,0%)	5,3%	(1,8%)	(2,4%)	(1,8%)	3,4%	(2,7%)	3,4%
ab 1990	2,5%	(0,8%)	2,2%	(3,5%)	(3,4%)	3,5%	3,2%	(2,4%)	3,0%
Wohnungszahl									
bis 6	7,8%	13,7%	8,7%	6,6%	0,0%	5,9%	7,5%	10,4%	7,9%
7 bis 12	3,6%	8,8%	4,9%	(4,5%)	(2,8%)	4,2%	4,0%	6,2%	4,5%
13 bis 20	3,8%	5,8%	4,5%	0,0%	(2,5%)	(0,3%)	(1,7%)	5,2%	2,6%
21 und mehr	2,1%	4,5%	3,0%	0,0%	(20,2%)	(4,7%)	0,4%	15,4%	4,3%
Spannungszustand									
entspannt	9,5%	10,2%	9,9%	(1,1%)	(7,4%)	(5,0%)	6,6%	9,2%	8,1%
neutral	8,5%	13,4%	8,7%	10,6%	0,0%	10,0%	9,4%	7,1%	9,3%
angespannt	5,0%	0,0%	5,0%	3,5%	0,0%	3,4%	4,3%	0,0%	4,3%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Da eine zusätzliche Differenzierung des Leerstands im Wohnungseigentum aufgrund der geringen Fallzahl wenig sinnvoll ist, wird die weitere Analyse auf leer stehende Mietwohnungen im Gebäudeeigentum begrenzt.

Differenziert man die Leerstandquote für die Mietwohnungen im Gebäudeeigentum nach dem Baualter der Gebäude, zeigen sich die höchsten Werte in den vor 1948 errichteten Gebäuden und die niedrigsten in den ab 1990 fertiggestellten Gebäuden. Dies gilt sowohl für West- als auch für Ostdeutschland. In Ostdeutschland sind die Leerstände aber weit stärker auf die Altbauten konzentriert als in Westdeutschland. Die Unterschiede zwischen den beiden extremen Altersklassen sind sowohl in West- als auch in Ostdeutschland statistisch abgesichert.

Betrachtet man den Einfluss der Gebäudegröße, zeigt sich, dass die Leerstandsquote in Ostdeutschland mit der Größe des Gebäudes abnimmt. Fasst man die Gebäude mittlerer Größe zu einer Kategorie zusammen, lässt sich diese Aussage auch für Westdeutschland treffen. In West- wie in Ostdeutschland fällt der Anteil leer stehender Wohnungen in den kleinen Gebäuden mit bis zu sechs Wohnungen somit am höchsten und in den großen Gebäuden mit mehr als 21 Wohnungen am niedrigsten aus. Die Konzentration des Leerstands auf die kleinen Gebäude ist in Ostdeutschland deutlich stärker ausgeprägt als in Westdeutschland. Die Unterschiede zwischen den kleinsten und den größten Gebäuden sind in beiden Landesteilen statistisch abgesichert.

Nach der Marktlage differenziert, zeigt sich in beiden Landesteilen Deutschlands das zu erwartende Bild, wonach der Leerstand auf entspannten Märkten statistisch signifikant höher als auf angespannten ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Leerstandsquote in Ostdeutschland höher als in Westdeutschland ausfällt, wobei das sowohl für die Wohnungen im Gebäude- als auch für die im Wohnungseigentum gilt. Außerdem ist sie in beiden Landesteilen im Gebäudeeigentum höher als im Wohnungseigentum, wobei der höchste Wert für die Wohnungen im ostdeutschen Gebäudeeigentum erreicht wird. Dort konzentrieren sich die Leerstände auf die Wohnungen in Altbauten und kleinen Gebäuden sowie auf die Wohnungen in Regionen mit entspannten und neutralen Märkten.

3.4.6 Wirtschaftlichkeit

Eine weitere wichtige Kennziffer des ökonomischen Erfolgs ist die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände. Da sich Kriterien, die eine objektive Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erlauben, in einer standardisierten schriftlichen Befragung nur schwer erfassen lassen, wurde für die Untersuchung ein anderer Weg gewählt. Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer aufgefordert, die Wirtschaftlichkeit ihres Objektes selbst einzustufen. Dabei konnten sie zwischen drei Kategorien wählen: die Einnahmen, einschließlich ersparter Mietzahlungen bei Selbstnutzern, sind auf lange Sicht a) höher als die Ausgaben, b) kostendeckend, c) geringer als die Ausgaben. Tabelle 29 und Abbildung 53 zeigen zunächst, wie die in die Untersuchung einbezogenen Gebäude im Gebäudeeigentum und die untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum mithilfe dieser drei Kategorien eingeschätzt wurden, jeweils nach West- und Ostdeutschland unterschieden. Eine weitere Differenzierung der Einflussgrößen für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird in Tabelle 30 vorgenommen. Dort werden unter anderem die Erwerbsart, die bisherige Haltedauer, das Baulter, die Nachfragesituation und die Leerstandsquote als mögliche Determinanten analysiert.

Tabelle 29: Einschätzung der Eigentümer zur Wirtschaftlichkeit ihrer ungeteilten Untersuchungsgebäude bzw. ihrer untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum

Auf lange Sicht ...	ungeteilte Untersuchungsgebäude			untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
übersteigen die Einnahmen die Ausgaben	52%	49%	51%	43%	44%	43%
wird eine Kostendeckung erreicht	36%	35%	36%	42%	40%	42%
übersteigen die Ausgaben die Einnahmen	12%	17%	13%	15%	16%	15%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen.

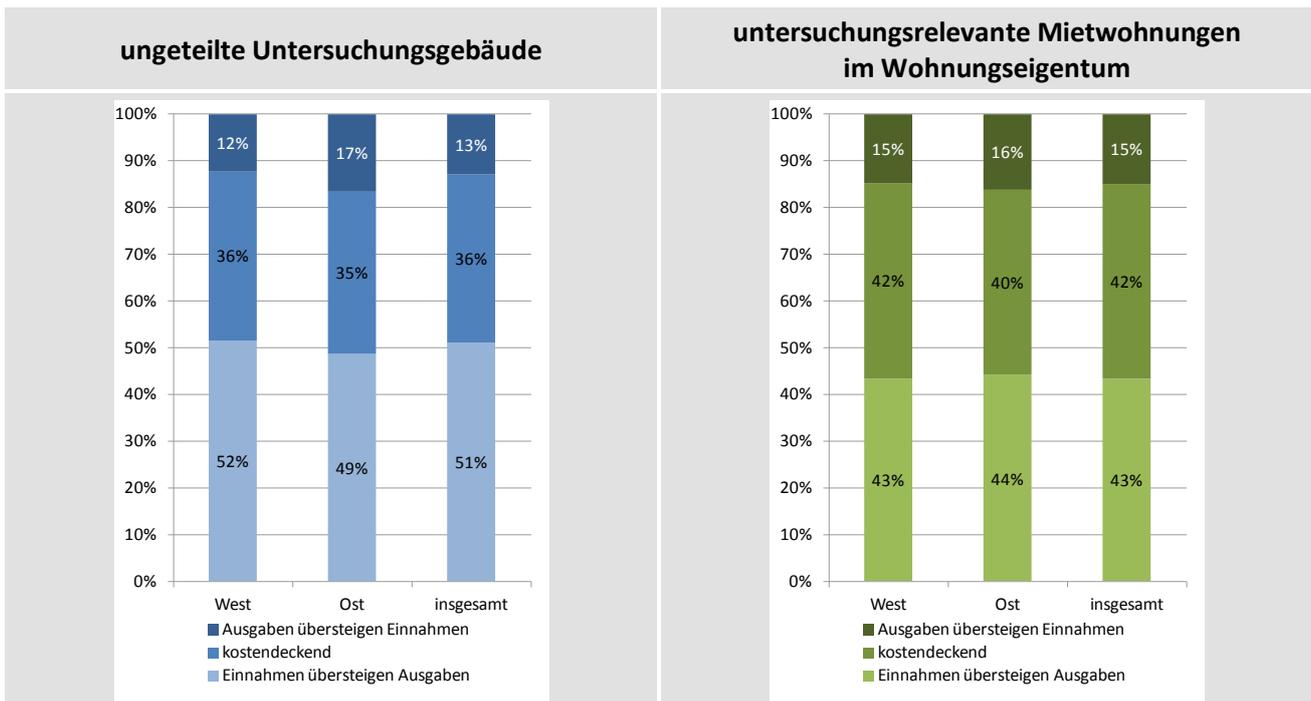
Insgesamt ist zu erkennen, dass die Wirtschaftlichkeit der großen Mehrheit der ungeteilten Mietwohngebäude und der vermieteten Eigentumswohnungen durch die Eigentümer positiv („Einnahmen übersteigen Ausgaben“) oder neutral („Kostendeckung“) eingestuft wird.

Der Anteil der Objekte, für die auf lange Sicht Einnahmeüberschüsse erwartet werden, die also positiv beurteilt werden, ist bei den ungeteilten Gebäuden (51%) größer als bei den Eigentumswohnungen (43%)⁴³. Dabei wird das westdeutsche Gebäudeeigentum (52%) von den Eigentümern geringfügig positiver eingeschätzt als das ostdeutsche Gebäudeeigentum (49%). Eigentumswohnungen werden hingegen in Ostdeutschland etwas häufiger positiv eingestuft als in Westdeutschland (44% bzw. 43%).

⁴³ Zu beachten ist, dass von den Gebäudeeigentümern Gebäude und von den Wohnungseigentümern Wohnungen beurteilt wurden.

Aus der Perspektive der negativen Einschätzungen („Ausgaben übersteigen Einnahmen“) werden ungeteilte Gebäude in Ostdeutschland (17%) schlechter bewertet als solche in Westdeutschland (12%). Auch bei den Eigentumswohnungen sind die negativen Bewertungen in Ostdeutschland (16%) häufiger als in Westdeutschland (15%). Als nur kostendeckend werden 36% der ungeteilten Gebäude, aber 42% der Eigentumswohnungen eingestuft.

Abbildung 53: Einschätzung der Eigentümer zur Wirtschaftlichkeit ihrer ungeteilten Untersuchungsgebäude bzw. ihrer untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum



Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 30 zeigt in Abhängigkeit von verschiedenen potentiellen Einflussfaktoren den Anteil der Objekte, deren Eigentümer der Meinung sind, auf lange Sicht mindestens eine Kostendeckung zu erreichen. Wie aus der Tabelle hervorgeht, wird Gebäudeeigentum insgesamt besser als Wohnungseigentum beurteilt (87% vs. 85%). Außerdem ist die Einschätzung sowohl des Gebäude- als auch des Wohnungseigentums in Westdeutschland besser als in Ostdeutschland (88% vs. 84% bzw. 85% vs. 84%). Statistisch signifikant sind die angeführten Unterschiede allerdings nicht.

Tabelle 30: Ungeteilte Untersuchungsgebäude und untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum mit nicht-negativer Rentabilitätseinschätzung nach verschiedenen potentiellen Einflussfaktoren

	ungeteilte Untersuchungsgebäude			untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
insgesamt	88%	84%	87%	85%	84%	85%
Erbschaft	84%	77%	83%	91%	93%	92%
Schenkung, Übertragung	90%	81%	89%	97%	100%	97%
Kauf / Errichtung Neubau	91%	80%	90%	87%	82%	86%
Kauf Bestand	88%	87%	87%	83%	83%	83%
bis 5 Jahre	93%	89%	92%	94%	96%	95%
6 bis 10 Jahre	85%	92%	86%	81%	98%	83%
11 bis 20 Jahre	88%	81%	86%	89%	76%	85%
21 Jahre und mehr	88%	82%	87%	89%	100%	90%
Baualter						
bis 1948	85%	84%	85%	89%	81%	86%
1949 bis 1968	88%	100%	88%	88%	98%	90%
1969 bis 1989	90%	57%	90%	91%	92%	91%
ab 1990	92%	77%	90%	85%	83%	85%
entspannt	89%	83%	87%	91%	84%	86%
neutral	83%	87%	84%	86%	95%	87%
angespannt	88%	87%	88%	84%	72%	84%
Leerstandsquote im Gebäude*						
0%	89%	84%	88%	-	-	-
unter 25%	88%	85%	87%	-	-	-
25% und mehr	75%	83%	77%	-	-	-
Alter des Eigentümers						
unter 65 Jahren	89%	83%	88%	83%	80%	82%
65 Jahre und älter	88%	84%	87%	91%	97%	92%
Lage des Objektes im Stadtgebiet						
Innenstadt/Ortskern	89%	79%	87%	80%	82%	80%
Stadtteil-/Ortsteilzentrum	90%	96%	91%	91%	85%	89%
Nähe Innenstadt/Ortskern	88%	88%	88%	81%	82%	81%
Stadt-/Ortsrand	84%	75%	83%	89%	86%	89%

* im Fall von Wohnungseigentum unbekannt

Quelle: Eigene Berechnungen.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach Erwerbswegen

Untersucht man den Einfluss der Erwerbswegen auf die Beurteilung des Gebäudeeigentums auf Bundesebene, zeigt sich folgendes Bild. Objekte, die der Eigentümer als Neubau gekauft oder selbst errichtet hat, werden am besten beurteilt (90% nicht-negative Bewertungen). Die gekauften Bestandsgebäude schneiden etwas schlechter ab als die über eine Schenkung erworbenen Gebäude (87% bzw. 89% nicht-negative Bewertungen). Am schlechtesten bewertet werden die Objekte, die der Eigentümer geerbt hat (83% nicht-negative Bewertungen). Statistisch abgesichert ist keiner dieser Unterschiede. Die schlechte Bewertung im Fall von Erbschaften ist etwas überraschend, da der Einsatz eigener Mittel – von einer möglichen Erbschaftsteuer abgesehen – zunächst einmal nicht erforderlich ist. Vermutlich handelt es sich bei den negativ bewerteten Gebäuden überdurchschnittlich häufig um solche, die in einem schlechten Erhaltungszustand sind und deshalb aufwändige Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordern. Anschaffungsnahe Modernisierungs- und Erhaltungsausgaben wurden tatsächlich von einer Vielzahl der Gebäudeerben getätigt (64%). Viele der geerbten Gebäude (37%) sind außerdem mit Krediten belastet.

Für die Situation in Westdeutschland ergeben sich in Bezug auf das Gebäudeeigentum vergleichbare Schlussfolgerungen wie für Gesamtdeutschland. Etwas anders fällt die Beurteilung für die ungeteilten Gebäude in Ostdeutschland aus. Zwar werden auch hier die über eine Erbschaft erworbenen Gebäude am schlechtesten beurteilt, die beste Bewertung erhalten hier jedoch nicht die gekauften oder selbst errichteten Neubauten, sondern die gekauften Bestandsgebäude. Dieses Ergebnis dürfte den Umstand spiegeln, dass in Ostdeutschland auf vielen Märkten ein Angebotsüberhang besteht. Dieser kann dazu führen, dass Bestandsobjekte günstiger als Neubauten zu erwerben sind und zwar günstiger in dem Sinne, dass die Relation von Anschaffungspreis und erzielbarer Miete besonders attraktiv ist. Die Unterschiede hinsichtlich der berücksichtigten Erwerbarten in Ostdeutschland sind jedoch allesamt statistisch nicht signifikant.

Für das Wohnungseigentum zeigen sich andere Ergebnisse als für das Gebäudeeigentum. Auf Bundesebene werden die Objekte der beiden nicht-investiven Übertragungswege Schenkung und Erbschaft am günstigsten beurteilt (97% bzw. 92% nicht-negative Bewertungen). Weniger gut werden die gekauften Mietwohnungen und die Käufe von Bestandsobjekten eingestuft (86% bzw. 83% nicht-negative Bewertungen). Diese Rangfolge gilt nicht nur für die Bundesrepublik insgesamt, sondern auch für Westdeutschland. In Ostdeutschland ergibt sich insofern eine kleine Abweichung, als hier der Erwerb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand besser beurteilt wird als der Erwerb neu gebauter Eigentumswohnungen.

Auffällig ist, dass die investiv erworbenen Eigentumswohnungen deutlich weniger positive Beurteilungen haben als die investiv erworbenen ungeteilten Gebäude, egal ob es sich um Neubau- oder Bestandsobjekte handelt. Dies gilt für Gesamt- und Westdeutschland uneingeschränkt. In Ostdeutschland gibt es eine Ausnahme: dort werden die neu gebauten Eigentumswohnungen besser beurteilt als die neu gebauten ungeteilten Gebäude.

Bei den Schenkungen und Erbschaften ist das Gegenteil der Fall, denn bei diesen Erwerbarten werden die Eigentumswohnungen deutlich besser beurteilt als die ungeteilten Gebäude⁴⁴. Dafür lassen sich zwei mutmaßliche Gründe finden. Bezüglich der Vererbung oder Verschenkung ist nicht auszuschließen, dass Eigentumswohnungen in einem besseren Erhaltungszustand sind als ungeteilte Gebäude, wobei dieser Umstand wiederum auf das jüngere Baualter der Eigentumswohnungen zurückzuführen sein dürfte. Bei den gekauften Objekten ist zu vermuten, dass die Wirtschaftlichkeit der Eigentumswohnungen aufgrund der höheren Anschaffungskosten pro qm schlechter als die ungeteilter Gebäude eingeschätzt wird. Die Unterschiede bei den Anschaffungskosten pro qm Wohnfläche zwischen ungeteilten Gebäuden und Eigentumswohnungen wurden in Abschnitt 3.4.4 diskutiert.

⁴⁴ Jeweils statistisch signifikant sind für beide Teile Deutschlands wie auch für Gesamtdeutschland die Unterschiede für die beiden nicht-investiven Erwerbarten, statistisch insignifikant sind dagegen die Unterschiede für die Erwerbswegen „Kauf / Errichtung Neubau“ und „Kauf Bestand“.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach der bisherigen Haltedauer

Nach der bisherigen Haltedauer differenziert, werden in Westdeutschland am besten diejenigen Objekte beurteilt, die innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden. Die schlechteste Bewertung erhalten Objekte, die zwischen sechs und zehn Jahren gehalten werden. Diese Aussage gilt sowohl für Gebäude- als auch für Wohnungseigentum und ist statistisch abgesichert, wobei das Wohnungseigentum mit zunehmender Haltedauer sehr viel stärker verliert (von 94% auf 81% nicht-negative Bewertungen) als das Gebäudeeigentum (von 93% auf 85% nicht-negative Bewertungen). Ob diese Entwicklung auf gesunkene Anschaffungskosten, eine mit der Haltedauer zunehmend realistischere Einschätzung des Investments oder weitere Gründe zurückzuführen ist, konnte nicht geklärt werden. Für Objekte, die länger als 10 Jahre gehalten werden, fällt die Beurteilung wieder positiver aus.

In Ostdeutschland lässt sich ein systematischer Einfluss der bisherigen Haltedauer auf die Wirtschaftlichkeitseinschätzung der Objekte nicht erkennen.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach dem Baualter

Hinsichtlich des Baualters werden beim westdeutschen Gebäudeeigentum die bis 1948 fertiggestellten Gebäude wirtschaftlich am schlechtesten und die ab 1990 errichteten Gebäude am besten beurteilt (85% bzw. 92% nicht-negative Bewertungen). Der Unterschied zwischen den beiden extremen Baualtersklassen ist statistisch allerdings nicht abgesichert. Beim westdeutschen Wohnungseigentum ist es nahezu umgekehrt. Hier erhalten die ältesten Objekte die zweitbeste und die neuesten die schlechteste Beurteilung (89% bzw. 85% nicht-negative Bewertungen). Statistisch signifikant ist dieser Unterschied jedoch nicht. Die schlechtere Beurteilung der älteren ungeteilten Gebäude in Westdeutschland ist vermutlich auf höhere Erhaltungsaufwendungen und möglicherweise auch auf Denkmalschutzauflagen zurückzuführen⁴⁵. Die gegenüber den älteren ungeteilten Gebäuden relativ gute Bewertung der älteren Eigentumswohnungen könnte auf Qualitätsunterschiede zurückzuführen sein. Diese können auf Selektionsmechanismen, die zwischen umwandlungsgerechten und dafür ungeeigneten Beständen unterscheiden, oder auf Modernisierungen zurückgehen, die mit einer Umwandlung einhergehen. Aber auch bei solchen Strukturunterschieden dürfte für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit durch die Eigentümer letztlich die gefühlte Relation zwischen Anschaffungskosten und Mieterträgen maßgeblich sein.

In Ostdeutschland schneiden beim Gebäudeeigentum die zwischen 1969 und 1989 erstellten Gebäude am schlechtesten ab (nur 57% nicht-negative Bewertungen), wobei es sich hier weitgehend um Plattenbauten handeln dürfte. Etwas besser, aber immer noch unterdurchschnittlich, werden die ab 1990 fertiggestellten Gebäude (77% nicht-negative Bewertungen) eingestuft. Am besten werden die zwischen 1949 und 1968 gebauten Gebäude bewertet (100% nicht-negative Bewertungen)⁴⁶. Die Gründe hierfür konnten nicht ermittelt werden.

Diese Altersklasse 1949-1968 schneidet auch beim ostdeutschen Wohnungseigentum am besten ab (98% nicht-negative Bewertungen), während die vor 1948 errichteten Eigentumswohnungen in Ostdeutschland die schlechteste Bewertung erhalten (81% nicht-negative Bewertungen). Möglicherweise befinden sich hierunter viele modernisierte, zu höheren Preisen in der Boomphase der 90er Jahre durch westdeutsche Investoren erworbene Gründerzeitwohnungen.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach Marktlage und Gebäudeleerstand

Die Marktlage zeigt keine systematischen Einflüsse auf die Beurteilung durch die Eigentümer. Außerdem sind die dargestellten Unterschiede allesamt statistisch nicht signifikant.

⁴⁵ Von den ungeteilten Gebäuden, die bis 1948 erstellt wurden, stehen in Westdeutschland 17% unter Denkmalschutz. Bei den jüngeren Gebäuden sind es nur 1%.

⁴⁶ Fallzahlbedingt verbieten sich für Ostdeutschland statistische Testverfahren zur Beurteilung der statistischen Signifikanz der gemessenen Unterschiede. Die Stichprobe enthält 13 ungeteilte Gebäude in der Baualtersklasse 1949 bis 1968, 12 ungeteilte Gebäude in der Baualtersklasse 1969 bis 1989 und 37 ungeteilte Gebäude in der Baualtersklasse ab 1990.

Die Auswirkungen des Leerstands auf die Objektbeurteilung wurden nur für das Gebäudeeigentum untersucht. Hier konnte nicht nur die Leerstandssituation, sondern auch der Anteil der im Untersuchungsgebäude leer stehenden Mietwohnungen berücksichtigt werden, was für das Wohnungseigentum nicht möglich war. Der Anteil des Leerstands im Gebäude wurde in drei Gruppen klassifiziert erfasst: keine, weniger als 25% und 25% und mehr leer stehende Wohnungen⁴⁷. In Westdeutschland werden Gebäude mit einem Leerstand von 25% und mehr deutlich schlechter beurteilt als Gebäude ohne Leerstand (75% gegenüber 89% nicht-negative Bewertungen). In Ostdeutschland lässt sich ein statistisch signifikanter Einfluss des Leerstands auf die wirtschaftliche Beurteilung dagegen nicht nachweisen.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach dem Alter des Eigentümers

Eigentumswohnungen, die von mindestens 65 Jahre alten Eigentümern gehalten werden, erhielten mehr nicht-negative Beurteilungen als Eigentumswohnungen, die jüngeren Eigentümern gehören. Das gilt nicht nur in Gesamt-, sondern auch in West- und Ostdeutschland, wobei der Unterschied in Westdeutschland statistisch nicht signifikant ist. Die positivere Bewertung der von älteren Eigentümern gehaltenen Eigentumswohnungen hängt mit der längeren Haltedauer zusammen. Tatsächlich befanden sich diese Wohnungen im Durchschnitt mehr als 20 Jahre im Eigentum der Befragten, während sich die Haltedauer bei jüngeren Wohnungseigentümern im Schnitt nur auf knapp 12 Jahre belief. Außerdem befanden sich die nicht-negativ beurteilten Eigentumswohnungen älterer Eigentümer länger in deren Eigentum (21 Jahre) als die negativ bewerteten Wohnungen (15 Jahre). Eine längere Haltedauer dürfte einerseits mit einem günstigen Verhältnis von Anschaffungskosten und aktuellen Mieterträgen verbunden sein. Außerdem waren diese Bestände zum Befragungszeitpunkt auch in einem geringeren Maße mit Darlehen belastet. So lag das Fremdkapital pro qm Wohnfläche bei den älteren Wohnungseigentümern (ca. 581 Euro) deutlich niedriger als bei den jüngeren (ca. 1.772 Euro). Bei den älteren Wohnungseigentümern waren die nicht-negativ bewerteten Wohnungen zudem mit weniger Fremdkapital (ca. 552 Euro) belastet als die negativ beurteilten Wohnungen (ca. 826 Euro).

Anders als beim Wohnungseigentum wird das Gebäudeeigentum von älteren Eigentümern nicht besser beurteilt. Allerdings stufen jüngere Eigentümer das Gebäudeeigentum auch deutlich besser ein als das Wohnungseigentum. Dies könnte wiederum darauf zurückzuführen sein, dass das Gebäudeeigentum aufgrund der steuerlichen Behandlung von Erhaltungsaufwendungen mehr steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bietet, die für jüngere Eigentümer eine größere Bedeutung als für ältere Eigentümer haben.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nach der Lage im Stadtgebiet

Beim Gebäudeeigentum erhalten die am Stadt-/Ortsrand gelegenen ungeteilten Gebäude die schlechteste Bewertung. Beim Wohnungseigentum erreichen Objekte in dieser Lage dagegen die beste (Ostdeutschland) oder die zweitbeste (Westdeutschland) Beurteilung. Sowohl beim Gebäude- als auch beim Wohnungseigentum stehen Objekte in den Stadtteil-/Ortsteilzentren sehr gut da. Innenstadtlagen erzielen dagegen nur für das ungeteilte Gebäude in Westdeutschland gute Werte.

Zusammenfassung

Die große Mehrheit der ungeteilten Mietwohngebäude (87%) und der vermieteten Eigentumswohnungen (85%) von Privateigentümern wird von den Eigentümern als auf lange Sicht wirtschaftlich positiv („Einnahmen übersteigen Ausgaben“) oder kostendeckend eingestuft. In Westdeutschland liegt der Anteil der so bewerteten Objekte etwas höher als in Ostdeutschland, wobei der regionale Unterschied bei den Eigentumswohnungen nur sehr gering ausfällt.

Beim Gebäudeeigentum weisen die investiv erworbenen Objekte eine positivere Einstufung auf als die vererbten Objekte. Bei den Eigentumswohnungen ist das Gegenteil der Fall.

⁴⁷ Zu berücksichtigen ist, dass bei weniger als vier Mietwohnungen im Gebäude nicht alle Leerstandsklassen möglich sind. Gibt es in einem Gebäude beispielsweise nur eine Mietwohnung, beträgt die Leerstandsquote entweder 0% oder 100%.

Die neueren, ab 1969 erstellten ungeteilten Gebäude in Westdeutschland werden besser als die dort gelegenen älteren Gebäude beurteilt. In Ostdeutschland ist es umgekehrt.

Während in Westdeutschland die bis 1948 erstellten Objekte im Gebäudeeigentum deutlich schlechter bewertet werden als die ab 1990 erstellten, ist es beim vermieteten Wohnungseigentum umgekehrt. In Ostdeutschland erhielten die Eigentumswohnungen in Altbauten dagegen die schlechteste Bewertung. Am besten schnitten dort die zwischen 1949 und 1968 erstellten Eigentumswohnungen ab.

3.4.7 Kaufabsichten

Die Kaufabsichten der privaten Eigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind ein Indikator für die Stimmungslage in Bezug auf weitere Investitionen in Immobilien. Sie spiegeln die aktuellen Vermögenssituation und die Investitionspräferenzen der Privateigentümer sowie deren Einschätzung der zukünftigen Lage.

Untersucht wird, wie hoch der Anteil der Privateigentümer ist, die den Kauf oder Neubau von weiteren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern planen. Dabei wird zwischen dem Erwerb von ungeteilten Gebäuden (eventuell einschließlich (weiterer) Eigentumswohnungen) und dem ausschließlichen Erwerb von Eigentumswohnungen unterschieden. Für die Privateigentümer ohne Kaufabsichten wird zusätzlich gezeigt, aus welchen Gründen sie keine weiteren Wohnungen erwerben wollen. Für die Analyse wurden die Eigentümer in zwei Gruppen aufgeteilt, nämlich in Gebäudeeigentümer, die grundsätzlich auch untersuchungsrelevante Eigentumswohnungen besitzen können, und in Eigentümer, die ausschließlich Eigentumswohnungen vermieten und als reine Wohnungseigentümer bezeichnet werden. Während die erste Gruppe knapp 1,4 Mio. Personen umfasst, gehören der zweiten Gruppe rund 3,6 Mio. Personen an (vgl. Tabelle 5). Zusätzlich wird nach der Zahl der in dieser Untersuchung relevanten Mietwohnungen im Eigentum der Befragten differenziert, weil zu vermuten ist, dass ein Zusammenhang zwischen dem Umfang des Mietimmobilien Eigentums und den Kaufabsichten besteht.

Insgesamt beabsichtigen nur gut 6% der Privateigentümer, weitere Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erwerben (vgl. Tabelle 31). Davon wollen 4% ausschließlich Eigentumswohnungen und 3% nur ungeteilte Gebäude oder aber ungeteilte Gebäude sowie zusätzlich Eigentumswohnungen kaufen. Bei den reinen Wohnungseigentümern ist die Neigung, weitere Mietobjekte zu erwerben (7%) etwas stärker ausgeprägt als bei den Gebäudeeigentümern (5%). Dabei wollen knapp 73% der Gebäudeeigentümer ungeteilte Gebäude bzw. ungeteilte Gebäude und Eigentumswohnungen und 69% der reinen Wohnungseigentümer nur Eigentumswohnungen kaufen. Interessant an diesem Ergebnis ist, dass es auch unter den reinen Wohnungseigentümern welche gibt, die sich mit dem Gedanken tragen, ungeteilte Gebäude zu erwerben.

Die Vermutung, dass Privateigentümer mit umfangreicheren Beständen auch eher Kaufabsichten haben, trifft auf die Gebäudeeigentümer in vollem Maße zu und lässt sich statistisch absichern. Während keiner der Gebäudeeigentümer mit nur einer Mietwohnung weitere Käufe plant, sind es bei den Gebäudeeigentümern mit 31 und mehr Mietwohnungen 28%. Bei den reinen Wohnungseigentümern lässt sich allerdings weder ein eindeutiger Trend erkennen noch erreichen die Differenzen statistische Signifikanz. Insgesamt ist zu erkennen, dass bei der quantitativ bedeutsamsten Gruppe von Privatvermietern – das sind diejenigen mit Beständen bis zu fünf Wohnungen (vgl. Abbildung 37 bzw. Tabelle 20) – die Kaufabsichten relativ schwach ausgeprägt sind.

Tabelle 31: Privateigentümer mit Kaufabsichten nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen

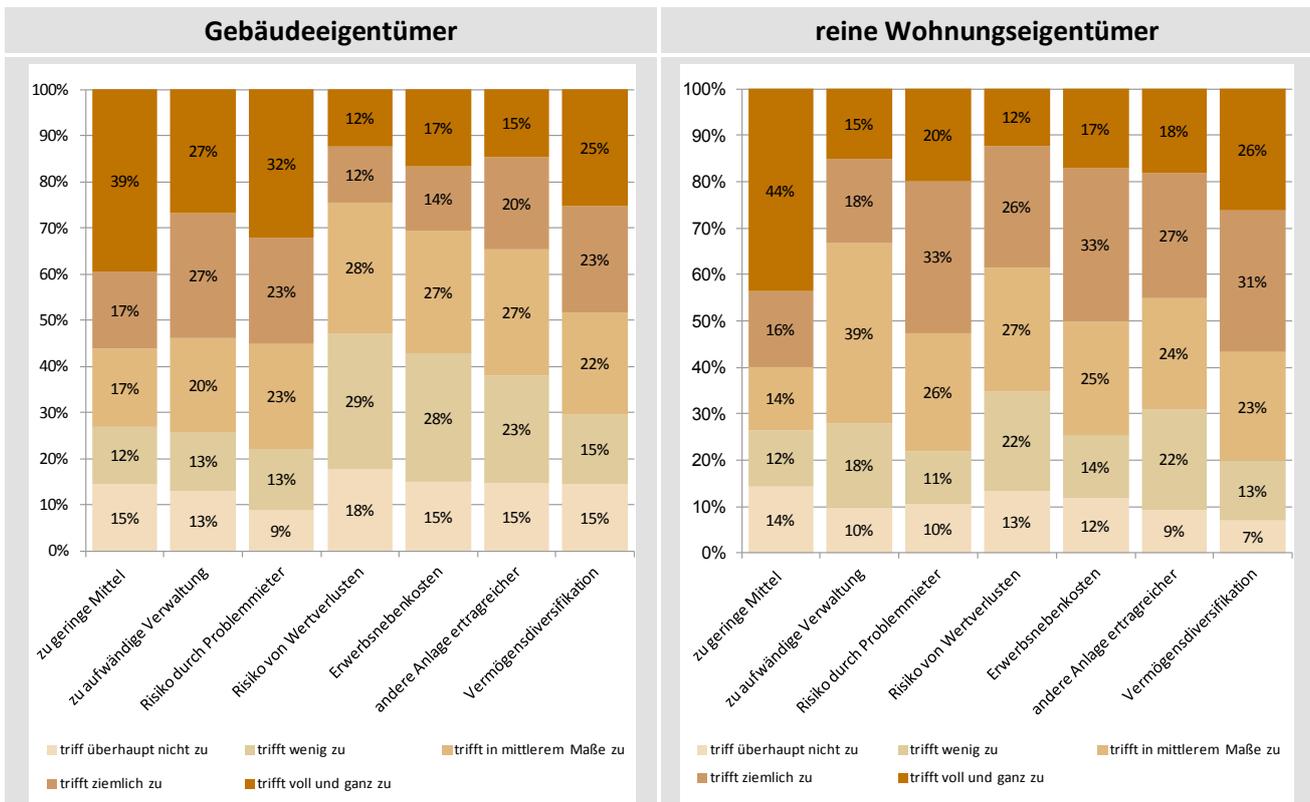
	Gebäudeeigentümer			reine Wohnungseigentümer			Privateigentümer insgesamt		
	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten
	MFH (eventuell auch ETW)	ETW		MFH (eventuell auch ETW)	ETW		MFH (eventuell auch ETW)	ETW	
insgesamt									
insgesamt	4%	1%	95%	2%	5%	93%	3%	4%	94%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen									
1	0%	0%	100%	(1%)	4%	95%	(1%)	4%	95%
2 bis 5	2%	1%	97%	(4%)	8%	88%	3%	4%	92%
6 bis 15	6%	2%	93%	(4%)	(1%)	95%	5%	1%	93%
16 bis 30	8%	3%	89%	(8%)	(2%)	90%	8%	3%	89%
31 und mehr	21%	7%	72%	(7%)	(6%)	87%	18%	7%	75%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Diejenigen Eigentümer, die keine Kaufabsichten geäußert haben, wurden gefragt, aus welchen Gründen sie keine weiteren Käufe tätigen möchten. Diese Motive und ihre jeweilige Bedeutung sind in Abbildung 54 dargestellt. Dabei wird wieder zwischen Gebäudeeigentümern und reinen Wohnungseigentümern unterschieden. Die wichtigsten Gründe werden anhand der Häufigkeiten bestimmt, mit denen sie als ziemlich zutreffend oder voll und ganz zutreffend bezeichnet wurden.

Für Gebäudeeigentümer sind die vier folgenden Gründe am wichtigsten: zu geringe Mittel (56%), Risiken durch Problemmieter (55%), eine zu aufwändige Verwaltung (54%) und der Wunsch nach Vermögensdiversifikation (48%). Die reinen Wohnungseigentümer unterscheiden sich von den Gebäudeeigentümern hinsichtlich der Reihenfolge und der Häufigkeit, mit denen die verschiedenen Motive als ziemlich oder voll und ganz zutreffend bezeichnet werden. Die vier wichtigsten Gründe, warum reine Wohnungseigentümer von weiteren Investments Abstand nehmen, sind zu geringe Mittel (60%), der Wunsch nach Vermögensdiversifikation (57%), Risiken durch Problemmieter (53%) und Erwerbsnebenkosten (50%).

Abbildung 54: Motive der Privateigentümer ohne Kaufabsichten



Quelle: Eigene Berechnungen.

Der in beiden Eigentümergruppen meistgenannte Grund ist das Fehlen finanzieller Mittel, wobei dieser Grund für reine Wohnungseigentümer eine etwas größere Rolle spielt (60%) als für Gebäudeeigentümer (56%). Bei den reinen Wohnungseigentümern ist der zweitwichtigste Grund der Wunsch nach einer Diversifikation ihres Vermögens (57%), der für die Gebäudeeigentümer mit knapp der Hälfte der Nennungen (48%) eine etwas kleinere Rolle spielt. Diese Abweichung weist auf einen möglichen Unterschied zwischen den Investitionsstrategien beider Gruppen hin. Möglicherweise gibt es unter den Wohnungseigentümern mehr Personen als unter den Gebäudeeigentümern, die ihr Vermögen aus strategischen Gesichtspunkten diversifizieren. Auf der anderen Seite ist nicht auszuschließen, dass die Gebäudeeigentümer aufgrund ihres größeren Vermögens weiter in Immobilien investieren können, ohne das Ziel der Vermögensdiversifikation zu verletzen. Der zweitwichtigste Grund, der bei den Gebäudeeigentümern einem weiteren Engagement im Mietwohnungsbereich entgegensteht, ist das Risiko, an Problemmieter (55%) zu geraten, das von den reinen Wohnungseigentümern ohne Kaufabsichten etwas weniger häufig als Hindernis für Zukäufe eingestuft wurde (53%). Unabhängig von diesen Unterschieden ist der Anteil der Eigentümer, die Problemmieter als Risiko einschätzen, bemerkenswert hoch, so dass die Wahrnehmung von Problemmietern als ein nicht zu unterschätzendes Investitionshemmnis anzusehen ist. Unter welchen Umständen Mieter von den Eigentümern als problematisch angesehen werden und auf welcher Erfahrungsgrundlage diese Bewertung basiert, wurde nicht erhoben. Aufgrund dessen lassen sich auch keine Aussagen dazu treffen, inwieweit sich diese Einschätzung durch mieterrechtliche Regelungen, die auf den Ausgleich von Eigentümer- und Mieterinteressen zielen, beeinflussen lassen. Hinsichtlich der Umstände, die einen Mieter in den Augen der Eigentümer zu einem Problemmieter machen, besteht somit weiterer Forschungsbedarf.

Die im vorangegangenen Absatz aufgeführten Unterschiede zwischen Gebäude- und reinen Wohnungseigentümern sind allesamt statistisch insignifikant. Anders verhält es sich jedoch für die beiden nachfolgend

angeführten Motive. So geben Gebäudeeigentümer statistisch signifikant häufiger die aufwändige Verwaltung als Hinderungsgrund für den Erwerb weiterer Mietwohnungen an (54%) als reine Wohnungseigentümer, bei denen dieses Motiv nur eine untergeordnete Rolle spielt (33%). In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass Gebäudeeigentümer im Durchschnitt mehr Wohnungen vermieten als reine Wohnungseigentümer (vgl. Abbildung 37 bzw. Tabelle 20) und dass bei Wohnungseigentümern ein Teil der Verwaltungsaufgaben von den Verwaltern der Eigentümergemeinschaft übernommen wird. Bemerkenswert ist, dass für die reinen Wohnungseigentümer die Erwerbsnebenkosten als viertwichtigster Grund (50%) weiteren Käufen entgegenstehen. Bei den Gebäudeeigentümern spielt dieser Grund dagegen eine spürbar geringere Rolle (31%). Erwerbsnebenkosten sind umso problematischer, je kürzer das geplante Engagement ist. Von daher ist davon auszugehen, dass Wohnungseigentümer kürzere Planungshorizonte haben oder sich durch die Erwerbsnebenkosten behindert fühlen, flexibel und schnell auf Rentabilitätsverschiebungen reagieren zu können. Angesichts des Umstandes, dass der Anteil von Eigentumswohnungen unter den vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zunimmt und dass 50% der Wohnungseigentümer, die nicht mehr in Mietwohnungen investieren wollen, die Erwerbsnebenkosten als Investitionshindernis ansehen, sind die Erwerbsnebenkosten als mögliches Investitionshindernis ernst zu nehmen. Von daher sollte näher untersucht werden, ob und inwieweit vermietete Eigentumswohnungen hinsichtlich der Erwerbsnebenkosten gegenüber anderen Vermögensformen benachteiligt sind.

Insgesamt zeigt die Analyse der Kaufabsichten aktueller Privateigentümer, dass von dieser Gruppe zusätzliche Erwerbe nur in einem eher geringeren Maße zu erwarten sind. Dies ist auch auf die Vermögens- und Lebensumstände der Eigentümer zurückzuführen und spiegelt zu einem Teil ihren recht hohen Altersdurchschnitt wider.

3.5 Bewirtschaftungsverhalten

Im Bewirtschaftungsverhalten spiegelt sich der Umgang der Privateigentümer mit ihren Immobilien wider. Zur Bewirtschaftung gehören auch die Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung, die hier aber ausgeklammert und erst in Unterkapitel 3.6 analysiert werden. Die Bewirtschaftungsstrategie wird nachfolgend in vier Abschnitten mit den Themenbereichen Verwaltung, Mieterauswahl, Mietfindung und Mietausfälle analysiert. Hinsichtlich der Verwaltung wird untersucht, in welchem Umfang die Objekte durch die Eigentümer und in welchem Umfang sie durch (professionelle) Verwalter verwaltet werden und von welchen Eigentümer- und Objektmerkmalen eine solche Beauftragung beeinflusst wird. Unter der Überschrift Mieterauswahl wird zunächst ermittelt, über welche Wege die befragten Eigentümer ihre Mieter gefunden haben und wie die unterschiedlichen Eigentümergruppen bei der Mieterauswahl vorgegangen sind. Anschließend werden die von den Privateigentümern ausgewählten Mieter beschrieben, wobei die Mieter nach dem Familientyp, der beruflichen Stellung und dem Migrationshintergrund differenziert werden. In diesem Zusammenhang wird auch diskutiert, ob und in welchem Ausmaß Eigentümer- und Gebäudemerkmale die Mieterauswahl beeinflussen. In Bezug auf die Mietfindung wird zuerst untersucht, auf welche Informationsquellen die Eigentümer bei der Festlegung der Miethöhe zurückgegriffen haben, auch hier nach Eigentümergruppen differenziert. Anschließend wird gezeigt, welche Vereinbarungen hinsichtlich der künftigen Mietanpassungen getroffen wurden. Für die Wohnungen ohne Index- oder Staffelmietvereinbarungen wird zusätzlich die Häufigkeit von Mieterhöhungsverlangens, die nicht auf Modernisierungsmaßnahmen zurückgehen, ermittelt. Schließlich wird untersucht, wie hoch der Anteil der von Mietausfällen betroffenen Wohnungen ist, welcher Anteil der Mieteinnahmen durch Mietausfälle verloren geht und wie Marktlage und Eigentümermerkmale die Mietausfälle beeinflussen. In diesem Zusammenhang wird auf die Mieter, die nach Angaben der Eigentümer von Anfang an keine oder nur geminderte Zahlungen geleistet haben, gesondert eingegangen.

3.5.1 Verwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum erfordert gegenüber der Verwaltung von Gebäudeeigentum besondere Strukturen, weil beim Wohnungseigentum zwischen dem Sondereigentum an der Wohnung und

dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum zu unterscheiden ist. Für das gemeinschaftliche Eigentum ist in der Regel der WEG-Verwalter zuständig. Die Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung und Verwaltung des Sondereigentums sowie die Teilnahme an der Eigentümerversammlung sind dagegen Aufgaben, die den Eigentümern verbleiben.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage unterscheiden sich auch die Fragen, die den Gebäude- und den Wohnungseigentümern hinsichtlich der Verwaltung gestellt wurden. Bei den Gebäudeeigentümern wurde zunächst erhoben, ob sie das Gebäude selbst verwalten, Hilfe von Verwandten in Anspruch nehmen oder einen Verwalter beauftragt haben. Dieser wird im Folgenden Gebäudeverwalter genannt, um Verwechslungen mit WEG-Verwaltern auszuschließen. Falls ein Gebäudeverwalter beauftragt wurde, sind auch die an ihn übertragenen Aufgaben erfasst worden, wobei zwischen Hausmeistertätigkeit, Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung sowie allgemeiner Verwaltung unterschieden wurde.

Die Wohnungseigentümer wurden gefragt, über wie viele Gebäude sich die Wohnungseigentümergeinschaft erstreckt, ob ein WEG-Verwalter bestellt wurde, ob dieser Eigentum im Erhebungsgebäude hat und ob sie selber an der letzten Eigentümerversammlung teilgenommen haben. Zusätzlich wurde erhoben, ob sie ihr Sondereigentum selbst verwalten, Hilfe von Familienangehörigen in Anspruch nehmen oder einen Verwalter beauftragt haben, nachfolgend Wohnungsverwalter genannt. Auch die diesem übertragenen Aufgaben wurden abgefragt.

Bei der Plausibilisierung der Antworten wurde deutlich, dass viele Wohnungseigentümer vermutlich nicht zwischen WEG-Verwalter und Wohnungsverwalter unterschieden haben, so dass sich die Antworten zur Verwaltung des Sondereigentums nicht zweifelsfrei auswerten lassen. Insoweit wird beim Wohnungseigentum nur auf die WEG-Verwalter, nicht dagegen auf die Wohnungsverwalter eingegangen.

Wohnungseigentum

Bei den Wohnungseigentümern wird als erstes die Frage nach der Bestellung eines WEG-Verwalters aufgegriffen, bevor anschließend die Teilnahme der Privateigentümer an der Wohnungseigentümerversammlung untersucht wird.

Wie Tabelle 32 zeigt, wurde für knapp neun von zehn der in Wohnungseigentum aufgeteilten Mehrfamilienhäuser mit privat vermieteten Wohnungen ein WEG-Verwalter bestellt. In 10% der Gebäude war das nicht der Fall, für 1% der Gebäude liegen keine Angaben vor. In der Mehrheit der Gebäude (63%) gehört der Verwalter nicht zu den Eigentümern. Lediglich 18% der Untersuchungsgebäude haben einen Verwalter, der selbst Eigentümer in der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft ist. In 8% der Fälle war es den Befragten nicht bekannt, ob der WEG-Verwalter Eigentum im Gebäude hat.

Bei den Mehrfamilienhäusern, für die kein WEG-Verwalter bestellt wurde, handelt es sich hauptsächlich um solche mit bis zu 6 Wohnungen. Während bei rund 17% dieser Gebäude kein Verwalter bestellt wurde, liegt der Anteil bei den größeren Häusern nur zwischen 0% und 3%. In den alten Bundesländern ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser ohne Verwalter fast doppelt so hoch wie in den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin), was an der Gebäudegrößenstruktur liegen kann⁴⁸.

⁴⁸ Eine Überprüfung dieser Vermutung ist fallzahlbedingt nicht möglich.

Tabelle 32: Bestellung eines WEG-Verwalters in geteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmale

	unbekannt	kein Verwalter	Art des Verwalters		
			kein Eigentümer	Eigentümer	unbekannt
insgesamt	1%	10%	63%	18%	8%
Wohnungszahl im Gebäude					
bis 6	(1%)	17%	59%	19%	5%
7 bis 12	(2%)	3%	67%	20%	8%
13 bis 20	(0%)	(0%)	83%	(10%)	7%
21 und mehr	(1%)	(3%)	56%	20%	21%
geographische Lage					
Westdeutschland	1%	11%	62%	19%	7%
Ostdeutschland	(2%)	6%	70%	9%	13%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Aus den Reihen der Eigentümer heraus bestellte Verwalter sind bei rund 18% aller Gemeinschaften vertreten. Dabei kann es sich um verschiedene Konstellationen handeln: a) (insbesondere kleine) Eigentümergemeinschaften, die auf einen externen professionellen Verwalter verzichten, und b) Gemeinschaften, bei denen sich ein Miteigentümer aufgrund des Umfangs seiner Eigentümeranteile zum Verwalter bestimmt. Hierbei können auch professionelle Anbieter, z.B. nach Aufteilung eines ungeteilten Gebäudes, eine Rolle spielen. Auch bei neuen Gebäuden sind die Bauträger bis zum vollständigen Abverkauf noch in der Verwalterrolle. Zwischen den unterschiedlichen Gebäudegrößen gibt es Tabelle 32 zufolge keine großen Unterschiede hinsichtlich der Bestellung eines Miteigentümers zum Verwalter.

Unterschiede beim Anteil von Miteigentümern, die zum Verwalter bestellt wurden, gibt es allerdings zwischen Westdeutschland (19%) und Ostdeutschland (9%). Dies ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass Wohnungseigentum in Ostdeutschland häufiger von professionellen Anbietern begründet und an westdeutsche Investoren veräußert wurde. Außerdem können auch die im Durchschnitt kleineren Einheiten in Westdeutschland eine Rolle spielen.

Tabelle 33 zeigt, ob und in welcher Form die vermieteten Eigentumswohnungen auf der letzten Eigentümersammlung vertreten waren. Für die Wohnungen, deren Eigentümer keine Angaben zur Teilnahme oder Vertretung machten, wurde unterstellt, dass sie auf der Eigentümersammlung in keiner Weise repräsentiert waren.

Tabelle 33: Vertretung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum bei der letzten Wohnungseigentümersammlung

	Vertretung durch befragten Eigentümer	Vertretung durch ...		
		Wohnungsmiteigentümer	andere Person	keine Angabe
Westdeutschland	59%	1%	31%	9%
Ostdeutschland	45%	(1%)	43%	11%
insgesamt	57%	1%	33%	10%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Es zeigt sich, dass zwar 90% der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen auf der letzten Eigentümerversammlung vertreten waren, allerdings in lediglich 58% der Fälle durch die Eigentümer bzw. Miteigentümer (57% bzw. 1%). Für 33% der Wohnungen nahm eine beauftragte Person an der Eigentümerversammlung teil.

Der Anteil der Mietwohnungen, die durch eine andere Person vertreten wurden, lag bei den ostdeutschen Wohnungen höher (43%) als bei den westdeutschen (31%), wobei der Unterschied statistisch aber nicht abgesichert ist. Dessen ungeachtet ist zu vermuten, dass die geringere Teilnahme der Eigentümer ostdeutscher Wohnungen darauf zurückzuführen ist, dass sie im Durchschnitt weiter von ihrem Objekt entfernt wohnen als die Eigentümer westdeutscher Wohnungen und dass die Teilnahmebereitschaft mit der Objektentfernung abnimmt.

Tatsächlich ist die durchschnittliche Entfernung zwischen dem Standort der Untersuchungswohnung und dem Wohnort des befragten Eigentümers bei den vermieteten Eigentumswohnungen in Ostdeutschland (267 km) deutlich größer als bei denen in Westdeutschland (61 km)⁴⁹. Wie Tabelle 34 zeigt, nimmt außerdem die Bereitschaft, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, mit der Entfernung zwischen Wohnort und Objekt tendenziell ab. Von den Mietwohnungen, deren Eigentümer am Standort wohnen, wurden 69% durch den befragten Eigentümer repräsentiert. Mietwohnungen mit Eigentümern in einer anderen Kommune, die maximal 50 km vom Erhebungsobjekt entfernt liegen, wurden nur zu 58% vom befragten Eigentümer vertreten. Allerdings steigt die Quote für Wohnungen, deren Eigentümer 51 bis 100 km vom Objekt entfernt leben, wieder auf 63% an. Bei weiter steigender Entfernung nimmt der Anteil der durch den befragten Eigentümer vertretenen Mietwohnungen dann wiederum kontinuierlich auf nur noch 26% bei einer Entfernung von über 200 km ab.

Der Anteil der Wohnungen, die in der letzten Eigentümerversammlung in keiner Weise repräsentiert waren, liegt bei Wohnungen, deren Eigentümer in der gleichen Kommune wohnt, bei 6% und ansonsten bei 3% bis 14%. Ein systematischer Einfluss der Entfernung zwischen Objektstandort und Wohnort lässt sich für diese Teilgruppe (insgesamt 10%, vgl. Tabelle 33) im Gegensatz zu den vorgenannten Gruppen nicht erkennen.

Tabelle 34: Vertretung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum bei der letzten Wohnungseigentümerversammlung nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers

	Vertretung durch befragten Eigentümer	Vertretung durch ...		
		Wohnungs-miteigentümer	andere Person	keine Angabe
gleiche Kommune*	69%	1%	24%	6%
andere Kommune bis 50 km	58%	(0%)	29%	13%
andere Kommune 51 bis 100 km	63%	(13%)	16%	(8%)
andere Kommune 101 bis 200 km	53%	(0%)	44%	(3%)
andere Kommune über 200 km	26%	(0%)	60%	14%

* einschließlich gleiches Gebäude

Quelle: Eigene Berechnungen.

⁴⁹ In denjenigen Fällen, in denen der Eigentümer in der gleichen Gemeinde lebt, in der sich auch die Untersuchungswohnung befindet, wurde eine Entfernung zum Wohnort von 0 km unterstellt.

Gebäudeeigentum

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser im Gebäudeeigentum, für die ein Gebäudeverwalter beauftragt wurde, wird in Tabelle 35 dargestellt. Dort werden auch die dem Verwalter übertragenen Aufgaben aufgeführt.

Für lediglich 19% der ungeteilten Untersuchungsgebäude wurde ein Verwalter beauftragt. Für Gebäude in Ostdeutschland lag der Anteil (32%) deutlich und statistisch signifikant über dem Wert, der für westdeutsche Untersuchungsgebäude erreicht wurde (16%). Mit der Entfernung zwischen dem Wohnort des befragten Eigentümers und dem Objektstandort nimmt der Anteil der von Verwaltern betreuten Gebäude zu. Er steigt von 18% bei Gebäuden, deren Eigentümer zwar nicht im Gebäude selbst, aber im gleichen Ort wohnen, auf 44% bei Gebäuden, deren Eigentümer über 200 km entfernt leben. Der höhere Anteil der fremd verwalteten ostdeutschen Gebäude lässt sich vermutlich über die durchschnittlich größere Entfernung zwischen Gebäudestandort und Eigentümerwohnort erklären, die sich bei ostdeutschen Gebäuden im Mittel auf 129 km und bei den westdeutschen Gebäuden auf im Durchschnitt nur 34 km beläuft. Sehr selten findet man Verwalter bei Mehrfamilienhäusern, die von den Eigentümern teilweise selbst bewohnt werden (7%). Überdurchschnittlich häufig sind Verwalter dagegen für Gebäude von Erbgemeinschaften (31%) tätig. Auch die Anzahl untersuchungsrelevanter Mietwohnungen im Eigentum des befragten Eigentümers spielt eine Rolle. Mehrfamilienhäuser, bei denen der befragte Eigentümer nur eine einzige untersuchungsrelevante Mietwohnung besitzt, werden nur sehr selten fremd verwaltet (1%). Ebenfalls unter dem Durchschnitt liegen Gebäude mit Eigentümern, die nur 2 bis 5 Wohnungen vermieten (11%). Überdurchschnittliche Werte (28%) ergeben sich dagegen für Gebäude, deren Eigentümer 16 bis 30 Wohnungen anbieten. Gebäude, deren Eigentümer über noch mehr Mietwohnungen verfügen, haben dagegen nur zu einem etwas geringeren Anteil einen Verwalter (26%), wobei dies statistisch aber nicht abgesichert ist. Der geringere Anteil könnte auf einen höheren Professionalisierungsgrad zurückzuführen sein.

Betrachtet man die auf die Verwalter übertragenen Aufgaben, sind keine sehr großen Unterschiede festzustellen, auch wenn die Vermietung und die allgemeine Verwaltung etwas häufiger an Verwalter delegiert werden als die Instandhaltung und Modernisierung sowie die Hausmeistertätigkeit.

Tabelle 35: Durch einen Gebäudeverwalter verwaltete ungeteilte Untersuchungsgebäude nach den Aufgaben des Gebäudeverwalters und nach ausgewählten Gebäudemerkmalen

	Beauftragung eines Gebäudeverwalters	Aufgaben des Gebäudeverwalters			
		Hausmeistertätigkeit	Instandhaltung, Modernisierung	Vermietung	allgemeine Verwaltung
insgesamt	19%	11%	11%	14%	16%
geographische Lage					
Westdeutschland	16%	9%	9%	12%	13%
Ostdeutschland	32%	23%	19%	25%	29%
Eigentübertyp					
Alleineigentümer	17%	11%	10%	13%	15%
Ehepaar	16%	7%	7%	9%	12%
Erbengemeinschaft	31%	21%	26%	26%	26%
GbR	22%	13%	12%	17%	18%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers					
selbständig	23%	14%	14%	18%	20%
abhängig beschäftigt	15%	10%	9%	10%	12%
Rentner/Pensionäre	19%	9%	9%	12%	15%
sonstiger Status	14%	13%	12%	14%	12%
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers					
gleiches Gebäude	7%	3%	2%	4%	5%
gleiche Kommune	18%	9%	7%	12%	14%
bis 50 km	20%	14%	13%	15%	16%
51 bis 100 km	20%	5%	16%	17%	18%
101 bis 200 km	32%	23%	25%	22%	26%
über 200 km	44%	35%	33%	38%	40%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers					
1	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)
2 bis 5	11%	6%	5%	6%	10%
6 bis 15	22%	13%	13%	16%	17%
16 bis 30	28%	15%	14%	21%	21%
31 und mehr	26%	20%	20%	25%	26%

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.5.2 Mieterauswahl bei Neuvermietungen

Nachfolgend wird dargestellt, wie häufig die Wohnungen der Privatvermieter neu vermietet werden, über welche Wege die Privateigentümer ihre Mieter finden und welche Haushalte sie bei der Vermietung auswählen. Da sich die Haushaltsmerkmale seit dem Einzug verändert haben können, ist damit zu rechnen, dass die aktuelle Bewohnerstruktur von derjenigen abweicht, die bei der Vermietung bestand.

Zu beachten sind methodische Unterschiede zwischen der Gebäude- und der Wohnungseigentübertbefragung. Während die Befragung zur Mieterstruktur bei den ungeteilten Gebäuden auf die zuletzt vermietete Wohnung des Untersuchungsgebäudes beschränkt war, gab es diese Einschränkung bei den in Wohnungseigentum aufgeteilten Untersuchungsgebäuden nicht. Hier hatte jede privat vermietete Wohnung die gleiche Chance, einbezogen zu werden. Im Gebäudeeigentum ist deshalb damit zu rechnen, dass die Struktur

der in die Befragung zur Mieterstruktur einbezogenen Wohnungen von der aller Wohnungen abweicht⁵⁰. Beim Wohnungseigentum sind solche Verzerrungen dagegen nicht zu erwarten. Da sich die Ergebnisse der Gebäude- und der Wohnungseigentümergebefragung insoweit nicht zusammenfassen lassen, werden sie für beide Gruppen getrennt ausgewiesen.

Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate bestimmt die Wohndauer und die Häufigkeit, mit der Wiedervermietungen von den Eigentümern durchgeführt werden müssen. Sie zeigt den Anteil der in einem Jahr neu vermieteten an den zum Jahresanfang vorhandenen Mietwohnungen. Im Folgenden wird die Fluktuationsrate für das Jahr 2010 berechnet⁵¹.

Die Fluktuationsrate kann nur für die Mietwohnungsbestände in geteilten Gebäuden berechnet werden, nicht dagegen für die in ungeteilten Gebäuden, weil für diese nur nach der zuletzt vermieteten Wohnung gefragt wurde, so dass sich die Gesamtzahl der in einem Jahr vorgenommenen Neuvermietungen nicht ermitteln lässt. Aber auch bei der Berechnung der Fluktuationsrate für Mietwohnungen im Wohnungseigentum sind Einschränkungen hinzunehmen⁵². Trotzdem ist davon auszugehen, dass die in Tabelle 36 dargestellten Fluktuationsraten den wahren Verhältnissen weitgehend entsprechen.

Tabelle 36: Durchschnittliche Fluktuationsrate und Wohndauer in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach der Raumzahl

	Anteil an Neuvermietungen in 2010	Anteil am Jahresanfangsbestand 2010*	durchschnittliche Fluktuationsrate	durchschnittliche Wohndauer** (in Jahren)
bis zu 2 Räume	5%	27%	19%	5,2
3 Räume	4%	32%	13%	7,9
4 Räume	4%	31%	13%	7,5
5 und mehr Räume	1%	10%	11%	9,3
insgesamt	14%	100%	14%	6,9

* Da es im Datensatz keine Mietwohnungen gibt, die sich in 2010 oder später fertiggestellten geteilten Gebäuden befinden, entspricht die Verteilung derjenigen des Gesamtwohnungsbestandes in geteilten Gebäuden.

** berechnet als Kehrwert der durchschnittlichen, auf eine Nachkommastelle gerundeten Fluktuationsrate

Quelle: Eigene Berechnungen.

Für die Wohnungsbestände der Wohnungseigentümer ergibt sich demnach eine durchschnittliche Fluktuationsrate von 14%⁵³. Die höchste Quote wurde mit 19% für die kleinsten Einheiten, die Ein- und Zweiraumwohnungen ermittelt. Größere Wohnungen weisen mit 11% bis 13% deutlich geringere Fluktuationsraten und damit längere Wohndauern auf. Im Durchschnitt dauerte ein Mietverhältnis 7 Jahre. Bei den kleinen Wohnungen finden Umzüge bereits nach durchschnittlich 5 Jahren statt.

⁵⁰ Von einer Strukturidentität könnte nur ausgegangen werden, wenn die Fluktuationsrate für alle Wohnungsgrößenklassen identisch wäre. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass sie in den kleinen Wohnungen höher ausfällt. Aufgrund dessen ist beim Gebäudeeigentum mit einer Verzerrung der zuletzt vermieteten Wohnungen zugunsten der kleinen Wohnungen zu rechnen.

⁵¹ Da nur Wiedervermietungen einbezogen werden dürfen, wurden die 2010 durchgeführten Erstvermietungen ausgeschlossen. Der Wohnungsbestand Anfang 2010 ergibt sich über den Abzug der 2010 oder später fertiggestellten Wohnungen vom Gesamtbestand.

⁵² Da nur die Vermietungen des aktuellen Eigentümers erhoben wurden, werden Wiedervermietungen, die im Erwerbsjahr noch durch den Alteigentümer vorgenommen wurden, im Fragebogen nicht erfasst. Allerdings dürfte der Fall, dass Eigentumswohnungen unmittelbar vor dem Verkauf neu vermietet werden, eher selten auftreten.

⁵³ Auswertungen des Energiedienstleisters Techem führten für das Jahr 2007 zu einer Umzugsquote von 12,7% (vgl. Techem 27.11.2012)

Mieterfindung

Nachfolgend wird untersucht, auf welchem Weg die Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern ihre Mieter gefunden haben. Im Fragebogen wurden ihnen dazu die in Tabelle 37 und Tabelle 38 dargestellten Alternativen vorgegeben. Wie die geringfügig über 1 liegenden Werte in der jeweils rechten Spalte der beiden Tabellen zeigen, haben einige Befragte mehr als eine Alternative angekreuzt.

Hinsichtlich der Häufigkeit, mit der die einzelnen Wege eingesetzt wurden, kommt den Vermietungsanzeigen die größte Bedeutung zu. 50% der zuletzt vermieteten Wohnungen im Gebäudeeigentum und 43% der Eigentumswohnungen wurden auf diese Weise vergeben. Zweitwichtigster Weg zur Mieterfindung waren die Empfehlungen, die bei Wohnungen im Gebäudeeigentum auf 33% und bei Wohnungen im Wohnungseigentum auf 26% der Vermittlungen kommen. An dritter Stelle werden Makler mit einer Häufigkeiten von 10% (Gebäudeeigentum) bzw. 20% (Wohnungseigentum) genannt. Die anderen Wege zur Findung eines Mieters spielen kaum eine Rolle.

Vermietungsanzeigen haben bei der Vermietung ostdeutscher Wohnungen eine deutlich geringere Bedeutung (38% im Gebäudeeigentum und 26% im Wohnungseigentum) als bei der Vergabe westdeutscher Wohnungen (52% im Gebäudeeigentum und 46% im Wohnungseigentum).

Wohnungen im Wohnungseigentum wurden statistisch signifikant häufiger über einen Makler vermietet (20%) als Wohnungen im Gebäudeeigentum (10%). Das gilt vor allem in Ostdeutschland. Dort wurden sogar 50% der Eigentumswohnungen auf diese Weise vermittelt, während es in Westdeutschland nur 16% waren. Beim Gebäudeeigentum haben dagegen die Makler in Westdeutschland eine, wenn auch nur geringfügig größere Bedeutung als in Ostdeutschland (11% vs. 8%), wobei dieser Unterschied statistisch aber nicht signifikant ist.

Ein systematischer Einfluss der Entfernung zwischen Objekt und Wohnort des Befragten ist nur beim Wohnungseigentum zu erkennen. Liegt die Entfernung über 100 km, nimmt die Häufigkeit, mit der Makler beauftragt wurden, deutlich zu. Gleichzeitig geht der Einsatz von Vermietungsanzeigen zurück. Der hohe Anteil ostdeutscher Eigentumswohnungen, bei denen die Dienste von Maklern in Anspruch genommen werden, ist deshalb vermutlich eine Folge der großen Entfernung zwischen den in Ostdeutschland gelegenen Eigentumswohnungen und den Wohnorten der befragten Eigentümer.

Tabelle 37: Mieterfindung bei der zuletzt vermieteten Wohnung in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen

	Makler	Anzeigen	Mietgesuche	Empfehlung	Aushang	Wohnungsamt	Sonstiges	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt	10%	50%	6%	33%	3%	(0%)	2%	1,06
geographische Lage								
Westdeutschland	11%	52%	6%	32%	3%	(0%)	3%	1,07
Ostdeutschland	8%	38%	8%	45%	4%	0%	(2%)	1,04
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers								
gleiche Kommune*	10%	47%	8%	35%	4%	(0%)	3%	1,06
bis 50 km	14%	57%	4%	29%	2%	0%	(1%)	1,07
51 bis 100 km	14%	54%	0%	31%	0%	0%	(13%)	1,11
101 bis 200 km	7%	50%	(5%)	34%	(3%)	(3%)	(1%)	1,03
über 200 km	5%	60%	4%	34%	(1%)	(1%)	(2%)	1,07

* einschließlich gleiches Gebäude

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 38: Mieterfindung bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen

	Makler	Anzeigen	Mietgesuche	Empfehlung	Aushang	Wohnungsamt	Sonstiges	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt	20%	43%	5%	26%	3%	(1%)	7%	1,05
geographische Lage								
Westdeutschland	16%	46%	6%	27%	3%	(1%)	7%	1,05
Ostdeutschland	50%	26%	(3%)	15%	(2%)	(0%)	(8%)	1,03
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers								
gleiche Kommune*	15%	53%	6%	23%	4%	0%	6%	1,07
bis 50 km	14%	35%	(7%)	35%	(2%)	(1%)	9%	1,04
51 bis 100 km	(7%)	61%	(1%)	25%	0%	0%	(5%)	1,00
101 bis 200 km	36%	36%	(1%)	22%	0%	0%	(6%)	1,01
über 200 km	49%	26%	(1%)	20%	(1%)	(3%)	(5%)	1,05

* einschließlich gleiches Gebäude

Quelle: Eigene Berechnungen.

Mieterstruktur zum Einzugszeitpunkt

Nachfolgend wird beschrieben, an welche Haushalte die Privateigentümer ihre Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet haben. Als Haushaltsmerkmale werden der Familientyp, der berufliche Status und der Migrationshintergrund berücksichtigt⁵⁴. Da nur Eigentümer befragt wurden, musste die Erfassung auf wenige, leicht erkennbare Merkmale beschränkt werden, so dass eine detaillierte Beschreibung der Mieterstruktur nicht erwartet werden kann⁵⁵.

Zu beachten ist, dass die in dieser Untersuchung erhobene Mieterstruktur, die sich auf den Vermietungszeitpunkt bezieht, nicht mit der aktuellen Mieterstruktur identisch ist, die auf einen für alle Wohnungen gleichen Erhebungszeitpunkt bezogen ist⁵⁶. Von daher erscheint es wenig sinnvoll, die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung mit der Mieterstruktur zu vergleichen, die aus anderen Erhebungen wie dem Mikrozensus oder der EVS ermittelt werden kann, da sich diese auf die zum jeweiligen Erhebungszeitpunkt aktuelle Struktur beziehen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse zur Mieterauswahl für das Gebäude- und das Wohnungseigentum aus methodischen Gründen voneinander abweichen können. Beim Gebäudeeigentum wurden nämlich nur die zuletzt vermieteten Wohnungen der Untersuchungsgebäude berücksichtigt. Es kann

⁵⁴ Bei der Vermietung einer Wohnung an mehrere Personen beziehen sich die Angaben des befragten Eigentümers zum beruflichen Status sowie zu einem etwaigen Migrationshintergrund auf den Hauptansprechpartner des Eigentümers.

⁵⁵ In die Analyse konnten nur diejenigen Wohnungen einbezogen werden, bei denen die Vermietung durch den aktuellen Eigentümer erfolgte, weil nur dieser Auskunft über die Merkmale des Mieterhaushalts zum Vermietungszeitpunkt geben kann. Dadurch reduziert sich die Datengrundlage für die nachfolgenden Analysen, wobei jedoch davon auszugehen ist, dass dies zu keinen Verzerrungen führt.

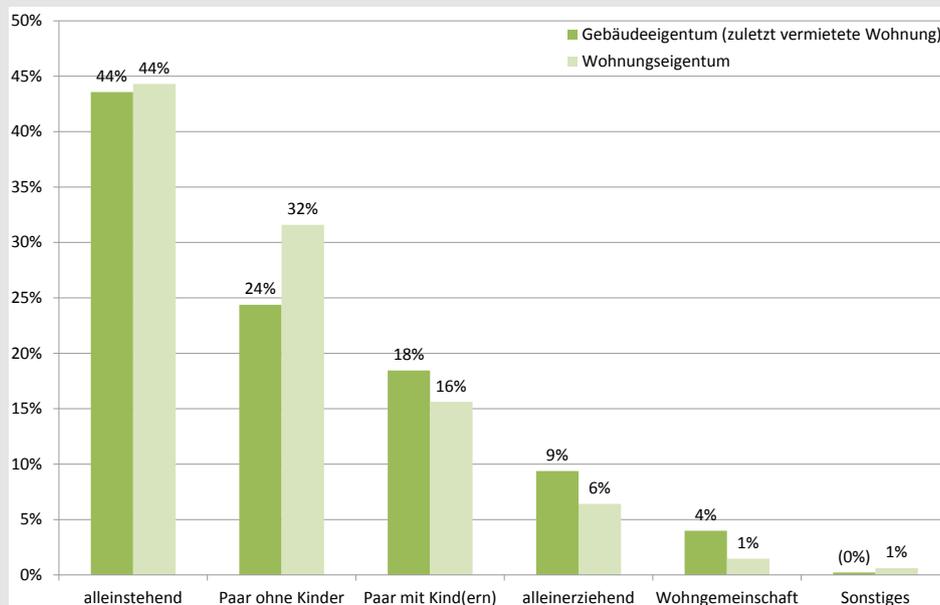
⁵⁶ Zwischen der Vermietung und der aktuellen Situation, die sich auf einen für alle Wohnungen einheitlichen Zeitpunkt bezieht, können sich die Haushaltsmerkmale verändert haben. Identisch wären beide Strukturen nur dann, wenn die Umzugshäufigkeit für alle Mietergruppen identisch wäre und wenn sich die Haushaltsstruktur der Mieter und die Umzugshäufigkeit im Zeitablauf nicht verändert hätten. Weil davon nicht ausgegangen werden kann, wird die zum Vermietungszeitpunkt erhobene von der aktuellen Mieterstruktur abweichen.

davon ausgegangen werden, dass diese bei diesem methodischen Vorgehen einen überproportional hohen Anteil kleiner Wohnungen umfassen⁵⁷.

Schließlich ist zu beachten, dass Unterschiede in der Mieterstruktur zwischen den beiden Eigentübertypen nicht nur auf die Präferenzen der Eigentümer, sondern auch auf die Struktur ihrer Bestände zurückgehen.

Die wesentlichen Resultate zur Familienstruktur sind in Abbildung 55 zusammengefasst. Wie der Abbildung zu entnehmen ist, sind Alleinstehende bei der Vermietung durch Gebäude- und Wohnungseigentümer ungefähr gleich stark vertreten (44%). Paare ohne Kinder wurden von den Wohnungseigentümern häufiger ausgewählt (32%) als von den Gebäudeeigentümern (24%). Paare mit Kindern erreichen bei der Vermietung durch Gebäudeeigentümer (18%) höhere Anteile als bei der Vermietung durch Wohnungseigentümer (16%). Statistisch absichert sind die beiden Unterschiede allerdings nicht. Alleinerziehende werden von den Gebäudeeigentümern statistisch signifikant häufiger (9%) als von den Wohnungseigentümern (6%) als Mieter ausgewählt. Wohngemeinschaften kommen bei den Wohnungseigentümern kaum (1%), bei den Gebäudeeigentümern dagegen statistisch signifikant öfter zum Zug (4%).

Abbildung 55: Familienstruktur der ausgewählten Mieter



Quelle: Eigene Berechnungen.

In einem weiteren Schritt wurde geprüft, ob die Struktur der ausgewählten Mieter durch bestimmte Eigentümer- und Objektmerkmale systematisch beeinflusst wird. Dabei wurden sowohl eigentümer- als auch wohnungsbezogene Merkmale berücksichtigt. Bei den Eigentümern wurde nach der sozialen Stellung, dem Umfang des Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern, der Entfernung zwischen Wohnort und Untersuchungsobjekt und dem Vorhandensein von Miteigentümern unterschieden. Bei den Wohnungen wurde zwischen West- und Ostdeutschland, zwischen angespannten und entspannten Wohnungsmärkten, nach den Mietenstufen des Wohngeldgesetzes, nach dem Baualter und nach der Gebäudegröße differenziert. Obwohl hinsichtlich dieser Merkmale Unterschiede festzustellen waren, ließen sich diese aber nicht plausibel erklären. Eine Ausnahme stellt das wohnungsbezogene Merkmal Gebäudegröße dar.

⁵⁷ Die Verzerrung ließe sich durch eine Anpassung der Größenstruktur der zuletzt vermieteten Wohnungen an diejenige des Gesamtbestandes im Gebäudeeigentum prinzipiell zwar beheben. Da die Befragung hierzu aber keine zuverlässigen Angaben liefert, muss auf eine Korrektur verzichtet werden.

Tabelle 39: Familienstruktur der ausgewählten Mieter in den zuletzt vermieteten Wohnungen ungeteilter Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude

	alleinstehend	Paar ohne Kinder	Paar mit Kind(ern)	alleinerziehend	Wohn-gemeinschaft	Sonstiges
Insgesamt	44%	24%	18%	9%	4%	(0%)
Wohnungszahl im Gebäude						
bis 6	43%	24%	20%	10%	3%	(0%)
7 bis 12	43%	26%	17%	8%	7%	0%
13 bis 20	61%	(21%)	(8%)	(6%)	(4%)	(1%)
21 und mehr	62%	(21%)	(4%)	(6%)	(8%)	0%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie Tabelle 39 zeigt, wurden die zuletzt vermieteten Wohnungen großer Mehrfamilienhäuser (13 und mehr Wohnungen) von Gebäudeeigentümern überdurchschnittlich häufig an Alleinstehende vergeben (61% bis 62%), während in den kleineren Mehrfamilienhäusern Paare mit Kindern besonders häufig zum Zuge kamen (17% bis 20%). Im Fall von Wohnungseigentum lässt sich ein systematischer Einfluss der Gebäudegröße dagegen nicht erkennen.

Nachfolgend wird die auf den Vermietungszeitpunkt bezogene Mieterstruktur in Bezug auf den beruflichen Status der Mieter gezeigt, wobei zwischen Erwerbstätigen, Arbeitslosen, Ruheständlern und Auszubildenden (einschließlich Studierende) unterschieden wird (vgl. Abbildung 56, Tabelle 40 und Tabelle 41).

Auffällig sind die hohen Anteile der Erwerbstätigen und die geringen Anteile der Ruheständler bei der Neuvermietung sowohl bei den Gebäude- als auch bei den Wohnungseigentümern. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Erwerbstätigen überdurchschnittlich und die Ruheständler unterdurchschnittlich häufig umziehen. Auf eine Bevorzugung von Erwerbstätigen oder eine Benachteiligung von Ruheständlern bei der Mieterauswahl durch die Privateigentümer kann daraus nicht geschlossen werden.

Der Anteil der Erwerbstätigen bei der Neuvermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist bei den Gebäude- und Wohnungseigentümern ungefähr gleich hoch (77% bzw. 78%).

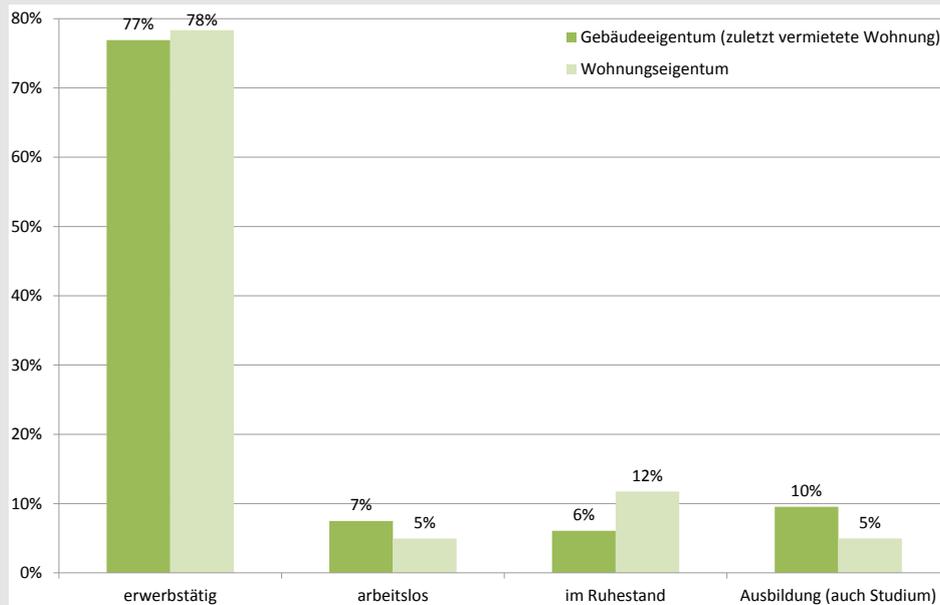
Bei den Arbeitslosen ergeben sich relativ gesehen größere Unterschiede zwischen den beiden Eigentümer-typen. Die zuletzt vermieteten Wohnungen der Gebäudeeigentümer werden zu einem höheren Anteil (7%) an Arbeitslose vergeben als die Wohnungen der Wohnungseigentümer (5%). Differenziert man die Analyse nach Landesteilen (vgl. Tabelle 40 und Tabelle 41), dann zeigt sich, dass die Anteile der Arbeitslosen bei der Neuvermietung zwischen den Gebäude- und Wohnungseigentümern vor allem in Ostdeutschland erheblich voneinander abweichen (15% vs. 2%). In Westdeutschland ist der Unterschied dagegen klein (6% vs. 5%). Statistisch signifikant ist der Unterschied zwischen beiden Gruppen nur in Ostdeutschland. Auffällig ist auch, dass der Anteil der Neuvermietungen an Arbeitslose durch die Wohnungseigentümer in Ostdeutschland (2%) deutlich niedriger ist als in Westdeutschland (5%). Bei den Gebäudeeigentümern ist das Gegenteil der Fall, hier ist der Anteil der an Arbeitslose vergebenen Wohnungen in Ostdeutschland (15%) erheblich höher als in Westdeutschland (6%).

Auffällig ist auch, dass die Ruheständler an den Neuvermietungen der Gebäudeeigentümer einen deutlich geringeren Anteil haben (6%) als bei der Vermietung durch die Wohnungseigentümer (12%). Differenziert man auch hier nach den beiden Landesteilen, zeigen sich zwischen den Gebäude- und Wohnungseigentümern große und statistisch signifikante Unterschiede vor allem in Westdeutschland (5% vs. 11%), während die Abweichungen in Ostdeutschland relativ gesehen geringer ausfallen (13% vs. 17%) und statisch nicht abgesichert sind. Eine mögliche Erklärung für den höheren Anteil der Ruheständler bei der Vermietung durch Wohnungseigentümer könnte darin liegen, dass deren Wohnungen zu einem deutlich höheren Anteil Merkmale aufweisen, die für ältere Personen attraktiv sind. Dazu gehören auch Aufzüge. Tatsächlich sind

die Mietwohnungen der Wohnungseigentümer zu einem erheblich größeren Anteil mit einem Aufzug ausgestattet (30%) als die Wohnungen der Gebäudeeigentümer (5%).

Vergleicht man den Anteil der Ruheständler bei der Vermietung zwischen den beiden Landesteilen, zeigen sich sowohl für die Gebäudeeigentümer als auch für die Wohnungseigentümer deutlich höhere Anteile in Ostdeutschland.

Abbildung 56: Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter



Quelle: Eigene Berechnungen.

Von den wohnungsbezogenen Merkmalen, die Einfluss auf die Mieterstruktur zum Vermietungszeitpunkt ausüben, wurde der Standort bereits untersucht. Als weiteres wohnungsbezogenes Merkmal wird das Alter des Gebäudes berücksichtigt. Für die Marktlage, die Mietstufen und die Größe des Gebäudes konnten keine systematischen Einflüsse festgestellt werden.

Hinsichtlich des Baualters lässt sich festhalten, dass die Arbeitslosen gemessen an ihrer durchschnittlichen Beteiligung an den Vermietungen der zuletzt vermieteten Wohnung in ungeteilten Mehrfamilienhäusern (7%) überdurchschnittliche Anteile in den bis 1968 fertiggestellten (8% bis 10%) und unterdurchschnittliche Anteile in den jüngeren Gebäuden (0% bis 6%) haben. Auch an den Vermietungen der älteren Eigentumswohnungen haben die Arbeitslosen, mit Ausnahme der ältesten Baualtersklasse, überdurchschnittliche Anteile (10% bis 11% gegenüber durchschnittlich 5%). Statistisch abgesichert sind beide Ergebnisse allerdings nicht.

Die Ruheständler weisen unterdurchschnittliche Anteile an den Vermietungen der bis 1957 erstellten Eigentumswohnungen (5% bis 8% gegenüber durchschnittlich 12%) und überdurchschnittliche Anteile bei den von 1979 bis 2001 fertiggestellten Eigentumswohnungen (17% bis 21%) auf, wobei die Unterschiede in der Regel statistisch nicht signifikant ausfallen. Als Erklärung kann auf den höheren Anteil an Aufzügen in den jüngeren Gebäuden verwiesen werden.

Auch hinsichtlich des Einflusses der eigentümerbezogenen Faktoren auf die Mieterstruktur bei der Neuvermietung gilt, dass sich viele Unterschiede feststellen, aber nur wenige sinnvoll erklären lassen. Nachfolgend wird der Einfluss diskutiert, den der Umfang des Mietwohnungsbestandes auf die Mieterstruktur bei der Vermietung ausübt.

Hinsichtlich des Anteils der Arbeitslosen bei der Neuvermietung könnte angenommen werden, dass Anbieter mit kleinen Beständen stärker auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter achten und Arbeitslose bei ihnen nur geringe Chancen haben, da mögliche Mietausfälle für einzelne Wohnungen bei kleinen Beständen stärker ins Gewicht fallen. Die dahinter stehende These von größeren Vorbehalten dieser Vermieter gegenüber Arbeitslosen wegen befürchteter höherer Ausfallrisiken scheint sich in den Ergebnissen für die Gebäudeeigentümer in Tabelle 40 zu bestätigen, wenn man den sehr unsicheren Wert für die Gebäudeeigentümer mit nur einer einzigen vermieteten Wohnung außer Acht lässt. Der Anteil der Arbeitslosen an den zuletzt vermieteten Wohnungen weicht bei den Gebäudeeigentümern mit 2 bis 15 Wohnungen (6%) deutlich von dem der Eigentümer mit größeren Beständen ab (10% bzw. 11%). Statistisch signifikant ist der Unterschied allerdings nicht. Etwas anders stellt sich die Situation bei den Wohnungseigentümern dar. Hier lässt sich ein klarer Zusammenhang zwischen dem Umfang des Wohnungsbestandes und dem Anteil der Arbeitslosen unter den ausgewählten Mietern nicht erkennen.

Auch in Bezug auf die Sozialstruktur der Mieter bei Gebäudeeigentümern mit nur einer Mietwohnung schränken die geringen Fallzahlen die Interpretationsmöglichkeiten ein. Außerdem lässt sich das Ergebnis, dass diese unterdurchschnittlich häufig an Erwerbstätige (52%) und überdurchschnittlich häufig an Ruhestandler (28%) vermieteten, nicht plausibel erklären.

Tabelle 40: Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter in den zuletzt vermieteten Wohnungen ungeteilter Untersuchungsgebäude nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen

	erwerbstätig	arbeitslos	im Ruhestand	in der Ausbildung (auch im Studium)
Insgesamt	77%	7%	6%	10%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers				
1	52%	(8%)	28%	(12%)
2 bis 5	77%	6%	7%	9%
6 bis 15	80%	6%	4%	9%
16 bis 30	73%	10%	5%	12%
31 und mehr	75%	11%	(4%)	10%
geographische Lage der Wohnung				
Westdeutschland	78%	6%	5%	10%
Ostdeutschland	66%	15%	13%	6%
Wohnungen nach Baualter des Gebäudes				
bis 1918	66%	8%	9%	16%
1919 – 1948	76%	10%	9%	6%
1949 – 1957	71%	9%	4%	16%
1958 – 1968	80%	9%	4%	7%
1969 – 1978	83%	(6%)	5%	7%
1979 – 1989	89%	5%	(3%)	(2%)
1990 – 2001	91%	(3%)	3%	3%
ab 2002	91%	0%	(9%)	0%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 41: Überwiegender beruflicher Status der ausgewählten Mieter in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen

	erwerbstätig	arbeitslos	im Ruhestand	in der Ausbildung (auch im Studium)
Insgesamt	78%	5%	12%	5%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers				
1	76%	5%	13%	(6%)
2 bis 5	73%	7%	15%	6%
6 bis 15	91%	(2%)	(5%)	(2%)
16 bis 30	78%	(7%)	(8%)	(7%)
31 und mehr	98%	0%	(2%)	0%
geographische Lage				
Westdeutschland	79%	5%	11%	5%
Ostdeutschland	76%	2%	17%	(4%)
Wohnungen nach Baualter des Gebäudes				
bis 1918	74%	(3%)	(6%)	(17%)
1919 – 1948	80%	(10%)	(5%)	(5%)
1949 – 1957	79%	(11%)	(8%)	(2%)
1958 – 1968	73%	(5%)	14%	8%
1969 – 1978	88%	(5%)	5%	(2%)
1979 – 1989	71%	4%	17%	(8%)
1990 – 2001	73%	(5%)	21%	(1%)
ab 2002	89%	0%	(10%)	(1%)

Quelle: Eigene Berechnungen.

In der vorliegenden Untersuchung wurde auch nach dem Migrationshintergrund des Hauptansprechpartners gefragt. In Bezug auf die Antworten ist anzunehmen, dass diese auf wahrnehmbaren äußerlichen Merkmalen beruhen. In Tabelle 42 wird der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund in den zuletzt vermieteten Wohnungen der Gebäudeeigentümer und in den neu vermieteten Wohnungen der Wohnungseigentümer verglichen und auf mögliche Determinanten untersucht.

Zunächst fällt auf, dass der Anteil von Mietern mit Migrationshintergrund bei den Wohnungseigentümern (21%) deutlich höher als bei den Gebäudeeigentümern (11%) ist. Das gilt sowohl in West- wie auch in Ostdeutschland, kann aber nur in Westdeutschland statistisch abgesichert werden. Warum der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in den Mietwohnungen der Wohnungseigentümer so viel höher ist als in den neu vermieteten Wohnungen der Gebäudeeigentümer, konnte nicht abschließend geklärt werden. Nicht auszuschließen ist, dass ein Teil des Unterschieds darauf zurückgeht, dass die zuletzt vermieteten Wohnungen im Gebäudeeigentum gemessen an der Gesamtheit der Wohnungen im Gebäudeeigentum einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen aufweisen und Haushalte mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich oft größere Wohnungen suchen.

Erwartungsgemäß ist der Anteil der Wohnungen, die an Migranten vermietet wurden, in Ostdeutschland erheblich geringer als in Westdeutschland, was sich allerdings nur für das Gebäudeeigentum statistisch absichern lässt.

Differenziert man nach dem Alter des Gebäudes, zeigen sich besonders hohe Anteile von Mietern mit Migrationshintergrund bei den Vermietungen in von 1949 bis 1957 erstellten Gebäuden, und zwar sowohl im

Fall von Gebäude- als auch im Fall von Wohnungseigentum. Ob ein kausaler Zusammenhang mit der mutmaßlich geringeren Bauqualität in dieser Baualterklasse besteht, lässt sich durch die Untersuchung nicht abschließend klären.

Tabelle 42: Anteil der ausgewählten Mieter mit Migrationshintergrund in den zuletzt vermieteten Wohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden und in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum nach ausgewählten Gebäudemerkmale

	Gebäudeeigentum (zuletzt vermietete Wohnung)	Wohnungseigentum
insgesamt	11%	21%
geographische Lage		
Westdeutschland	12%	23%
Ostdeutschland	(4%)	(10%)
Baualter		
bis 1918	10%	(13%)
1919 bis 1948	6%	19%
1949 bis 1957	17%	55%
1958 bis 1968	15%	29%
1969 bis 1978	12%	37%
1979 bis 1989	15%	(20%)
1990 bis 2001	9%	6%
ab 2002	(6%)	(10%)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Zusammenfassung

Die Befragungsergebnisse geben wichtige Anhaltspunkte zur Häufigkeit der Vermietungstätigkeit, zum Verfahren der Mieterfindung und zur Struktur der Mieter zum Vermietungszeitpunkt.

Die aus den Angaben errechnete Fluktuationsrate beträgt rund 14% und die sich hieraus ergebende durchschnittliche Wohndauer 7 Jahre. Kleinere Wohnungen werden häufiger neu vermietet, während größere Einheiten eine längere durchschnittliche Wohndauer aufweisen.

Bei einer Neuvermietung erfolgte die Mieterfindung in etwa der Hälfte der Fälle durch Anzeigen. Empfehlungen spielten insbesondere bei Wohnungen in ungeteilten Gebäuden und hier vor allem in Ostdeutschland eine große Rolle. Makler haben bei der Vermietung von Eigentumswohnungen mit ca. 20% der Fälle eine deutlich größere Bedeutung als bei der Vermietung von Wohnungen in ungeteilten Gebäuden. Besonders hoch ist der Anteil der Makler bei der Vermietung von Eigentumswohnungen in Ostdeutschland. Dies ist sicherlich auf den hohen Anteil der nicht vor Ort wohnenden Eigentümer zurückzuführen.

Auch die Hinweise zur Mieterstruktur basieren auf den Angaben der Vermieter. Die Wohnungen von Gebäudeeigentümern werden häufiger als die von Wohnungseigentümern an Paare mit Kindern, an Alleinerziehende und an Wohngemeinschaften vergeben. Sie werden auch zu höheren Anteilen als die Eigentumswohnungen an Arbeitslose vermietet. Besonders hoch ist der Anteil der Arbeitslosen bei der Vermietung von Wohnungen im Gebäudeeigentum in Ostdeutschland. Ruheständler sind bei der Neuvermietung von Eigentumswohnungen deutlich häufiger vertreten als bei der Vermietung von Wohnungen in ungeteilten Gebäuden. Hinsichtlich der Baualterklassen sind ihre Anteile bei der Neuvermietung von Wohnungen, die zwischen 1979 und 2001 gebaut wurden, besonders hoch, während sie bei der Vermietung von Altbauten weniger oft zu finden sind. Als Erklärung bietet sich an, dass der Anteil der mit Aufzug ausgestatteten Woh-

nungen im Wohnungseigentum und bei den ab 1979 erstellten Gebäuden höher ist als bei den ungeteilten und den älteren Gebäuden. Haushalte mit Migrationshintergrund sind besonders häufig bei der Vermietung von Wohnungen zu finden, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit von 1949 bis 1957 gebaut wurden.

3.5.3 Mietfindung und Mieterhöhungsverlangen

Nachfolgend wird erörtert, anhand welcher Informationsquellen die Privateigentümer die Miete bei der Vermietung festgelegt und welche vertraglichen Vereinbarungen sie hinsichtlich künftiger Mieterhöhungen getroffen haben.

Werden keine Index- oder Staffelmietvereinbarungen abgeschlossen, gelten die allgemeinen Regelungen über Mieterhöhungen (§§ 558ff BGB), nach denen die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf. Index- oder Staffelmieten sind hingegen nicht an die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden. Die Mieterhöhungen werden in diesen Verträgen entweder dem Betrag nach vorab festgelegt oder an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gekoppelt. In beiden Fällen muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Für die Verträge ohne Index- und Staffelmietvereinbarung wird zusätzlich die letztmalige Mieterhöhung untersucht, die nicht auf Modernisierungsmaßnahmen zurückging.

Informationsquellen zur Festlegung der Miethöhe

Tabelle 43 zeigt, auf welche Informationsquellen Gebäudeeigentümer zurückgegriffen haben, um die Miete für die zuletzt vermietete Wohnung ihres Untersuchungsgebäudes festzulegen. Tabelle 44 gibt die gleiche Auskunft für die Mietwohnungen der Wohnungseigentümer. In beiden Fällen wurden nur diejenigen Wohnungen einbezogen, die vom befragten Eigentümer selbst vermietet wurden. Da die Mietfestlegung anhand unterschiedlicher Quellen erfolgen kann, wurden Mehrfachnennungen zugelassen, so dass im Durchschnitt mehr als eine Nennung erfolgte (rechte Spalte).

Tabelle 43: Informationsquellen zur Festlegung der Miete von zuletzt vermieteten Wohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden

	eigene Erfahrung	Makler	Vermietungsanzeigen	Preisübersichten von Maklerverbänden	Mietspiegel	Empfehlung	sonstige Quellen	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt								
insgesamt	70%	6%	12%	2%	37%	2%	5%	1,35
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	76%	8%	8%	1%	29%	(2%)	4%	1,27
abhängig beschäftigt	70%	6%	18%	4%	40%	4%	3%	1,45
Rentner/Pensionäre	66%	5%	11%	1%	41%	2%	6%	1,32
sonstiger Status	86%	(8%)	(7%)	0%	34%	0%	(4%)	1,39
Vorhandensein eines Mietspiegels								
Mietspiegel vorhanden	63%	7%	11%	1%	48%	1%	5%	1,36
... davon qualifizierter Mietspiegel	63%	8%	14%	(1%)	50%	(1%)	3%	1,40
kein Mietspiegel vorhanden	78%	6%	14%	3%	25%	4%	4%	1,34

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Mieten wurden sowohl von den Gebäude- als auch von den Wohnungseigentümern in der Mehrzahl der Fälle auf der Grundlage eigener Erfahrungen festgelegt. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Gebäude- und Wohnungseigentümern. Während für 50% der Eigentumswohnungen auf die eigene Erfahrung zurückgegriffen wurde, liegt der korrespondierende Anteil bei den zuletzt vermieteten Wohnungen der Gebäudeeigentümer mit 70% statistisch signifikant höher. Das am zweithäufigsten genutzte Informationsmittel sind Mietspiegel. Dieses Instrument wurde zur Mietfindung für die Eigentumswohnungen etwas häufiger genutzt (43%) als für die betrachteten Mietwohnungen im Gebäudeeigentum (37%). Der Unterschied ist statistisch aber nicht abgesichert. Auf Vermietungsanzeigen wird von den Wohnungseigentümern bei 15% der Neuvermietungen und von den Gebäudeeigentümern in 12% der Fälle zurückgegriffen. Die anderen Quellen spielen nur eine untergeordnete Bedeutung. So verließen sich die Wohnungseigentümer bei 14% ihrer Wohnungen auf Informationen eines Maklers. Bei den Gebäudeeigentümern kamen die Makler bei nur 6% der Wohnungen als Informationsquelle zum Einsatz.

Selbständige Privateigentümer verließen sich bei der Mietfestlegung häufiger auf die eigene Erfahrung als abhängig Beschäftigte. Bei den selbständigen Gebäudeeigentümern ging das gleichzeitig mit einem unterdurchschnittlich häufigen Rückgriff auf Mietspiegel einher. Besonders häufig Gebrauch von Mietspiegeln machten abhängig beschäftigte Gebäude- und Wohnungseigentümer sowie Gebäudeeigentümer im Ruhestand. Einschränkend sei jedoch darauf verwiesen, dass die aufgeführten Unterschiede in Bezug auf den beruflichen Status des befragten Eigentümers fast ausnahmslos statistisch insignifikant sind.

Tabelle 44: Informationsquellen zur Festlegung der Miete von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum

	eigene Erfahrung	Makler	Vermietungsanzeigen	Preisübersichten von Maklerverbänden	Mietspiegel	Empfehlung	sonstige Quellen	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt								
insgesamt	50%	14%	15%	2%	43%	5%	7%	1,37
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	50%	11%	8%	(1%)	47%	3%	(8%)	1,28
abhängig beschäftigt	45%	21%	25%	4%	51%	8%	5%	1,60
Rentner/Pensionäre	57%	9%	7%	(1%)	32%	4%	9%	1,19
sonstiger Status	35%	(2%)	(19%)	0%	54%	(3%)	(5%)	1,18
Vorhandensein eines Mietspiegels								
Mietspiegel vorhanden	48%	15%	18%	1%	56%	3%	9%	1,50
... davon qualifizierter Mietspiegel	50%	19%	15%	(1%)	52%	(2%)	11%	1,50
kein Mietspiegel vorhanden	54%	13%	11%	3%	27%	9%	4%	1,20

Quelle: Eigene Berechnungen.

In Kommunen, in denen ein Mietspiegel existiert, wurde dieser bei 48% der Neuvermietungen von Gebäudeeigentümern und bei 56% der Neuvermietungen von Wohnungseigentümern herangezogen. Immerhin bei 25% bzw. 27% der Vermietungen in Kommunen ohne Mietspiegel wird nach Angaben der Eigentümer auf diese Übersichten zurückgegriffen. Für diese auf den ersten Blick nicht plausiblen Angaben bieten sich zwei Erklärungen an. Zum einen können Mietspiegel von Nachbargemeinden zum Einsatz gekommen sein.

Möglich ist aber auch, dass Mietspiegel mit Mietpreisübersichten von Maklerverbänden verwechselt wurden. Dies könnte auch erklären, warum das letztgenannte Instrument nur selten als Informationsquelle genannt wurde.

Anteil der Wohnungen mit Index- und Staffelmietvereinbarungen

Die Vereinbarung von Index- oder Staffelmieten beeinflusst über die Mietpreisgestaltung und -entwicklung die Mietzahlungen der Mieter und die Einnahmen der Eigentümer. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie hoch der Anteil der Wohnungen mit Index- oder Staffelmietvereinbarungen ist. Bei der Berechnung dieses Anteils wurden im Fall der Wohnungseigentümer nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die der befragte Eigentümer selbst vermietet hat. Bei den Gebäudeeigentümern wurden dagegen alle Mietwohnungen einbezogen. Es wird unterstellt, dass damit keine Verzerrungen verbunden sind, so dass die Ergebnisse für alle untersuchungsrelevanten Mietwohnungen der Wohnungseigentümer gelten. Wie Tabelle 45 entnommen werden kann, wurden in nur 10% der von Privateigentümern vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Index- oder Staffelmieten vereinbart, wobei die Gebäudeeigentümer einen geringfügig, statistisch aber nicht signifikant höheren Wert (11%) erreichen als die Wohnungseigentümer (9%). Ein etwas höherer Anteil an Index- oder Staffelmietvereinbarungen für die Wohnungen der Gebäudeeigentümer bleibt auch erhalten, wenn man nach West- und Ostdeutschland trennt.

Überdurchschnittlich häufig wird diese Möglichkeit von Privateigentümern genutzt, die einer selbständigen Tätigkeit nachgehen. Ruheständler vereinbaren Index- oder Staffelmieten dagegen nur unterdurchschnittlich häufig. Die erwähnten Unterschiede lassen sich fallzahlbedingt allerdings nicht statistisch absichern.

In angespannten Märkten werden Index- oder Staffelmietverträge häufiger (11%) abgeschlossen als in entspannten (8%). Dabei ist der Unterschied zwischen angespannten und entspannten Märkten bei den Wohnungen der Gebäudeeigentümer deutlich größer als bei den Eigentumswohnungen. Statistisch signifikant sind die Unterschiede allerdings nicht. Die höheren Anteile an Index- und Staffelmietvereinbarungen auf angespannten Märkten weisen darauf hin, dass sich solche Verträge bei Wohnungsknappheiten einfacher durchsetzen lassen.

Bei den Wohnungseigentümern ist zudem auffällig, dass der Anteil der Index- und Staffelmieten in kleinen Gebäuden höher ist als in großen.

Einen erheblichen Einfluss auf die Vertragsgestaltung hat die Beauftragung eines Verwalters. Während 19% der Wohnungen im Gebäudeeigentum, die von einem Verwalter betreut wurden, eine Index- oder Staffelmietvereinbarung aufweisen, war das nur bei 8% der Wohnungen der Fall, die vom Gebäudeeigentümer selbst verwaltet wurden. Für die Wohnungseigentümer lässt sich eine solche Auswertung nicht durchführen, da hier keine belastbaren Ergebnisse zur Beauftragung eines Wohnungsverwalters vorliegen.

Die Auswertungen liefern keine Hinweise darauf, dass sich die Bedeutung von Index- und Staffelmietverträgen im Zeitablauf geändert hat.

Tabelle 45: Anteile untersuchungsrelevanter Mietwohnungen mit Index- oder Staffelmieten nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmale

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	11%	9%	10%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers			
selbständig	14%	13%	14%
abhängig beschäftigt	8%	11%	9%
Rentner/Pensionäre	9%	6%	8%
sonstiger Status	24%	(1%)	12%
geographische Lage			
Westdeutschland	11%	9%	10%
Ostdeutschland	10%	9%	9%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	8%	8%	8%
neutral	12%	9%	11%
angespannt	12%	10%	11%
Wohnungszahl im Gebäude			
bis 6	10%	12%	10%
7 bis 12	12%	11%	11%
13 bis 20	(9%)	(6%)	8%
21 und mehr	(22%)	(3%)	(7%)
Beauftragung eines Verwalters*			
mit Verwalter	19%	-	-
ohne Verwalter	8%	-	-

* Angaben nur für Gebäudeeigentum möglich (vgl. Abschnitt 3.5.1)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Mieterhöhungen in Mietverhältnissen ohne Index- und Staffelmietvereinbarungen

90% der Mietverträge von Privateigentümern beinhalten keine Index- bzw. Staffelmietvereinbarung, d.h. die Mieterhöhungen sind weder terminiert noch betragsmäßig festgelegt oder an Indices gekoppelt, sondern (können) mit Bezug zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorgenommen werden. Nachfolgend wird untersucht, wie hoch der Anteil bestehender Mietverhältnisse ohne Index- und Staffelmietvereinbarungen ist, für die der Eigentümer eine Anpassung der Miete an die Marktentwicklung verlangt hat. Dazu wurden die Gebäudeeigentümer nach der Anzahl der bestehenden Mietverhältnisse in ihrem Erhebungsobjekt gefragt, für die keine Index- oder Staffelmiete vereinbart und bei denen in den Jahren ab 2009 eine Mieterhöhung verlangt wurde, die nicht auf eine Modernisierung, sondern auf eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zurückgeht. Da die Wohnungseigentümer nur zu einer einzigen Wohnung befragt wurden, mussten sie nur angeben, ob sie für die Untersuchungswohnung, soweit keine Index- und Staffelmietvereinbarung vorlag, ab 2009 eine entsprechende Erhöhung verlangt haben⁵⁸.

⁵⁸ In die Analyse wurden nur diejenigen Mietwohnungen einbezogen, die sich bereits Ende 2008 im Eigentum der Befragten befanden. Die danach erworbenen Wohnungen wurden ausgeschlossen, weil bei ihnen der Zeitraum für mögliche Mietanhebungen kürzer ist, wodurch die Wahrscheinlichkeit einer Mietanhebung sinkt und die Quote verzerrt würde. Zusätzlich wurde un-

Tabelle 46 zeigt, dass während des gut zweijährigen Zeitraums von 2009 bis zum Zeitpunkt der Befragung 2011 lediglich in 7% der Mietwohnungen eine Anhebung der Miete an die Marktentwicklung verlangt wurde. Zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum gibt es zwar einen Unterschied (8% vs. 6%), der jedoch statistisch nicht signifikant ist. Die geringen Anteile an Wohnungen, in denen die Miete erhöht wurde, lassen sich auch mit der Differenz zwischen Neuvertragsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete erklären, die in den ersten Jahren nach der Neuvermietung Mieterhöhungen ohne Index- und Staffelmietvereinbarungen nicht erlaubt. Der Zeitraum, in dem Mietanhebungen ausgeschlossen sind, hängt vom Umfang der Differenz sowie von der Rate ab, mit der die ortsübliche Vergleichsmiete ansteigt.

Bei Mietwohnungen von selbständig tätigen Privateigentümern werden in kürzeren Abständen Mietpreiserhöhungen verlangt als bei Mietwohnungen abhängig Beschäftigter und Ruheständler, wobei auch hier die Anteile für die Wohnungen im Gebäudeeigentum höher ausfallen als die für die Eigentumswohnungen. Statistisch absichern lassen sich die Unterschiede für die verschiedenen beruflichen Stellungen indes nicht.

Bei den Wohnungen im Gebäudeeigentum lässt sich auch ein Zusammenhang zwischen der Häufigkeit von Mieterhöhungsverlangen und dem Umfang des untersuchungsrelevanten Mietwohnungsbestandes der befragten Eigentümer erkennen. Je größer die Bestände, desto häufiger wurde eine Mietanpassung verlangt. Bei den Eigentumswohnungen ist ein solcher Zusammenhang dagegen nicht zu beobachten.

Der Anteil der Wohnungen mit nicht modernisierungsbedingten Mieterhöhungsverlangen ist in Westdeutschland höher als in Ostdeutschland. Differenziert man nach Gebäude- und Wohnungseigentümer, gilt diese Aussage nur für die Gebäudeeigentümer. Die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland sind aber nicht statistisch abgesichert.

Für die Wohnungen im Gebäudeeigentum ist auf angespannten Märkten ein statistisch signifikant höherer Anteil an Anpassungsverlangen festzustellen als auf entspannten Märkten (10% vs. 5%). Beim Wohnungseigentum ist das dagegen nicht der Fall, wobei die Ergebnisse zum Wohnungseigentum statistisch nicht abgesichert sind.

Auch hinsichtlich der Mietenstufen ist für die Wohnungen im Gebäudeeigentum ansatzweise das erwartete Verhalten zu beobachten, wonach Anpassungen an die Marktmiete in Hochpreisregionen häufiger durchgeführt werden. Für das Wohnungseigentum lässt sich ein solcher Zusammenhang wiederum nicht erkennen. Im Gebäudeeigentum, das von einem Verwalter betreut wird, werden die Mieten häufiger an die Marktentwicklung angepasst als im Gebäudeeigentum, das von den Eigentümern selbst verwaltet wird. Statistisch signifikant ist dieses Ergebnis aber nicht.

terstellt, dass in keiner der einbezogenen Wohnungen Mieterhöhungen für mehrere aufeinanderfolgende Mietverhältnisse verlangt wurden. Durch diese Annahme können Mietverhältnisse und Wohnungen gleichgesetzt werden.

Tabelle 46: Untersuchungsrelevante Mietwohnungen ohne Index- oder Staffelmieten, in denen ab 2009 eine nicht modernisierungsbedingte Mieterhöhung verlangt wurde, nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	8%	6%	7%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers			
selbständig	11%	9%	10%
abhängig beschäftigt	8%	5%	7%
Rentner/Pensionäre	6%	5%	6%
sonstiger Status	18%	0%	8%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers			
1	0%	3%	3%
2 bis 5	7%	8%	7%
6 bis 15	6%	(5%)	6%
16 bis 30	10%	(28%)	12%
31 und mehr	15%	(1%)	14%
geographische Lage			
Westdeutschland	9%	6%	7%
Ostdeutschland	5%	(7%)	6%
Nachragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	5%	6%	6%
neutral	(5%)	(8%)	6%
angespannt	10%	5%	8%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt			
Mietenstufe I	(4%)	14%	8%
Mietenstufe II	6%	6%	6%
Mietenstufe III	6%	4%	5%
Mietenstufe IV	12%	(10%)	11%
Mietenstufe V	15%	(4%)	11%
Mietenstufe VI	(5%)	(2%)	3%
Beauftragung eines Verwalters*			
mit Verwalter	7%	-	-
ohne Verwalter	9%	-	-

* Angaben nur für Gebäudeeigentum möglich (vgl. Abschnitt 3.5.1)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei Wohnungen im Gebäudeeigentum öfter eine nicht modernisierungsbedingte Mieterhöhung verlangt wird als bei Eigentumswohnungen. Dabei nimmt die Häufigkeit von Erhöhungsverlangen mit dem Umfang der Bestände des Befragten, mit der Marktanspannung und der Tendenz nach auch mit der Höhe des Mietpreisniveaus zu. Außerdem wird in den Beständen von selbständigen Eigentümern häufiger eine Mieterhöhung verlangt. Für die Wohnungseigentümer zeigt sich hinsichtlich der Mietanpassung ein anderes Verhalten, welches darauf hindeutet, dass sie Anpassungsspielräume

insbesondere auf angespannten Märkten und in Hochpreisregionen gewollt oder ungewollt nicht nutzen. Da die Motive für dieses Verhalten nicht bekannt sind, können hierzu nur Thesen formuliert werden. Auf der einen Seite kann es sein, dass Wohnungseigentümer mit wenigen Mietanpassungen eine aus ökonomischer Sicht geringere Professionalität aufweisen. Auf der anderen Seite kann der Verzicht auf Mieterhöhungen aber durchaus auch als professionelles Verhalten gewertet werden, das darauf gerichtet ist, das Leerstandsrisiko zu verringern und zusätzliche Fluktuation zu vermeiden. Statistisch abgesichert sind von den gezeigten Einflüssen nur diejenigen, die vom Umfang des Eigentums, von der Marktlage und der Mietenstufe auf die Häufigkeit der Mieterhöhungsverlangen von Gebäudeeigentümern ausgehen.

3.5.4 Mietausfälle

Die Mietausfälle der Privateigentümer werden nachfolgend anhand von zwei Indikatoren dargestellt. Zunächst wird ermittelt, wie viele Mietwohnungen von Mietausfällen betroffen waren. Anschließend wird gezeigt, wie hoch der Anteil der Mietausfälle an den Mieteinnahmen gewesen ist. Zu beachten ist, dass die Ergebnisse auf Angaben der Vermieter beruhen, so dass nicht auszuschließen ist, dass auch berechtigte Mietminderungen als Mietausfälle angegeben wurden.

Konkret wurden die Eigentümer danach gefragt, bei wie vielen Mietern sie ab 2009 Mietausfälle hinnehmen mussten und auf welchen Betrag sich die ab 2009 entstandenen Mietausfälle belaufen. Der Zeitraum, auf den sich die Angaben beziehen, erstreckt sich somit auf den Zeitraum von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitpunkt, der zwischen Anfang und Mitte 2011 liegt. Da die meisten Fragebögen Anfang 2011 ausgefüllt wurden, kann von einem Betrachtungszeitraum ausgegangen werden, der etwas länger als zwei Jahre ist. Für die nachfolgende Diskussion wurden die Ergebnisse auf Jahreswerte normiert. In die Analyse wurden nur Wohnungen einbezogen, die bis einschließlich 2008 von den befragten Eigentümern erworben wurden.

Anteil der Wohnungen, die von Mietausfällen betroffen waren

Tabelle 47 zeigt den Anteil der Wohnungen, die im Laufe eines Jahres von Mietausfällen betroffen sind, wobei nach Eigentümer- und Lagemerkmalen differenziert wird⁵⁹. Im Durchschnitt sind in einem Jahr 5,0% der privat vermieteten Mehrfamilienhauswohnungen, d.h. jede zwanzigste dieser Wohnungen, von Mietausfällen betroffen. Für Eigentumswohnungen fällt die Quote (5,5%) etwas höher aus als für Wohnungen im Gebäudeeigentum (4,6%). Aufgrund der geringen Fallzahl der Eigentumswohnungen mit Mietausfall ist der Unterschied allerdings statistisch nicht signifikant. Die höhere Quote für die Eigentumswohnungen könnte unter anderem auf einen geringeren Professionalisierungsgrad bei den Wohnungseigentümern zurückgeführt werden. Dieser Erklärungsansatz wurde bereits in Bezug auf die in geringerem Maße durchgeführten Mieterhöhungsverlangen formuliert (vgl. Tabelle 46 in Abschnitt 3.5.3).

⁵⁹ Bei der Ermittlung dieses Anteils wird unterstellt, dass in keiner Wohnung Mietausfälle für mehrere aufeinanderfolgende Mietverhältnisse auftraten. Da nicht nach der Anzahl der von Mietausfällen betroffenen Wohnungen gefragt wurde, sondern nach der Anzahl der Mieter, die Mietausfälle verursachten, macht es diese Annahme möglich, Mietverhältnisse und Wohnungen gleich zu setzen. Sie führt aber dazu, dass Wohnungen mit Ausfällen in zwei aufeinanderfolgenden Mietverhältnissen doppelt gezählt werden, so dass der Indikator zu einer leichten Überschätzung neigt. Da solche Konstellationen aber sehr unwahrscheinlich sind, dürften Verzerrungen kaum auftreten.

Tabelle 47: Anteil* an Wohnungen, in denen von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitpunkt nach Auskunft der Eigentümer Mietausfälle zu verzeichnen waren, nach ausgewählten Eigentümer- und Gebäudemerkmalen (normiert auf ein Kalenderjahr)

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt	4,6%	5,5%	5,0%
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers			
1 bis 5	5,7%	3,7%	4,3%
6 und mehr	4,2%	10,7%	5,4%
geographische Lage			
Westdeutschland	4,8%	5,5%	5,1%
Ostdeutschland	3,8%	5,7%	4,5%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	4,9%	6,3%	5,4%
neutral	4,5%	4,3%	4,4%
angespannt	4,4%	5,4%	4,9%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt			
Mietenstufe I	6,1%	13,3%	8,2%
Mietenstufe II	5,2%	5,1%	5,2%
Mietenstufe III	4,8%	7,5%	6,0%
Mietenstufe IV	3,8%	4,2%	4,0%
Mietenstufe V	2,8%	(2,1%)	2,5%
Mietenstufe VI	4,5%	(4,0%)	4,3%
Beauftragung eines Verwalters**			
mit Verwalter	3,7%	-	-
ohne Verwalter	4,9%	-	-

* normiert auf ein Kalenderjahr

** Angaben nur für Gebäudeeigentum möglich (vgl. Abschnitt 3.5.1)

Quelle: Eigene Berechnungen.

In den Eigentumswohnungen von Eigentümern, die nicht mehr als 5 Wohnungen vermieten, ist die Ausfallquote (3,7%) deutlich niedriger als in den Eigentumswohnungen, deren Eigentümer 6 und mehr Wohnungen vermieten (10,7%)⁶⁰. Bei den Wohnungen im Gebäudeeigentum ist das Gegenteil der Fall. Hier ist die Mietausfallquote für Wohnungen von Eigentümern mit maximal 5 Mietwohnungen (5,7%) höher als die für Wohnungen, deren Eigentümer mehr als 5 Wohnungen vermieten (4,2%). Bei den Gebäudeeigentümern unterstützt dieses Ergebnis die These, wonach die Professionalität der Mieterauswahl mit der Größe des Wohnungsbestandes steigt. Warum das bei den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Mietausfalls nicht zutrifft, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden.

In Ostdeutschland ist die Mietausfallquote unter den untersuchungsrelevanten Wohnungen geringer (4,5%) als in Westdeutschland (5,1%). Die niedrigeren Werte in Ostdeutschland gehen auf die Ergebnisse bei den Gebäudeeigentümern zurück, die im Osten eine Ausfallquote von 3,8% und im Westen eine von 4,8% aufweisen. Bei den Wohnungseigentümern ist die Ausfallquote in Ostdeutschland (5,7%) dagegen ähnlich hoch

⁶⁰ Ungefähr 24% der untersuchungsrelevanten Eigentumswohnungen gehören Eigentümern, die 6 und mehr Wohnungen vermieten. An den untersuchungsrelevanten Wohnungen insgesamt haben sie einen Anteil von 10%.

wie die in Westdeutschland (5,5%). Statistisch signifikant sind die Unterschiede zwischen den beiden Landesteilen aber nicht.

In den unteren Mietstufen, also in Kommunen mit einem eher niedrigen Mietpreisniveau, lässt sich eine höhere Ausfallquote feststellen. Die naheliegende Deutung lautet, dass es auf angespannten Märkten und in Hochpreisregionen einfacher ist, einen solventen Mieter zu finden, als auf entspannten und niedrigpreisigen Märkten. Der Rückgang der Quoten von Mietenstufe I auf Mietenstufe V ist statistisch abgesichert. Der Anstieg von Mietenstufe V auf Mietenstufe VI lässt sich aufgrund der geringen Fallzahlen nicht sinnvoll interpretieren.

Wohnungen im Gebäudeeigentum, die von einem Verwalter betreut werden, sind statistisch signifikant in etwas geringerem Maße (3,7%) von Mietausfällen betroffen als Wohnungen, die von den Gebäudeeigentümern selbst verwaltet werden (4,9%).

Anteil der Mieter, die seit Beginn des Mietverhältnisses keine bzw. nur geminderte Zahlungen geleistet haben

Eine besondere Gruppe unter den Mietern, die Mietausfälle verursachen, bilden jene, die von Anfang an keine oder nur geminderte Zahlungen geleistet haben. Tabelle 48 zeigt den Anteil der Wohnungen, die innerhalb eines Jahres von Mietausfällen dieser Art betroffen waren. Auch hier wurden die ab dem Jahr 2009 bis zum Erhebungszeitpunkt Anfang 2011 erfassten Ergebnisse auf Jahreswerte normiert. Zu beachten ist, dass diese Ergebnisse auf Angaben der Vermieter beruhen. Inwieweit in diesen Fällen tatsächlich ein Eingehungsbetrug vorlag oder ob die Mietkürzungen durch Mängel an der Mietsache gerechtfertigt waren, konnte nicht überprüft werden. Auch für die nachfolgend gezeigten Ergebnisse gelten die eingangs für die Mietausfallquote beschriebenen Einschränkungen.

Wie Tabelle 48 zeigt, wurden 1,2% der Wohnungen an Mieter vergeben, die von Anfang an keine oder nur geminderte Zahlungen geleistet haben. Im Wohnungseigentum (1,6%) ist der Anteil fast doppelt so hoch wie im Gebäudeeigentum (0,9%). Trotz dieser relativ großen Differenz ist der Unterschied aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Eigentumswohnungen in der Stichprobe statistisch nicht abgesichert. Dies macht weitere Differenzierungen in dieser Gruppe aus statistischer Sicht problematisch. Insbesondere der ausgewiesene hohe Wert für das Wohnungseigentum in Ostdeutschland (3,5%) ist infolge des sehr hohen Stichprobenfehlers nicht aussagekräftig.

Für das Gebäudeeigentum zeigt sich in Mietenstufe I eine überdurchschnittliche Quote (2,1%) und in Mietenstufe V eine unterdurchschnittliche (0,4%), wobei der Unterschied zwischen den beiden Mietenstufen statistisch abgesichert ist. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der betroffenen Wohnungen in Regionen mit niedrigen Mieten höher ausfällt. Möglicherweise liegt einer der Gründe für diesen Unterschied darin, dass in den unteren Mietenstufen der Kreis der Wohnungsinteressenten kleiner ist als in Hochpreisregionen und es Vermieter an Standorten mit hohen Mieten deshalb leichter haben, einen solventen und zahlungswilligen Mieter zu finden.

Tabelle 48: Jahresbezogener Anteil an Wohnungen, die von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitraum an Mieter vergeben wurden, die von Anfang an keine oder nur geminderte Zahlungen geleistet haben, nach ausgewählten Lagemerkmalen

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
	insgesamt		
insgesamt	0,9%	1,6%	1,2%
	geographische Lage		
Westdeutschland	1,0%	1,1%	1,0%
Ostdeutschland	0,7%	(3,5%)	1,8%
	Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt		
Mietenstufe I	2,1%	(3,4%)	2,4%
Mietenstufe II	0,9%	(0,8%)	0,9%
Mietenstufe III	0,9%	3,1%	1,8%
Mietenstufe IV	0,8%	(1,1%)	(1,0%)
Mietenstufe V	0,4%	(0,6%)	0,5%
Mietenstufe VI	(1,0%)	0,0%	(0,5%)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Höhe der Mietausfälle – Anteil an den Nettomieten

Nachdem in den vorhergehenden Unterabschnitten der Anteil derjenigen Wohnungen bestimmt wurde, die von Mietausfällen betroffen sind, wird nachfolgend analysiert, wie hoch der Anteil der Mietausfälle an den Mieteinnahmen ist. Dieser Wert wird hier als Mietausfallrisiko bezeichnet⁶¹.

Die Gebäudeeigentümer verlieren aufgrund von Mietausfällen ungefähr 2,5% der Nettomieteinnahmen. Bei den Wohnungseigentümern ist der Anteil mit 2,0% etwas geringer, wobei der Unterschied zwischen beiden Werten jedoch nicht statistisch signifikant ist.

Auch zwischen den beiden Landesteilen zeigen sich – statistisch nicht abgesicherte – leichte Unterschiede. Die Wohnungen der Privatvermieter sowohl im Gebäude- als auch im Wohnungseigentum weisen in Westdeutschland ein höheres Mietausfallrisiko (2,6% bzw. 2,1%) auf als in Ostdeutschland (1,9% bzw. 1,5%).

Sowohl bei den Gebäude- als auch bei den Wohnungseigentümern geht auf entspannten Wohnungsmärkten ein höherer Anteil der Mieten durch Ausfälle verloren (3,3% bzw. 2,6%) als auf neutralen (1,8% bzw. 1,9%) oder angespannten Märkten (2,3% bzw. 1,8%). Statistisch signifikant ist allerdings nur der Unterschied zwischen den entspannten und neutralen Märkten bei den Gebäudeeigentümern.

Hinsichtlich der Mietenstufen erkennt man sowohl bei den Gebäude- als auch bei den Wohnungseigentümern ein höheres Mietausfallrisiko in Mietenstufe I. Statistisch abgesichert ist allerdings nur der Unterschied zwischen der Mietenstufe I und den Mietenstufen II, IV und V bei den Gebäudeeigentümern.

⁶¹ Bei der Berechnung wird der Anteil des Mietausfalls zunächst für jedes einzelne Objekt ermittelt. Aus den Einzelwerten wird im zweiten Schritt der Mittelwert gebildet. Dabei werden alle Objekte berücksichtigt, d.h. auch solche ohne Mietausfälle. Für die Anteilsberechnung im Einzelfall wurde der für den Betrachtungszeitraum angegebene Mietausfall durch die zu erwartenden Mieteinnahmen geteilt. Der Betrachtungszeitraum erstreckte sich wieder von Anfang 2009 bis zur Befragung in der ersten Jahreshälfte 2011. Die zu erwartenden Mieteinnahmen ergaben sich aus der abgefragten monatlichen Nettomiete, die mit der Anzahl der Monate des Betrachtungszeitraums (27) multipliziert wurde. Die Werte wurden für die Gebäudeeigentümer und die Wohnungseigentümer getrennt berechnet.

Tabelle 49: Anteil der Mietausfälle, die von Anfang 2009 bis zum Befragungszeitraum anfielen, an den Nettomieteinnahmen dieses Zeitraums nach ausgewählten Lagemerkmalen

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum
insgesamt		
insgesamt	2,5%	2,0%
geographische Lage		
Westdeutschland	2,6%	2,1%
Ostdeutschland	1,9%	1,5%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt		
entspannt	3,3%	2,6%
neutral	1,8%	1,9%
angespannt	2,3%	1,8%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt		
Mietenstufe I	4,1%	(9,0%)
Mietenstufe II	2,3%	2,1%
Mietenstufe III	2,9%	2,3%
Mietenstufe IV	2,2%	1,3%
Mietenstufe V	1,0%	(0,8%)
Mietenstufe VI	2,7%	(1,2%)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Das Mietausfallrisiko zeigt, welchen Anteil der Mietausfall an den gesamten Mieteinnahmen eines Jahres für die Gesamtheit der untersuchungsrelevanten Wohnungen hat. Betrachtet man nicht alle, sondern nur die vom Mietausfall betroffenen Wohnungen, steigt der Prozentsatz der ausfallenden Jahresmiete naturgemäß an, und zwar auf 55,6% in den betroffenen Wohnungen der Gebäudeeigentümer und auf 36,4% in den betroffenen Wohnungen der Wohnungseigentümer. Daraus folgt, dass die Dauer des Mietausfalls oder der Anteil der Miete, die pro Monat entfällt, bei den Gebäudeeigentümern höher als bei den Wohnungseigentümern ausfällt. Geht man davon aus, dass bei einem Ausfall die gesamte Miete entfällt, entspricht der Mietausfall bei den Gebäudeeigentümern im Durchschnitt 6,7 Monatsmieten und bei den Wohnungseigentümern 4,4 Monatsmieten.

Zusammenfassung

Die Mietausfallquote, d.h. der Anteil der Wohnungen, die in einem Jahr Mietausfälle aufweisen, liegt bei 5,0%. Im Wohnungseigentum (5,5%) fällt die Quote etwas höher aus als im Gebäudeeigentum (4,6%). Außerdem sind in den Regionen mit geringerem Mietpreisniveau anteilig mehr Wohnungen betroffen als in den hochpreisigen Regionen. Beim Wohnungseigentum ist auch ein Anstieg der Mietausfallquote mit der Anzahl der Mietwohnungen im Eigentum des Vermieters zu beobachten.

Obwohl sich im Wohnungseigentum eine höhere Mietausfallquote zeigt als im Gebäudeeigentum, ist das Mietausfallrisiko, d.h. der Anteil der Mietausfälle an den Mieteinnahmen, im Wohnungseigentum (2,0%) geringer als im Gebäudeeigentum (2,5%). Das ist darauf zurückzuführen, dass die Dauer des Mietausfalls oder der Anteil der Miete, die pro Monat entfällt, bei den Gebäudeeigentümern höher als bei den Wohnungseigentümern ausfällt.

3.6 Investitionsverhalten

In diesem Unterkapitel wird das Investitionsverhalten von Privateigentümern während der Haltedauer des Gebäudes oder der Wohnung in qualitativer – Gegenstand und Zweck von Investitionen – und quantitativer Hinsicht – Höhe der investierten Mittel – näher untersucht. Das Investitionsverhalten in bestehende Gebäude ist eine bedeutende Komponente der Bewirtschaftung der Immobilien und gibt Auskunft über den Umgang der Privateigentümer mit ihren Objekten in Bezug auf Maßnahmen im Bereich Modernisierung sowie Instandhaltung und Instandsetzung.

Bei der Befragung wurde auf eine a-priori-Trennung zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen verzichtet, da in der Praxis nicht in jedem Fall eine eindeutige Zuordnung zu einer der beiden Kategorien möglich ist.

Eine rückblickende, kontinuierliche Betrachtung des Investitionsverhaltens vom Zeitpunkt des Erwerbs bis zum Befragungszeitpunkt steht vor dem Problem, dass die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit aufgrund der Anforderungen des Marktes und der Bautechnik einem langfristigen Wandel unterliegt: energetische Modernisierungsmaßnahmen treten beispielsweise erst seit einigen Jahren auf. Dazu kommt, dass zeitlich weit in der Vergangenheit liegende Maßnahmen eher von erheblichen Wissenslücken betroffen sein dürften. In der Befragung wurden deshalb quantitative Aspekte des Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsverhaltens nur für zwei ausgewählte Zeitpunkte erhoben:

- Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes (Ausgaben in den ersten beiden Jahren nach Erwerb, ohne Angaben über die Finanzierung) und
- Für die Jahre 2009 und 2010, also kurz vor der Befragung. Hierbei wurden neben der Höhe der Investition auch Angaben zur Finanzierung und Förderung abgefragt. Um trotz der fehlenden Trennung zwischen Modernisierung und Instandhaltung sicherzustellen, dass keine Kleinreparaturen das Antwortverhalten verfälschen, wurde nur nach Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen über der Mindesthöhe von 2.000 Euro in diesem Zweijahreszeitraum gefragt, also im Mittel 1.000 Euro pro Jahr.

Qualitative Informationen zur Art der Investitionen wurden zeitpunktbezogen abgefragt, d.h. anhand der Angabe zum Jahr der letztmaligen Durchführung eines Maßnahmentyps. Aufgrund der oben genannten Probleme der Erfassung zeitlich weiter zurückliegender Maßnahmen wurde auf eine zeitbezogene Auswertung dieser Angaben verzichtet (beispielsweise um Modernisierungsraten zu erfassen). Unter Abwägung der notwendigen Fallzahlen und der Genauigkeit der Angaben wurde bei der Auswertung der aktuellste Fünfjahreszeitraum 2006 bis 2010 ausgewählt und nur das Modernisierungsverhalten in diesem Zeitraum betrachtet. Als Bagatellgrenze waren im Fragebogen je Maßnahmenart 1.000 Euro angesetzt.

3.6.1 Objekt- und standortbezogene Charakteristika von Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen

Baujahresbezug von Investitionen

Zunächst wird dargestellt, welche Art von Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen zur Modernisierung und Instandsetzung an Untersuchungsgebäuden durchgeführt wurden und inwieweit die Art der Maßnahmen vom Baualter des Gebäudes oder der Marktlage abhängen. Die Analyse wird für Maßnahmen der Jahre 2006 bis 2010 durchgeführt. Dieser Zeitraum umfasst die letzten fünf Jahre vor der Befragung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Eigentümer hinreichend genau an die Modernisierungshistorie ihres Gebäudes erinnern. Zusätzlich soll durch die Begrenzung des Untersuchungszeitraums auch die Veränderung des zugrundeliegenden Gesamtgebäudebestands durch Erwerbs- und Verkaufsfälle klein gehalten werden.

Insgesamt wurde bei 58% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude in den Jahren 2006 bis 2010 vom jetzigen Eigentümer mindestens eine Maßnahme mit Kosten in Höhe von 1.000 Euro oder mehr durchgeführt⁶².

⁶² Darunter fallen alle ungeteilten Gebäude, für die die Durchführung mindestens einer Maßnahme mit Kosten von jeweils mindestens 1.000 Euro im genannten Zeitraum angegeben wurde. Falls für einzelne Maßnahmentypen keine Angaben gemacht

Auf ein Jahr umgerechnet entspricht dies durchschnittlich ca. 11% aller Gebäude. Tabelle 50 zeigt die prozentuale Häufigkeit in verschiedenen Baualtersklassen, mit der bei den im untersuchten Zeitraum modernisierten Gebäuden eine bestimmte Maßnahme genannt wurde. Aufgrund der geringen Fallzahlen in der Baualtersklasse ab 2002 wurden nur Gebäude mit einem Baualter bis 2001 betrachtet. Maßnahmen der Wärmedämmung wurden beispielsweise in Gebäuden der Baualtersklasse bis 1918 bei 36% aller Gebäude durchgeführt, Fenstererneuerung bei 35% und Maßnahmen am Heizsystem bei 28%. Mit 39% bzw. 41% am häufigsten wurden Wärmedämmmaßnahmen und Fenstererneuerung in der Baualtersklasse 1969 bis 1978 durchgeführt.

Abbildung 57 zeigt für die verschiedenen Baualtersklassen die Anteile ungeteilter Gebäude mit Maßnahmen an Außenbauteilen im Zeitraum 2006 bis 2010. Deutlich in Abbildung 57 zu sehen ist der Baualtersbezug der Durchführungshäufigkeit von Wärmedämmmaßnahmen, der, nach etwas höheren Werten in der ältesten Baualtersklasse, von 29% bei Gebäuden der Baualtersklasse 1919 bis 1948 bis zu 39% bei Gebäuden der Baualtersklasse 1969 bis 1978 ansteigt, um danach deutlich abzunehmen. Dieses baualtersspezifische Modernisierungsprofil zeigt, dass Wärmedämmmaßnahmen seltener bei Gebäuden, die jünger als 30 Jahre alt sind, durchgeführt wurden. Dieses Verhalten erscheint aus ökonomischer Sicht rational, auch wenn für die Baualtersklasse 1979 bis 1989 zumindest aus energetischer Perspektive solche Maßnahmen durchaus zweckmäßig sein könnten. Ein ähnliches Profil wie bei den Dämmmaßnahmen weist auch die Kurve bei Fenstererneuerungen auf. Beide Ergebnisse weisen auf eine Übereinstimmung von energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle mit lebensdauerbezogenen Instandhaltungszyklen von Fassaden bzw. Dachdeckungen hin. Die Durchführungshäufigkeit von Anstricharbeiten an Fassaden ist hingegen weitgehend unabhängig vom Baujahr. Das kann als Indiz für eine eher geringe reale Kopplung von Wärmedämmmaßnahmen an die Durchführung von Anstrichen interpretiert werden.

Bei Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, zur Instandhaltung von Erschließungsbereichen (Eingang, Treppenhaus), zur Schaffung weiterer Wohneinheiten und bei sonstigen Maßnahmen ist ebenfalls keine klare Abhängigkeit der Durchführungshäufigkeit von bestimmten Baualtersklassen zu erkennen, was auch auf die zu geringen Fallzahlen zurückzuführen ist. Wohnraumerweiterungen (Dachausbau, Aufstockung, Anbau) finden sich mit 8% am häufigsten in der Altersklasse 1958 bis 1968. Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren wurden mit 7% in nennenswertem Umfang in den Baualtersklassen 1969 bis 1978 und mit 5% in der Klasse bis 1918 durchgeführt.

wurden, sind diese als „Maßnahme wurde nicht durchgeführt“ gewertet worden. Bei den übrigen Gebäuden wurden Maßnahmen in anderen Jahren oder überhaupt keine Maßnahmen durch den jetzigen Eigentümer durchgeführt. Ausgeschlossen wurden alle Gebäude, bei denen für keine einzige Maßnahme auswertbare Antworten vorlagen (insgesamt 6%, Werte nicht in Tabelle 50 ausgewiesen).

Tabelle 50: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen*, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter**

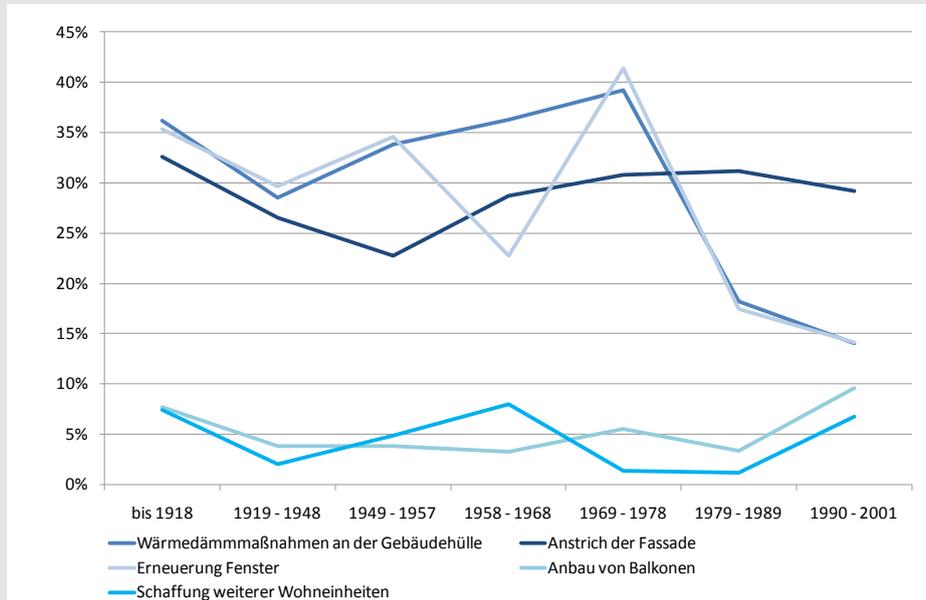
	Baualter							
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	insgesamt
Schaffung weiterer Wohneinheiten	7%	(2%)	5%	8%	(1%)	(1%)	(7%)	5%
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	36%	29%	34%	36%	39%	18%	14%	32%
Erneuerung Fenster	35%	30%	35%	23%	41%	17%	14%	30%
Maßnahmen am Heizsystem	28%	32%	37%	45%	19%	41%	24%	32%
Nutzung erneuerbarer Energien	6%	5%	2%	10%	10%	7%	20%	8%
Anstrich der Fassade	33%	27%	23%	29%	31%	31%	29%	29%
Anbau von Balkonen	8%	4%	4%	3%	6%	(3%)	10%	6%
Erneuerung von Treppenhäuser / Hauseingang	30%	19%	24%	28%	21%	21%	25%	25%
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	5%	(0%)	(1%)	(3%)	(7%)	0%	(1%)	3%
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	32%	24%	35%	34%	19%	17%	(1%)	26%

* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 57: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Maßnahmen an Außenbauteilen*, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baulter**



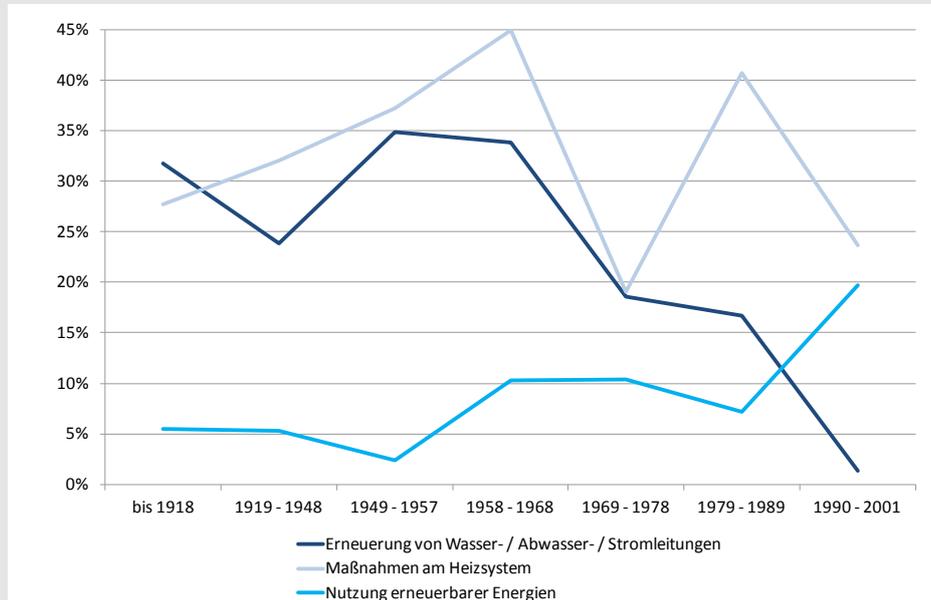
* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 58 zeigt die Häufigkeit, mit der Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung in verschiedenen Baualterklassen genannt wurden. Während Maßnahmen an Stromleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen ein ähnliches baualtersspezifisches Modernisierungsprofil wie die oben diskutierten Maßnahmen an Außenbauteilen zeigen, wird die Erneuerung von Heizkesseln überdurchschnittlich oft auch in jüngeren Baualterklassen genannt. Diese Beobachtung kann vermutlich mit der geringeren technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer von Heizkesseln im Vergleich zu den fest in das Bauwerk integrierten leitungsgebundenen technischen Infrastrukturen erklärt werden. Die Häufigkeit der Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nimmt bei jüngeren Gebäuden deutlich zu. Am häufigsten werden derartige Anlagen bei Gebäuden ab der Baualterklasse 1990 bis 2001 genannt (20%).

Abbildung 58: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung*, die durch den jetzigen Eigentümer zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter**



* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 51 zeigt die Investitionstätigkeit im Vergleichszeitraum bei geteilten Gebäuden. Insgesamt wurden bei 40% dieser Gebäude⁶³ unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers in den Jahren 2006 bis 2010 mindestens eine Modernisierungsmaßnahme mit Kosten in Höhe von 1.000 Euro oder mehr durchgeführt. Dies entspricht einer Rate von ca. 8% pro Jahr. Diese Werte liegen deutlich unter denen für ungeteilte Gebäude. Für diese Beobachtung sind drei – durch die Befragung allerdings nicht überprüfbare – Erklärungsansätze denkbar:

- Modernisierungsmaßnahmen in geteilten Gebäuden werden eher in Form größerer Maßnahmenbündel durchgeführt, da die Modernisierungsentscheidung dort einen höheren Koordinierungsaufwand erfordert. Diese Hypothese würde durch ein im Mittel höheres Investitionsvolumen bei Maßnahmen an geteilten Gebäuden unterstützt werden.
- Geteilte Gebäude werden weniger intensiv und/oder seltener modernisiert. In diesem Fall müssten sowohl die Modernisierungsquoten als auch die Investitionsvolumen im Mittel niedriger sein als bei ungeteilten Gebäuden.
- Denkbar ist jedoch auch, dass die beobachteten Unterschiede zumindest teilweise auf einem unterschiedlichen Informationsstand der beiden Eigentümergruppen beruhen, d.h. Wohnungseigentümer schlechter über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum informiert sind als Eigentümer ungeteilter Gebäude.

⁶³ Wert nicht in Tabelle 51 ausgewiesen.

Tabelle 51: Geteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen*, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter**

	Baualter							insgesamt
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	
Schaffung weiterer Wohneinheiten	0%	(14%)	0%	(2%)	(2%)	(3%)	0%	3%
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	(8%)	(15%)	(5%)	36%	21%	12%	9%	16%
Erneuerung Fenster	(9%)	24%	(32%)	34%	51%	22%	15%	29%
Maßnahmen am Heizsystem	56%	29%	(23%)	18%	34%	21%	12%	25%
Nutzung erneuerbarer Energien	(4%)	(2%)	(2%)	(10%)	(2%)	(4%)	(2%)	4%
Anstrich der Fassade	21%	46%	(14%)	31%	32%	41%	57%	38%
Anbau von Balkonen	(4%)	(3%)	0%	(5%)	(2%)	(7%)	(0%)	3%
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	(9%)	28%	47%	21%	28%	39%	25%	28%
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	0%	(4%)	0%	(2%)	(9%)	0%	0%	(3%)
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	(6%)	(9%)	(18%)	16%	(12%)	(4%)	(1%)	8%

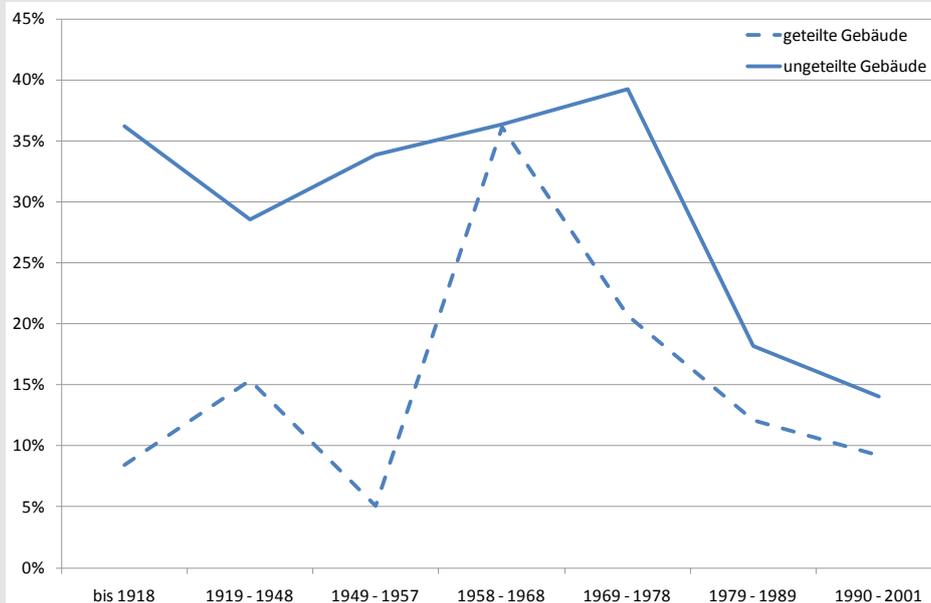
* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 59 vergleicht exemplarisch die Häufigkeiten, mit denen Wärmedämmmaßnahmen in ungeteilten und geteilten Gebäuden bestimmter Baualtersklassen durchgeführt wurden. Insgesamt zeigt sich, dass in ungeteilten Gebäuden in allen betrachteten Baualtersklassen zwischen 2006 und 2010 häufiger nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt wurden als in geteilten Gebäuden (32% vs. 16%). Statistisch signifikante Unterschiede bestehen in den Baujahren bis 1918 und den Baualtersklassen 1949 bis 1957 und 1969 bis 1978. In allen genannten Baujahresklassen wurden Wärmedämmmaßnahmen mehr als doppelt so häufig von Eigentümern von ungeteilten Gebäuden durchgeführt als in solchen, in denen Eigentümergemeinschaften entschieden. Wie bereits oben erwähnt, kann ein Teil der scheinbaren Unterschiede allerdings durch vermutete Kenntnis- bzw. Erinnerungsdefizite bei Wohnungseigentümern zustande gekommen sein. Ebenfalls denkbar ist, dass nicht als solche errichtete geteilte Gebäude (z.B. Gebäude mit Mietwohnungen, die in Wohnungseigentum umgewandelt wurden) bereits vor der Teilung umfangreiche Modernisierungen erfahren haben. Dies hätte zur Folge, dass aufgrund des bereits vormodernisierten Zustands bei einer unbestimmten Zahl der jetzt geteilten Gebäude niedrigere Modernisierungsraten als im Fall von ungeteilten Gebäuden zu beobachten sind.

Abbildung 59: Vergleich der Durchführungshäufigkeit von Wärmedämmmaßnahmen* in den Jahren 2006 bis 2010 zwischen ungeteilten und geteilten Untersuchungsgebäuden nach dem Baualter**



* nur Wärmedämmmaßnahmen im Umfang von mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Insgesamt zeigt das Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsverhalten bei ungeteilten Gebäuden technisch und wirtschaftlich plausible Zusammenhänge zwischen Baualter und Investitionshäufigkeit. Energetische Modernisierungsmaßnahmen (Dämmung, Fensteraustausch) werden vorwiegend bei älteren Gebäuden mit Baujahren bis 1978 durchgeführt. Der Investitionsschwerpunkt dieser Maßnahmen liegt bei Bauten der 1960er- und 1970er Jahre. Bei Maßnahmen an der technischen Gebäudeausstattung (Leitungen, Heizung) liegt der Investitionsschwerpunkt bei Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre. Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien wurden in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig bei jüngeren Gebäuden nachgerüstet. Wohnwerterhöhende Maßnahmen (Balkoneinbau, Aufstockungen, Barrierefreiheit) zeigen dagegen nur geringe Abhängigkeiten von bestimmten Baujahren. Aufgrund geringer Fallzahlen sind die beobachteten Abhängigkeiten nicht statistisch abgesichert.

Wohnungseigentümergeinschaften zeigen ein abweichendes Investitionsverhalten. Insgesamt wurden von den befragten Eigentümern bei den meisten Maßnahmen im exemplarisch betrachteten Zeitraum 2006 bis 2010 geringere Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsquoten gemeldet. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Wohnungseigentümergeinschaften in der Summe weniger Modernisierungsinvestitionen tätigen. Die Unterschiede können auf ein anderes Investitionsverhalten hindeuten (seltener, aber umfangreichere Maßnahmendurchführung), aber auch Ausdruck fehlenden Wissens der befragten Wohnungseigentümer über durchgeführte Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sein. Davon betroffen sind insbesondere Maßnahmen, die von der Hausverwaltung ohne Beschlussfassung im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltung durchgeführt wurden, die aber dennoch den Schwellenwert der Befragung in Höhe von 1.000 Euro überschritten haben.

Investitionen und die Lage am Wohnungsmarkt

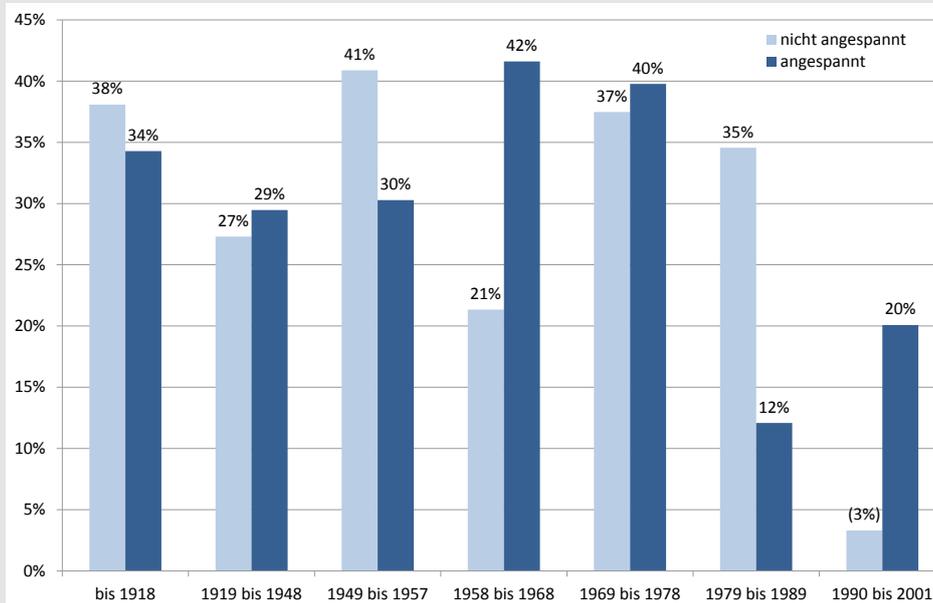
Als nächstes wird untersucht, ob die Lage am örtlichen Wohnungsmarkt einen Einfluss auf die Häufigkeit von Investitionsmaßnahmen besitzt. Als Indikator für den Wohnungsmarkt werden zwei hochaggregierte Strukturvariablen eingesetzt:

- Die Wohnungsmarkttendenz mit den Ausprägungen „nicht angespannt“ und „angespannt“ als Indikator für erwartete Veränderungen der Wohnungsnachfrage an einem Standort (vgl. Fußnote 71)
- Das Preisniveau am lokalen Wohnungsmarkt, abgebildet durch die Wohngeldmietenstufen 2009. Zur Vereinfachung wurden die sechs Mietenstufen des Wohngeldrechts in drei Klassen zusammengefasst (niedriges, mittleres und hohes Preisniveau).

Die Frage, in welcher Form individuelle Investitionsentscheidungen von der Marktlage (Nachfragetendenz und Preisniveau) beeinflusst werden, lässt mehrere Hypothesen zu. Zum einen kann vermutet werden, dass in angespannten Wohnungsmärkten Maßnahmen, die in erster Linie der Verbesserung der Vermietbarkeit dienen, weniger häufig zum Einsatz kommen als in Märkten mit größerer Angebotskonkurrenz. Andererseits stellt die ungünstige Nachfragesituation in entspannten Märkten ein erhöhtes Refinanzierungsrisiko dar, das die Investitionsbereitschaft negativ beeinflussen kann. Dazu kommt, dass die ungünstige Einnahmensituation (z.B. bei Leerstand) die Finanzierung von Maßnahmen erschweren dürfte. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung dürfte daher die Wahrnehmung des Eigentümers sein, ob die Investition die individuelle Vermietbarkeit positiv beeinflussen kann. Gleichzeitig ist – und hier ebenfalls nur als These zu formulieren – davon auszugehen, dass viele private Vermieter die genannten ökonomischen Überlegungen mit höchst individuellen persönlichen Motiven koppeln, die z.B. aufgrund von familiärer Verbundenheit mit dem Objekt und / oder den Mietern vorhanden sein können. Dadurch werden auch Investitionsentscheidungen vor dem Hintergrund der häufig sehr kleinteiligen Bestände, in denen der Vermieter zum Teil mit seinen Mietern zusammen wohnt, aus vermutlich sehr unterschiedlichen Perspektiven gefällt. Das Entscheidungsverhalten kann so durchaus von rein ökonomischen Prinzipien abweichen.

Abbildung 60 zeigt den Unterschied der Modernisierungsquoten exemplarisch für Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle an ungeteilten Gebäuden mit Standorten in nicht angespannten und angespannten Wohnungsmärkten im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2010. Gebäude in nicht angespannten Wohnungsmärkten weisen in der Baualtersklasse 1979 bis 1989 tendenziell höhere Modernisierungsraten auf als Gebäude in angespannten Wohnungsmärkten. Dies könnte bedeuten, dass Gebäudeeigentümer in entspannten Wohnungsmärkten auch bei neueren Gebäuden verstärkt in die Verbesserung der wärmetechnischen Beschaffenheit investieren. Der Unterschied ist jedoch (knapp) statistisch insignifikant. In anderen Maßnahmenkategorien sind kaum statistisch abgesicherte Unterschiede erkennbar, so dass insgesamt kein großer Einfluss der Nachfragesituation auf das Investitionsverhalten nachgewiesen werden kann. Möglich ist daher aber auch, dass sich verschiedene entgegengesetzt wirkende Einflussfaktoren, z.B. wohnungsmarktzyklischer Natur, überlagern.

Abbildung 60: Ungeteilte Untersuchungsgebäude, bei denen zwischen 2006 und 2010 Wärmedämmmaßnahmen* durchgeführt wurden, nach dem Baualter und der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt**



* nur Wärmedämmmaßnahmen im Umfang von mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: Eigene Berechnungen.

Auch für den Einfluss des Preisniveaus am Wohnungsmarkt auf die Investitionstätigkeit sind mehrere Verhaltenshypothesen denkbar. Einerseits ist zu vermuten, dass das höhere Potenzial für eine Umlage von Investitionen auf die Miete in hochpreisigen Wohnungsmärkten unter sonst gleichen Bedingungen zu einer höheren Investitionsquote führt. Wenn allerdings der hochpreisige Wohnungsmarkt zusätzlich auch angespannt (hohe Nachfrage, knappes Angebot) ist, kann sich dies andersherum negativ auf die Investitionsbereitschaft auswirken, da die Wohnungen auch ohne Investitionen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, gut vermietbar sind.

Die Auswertung für ungeteilte Gebäude, bei denen in den Jahren zwischen 2006 und 2010 mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt worden ist, hat jedoch nur in wenigen Maßnahmenkategorien statistisch signifikante Zusammenhänge zwischen dem Preisniveau und den Modernisierungsquoten ergeben. Am deutlichsten waren die Unterschiede bei Anstricharbeiten, bei denen sich in den Baualterklassen 1969 bis 1978 und 1979 bis 1989 in hochpreisigen Wohnungsmärkten höhere Durchführungsraten ergaben. Da keine Angaben über den Erhaltungszustand der Gebäude in der Stichprobe vorliegen und somit auch keine strukturellen Unterschiede zwischen niedrig- und hochpreisigen Wohnungsmärkten ermittelt werden können, gleichzeitig auch der Maßnahmenumfang unbekannt ist, kann hieraus jedoch noch nicht sicher auf einen möglichen fehlenden Einfluss der Marktlage auf das Investitionsverhalten geschlossen werden. Prinzipiell können die erkennbaren Unterschiede auch auf ein etwas höheres Baukostenniveau in Großstädten hindeuten⁶⁴. Bei geteilten Gebäuden konnte aufgrund geringer Fallzahlen kein statistisch signifikanter Ein-

⁶⁴ Amtliche Statistiken zu regionalen Baupreisunterschieden liegen nicht vor. Eine Ausnutzung möglicher regionaler Preisvorteile, z.B. durch überregionale Ausschreibungen von Bauleistungen, dürfte bei der Mehrzahl der Investitionen von Privateigentümern allerdings, nicht zuletzt aufgrund der überwiegend geringen Größe der Vorhaben, keine Rolle spielen.

fluss der Lage am Wohnungsmarkt (Anspannung und Preisniveau) auf die Häufigkeit von Investitionsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Insgesamt betrachtet zeigen sich nur wenige statistisch signifikante Unterschiede im Investitionsverhalten zwischen verschiedenen Wohnungsmärkten. Es bleibt daher festzuhalten, dass eine bestimmte Verhaltenshypothese über kausale Zusammenhänge zwischen der Lage am Wohnungsmarkt und der Durchführungshäufigkeit von Investitionen mit den beobachteten Unterschieden nicht schlüssig unterstützt werden kann. Dies liegt auch darin begründet, dass weder Informationen über den Umfang einer bestimmten Maßnahme noch über den Vorzustand des Gebäudes vorliegen.

Investitionsausgaben

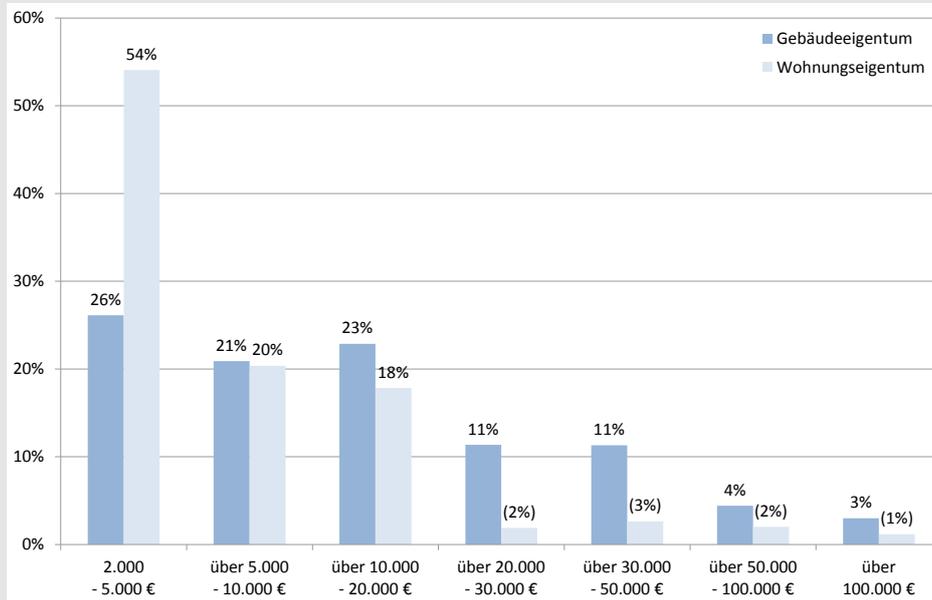
Im Folgenden wird analysiert, welche Investitionssummen Eigentümer für welche Maßnahmen am Gebäude angegeben haben. Die Analyse erfolgt für die Jahre 2009 und 2010, weil für diesen Zeitraum Angaben sowohl über die Art durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen als auch über die Gesamthöhe der Investitionsausgaben erhoben wurden. Eine 1:1-Verknüpfung zwischen Art und Höhe bestimmter Einzelmaßnahmen ist aufgrund der Zusammenfassung der Investitionssummen allerdings nicht möglich. Zudem können sich die genannten Ausgabesummen auch auf unbekannte sonstige Maßnahmen (z.B. laufende Instandhaltungsmaßnahmen) beziehen.

Insgesamt sind für 62% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude im genannten Zeitraum 2009 bis 2010 Ausgaben für Modernisierung und /oder für den Erhalt des Gebäudes angefallen. Bei 38% wurden im gleichen Zeitraum dagegen keine Maßnahmen oder nur Maßnahmen unter einer Bagatellgrenze von 2.000 Euro durchgeführt. Bei 26% der geteilten Gebäude fielen Gesamtausgaben für die Modernisierung und den Erhalt des Gebäudes (Gemeinschaftseigentum) in Höhe von 2.000 Euro oder mehr an, während 74% der geteilten Gebäude unter dieser Grenze lagen. Im vorigen Unterabschnitt wurden bereits einige Erklärungsansätze für die recht unterschiedlichen Ergebnisse zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden gegeben, die auch für diese Differenzen Gültigkeit haben (u.a. Wissensdefizite der Einzeleigentümer, unterschiedliche Baualterstrukturen, vgl. Abbildung 15).

Vergleicht man die genannte Häufigkeit von 62% aller ungeteilten Gebäude mit Ausgaben von mehr als 2.000 Euro mit der Häufigkeit, mit der im gleichen Zeitraum die Durchführung mindestens einer Modernisierungsmaßnahme in Höhe von jeweils 1.000 Euro oder mehr angegeben wurde (41%), ist zu vermuten, dass ein substantieller Teil der genannten Investitionen nicht in Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, sondern für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen aufgewandt wurde.

Die Gesamtinvestitionssumme (je Gebäude), die im Zeitraum 2009 und 2010 zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet wurde, lag bei ungeteilten Gebäuden in 26% aller Fälle zwischen 2.000 und 5.000 Euro, bei geteilten Gebäuden sogar in 54% aller Fälle (vgl. Abbildung 61). Zwischen 5.000 und 10.000 Euro bzw. 10.000 bis 20.000 Euro wurden in beiden Gebäudegruppen in je ca. 20% aller Fälle investiert. Das bedeutet jedoch auch, dass bei ungeteilten Gebäuden immerhin in 31% aller Fälle über 20.000 Euro investiert wurden, wobei große Investitionssummen über 100.000 Euro nur in 3% aller Fälle auftraten. Bei geteilten Gebäuden lagen dagegen nur 8% aller Investitionssummen über 20.000 Euro und nur 1% über 100.000 Euro. Auch hier ist damit zu rechnen, dass durch Wissensdefizite bei Wohnungseigentümern gewisse Ungenauigkeiten bestehen. Ein direkter Vergleich der beiden Eigentumsformen ist daher nur unter Vorbehalt möglich.

Abbildung 61: Untersuchungsgebäude, bei denen 2009 und/oder 2010 Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen* durchgeführt wurden, nach der Höhe der Gesamtinvestitionssumme



* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Da die Investitionssumme wesentlich von der Größenstruktur und dem Zustand der Bestände abhängt, ist ein Vergleich der absoluten Investitionssummen nur eingeschränkt aussagefähig. Für eine bessere Vergleichbarkeit wird daher im Folgenden die Investitionssumme pro Wohnung für unterschiedliche Baualtersklassen diskutiert.

Tabelle 52 zeigt, dass nicht nur bei der Häufigkeit von Maßnahmen, sondern vermutlich auch bei der Höhe der Investitionsausgaben eine Baualtersabhängigkeit vorliegt. Relativ höhere Ausgaben wurden im Mittel bei Gebäuden der Baualtersklassen bis 1918 getätigt, die vermutlich aufgrund ihrer konstruktiven Eigenheiten im Mittel umfangreichere Maßnahmen erfordern. Gebäude der Baualtersklasse 1919 bis 1948 und jüngere Gebäude mit Baujahren ab 1980 weisen vergleichsweise geringere Investitionsvolumina auf.

Über alle Baualtersklassen gesehen nimmt der mittlere Modernisierungsumfang pro Wohneinheit mit der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude tendenziell ab. Ursächlich hierfür dürfte zum einen der Anteil der (witterungsexponierten, daher in besonderem Maße instandhaltungsrelevanten) Außenwand- und Dachfläche pro Wohneinheit sein, der mit zunehmender Objektgröße sinkt⁶⁵. Zum anderen profitieren Baumaßnahmen mit zunehmender Objektgröße von Skalenvorteilen (z.B. Baunebenkosten), so dass durch den geringeren Fixkostenanteil pro Wohneinheit auch die Gesamtkosten je Einheit sinken. Die Ergebnisse der Auswertung der Befragung stützen somit diese ökonomisch-theoretischen Überlegungen, dass vergleichbare Investitionsmaßnahmen in größeren Objekten bezogen auf eine Wohneinheit oder bezogen auf die Wohnfläche bei gleichem Maßnahmenumfang kostengünstiger durchzuführen sind als in kleineren Gebäuden. Eingeschränkt werden muss der empirische Befund allerdings aufgrund der geringen Fallzahlen bei den größeren Gebäuden und beim vermieteten Wohnungseigentum; eine statistische Signifikanz der Unterschiede ist in der Untersuchung nicht gegeben.

⁶⁵ Dies ergibt sich unmittelbar aus der Gebäudegeometrie und wird über das A/V-Verhältnis (Außenfläche/Volumenverhältnis) des Gebäudes ausgedrückt. Je größer ein Gebäude, desto geringer ist im Mittel sein A/V-Verhältnis.

Tabelle 52: Durchschnittliche Ausgaben je Wohnung für in den Jahren 2009 bis 2010 durchgeführte Maßnahmen* zur Modernisierung und/oder zum Erhalt des Gebäudes nach dem Gebäudebaualter und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)

	Baualter								
	Gebäudeeigentum								
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	ab 2002	insgesamt
bis 6 Wohnungen	7.076	4.711	4.641	5.871	5.996	4.099	1.873	(4.000)	5.466
7 bis 12 Wohnungen	3.235	2.942	2.851	3.691	4.372	1.892	1.066	(845)	3.061
13 bis 20 Wohnungen	4.699	(1.752)	2.170	4.961	2.091	(213)	(812)	-	3.982
21 und mehr Wohnungen	3.954	-	(2.341)	(5.724)	(1.667)	(533)	-	-	3.271
insgesamt	6.168	4.346	3.758	5.070	5.553	3.209	1.742	1.091	4.767
	Wohnungseigentum								
bis 6 Wohnungen	(6.346)	2.527	9.203	4.738	3.189	10.380	4.481	-	4.965
7 bis 12 Wohnungen	(2.986)	(6.434)	(2.781)	(3.000)	6.455	-	3.953	-	3.939
13 bis 20 Wohnungen	-	-	-	(5.266)	(3.465)	-	(3.016)	-	4.392
21 und mehr Wohnungen	-	(1.364)	-	(8.042)	(4.211)	-	-	-	4.415
insgesamt	4.989	2.491	7.975	4.971	3.738	10.380	4.189	-	4.644

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.6.2 Finanzierung, Förderung und steuerliche Behandlung

Finanzierung und Förderung

Tabelle 53 zeigt die Finanzierungsstruktur von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die in den Jahren 2009 und 2010 durchgeführt wurden, in Abhängigkeit von der Verwendung von Fördermitteln.

Tabelle 53: Finanzierung von gebäudebezogenen Maßnahmen*, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum				
	insgesamt	... davon Ausgaben mit Fördermitteln finanziert		insgesamt	... davon Ausgaben mit Fördermitteln finanziert			
		nein	ja		nein	ja	weiß nicht	
alle Finanzierungsarten	100%	97%	3%	100%	81%	12%	7%	
nur Fremdkapital	4%	92%	(8%)	5%	58%	(42%)	0%	
nur Eigenkapital	90%	98%	2%	88%	86%	(7%)	7%	
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	FK-Anteil < 50%	1%	51%	49%	(1%)	(54%)	(46%)	0%
	FK-Anteil ≥ 50%	5%	96%	(4%)	(5%)	(32%)	68%	0%

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Bei ungeteilten Gebäuden wurden 97% aller in den Jahren 2009 und/oder 2010 durchgeführten Maßnahmen eines Mindestvolumens von 2.000 Euro ohne Förderung finanziert. Bei geteilten Gebäuden liegt der entsprechende Anteil bei 81%. 90% aller Maßnahmen an ungeteilten Gebäuden wurden ausschließlich über Eigenkapital finanziert. Davon kamen wiederum 98%, d.h. fast alle Investitionsmaßnahmen, ohne Fördermittel aus. Die gleiche Finanzierungsart wurde in geteilten Gebäuden in insgesamt 88% aller Fälle gewählt, darunter 86% ohne Förderung. Insgesamt zeigt sich unabhängig von der Eigentumsform ein deutlicher Schwerpunkt bei der reinen Eigenkapitalfinanzierung ohne Fördermittel und Kreditaufnahme.

Die Auswertung zeigt, dass Förderungen insgesamt nur bei einem sehr geringen Anteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Finanzierung herangezogen werden. Dabei ist bei Maßnahmen an geteilten Gebäuden, unabhängig von der Finanzierungsart, eine prozentual höhere Inanspruchnahme von Fördermitteln zu beobachten. So wurden im Fall von ungeteilten Gebäuden beispielsweise bei nur 4% aller überwiegend, d.h. zu mindestens 50%, fremdfinanzierten Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen, bei geteilten Gebäuden beträgt der korrespondierende Anteil 68%. Aufgrund der geringen Fallzahlen sind diese Werte mit erhöhter statistischer Unsicherheit behaftet.

Die insgesamt geringen Anteile geförderter Maßnahmen dürften in erster Linie auf den großen Anteil kleinerer Maßnahmen der laufenden Instandhaltung zurückzuführen sein, die vorwiegend mit Eigenmitteln finanziert werden. Bei der Interpretation der Förderquote muss berücksichtigt werden, dass die in der Betrachtung mit eingeschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen prinzipiell nicht zu den Fördertatbeständen u.a. auch der KfW gehören. Der mutmaßlich sehr hohe Anteil dieser Maßnahmenart trägt somit zu der beobachteten geringen Förderquote über alle gebäudebezogenen Maßnahmen mit mehr als 2.000 Euro bei. Der relativ höhere Anteil von Förderungen bei Maßnahmen in geteilten Gebäuden kann dadurch verursacht worden sein, dass Wohnungseigentümer oftmals nur über größere (und damit eher förderrelevante) Maßnahmen Bescheid wissen, während die laufende Instandhaltung ohne Mitwirkung der Eigentümer aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wird.

Bei geförderten Maßnahmen in ungeteilten Gebäuden wurden in 80% der Fälle Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen, in 21% der Fälle die Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA). Sonstige Programme erreichten nur einen geringen Stellenwert (vgl. Tabelle 54). Bei geteilten Gebäuden wurde mit 95% fast ausschließlich über KfW-Programme gefördert.

Tabelle 54: Anteile bestimmter Förderprogramme bei geförderten gebäudebezogenen Maßnahmen*, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden

	KfW	BAFA	Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung	sonstige Programme des Landes	sonstige Programme der Gemeinde	sonstige Programme
Gebäudeeigentum	80%	21%	(3%)	7%	(3%)	(4%)
Wohnungseigentum	95%	(6%)	(3%)	0%	(2%)	0%

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Förderprogramme erlaubten in gewissen Umfang auch die Kopplung verschiedener Förderwege, so dass die Summe der Anteile in Tabelle 54 mehr als 100% betragen kann. So wurden bei 12% der mit Programmen der KfW geförderten Maßnahmen bei ungeteilten Gebäuden auch BAFA-Mittel in Anspruch genommen, bei geteilten Gebäuden bei 4% der KfW-geförderten Maßnahmen. Bei allen anderen Förderkombinationen waren sowohl bei ungeteilten als auch bei geteilten Gebäuden aufgrund der geringen Stichprobenzahl keine statistisch signifikanten Kopplungen nachweisbar.

Tabelle 55 stellt die Höhe der Investitionen bei ungeteilten Gebäuden in Abhängigkeit von der Finanzierungsstruktur und Förderung dar. Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel, der Median und die 25%- bzw. 75%-Perzentile⁶⁶. Insgesamt zeigt sich, dass Förderungen unabhängig von der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung im Mittel mit einer deutlich höheren Gesamtinvestitionssumme einhergehen zu scheinen. Bei eigen- und fremdkapitalfinanzierten Maßnahmen an ungeteilten Gebäuden lag der Mittelwert der Investitionskosten bei geförderten Maßnahmen bei ca. 71.000 Euro, bei nicht geförderten Maßnahmen bei nur ca. 42.000 Euro. Auch bei anderen Finanzierungsarten zeigen sich Unterschiede, die allerdings aufgrund der großen Streuung der Ausgabenhöhen nicht statistisch signifikant sind. Gleiches gilt für die Ergebnisse bei geteilten Gebäuden, bei denen die Werte auf einer zu geringen Fallzahl basieren, um die statistische Signifikanz prüfen zu können. Hier ist der Unterschied auch nicht so deutlich ausgeprägt wie bei ungeteilten Gebäuden. Hinzu kommt, dass die Wahl der Finanzierung bei geteilten Gebäuden von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Wenn keine gemeinsame Kreditaufnahme oder Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage erfolgt, ist jedem Eigentümer die Art der Finanzierung einer Sonderumlage freigestellt. Rückschlüsse aus der Finanzierung einzelner Eigentümer auf das Gesamtgebäude können aus den Antworten also nicht abgeleitet werden.

⁶⁶ Das 25%-Perzentil (75%-Perzentil) ist derjenige Investitionsbetrag, unter dem 25% (75%) aller Maßnahmen liegen. Als Median bezeichnet man das 50%-Perzentil. Der Umstand, dass anders als das Mittel die Perzentile in Tabelle 55 in der Regel glatte Tausenderbeträge sind, erklärt sich daraus, dass die Befragten gewöhnlich nur solche Beträge angegeben haben.

Tabelle 55: Ausgaben für Maßnahmen* an Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Finanzierung und der Inanspruchnahme von Fördermitteln (in Euro)

Gebäudeeigentum								
	Ausgaben ohne Fördermittel finanziert				Ausgaben mit Fördermitteln finanziert			
	Mittelwert	Median	25%-Perzentil	75%-Perzentil	Mittelwert	Median	25%-Perzentil	75%-Perzentil
nur Fremdkapital	26.439	15.000	10.000	20.000	(136.548)	70.000	70.000	240.000
nur Eigenkapital	17.890	10.000	5.000	22.000	82.916	56.000	20.000	140.000
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	42.006	30.000	20.000	48.000	71.147	63.000	17.017	70.000
Wohnungseigentum								
nur Fremdkapital	18.764	15.000	12.000	25.000	(24.241)	10.000	7.000	60.000
nur Eigenkapital	6.693	5.000	3.000	9.000	11.746	12.000	7.000	15.000
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	(34.748)	11.000	11.000	35.000	59.803	33.000	33.000	120.000

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Ebenfalls erkennbar ist ein Zusammenhang zwischen der Art der Finanzierung und der Höhe der Gesamtausgaben. Der Median der Investitionsvolumina von gemischt finanzierten Maßnahmen liegt mit 30.000 Euro deutlich über den Volumina ausschließlich eigenkapital- oder fremdkapitalfinanzierter Maßnahmen (10.000 Euro bzw. 15.000 Euro). 75% aller nicht geförderten, ausschließlich eigenkapitalfinanzierter Maßnahmen lagen unter 22.000 Euro, gegenüber 20.000 Euro bei rein kreditfinanzierten und 48.000 Euro bei gemischt finanzierten Maßnahmen. Dies zeigt, dass reine Eigenkapitalfinanzierungen verstärkt bei kostengünstigeren Maßnahmen zum Einsatz kommen, größere Maßnahmen dagegen in höherem Maße zusätzlich mit Fremdkapital finanziert werden. Bei geförderten Maßnahmen sind keine vergleichbar ausgeprägten Unterschiede zwischen ausschließlich Eigenkapital- und gemischt finanzierten Maßnahmen erkennbar. Dies könnte auf eine Substitution von kapitalmarktbasierenden Krediten durch Förderkredite hindeuten.

Steuerliche Ausgestaltung

Unterschiede im Modernisierungsaufwand und in der Finanzierung wirken sich auch auf die steuerliche Behandlung des Investitionsaufwands aus. Grundsätzlich wurden alle Maßnahmen in irgendeiner Art und Weise steuerlich geltend gemacht. Unabhängig von der Eigentumsform wurden 78% aller im Zeitraum von 2009 bis 2010 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen über 2.000 Euro als Erhaltungsaufwendungen und rund ein Sechstel der Maßnahmen sowohl als Erhaltungs- als auch als nachträgliche Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht (vgl. Tabelle 56). Nur ein sehr kleiner Bruchteil der Maßnahmen wurde ausschließlich als Herstellungskosten geltend gemacht.

Da auch die Finanzierung Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung haben kann (Zinsaufwand), wurde eine weitere Unterscheidung nach der Art der Finanzierung vorgenommen. Während reine Erhaltungsaufwendungen bei ungeteilten Gebäuden in 91% aller Fälle ohne Fremdkapital finanziert wurden, wurden Investitionen, die (auch teilweise) als Herstellungskosten eingestuft wurden, relativ öfter mit Fremdkapital (anteilig oder vollständig) finanziert. Bei teilweise aktivierungsfähigen Maßnahmen wurde in 15% aller Fälle auch Fremdkapital eingesetzt, bei vollständig aktivierungspflichtigen Maßnahmen (die allerdings nur 1% aller Angaben betreffen) sogar in 37% aller Fälle.

Ursächlich hierfür dürfte das im Mittel höhere Investitionsvolumen bei Fremdkapitaleinsatz sein, denn je umfangreicher eine Maßnahme ist, desto wahrscheinlicher ist, dass sie auch aktivierungspflichtige Herstellungskosten umfasst. Insgesamt sind zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum keine strukturellen Unterschiede in der steuerlichen Behandlung erkennbar.

Tabelle 56: Steuerlich geltend gemachte Ausgaben für Maßnahmen* an Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Finanzierung und der Art der steuerlichen Behandlung

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum		
	insgesamt	... davon Ausgaben mit Fremdkapital finanziert		insgesamt	... davon Ausgaben mit Fremdkapital finanziert	
		nein	ja		nein	ja
Erhaltungsaufwendungen	78%	91%	9%	83%	92%	8%
Herstellungskosten	1%	63%	37%	(1%)	0%	(100)%
teils Erhaltungsaufwendungen, teils Herstellungskosten	16%	85%	15%	10%	58%	42%
Unbekannt	5%	90%	(10%)	6%	86%	(14%)

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.6.3 Zusammenhänge zwischen Erwerb und Art der Mietwohnungsnutzung und dem Investitionsverhalten

Erwerbssituation und Investitionsverhalten

Die Befragung der Eigentümer nach der Modernisierungshistorie ihres Gebäudes ergibt eine deutliche Abnahme der Nennungshäufigkeit mit zunehmender zeitlicher Distanz vom Befragungszeitpunkt⁶⁷. Eine zeitbezogene Auswertung des Modernisierungsverhaltens (z.B. hinsichtlich der Wirkung von Gesetzesänderungen oder Förderungen) über einen längeren Zeitraum ist aus erhebungsmethodischen Gründen im Rahmen der Auswertung dieser Befragung nicht möglich.

Möglich ist jedoch eine Untersuchung bestimmter zeitlicher Zusammenhänge, z.B. zwischen Erwerbsjahr und Durchführungsjahr bestimmter Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen. Hier wurde ein mögliches Kopplungsverhalten zwischen Erwerb und Durchführung von Maßnahmen untersucht. Tabelle 57 enthält Angaben über die Anteile der Gebäude, bei denen in zeitlicher Nähe zum Erwerb (nicht näher bestimmte) Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bei 58% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude ist dies der Fall. Bei Gebäuden, die als Bestandsgebäude entgeltlich erworben wurden, erfolgten in 82% aller Fälle erwerbsbezogene Maßnahmen, bei Gebäuden, die durch Erbschaft erworben wurden, in 64% und bei Schenkungen in 51% der Fälle. Dagegen wurden bei 93% aller durch Rückübertragung erworbenen Gebäude bei Erwerb Maßnahmen durchgeführt. Die dahinterstehende Fallzahl in der Stichprobe ist allerdings gering. Auch bei neu errichteten oder als Neubau erworbenen Gebäuden wurden - in 14% aller Fälle - nachträgliche Maßnahmen durchgeführt.

⁶⁷ Die Eigentümer wurden gefragt, in welchem Jahr letztmalig eine bestimmte Maßnahme (jeweils nach Maßnahmenart differenziert) unter ihrer Regie durchgeführt wurde. Die abnehmende Wahrscheinlichkeit, mit der weiter zurückliegenden Instandhaltungen und Modernisierungen in der Stichprobe enthalten sind, ist – neben möglicherweise mit dem Zeitverlauf nachlassender Erinnerung der Befragten – insbesondere auf folgende Faktoren zurückzuführen: erstens wurde nur das Jahr der letzten durchgeführten Maßnahme (nach Maßnahmenart differenziert) abgefragt, so dass Maßnahmen aus einem zurückliegenden Modernisierungszyklus nicht mehr erkennbar sind. Zweitens nimmt die Wahrscheinlichkeit, dass eine zeitlich weiter zurückliegende Maßnahme in der Stichprobe enthalten war, bereits dadurch ab, dass mit zunehmendem Zeitabstand zum Erhebungsjahr die Wahrscheinlichkeit eines Eigentumsübergangs steigt, Maßnahmen unter einem früheren Eigentümer daher nicht mehr erfasst werden. Drittens nimmt die absolute Zahl der Gebäude durch Neubautätigkeit zum Stichjahr hin zu, so dass bei gleichbleibenden Modernisierungsraten die Absolutzahl der Modernisierungsmaßnahmen pro Jahr zunimmt.

Insgesamt sind die erwerbsbezogenen Häufigkeiten für Modernisierungs- bzw. Erhaltungsaufwendungen bei ungeteilten Gebäuden höher als bei Wohnungen in geteilten Gebäuden. Dieser Unterschied dürfte jedoch zum Großteil damit erklärt werden, dass im ersten Fall auch gebäudebezogene Maßnahmen hinzuzählen, während im Fall von Wohnungseigentum ausschließlich wohnungsbezogene Maßnahmen betrachtet werden. Daher sind die beiden Eigentumsarten in Tabelle 57 inhaltlich nicht direkt miteinander vergleichbar.

Modernisierungs- bzw. Erhaltungsaufwendungen wurden im Zuge des Erwerbs bei 33% der Mietwohnungen in geteilten Gebäuden durch den jetzigen Eigentümer getätigt. Unterscheidet man nach Erwerbsarten, wurden entsprechende Investitionen in 29% der durch Schenkung übertragenen Wohnungen, 45% der entgeltlich erworbenen Bestandswohnungen und 52% der geerbten Wohnungen nach dem Erwerb durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die für 6% der Neubauten genannten Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb auf eine Fehlinterpretation der Frage zurückzuführen ist. Auf der anderen Seite kann es sich hierbei durchaus um konkrete Nachrüstungen neuer Objekte handeln, wenn z.B. der neue Eigentümer nach Fertigstellung bestimmte Ergänzungen oder Änderungen bei Ausstattungsmerkmalen vorgenommen hat.

Sowohl bei ungeteilten Gebäuden als auch bei Mietwohnungen im Wohnungseigentum lag die Häufigkeit der im Zusammenhang mit dem Erwerb getätigte Investitionen bei den Erwerbsfällen „Erbchaft“ und „entgeltlicher Erwerb im Bestand“ am höchsten. Es ist allerdings nicht zu erkennen, ob hierfür eine höhere Modernisierungsbereitschaft oder ein erhöhter Modernisierungsbedarf ursächlich ist. Vergleicht man jedoch die Erwerbsarten „Schenkungen“ mit „Erbchaft“, fällt auf, dass Modernisierungsmaßnahmen im Erbfall häufiger durchgeführt wurden als im Schenkungsfall. Bei Eigentumswohnungen ist der Unterschied besonders hoch. Hierfür sind zwei Erklärungsansätze denkbar:

- Der Investitionsbedarf von Wohnungen, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge (Schenkungen) erworben wurden, ist niedriger als der geerbter Wohnungen. Der bereits oben (vgl. Abschnitt 3.4.6) diskutierte Zusammenhang, dass die Wirtschaftlichkeit geschenkter Wohnungen oder Häuser besser beurteilt wird als die geerbter Objekte, ist als Indiz für die Plausibilität dieser Annahme zu werten.
- Entsprechende Wohnungen werden oftmals mit einer Einschränkung der Verfügungsrechte über das Wohnungseigentum oder das Gebäude, z.B. durch Einräumung von Wohnrechten oder Nießbrauchregelungen zugunsten des Voreigentümers, übertragen. In diesem Fall würde die fehlende Verfügungsgewalt die Durchführungsmöglichkeiten von Erstmodernisierungen nach Übertragung einschränken.

Tabelle 57: Ungeteilte Untersuchungsgebäude und zielgruppenrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum danach, ob anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben getätigt wurden, nach der Erwerbsart

	anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben getätigt			
	ungeteilte Gebäude		Mietwohnungen im Wohnungseigentum	
	nein	ja	nein	ja
Erbschaft	36%	64%	48%	52%
Schenkung, Übertragung	49%	51%	71%	29%
Rückübertragung*	(7%)	93%	-	-
Kauf oder Errichtung als Neubau bzw. als Neubauwohnung	86%	14%	94%	6%
Kauf eines Bestandsgebäudes bzw. in bestehendem Gebäude	18%	82%	55%	45%
insgesamt	42%	58%	67%	33%

* nur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR

Quelle: Eigene Berechnungen.

Welche Maßnahmenart im Anschluss an den Erwerb genau durchgeführt wurden, wurde in der Erhebung zwar nicht direkt abgefragt. Indirekt lässt sich aber aus den Angaben über das Jahr der letztmaligen Durchführung bestimmter Investitionen eine chronologische Zuordnung bestimmter Maßnahmen zum Erwerbzeitpunkt rekonstruieren. Tabelle 58 zeigt in der ersten Spalte jeweils den Anteil aller ungeteilten Gebäude, die während des Zeitraums, in dem sie sich im Eigentum des jetzigen Eigentümers befinden, gar keine Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme erfahren haben. Gebäude, bei denen eine der abgefragten Maßnahmen durch den jetzigen Eigentümer im Erwerbs- oder Folgejahr durchgeführt worden sind, sind in der zweiten Spalte aufgeführt. Die dritte Spalte enthält alle Gebäude, bei denen die Maßnahme erst später durchgeführt wurde.

Daraus wird ersichtlich, dass bei ca. der Hälfte aller Gebäude unter ihrem jetzigen Eigentümer zu irgendeinem Zeitpunkt Wärmedämmmaßnahmen, Anstricharbeiten an der Fassade und Investitionen in den Bereichen der Erschließung (Eingang, Treppenhaus) durchgeführt wurden. Nur bei etwas mehr als einem Drittel der Gebäude wurden vom jetzigen Eigentümer niemals Fenster erneuert (36%) oder keine Maßnahmen am Heizsystem durchgeführt (38%). Deutlich seltener wurden zusätzliche Wohneinheiten errichtet (in 76% aller Fälle ist dies nicht geschehen). Maßnahmen zur Barrierenreduktion wurden in 5% aller Gebäude durchgeführt, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien in immerhin 9% aller ungeteilten Gebäude.

Betrachtet man den Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung, wird deutlich, dass von den 24% aller Gebäude, bei denen durch Anbau, Aufstockung oder Ausbau neue Wohneinheiten geschaffen wurden, bei insgesamt 9% diese Maßnahme im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb durchgeführt wurde, und in 15% erst später. Bezogen auf den Anteil der Gebäude, bei denen die Maßnahme überhaupt durchgeführt wurde, bedeutet das, dass in fast 40% aller Fälle die Durchführung im Zuge des Erwerbs erfolgte. Analog wurden jeweils ca. ein Viertel aller Fenstererneuerungen, Maßnahmen am Heizsystem und Leitungserneuerungen bzw. ca. ein Fünftel aller Wärmedämmmaßnahmen, Balkonbauten und Maßnahmen im Eingang- und Treppenhausbereich im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb durchgeführt. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden dagegen nur in 10% aller Fälle unmittelbar nach Erwerb errichtet.

Tabelle 58: Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen*, die durch den jetzigen Eigentümer durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme, dem Anteil der im Jahr des Erwerbs oder im Folgejahr durchgeführten Maßnahmen und der Erwerbsart

	insgesamt			Nach Erwerbsart					
				unentgeltlich			Kauf als Bestandsgebäude		
	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später
Schaffung weiterer Wohneinheiten	76%	9%	15%	80%	5%	15%	72%	13%	15%
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	50%	9%	41%	55%	4%	42%	44%	16%	40%
Erneuerung Fenster	36%	16%	48%	36%	7%	56%	37%	24%	39%
Maßnahmen am Heizsystem	38%	15%	47%	41%	6%	52%	35%	24%	41%
Nutzung erneuerbarer Energien	91%	1%	8%	90%	1%	9%	93%	(1%)	6%
Anstrich der Fassade	44%	10%	47%	46%	5%	49%	41%	15%	45%
Anbau von Balkonen	83%	4%	13%	85%	1%	14%	81%	6%	13%
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	50%	10%	40%	53%	5%	42%	47%	16%	37%
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	95%	1%	3%	96%	(0%)	4%	94%	3%	3%
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	41%	14%	45%	44%	6%	50%	38%	22%	40%

* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

Quelle: Eigene Berechnungen.

Analog zu Tabelle 57 wurde auch der Einfluss der Erwerbsart auf die Durchführungshäufigkeit bestimmter Maßnahmen untersucht. Aus den Erwerbsfällen aus Tabelle 57 wurden dafür zwei relevante Kategorien („unentgeltlicher Erwerb als Bestandsgebäude“ und „Kauf als Bestandsgebäude“) gebildet (vgl. Tabelle 58, Spalten 4 bis 6 bzw. 7 bis 9).

Insgesamt zeigt sich, dass die Durchführungshäufigkeiten von baulichen Maßnahmen bei entgeltlich erworbenen Gebäuden fast durchwegs etwas höher liegen als bei unentgeltlich erworbenen Gebäuden, die Unterschiede sind jedoch bis auf die Fallkategorien „Schaffung weiterer Wohneinheiten“ und „Wärmedämmung“ nicht signifikant.

Deutliche Unterschiede ergeben sich jedoch vor allem beim Durchführungszeitpunkt. Bei entgeltlich erworbenen Gebäuden ist der Anteil der Maßnahmen, die im Erwerbs- oder Folgejahr durchgeführt werden, in allen Maßnahmenkategorien deutlich und mit Ausnahme der Kategorie „Nutzung erneuerbarer Energien“, die mit einer sehr geringen Fallzahl hinterlegt ist, signifikant größer. Beispielsweise werden Wärmedämmmaßnahmen bei entgeltlich erworbenen Gebäuden in 28% aller Fälle (16% vs. 40%) im Erwerbsjahr durchgeführt, bei unentgeltlich erworbenen Gebäuden nur in 8% aller Fälle (4% vs. 42%). Leitungserneuerungen werden nur bei 6% aller unentgeltlich erworbenen Gebäude im Jahr des Erwerbs oder im Folgejahr durchgeführt. Bei den entgeltlich erworbenen Gebäuden beträgt dieser Anteil 22%.

Die Ergebnisse deuten an, dass bauliche Maßnahmen, die das wirtschaftliche Ertragspotenzial des Gebäudes unmittelbar (z.B. Schaffung weiterer Wohneinheiten, Balkonanbau) steigern helfen, bevorzugt im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb durchgeführt wurden. Maßnahmen, die nur mittelbar oder überhaupt nicht zu einer Erhöhung des Ertragspotenzials beitragen, wurden relativ seltener im Zuge des Erwerbs durchgeführt. Dies wird auch durch die Beobachtung unterstützt, dass erwerbsbezogene Modernisierungen deutlich häufiger bei entgeltlich erworbenen Gebäuden zu beobachten sind als bei unentgeltlich erworbenen.

Bei geteilten Gebäuden wurde auf die Betrachtung der erwerbsbezogenen Investitionen verzichtet, da nicht von einem gemeinsamen Erwerbszeitpunkt des befragten Wohnungseigentümers und allen weiteren Eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft ausgegangen werden kann.

Art der Mietwohnungsnutzung und Investitionstätigkeit

Nicht nur die Erwerbsart, sondern auch die Bewirtschaftungsstrategie kann sich auf die Investitionstätigkeit auswirken, da anzunehmen ist, dass Eigentümer den Umfang von Maßnahmen nicht allein nach der Notwendigkeit, sondern auch nach der Wirtschaftlichkeit festlegen. Tabelle 59 enthält die mittleren Investitionssummen pro Wohneinheit für Maßnahmen an ungeteilten Gebäuden, die 2009 oder 2010 durchgeführt wurden, klassifiziert nach Gebäudegröße und Art der Mietwohnungsnutzung. Auf normal, d.h. am freien Markt, vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten entfielen mittlere Ausgaben in Höhe von ca. 4.660 Euro. Für Wohnungen, die nach Angaben der Vermieter als Sozialwohnungen vermietet werden, wurden dagegen im Mittel mit 2.900 Euro statistisch signifikant geringere Ausgaben getätigt. Bei unentgeltlich vermieteten und leer stehenden Wohnungen wurden mit ca. 7.300 bzw. 6.500 Euro deutlich höhere Werte ermittelt. Ähnliche relative Unterschiede zeigen sich auch bei Wohnungen in größeren Gebäuden. Aufgrund der relativ geringen Fallzahlen ist für Wohnungen in größeren Gebäuden jedoch nicht überprüfbar, ob die Unterschiede statistisch signifikant sind.

Die aufgeschlüsselten Unterschiede der mittleren Investitionssummen lassen sich mithilfe dieser Untersuchung allerdings nicht kausal erklären. Insbesondere der nicht bekannte Instandhaltungszustand der Bestände zum Befragungszeitpunkt kann bei der Höhe der Investitionen prinzipiell für systematische Abweichungen sorgen. Mögliche Erklärungsansätze für einen kausalen Zusammenhang zwischen Instandhaltungszustand, Leerstand, Vermietungsart und den damit verbundenen realisierten Investitionsvolumina lassen sich daher nicht überprüfen.

Tabelle 59: Durchschnittliche Ausgaben pro Wohneinheit für Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Mietpreisgestaltung bzw. -bindung und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)

	bis 6 Wohnungen	7 bis 12 Wohnungen	13 bis 20 Wohnungen	21 und mehr Wohnungen	insgesamt
„normal“ vermietet	4.666	2.953	4.444	2.559	3.941
als Sozialwohnung vermietet	2.963	2.215	1.447	-	2.241
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	7.331	2.395	(1.765)	-	6.953
derzeit leer stehend	6.497	3.405	2.704	2.342	5.594

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

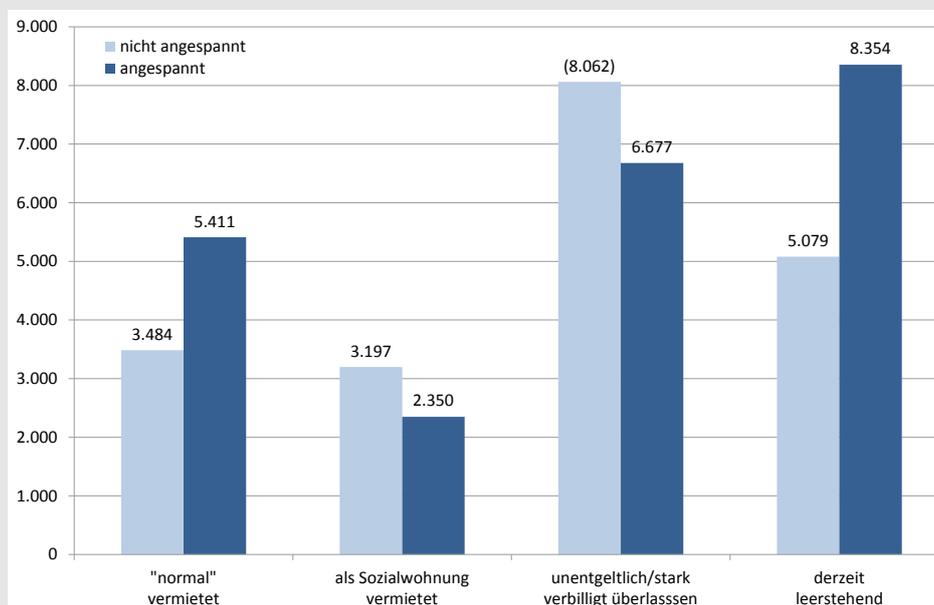
Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie Abbildung 62 exemplarisch für ungeteilte Untersuchungsgebäude mit bis zu sechs Wohnungen zeigt, ergeben sich auch Unterschiede im Investitionsvolumen in Abhängigkeit von der Lage am örtlichen Wohnungsmarkt. Allerdings bleiben die strukturellen Unterschiede in der Investitionshöhe zwischen den „Vermietungsarten“ auch bei dieser Betrachtung erhalten. Während bei frei vermieteten und leer stehenden

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten die mittleren Investitionssummen pro Wohnung in angespannten Wohnungsmärkten höher ausfallen als in nicht angespannten Märkten, scheinen die Investitionssummen bei Sozialwohnungen und im Fall von unentgeltlicher Überlassung in angespannten Wohnungsmärkten eher etwas höher als in nicht angespannten Märkten zu sein. Statistisch abgesichert ist jedoch nur der Unterschied bei Gebäuden mit normal vermieteten Wohnungen, die fast 90% der Mietwohnungen von Privateigentümern repräsentieren (vgl. Abschnitt 3.3.1). In allen anderen Fallgruppen und bei den hier nicht dargestellten Wohnungen in größeren Gebäuden sind aufgrund unzureichender Fallzahlen keine statistisch signifikanten Unterschiede erkennbar.

Auch das Preisniveau am Wohnungsmarkt, ausgedrückt durch die in drei Klassen gruppierten sechs Mietstufen des Wohngeldes, scheint sich auf die Höhe von Investitionen auszuwirken (vgl. Abbildung 63). In höherpreisigen Wohnungsmärkten sind bei „normal vermieteten“ sowie leer stehenden Wohnungen tendenziell höhere Investitionsvolumina zu beobachten. Bei Sozialwohnungen und unentgeltlich vermieteten Wohnungen sind dagegen keine klaren Zusammenhänge zwischen Preisniveau und Investitionssumme erkennbar. Statistisch signifikant ist allerdings nur der Unterschied zwischen den Mietstufen I/II und III/IV bei normal vermieteten Wohnungen. Ob die höheren Investitionsvolumina in höherpreisigen Märkten durch strukturell unterschiedliche Instandhaltungszustände, durch das ggf. tendenziell etwas höhere Preisniveau bei den Investitionskosten (vgl. die Ausführungen in Fußnote 64), oder durch bessere Finanzierungsmöglichkeiten angesichts potenziell höherer Einnahmen zu erklären sind, lässt sich nicht klären. In allen anderen Fallgruppen als den „normal“ vermieteten Wohnungen liegen zu wenige Beobachtungen vor, um statistisch abgesicherte Ergebnisse zu erzielen.

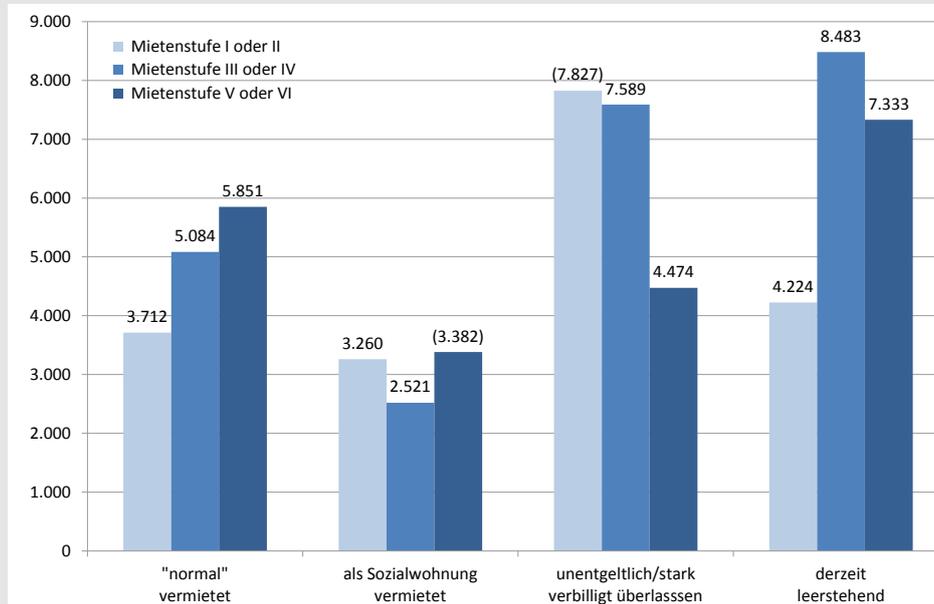
Abbildung 62: Durchschnittliche Ausgaben für Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden mit bis zu sechs Wohnungen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Mietwohnungsnutzung und der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (in Euro)



* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 63: Durchschnittliche Ausgaben für Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden mit bis zu sechs Wohnungen, die 2009 und/oder 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Mietwohnungsnutzung und dem Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt (in Euro)



* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

3.6.4 Investitionsmotive und -hemmnisse

Die bisherigen Strukturanalysen zum Investitionsverhalten beruhen auf den durch die Befragung gewonnenen Aussagen der Eigentümer über Art und Umfang von tatsächlich realisierten Maßnahmen. Dabei wurde versucht, Zusammenhänge zwischen Merkmalsausprägungen, z.B. der Höhe einer Investition und bestimmten Strukturdaten des Gebäudes (z.B. Baualtersklassen) oder dem Standort (z.B. dem Preisniveau), herzustellen, um daraus Erkenntnisse über mögliche kausale Einflussfaktoren auf die Investitionstätigkeit zu gewinnen. Eine solche Vorgehensweise unterstellt, dass der jeweilige Eigentümer den Investitionsbedarf allein anhand technisch-wirtschaftlicher Erfordernisse objektiv festlegt. Die Investitionsbereitschaft eines Eigentümers hängt jedoch auch stark von der individuellen und damit subjektiven Einschätzung des Modernisierungserfordernisses ab. Daher werden in diesem Abschnitt bei den Eigentümern abgefragte Motive für die Durchführung von Investitionen, aber auch genannte Begründungen für nicht erfolgte Investitionen im Zusammenhang mit soziodemographischen Merkmalen der Eigentümer und im Kontext ihres Immobilienbesitzes analysiert. Diese Merkmale können Hinweise auf personenbezogene Hemmnisse bei der Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohngebäuden geben.

Investitionsmotive – Einschätzung der Eigentümer

Wie Tabelle 60 zeigt, stellen der Substanzerhalt und die Sicherstellung der aktuellen bzw. langfristigen Vermietbarkeit mit einer Antworthäufigkeit von 85%, 74% bzw. 87% im Mittel aller ungeteilten Gebäude die vorrangigsten Investitionsmotive dar. An vierter Stelle folgt mit 57% die Wertsteigerung des Gebäudes. Weniger häufig genannt wurden Steuersparmöglichkeiten (35%) und Mieterhöhungsabsichten (25%). Die Verbesserung der Veräußerbarkeit (11%) und die Möglichkeit, Fördermittel nutzen zu können (7%), sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Reihenfolge der Nennungshäufigkeiten ist invariant bezüglich des sozioökonomischen Status des Gebäudeeigentümers. Innerhalb der einzelnen Motivkategorien gibt es jedoch zum Teil statistisch signifikante Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Eigentümergruppen, die im Folgenden exemplarisch diskutiert werden. So wird der Substanzerhalt des Gebäudes bei abhängig Beschäftigten mit 77% Nennungshäufigkeit statistisch signifikant seltener als wichtig eingeschätzt als bei Selbständigen (90%) oder Ruheständlern (87%). Die Ursache hierfür dürfte in strukturellen Unterschieden in der Art und dem Umfang des Eigentums liegen (vgl. Abschnitt 3.3.2). Ruheständler zeigen dagegen bei den Motiven „Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit“ (80%) und „Reduzierung der Steuerlast“ (45%) statistisch signifikant höhere Zustimmungsraten als im Mittel (74% bzw. 35%), auch wenn die Unterschiede nicht bedeutend sind. Die Unterschiede sind dennoch plausibel, da davon auszugehen ist, dass ältere Eigentümer eine höhere Gegenwartspräferenz zeigen bzw. aufgrund fehlender Berufstätigkeit nicht mehr über berufsbedingte Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung verfügen. Die in diesem Zusammenhang im Vergleich zu abhängig Beschäftigten statistisch signifikant höhere Nennungshäufigkeit von Wertsteigerungen als Motiv bei Ruheständlern (63% vs. 53%) deutet jedoch auch auf ein gewisses Interesse an einer werthaltigen Immobilie hin, sei es zur eigenen Absicherung oder zur Verwendung im Erbfall.

Der Einfluss der Distanz zwischen Wohn- und Gebäudestandort als mutmaßlichen Indikator für entfernungsbedingte Unterschiede im Informationsstand bezüglich des Gebäudes auf die Motivlage ist insgesamt nur gering und nicht widerspruchsfrei zu interpretieren. Ebenfalls kaum konsistent interpretierbare Ergebnisse liefert die Unterscheidung nach dem Vorhandensein zusätzlicher Mietwohnungen bei den Gebäudeeigentümern.

Tabelle 60: Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Eigentümermerkmalen

	Erhaltung der Gebäudesubstanz	Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit	langfristige Sicherung der Vermietbarkeit	Ermöglichung von Mieterhöhungen	Nutzung günstiger Fördermöglichkeiten	bessere Veräußerbarkeit des Gebäudes	Reduzierung der Steuerlast	Wertsteigerung
insgesamt	85%	74%	87%	25%	7%	11%	35%	57%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	90%	72%	87%	29%	4%	10%	30%	56%
abhängig beschäftigt	77%	71%	90%	20%	9%	10%	29%	53%
Rentner/Pensionäre	87%	80%	87%	27%	10%	11%	45%	63%
sonstiger Status	85%	57%	72%	20%	0%	20%	21%	39%
Eigentümertyp								
Alleineigentümer	84%	75%	87%	26%	7%	9%	35%	57%
Miteigentümer	86%	75%	88%	24%	6%	11%	36%	56%
... davon Ehepaar	87%	70%	85%	21%	7%	14%	45%	58%
... davon Erbengemeinschaft	80%	85%	92%	30%	(5%)	(6%)	29%	53%
... davon GbR	91%	79%	90%	25%	(8%)	10%	16%	54%

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Besser nachvollziehbare Unterschiede in der Motivlage finden sich zwischen den verschiedenen Eigentübertypen. So werden Vermietungsmotive von Erbengemeinschaften teilweise statistisch signifikant häufiger genannt als im Mittel aller Miteigentümerkonstellationen (z.B. „Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit“: 85% vs. 75%). Steuerliche Gründe werden dagegen bei GbR-Gesellschaften mit 16% deutlich seltener als wichtig genannt als im Mittel aller anderen Eigentümergruppen (36%).

Um strukturelle Unterschiede bei den Einschätzungen erkennen zu können, wurden die von den Eigentümern genannten Investitionsmotive auf mögliche Einflüsse standort- und objektbezogener Charakteristika hin untersucht.

Grundsätzlich bleibt auch hier (vgl. Tabelle 61) die bereits in Tabelle 60 erläuterte Reihenfolge der Nennungshäufigkeiten bestimmter Motive erhalten. Innerhalb der Antwortkategorien zeigt sich klar der Einfluss der Lage am jeweiligen Wohnungsmarkt auf die Motivlage: Substanzerhalt und Verbesserung der Vermietbarkeit werden im Mittel etwas häufiger bei Gebäuden in den neuen Bundesländern, jedoch auch in hochpreisigen Standorten als Motiv genannt. Bei Gebäuden in Standorten der Mietstufen V und VI werden statistisch signifikant häufiger die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit (93%) und Mieterhöhungen (31%) als Motiv genannt als bei Gebäuden in Standorten der Mietstufen I und II (83% bzw. 16%), statistisch signifikant seltener jedoch das Motiv einer besseren Veräußerbarkeit (4% vs. 13%).

Der Status des Gebäudes als Baudenkmal oder die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zeigen hingegen kaum ausgeprägte Einflüsse auf die Motivlage.

Der Einfluss des Baujahres auf die genannten Motive ist eher gering; die in den Kategorien der kurz- bzw. langfristige Vermietbarkeit und Mieterhöhungen abweichenden Nennungshäufigkeiten sind nicht statistisch signifikant und kaum konsistent zu erklären.

Zwischen der Gebäudegröße und der Nennungshäufigkeit des Investitionsmotivs „Ermöglichung von Mieterhöhungen“ und „Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit“ ist ein positiver Zusammenhang erkennbar. Je größer das Gebäude, desto häufiger wurden die genannten Gründe als Motiv genannt. Bei Gebäuden mit 13 bis 20 Wohnungen wird die Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit beispielsweise mit 95% statistisch signifikant häufiger als Motiv genannt als im Mittel aller Größenklassen (74%). Bei kleinen Gebäuden mit bis zu 6 Wohnungen werden hingegen Mieterhöhungen mit 20% statistisch signifikant seltener als Motiv genannt als im Mittel (25%).

Auch die Art der Vermietung macht sich im Antwortverhalten bemerkbar: Bei „normal“ vermieteten Wohnungen⁶⁸ und bei leer stehenden Wohnungen wird der Substanzerhalt deutlich öfter als wichtiges Motiv genannt als bei vermieteten Sozialwohnungen und unentgeltlich überlassenen Wohnungen. Bei den Sozialwohnungen korrespondiert dieser Befund mit den bereits genannten unterdurchschnittlichen Investitionsvolumina (vgl. Abbildung 62 und Abbildung 63). Mit 98% besonders hoch ist die Nennungshäufigkeit bei leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland. Die Unterschiede sind jedoch nur teilweise statistisch signifikant (z.B. Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit bei leer stehenden Wohnungen 90%, bei normal vermieteten Wohnungen 76%). Knapp nicht mehr statistisch signifikant auf dem 95%-Niveau sind die deutlich niedrigeren Nennungshäufigkeiten beim Motiv „Wertsteigerungen“ bei vermieteten Sozialwohnungen (39% vs. 59% bei normal vermieteten Wohnungen), was angesichts des begrenzten Mietsteigerungspotenzials plausibel ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die bedeutsamsten Motive für Investitionen bei ungeteilten Gebäuden der Erhalt der langfristigen Vermietbarkeit, die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie die Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit sind. Die weitere Ausdifferenzierung nach unterschiedlichen Eigentümermerkmalen sowie verschiedenen Objekteigenschaften hat nur partiell abweichende Gewichtungen ergeben.

⁶⁸ Die Auswertung erfolgt in dieser Kategorie nicht auf Ebene der Einheit „Gebäude“, sondern auf Ebene der einzelnen Wohnungen.

Tabelle 61: Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Gebäudemerkmale

	Erhaltung der Gebäudesubstanz	Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit	langfristige Sicherung der Vermietbarkeit	Ermöglichung von Mieterhöhungen	Nutzung günstiger Fördermöglichkeiten	bessere Veräußerbarkeit des Gebäudes	Reduzierung der Steuerlast	Wertsteigerung
insgesamt	85%	74%	87%	25%	7%	11%	35%	57%
geographische Lage								
Westdeutschland	84%	74%	87%	25%	8%	10%	36%	56%
Ostdeutschland	92%	78%	92%	27%	6%	17%	24%	65%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
nicht angespannt	88%	77%	85%	21%	5%	16%	32%	57%
angespannt	84%	73%	89%	27%	9%	7%	36%	57%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I oder II	82%	75%	83%	16%	8%	13%	32%	53%
Mietenstufe III oder IV	86%	74%	88%	29%	6%	12%	37%	61%
Mietenstufe V oder VI	88%	75%	93%	31%	8%	4%	37%	54%
Baualter								
bis 1918	86%	78%	88%	30%	5%	16%	36%	59%
1919 bis 1948	82%	77%	90%	23%	(5%)	11%	24%	57%
1949 bis 1957	87%	74%	94%	27%	5%	4%	26%	58%
1958 bis 1968	88%	77%	93%	28%	16%	10%	40%	61%
1969 bis 1978	82%	65%	75%	17%	8%	8%	43%	46%
1979 bis 1989	85%	76%	84%	17%	(4%)	(7%)	25%	46%
1990 bis 2001	82%	65%	87%	12%	(3%)	9%	36%	62%
ab 2002	(35%)	(100%)	(41%)	(68%)	(40%)	(0%)	(78%)	100%
Gebäude mit planungs- bzw. baurechtlichem Sonderstatus								
Baudenkmal	91%	75%	92%	29%	8%	14%	39%	65%
Lage in Sanierungsgebiet	85%	80%	82%	29%	8%	10%	37%	56%
Wohnungszahl im Gebäude								
bis 6	85%	73%	86%	20%	8%	11%	34%	55%
7 bis 12	86%	73%	88%	32%	4%	9%	35%	58%
13 bis 20	91%	95%	100%	41%	(14%)	14%	21%	68%
21 und mehr	100%	88%	94%	70%	0%	0%	49%	89%
Art der Vermietung**								
„normal“ vermietet	88%	76%	88%	30%	6%	10%	34%	59%
als Sozialwohnung vermietet	63%	72%	79%	26%	6%	(14%)	17%	39%
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	83%	66%	83%	6%	(12%)	(7%)	35%	53%
derzeit leer stehend	89%	88%	87%	23%	10%	13%	30%	46%
... davon Westdeutschland	86%	87%	88%	20%	10%	14%	29%	44%
... davon Ostdeutschland	98%	90%	86%	32%	(10%)	(9%)	34%	52%

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

** Die Auswertung erfolgt in dieser Kategorie nicht auf Gebäude-, sondern auf Wohnungsebene.

Quelle: Eigene Berechnungen.

Gründe für nicht getätigte Investitionen – Einschätzungen der Eigentümer

In diesem Abschnitt werden die Einschätzungen der Eigentümer zu Investitionshemmnissen für diejenigen ungeteilten Gebäude analysiert, die in den Jahren 2009 und 2010 keine oder nur geringfügige Investitionen unter 2.000 € erfahren haben. Diese Gruppe von Gebäuden machen rund 38% aller ungeteilten Untersuchungsgebäude aus (vgl. Abschnitt 3.6.1).

Tabelle 62 zeigt, dass die am häufigsten genannte Begründung für nicht getätigte Investitionen ein Gebäudezustand ist, der nach Meinung des Gebäudeeigentümers keine Investitionen erforderte. Dieser Grund wurde für 70% der ungeteilten Untersuchungsgebäude angegeben, bei denen 2009 und 2010 überhaupt keine bzw. keine erwähnenswerten Investitionen vorgenommen wurden. Bei Gebäuden von Eigentümern, die im befragten Gebäude wohnen, wird der Zustand mit 64% etwas seltener als gut bezeichnet, was auf eine höhere Sensibilität gegenüber dem Zustand hindeuten könnte.

Auch die Art der Eigentümerschaft wirkt sich auf die Zustandsbeurteilung des Gebäudes aus. Alleineigentümer und GbR-Gesellschaften halten Investitionen aufgrund des guten Zustands zu 74% bzw. 75% für unnötig, Erbengemeinschaften nur zu 55%. Die Unterschiede sind jedoch nicht statistisch abgesichert. Ebenfalls keine statistisch signifikanten Unterschiede in der Ursachennennung für Nichtinvestitionen zeigen sich für das Merkmal „weiteres Mietimmobilien Eigentum“.

Für Gebäude, deren Eigentümer den Zustand seltener als gut bezeichnen, werden nicht in jedem Fall Investitionen in den nächsten Jahren eingeplant. Bei Gebäuden, die auch vom Eigentümer bewohnt werden, wird der Zustand nur in 64% aller Fälle so positiv eingeschätzt, dass kein Investitionsbedarf gesehen wird. Diese Einschätzung geht auch mit einer (jedoch nicht statistisch signifikant) erhöhten Häufigkeit zukünftiger Investitionsplanungen einher (29% vs. 23% im Mittel aller Gebäude). Anders ist dies bei Gebäuden im Eigentum nicht Berufstätiger oder Ruheständler. Bei 62% der Gebäude im Besitz von Eigentümern mit „sonstigem Status“ wird kein Investitionsbedarf gesehen. Das heißt im Umkehrschluss: Bei den verbleibenden 38% der Gebäude wird ein Investitionsbedarf gesehen. Aber nur bei 9% dieser Gebäude plante der Eigentümer zum Befragungszeitpunkt Investitionen.

Wie aus Tabelle 62 ersichtlich wird, sind nach Einschätzung der Eigentümer bestimmte Faktoren als Gründe für Nichtinvestitionen kaum relevant. Dies sind zum einen Miteigentümer (falls vorhanden) und Mieter, deren Einfluss auf die Investitionsentscheidung in allen Fallkategorien kaum genannt werden. Ebenfalls selten genannt werden Finanzierungsprobleme aufgrund von Kreditrestriktionen und fehlenden Fördermitteln. Dies ist angesichts der geringen Bedeutung, die diese Finanzierungsinstrumente bei den geringen Investitionsvolumina der Mehrzahl der investiven Maßnahmen besitzen, plausibel. Denkbar ist jedoch auch, dass viele Eigentümer gerade bei kleineren Investitionssummen eine Kreditbeantragung von vornherein nicht in Erwägung ziehen. Bei den mit 5% ebenfalls selten genannten fehlenden Fördermöglichkeiten spielt möglicherweise auch eine Rolle, dass diese prinzipiell nicht für Instandhaltungsmaßnahmen gewährt werden und schon deshalb als Hemmnis nicht im Fokus der Überlegungen der Eigentümer stehen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 3.6.2). Ebenso denkbar ist, dass die ausreichende Verfügbarkeit von Fördermitteln eben kein Hemmnis darstellte.

Fehlendes Eigenkapital wird dagegen von den befragten Eigentümern für 14% aller Gebäude genannt. Mit 19% etwas häufiger wird diese Ursache von abhängig beschäftigten Eigentümern genannt und mit 17% von Eigentümern, die bis auf das befragte Gebäude kein weiteres untersuchungsrelevantes Mietimmobilien Eigentum haben. Die Unterschiede sind jedoch nicht statistisch signifikant und können die Hypothese eines erhöhten Einfluss der Einkommens- und Vermögenssituation auf die Investitionsentscheidung nicht belegen. Der Umstand, dass von den gleichen Gruppen fehlende Fremdfinanzierungsmöglichkeiten nicht häufiger als Hinderungsgrund genannt wurden, unterstreicht die zentrale Rolle, die die Eigenkapitalfinanzierung für die hier untersuchten Bestandsinvestitionen darstellt.

Fehlende Rentabilität wird insgesamt nur bei 10% der geteilten Untersuchungsgebäude als Ursache für nicht getätigte Investitionen genannt, abweichende Nennungshäufigkeiten in Abhängigkeit vom Status des Eigentümers in Tabelle 62 sind nicht statistisch signifikant.

Insgesamt wurden bei nur 7% der Gebäude ohne Investitionen steuerliche Nachteile als Investitionshemmnis angegeben. Selbständige nannten diesen Grund mit 5% deutlich seltener als abhängig Beschäftigte (10%), allerdings sind keine statistisch signifikanten Unterschiede nachweisbar. Weitere Kategorien mit vernachlässigbar geringem Einfluss sind Verkaufsabsichten (5%), aber auch gesetzliche Auflagen (EnEV), die nur bei 3% aller Gebäude als Hinderungsgrund angegeben wurde. Auch hier ergaben sich keine statistisch signifikanten Unterschiede einzelner Merkmale.

Insgesamt besteht bei 70% aller Gebäude ohne Investitionstätigkeit über einer Bagatellgrenze von 2.000 Euro in den Jahren 2009 und 2010 aus Sicht ihrer Eigentümer kein Investitionsbedarf. Dies kann im Umkehrschluss so interpretiert werden, dass für ca. 30% aller Gebäude, bei denen nicht investiert wurde, aus Eigentümersicht ein Investitionsbedarf besteht. Da gleichzeitig bei 23% aller Gebäude ohne nennenswerte Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren Investitionen geplant waren, kann daraus geschlossen werden, dass aus Sicht der Eigentümer nur in wenigen Fällen echte Investitionshemmnisse erkennbar waren.

Unter den genannten Gründen, die als Hemmnis, d.h. als Verhinderungsgrund einer ansonsten durchgeführten Investition, gelten können, ist neben dem Alter des Eigentümers – von Ruheständlern wird das Alter mit 22% statistisch signifikant häufiger als Ursache für unterlassene Investitionen genannt als im Mittel aller Befragten (10%) – vor allem die fehlende Verfügbarkeit von Eigenkapital von Relevanz. Gleichzeitig wird deutlich, dass mangelnder Zugang zu Krediten, zu geringe steuerliche Vorteile und fehlende Fördermittel für alle Gruppen nur in geringem Maße Investitionshemmnisse darzustellen scheinen.

Die Auswertungen der Tabelle 62 zeigen insgesamt auch einen nur geringen Zusammenhang zwischen der Nennungshäufigkeit der unterschiedlichen Hemmnisse und dem Umfang des Wohnungsbesitzes oder der Distanz zum Gebäude. So ließen sich zwar einzelne Unterschiede mithilfe von Thesen wie abweichender Professionalisierungsgrad (Umfang des Immobilienbesitzes) oder Informationsdefizite (räumlicher Abstand des Wohnorts des Eigentümers vom Mietobjekt) deuten, insgesamt ergibt sich für die dargestellten Unterschiede allerdings kein konsistentes und statistisch signifikantes Erklärungsmuster.

Tabelle 62: Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen* bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümermerkmalen

	wegen gutem Gebäudezustand kein Investitionsbedarf	Investitionen für die nächsten Jahre geplant	fehlende Investitionsbereitschaft der Miteigentümer	fehlende Akzeptanz der Mieter	kein ausreichendes Eigenkapital	keinen Bankkredit erhalten / Bankkredite zu teuer	keine Fördermittel erhalten	keine / zu geringe steuerliche Absetzbarkeit	Maßnahmen nicht rentabel	Veräußerung geplant	zu hohe Auflagen durch die Energieeinsparverordnung	aufgrund des Alters keine Investitionsbereitschaft
insgesamt	70%	23%	(2%)	1%	14%	1%	5%	7%	10%	5%	3%	10%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers												
selbständig	70%	25%	(0%)	(0%)	9%	(1%)	5%	(5%)	10%	(4%)	(3%)	5%
abhängig beschäftigt	67%	32%	(5%)	(1%)	19%	(2%)	(1%)	10%	7%	4%	(3%)	(3%)
Rentner/Pensionäre	72%	17%	(0%)	2%	16%	(0%)	8%	6%	10%	7%	(2%)	22%
sonstiger Status	68%	(9%)	0%	0%	(12%)	0%	0%	(7%)	(11%)	(8%)	(10%)	(8%)
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers												
gleiches Gebäude	64%	29%	(5%)	(1%)	25%	(1%)	6%	10%	10%	(3%)	(4%)	18%
gleiche Kommune	74%	20%	(0%)	(0%)	8%	(1%)	4%	4%	9%	7%	3%	8%
bis 200 km	70%	22%	(1%)	(2%)	10%	(2%)	2%	8%	10%	5%	(3%)	6%
über 200 km	66%	22%	0%	(2%)	28%	0%	(11%)	(8%)	(11%)	(6%)	(1%)	8%
... davon nicht angespannter Wohnungsmarkt	56%	28%	0%	(1%)	40%	0%	(16%)	(11%)	(17%)	(8%)	(1%)	(10%)
... davon angespannter Wohnungsmarkt	87%	(11%)	0%	(4%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	(4%)
weiteres Mietimmobilienbesitz des befragten Eigentümers (nur soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen)												
nein	66%	26%	(0%)	(1%)	17%	(2%)	5%	5%	8%	7%	3%	14%
ja	74%	22%	(3%)	(1%)	10%	(1%)	6%	8%	10%	3%	3%	7%
... davon nur Gebäudeeigentum	75%	21%	(3%)	(1%)	13%	(1%)	8%	7%	9%	4%	4%	6%
... davon nur Wohnungseigentum	75%	26%	(2%)	0%	(5%)	0%	(2%)	(13%)	16%	(1%)	0%	(2%)
... davon Gebäude- und Wohnungseigentum	72%	25%	(1%)	(2%)	(7%)	(1%)	(2%)	(6%)	10%	0%	0%	14%
Eigentümertyp												
Alleineigentümer	74%	23%	(1%)	(1%)	14%	(1%)	4%	6%	12%	7%	3%	10%
Miteigentümer	64%	23%	(3%)	2%	15%	(1%)	6%	8%	7%	3%	4%	10%
... davon Ehepaar	64%	25%	(4%)	3%	17%	(2%)	7%	10%	7%	(3%)	5%	15%
... davon Erbengemeinschaft	55%	32%	(5%)	(1%)	(11%)	0%	(5%)	(4%)	7%	(6%)	(3%)	(6%)
... davon GbR	75%	8%	(2%)	0%	15%	(1%)	(3%)	(8%)	(7%)	0%	(2%)	(3%)

* einschließlich Investitionen bis zu einer Gesamthöhe von 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die in Tabelle 63 vorgenommene Differenzierung der von den Eigentümern genannten Investitionshemmnisse nach standortbezogenen Kriterien zeigt ebenfalls überwiegend nur kleine oder aber nicht konsistent erklärbare Unterschiede. Nur geringe Unterschiede sind bei der Einschätzung des Gebäudezustands zwischen Ost- und Westdeutschland zu erkennen. Auch diesbezügliche Unterschiede zwischen angespannten und nicht angespannten Märkten sowie bei den Preisniveaus der Märkte fallen relativ gering aus bzw. sind statistisch aufgrund geringer Fallzahlen nicht abgesichert. Dies betrifft auch die Einschätzung zur Rentabilität bei nicht durchgeführten Investitionen. Statistisch signifikante Unterschiede in Bezug auf den Standort finden sich allein bei der Kapitalverfügbarkeit. Bei Gebäuden mit Standort in Westdeutschland (12%) oder in angespannten Wohnungsmärkten (11%) wurde fehlendes Eigenkapital statistisch signifikant seltener als Investitionshemmnis genannt als bei Gebäuden in den neuen Bundesländern einschließlich Berlin (23%) bzw. als bei Gebäuden in entspannten oder neutralen Wohnungsmärkten (18%). Wie bereits oben (vgl. Abschnitt 3.6.1) deutlich wurde, ist der Investitionsbedarf eines Gebäudes in hohem Maße baualtersabhängig. Dieser Befund aus der Analyse durchgeführter Maßnahmen spiegelt sich auch in der Einschätzung der Eigentümer wider. Bei Gebäuden der Baualtersklassen ab 1979 wird der fehlende Investitionsbedarf aufgrund des guten Zustands mit Nennungshäufigkeiten zwischen 88% und 100% statistisch signifikant häufiger als Ursache für nicht durchgeführte Investitionen genannt als bei Gebäuden älterer Baujahre. Auch der Anteil von in den nächsten Jahren geplanten Investitionen ist bei jüngeren Gebäuden etwas niedriger.

Baudenkmäler und Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zeigen dagegen keine statistisch signifikanten Unterschiede in der Nennungshäufigkeit im Vergleich zum Mittel aller Gebäude. Zwar werden bei Baudenkmälern bzw. Gebäuden in Sanierungsgebieten häufiger Investitionen in den nächsten Jahren (33% bzw. 32% vs. 23% im Mittel aller Gebäude) und fehlende Eigenkapitalverfügbarkeit (16% bzw. 19% vs. 14%) als Ursache für nicht durchgeführte Investitionen genannt, die Unterschiede sind jedoch nicht statistisch abgesichert.

Deutlichere Unterschiede gibt es bei der Art der Vermietung. Die Auswertung erfolgt hierbei auf Wohnungsebene. Bei leer stehenden Wohnungen wurde mit 40% statistisch signifikant seltener ein „guter Gebäudezustand“ als Ursache für nicht durchgeführte Investitionen genannt als bei „normal“ vermieteten (72%). Bei letztgenannten Wohnungen wurde fehlendes Eigenkapital auch (nicht statistisch signifikant) seltener (12%) als Hemmnis angegeben als bei unentgeltlich überlassenen (24%) und leer stehenden Wohnungen (27%, bzw. 36% bei leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland).

Bei verbilligt überlassenen und leer stehenden Wohnungen wurden dementsprechend auch häufiger zukünftige Investitionsabsichten geäußert. Auffällig ist der statistisch signifikant höhere Anteil der leer stehenden Wohnungen, die aufgrund von Verkaufsabsichten keine Investitionen erfahren haben (29% vs. 5% bei „normal“ vermieteten Wohnungen). Diese Begründung für nicht durchgeführte Maßnahmen wurde vor allem bei leer stehenden Wohnungen in Westdeutschland genannt (40% vs. 4% in Ostdeutschland).

Tabelle 63: Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen* bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmale

	wegen gutem Gebäudestand kein Investitionsbedarf	Investitionen für die nächsten Jahre geplant	fehlende Investitionsbereitschaft der Miteigentümer	fehlende Akzeptanz der Mieter	kein ausreichendes Eigenkapital	keinen Bankkredit erhalten / Bankkredite zu teuer	keine Fördermittel erhalten	keine / zu geringe steuerliche Absetzungsmöglichkeiten	Maßnahmen nicht rentabel	Veräußerung geplant	zu hohe Auflagen durch Energieeinsparverordnung	aufgrund des Alters keine Investitionsbereitschaft
insgesamt	70%	23%	(2%)	1%	14%	1%	5%	7%	10%	5%	3%	10%
geographische Lage												
Westdeutschland	71%	21%	(2%)	1%	12%	(1%)	4%	7%	9%	5%	4%	10%
Ostdeutschland	66%	33%	0%	(0%)	23%	(3%)	9%	8%	13%	5%	(1%)	10%
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt												
nicht angespannt	64%	26%	(2%)	(0%)	18%	2%	5%	8%	10%	5%	1%	11%
angespannt	75%	21%	(1%)	2%	11%	(1%)	5%	6%	10%	5%	5%	10%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt												
Mietenstufe I oder II	69%	26%	0%	(1%)	15%	2%	6%	7%	12%	4%	(2%)	9%
Mietenstufe III oder IV	71%	20%	(3%)	1%	14%	(1%)	4%	8%	7%	5%	3%	12%
Mietenstufe V oder VI	64%	28%	(3%)	(4%)	13%	0%	8%	(2%)	10%	7%	9%	10%
Baualter												
bis 1918	63%	30%	(1%)	(1%)	22%	(1%)	8%	8%	12%	9%	3%	16%
1919 bis 1948	70%	24%	0%	0%	15%	(2%)	(3%)	(3%)	5%	(2%)	(0%)	(6%)
1949 bis 1957	56%	20%	(2%)	(1%)	(9%)	0%	(6%)	(9%)	(12%)	(8%)	(6%)	16%
1958 bis 1968	54%	30%	(9%)	(2%)	(12%)	0%	(1%)	(12%)	11%	8%	(3%)	(5%)
1969 bis 1978	56%	19%	(1%)	(2%)	17%	(1%)	(6%)	(3%)	16%	(4%)	(7%)	12%
1979 bis 1989	88%	13%	0%	(3%)	(6%)	(1%)	0%	(9%)	0%	(1%)	(5%)	(7%)
1990 bis 2001	90%	19%	0%	0%	(4%)	0%	7%	(9%)	(7%)	(0%)	(3%)	(5%)
ab 2002	100%	0%	0%	0%	(12%)	(12%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gebäude mit planungs- bzw. baurechtlichem Sonderstatus												
Baudenkmal	68%	33%	0%	(3%)	16%	(2%)	(9%)	(9%)	11%	14%	0%	11%
Lage in Sanierungsgebiet	71%	32%	0%	0%	19%	0%	(6%)	(5%)	(7%)	(10%)	0%	17%
Art der Vermietung**												
„normal“ vermietet	72%	22%	(1%)	1%	12%	1%	6%	7%	10%	5%	3%	9%
als Sozialwohnung vermietet	82%	(23%)	(1%)	0%	(4%)	0%	(1%)	(2%)	(4%)	(1%)	0%	(4%)
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	58%	36%	(4%)	0%	24%	(1%)	(2%)	(5%)	10%	(5%)	0%	(4%)
derzeit leer stehend	40%	29%	(2%)	0%	27%	(2%)	(6%)	7%	8%	29%	(5%)	12%
... davon Westdeutschland	37%	25%	(3%)	0%	24%	0%	(1%)	(4%)	(5%)	40%	(7%)	(11%)
... davon Ostdeutschland	48%	41%	0%	0%	36%	(8%)	(17%)	(14%)	(13%)	(4%)	0%	(13%)

* einschließlich Investitionen bis zu einer Gesamthöhe von 2.000 Euro

** Die Auswertung erfolgt in dieser Kategorie nicht auf Gebäude-, sondern auf Wohnungsebene.

Quelle: Eigene Berechnungen.

Gründe für fehlende Einigung bei Investitionsvorhaben in Wohnungseigentümergeinschaften – Einschätzungen der Eigentümer

Die Investitionsentscheidungen in Wohnungseigentümergeinschaften sind häufig komplexer als bei Gebäudeeigentümern, da sich Wohnungseigentümergeinschaften i.d.R. aus mehr Eigentümern mit oft unterschiedlichen Interessen und sozioökonomischen Hintergründen zusammensetzen. Dieser Umstand beeinflusst in erster Linie die Investitionen in das Gemeinschaftseigentum.

Bei den geteilten Gebäuden gibt es auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) unterschiedliche Zustimmungsbedarfe für Investitionsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Erhaltende Maßnahmen (Instandhaltung oder Instandsetzung) können von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. In der Regel ist diese Aufgabe für die „ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung“ (§ 21 Abs.5 Nr.2 WEG) an einen beauftragten WEG-Verwalter delegiert; hierbei sind meist Bagatellgrenzen festgelegt, unterhalb derer die Verwalter ohne einen gesonderten Beschluss Maßnahmen eigenständig beauftragen können. Maßnahmen der modernisierenden Instandhaltung sind ebenfalls durch einfache Stimmenmehrheit (nach § 22 Abs.3 WEG) zu beschließen. Modernisierungen im Sinne des § 559 Abs.1 BGB bedürfen – nach der Änderung des WEG im Jahre 2007 – nur noch einer doppelt qualifizierten Mehrheit der Eigentümergeinschaft (§ 22 Abs. 2 WEG). Einstimmigkeit bei Beschluss für Investitionsmaßnahmen ist in erster Linie nur noch für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums, die über die genannten Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen (z.B. Aufstockung, Balkonanbau etc.), erforderlich (§ 22 Abs. 1 WEG).

Die Frage nach Investitionshemmnissen der Eigentümer wurde bei geteilten Gebäuden etwas anders als bei den ungeteilten Gebäuden gestellt. Bei Gebäuden, bei denen keine oder nur geringe Investitionen am Gemeinschaftseigentum in den Jahren 2009 und 2010 getätigt wurden (dies waren immerhin 74% der geteilten Gebäude, vgl. Abschnitt 3.6.1), wurde gefragt, ob auf der Eigentümerversammlung höhere Investitionen beantragt wurden, und wenn ja, aus welchen Gründen eine Durchführung unterblieb.

Bei 74% der Gebäude, für die weniger als 2.000 Euro ausgegeben wurde, waren auch keine höheren Investitionen in der Eigentümergeinschaft beantragt worden, in 17% aller Fälle konnte sich die Wohnungseigentümergeinschaft nicht auf höhere Investitionsausgaben einigen. In allen anderen Fällen lagen keine Angaben vor, die Gründe waren unbekannt oder nicht im Fragebogen aufgeführt. Für die 17% aller Gebäude, in denen keine Einigung erzielt werden konnte, zeigt die Tabelle 64 die von den Befragten genannten Ursachen mit entsprechenden (in Bezug auf die Grundgesamtheit gewichteten) Nennungshäufigkeiten.

Wie Tabelle 64 zeigt, ist innerhalb dieser Gruppe der nach Ansicht der Mehrheit der Eigentümer nicht vorhandene Investitionsbedarf mit 49% die am häufigsten genannte Ursache für die fehlende Einigung zwischen den Eigentümern⁶⁹. Die Nennungshäufigkeit zeigt einen Zusammenhang⁷⁰ mit der Lage am jeweiligen Wohnungsmarkt: Bei Gebäuden in nicht angespannten Wohnungsmärkten, in Ostdeutschland und solchen in Wohnungsmärkten der Mietstufe I und II wurde dieser Grund nur in 30% bis 35% aller Fälle als Hinderungsgrund genannt, bei Gebäuden in Westdeutschland mit 50%, in angespannten Wohnungsmärkten mit 57% und in Wohnungsmärkten der Mietstufe III/ bzw. V/VI mit 60% bzw. 46% dagegen deutlich häufiger. Auch wenn der tatsächliche bauliche Zustand der Objekte in dieser Untersuchung nicht erfasst werden konnte, ist davon auszugehen, dass sich die objektiven Kriterien der Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse zwischen den genannten unterschiedlichen Wohnungsmarktkonstellationen nicht so stark systematisch voneinander unterscheiden wie die oben dargestellte Differenzierung der Eigentümer-einschätzungen. So kann das Ergebnis auch als Hinweis darauf interpretiert werden, dass die Einschätzung eines zusätzlichen bzw. nicht erforderlichen Investitionsbedarfs nicht allein auf Basis einer objektiven Beurteilung des baulichen Erfordernisses getroffen wurde. Hierbei spielt vermutlich die (subjektive) Beurteilung

⁶⁹ Hierbei wurde allerdings nicht differenziert abgefragt, ob für die Maßnahme die einfache, die doppelt qualifizierte oder die allstimmige Mehrheit erforderlich gewesen wäre.

⁷⁰ Aufgrund der geringen Fallzahlen konnte für keine der nachfolgend diskutierten Ergebnisse statistische Signifikanz nachgewiesen werden.

des individuellen baulichen Zustands des eigenen Objekts im Vergleich zum gesamten lokalen Wohnungsmarkt als Bewertungsmaßstab eine Rolle.

In diesem Zusammenhang ist die „Rentabilitätseinschätzung“ der Eigentümer bemerkenswert. Bei Gebäuden mit Standort in Ostdeutschland (11%) bzw. bei Standorten in nicht angespannten Wohnungsmärkten (20%) wurde die Einschätzung einer „Nicht-Rentabilität“ höherer Investitionen durch einige Miteigentümer deutlich seltener als Hinderungsgrund in der Eigentümergemeinschaft angegeben als im Mittel aller Gebäude (29%) bzw. in angespannten Wohnungsmärkten (33%). Insgesamt bedeutet dies, dass das Hemmnis einer mangelnden Rentabilitätseinstufung für die Mehrheit der gescheiterten Investitionsmaßnahmen keine Rolle spielt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass möglicherweise bereits im Vorfeld von Eigentümersammlungen gescheiterte Investitionsabsichten ggf. einzelner Eigentümer bei dieser Auswertung nicht berücksichtigt sind.

Fehlende steuerliche Abschreibungsspielräume haben bei der fehlenden Einigung anscheinend eine noch geringere Bedeutung. Lediglich bei ostdeutschen Gebäuden wurde dieser Grund mit 13% überdurchschnittlich oft angegeben. Ein ähnliches Muster ergibt sich bei den Kapitalrestriktionen. Mit 24% Nennungshäufigkeit wurden fehlende Eigen- bzw. Fremdkapitalmittel von Miteigentümern als Hinderungsgrund genannt, jedoch mit 37% bei Gebäuden in Ostdeutschland und mit 31% bei Standorten in nicht angespannten Wohnungsmärkten häufiger.

Mit 21% Nennungshäufigkeit hat auch das Alter der Eigentümer als Hinderungsgrund für beantragte Investitionen eine gewisse Bedeutung. Da die Altersstruktur in der Grundgesamtheit der Wohnungseigentümer keine vergleichbare Häufung älterer Eigentümer bei Gebäuden in den neuen Bundesländern zeigt, ist die beobachtbare Standortabhängigkeit der Nennungshäufigkeit (Ostdeutschland: 30%, Westdeutschland 20%, Mietstufen I und II: 35%, Mietstufen V und VI: 9%) ein Indiz für die subjektiv pessimistischere oder optimistischere Einschätzung der Notwendigkeit einer Maßnahme in Abhängigkeit von der Marktlage am Standort.

Ein geplanter Verkauf von Wohnungen von Miteigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft wurde bei 16% der Gebäude als Grund für fehlende Mehrheiten angegeben. Besonders häufig wurde dieses Argument bei Gebäuden in preiswerten (37% bei den Mietstufen I und II) und in nicht angespannten Wohnungsmärkten (28%) genannt.

Tabelle 64: Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte, obwohl auf der Wohnungseigentümerversammlung beantragte Investitionen* bei geteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmalen

	Mehrheit der Mitglieder sah keinen Investitionsbedarf	einige Mitglieder besaßen zu geringe Eigenmittel und / oder hatten Schwierigkeiten, Darlehen zu bekommen	einigen Mitgliedern waren Bankkredite zu teuer	einige Mitglieder hatten zu geringe steuerliche Absetzungsspielräume	einige Mitglieder hielten die Maßnahmen für nicht rentierlich	einige Mitglieder sahen die langfristige Vermietbarkeit gefährdet	einige Mitglieder wollten nicht investieren, weil sie einen Verkauf planten	einigen Mitgliedern war der Arbeitsaufwand zu hoch	einige Mitglieder wollten aufgrund ihres Alters nicht mehr investieren	befragter Eigentümer kennt die Gründe nicht
insgesamt	49%	24%	4%	2%	29%	(0%)	16%	(4%)	21%	8%
geographische Lage										
Westdeutschland	50%	23%	(3%)	(1%)	30%	0%	16%	(4%)	20%	8%
Ostdeutschland	35%	37%	(10%)	(13%)	(11%)	(1%)	(11%)	(5%)	30%	(10%)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt										
nicht angespannt	32%	31%	9%	(6%)	20%	(0%)	28%	(3%)	28%	(9%)
angespannt	57%	21%	(1%)	(1%)	33%	0%	10%	(5%)	18%	8%
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt										
Mietenstufe I oder II	30%	16%	(5%)	(2%)	31%	(0%)	37%	(7%)	35%	(0%)
Mietenstufe III oder IV	60%	25%	(3%)	(2%)	25%	0%	10%	(5%)	21%	15%
Mietenstufe V oder VI	46%	(30%)	(4%)	(4%)	(34%)	0%	(5%)	0%	(9%)	0%

* einschließlich Investitionen bis zu einer Gesamthöhe von 2.000 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften sind aufgrund der erforderlichen Einigung in Bezug auf Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum komplexe Abstimmungsprozesse erforderlich, die ggf. dazu führen können, dass bestimmte Investitionsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Allerdings macht die Befragung deutlich, dass eine fehlende Einigung in der Wohnungseigentümergeinschaft nur bei weniger als einem Fünftel der Gebäude ohne Investitionen (2009 und 2010) als Hemmnis genannt wird. Die genannten Ursachen zeigen aber besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und zu erwartender Nachfragerückgänge in bestimmten regionalen Teilmärkten, dass einer professionellen Begleitung von Investitionsvorhaben durch Hausverwaltungen und Baufachleute zukünftig größere Bedeutung zukommen dürfte.

4 Fazit

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit betrachtet die quantitativ bedeutsamste Anbietergruppe auf dem Markt für Mehrfamilienhausmietwohnungen. Allein dies ist Grund genug, dieser Vermietergruppe bei Wohnungsmarktbetrachtungen, aber auch bei wohnungspolitischen und städtebaulichen Fragestellungen eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass die meisten Privateigentümer nur Eigentum an einer einzigen Mietwohnung haben und die Vermietungseinkünfte in den meisten Fällen nur einen kleinen Teil des Nettoeinkommens ausmachen. Zum anderen ist die Heterogenität der Privateigentümerschaft und der gehaltenen Bestände zu beachten. Genauso wenig, wie es einen einheitlichen Typus eines Privateigentümers gibt, genauso wenig gibt es die typische Mietwohnung oder das typische Mehrfamilienhaus eines Privateigentümers. Diese Heterogenität erfordert differenzierte Betrachtungen und Ansprachen.

Die Analyse des Anlageverhaltens hat ergeben, dass sich die Mehrheit privater Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zwar gegenwärtig noch in ungeteilten Gebäuden befindet, für die Zukunft aber mit einem steigenden Anteil an Eigentumswohnungen zu rechnen ist. Darauf weist der Umstand hin, dass sich unter den von Privatpersonen in den letzten Jahren erworbenen Mietwohnungen in der Mehrheit Eigentumswohnungen befinden. Abschließende Aussagen lassen sich zu dieser Entwicklung aber nicht treffen, da der Anteil der Eigentumswohnungen nur für den Erhebungszeitpunkt ermittelt werden konnte. Insofern besteht diesbezüglich weiterer Forschungsbedarf.

Der Großteil privat vermieteter Mehrfamilienhauswohnungen wurde von den Eigentümern investiv, d.h. über den Kauf eines neuen oder gebrauchten Objektes oder die Erstellung eines Neubaus, erworben. Die wichtigsten Motive, die den investiven Erwerben der letzten Jahre zugrunde lagen, waren beim Gebäude- wie beim Wohnungseigentum die Sicherheit der Anlageform und die Alterssicherung. Unterschiede zwischen beiden Gruppen liegen darin, dass beim Erwerb von Eigentumswohnungen die Wertsteigerungserwartung und die Wiederverkaufsabsichten häufiger als wichtiges Motiv genannt wurden als beim Gebäudeerwerb. Gebäude- und Wohnungseigentümer unterscheiden sich auch hinsichtlich der Faktoren, die sie vom Erwerb weiterer Mietobjekte abhalten. Zwar nennen beide Gruppen fehlende Mittel als wichtigsten Grund. An zweiter Stelle verweisen die Gebäudeeigentümer aber auf das Risiko durch Problemmieter, die reinen Wohnungseigentümer dagegen auf das Ziel der Vermögensdiversifikation. Wohnungseigentümer geben außerdem die Erwerbsnebenkosten als einen wichtigen Hinderungsgrund an. Die Unterschiede zwischen beiden Gruppen deuten darauf hin, dass reine Wohnungseigentümer mehr auf ein ausgeglichenes Vermögensportfolio achten, kürzere Planungshorizonte haben und flexibler auf Marktänderungen reagieren als Gebäudeeigentümer.

Hinsichtlich der Gründe für die mögliche Entwicklung in Richtung hin zum Wohnungseigentum lässt sich aus dieser Untersuchung nicht abschließend klären, ob und in welchem Ausmaß dabei Vermögensportfolioaspekte, kürzere Planungszeiträume, Wertsteigerungserwartungen und die von Gebäudeeigentümern vergleichsweise hoch eingeschätzten Risiken von Problem Mietern verantwortlich sind. Auch der Frage, welche Mieter als problematisch angesehen werden, sollte weiter nachgegangen werden. Ebenfalls zu klären bleibt, inwieweit die von den Wohnungseigentümern häufiger als Investitionshindernis genannten hohen Erwerbsnebenkosten das Engagement von Privatpersonen im Mietwohnungssektor vermindern.

Die Anschaffungskosten pro qm Wohnfläche sind für das Wohnungseigentum deutlich höher als für das Gebäudeeigentum. Weil die Unterschiede bei Neubau- und Bestandsobjekten bestehen, sind sie durch altersbedingte Qualitätsunterschiede allein nicht erklärbar. Die Auswirkungen weiterer möglicher Ursachen wie der Umstand, ob das Objekt beim Erwerb bewohnt oder unbewohnt war, ließen sich im Rahmen der Untersuchung nicht überprüfen, so dass auch hier weiterer Forschungsbedarf besteht. Dass die durchschnittlichen Anschaffungskosten von den 90er Jahren ausgehend in den wachstumsstarken und eher städtisch geprägten Regionen – in der Untersuchung durch die beiden oberen Mietenstufen des Wohngeldgesetzes repräsentiert – gestiegen, in den anderen Gebieten aber zurückgegangen sind, weist auf die regional ungleiche Wohnungsmarktentwicklung hin.

Hinsichtlich der Finanzierung der Käufe lässt sich festhalten, dass die Fremdkapitalanteile in den Jahren 2001 bis 2010 im Vergleich zur Vordekade zurückgegangen und die Tilgungsraten angestiegen sind. Letzteres dürfte auf das gesunkene Zinsniveau zurückzuführen sein. Lediglich der Erwerb gebrauchten Gebäudeeigentums ist in dieser Dekade mit steigendem Fremdkapitalanteil finanziert worden. Was die Gründe hierfür sind, kann diese Studie nicht klären.

Da sich die Rentabilität der privaten Mietobjekte im Rahmen einer schriftlichen Befragung kaum ermitteln lässt, Wirtschaftlichkeitsaspekte für das Investitionsverhalten aber eine wichtige Rolle spielen, wurden die Eigentümer aufgefordert, die langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte selbst zu beurteilen. Der weit überwiegende Anteil der Mietobjekte wurde dabei positiv bzw. neutral eingestuft. Dabei schneidet das Gebäudeeigentum in der Einschätzung der Wirtschaftlichkeit insgesamt etwas besser ab als das Wohnungseigentum.

Die Frage, in welchem Umfang die Privateigentümer die Bewirtschaftungsaufgaben wie die Mietersuche oder die Mietfestlegung selbst erledigen und in welchem Umfang sie Verwalter beauftragen, lässt sich nur für das Gebäudeeigentum beantworten. Für lediglich knapp ein Fünftel der ungeteilten Gebäude wurde ein Verwalter bestellt. Der Anteil in Ostdeutschland fällt aufgrund der im Mittel größeren Entfernung zwischen Gebäudestandort und Eigentümerwohnort etwas höher aus.

Die drei wichtigsten Wege, einen Mieter zu finden, sind in der Reihenfolge ihrer Bedeutung Vermietungsanzeigen, Empfehlungen durch Bekannte und die Einschaltung eines Maklers. Makler spielen vor allem bei der Vermietung ostdeutscher Eigentumswohnungen eine große Rolle. Auch hier kommt vermutlich die im Durchschnitt größere Entfernung der Eigentümer zu ihrer Immobilie zum Tragen.

Die Fragestellung, welche Bedeutung dem privat vermieteten Bestand für die Versorgung bestimmter Mietergruppen mit Wohnraum zukommt, lässt sich über die Befragung nur ansatzweise beantworten, so dass auch diesbezüglich weiterer Forschungsbedarf besteht. Zum einen können bei einer Vermieterbefragung nur wenige Mietermerkmale erfasst werden. Zum anderen lassen sich diese Merkmale zuverlässig nur für den Vermietungszeitpunkt erheben. Da sich die Haushaltsstruktur zwischen Vermietungs- und Erhebungszeitpunkt verändern kann und die Umzugshäufigkeit der einzelnen Mietergruppen voneinander abweicht, ist ein Vergleich der zum Vermietungszeitpunkt erhobenen Mieterstruktur bei den Privatvermietern mit der Struktur aller Mieterhaushalte, die aus anderen Erhebungen ermittelt werden kann, nicht möglich. Aber auch die über die Befragung feststellbare Berücksichtigung unterschiedlicher Mietergruppen bei der Vermietung unterschiedlicher Objekte liefert interessante Ergebnisse. So kamen Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften bei der Neuvermietung von Wohnungen im Gebäudeeigentum häufiger zum Zuge als bei der Neuvermietung von Eigentumswohnungen. Wohnungen im ostdeutschen Gebäudeeigentum wurden vergleichsweise häufig an Arbeitslose vergeben. Ruheständler wurden häufiger bei der Vermietung von Eigentumswohnungen und Wohnungen, die zwischen 1979 und 2001 erstellt wurden, berücksichtigt als bei der Vermietung von älteren Wohnungen und Wohnungen im Gebäudeeigentum. Dabei dürfte die Ausstattung mit Aufzügen eine wichtige Rolle spielen.

Die Analyse der Gestaltung der Mietverträge privater Vermieter ergibt, dass mit 9 von 10 der überwiegende Anteil der Wohnungen nach den allgemeinen Regelungen über die Mieterhöhungen (entsprechend §558 BGB) vermietet ist. Rund 10% der Mietverträge haben Index- oder Staffelmietvereinbarungen. Etwas höhere Anteile finden sich generell bei Wohnungen in ungeteilten Gebäuden sowie insbesondere bei den dort von Verwaltern betreuten Objekten. Mieterhöhungen mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sind mit 7% in den gut zwei Bezugsjahren 2009 bis zum Befragungszeitpunkt in 2011 vergleichsweise selten. Hinsichtlich der Gründe für diese eher geringe durchschnittliche Mietanpassungsquote konnten nur Anhaltspunkte gewonnen werden, die sich aber aufgrund der Beschränkungen einer standardisierten Befragung nicht ausreichend absichern lassen. So sprechen die mit Umfang des eigenen Mietwohnungsbestandes ansteigenden Mietanpassungsquoten bei Gebäudeeigentümern für eine Professionalisierungsthese bzw. für die These einer geringeren Professionalität von Eigentümern mit kleineren Bestandsumfängen. Auf der anderen Seite lässt sich ein ähnlicher Zusammenhang für die Eigentümer von Wohnungen in geteilten Gebäuden nicht finden. Ein weiterer, plausibler Zusammenhang, wonach in angespannten Märkten häufiger Mietanpassungen vorgenommen werden als in schwächeren Marktsituationen, ist ebenso nur bei den

ungeteilten Gebäuden erkennbar, nicht aber bei den vermieteten Eigentumswohnungen. Eine Vertiefung der Analyse mit Blick auf die konkreten Hinter- und Beweggründe für durchgeführte bzw. nicht durchgeführte Mietanpassungen privater Vermieter sollte durch weitere Untersuchungen erreicht werden.

Die Untersuchung zeigt auch, dass es nach Auskunft der Eigentümer jährlich bei rund 5% der Objekte zu Mietausfällen – unabhängig von ihrer Höhe – kommt. Vermietete Eigentumswohnungen sind hiervon etwas häufiger betroffen als Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden. Die damit verbundenen finanziellen Risiken verteilen sich anders: im Gebäudeeigentum beträgt der Anteil ausfallender Mieteinnahmen an den Gesamteinnahmen aus allen Vermietungen mit durchschnittlich 2,5% etwas mehr als beim Wohnungseigentum mit lediglich rd. 2% im Jahr. Diese Zahlen bedeuten ein im Gesamtdurchschnitt überschaubares finanzielles Risiko mit einem hohen Anteil unbelasteter Mietverhältnisse. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass bei den Eigentümern mit ihren meist sehr kleinen Bestandsumfängen ein Mietausfall ein individuell hohes finanzielles Risiko bedeuten kann.

Die Analyse der Investitionstätigkeit zeigt, dass Privateigentümer vor allem kleinteilige Maßnahmen mit Eigenkapital realisieren. Auch die weiteren Ergebnisse lassen auf ein eher reaktives Investitionsverhalten mit Schwerpunkt auf geringinvestiven Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen schließen. Bei ungeteilten Gebäuden liegt beispielsweise nur knapp ein Drittel aller Investitionsvolumina im betrachteten Zweijahreszeitraum über 20.000 Euro. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Wohneinheit betragen im Investitionsfall ca. 4.000 bis 5.000 Euro in zwei Jahren.

Je größer das Investitionsvolumen ist, desto häufiger wurden Fremdkapital- und Fördermittel zur Finanzierung eingesetzt. Dies ist insofern plausibel, als die Beschaffung von Fremdkapital mit einem erhöhten Transaktionskostenaufwand einhergeht, der sich erst bei größeren Maßnahmen lohnt. Unter den Fördermittelgebern besitzt die KfW-Förderung eine herausragende Position. Ca. 80% aller geförderten Maßnahmen an Einzelgebäuden wurden über die KfW gefördert. Bei den WEG-geteilten Gebäuden beträgt der Anteil sogar 95%. Die festgestellten, überwiegend kleinteiligen Bestandsinvestitionen sind mit einem nur geringen Anteil von Kreditfinanzierungen verbunden. Im Zusammenhang mit der sehr geringen Nennungshäufigkeit von Kreditrestriktionen seitens der nichtinvestierenden Eigentümer als Hinderungsgrund für Investitionen könnte davon ausgegangen werden, dass Fragen der Finanzierung keine besondere Rolle spielen. Allerdings weisen nichtinvestierende Eigentümer durchaus auch auf fehlendes Eigenkapital als Hinderungsgrund für Investitionen hin. Mit dieser Untersuchung konnte nicht geklärt werden, ob das kleinteilige Investitionsverhalten mit fehlenden finanziellen Ressourcen zusammenhängt. In diesem Kontext besteht weiterer Forschungsbedarf. Insbesondere Analysen zu eventuellen Vorbehalten der Eigentümer gegenüber Krediten sowie zu Rolle und Praxis der potenziellen Kreditgeber wären in diesem Zusammenhang von Interesse.

Aus der Dominanz geringinvestiver Maßnahmen folgt auch, dass nur ein kleiner Anteil aller Investitionsmaßnahmen als Herstellungskosten aktiviert wird. Eine Aussage darüber, inwieweit sich eine Veränderung der Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen auf das Investitions- und Finanzierungsverhalten auswirken könnte, ist im Rahmen dieser Studie nicht möglich. Es ist jedoch plausibel, dass bestimmte Angebote (z.B. Zuschussförderungen) besser zu dem beobachteten reaktiven und kleinteiligen Investitionsverhalten der Privateigentümer passen.

Die Untersuchung exogener Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten zeigt, dass dem Baualter, der Erwerbs- sowie der Vermietungssituation eine prägende Rolle zukommt. Besonders häufig von Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betroffene Baualtersklassen sind neben Altbauten (bis Baujahr 1918) die Bauten der Jahre 1949 bis 1978. Dies lässt sich damit erklären, dass das Baualter Indikator für eine bestimmte Stellung des Gebäudes im Lebenszyklus ist, so dass bestimmte Modernisierungsmaßnahmen in einigen Baualtersklassen gehäuft auftreten, z.B. Fenstererneuerungen.

Umfangreichere werterhöhende Maßnahmen wie Balkonbauten oder Wohnraumerweiterungen wurden aber vor allem bei investiv erworbenen Bestandsgebäuden, unabhängig vom Alter des Gebäudes, in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb durchgeführt.

Von besonderem Interesse im Zusammenhang mit Modernisierungsinvestitionen ist die Bestimmung von typischen Investitionsintervallen (Modernisierungsraten) für bestimmte Maßnahmen, um daraus z.B. Prog-

nosen über die zukünftigen Gebäudequalitäten ableiten zu können. Die in dieser Untersuchung ermittelten Durchführungshäufigkeiten, beispielsweise von Wärmedämmmaßnahmen, lassen sich jedoch aus methodischen Gründen nicht direkt als Modernisierungsraten interpretieren, da nur der Besitzzeitraum des derzeitigen Eigentümers in Betracht gezogen und jeweils nur die letzte durchgeführte Maßnahme erfasst wurde. Dazu kommt, dass energetische Maßnahmen erst in jüngster Zeit aktuell geworden sind, so dass die Ermittlung einer zeitstabilen Modernisierungsrate noch nicht möglich ist. Zur genauen Ermittlung typischer Lebenszyklen und Modernisierungsraten im Wohngebäudebestand wäre daher eine Langzeituntersuchung (Panel) des Modernisierungsstandes von Gebäuden auch über Eigentümerwechsel hinweg zielführend.

Das zentrale Motiv für Bestandsinvestitionen ist nach Aussage der Eigentümer neben dem Erhalt der Gebäudesubstanz die Sicherstellung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Dabei wird vermutlich nicht nur der objektive Gebäudezustand als Entscheidungskriterium herangezogen, sondern auch die Marktlage scheint eine gewisse Rolle zu spielen. Je teurer und je angespannter der Mietwohnungsmarkt am Standort ist, desto geringer wird die Notwendigkeit von Investitionen eingeschätzt. Diesen Zusammenhang zeigt zumindest die Motivlage der Gruppe der nicht investierenden Eigentümer. Angesichts der Wichtigkeit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit ist verständlich, dass fehlende Rentabilität von den nicht investierenden Eigentümern als relevantes Investitionshemmnis genannt wurde. In dieser Untersuchung wurden objektive Daten zur Rentabilitätsbetrachtung nicht erhoben. Dies gilt sowohl für Fragen in Bezug auf die Vermietungstätigkeit als auch in Bezug auf die getätigten Investitionen. Daher kann der Rentabilitätsbegriff privater Eigentümer nicht konkretisiert werden. Es fehlen vor allem Informationen zu Kapitalkosten, risikoadäquaten Zinssätzen und daraus abzuleitenden Amortisationszeiträumen. Hierzu wären weiterführende Untersuchungen zur Kosten- und Finanzierungsstruktur von Modernisierungsvorhaben privater Eigentümer nötig.

Ein relevantes Investitionshemmnis, das in der Person des Eigentümers begründet ist, ist offenbar das Alter des Eigentümers. So wurde von Eigentümern im Ruhestand das Alter am zweithäufigsten als Grund für nicht getätigte Investitionen genannt. Diese Tatsache dürfte sich angesichts des fortschreitenden demographischen Wandels und der Altersstruktur der Eigentümer auch auf die zukünftige Investitionstätigkeit privater Eigentümer auswirken. Obstruktionsverhalten von Miteigentümern (im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften) oder Mietern ist dagegen aus Sicht der Eigentümer kaum von Bedeutung.

Wie die vorliegende Untersuchung zeigt, erscheint das Investitionsverhalten privater Eigentümer nach den vorliegenden objektiv bewertbaren Informationen zu Größe, Standort, Baualter und Nutzungsform insgesamt rational begründet. Zwar zeigt die Untersuchung, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eher kleinteilig strukturiert sind, was auf ein eher situationsabhängiges, reagierendes Investitions- bzw. Reparaturverhalten schließen lässt. Dies muss jedoch nicht zu strukturellen Modernisierungsdefiziten führen, da die Wirkung vieler kleiner Maßnahmen wenigen großen Totalmodernisierungen nicht unbedingt unterlegen ist. Da der bauliche Zustand der betroffenen Objekte im Rahmen der Untersuchung nicht objektiv ermittelt werden konnte, konnten diesbezügliche Fragestellungen allerdings nicht weiter untersucht werden. Ebenso wenig ist bekannt, ob Unterschiede im beobachteten Investitionsverhalten zwischen Eigentümern ungeteilter Gebäude und Wohnungseigentümergeinschaften auf unterschiedliche Erhaltungszustände der Immobilie, auf standortbezogene Faktoren oder auf gruppenspezifische Präferenzmuster zurückzuführen sind. Zur Beantwortung dieser Fragen besteht weiterer Forschungsbedarf. Insbesondere sollten differenziertere Handlungsmotive und -hemmnisse abgefragt werden. Hierfür ist eine konkrete und objektive Erfassung des spezifischen Gebäudezustands erforderlich.

Die mit dieser Studie vorgelegte Auswertung der schriftlichen deutschlandweiten Befragung von Privateigentümern von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern kann viele grundlegende Wissenslücken über die bisher wenig systematisch untersuchte Zielgruppe und ihre Bestände schließen. Die hier konstatierten weiteren Forschungsbedarfe und -fragen ergeben sich aus dem Charakter dieser Untersuchung als Grundlagenstudie und der angewendeten schriftlichen Befragung als zentrale Erhebungsmethode.

Literaturverzeichnis

- Anderson, Oskar; Popp, Werner; Schaffranek, Manfred; Steinmetz, Dieter; Stenger, Horst**, 1997: Schätzen und Testen. Eine Einführung in Wahrscheinlichkeitsrechnung und schließende Statistik. 2. Auflage. Berlin et al..
- Bielefeld, Volker**, 2007: Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer. Gesetzgebung – Rechtsprechung – Praxis. 2. Auflage. Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung**, 23.07.2012: Wachsende und schrumpfende Gemeinden in Deutschland. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de>, Raumb Beobachtung, Raumabgrenzungen.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** (Hrsg.), 2007: Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Forschungen, Bd. 129. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** (Hrsg.), 2007: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Forschungen, Bd. 131. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** (Hrsg.), 2011: Transaktionen kleiner Mietwohnungsbestände. Forschungen, Bd. 152. Berlin.
- Buttler, Günter; Fickel, Norman**, 2002: Statistik mit Stichproben. Reinbek bei Hamburg.
- Heinrich, Gabriele**, 2011: Das Wohnungseigentum und sein Gesetz: Zeit für einen Paradigmenwechsel. In: wohnen im eigentum e.V. (Hrsg.): Unbekannt und unbeachtet – 60 Jahre Wohnungseigentum. Bonn, S. 6-31.
- ISW – Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg**, 2003: Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in Stadtumbaustädten. Frankfurt (Oder).
- Särndal, Carl-Erik; Swensson, Bengt; Wretman, Jan**, 1992: Model Assisted Survey Sampling. New York, Berlin, Heidelberg.
- Statistisches Bundesamt**, 2012: Bauen und Wohnen – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden.
- Stenger, Horst**, 1986: Stichproben. Heidelberg, Wien.
- Techem**, 27.11.2012: Deutsche wechseln ihre Wohnung häufiger als je zuvor. Zugriff: <http://www.techem.de>, Unternehmen, Presse, Pressearchiv, Archiv 2008, 18.12.08.

Im Text angeführte amtliche Datenquellen

Datendateien

BBSR, Laufende Raumb Beobachtung des BBSR 2009, dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellter Datensatz.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik lokal – Daten für die Gemeinden, kreisfreien Städte und Kreise Deutschlands.

Statistisches Bundesamt, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008, Scientific Use File.

Printmedien

Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 1.3, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Bevölkerungsfortschreibung.

Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 3, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus.

Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Heft 1, Bauen und Wohnen – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte.

Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1, Bautätigkeit und Wohnungen – Bautätigkeit.

Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3, Bautätigkeit und Wohnungen – Bestand an Wohnungen.

Anhang A: Stichprobenmethodische Anmerkungen

Schichtung auf der ersten Ziehungsstufe

Als Schichtungskriterien zur Schichtenbildung auf der ersten Ziehungsstufe (Grundsteuerstellenauswahl) wurden

- die geographische Lage mit den Ausprägungen „Nord-West“ (alte Bundesländer ohne Baden-Württemberg und Bayern), „Süd“ (Baden-Württemberg, Bayern) und „Ost“ (neue Bundesländer ohne Berlin) und „Berlin“,
- der kommunenspezifische Mehrfamilienhausbestand gemäß amtlicher Statistik (nur Wohngebäude, Stand: 31.12.2007) mit den Ausprägungen „50 bis 249“, „250 bis 499“, „500 bis 999“, „1.000 bis 1.999“, „2.000 bis 3.999“, „4.000 bis 9.999“, „10.000 bis 19.999“ und „20.000 und mehr“ und
- die Angespanntheit des örtlichen Wohnungsmarktes mit den Ausprägungen „nicht angespannt bzw. neutral“ und „angespannt“⁷¹.

herangezogen.

Besonderer Erläuterung bedarf das Schichtungskriterium „kommunenspezifischer Mehrfamilienhausbestand“. Denn dieses Schichtungskriterium hatte neben seiner Funktion als Stadt-Land-Indikator noch zwei weitere Funktionen inne. Zum einen stellt es einen Indikator für die Größe und Kapazität einer Grundsteuerstelle dar und zum anderen dient es als Grundlage zur varianzoptimierenden Festlegung der schichtenspezifischen Auswahlsätze.

Was die Funktion als Indikator für die Größe und Kapazität einer Grundsteuerstelle angeht, bestand eine Anforderung darin, die Belastung für die einzelne Grundsteuerstelle zwecks Herstellung und Aufrechterhaltung ihrer Kooperationsbereitschaft in Grenzen zu halten und dabei die unterschiedlichen personellen Kapazitäten der Grundsteuerstellen angemessen zu berücksichtigen. In Konsequenz bedeutete dies die Projektbeteiligung ausreichend vieler Grundsteuerstellen, um das vorgegebene Fragebogen-Versandvolumen in Höhe von 18.834 zu verschickenden Fragebögen (davon 12.834 an Gebäude- und 6.000 an Wohnungseigentümer) zu bewältigen⁷². Eine weitere Zielvorgabe, die ebenfalls für eine größere Zahl einzubindender Grundsteuerstellen sprach, war die Eindämmung des sog. Klumpeneffekts, d.h. des zusätzlichen statistischen Fehlers infolge der Vorauswahl einer begrenzten Zahl primärer Erhebungseinheiten⁷³. Darüber hinaus legte der Wunsch, eine befriedigende Flächenabdeckung zu erreichen, ebenfalls eine ausreichend bemessene Zahl einzubindender Grundsteuerstellen und damit letztlich Kommunen nahe. Da aus organisatorischen, kapazitativen und zeitlichen Gründen jedoch nur mit einer begrenzten Zahl von Grundsteuerstellen

⁷¹ Dieser Indikator beruht seinerseits auf einem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen der Raumbearbeitung verwendeten Indikator. Dieser fasst zum Stichtag 31.12.2009 für jede deutsche Gemeinde sechs Einzelindikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosenquote, Realsteuerkraft und Kaufkraft) zusammen, um dadurch das Wachstumsverhalten der Gemeinde widerzuspiegeln (BBSR 23.07.2012). Der Indikator des BBSR nimmt Werte zwischen -2 („stark schrumpfend“) bis +2 („stark wachsend“) an. Zum Zwecke der Schichtung wurden hier die drei unteren Merkmalsausprägungen zusammengefasst und als „nicht angespannter Wohnungsmarkt“ interpretiert, während die beiden aggregierten oberen Merkmalsausprägungen als „angespannter Wohnungsmarkt“ gedeutet wurden. Die Charakterisierung eines Wohnungsmarktes mit wachsender Nachfrage als „angespannt“ ist nur dann gegeben, wenn ein unelastisches Wohnungsangebot auf eine nicht antizipierte, positive Nachfragersteigerung trifft und dadurch Versorgungsengpässe entstehen. Wird mittelfristig ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot angenommen (z.B. durch Steigerung der Neubauraten), ist dieser Wohnungsmarkt nicht mehr „angespannt“, obwohl die Nachfrage weiter zunimmt. Die Wohnungsmarkttendenz ist daher nur ein kurz- bis mittelfristiger Indikator für Nachfrage- oder Angebotsüberhänge und darf nicht mit dem (gleichgewichtigen) Preisniveau eines Marktes gleichgesetzt werden („angespannt“ ist nicht gleich „teuer“).

⁷² Am Ende wurden von den Grundsteuerstellen 17.664 Fragebögen rausgeschickt (vgl. Tabelle 2 im Hauptteil bzw. Tabelle 66). Die Abweichung liegt zum einen darin begründet, dass einige Kommunen nachträglich ihre Teilnahme widerriefen. Zum anderen konnten einige – vornehmlich kleinere – Kommunen ihr kommunales Befragungssoll trotz Prüfung aller vorgegebenen Adressen nicht erfüllen.

⁷³ Allgemein versteht man unter dem Klumpeneffekt den negativen Effekt einer Vergrößerung der Varianz der Schätzer, der durch eine Klumpenstichprobe gegenüber einer uneingeschränkten Zufallsauswahl gleichen Stichprobenumfangs auftreten kann und der umso ausgeprägter ist, je homogener die Klumpen sind (vgl. Buttler/Fickel 2002: 164; Stenger 1986: 153).

zusammengearbeitet werden konnte, fiel die Entscheidung auf 202 einzubindende Grundsteuerstellen, die je nach Größe zwischen 50 und 120 Fragebögen versenden sollten. Das ursprüngliche Ziel von 202 einzubindenden Grundsteuerstellen wurde mit 196 nur knapp verfehlt. Die etwas geringere Zahl erklärt sich daraus, dass einige wenige Grundsteuerstellen trotz anfänglich signalisierter Kooperationsbereitschaft aufgrund unvorhergesehener Kapazitätsengpässe ihre Teilnahmeentscheidung am Ende doch widerrufen mussten, es der Zeitplan aber nicht mehr zuließ, aus der jeweiligen Schicht eine Nachrückerkommune auszulosen und in das Projekt aufzunehmen.

Die hohe Zahl von acht Merkmalsklassen beim Schichtungskriterium „kommunenspezifischer Mehrfamilienhausbestand“ wie auch die Festlegung der jeweiligen Klassengrenzen erklärt sich weniger aus inhaltlichen, sondern vielmehr aus methodischen Erwägungen. Ziel war, zusammen mit der Festlegung der schichtenspezifischen Auswahlsätze und damit der Ziehungswahrscheinlichkeiten innerhalb der einzelnen Schichten dafür Sorge zu tragen, dass unter dem Gesichtspunkt der Varianzminimierung der späteren Schätzungen jedes untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus in Deutschland zumindest in etwa die gleiche Gesamtziehungswahrscheinlichkeit aufweist (vgl. Särndal/Swensson/Wretman 1992: 141 ff.). Die Gesamtziehungswahrscheinlichkeit entspricht dabei dem Produkt der stufenspezifischen Ziehungswahrscheinlichkeiten. Die simultane Festlegung von Klassenzahl und -grenzen sowie von schichtenspezifischen Kommunenauswahlätzen erfolgte unter zwei Randbedingungen. Die eine Randbedingung war die, dass Grundsteuerstellen größerer Kommunen bis zu 120 Fragebögen, die der kleinsten in das Projekt eingebundenen Kommunen dagegen nur 50 Fragebögen verschicken sollten. Die zweite Randbedingung gab vor, dass aus jeder Schicht mindestens zwei Grundsteuerstellen in das Projekt eingebunden werden. Am Ende ergaben sich durch dieses Verfahren Zahl und Zuschnitt der Merkmalsklassen des Schichtungskriteriums „kommunenspezifischer Mehrfamilienhausbestand“ sowie die gesuchten schichtenspezifischen Auswahlsätze. Letztere waren durchaus sehr unterschiedlich und bewegten sich zwischen rund 1% in Schichten von Kommunen mit geringem Mehrfamilienstand und 100% in den „Metropolen-Schichten“. Dies war letztlich dem Umstand geschuldet, dass Schichten am unteren Rand ungleich stärker besetzt waren als Schichten von Kommunen mit größerem Mehrfamilienhausbestand. Kommunen mit großem Mehrfamilienhausbestand wiesen somit eine sehr viel größere Ziehungswahrscheinlichkeit auf als kleine Kommunen. Aber umgekehrt hatten Mehrfamilienhäuser in größeren Teilnehmerkommunen eine sehr viel geringere Chance, in die Stichprobe zu gelangen, als in Teilnehmerkommunen mit geringem Bestand. Denn dort überprüften die jeweiligen kommunalen Grundsteuerstellen bisweilen alle Mehrfamilienhäuser auf Erhebungsrelevanz und nahmen jedes Mehrfamilienhaus mit positivem Prüfbefund in die Befragung auf. Die Auswahlsätze auf den beiden ersten Stufen verhielten sich somit in etwa disproportional zueinander. Unter der Annahme identischer kommunaler Anteile untersuchungsrelevanter Mehrfamilienhäuser war dadurch a priori gewährleistet, dass jedes untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus in Deutschland ungefähr mit der gleichen Gesamtziehungswahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelang.

Bei der Schichtenbildung für westdeutsche Kommunen mit 20.000 Mehrfamilienhäusern und mehr („Metropolen“) blieb die genaue regionale Zuordnung zu „Süd“ vs. „Nord-West“ unberücksichtigt. Für die beiden ostdeutschen „Metropolen“ (Dresden, Leipzig) unterblieb dagegen allein schon wegen ihrer geringen Zahl eine Aufspaltung entlang des Wohnungsmarktkriteriums. Aber auch unterhalb der Metropolenebene wurde das Kriterium der Angespanntheit des örtlichen Wohnungsmarktes nur auf die geographische Region „Nord-West“ angewandt, nicht aber auf die unter Wohnungsmarktgesichtspunkten weitgehend homogenen Regionen des Ostens und des Südens Deutschlands. Schlussendlich wurde angesichts der herausragenden Bedeutung Berlins eine Sonderschicht „Berlin“ gebildet, die aus den 17 für die Grundsteuerverwaltung zuständigen Bezirksfinanzämtern bestand. Dadurch war von vornherein sichergestellt, dass in die Stichprobe auch untersuchungsrelevante Berliner Gebäude bzw. Eigentumswohnungen aufgenommen werden.

Tabelle 65 dokumentiert den letztlich realisierten Stichprobenplan für die erste Ziehungsstufe. Jede hellgrau hinterlegte Tabellenzelle, die eine nicht fett gedruckte Zahl enthält, steht dabei für eine der insgesamt 32 gebildeten Schichten.

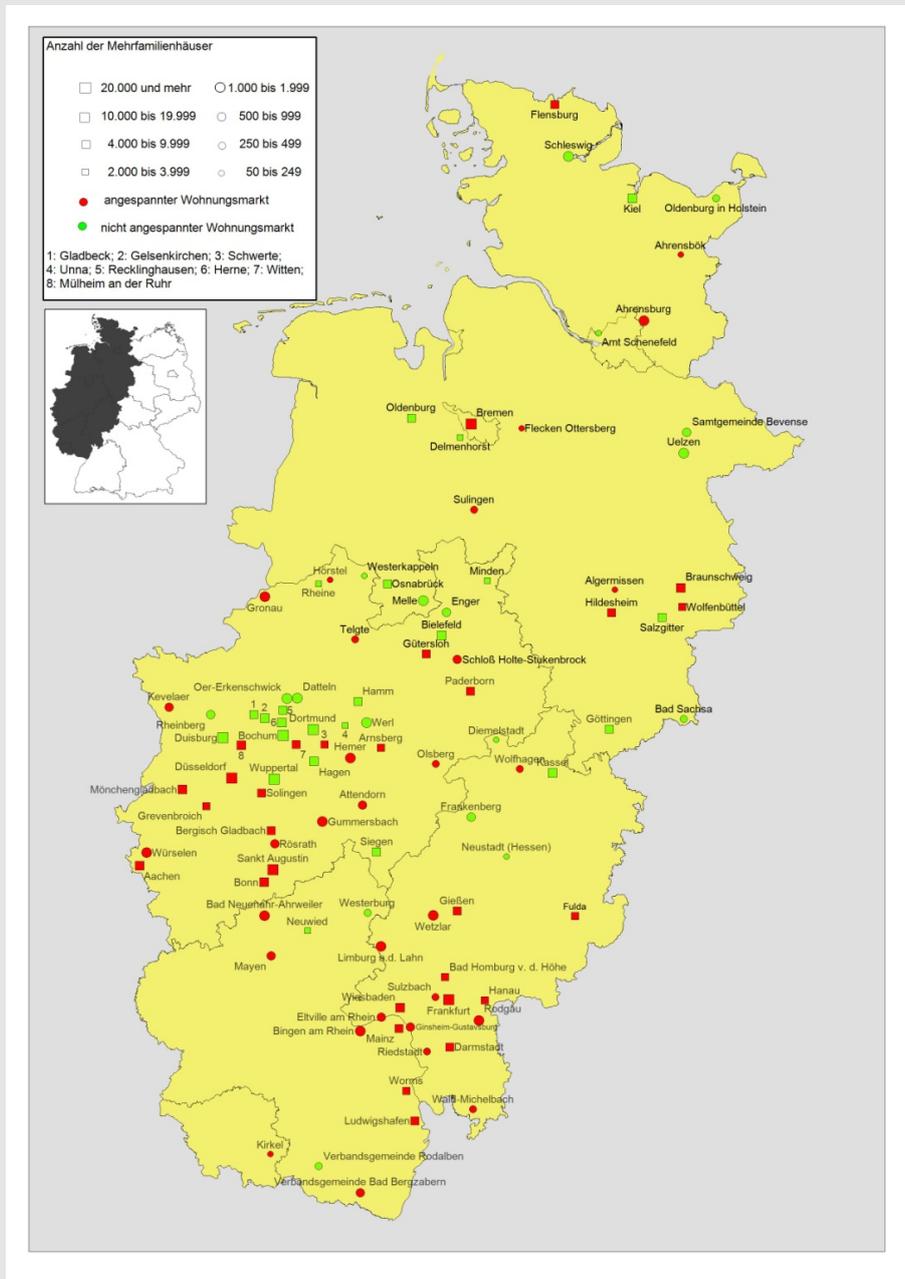
Tabelle 65: Teilnehmende primäre Erhebungseinheiten (Kommunen/Grundsteuerstellen bzw. Bezirksfinanzämter (Berlin))

	Mehrfamilienhausbestand (nur Wohngebäude, Stand: 31.12.2007)								insgesamt
	50 - 249	250 - 499	500 - 999	1.000 - 1.999	2.000 - 3.999	4.000 - 9.999	10.000 - 19.999	20.000 u.m.	
Sonderschicht Berlin	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Metropolen Ost	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Metropolen West (angesp. WM)	-	-	-	-	-	-	-	6	6
Metropolen West (nicht angesp. WM)	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Nord-West (an- gesp. WM)	5	7	8	11	8	13	6	-	58
Nord-West (nicht angesp. WM)	4	4	4	6	5	6	6	-	35
Süd	12	9	8	5	6	7	2	-	49
Ost	6	4	5	6	7	6	2	-	36
insgesamt	27	24	25	28	26	32	16	18	196

Quelle: Eigene Darstellung.

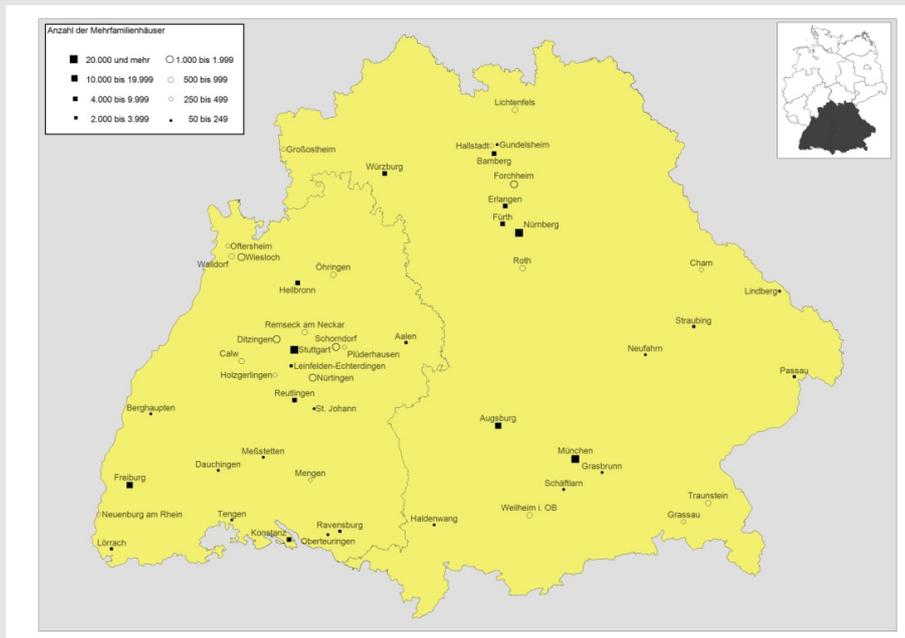
Die nachfolgenden Kartogramme zeigen alle Kommunen, deren Grundsteuerstellen am Projekt teilnahmen, und belegen die durch die Schichtung erreichte gute Flächenabdeckung (vgl. Abbildung 64, Abbildung 65 und Abbildung 66).

Abbildung 64: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Nord-West)



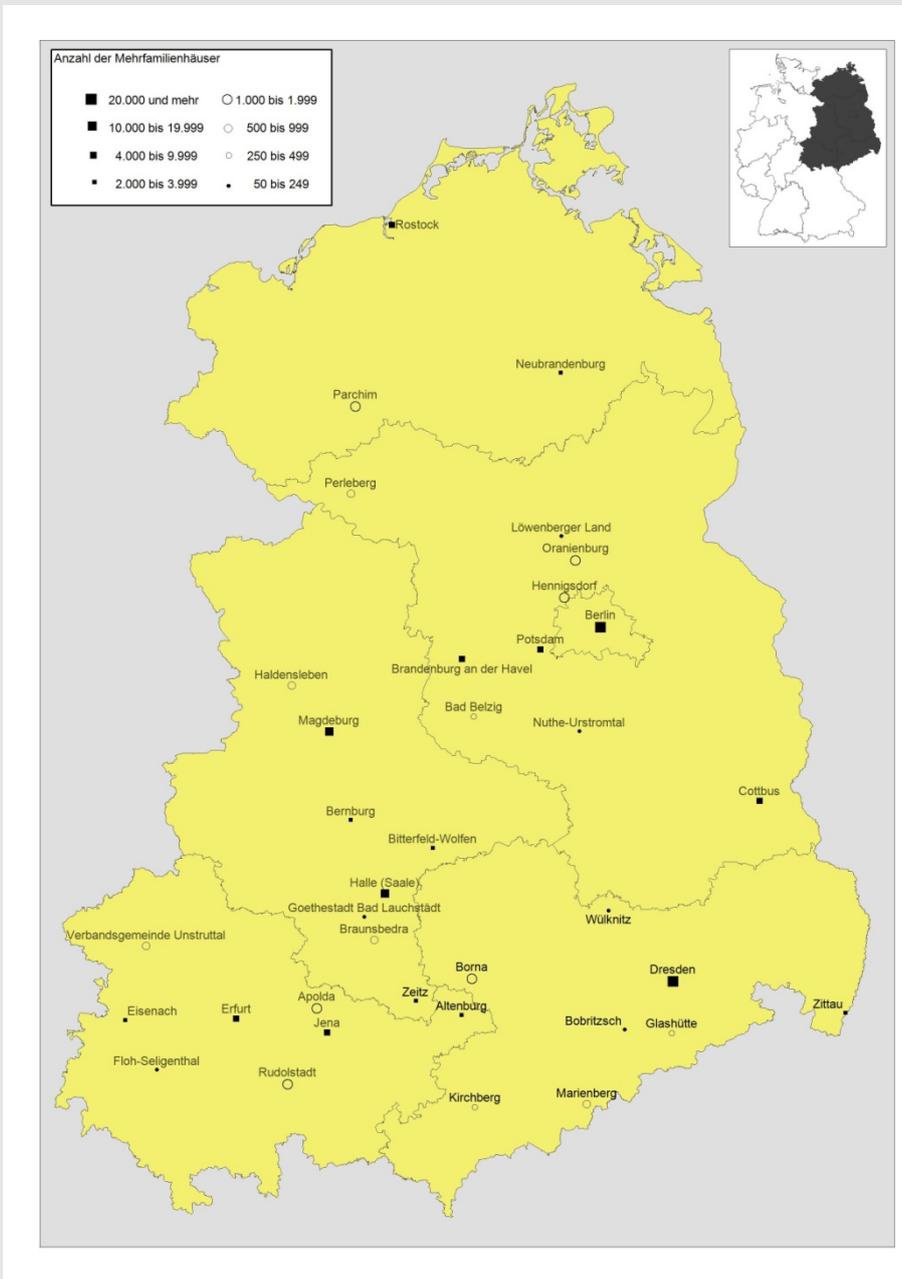
Quelle: BBSR 2009. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik lokal. Eigene Darstellung.

Abbildung 65: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Süd)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik lokal. Eigene Darstellung.

Abbildung 66: Räumliche Verteilung der teilnehmenden Grundsteuerstellen (Region Ost, Berlin)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik lokal. Eigene Darstellung.

EDV-gestützte Adressprüfung durch Grundsteuerstellen

Die EDV-gestützte Prüfung zufällig ausgewählter Mehrfamilienhausadressen durch den Grundsteuersachbearbeiter verlief in Form eines Dialogs, bei dem der Bearbeiter Angaben zur fraglichen Adresse in das Programm machte. Hierzu gehörte auch die Anzahl der unter dieser Adresse vorzufindenden Grundsteuerobjekte, die darüber entschied, ob die betreffende Adresse dem Gebäude- oder dem Wohnungseigentümerfall zuzuordnen war. Auf Basis der weiteren Eingaben entschied das Programm sodann, ob sich unter der Adresse im Gebäudeeigentümerfall ein erhebungsrelevantes Mehrfamilienhaus eines Privateigentümers bzw. im Wohnungseigentümerfall mindestens eine erhebungsrelevante, weil mutmaßlich vermietete Eigen-

tumswohnung eines Privateigentümers befand⁷⁴. Bei positivem Befund wurde der Bearbeiter im ersten Fall angehalten, dem in den Grundsteuerdaten vermerkten Gebäudeeigentümer die Befragungsunterlagen zuzusenden. Im „WEG-Fall“ mit mehr als einer erhebungsrelevanten Eigentumswohnung bestimmte das Programm dagegen zufallsgesteuert eine Mietwohnung und forderte den Bearbeiter auf, vor dem Versand der Befragungsunterlagen noch diverse stichprobenmethodisch erforderliche Voreintragungen auf dem Wohnungseigentümer-Fragebogen zu diesem Zufallsexperiment vorzunehmen. Das Programm dokumentierte überdies die gesamte Feldphase und erstellte zum Schluss automatisch einen zusammenfassenden Feldbericht. Dieser stellte ebenfalls stichprobenmethodische Informationen bereit, die zur Herstellung von Repräsentativität notwendig waren.

Die Prüfung auf Erhebungsrelevanz von Mehrfamilienhausadressen endete grundsätzlich bei Erreichen des kommunalen Befragungssolls zu verschickender Fragebögen. In einigen Fällen – insbesondere in kleineren Kommunen – konnte das kommunale Befragungssoll trotz Prüfung aller Adressen nicht realisiert werden.

Aufbereitung der Befragungsrohdaten und Hochrechnung der Befragungsergebnisse

Im Zuge der Datenaufbereitung wurden zunächst alle eingegangenen Fragebögen durchgesehen sowie auf Auswertbarkeit und Untersuchungsrelevanz geprüft. Damit Auswertbarkeit gegeben war, mussten die wesentlichen Fragen zur Beurteilung der Zugehörigkeit zur Untersuchungsgruppe widerspruchsfrei und eindeutig beantwortet sein. Untersuchungsrelevanz lag dann vor, wenn der Befragte angab, unter der ihm genannten Adresse als Privatperson Eigentum an einem ungeteilten Mehrfamilienhaus mit wenigstens einer darin befindlichen Mietwohnung bzw. Eigentum an wenigstens einer zu Vermietungszwecken genutzten Mehrfamilienhauseigentumswohnung zu haben. Alle untersuchungsrelevanten Fragebögen wurden daraufhin scannergestützt digitalisiert, die erhobenen Variablen einschließlich der zugehörigen Angaben kodiert sowie Letztere programmiertechnisch auf logische Konsistenz geprüft. Wurden im Rahmen dieser Konsistenzprüfung logische Widersprüche aufgedeckt, wurde versucht, diese soweit möglich aufzuklären und die Angaben entsprechend zu editieren. Ließen sich die Widersprüche nicht auflösen, wurden die betreffenden Angaben als solche kenntlich gemacht (Umkodierung auf „Missing“) und von den jeweiligen Auswertungen ausgeschlossen. Bei besonders schwerwiegenden logischen Inkonsistenzen – insbesondere solchen, die die Untersuchungsrelevanz des Fragebogens betrafen – wurde der gesamte Fragebogen nachträglich als nicht auswertbar bzw. untersuchungsirrelevant gewertet und von allen weiteren Auswertungen ausgeschlossen⁷⁵.

Nach der Aufbereitung der Befragungsrohdaten mussten im zweiten Schritt für die als auswertbar und untersuchungsrelevant identifizierten Befragungsfälle Hochrechnungsfaktoren berechnet und zugewiesen werden. Den Hochrechnungsfaktoren kam die Aufgabe zu, für die jeweils auszuwertende Untersuchungseinheit (Mehrfamilienhäuser, darin liegende Mietwohnungen oder deren Privateigentümer) Repräsentativität im statistischen Sinne herzustellen⁷⁶. Ausgangspunkt für die Zuweisung der Hochrechnungsfaktoren bildete das sog. Stichprobendesign, das sich durch die Implementierung des in Tabelle 1 beschriebenen mehrstufigen Auswahlverfahrens ergab (vgl. Särndal/Swensson/Wretman 1992: 27)⁷⁷. Da das Auswahlverfahren im Gebäudeeigentümerfall auf das Mehrfamilienhaus selbst und im Wohnungseigentümerfall auf

⁷⁴ Bei bis zu zehn Grundsteuerobjekten unter einer Adresse wurden alle Grundsteuerobjekte dahingehend überprüft, ob sich dahinter eine mutmaßliche Mietwohnung eines Privateigentümers befand. Bei mehr als zehn Grundsteuerobjekten erstreckte sich die Prüfung dagegen auf eine durch das Programm vorgegebene Zufallsstichprobe von zehn Grundsteuerobjekten, wodurch der Arbeitsaufwand für die Grundsteuerstellen begrenzt wurde.

⁷⁵ Dieser Fall war beispielsweise dann gegeben, wenn ein befragter Gebäudeeigentümer das betreffende Gebäude anfänglich als Mehrfamilienhaus eingeordnet hat, seine Angaben an späterer Stelle jedoch entweder Zweifel an dieser Einordnung aufkommen ließen oder sogar eindeutig darauf hindeuteten, dass das Gebäude die Mehrfamilienhauseigenschaft nicht erfüllt. Im ersten Fall wurde der gesamte Fragebogen als „nicht auswertbar“ identifiziert, im zweiten Fall dagegen als „auswertbar, aber nicht relevant“ (vgl. Tabelle 66).

⁷⁶ Zum Begriff der Repräsentativität vgl. Fußnote 5.

⁷⁷ Mathematisch ausgedrückt legt das Stichprobendesign die auf dem Stichprobenraum definierte Wahrscheinlichkeitsverteilung und damit die Wahrscheinlichkeit für das Ziehen einer bestimmten Stichprobe fest (vgl. ebd.). Das Stichprobendesign bestimmt daher, mit welchen Wahrscheinlichkeiten Erhebungseinheiten in die Stichprobe gelangen.

die als Mietwohnung verwendete Eigentumswohnung gerichtet war, ergaben sich die designgewichteten Hochrechnungsfaktoren dieser Objekte jeweils als Kehrwert des Produktes dreier Einzelziehungswahrscheinlichkeiten, konkret als Kehrwert des Produktes der jeweiligen stufenspezifischen Auswahlsätze. Die erste Ziehungsstufe war dabei für beide Befragungssäte jeweils identisch⁷⁸, so dass auch die entsprechende Ziehungswahrscheinlichkeit gleich war. Die Auswahlsätze auf der zweiten Ziehungsstufe ergaben sich stattdessen aus der Zahl der Adressen, die von der jeweiligen Grundsteuerstelle geprüft wurden, bis das jeweilige Befragungssoll (Gebäudeeigentümer vs. Wohnungseigentümer) erreicht war. Auf der dritten Ziehungsstufe wurde bei der Gebäudeeigentümergefragung ein einzelnes Mehrfamilienhaus aus der Menge der unter der Adresse vorzufindenden Mehrfamilienhäuser gezogen⁷⁹, während im Wohnungseigentümerfall unter den von der Grundsteuerstelle als erhebungsrelevant eingestuften Eigentumswohnungen eine ausgewählt wurde. Entsprechend ergaben sich die betreffenden Wahrscheinlichkeiten als Kehrwert der Zahl der Objekte, auf die sich die jeweilige Stichprobenziehung erstreckte. Diese Objektzahl ging dabei aus dem Fragebogen hervor, wo sie im Gebäudeeigentümerfall vom Befragten und im Wohnungseigentümerfall von der Grundsteuerstelle eingetragen wurde.

Durch die beschriebene Zuspiegelung von designgewichteten Hochrechnungsfaktoren konnte Repräsentativität in Bezug auf ungeteilte Mehrfamilienhäuser bzw. in Bezug auf als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnungen unmittelbar hergestellt werden. Die Herstellung von Repräsentativität in Bezug auf die anderen Arten von Untersuchungseinheiten – im Gebäudeeigentümerfall Mietwohnungen und Gebäudeeigentümer, im Wohnungseigentümerfall Mehrfamilienhäuser und die Eigentümer der Wohnungen – bedurfte dagegen weiterer Informationen. Konkret musste das Beziehungsgeflecht zwischen den ungeteilten Mehrfamilienhäusern bzw. den als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnungen auf der einen Seite und den jeweils anderen beiden Untersuchungseinheiten auf der anderen Seite bekannt sein. Im Fall des Gebäudeeigentums bedeutete dies zum einen die Kenntnis der Mietwohnungszahl im Gebäude, zum anderen das Wissen um die Zahl der Privateigentümer sowie um das Eigentum des befragten Eigentümers an anderen ungeteilten Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen. Im Fall von Wohnungseigentum mussten ebenfalls die Zahl der hinter der erhobenen Eigentumswohnung stehenden Eigentümer sowie der Umfang des Eigentums des befragten Eigentümers an weiteren als Mietwohnungen genutzten Eigentumswohnungen in anderen geteilten Mehrfamilienhäusern bekannt sein. Die Zahl der unter der betreffenden Adresse vorhandenen Mehrfamilienhäuser stellte dagegen die notwendige Information dar, um repräsentative Aussagen im Hinblick auf geteilte Mehrfamilienhäuser ableiten zu können. Die Verarbeitung dieser Informationen, die allesamt im Fragebogen erhoben wurden, erfolgte über ein spezielles Gewichtungungsverfahren (vgl. Stenger 1986: 11 f.). Sah der den Fragebogen ausfüllende Eigentümer von betreffenden Angaben (z.B. zur Zahl der Miteigentümer) ab bzw. waren seine Angaben nicht eindeutig oder sogar widersprüchlich, war sein Fragebogen für die jeweils interessierende Art von Untersuchungseinheit wertlos und konnte für darauf ausgegerichtete Auswertungen nicht verwendet werden⁸⁰.

Trotz der Designgewichtung, die durch das Stichprobendesign vorgegebene Unterschiede in den Auswahlwahrscheinlichkeiten ausgleicht, ist nicht sichergestellt, dass die Auswertungsergebnisse im vorliegenden Projekt die tatsächlichen Begebenheiten exakt treffen. Insoweit als die realen Verhältnisse in der Grundgesamtheit unbekannt sind, lässt sich die mögliche Unschärfe auch nicht beseitigen, sondern nur Wahrscheinlichkeitstheoretisch in Gestalt von Standardfehlern quantifizieren. Gewisse Randverteilungen sind jedoch aus der GWZ 2011 bekannt, deren Erhebungstichtag 9. Mai 2011 in die Feldphase des vorliegenden Pro-

⁷⁸ In Bremen gab es noch eine weitere, ebenfalls für beide Befragungstränge identische Ziehungsstufe. Wie sich nach der Teilnahmezusage Bremens herausstellte, war dort – ähnlich wie in Berlin – die Grundsteuerverwaltung nach Finanzamtsbezirken aufgeteilt, wobei jeder Bearbeiter nur Zugriff auf die Grundsteuerdaten seines Bezirks hatte. Aufgrund dessen war in Bremen der eigentlichen Adressziehung eine Zufallsauswahl von drei Finanzamtsbezirken vorgeschaltet.

⁷⁹ Faktisch kam es zu einer solchen, vom befragten Eigentümer vorgenommenen Ziehung nur dann, wenn unter der fraglichen Gebäudeadresse mehr als ein Mehrfamilienhaus vorzufinden war. In allen anderen Fällen betrug die entsprechende Gebäudeziehungswahrscheinlichkeit 1.

⁸⁰ Fehlten beispielsweise Angaben zur Zahl der Personen, die am betreffenden Objekt Eigentum hatten, blieb dieser Befragungsfall für Auswertungen bezüglich der Untersuchungseinheit „Privateigentümer“ außen vor.

jekts fiel und die daher einen geeigneten Anpassungsrahmen bildet. Dies gilt insbesondere für die Untersuchungseinheit Mietwohnung, deren Definition sich dank ähnlich gestalteter Abfragen in der GWZ in guter Näherung umsetzen lässt⁸¹. Konkret ermöglicht die GWZ die Aufschlüsselung der Gesamtzahl der Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern nach einer Reihe von auch in der vorliegenden Befragung erhobenen Merkmalen, so insbesondere nach der Art der Wohnungsnutzung („zu Wohnzwecken vermietet“ vs. „leer stehend“), nach der klassifizierten Gebäudewohnungszahl, nach Baualtersklassen, nach regionalen Kriterien und danach, ob das Gebäude nach WEG geteilt ist. Aufgrund der begrenzten Mietwohnungsfallzahl in der Stichprobe konnten jedoch nicht für alle in der GWZ denkbaren Merkmalskombinationen Anpassungsgewichte ermittelt werden. Vielmehr musste die Zahl der möglichen GWZ-Merkmalsgruppen durch Zusammenlegungen so reduziert werden, dass dem jeweiligen GWZ-Mietwohnungsbestand eine ausreichende Zahl von Stichprobenmietwohnungen mit denselben Merkmalen zum Zwecke der Quotientenbildung gegenübergestellt werden konnte. Zusammengelegt wurden dabei zum einen Baualtersklassen. Zum anderen erfolgte in regionaler Hinsicht eine Zusammenfassung in West- und Ostdeutschland. Die gebildeten Quotienten fungierten als Anpassungsgewichte, mit denen die Designgewichte der Stichprobenmietwohnungen multipliziert wurden. Die dadurch entstehenden Hochrechnungsfaktoren tragen dafür Sorge, dass die Stichprobenmietwohnungen auf die zur Quotientenbildung herangezogenen GWZ-Bestände hochrechnen. Aufgrund der beschriebenen Notwendigkeit der Zusammenlegung von Merkmalskombinationen zu größeren Gruppen kann dabei der Fall auftreten, dass im vorliegenden Endbericht bei mietwohnungsbezogenen Auswertungen entlang von Baualtersklassen und Regionstypen Werte ausgewiesen werden, die geringfügig von denjenigen abweichen, die sich aus der GWZ 2011 ableiten lassen.

Während sich die Untersuchungseinheit Mietwohnung in der GWZ 2011 hinreichend genau nachbilden lässt, ist dies für die beiden anderen in diesem Projekt maßgeblichen Untersuchungseinheiten, nämlich für untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser und Privateigentümer, nicht der Fall. Die GWZ kann daher für keine der beiden genannten Untersuchungseinheiten Randverteilungen beisteuern, die eine unmittelbare Anpassungsgewichtung wie im Mietwohnungsfall zulassen. Eine mittelbare Anpassungsgewichtung ist im vorliegenden Projekt für die Untersuchungseinheit Mehrfamilienhaus und über diese für die Untersuchungseinheit Privateigentümer jedoch möglich. Denn auch wenn das verfügbare GWZ-Datenmaterial keine Identifizierung von Mehrfamilienhäusern, in denen Privateigentümer Mietwohnungen vorhalten, zulässt, kann eine Anpassungsgewichtung an die Obermenge aller Mehrfamilienhäuser, d.h. aller Gebäude mit Wohnraum mit drei und mehr Wohnungen, vorgenommen werden. Diese Form der Gewichtung wurde im Projekt unter Rückgriff auf untersuchungsrelevante wie -irrelevante Stichprobenmehrfamilienhäuser vorgenommen, wobei die Feststellung der Untersuchungsirrelevanz im Fall des Nichtvorhandenseins von Mietwohnungen über die Angaben der Befragten und im Fall der Eigentümerschaft von institutionellen Eigentümern durch die Grundsteuerstellen im Rahmen ihrer Adressprüfung erfolgte. Konkret wurde für jede der 32 Kommunenschichten der ersten Ziehungsstufe und getrennt nach ungeteilten und geteilten Gebäuden aus der Stichprobe heraus ein Schätzwert für den Mehrfamilienhausbestand ermittelt und über einen Korrekturfaktor an den entsprechenden Mehrfamilienhausbestand gemäß GWZ 2011 angeglichen⁸². Das Designgewicht jedes untersuchungsrelevanten Stichprobengebäudes wurde sodann mit dem entsprechenden Korrekturfaktor multipliziert.

Eine GWZ-Anpassungsgewichtung für die Untersuchungseinheit Privateigentümer gelang schließlich über das weiter oben beschriebene Gewichtungsverfahren nach Stenger (1986), d.h. die Hochrechnungsfaktoren

⁸¹ Das Gegenstück zur hier zugrunde gelegten Untersuchungseinheit Mietwohnung sind in der GWZ 2011 Wohnungen, die entweder als „zu Wohnzwecken vermietet“ oder als „leer stehend“ gekennzeichnet sind, „Privatperson/-en“ als Eigentümer haben und in Gebäude mit Wohnraum mit drei und mehr Wohnungen liegen. Eine kleine definitorische Abweichung besteht dabei in Bezug auf den Leerstand: Während in diesem Projekt leer stehende Wohnungen dann als Mietwohnungen angesehen werden, wenn eine Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen ist, lässt die GWZ-Definition von „leer stehend“ die intendierte Nutzung offen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass sich in der GWZ-Kategorie „leer stehend“ vereinzelt auch solche leer stehenden Wohnungen befinden, die zur rein gewerblichen Nutzung (z.B. leer stehende Arztpraxis) und/oder zur Selbstnutzung durch den Eigentümer vorgesehen sind.

⁸² Wie bei der Anpassungsgewichtung im Fall der Untersuchungseinheit Mietwohnung entspricht der Korrekturfaktor dem Quotienten aus dem GWZ-Bestand und dem hochgerechneten Bestand gemäß Stichprobe.

für eigentümerspezifische Auswertungen wurden aus den mit Korrekturfaktoren modifizierten Designgewichten der untersuchungsrelevanten Stichprobengebäude und -mietwohnungen abgeleitet.

Alle Auswertungen für diesen Bericht erfolgten mithilfe des SPSS-Erweiterungsmoduls „Complex Samples“. Dieses Modul erlaubte, das komplexe Stichprobendesign der Befragung und damit letztlich den Hochrechnungsrahmen hinreichend genau zu implementieren. Dadurch war nicht nur die richtige Hochrechnung der Befragungsergebnisse gewährleistet, sondern auch die richtige Berechnung der Standardfehler, wozu die Berücksichtigung des jeweiligen Stichprobendesigns unerlässlich ist.

Aufgeschlüsselter Fragebogenrücklauf

Tabelle 66 schlüsselt den Fragebogenrücklauf aus Tabelle 2 des Hauptteils nach der Untersuchungsgruppe (Gebäude- vs. Wohnungseigentümergefragung) sowie nach der Befragungsphase (Pilot- vs. Hauptphase) auf.

Tabelle 66: Fragebogenrücklauf (aufgeschlüsselt)

	Untersuchungsgruppe der Befragung	Befragungssoll	verschickte Fragebögen	zurückgeschickte Fragebögen				Rücklaufquote	
				insgesamt	... davon nicht auswertbar*	... davon auswertbar, aber nicht relevant	... davon auswertbar und relevant	Bezug: auswertbarer Rücklauf	Bezug: auswertbarer und relevanter Rücklauf
Pilotphase	Gebäude	532	531	121	4	21	96	22,0%	18,1%
	Wohnung	241	241	57	4	11	42	22,0%	17,4%
	insgesamt	773	772	178	8	32	138	22,0%	17,9%
Hauptphase (ohne Dresden)	Gebäude	11.899	11.482	2.498	95	600	1.803	20,9%	15,7%
	Wohnung	5.400	5.170	1.310	53	283	974	24,3%	18,8%
	insgesamt	17.299	16.652	3.808	148	883	2.777	22,0%	16,7%
insgesamt (ohne Dresden)	Gebäude	12.431	12.013	2.619	99	621	1.899	21,0%	15,8%
	Wohnung	5.641	5.411	1.367	57	294	1.016	24,2%	18,8%
	insgesamt	18.072	17.424	3.986	156	915	2.915	22,0%	16,7%
Sonderfall Dresden	Gebäude	240	240	54	5	18	12	20,4%	9,6%
	Wohnung					8	11		
	Insgesamt					26	23		
insgesamt (mit Dresden)		18.312	17.664	4.040	161	941	2.938	22,0%	16,6%

* leere/unzustellbare/zerrissene/unplausibel ausgefüllte Fragebögen sowie Fragebögen mit unklarer Untersuchungsrelevanz

Quelle: Eigene Berechnungen.

Der in Tabelle 66 dokumentierte Sonderfall Dresden resultiert aus dem Umstand, dass bei der dortigen Grundsteuerstelle weder eine Adressbereinigung noch eine Zuordnung zum Gebäude- vs. Wohnungseigentümerfall erfolgen konnte. Aufgrund dessen bekamen alle befragten Eigentümer beide Fragebogenversionen mit der Bitte zugeschickt, den jeweils passenden auszufüllen. Dies erklärt zum einen den ungewöhnlich hohen Anteil von zurückgeschickten auswertbaren, aber nicht untersuchungsrelevanten Fragebögen⁸³ und zum anderen den Umstand, dass eine Aufteilung der Fragebögen nach der Version nur in Bezug auf zurückgeschickte auswertbare Fragebögen erfolgt.

⁸³ In Erwartung dieses hohen Anteils wurde das Befragungssoll mit 240 zu verschickenden Fragebögen in Dresden doppelt so hoch angesetzt wie in vergleichbaren Kommunen.

Wie Tabelle 66 ferner ausweist, ist der Fragebogenrücklauf (ohne Dresden) im Fall von Wohnungseigentum am Ende rund drei Prozentpunkte höher als der im Fall von Gebäudeeigentum, wohingegen sich in der Pilotphase noch anteilig mehr untersuchungsrelevante Gebäude- als Wohnungseigentümer an der Befragung beteiligten. Der Abstand zwischen der Rücklaufquote in Bezug auf alle auswertbaren Fragebögen und der in Bezug auf die Teilmenge der als untersuchungsrelevant identifizierten Fragebögen ist dagegen für beide Befragungsstäbe mit rund fünf Prozentpunkten ungefähr gleich.

Anhang B: Standardfehler und Fallzahlen

Die nachfolgenden Tabellen weisen die (geschätzten) Standardfehler sowie – in Klammern – die korrespondierenden Fallzahlen aus. Die Standardfehler haben stets dieselben Einheiten wie die zugrunde liegenden Schätzwerte, zum Beispiel Prozent(punkte) (%) oder Quadratmeter (qm).

Fast alle Tabellen beziehen sich auf Mittelwertschätzungen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Anteilsschätzungen⁸⁴ bei nicht-metrischen, d.h. nominal- oder ordinalskalierten Merkmalen (z.B. Familienstand, aber auch klassifizierte metrische Merkmale wie z.B. Altersklassen) und Mittelwertschätzungen bei metrischen Merkmalen (z.B. Geldbeträge). Im ersten Fall bezieht sich der in jeder Tabellenzelle eingeklammerte ganzzahlige Wert auf die Anzahl der Stichprobenfälle, die die entsprechende Merkmalsausprägung (z.B. einen bestimmten Familienstand) aufweisen. Nur dann, wenn die Gesamtzahl der der Anteilsberechnung zugrunde liegenden Fälle nicht aus der Tabelle hervorgeht, ist in der Klammer nach einem Schrägstrich („/“) ein weiterer, in aller Regel größerer (aber nie kleinerer) Wert aufgeführt, der diese Gesamtzahl angibt. Im Fall von metrischen Merkmalen bezieht sich der in Klammern angegebene Wert dagegen stets auf die Gesamtzahl der der Mittelwertschätzung zugrunde liegenden Fälle.

Einige wenige Tabellen beziehen sich auf Merkmalssummenschätzungen, konkret auf (hochgerechnete) Fallzahlen (z.B. geschätzte Zahl untersuchungsrelevanter Mietwohnungen in Deutschland). Der eingeklammerte Wert steht hier für die Zahl der hinter den hochgerechneten Fallzahlen stehenden Befragungsfälle im Datensatz (z.B. Zahl der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Datensatz).

zu Tabelle 3:

	absolut	relativ
alle Mehrfamilienhäuser (GWZ 2011)	Vollerhebung	Vollerhebung
... davon untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser	57,5 (2.901)	1,7 (2.901)
... davon im Gebäudeeigentum	46,0 (1.911)	1,3 (1.911)
... davon im Wohnungseigentum	34,4 (990)	1,0 (990)

zu Tabelle 4:

	absolut	relativ
alle Wohnungen (GWZ 2011)	Vollerhebung	Vollerhebung
... davon in Mehrfamilienhäusern (GWZ 2011)	Vollerhebung	Vollerhebung
... davon untersuchungsrelevante Mietwohnungen	410,8 (11.278)	1,0 (11.278)
... davon im Gebäudeeigentum	278,8 (10.285)	0,7 (10.285)
... davon im Wohnungseigentum	301,7 (993)	0,7 (993)

zu Tabelle 5:

	absolut	relativ
nur Gebäudeeigentum	59,4 (1.346)	1,7 (1.346)
nur Wohnungseigentum	320,8 (766)	2,0 (766)
Gebäude- und Wohnungseigentum	22,8 (369)	0,6 (369)
insgesamt	327,1 (2.481)	0,0 (2.481)

⁸⁴ Zu beachten ist, dass Anteilsschätzungen besondere Mittelwertschätzungen sind, nämlich Mittelwertschätzungen für ein dichotomes Merkmal mit den Merkmalsausprägungen 1 („trifft zu“) und 0 („trifft nicht zu“).

zu Tabelle 6:

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt		zum Vergleich: alle Mehrfamilienhäuser (GWZ 2011)	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
insgesamt	46,0 (1.911)	0,0 (1.911)	34,4 (990)	0,0 (990)	57,5 (2.901)	0,0 (2.901)	Vollerhebung	
geographische Lage								
West	43,1 (1.526)	1,2 (1.526)	33,4 (789)	1,0 (789)	54,5 (2.315)	0,9 (2.315)	Vollerhebung	
Ost (incl. Berlin)	16,2 (385)	1,2 (385)	8,4 (201)	1,0 (201)	18,2 (586)	0,9 (586)	Vollerhebung	
Gemeindegrößenklasse (Zensus 2011)								
unter 20.000	33,7 (440)	2,4 (440)	24,1 (233)	2,6 (233)	41,4 (673)	1,8 (673)	Vollerhebung	
20.000 bis 99.999	26,9 (783)	2,2 (783)	21,3 (410)	2,6 (410)	34,3 (1.193)	1,7 (1.193)	Vollerhebung	
100.000 bis 499.999	15,7 (548)	1,4 (548)	19,5 (273)	2,3 (273)	25,0 (821)	1,3 (821)	Vollerhebung	
500.000 und mehr	31,6 (140)	2,3 (140)	20,3 (74)	2,3 (74)	37,5 (214)	1,7 (214)	Vollerhebung	
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
entspannt	29,6 (588)	2,3 (588)	14,6 (298)	1,9 (298)	33,1 (886)	1,6 (886)	Vollerhebung	
neutral	21,3 (261)	1,8 (261)	16,9 (150)	2,1 (150)	27,2 (411)	1,3 (411)	Vollerhebung	
angespannt	42,8 (1.062)	2,2 (1.062)	34,0 (542)	2,3 (542)	54,7 (1.604)	1,6 (1.604)	Vollerhebung	
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I	30,7 (139)	2,4 (139)	12,6 (70)	1,6 (70)	33,2 (209)	1,6 (209)	Vollerhebung	
Mietenstufe II	37,5 (476)	2,9 (476)	19,9 (242)	2,6 (242)	42,4 (718)	2,0 (718)	Vollerhebung	
Mietenstufe III	31,8 (726)	2,7 (726)	29,0 (391)	3,4 (391)	43,0 (1.117)	2,1 (1.117)	Vollerhebung	
Mietenstufe IV	20,6 (289)	1,8 (289)	21,7 (142)	2,7 (142)	29,9 (431)	1,5 (431)	Vollerhebung	
Mietenstufe V	37,6 (200)	2,9 (200)	20,3 (91)	2,5 (91)	42,8 (291)	2,0 (291)	Vollerhebung	
Mietenstufe VI	29,1 (81)	2,3 (81)	28,9 (54)	3,3 (54)	41,0 (135)	1,9 (135)	Vollerhebung	

zu Tabelle 7:

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt		zum Vergleich: alle Mehrfamilienhauswohnungen (Stand: 31.12.2009)	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
insgesamt	278,8 (10.285)	0,0 (10.285)	301,7 (993)	0,0 (993)	410,8 (11.278)	0,0 (11.278)	Vollerhebung	
geographische Lage								
West	251,3 (8.015)	1,7 (8.015)	289,8 (795)	1,9 (795)	383,6 (8.810)	1,3 (8.810)	Vollerhebung	
Ost (incl. Berlin)	120,6 (2.270)	1,7 (2.270)	84,1 (198)	1,9 (198)	147,0 (2.468)	1,3 (2.468)	Vollerhebung	
Gemeindegrößenklasse (Einwohner; Stand: 31.12.2009)								
unter 20.000	182,5 (1.980)	2,5 (1.980)	146,5 (234)	3,0 (234)	234,0 (2.214)	1,9 (2.214)	Vollerhebung	
20.000 bis 99.999	117,3 (3.752)	2,0 (3.752)	146,9 (413)	3,2 (413)	188,0 (4.165)	1,8 (4.165)	Vollerhebung	
100.000 bis 499.999	98,2 (3.299)	1,8 (3.299)	238,1 (273)	4,4 (273)	257,5 (3.572)	2,1 (3.572)	Vollerhebung	
500.000 und mehr	208,9 (1.254)	2,8 (1.254)	151,6 (73)	3,3 (73)	258,1 (1.327)	2,1 (1.327)	Vollerhebung	
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
entspannt	169,5 (3.397)	2,5 (3.397)	135,0 (292)	2,9 (292)	216,7 (3.689)	1,9 (3.689)	Vollerhebung	
neutral	85,7 (1.209)	1,4 (1.209)	78,2 (155)	1,8 (155)	116,0 (1.364)	1,1 (1.364)	Vollerhebung	
angespannt	246,6 (5.679)	2,4 (5.679)	280,7 (546)	3,3 (546)	373,6 (6.225)	1,9 (6.225)	Vollerhebung	
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I	176,8 (631)	2,7 (631)	81,0 (70)	1,8 (70)	194,5 (701)	1,7 (701)	Vollerhebung	
Mietenstufe II	177,5 (2.198)	2,8 (2.198)	101,2 (250)	2,4 (250)	204,4 (2.448)	1,9 (2.448)	Vollerhebung	
Mietenstufe III	141,4 (3.741)	2,5 (3.741)	158,4 (383)	3,5 (383)	212,3 (4.124)	2,1 (4.124)	Vollerhebung	
Mietenstufe IV	135,6 (2.031)	2,2 (2.031)	256,0 (146)	4,9 (146)	289,7 (2.177)	2,4 (2.177)	Vollerhebung	
Mietenstufe V	217,9 (1.256)	3,3 (1.256)	151,4 (92)	3,3 (92)	265,4 (1.348)	2,4 (1.348)	Vollerhebung	
Mietenstufe VI	145,1 (428)	2,3 (428)	155,4 (52)	3,4 (52)	212,6 (480)	1,9 (480)	Vollerhebung	

zu Abbildung 8, Abbildung 9 und Tabelle 8:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
„normal“ vermietet	1,0 (6.931)	2,7 (1.960)	1,0 (8.891)	1,9 (718)	4,4 (176)	1,7 (894)	1,0 (7.649)	2,4 (2.136)	0,9 (9.785)
als Sozialwohnung vermietet	0,8 (500)	1,8 (106)	0,8 (606)	0,8 (10)	1,9 (5)	0,7 (15)	0,6 (510)	1,4 (111)	0,5 (621)
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	0,3 (127)	1,0 (50)	0,3 (177)	1,4 (47)	1,1 (11)	1,2 (58)	0,6 (174)	0,8 (61)	0,5 (235)
derzeit leer stehend	0,7 (226)	1,5 (100)	0,6 (326)	1,2 (15)	3,7 (5)	1,2 (20)	0,6 (241)	1,7 (105)	0,6 (346)
insgesamt	0,0 (7.784)	0,0 (2.216)	0,0 (10.000)	0,0 (790)	0,0 (197)	0,0 (987)	0,0 (8.574)	0,0 (2.413)	0,0 (10.987)

zu Abbildung 10 und Tabelle 9:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Innenstadt/Ortskern	1,5 (343)	2,8 (101)	1,4 (444)	1,7 (107)	2,9 (27)	1,6 (134)	1,0 (450)	1,7 (128)	1,0 (578)
Stadtteil-/Ortsteilzentrum	1,9 (318)	2,7 (57)	1,7 (375)	2,1 (141)	4,8 (46)	1,9 (187)	1,4 (459)	2,1 (103)	1,3 (562)
Nähe Innenstadt/Ortskern	1,7 (491)	4,1 (146)	1,6 (637)	2,5 (263)	4,0 (62)	2,2 (325)	1,4 (754)	2,4 (208)	1,3 (962)
Stadt-/Ortsrand	1,8 (360)	4,0 (79)	1,7 (439)	2,6 (270)	4,4 (65)	2,3 (335)	1,5 (630)	2,5 (144)	1,4 (774)
insgesamt	0,0 (1.512)	0,0 (383)	0,0 (1.895)	0,0 (781)	0,0 (200)	0,0 (981)	0,0 (2.293)	0,0 (583)	0,0 (2.876)

zu Abbildung 11, Abbildung 12 und Tabelle 10:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 6	2,0 (1.130)	3,1 (268)	1,8 (1.398)	2,6 (434)	3,7 (75)	2,4 (509)	1,6 (1.562)	1,9 (343)	1,4 (1.907)
7 bis 12	1,5 (323)	2,3 (79)	1,3 (402)	2,3 (223)	3,8 (78)	2,1 (301)	1,3 (546)	1,7 (157)	1,2 (703)
13 bis 20	1,5 (44)	2,0 (24)	1,3 (68)	1,4 (57)	2,2 (15)	1,2 (72)	1,0 (101)	1,2 (39)	0,9 (140)
21 und mehr	0,5 (13)	0,8 (9)	0,4 (22)	1,3 (47)	2,4 (26)	1,2 (73)	0,6 (60)	0,9 (35)	0,5 (95)
insgesamt	0,0 (1.510)	0,0 (380)	0,0 (1.890)	0,0 (761)	0,0 (194)	0,0 (955)	0,0 (2.269)	0,0 (574)	0,0 (2.845)

zu Tabelle 11:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Untersuchungsgebäude	0,20 (1.510)	0,44 (380)	0,18 (1.890)	0,84 (686)	0,89 (156)	0,75 (842)	0,36 (2.196)	0,41 (536)	0,32 (2.732)
alle Mehrfamilienhäuser (GWZ 2011)	Vollerhe- bung								

zu Abbildung 13, Abbildung 14 und Tabelle 12:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 6	2,5 (4.279)	5,0 (972)	2,2 (5.251)	3,5 (439)	3,3 (76)	2,9 (515)	2,1 (4.718)	3,3 (1.048)	1,8 (5.766)
7 bis 12	2,1 (2.659)	4,9 (624)	1,9 (3.283)	3,1 (224)	4,8 (77)	2,7 (301)	1,8 (2.883)	3,5 (701)	1,6 (3.584)
13 bis 20	1,8 (665)	4,4 (373)	1,7 (1.038)	1,9 (56)	1,8 (14)	1,6 (70)	1,3 (721)	2,8 (387)	1,2 (1.108)
21 und mehr	1,3 (406)	3,4 (301)	1,2 (707)	4,5 (50)	6,4 (25)	3,9 (75)	2,1 (456)	3,2 (326)	1,8 (782)
insgesamt	0,0 (8.009)	0,0 (2.270)	0,0 (10.279)	0,0 (769)	0,0 (192)	0,0 (961)	0,0 (8.778)	0,0 (2.462)	0,0 (11.240)

zu Abbildung 15, Abbildung 16 und Tabelle 13:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 1918	1,6 (376)	4,1 (220)	1,6 (596)	1,8 (42)	3,2 (32)	1,7 (74)	1,2 (418)	2,3 (252)	1,2 (670)
1919 bis 1948	1,0 (153)	2,5 (92)	1,0 (245)	1,3 (31)	4,1 (32)	1,2 (63)	0,8 (184)	1,8 (124)	0,8 (308)
1949 bis 1957	1,2 (173)	0,6 (5)	1,1 (178)	1,3 (39)	3,0 (9)	1,2 (48)	0,9 (212)	1,0 (14)	0,8 (226)
1958 bis 1968	1,6 (282)	1,0 (9)	1,4 (291)	1,5 (99)	2,2 (18)	1,4 (117)	1,2 (381)	0,9 (27)	1,0 (408)
1969 bis 1978	1,7 (227)	3,0 (8)	1,6 (235)	2,1 (116)	2,3 (16)	1,9 (132)	1,3 (343)	1,7 (24)	1,2 (367)
1979 bis 1989	0,8 (115)	0,7 (6)	0,7 (121)	1,5 (96)	1,3 (10)	1,3 (106)	0,8 (211)	0,5 (16)	0,7 (227)
1990 bis 2001	1,3 (158)	2,2 (35)	1,1 (193)	2,5 (271)	3,3 (56)	2,3 (327)	1,3 (429)	1,5 (91)	1,1 (520)
ab 2002	0,3 (20)	0,5 (3)	0,3 (23)	1,3 (36)	1,4 (3)	1,2 (39)	0,6 (56)	0,5 (6)	0,5 (62)
insgesamt	0,0 (1.504)	0,0 (378)	0,0 (1.882)	0,0 (730)	0,0 (176)	0,0 (906)	0,0 (2.234)	0,0 (554)	0,0 (2.788)

zu Abbildung 17, Abbildung 18 und Tabelle 14:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 1918	1,7 (1.263)	2,0 (921)	1,3 (2.184)	6,0 (39)	4,4 (30)	4,6 (69)	1,9 (1.302)	1,8 (951)	1,5 (2.253)
1919 bis 1948	2,3 (461)	2,8 (308)	1,8 (769)	5,0 (27)	3,5 (30)	3,3 (57)	2,1 (488)	2,2 (338)	1,6 (826)
1949 bis 1957	2,6 (649)	3,8 (33)	2,4 (682)	5,7 (38)	4,6 (9)	5,0 (47)	2,4 (687)	3,3 (42)	2,2 (729)
1958 bis 1968	3,3 (1.200)	3,3 (98)	3,1 (1.298)	2,9 (95)	5,6 (18)	2,7 (113)	2,5 (1.295)	3,2 (116)	2,3 (1.411)
1969 bis 1978	1,7 (908)	8,5 (53)	1,7 (961)	3,9 (120)	2,0 (15)	3,8 (135)	2,3 (1.028)	5,4 (68)	2,2 (1.096)
1979 bis 1989	6,8 (449)	3,3 (51)	6,4 (500)	3,9 (99)	2,6 (10)	3,8 (109)	3,7 (548)	2,1 (61)	3,5 (609)
1990 bis 2001	2,7 (607)	2,0 (138)	2,1 (745)	2,6 (266)	3,6 (55)	2,2 (321)	1,9 (873)	2,4 (193)	1,6 (1.066)
ab 2002	4,3 (93)	20,4 (8)	4,5 (101)	9,1 (37)	0,9 (2)	8,7 (39)	6,6 (130)	9,1 (10)	6,2 (140)
insgesamt	1,2 (5.665)	1,3 (1.623)	1,0 (7.288)	2,1 (777)	2,5 (192)	1,8 (969)	1,1 (6.442)	1,3 (1.815)	0,9 (8.257)

Hinweis: Die Fallzahlen für die „insgesamt“-Zeile sind größer als die Summe der baualtersklassenspezifischen Fallzahlen. Ursächlich hierfür ist, dass für die „insgesamt“-Zeile auch Mietwohnungen berücksichtigt werden konnten, bei denen Angaben zum Baualter fehlten oder unplausibel waren.

zu Abbildung 19:

	insgesamt	West	Ost
Erbschaft	1,4 (476)	1,5 (423)	2,7 (53)
Schenkung, Übertragung	1,2 (332)	1,3 (273)	3,3 (59)
Rückübertragung	0,2 (13)	-	1,3 (13)
Kauf oder Errichtung als Neubau	1,7 (310)	2,0 (281)	2,4 (29)
Kauf als Bestandsgebäude	1,5 (727)	1,6 (508)	3,7 (219)
insgesamt	0,0 (1.858)	0,0 (1.485)	0,0 (373)

zu Abbildung 20, Abbildung 21 und Tabelle 15:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Erbschaft	1,7 (2.061)	6,0 (371)	1,8 (2.432)	1,4 (59)	1,0 (9)	1,2 (68)	1,2 (2.120)	3,7 (380)	1,2 (2.500)
Schenkung, Übertragung	1,6 (1.442)	2,7 (299)	1,4 (1.741)	1,5 (43)	2,0 (6)	1,3 (49)	1,1 (1.485)	1,9 (305)	1,0 (1.790)
Rückübertragung	-	1,6 (79)	0,3 (79)	-	-	-	-	1,0 (79)	0,2 (79)
Kauf / Errichtung Neubau	2,5 (1.598)	4,7 (217)	2,2 (1.815)	3,5 (287)	4,5 (55)	3,0 (342)	2,1 (1.885)	3,4 (272)	1,8 (2.157)
Kauf als Bestand	1,8 (2.725)	4,9 (1.259)	1,7 (3.984)	3,7 (401)	5,3 (127)	3,2 (528)	1,9 (3.126)	3,7 (1.386)	1,7 (4.512)
insgesamt	0,0 (7.826)	0,0 (2.225)	0,0 (10.051)	0,0 (790)	0,0 (197)	0,0 (987)	0,0 (8.616)	0,0 (2.422)	0,0 (11.038)

zu Abbildung 22:

	insgesamt	West	Ost
mittlere Haltedauer	0,6 (1.803)	0,6 (1.435)	0,7 (368)

zu Abbildung 23:

	insgesamt	West	Ost
bis 5 Jahre	0,9 (234)	1,1 (185)	2,0 (49)
6 bis 10 Jahre	0,9 (280)	1,1 (222)	1,7 (58)
11 bis 15 Jahre	1,2 (299)	1,3 (209)	3,3 (90)
16 bis 20 Jahre	1,4 (347)	1,5 (236)	3,4 (111)
21 bis 25 Jahre	0,8 (139)	0,9 (128)	0,8 (11)
26 bis 30 Jahre	0,7 (130)	0,8 (115)	1,2 (15)
31 bis 35 Jahre	0,7 (108)	0,8 (105)	1,6 (3)
36 bis 40 Jahre	1,1 (118)	1,3 (105)	1,4 (13)
41 bis 45 Jahre	0,6 (75)	0,7 (70)	0,5 (5)
46 bis 50 Jahre	1,4 (36)	1,6 (30)	0,5 (6)
über 50 Jahre	0,6 (37)	0,6 (30)	0,7 (7)
insgesamt	0,0 (1.803)	0,0 (1.435)	0,0 (368)

zu Abbildung 24:

	Erbschaft	Schenkung, Übertragung	Kauf oder Errich- tung als Neubau	Kauf als Bestands- gebäude	insgesamt
Haltedauer bis 20 Jahre	3,3 (229)	3,3 (182)	4,8 (109)	2,6 (321)	1,8 (841)
Haltedauer über 20 Jahre	3,3 (168)	3,3 (74)	4,8 (155)	2,6 (171)	1,8 (568)
insgesamt	0,0 (397)	0,0 (256)	0,0 (264)	0,0 (492)	0,0 (1.409)

zu Abbildung 25:

	insgesamt	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	West	Ost
mittlere Haltedauer	0,5 (10.640)	0,7 (9.690)	0,8 (950)	0,6 (8.314)	1,0 (2.326)

zu Abbildung 26, Abbildung 27 und Tabelle 16:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
bis 5 Jahre	1,3 (977)	2,5 (301)	1,1 (1.278)	2,9 (138)	5,6 (29)	2,6 (167)	1,4 (1.115)	2,7 (330)	1,3 (1.445)
6 bis 10 Jahre	1,2 (1.238)	1,7 (320)	1,0 (1.558)	2,4 (136)	3,5 (30)	2,1 (166)	1,2 (1.374)	1,7 (350)	1,1 (1.724)
11 bis 15 Jahre	1,2 (1.070)	4,0 (526)	1,3 (1.596)	2,6 (190)	5,3 (82)	2,3 (272)	1,3 (1.260)	3,2 (608)	1,2 (1.868)
16 bis 20 Jahre	1,5 (1.167)	3,4 (635)	1,4 (1.802)	2,8 (165)	4,7 (44)	2,4 (209)	1,5 (1.332)	2,7 (679)	1,3 (2.011)
21 bis 25 Jahre	1,0 (696)	0,8 (88)	0,8 (784)	1,5 (47)	1,4 (1)	1,2 (48)	0,9 (743)	0,7 (89)	0,7 (832)
26 bis 30 Jahre	0,9 (642)	0,8 (66)	0,7 (708)	1,6 (41)	0,6 (1)	1,3 (42)	0,9 (683)	0,6 (67)	0,7 (750)
31 bis 35 Jahre	1,1 (631)	4,6 (32)	1,3 (663)	0,7 (24)	0,0 (0)	0,6 (24)	0,7 (655)	2,8 (32)	0,8 (687)
36 bis 40 Jahre	1,8 (525)	1,5 (89)	1,5 (614)	2,4 (15)	0,1 (1)	2,0 (16)	1,4 (540)	0,9 (90)	1,2 (630)
41 bis 45 Jahre	0,9 (341)	0,6 (25)	0,7 (366)	0,9 (4)	4,7 (1)	1,1 (5)	0,6 (345)	1,8 (26)	0,6 (371)
46 bis 50 Jahre	2,0 (142)	0,5 (15)	1,6 (157)	0,2 (1)	0,0 (0)	0,2 (1)	1,2 (143)	0,3 (15)	1,0 (158)
über 50 Jahre	0,6 (124)	1,4 (40)	0,5 (164)	0,0 (0)	0,0 (0)	0,0 (0)	0,3 (124)	0,8 (40)	0,3 (164)
insgesamt	0,0 (7.553)	0,0 (2.137)	0,0 (9.690)	0,0 (761)	0,0 (189)	0,0 (950)	0,0 (8.314)	0,0 (2.326)	0,0 (10.640)

zu Abbildung 28:

	insgesamt	West	Ost
Alleineigentümer	1,6 (1.149)	1,7 (919)	3,2 (230)
Ehepaar	1,4 (393)	1,6 (325)	2,8 (68)
Erbengemeinschaft	1,1 (164)	1,1 (137)	3,1 (27)
GbR	0,8 (173)	0,9 (121)	2,4 (52)
insgesamt	0,0 (1.879)	0,0 (1.502)	0,0 (377)

zu Abbildung 29:

	insgesamt	West	Ost
2 Eigentümer	3,6 (161)	3,7 (122)	7,1 (39)
3 Eigentümer	3,7 (71)	3,4 (53)	9,9 (18)
4 Eigentümer	2,3 (50)	2,7 (41)	4,5 (9)
5 und mehr Eigentümer	1,8 (18)	1,6 (13)	5,8 (5)
insgesamt	0,0 (300)	0,0 (229)	0,0 (71)

zu Abbildung 30, Abbildung 31 und Tabelle 17:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
Alleineigentümer	2,0 (4.719)	5,1 (1.315)	1,9 (6.034)	3,7 (467)	5,4 (117)	3,2 (584)	1,9 (5.186)	3,8 (1.432)	1,7 (6.618)
Ehepaar	1,6 (1.548)	2,7 (327)	1,4 (1.875)	3,6 (296)	5,1 (58)	3,1 (354)	1,8 (1.844)	2,5 (385)	1,5 (2.229)
Erbengemeinschaft	1,1 (701)	2,2 (187)	1,0 (888)	1,5 (15)	0,9 (6)	1,2 (21)	0,9 (716)	1,4 (193)	0,8 (909)
GbR	1,3 (876)	3,2 (382)	1,2 (1.258)	0,4 (12)	2,1 (12)	0,5 (24)	0,7 (888)	2,1 (394)	0,7 (1.282)
insgesamt	0,0 (7.844)	0,0 (2.211)	0,0 (10.055)	0,0 (790)	0,0 (193)	0,0 (983)	0,0 (8.634)	0,0 (2.404)	0,0 (11.038)

zu Abbildung 32:

	insgesamt	West	Ost
gleiches Gebäude	1,4 (454)	1,5 (330)	4,2 (124)
gleiche Kommune	1,8 (702)	2,1 (609)	2,7 (93)
bis 50 km	1,2 (402)	1,4 (348)	1,7 (54)
51 bis 100 km	0,6 (60)	0,6 (47)	1,3 (13)
101 bis 200 km	0,5 (68)	0,6 (54)	0,7 (14)
über 200 km	0,9 (167)	0,8 (90)	3,5 (77)
insgesamt	0,0 (1.853)	0,0 (1.478)	0,0 (375)

zu Abbildung 33, Abbildung 34 und Tabelle 18:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
gleiches Gebäude	1,3 (1.056)	3,3 (427)	1,2 (1.483)	1,2 (53)	0,8 (9)	1,0 (62)	0,9 (1.109)	2,1 (436)	0,8 (1.545)
gleiche Kommune	2,3 (3.518)	4,2 (664)	2,1 (4.182)	4,0 (320)	4,8 (48)	3,4 (368)	2,2 (3.838)	3,2 (712)	1,9 (4.550)
bis 50 km	1,8 (2.082)	2,1 (366)	1,5 (2.448)	3,9 (272)	2,5 (36)	3,4 (308)	2,0 (2.354)	1,6 (402)	1,7 (2.756)
51 bis 100 km	0,7 (307)	1,2 (66)	0,6 (373)	1,2 (41)	0,4 (4)	0,9 (45)	0,6 (348)	0,8 (70)	0,5 (418)
101 bis 200 km	0,7 (298)	0,9 (80)	0,6 (378)	0,9 (28)	2,4 (11)	0,9 (39)	0,5 (326)	1,1 (91)	0,5 (417)
über 200 km	0,8 (519)	4,3 (560)	1,2 (1.079)	2,1 (64)	5,8 (83)	2,4 (147)	1,0 (583)	3,4 (643)	1,2 (1.226)
insgesamt	0,0 (7.780)	0,0 (2.163)	0,0 (9.943)	0,0 (778)	0,0 (191)	0,0 (969)	0,0 (8.558)	0,0 (2.354)	0,0 (10.912)

zu Abbildung 35, Abbildung 36 und Tabelle 19:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
1	0,1 (21)	0,2 (10)	0,1 (31)	4,1 (376)	6,2 (80)	3,6 (456)	1,8 (397)	2,4 (90)	1,5 (487)
2 bis 5	1,6 (1.716)	3,2 (497)	1,5 (2.213)	3,1 (259)	5,7 (56)	2,8 (315)	1,6 (1.975)	2,9 (553)	1,4 (2.528)
6 bis 15	2,0 (2.985)	3,3 (630)	1,7 (3.615)	2,8 (83)	5,1 (24)	2,5 (107)	1,7 (3.068)	2,8 (654)	1,5 (3.722)
16 bis 30	1,9 (1.823)	3,3 (350)	1,6 (2.173)	3,5 (18)	1,2 (10)	2,9 (28)	1,8 (1.841)	2,1 (360)	1,6 (2.201)
31 und mehr	2,5 (1.122)	6,5 (678)	2,5 (1.800)	0,4 (11)	1,5 (10)	0,4 (21)	1,5 (1.133)	4,1 (688)	1,4 (1.821)
insgesamt	0,0 (7.667)	0,0 (2.165)	0,0 (9.832)	0,0 (747)	0,0 (180)	0,0 (927)	0,0 (8.414)	0,0 (2.345)	0,0 (10.759)

zu Abbildung 37 und Tabelle 20:

	Privateigentümer insgesamt	reine Gebäudeeigentümer	Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum	reine Wohnungseigentümer
1	2,0 (486)	1,1 (31)	-	2,7 (455)
2 bis 5	2,0 (948)	2,5 (613)	4,9 (75)	2,6 (260)
6 bis 15	0,7 (637)	2,0 (438)	4,7 (160)	0,7 (39)
16 bis 30	0,2 (230)	0,7 (157)	1,9 (70)	0,0 (3)
31 und mehr	0,1 (155)	0,2 (94)	1,8 (60)	0,0 (1)
insgesamt	0,0 (2.456)	0,0 (1.333)	0,0 (365)	0,0 (758)

zu Abbildung 38 und Abbildung 39:

	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer	Privateigentümer insgesamt	Bevölkerung (Stand: 31.12.2010)
unter 30 Jahre	0,4 (10)	0,6 (7)	0,5 (17)	Vollerhebung
30 bis 34 Jahre	0,4 (28)	0,6 (18)	0,4 (46)	Vollerhebung
35 bis 39 Jahre	0,6 (55)	0,6 (30)	0,5 (85)	Vollerhebung
40 bis 45 Jahre	0,6 (109)	4,5 (68)	3,2 (177)	Vollerhebung
45 bis 49 Jahre	1,1 (178)	1,7 (102)	1,3 (280)	Vollerhebung
50 bis 54 Jahre	1,1 (199)	2,3 (89)	1,7 (288)	Vollerhebung
55 bis 59 Jahre	1,2 (216)	2,2 (102)	1,6 (318)	Vollerhebung
60 bis 64 Jahre	2,5 (259)	3,6 (98)	2,7 (357)	Vollerhebung
65 bis 69 Jahre	1,4 (244)	2,5 (116)	1,8 (360)	Vollerhebung
70 bis 74 Jahre	2,5 (180)	2,3 (73)	1,8 (253)	Vollerhebung
75 bis 79 Jahre	0,9 (97)	1,8 (22)	1,3 (119)	Vollerhebung
80 bis 84 Jahre	0,5 (50)	1,8 (16)	1,3 (66)	Vollerhebung
85 Jahre und älter	0,8 (29)	0,1 (5)	0,2 (34)	Vollerhebung
insgesamt	0,0 (1.654)	0,0 (746)	0,0 (2.400)	Vollerhebung

zu Abbildung 40:

	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer	Privateigentümer insgesamt
Durchschnittsalter	0,6 (1.654)	1,1 (746)	0,8 (2.400)

zu Abbildung 41 und Abbildung 42:

	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer	Privateigentümer insgesamt	Bevölkerung (Mikrozensus 2011)
1 Mitglied	1,4 (272)	2,2 (119)	1,7 (391)	nicht veröffentlicht
2 Mitglieder	2,3 (852)	4,5 (384)	3,3 (1.236)	nicht veröffentlicht
3 Mitglieder	1,2 (235)	3,4 (104)	2,5 (339)	nicht veröffentlicht
4 Mitglieder	1,5 (216)	4,4 (113)	3,2 (329)	nicht veröffentlicht
5 und mehr Mitglieder	0,5 (87)	1,2 (32)	0,9 (119)	nicht veröffentlicht
insgesamt	0,0 (1.662)	0,0 (752)	0,0 (2.414)	nicht veröffentlicht

zu Abbildung 43:

	Privateigentümer insgesamt	Bevölkerung (Stand: 31.12.2010)
ledig	1,4 (277)	Vollerhebung
verheiratet	2,1 (1.805)	Vollerhebung
verwitwet	1,5 (201)	Vollerhebung
geschieden	0,6 (160)	Vollerhebung
insgesamt	0,0 (2.443)	Vollerhebung

zu Abbildung 44:

	Privateigentümer insgesamt	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer
kein Kind	2,1 (438)	1,3 (274)	2,8 (164)
1 Kind	1,8 (446)	1,5 (307)	2,4 (139)
2 Kinder	2,9 (1.028)	2,4 (703)	4,0 (325)
3 Kinder	1,5 (403)	1,4 (301)	2,0 (102)
4 Kinder	0,8 (98)	2,3 (78)	0,6 (20)
5 und mehr Kinder	0,3 (31)	0,5 (22)	0,4 (9)
insgesamt	0,0 (2.444)	0,0 (1.685)	0,0 (759)

zu Abbildung 45:

	Privateigentümer insgesamt	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer
unter 250	4,1 (363)	1,6 (156)	5,6 (207)
250 – 499	3,4 (194)	1,6 (72)	4,6 (122)
500 – 749	1,9 (168)	1,2 (98)	2,6 (70)
750 – 999	1,2 (123)	1,1 (84)	1,5 (39)
1.000 – 1499	1,1 (207)	1,9 (153)	1,3 (54)
1.500 – 1.999	0,9 (148)	1,3 (116)	1,1 (32)
2.000 – 2.999	1,6 (159)	1,1 (143)	2,1 (16)
3.000 – 4.999	0,7 (163)	1,2 (145)	0,9 (18)
5.000 – 9.999	0,3 (117)	0,8 (113)	0,3 (4)
10.000 – 19.999	0,1 (51)	0,5 (50)	0,1 (1)
20.000 und mehr	0,1 (62)	0,4 (57)	0,1 (5)
insgesamt	0,0 (1.755)	0,0 (1.187)	0,0 (568)

zu Abbildung 46:

	monatliches Nettoeinkommen ohne Einkommen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen	monatliche Einkünfte aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen	Anteile
unter 2.000	95 (157)	137 (157)	3,2 (157)
2.000 bis 2.999	49 (279)	42 (279)	2,3 (279)
3.000 bis 3.999	68 (307)	57 (307)	2,3 (307)
4.000 bis 4.999	57 (230)	56 (230)	4,3 (230)
5.000 bis 7.499	233 (336)	161 (336)	2,4 (336)
7.500 bis 9.999	304 (130)	373 (130)	1,9 (130)
10.000 bis 14.999	432 (100)	415 (100)	0,4 (100)
15.000 bis 19.999	952 (49)	1.077 (49)	0,1 (49)
20.000 und mehr	5.720 (123)	1.559 (123)	0,7 (123)
insgesamt	-	-	0,0 (1.711)

zu Abbildung 47 und Abbildung 48:

	Gebäudeeigentümer	reine Wohnungseigentümer	Privateigentümer insgesamt	Bevölkerung (Stand: 2008)
Selbständige	1,7 (464)	2,1 (127)	1,6 (591)	< 0,1 (3.272)
Arbeiter/Angestellte	2,5 (411)	3,2 (266)	2,4 (677)	< 0,2 (35.841)
Beamte	1,1 (95)	4,3 (75)	3,1 (170)	< 0,1 (5.573)
Rentner/Pensionäre	2,7 (642)	4,3 (256)	3,2 (898)	< 0,2 (20.448)
sonstiger Status	0,4 (61)	1,3 (33)	1,0 (94)	< 0,2 (35.396)
insgesamt	0,0 (1.673)	0,0 (757)	0,0 (2.430)	0,0 (100.530)

Hinweis: Mangels Kenntnis des genauen Stichprobendesigns wird im Fall der EVS (rechte Spalte) nur eine konservative Abschätzung für die Obergrenze des Standardfehlers angegeben.

zu Abbildung 50 und Tabelle 21:

	insgesamt			Kauf			andere Erwerbsarten		
	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt
in 1.000									
West	251,3 (8.015)	289,8 (795)	383,6 (8.810)	211,9 (4.323)	275,1 (688)	347,3 (5.011)	127,2 (3.503)	77,8 (102)	149,1 (3.605)
Ost	120,6 (2.270)	84,1 (198)	147,0 (2.468)	86,6 (1.476)	81,0 (182)	118,6 (1.658)	89,5 (749)	20,8 (15)	91,9 (764)
insgesamt	278,8 (10.285)	301,7 (993)	410,8 (11.278)	228,9 (5.799)	286,8 (870)	367,0 (6.669)	155,5 (4.252)	80,5 (117)	175,1 (4.369)

Hinweis: Auf den Nachweis der Standardfehler und Fallzahlen für die Relativwerte wird verzichtet, da Letztere nicht unter Rückgriff auf den Auswertungsdatensatz geschätzt wurden, sondern sich direkt aus den Absolutwerten ergeben.

zu Tabelle 22 und Abbildung 51:

	insgesamt			Kauf			andere Erwerbsarten		
	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt
in 1.000									
West	66,4 (977)	126,7,4 (138)	143,1 (1.115)	53,1 (467)	123,7 (111)	134,7 (578)	50,0 (481)	30,5 (27)	58,6 (508)
Ost	29,3 (301)	49,7 (29)	57,7 (330)	26,3 (228)	43,7 (23)	51,0 (251)	16,3 (73)	19,0 (6)	25,1 (79)
insgesamt	72,6 (1.278)	136,1 (167)	154,3 (1.445)	59,3 (695)	131,2 (134)	144,0 (829)	52,6 (554)	35,9 (33)	63,7 (587)

Hinweis: Auf den Nachweis der Standardfehler und Fallzahlen für die Relativwerte wird verzichtet, da Letztere nicht unter Rückgriff auf den Auswertungsdatensatz geschätzt wurden, sondern sich direkt aus den Absolutwerten ergeben.

zu Abbildung 52:

	überhaupt nicht wichtig	wenig wichtig	in mittlerem Maße wichtig	ziemlich wichtig	sehr wichtig
ungeteilte Untersuchungsgebäude, insgesamt					
Selbstnutzung	2,2 (461)	1,3 (71)	1,1 (55)	1,3 (74)	2,0 (246)
Erwerb für Verwandte	2,2 (627)	1,7 (62)	1,2 (54)	1,1 (46)	1,5 (26)
Alterssicherung	0,7 (35)	0,7 (23)	1,6 (153)	2,1 (298)	2,5 (467)
sichere Anlageform	1,0 (51)	0,8 (40)	1,6 (153)	2,2 (374)	2,3 (269)
steuerlich vorteilhaft	1,9 (95)	1,5 (134)	2,0 (245)	2,1 (228)	1,9 (164)
erwartete Wertsteigerung	1,8 (65)	1,7 (106)	1,9 (253)	1,9 (293)	1,4 (152)
günstiges Angebot	2,0 (134)	1,7 (115)	2,0 (256)	2,2 (209)	1,4 (125)
(Wieder-) Verkaufsabsicht	2,6 (459)	2,1 (205)	1,6 (117)	1,1 (51)	0,6 (19)
ungeteilte Untersuchungsgebäude, in den letzten fünf Jahren erworben					
Selbstnutzung	6,1 (59)	4,9 (12)	2,5 (10)	1,3 (6)	5,2 (26)
Erwerb für Verwandte	5,3 (78)	2,5 (10)	5,0 (10)	1,8 (6)	1,4 (2)
Alterssicherung	1,8 (3)	1,3 (3)	5,8 (21)	5,4 (42)	6,0 (49)
sichere Anlageform	1,8 (3)	1,5 (6)	3,7 (17)	5,5 (59)	5,8 (31)
steuerlich vorteilhaft	3,6 (17)	4,0 (19)	6,0 (35)	5,9 (31)	2,8 (11)
erwartete Wertsteigerung	3,4 (12)	2,5 (10)	5,9 (28)	5,5 (44)	4,8 (18)
günstiges Angebot	1,7 (7)	4,9 (10)	3,8 (26)	5,6 (44)	5,5 (27)
(Wieder-) Verkaufsabsicht	6,3 (50)	6,3 (35)	3,5 (18)	2,0 (8)	1,6 (1)
untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum, insgesamt					
Selbstnutzung	3,9 (354)	1,6 (111)	2,3 (62)	1,3 (49)	4,2 (135)
Erwerb für Verwandte	3,6 (441)	2,9 (66)	2,0 (61)	1,1 (43)	2,0 (77)
Alterssicherung	2,1 (44)	2,8 (51)	2,9 (159)	3,7 (241)	3,3 (266)
sichere Anlageform	1,7 (31)	0,9 (38)	3,4 (175)	3,2 (319)	2,7 (140)
steuerlich vorteilhaft	2,5 (76)	2,3 (92)	3,8 (184)	3,1 (203)	3,0 (158)
erwartete Wertsteigerung	2,4 (40)	1,6 (102)	3,7 (251)	3,2 (208)	2,2 (92)
günstiges Angebot	1,7 (87)	2,9 (132)	3,7 (223)	2,8 (163)	2,0 (73)
(Wieder-) Verkaufsabsicht	3,4 (236)	3,5 (196)	3,2 (136)	1,8 (74)	1,7 (42)
untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum, in den letzten fünf Jahren erworben					
Selbstnutzung	10,8 (64)	3,3 (15)	9,6 (13)	6,1 (7)	1,6 (15)
Erwerb für Verwandte	9,4 (61)	6,0 (15)	8,9 (12)	0,7 (6)	5,0 (18)
Alterssicherung	2,3 (7)	2,7 (9)	5,1 (23)	7,6 (38)	8,7 (41)
sichere Anlageform	1,7 (6)	0,7 (2)	4,1 (21)	9,5 (51)	9,2 (34)
steuerlich vorteilhaft	4,1 (21)	8,6 (19)	9,0 (33)	6,7 (26)	5,1 (15)
erwartete Wertsteigerung	1,3 (5)	2,8 (16)	6,4 (36)	10,3 (33)	9,1 (22)
günstiges Angebot	1,1 (4)	7,0 (19)	7,0 (31)	8,0 (36)	9,3 (24)
(Wieder-) Verkaufsabsicht	6,7 (47)	8,9 (29)	8,1 (19)	7,2 (13)	2,3 (4)

zu Tabelle 23:

	insgesamt			in den letzten fünf Jahren erworben		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
alle ungeteilten Untersuchungsgebäude						
bis 6	1,8 (300/1.118)	5,0 (112/267)	1,7 (412/1.385)	4,0 (30/141)	8,5 (10/34)	3,6 (40/175)
7 und mehr	3,0 (51/379)	3,3 (19/112)	2,6 (70/491)	3,0 (3/43)	3,9 (2/15)	2,6 (5/58)
insgesamt	1,6 (351/1.497)	3,9 (131/379)	1,5 (482/1.876)	3,2 (33/184)	6,8 (12/49)	2,9 (45/233)
investiv erworbene ungeteilte Untersuchungsgebäude						
bis 6	2,6 (160/581)	6,1 (60/177)	2,4 (220/758)	5,6 (18/70)	9,0 (4/24)	4,8 (22/94)
7 und mehr	3,7 (15/198)	4,6 (6/67)	3,2 (21/265)	0,0 (0/18)	0,0 (0/10)	0,0 (0/28)
insgesamt	2,2 (175/779)	4,8 (66/244)	2,0 (241/1.023)	4,7 (18/88)	8,0 (4/34)	4,0 (22/122)

zu Tabelle 24:

Anschaffung	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltung- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	Haltedauer
1991 bis 2000	56,7 (65)	8,3 (65)	73,8 (65)	66,7 (65)	4,9 (65)	0,4 (65)
2001 bis 2010	143,6 (14)	0,0 (14)	103,9 (14)	114,0 (14)	7,7 (14)	0,5 (14)

zu Tabelle 25:

	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltung- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	Haltedauer
Anschaffung 1991 bis 2000						
Mietenstufe I oder II	52,3 (43)	43,6 (43)	58,5 (43)	38,1 (43)	0,5 (43)	2,8 (43)
Mietenstufe III oder IV	126,4 (54)	33,1 (53)	69,1 (53)	42,8 (53)	0,3 (53)	4,1 (53)
Mietenstufe V oder VI	176,2 (12)	31,1 (12)	138,7 (12)	83,8 (12)	1,0 (12)	12,1 (12)
insgesamt	69,1 (109)	26,0 (108)	46,7 (108)	28,4 (108)	0,3 (108)	2,7 (108)
Anschaffung 2001 bis 2010						
Mietenstufe I oder II	94,8 (37)	20,6 (37)	98,4 (37)	100,1 (37)	0,5 (37)	4,8 (37)
Mietenstufe III oder IV	51,0 (76)	36,1 (75)	47,9 (75)	47,4 (75)	0,5 (75)	3,9 (75)
Mietenstufe V oder VI	251,8 (19)	76,6 (19)	160,9 (19)	144,6 (19)	0,7 (19)	8,1 (19)
insgesamt	68,2 (132)	24,9 (131)	52,6 (131)	50,0 (131)	0,3 (131)	3,0 (131)

zu Tabelle 26:

Anschaffung	Anschaffungskosten	anschaffungsnahe Erhaltung- und Modernisierungsausgaben	Fremdkapitaleinsatz bei Anschaffung	Fremdkapitaleinsatz aktuell	jährliche Tilgung	Haltedauer
1991 bis 2000	71,5 (154)	7,4 (154)	87,6 (154)	103,7 (154)	5,5 (154)	0,3 (154)
2001 bis 2010	164,1 (45)	6,2 (45)	198,1 (45)	246,3 (45)	8,5 (45)	0,7 (45)

zu Tabelle 27:

	Anschaffungs- kosten	anschaffungsna- he Erhaltungs- und Modernisie- rungsausgaben	Fremdkapital- einsatz bei Anschaffung	Fremdkapital- einsatz aktuell	jährliche Tilgung	Haltedauer
Anschaffung 1991 bis 2000						
Mietenstufe I oder II	118,3 (64)	31,1 (64)	127,5 (64)	75,3 (64)	0,4 (64)	5,5 (64)
Mietenstufe III oder IV	81,4 (112)	18,3 (112)	94,8 (112)	92,9 (112)	0,3 (112)	5,1 (112)
Mietenstufe V oder VI	166,6 (19)	33,8 (19)	164,4 (19)	170,9 (19)	0,6 (19)	9,9 (19)
insgesamt	66,1 (195)	14,7 (195)	73,3 (195)	67,0 (195)	0,3 (195)	3,7 (195)
Anschaffung 2001 bis 2010						
Mietenstufe I oder II	104,3 (40)	38,9 (39)	89,2 (39)	71,4 (39)	0,7 (39)	16,5 (39)
Mietenstufe III oder IV	179,5 (106)	16,5 (106)	147,2 (106)	142,3 (106)	0,6 (106)	7,4 (106)
Mietenstufe V oder VI	330,3 (36)	13,3 (36)	232,0 (36)	271,2 (36)	0,8 (36)	20,7 (36)
insgesamt	190,7 (182)	11,1 (181)	152,9 (181)	144,5 (181)	0,5 (181)	8,8 (181)

zu Tabelle 28:

	Gebäudeeigentum			Wohnungseigentum			insgesamt		
	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.	West	Ost	insges.
insgesamt	0,7 (226/ 7.784)	1,5 (100/ 2.216)	0,6 (326/ 10.000)	1,2 (15/ 790)	3,7 (5/ 197)	1,2 (20/ 987)	0,6 (241/ 8.574)	1,7 (105/ 2.413)	0,6 (346/ 10.987)
Baualter									
bis 1948	1,2 (97/ 2.361)	1,9 (93/ 1.653)	1,0 (190/ 4.014)	6,7 (4/ 68)	8,7 (2/ 61)	5,3 (6/ 129)	1,9 (101/ 2.429)	2,6 (95/ 1.714)	1,5 (196/ 4.143)
1949 bis 1968	1,3 (71/ 2.524)	4,8 (4/ 157)	1,3 (75/ 2.681)	3,8 (4/ 137)	0,0 (0/ 28)	3,2 (4/ 165)	1,4 (75/ 2.661)	2,1 (4/ 185)	1,3 (79/ 2.846)
1969 bis 1989	1,3 (44/ 1.860)	2,9 (1/ 146)	1,2 (45/ 2.006)	1,1 (3/ 221)	2,4 (1/ 25)	1,0 (4/ 246)	0,8 (47/ 2.081)	2,0 (2/ 171)	0,8 (49/ 2.252)
ab 1990	0,9 (11/ 927)	0,8 (1/ 220)	0,7 (12/ 1.147)	1,8 (4/ 308)	3,2 (1/ 59)	1,6 (5/ 367)	1,2 (15/ 1.235)	2,0 (2/ 279)	1,0 (17/ 1.514)
Wohnungszahl im Gebäude									
bis 6	1,0 (133/ 4.152)	2,5 (54/ 939)	0,9 (187/ 5.091)	2,5 (10/ 435)	0,0 (0/ 75)	2,2 (10/ 510)	1,0 (143/ 4.587)	1,9 (54/ 1.014)	0,9 (197/ 5.601)
7 bis 12	0,8 (72/ 2.555)	2,4 (35/ 616)	0,8 (107/ 3.171)	2,5 (4/ 224)	2,8 (1/ 77)	2,1 (5/ 301)	1,2 (76/ 2.779)	1,8 (36/ 693)	1,0 (112/ 3.472)
13 bis 20	2,8 (16/ 665)	2,6 (4/ 360)	2,1 (20/ 1.025)	0,0 (0/ 56)	2,6 (1/ 14)	0,3 (1/ 70)	1,3 (16/ 721)	2,2 (5/ 374)	1,2 (21/ 1.095)
21 und mehr	2,1 (5/ 406)	2,4 (7/ 301)	1,7 (12/ 707)	0,0 (0/ 49)	12,0 (3/ 25)	3,1 (3/ 74)	0,4 (5/ 455)	8,4 (10/ 326)	2,5 (15/ 781)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt									
entspannt	1,8 (62/ 1.275)	1,6 (96/ 2.028)	1,2 (158/ 3.303)	1,2 (1/ 113)	3,9 (5/ 177)	2,5 (6/ 290)	1,3 (63/ 1.388)	1,8 (101/ 2.205)	1,2 (164/ 3.593)
neutral	2,1 (31/ 1.041)	6,6 (4/ 119)	2,0 (35/ 1.160)	5,2 (6/ 139)	0,0 (0/ 15)	4,9 (6/ 154)	2,6 (37/ 1.180)	3,5 (4/ 134)	2,0 (41/ 1.314)
angespannt	0,7 (133/ 5.468)	0,0 (0/ 69)	0,7 (133/ 5.537)	1,3 (8/ 538)	0,0 (0/ 5)	1,3 (8/ 543)	0,7 (141/ 6.006)	0,0 (0/ 74)	0,7 (141/ 6.080)

zu Tabelle 29 und Abbildung 53:

	ungeteilte Untersuchungsgebäude			untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
insgesamt						
Einnahmen übersteigen Ausgaben	1,8 (743)	3,5 (180)	1,6 (923)	3,3 (366)	5,3 (82)	2,9 (448)
kostendeckend	1,7 (512)	3,1 (136)	1,5 (648)	3,9 (290)	5,4 (71)	3,3 (361)
Ausgaben übersteigen Einnahmen	1,1 (182)	2,4 (49)	1,0 (231)	3,5 (118)	3,8 (40)	3,0 (158)
insgesamt	0,0 (1.437)	0,0 (365)	0,0 (1.802)	0,0 (774)	0,0 (193)	0,0 (967)

zu Tabelle 30:

	ungeteilte Untersuchungsgebäude			untersuchungsrelevante Mietwohnungen im Wohnungseigentum		
	West	Ost	insgesamt	West	Ost	insgesamt
insgesamt	1,1 (1.264/1.446)	2,4 (321/370)	1,0 (1.585/1.816)	3,5 (658/776)	3,8 (154/194)	3,0 (812/970)
Erwerbsart						
Erbschaft	2,3 (334/396)	5,9 (42/51)	2,2 (376/447)	3,6 (49/57)	4,8 (6/8)	3,3 (55/65)
Schenkung, Übertragung	2,3 (233/262)	6,4 (49/57)	2,2 (282/319)	1,7 (37/42)	0,0 (6/6)	1,4 (43/48)
Kauf / Errichtung Neubau	2,8 (241/265)	8,4 (25/29)	2,7 (266/294)	3,4 (232/284)	6,1 (44/54)	3,0 (276/338)
Kauf Bestand	1,7 (425/488)	2,7 (185/210)	1,5 (610/698)	5,9 (338/390)	5,1 (97/125)	4,8 (435/515)
bisherige Haltedauer						
bis 5 Jahre	2,3 (165/179)	5,5 (45/48)	2,1 (210/227)	2,0 (122/137)	3,1 (25/29)	1,7 (147/166)
6 bis 10 Jahre	3,0 (186/218)	3,1 (51/56)	2,6 (237/274)	6,4 (108/133)	1,0 (25/28)	5,6 (133/161)
11 bis 20 Jahre	1,9 (373/428)	4,2 (163/193)	1,8 (536/621)	2,4 (293/347)	5,5 (95/125)	2,3 (388/472)
21 Jahre und mehr	1,9 (476/547)	6,1 (49/59)	1,8 (525/606)	4,4 (109/127)	0,0 (4/4)	4,1 (113/131)
Baualter						
bis 1948	2,0 (427/504)	2,5 (263/302)	1,6 (690/806)	5,1 (56/64)	7,6 (47/60)	4,4 (103/124)
1949 bis 1968	2,2 (384/436)	0,0 (13/13)	2,2 (397/449)	4,9 (116/135)	1,5 (24/28)	4,1 (140/163)
1969 bis 1989	1,7 (282/322)	18,9 (9/12)	1,8 (291/334)	3,1 (192/217)	4,0 (18/24)	3,0 (210/241)
ab 1990	4,0 (161/170)	7,3 (30/37)	3,6 (191/207)	3,7 (245/303)	5,4 (47/58)	3,2 (292/361)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt						
entspannt	2,3 (205/227)	2,5 (288/334)	1,7 (493/561)	3,4 (93/110)	4,0 (138/174)	2,9 (231/284)
neutral	3,4 (189/219)	6,8 (26/28)	3,3 (215/247)	4,1 (111/132)	3,5 (13/15)	3,8 (124/147)
angespannt	1,4 (870/1.000)	9,3 (7/8)	1,4 (877/1.008)	4,5 (454/534)	17,3 (3/5)	4,4 (457/539)
0%	1,3 (1.092/1.235)	2,9 (262/294)	1,2 (1.354/1.529)	-	-	-
unter 25%	4,1 (63/74)	6,6 (21/27)	3,5 (84/101)	-	-	-
25% und mehr	5,4 (61/83)	7,3 (26/34)	4,6 (87/117)	-	-	-
unter 65 Jahren	1,3 (746/842)	3,3 (217/248)	1,2 (963/1.090)	4,9 (415/506)	5,2 (107/142)	4,1 (522/648)
65 Jahre und älter	2,2 (475/548)	3,7 (92/109)	2,0 (567/657)	3,3 (220/243)	2,1 (43/47)	2,9 (263/290)
Innenstadt/Ortskern	1,8 (282/325)	6,0 (83/99)	1,8 (365/424)	6,4 (85/105)	9,5 (20/27)	5,5 (105/132)
Stadtteil-/Ortsteilzentrum	2,0 (269/307)	2,1 (50/53)	1,8 (319/360)	3,0 (120/140)	6,0 (34/46)	2,7 (154/186)
Nähe Innenstadt/Ortskern	1,9 (408/465)	2,9 (125/143)	1,6 (533/608)	8,2 (225/261)	9,6 (49/58)	7,3 (274/319)
Stadt-/Ortsrand	3,1 (297/340)	5,1 (62/74)	2,7 (359/414)	3,2 (221/263)	5,0 (50/62)	2,9 (271/325)

zu Tabelle 31:

	Gebäudeeigentümer			reine Wohnungseigentümer			Privateigentümer insgesamt		
	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten	Kaufabsichten		keine Kaufabsichten
	MFH (eventuell auch ETW)	ETW		MFH (eventuell auch ETW)	ETW		MFH (eventuell auch ETW)	ETW	
insgesamt									
insgesamt	0,6 (125/ 1.678)	0,3 (35/ 1.678)	0,7 (1.518/ 1.678)	0,7 (38/ 876)	1,3 (49/ 876)	1,4 (789/ 876)	0,5 (163/ 2.554)	0,9 (84/ 2.554)	1,0 (2.307/ 2.554)
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen									
1	0,0 (0/ 31)	0,0 (0/ 31)	0,0 (31/ 31)	0,6 (8/ 451)	1,3 (22/ 451)	1,4 (421/ 451)	0,6 (8/ 482)	1,3 (22/ 482)	1,4 (452/ 482)
2 bis 5	0,7 (15/ 683)	0,4 (8/ 683)	0,8 (660/ 683)	2,2 (12/ 284)	3,7 (15/ 284)	4,1 (257/ 284)	1,2 (27/ 967)	1,9 (23/ 967)	2,1 (917/ 967)
6 bis 15	1,3 (49/ 593)	0,6 (9/ 593)	1,4 (535/ 593)	2,6 (6/ 96)	0,6 (6/ 96)	2,8 (83/ 96)	1,2 (55/ 689)	0,5 (15/ 689)	1,3 (618/ 689)
16 bis 30	2,4 (24/ 225)	1,2 (8/ 225)	2,7 (193/ 225)	6,0 (7/ 27)	2,2 (4/ 27)	7,5 (16/ 27)	2,4 (31/ 252)	1,1 (12/ 252)	2,8 (209/ 252)
31 und mehr	5,2 (37/ 146)	3,3 (10/ 146)	6,4 (99/ 146)	5,6 (5/ 19)	4,8 (2/ 19)	7,9 (12/ 19)	4,3 (42/ 165)	2,8 (12/ 165)	5,3 (111/ 165)

zu Abbildung 54:

	trifft überhaupt nicht zu	trifft wenig zu	trifft in mittlerem Maße zu	trifft ziemlich zu	trifft voll und ganz zu
Gebäudeeigentümer					
zu geringe Mittel	1,5 (203)	1,5 (173)	1,8 (227)	1,6 (190)	2,8 (458)
zu aufwändige Verwaltung	1,5 (156)	1,5 (146)	1,7 (247)	2,2 (298)	1,8 (313)
Risiko durch Problemmieter	1,2 (103)	1,4 (168)	1,8 (274)	2,0 (291)	2,0 (356)
Risiko von Wertverlusten	1,9 (186)	2,0 (323)	1,9 (305)	1,4 (149)	1,2 (134)
Erwerbsnebenkosten	1,6 (174)	2,0 (309)	2,1 (291)	1,4 (174)	1,7 (156)
andere Anlage ertragreicher	1,6 (151)	2,0 (252)	1,9 (315)	1,9 (223)	1,4 (167)
Vermögensdiversifikation	1,5 (177)	1,7 (183)	1,7 (273)	2,0 (275)	2,3 (231)
reine Wohnungseigentümer					
zu geringe Mittel	3,4 (67)	2,7 (87)	2,4 (109)	5,3 (90)	4,6 (240)
zu aufwändige Verwaltung	2,6 (65)	3,7 (111)	6,3 (133)	3,3 (103)	2,7 (106)
Risiko durch Problemmieter	3,5 (53)	2,1 (81)	4,9 (130)	5,7 (138)	3,4 (135)
Risiko von Wertverlusten	3,9 (66)	4,3 (125)	4,3 (143)	5,9 (101)	2,5 (80)
Erwerbsnebenkosten	3,4 (57)	2,2 (124)	4,5 (131)	5,8 (107)	3,4 (101)
andere Anlage ertragreicher	2,7 (56)	4,6 (108)	3,5 (162)	6,0 (100)	3,7 (91)
Vermögensdiversifikation	1,5 (62)	4,4 (63)	4,2 (120)	6,1 (156)	4,2 (136)

zu Tabelle 32:

	unbekannt	kein Verwalter	Art des Verwalters		
			kein Eigentümer	Eigentümer	unbekannt
insgesamt	0,4 (11)	1,6 (84)	2,3 (562)	1,9 (173)	1,3 (73)
Wohnungszahl im Gebäude					
bis 6	0,5 (4)	2,6 (66)	3,2 (275)	2,2 (95)	1,6 (17)
7 bis 12	1,0 (3)	1,1 (13)	4,5 (186)	4,5 (52)	2,2 (24)
13 bis 20	0,1 (1)	0,2 (1)	5,9 (50)	5,2 (7)	2,8 (9)
21 und mehr	0,8 (1)	1,9 (2)	8,3 (38)	7,2 (15)	5,9 (15)
geographische Lage					
Westdeutschland	0,4 (7)	1,7 (73)	2,5 (438)	2,1 (150)	1,4 (50)
Ostdeutschland	1,2 (4)	2,1 (11)	3,8 (124)	1,7 (23)	3,5 (23)

zu Tabelle 33:

	Vertretung durch befragten Eigentümer	Vertretung durch ...		
		Wohnungsmiteigentümer	andere Person	keine Angabe
Westdeutschland	4,3 (472)	0,5 (11)	4,2 (172)	1,9 (80)
Ostdeutschland	5,5 (84)	0,5 (4)	4,8 (78)	4,8 (16)
insgesamt	3,6 (556)	0,4 (15)	3,5 (250)	1,8 (96)

zu Tabelle 34:

	Vertretung durch befragten Eigentümer	Vertretung durch ...		
		Wohnungsmiteigentümer	andere Person	keine Angabe
gleiche Kommune	5,3 (273)	0,4 (9)	5,3 (64)	1,2 (36)
andere Kommune bis 50 km	8,3 (192)	0,2 (1)	7,8 (69)	4,0 (34)
andere Kommune 51 bis 100 km	11,3 (26)	9,8 (2)	6,2 (13)	5,3 (3)
andere Kommune 101 bis 200 km	13,4 (18)	0,3 (1)	13,4 (15)	2,5 (2)
andere Kommune über 200 km	5,5 (37)	0,3 (1)	6,1 (83)	5,3 (17)

zu Tabelle 35:

	Beauftragung eines Gebäudeverwalters	Aufgaben des Gebäudeverwalters			
		Hausmeistertätigkeit	Instandhaltung, Modernisierung	Vermietung	allgemeine Verwaltung
insgesamt	1,3 (382/1.893)	1,0 (240/1.893)	1,0 (214/1.893)	1,1 (277/1.893)	1,2 (323/1.893)
geographische Lage					
Westdeutschland	1,4 (270/1.510)	1,0 (162/1.510)	1,0 (154/1.510)	1,2 (192/1.510)	1,3 (221/1.510)
Ostdeutschland	3,0 (112/383)	3,0 (78/383)	2,9 (60/383)	3,0 (85/383)	3,1 (102/383)
Eigentübertyp					
Alleineigentümer	1,6 (230/1.142)	1,2 (149/1.142)	1,2 (126/1.142)	1,3 (173/1.142)	1,5 (197/1.142)
Ehepaar	2,6 (56/386)	1,7 (29/386)	1,7 (25/386)	2,3 (30/386)	2,0 (46/386)
Erbengemeinschaft	5,4 (48/163)	5,0 (30/163)	5,3 (35/163)	5,3 (36/163)	5,2 (37/163)
GbR	3,6 (42/170)	2,7 (28/170)	2,7 (25/170)	3,2 (34/170)	3,2 (37/170)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers					
selbständig	2,4 (119/509)	2,0 (75/509)	2,0 (67/509)	2,3 (93/509)	2,4 (104/509)
abhängig beschäftigt	2,1 (88/536)	1,7 (66/536)	1,4 (53/536)	1,7 (60/536)	1,8 (71/536)
Rentner/Pensionäre	2,2 (148/730)	1,4 (80/730)	1,4 (75/730)	1,8 (99/730)	2,0 (123/730)
sonstiger Status	4,7 (11/62)	4,6 (9/62)	4,5 (8/62)	4,7 (11/62)	4,5 (10/62)
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers					
gleiches Gebäude	1,8 (31/452)	1,4 (12/452)	1,1 (11/452)	1,3 (17/452)	1,5 (26/452)
gleiche Kommune	1,8 (133/696)	1,2 (75/696)	1,1 (61/696)	1,5 (90/696)	1,6 (111/696)
bis 50 km	2,6 (94/399)	2,2 (62/399)	2,2 (53/399)	2,4 (67/399)	2,4 (77/399)
51 bis 100 km	7,5 (11/60)	2,5 (6/60)	7,4 (7/60)	7,3 (9/60)	7,4 (9/60)
101 bis 200 km	7,5 (20/68)	6,2 (15/68)	6,4 (15/68)	5,8 (16/68)	6,3 (17/68)
über 200 km	5,0 (75/166)	4,9 (60/166)	5,2 (54/166)	5,0 (63/166)	4,9 (65/166)
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers					
1	1,2 (1/31)	1,2 (1/31)	1,2 (1/31)	1,2 (1/31)	1,2 (1/31)
2 bis 5	1,5 (76/688)	1,1 (41/688)	1,0 (35/688)	1,1 (41/688)	1,4 (68/688)
6 bis 15	2,1 (142/623)	1,6 (91/623)	1,7 (86/623)	1,8 (107/623)	2,0 (110/623)
16 bis 30	3,5 (83/284)	2,3 (49/284)	2,3 (43/284)	3,0 (61/284)	2,8 (70/284)
31 und mehr	6,1 (58/158)	5,0 (44/158)	5,0 (40/158)	5,7 (54/158)	6,1 (58/158)

zu Tabelle 36:

	Anteil an Neuvermietungen in 2010	Anteil am Jahresanfangsbestand 2010	durchschnittliche Fluktuationsrate	durchschnittliche Wohndauer (in Jahren)
bis zu 2 Räume	1,5 (28)	3,8 (156)	5,3 (28)	-
3 Räume	1,0 (49)	3,8 (348)	2,9 (49)	-
4 Räume	0,9 (56)	2,9 (350)	2,9 (56)	-
5 und mehr Räume	0,4 (14)	1,8 (108)	3,8 (14)	-
insgesamt	1,9 (147)	0,0 (962)	1,9 (147)	-

zu Tabelle 37:

	Makler	Anzeigen	Miet- gesuche	Empfehlung	Aushang	Wohnungs- amt	Sonstiges	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt	1,2 (161/1.476)	2,1 (722/1.476)	0,9 (77/1.476)	1,8 (508/1.476)	0,6 (51/1.476)	0,1 (4/1.476)	0,6 (37/1.476)	0,01 (1.476)
geographische Lage								
Westdeutschland	1,4 (133/1.219)	2,3 (617/1.219)	1,0 (65/1.219)	2,0 (399/1.219)	0,7 (39/1.219)	0,1 (4/1.219)	0,6 (33/1.219)	0,01 (1.219)
Ostdeutschland	1,9 (28/257)	3,8 (105/257)	2,7 (12/257)	4,2 (109/257)	1,2 (12/257)	0,0 (0/257)	1,2 (4/257)	0,02 (257)
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers								
gleiche Kommune	1,2 (96/932)	2,7 (431/932)	1,3 (56/932)	2,4 (336/932)	0,9 (36/932)	0,0 (1/932)	0,6 (27/932)	0,01 (932)
bis 50 km	4,2 (35/309)	3,9 (167/309)	1,7 (10/309)	3,2 (99/309)	0,7 (10/309)	0,0 (0/309)	0,4 (5/309)	0,02 (309)
51 bis 100 km	5,1 (8/48)	10,1 (29/48)	0,0 (0/48)	9,2 (14/48)	0,0 (0/48)	0,0 (0/48)	11,3 (1/48)	0,07 (48)
101 bis 200 km	2,9 (7/55)	8,1 (23/55)	2,6 (4/55)	7,6 (17/55)	2,0 (3/55)	2,1 (2/55)	0,7 (1/55)	0,03 (55)
über 200 km	1,7 (10/105)	6,7 (61/105)	1,8 (6/105)	6,6 (34/105)	1,4 (1/105)	0,6 (1/105)	1,3 (2/105)	0,03 (105)

zu Tabelle 38:

	Makler	Anzeigen	Miet- gesuche	Empfehlung	Aushang	Wohnungs- amt	Sonstiges	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt	3,0 (139/734)	3,8 (336/734)	1,7 (37/734)	3,1 (196/734)	1,0 (17/734)	0,5 (3/734)	1,9 (40/734)	0,01 (734)
geographische Lage								
Westdeutschland	2,9 (100/610)	4,2 (292/610)	2,0 (30/610)	3,5 (169/610)	1,1 (12/610)	0,5 (2/610)	2,1 (32/610)	0,02 (610)
Ostdeutschland	8,6 (39/124)	5,3 (44/124)	2,1 (7/124)	3,5 (27/124)	1,0 (5/124)	0,4 (1/124)	3,9 (8/124)	0,02 (124)
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers								
gleiche Kommune	4,3 (47/333)	6,1 (166/333)	2,3 (20/333)	4,6 (87/333)	1,8 (12/333)	0,0 (0/333)	2,9 (19/333)	0,03 (333)
bis 50 km	3,6 (40/227)	4,9 (99/227)	4,5 (12/227)	5,7 (69/227)	1,8 (3/227)	0,4 (2/227)	3,6 (11/227)	0,02 (227)
51 bis 100 km	4,0 (4/37)	12,0 (18/37)	1,3 (1/37)	9,4 (11/37)	0,0 (0/37)	0,0 (0/37)	3,6 (3/37)	0,00 (37)
101 bis 200 km	14,2 (9/30)	15,1 (10/30)	1,0 (1/30)	9,1 (9/30)	0,0 (0/30)	0,0 (0/30)	5,4 (2/30)	0,01 (30)
über 200 km	9,3 (34/89)	6,3 (34/89)	1,0 (3/89)	7,4 (17/89)	0,5 (2/89)	3,2 (1/89)	3,5 (4/89)	0,03 (89)

zu Abbildung 55 und Tabelle 39:

	alleinstehend	Paar ohne Kinder	Paar mit Kind(ern)	alleinerziehend	Wohn-gemeinschaft	Sonstiges
insgesamt	2,3 (624)	1,5 (381)	1,6 (284)	1,0 (132)	0,7 (66)	0,1 (3)
Wohnungszahl im Gebäude						
bis 6	2,2 (456)	1,6 (284)	1,7 (224)	1,2 (103)	0,7 (44)	0,2 (2)
7 bis 12	3,9 (138)	3,6 (80)	3,3 (50)	1,9 (23)	2,0 (17)	0,0 (0)
13 bis 20	16,1 (16)	10,9 (11)	4,1 (8)	4,7 (2)	3,2 (3)	1,1 (1)
21 und mehr	14,6 (7)	12,2 (3)	3,8 (1)	4,8 (2)	6,5 (2)	0,0 (0)

zu Abbildung 55:

	alleinstehend	Paar ohne Kinder	Paar mit Kind(ern)	alleinerziehend	Wohn-gemeinschaft	Sonstiges
insgesamt	3,4 (312)	3,7 (227)	2,8 (115)	1,1 (72)	0,5 (16)	0,3 (7)
Wohnungszahl im Gebäude						
bis 6	4,6 (156)	5,8 (115)	3,5 (69)	2,3 (43)	1,0 (10)	0,3 (4)
7 bis 12	5,0 (107)	4,7 (71)	3,7 (37)	2,0 (19)	0,3 (3)	0,7 (2)
13 bis 20	12,5 (19)	11,5 (16)	13,1 (5)	2,5 (4)	0,3 (2)	0,9 (1)
21 und mehr	12,5 (21)	12,3 (20)	10,1 (2)	0,6 (5)	2,0 (1)	0,0 (0)

zu Abbildung 56 und Tabelle 40:

	erwerbstätig	arbeitslos	im Ruhestand	in der Ausbildung (auch im Studium)
Insgesamt	1,5 (1.078)	0,9 (107)	0,8 (92)	1,1 (160)
1	9,4 (16)	5,6 (2)	10,8 (5)	8,1 (2)
2 bis 5	2,3 (420)	1,4 (34)	1,4 (38)	1,6 (58)
6 bis 15	2,4 (385)	1,8 (27)	1,0 (23)	1,6 (54)
16 bis 30	4,1 (142)	2,4 (26)	1,6 (12)	3,4 (27)
31 und mehr	6,9 (69)	4,9 (14)	2,5 (7)	3,8 (11)
geographische Lage der Wohnung				
Westdeutschland	1,6 (903)	0,9 (78)	0,8 (67)	1,2 (134)
Ostdeutschland	4,2 (175)	3,3 (29)	3,0 (25)	1,5 (26)
Wohnungen nach Baualter des Gebäudes				
bis 1918	3,0 (312)	1,4 (38)	1,9 (31)	2,6 (78)
1919 – 1948	3,9 (135)	2,4 (20)	2,8 (12)	2,2 (14)
1949 – 1957	5,5 (97)	4,1 (10)	1,7 (6)	3,7 (26)
1958 – 1968	3,7 (166)	2,6 (19)	1,4 (13)	1,9 (19)
1969 – 1978	4,0 (134)	2,9 (6)	1,3 (15)	2,5 (12)
1979 – 1989	3,5 (83)	2,4 (6)	1,8 (4)	1,5 (2)
1990 – 2001	2,5 (123)	1,9 (5)	1,1 (7)	1,2 (7)
ab 2002	7,0 (16)	0,0 (0)	7,0 (2)	0,0 (0)

zu Abbildung 56 und Tabelle 41:

	erwerbstätig	arbeitslos	im Ruhestand	in der Ausbildung (auch im Studium)
insgesamt	2,5 (533)	1,4 (38)	1,8 (113)	1,5 (38)
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers				
1	4,0 (251)	2,3 (18)	2,9 (57)	2,9 (16)
2 bis 5	5,0 (167)	2,7 (13)	3,6 (34)	2,0 (17)
6 bis 15	3,6 (57)	1,4 (4)	2,7 (9)	1,8 (1)
16 bis 30	9,9 (12)	5,4 (2)	6,2 (3)	5,1 (3)
31 und mehr	1,8 (14)	0,0 (0)	1,8 (2)	0,0 (0)
geographische Lage				
Westdeutschland	2,8 (450)	1,6 (31)	1,9 (84)	1,7 (31)
Ostdeutschland	5,5 (83)	1,1 (7)	4,7 (29)	2,2 (7)
Wohnungen nach Baualter des Gebäudes				
bis 1918	9,6 (38)	2,3 (4)	3,0 (4)	9,9 (8)
1919 - 1948	9,0 (33)	8,6 (3)	3,1 (3)	3,1 (3)
1949 - 1957	9,4 (21)	6,8 (5)	5,2 (4)	1,8 (1)
1958 - 1968	6,5 (56)	2,5 (8)	4,5 (17)	4,2 (7)
1969 - 1978	3,6 (81)	2,6 (5)	1,9 (12)	1,5 (4)
1979 - 1989	8,1 (52)	1,7 (5)	6,4 (15)	5,2 (7)
1990 - 2001	5,8 (188)	3,6 (6)	5,1 (49)	0,3 (6)
ab 2002	6,8 (23)	0,0 (0)	6,9 (3)	0,8 (1)

zu Tabelle 42:

	Gebäudeeigentum (zuletzt vermietete Wohnung)	Wohnungseigentum
insgesamt		
insgesamt	1,1 (163/1.447)	3,3 (78/726)
geographische Lage		
Westdeutschland	1,2 (156/1.188)	3,5 (74/599)
Ostdeutschland	2,5 (7/259)	8,6 (4/127)
Baualter		
bis 1918	1,9 (44/463)	9,8 (3/56)
1919 bis 1948	1,9 (14/181)	9,0 (6/42)
1949 bis 1957	4,4 (20/135)	16,2 (5/30)
1958 bis 1968	3,6 (36/219)	9,5 (16/86)
1969 bis 1978	3,1 (27/175)	9,5 (23/107)
1979 bis 1989	6,4 (12/93)	10,6 (7/78)
1990 bis 2001	3,9 (8/144)	2,0 (12/247)
ab 2002	5,9 (1/18)	9,6 (1/28)

zu Tabelle 43:

	eigene Erfahrung	Makler	Vermietungsanzeigen	Preisübersichten von Maklerverbänden	Mietspiegel	Empfehlung	sonstige Quellen	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt								
insgesamt	1,9 (1.083/ 1.509)	1,1 (92/ 1.509)	1,2 (164/ 1.509)	0,5 (28/ 1.509)	2,1 (554/ 1.509)	0,5 (30/ 1.509)	0,6 (81/ 1.509)	0,02 (1.509)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	2,6 (302/ 402)	1,9 (30/ 402)	1,7 (36/ 402)	0,6 (5/ 402)	3,2 (123/ 402)	0,8 (5/ 402)	3,7 (18/ 402)	0,04 (402)
abhängig beschäftigt	2,7 (316/ 442)	1,3 (30/ 442)	2,7 (66/ 442)	1,4 (14/ 442)	3,0 (176/ 442)	1,1 (18/ 442)	0,9 (18/ 442)	0,05 (442)
Rentner/Pensionäre	3,6 (403/ 583)	2,0 (24/ 583)	1,9 (54/ 583)	0,4 (9/ 583)	3,6 (228/ 583)	0,8 (7/ 583)	1,2 (36/ 583)	0,04 (583)
sonstiger Status	5,2 (35/ 43)	5,9 (2/ 43)	3,8 (3/ 43)	0,0 (0/ 43)	7,9 (17/ 43)	0,0 (0/ 43)	2,5 (3/ 43)	0,10 (43)
Vorhandensein eines Mietspiegels								
Mietspiegel vorhanden	2,7 (543/ 829)	1,4 (52/ 829)	1,5 (77/ 829)	0,3 (11/ 829)	2,7 (396/ 829)	0,3 (9/ 829)	0,9 (50/ 829)	0,03 (829)
... davon qualifizierter Mietspiegel	3,5 (238/ 365)	2,4 (23/ 365)	2,5 (46/ 365)	0,4 (4/ 365)	3,4 (184/ 365)	0,5 (3/ 365)	1,1 (15/ 365)	0,04 (365)
kein Mietspiegel vorhanden	2,3 (540/ 680)	1,6 (40/ 680)	1,8 (87/ 680)	0,9 (17/ 680)	2,6 (158/ 680)	1,0 (21/ 680)	0,8 (31/ 679)	0,03 (680)

zu Tabelle 44:

	eigene Erfahrung	Makler	Vermietungsanzeigen	Preisübersichten von Maklerverbänden	Mietspiegel	Empfehlung	sonstige Quellen	mittlere Zahl der Nennungen
insgesamt								
insgesamt	3,3 (359/ 765)	2,5 (92/ 765)	2,8 (105/ 765)	0,6 (19/ 765)	3,6 (328/ 765)	1,3 (58/ 765)	1,7 (51/ 765)	0,06 (765)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	7,9 (71/ 142)	3,8 (17/ 142)	2,4 (21/ 142)	0,7 (2/ 142)	7,9 (58/ 142)	1,4 (8/ 142)	4,4 (10/ 142)	0,09 (142)
abhängig beschäftigt	5,8 (141/ 318)	5,4 (38/ 318)	6,2 (51/ 318)	1,5 (12/ 318)	5,7 (150/ 318)	3,0 (32/ 318)	1,6 (22/ 318)	0,13 (318)
Rentner/Pensionäre	5,0 (126/ 262)	2,0 (32/ 262)	2,0 (27/ 262)	0,4 (5/ 262)	4,7 (104/ 262)	1,5 (14/ 262)	3,7 (16/ 262)	0,04 (262)
sonstiger Status	14,9 (11/ 26)	1,9 (1/ 26)	10,5 (5/ 26)	0,0 (0/ 26)	18,0 (10/ 26)	2,1 (3/ 26)	4,2 (3/ 26)	0,09 (26)
Vorhandensein eines Mietspiegels								
Mietspiegel vorhanden	4,6 (172/ 410)	3,3 (55/ 410)	4,6 (53/ 410)	0,6 (9/ 410)	4,9 (218/ 410)	0,9 (23/ 410)	2,8 (31/ 410)	0,10 (410)
... davon qualifizierter Mietspiegel	5,8 (87/ 192)	5,0 (32/ 192)	4,3 (26/ 192)	0,5 (3/ 192)	6,3 (99/ 192)	1,0 (9/ 192)	4,4 (16/ 192)	0,12 (192)
kein Mietspiegel vorhanden	4,8 (187/ 355)	3,8 (37/ 355)	2,0 (52/ 355)	1,3 (10/ 355)	3,8 (110/ 355)	2,7 (35/ 355)	1,3 (20/ 355)	0,03 (355)

zu Tabelle 45:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	1,2 (571/5.285)	1,4 (70/751)	0,9 (641/6.036)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers			
selbständig	3,0 (212/1.612)	3,8 (23/139)	2,4 (235/1.751)
abhängig beschäftigt	1,9 (131/1.426)	2,8 (28/313)	1,8 (159/1.739)
Rentner/Pensionäre	1,9 (178/1.907)	1,8 (16/257)	1,4 (194/2.164)
sonstiger Status	8,3 (39/186)	0,6 (1/26)	4,0 (40/212)
geographische Lage			
Westdeutschland	1,2 (483/4.167)	1,6 (57/622)	1,0 (540/4.789)
Ostdeutschland	3,4 (88/1.118)	3,0 (13/129)	2,4 (101/1.247)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	2,2 (135/1.596)	2,2 (20/203)	1,6 (155/1.799)
neutral	3,1 (57/573)	3,2 (8/118)	2,2 (65/691)
angespannt	1,5 (379/3.116)	2,0 (42/430)	1,2 (421/3.546)
Wohnungszahl im Gebäude			
bis 6	1,4 (286/2.889)	2,7 (39/401)	1,2 (325/3.290)
7 bis 12	2,4 (163/1.635)	2,7 (26/237)	1,8 (189/1.872)
13 bis 20	4,8 (69/462)	3,6 (4/48)	3,1 (73/510)
21 und mehr	15,2 (53/293)	2,9 (1/48)	4,0 (54/341)
Beauftragung eines Verwalters			
mit Verwalter	4,0 (216/1.226)	-	-
ohne Verwalter	1,0 (351/4.036)	-	-

zu Tabelle 46:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	1,4 (256/4.041)	1,4 (34/576)	1,0 (290/4.617)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers			
selbständig	2,6 (98/1.171)	4,4 (8/99)	2,3 (106/1.270)
abhängig beschäftigt	2,6 (56/1.092)	2,5 (12/232)	1,8 (68/1.324)
Rentner/Pensionäre	1,8 (81/1.562)	1,9 (14/213)	1,3 (95/1.775)
sonstiger Status	8,9 (14/123)	0,0 (0/21)	3,9 (14/144)
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers			
1	0,0 (0/13)	3,5 (14/276)	1,3 (14/289)
2 bis 5	1,7 (48/1.020)	3,2 (10/179)	1,7 (58/1.199)
6 bis 15	1,5 (85/1.550)	2,7 (6/59)	1,3 (91/1.609)
16 bis 30	3,7 (64/851)	21,3 (1/15)	4,0 (65/866)
31 und mehr	5,6 (52/504)	1,5 (1/13)	5,2 (53/517)
geographische Lage			
Westdeutschland	1,6 (205/3.194)	1,5 (29/472)	1,1 (234/3.666)
Ostdeutschland	2,2 (51/847)	4,1 (5/104)	2,1 (56/951)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	1,6 (72/1.214)	3,1 (6/155)	1,6 (78/1.369)
neutral	2,8 (18/427)	3,8 (6/95)	2,3 (24/522)
angespannt	2,0 (166/2.400)	1,6 (22/326)	1,3 (188/2.726)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt			
Mietenstufe I	2,4 (7/233)	5,4 (3/41)	2,6 (10/274)
Mietenstufe II	2,5 (44/819)	2,5 (7/148)	1,8 (51/967)
Mietenstufe III	1,5 (81/1.563)	1,9 (12/230)	1,2 (93/1.793)
Mietenstufe IV	3,2 (70/700)	4,8 (7/74)	2,9 (77/774)
Mietenstufe V	4,9 (50/565)	2,5 (3/49)	3,3 (53/614)
Mietenstufe VI	3,0 (4/171)	1,2 (2/34)	1,5 (6/205)
Beauftragung eines Verwalters			
mit Verwalter	1,9 (63/870)	-	-
ohne Verwalter	1,6 (193/3.152)	-	-

zu Tabelle 47:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	0,3 (818/8.697)	0,9 (73/848)	0,4 (891/9.545)
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen des befragten Eigentümers			
1 bis 5	0,6 (210/1.954)	0,7 (50/664)	0,5 (260/2.618)
6 und mehr	0,3 (579/6.422)	3,1 (16/130)	0,6 (595/6.552)
geographische Lage			
Westdeutschland	0,3 (657/6.868)	1,0 (59/677)	0,5 (716/7.545)
Ostdeutschland	0,4 (161/1.829)	2,2 (14/171)	0,9 (175/2.000)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt			
entspannt	0,4 (301/2.769)	1,9 (20/244)	0,8 (321/3.013)
neutral	0,8 (84/947)	1,3 (12/134)	0,7 (96/1.081)
angespannt	0,4 (433/4.981)	1,2 (41/470)	0,6 (474/5.451)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt			
Mietenstufe I	1,0 (71/499)	5,5 (6/54)	1,7 (77/553)
Mietenstufe II	0,6 (188/1.837)	1,5 (17/212)	0,6 (205/2.049)
Mietenstufe III	0,4 (336/3.199)	1,8 (33/342)	0,8 (369/3.541)
Mietenstufe IV	0,4 (133/1.697)	1,6 (10/117)	0,9 (143/1.814)
Mietenstufe V	0,6 (66/1.060)	1,3 (5/75)	0,7 (71/1.135)
Mietenstufe VI	1,7 (24/405)	3,4 (2/48)	1,9 (26/453)
Beauftragung eines Verwalters			
mit Verwalter	0,4 (208/2.278)	-	-
ohne Verwalter	0,4 (608/6.378)	-	-

zu Tabelle 48:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt			
insgesamt	0,1 (156/8.679)	0,5 (16/848)	0,2 (172/9.527)
geographische Lage			
Westdeutschland	0,2 (122/6.850)	0,4 (13/677)	0,2 (135/7.527)
Ostdeutschland	0,2 (34/1.829)	2,1 (3/171)	0,8 (37/2.000)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt			
Mietenstufe I	0,5 (24/499)	2,8 (2/54)	0,9 (26/553)
Mietenstufe II	0,2 (37/1.837)	0,6 (2/212)	0,2 (39/2.049)
Mietenstufe III	0,1 (57/3.199)	1,3 (8/342)	0,6 (65/3.541)
Mietenstufe IV	0,2 (29/1.697)	1,0 (2/117)	0,5 (31/1.814)
Mietenstufe V	0,2 (7/1.060)	0,4 (2/75)	0,2 (9/1.135)
Mietenstufe VI	0,8 (2/387)	0,0 (0/48)	0,4 (2/435)

zu Tabelle 49:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum
insgesamt		
insgesamt	0,2 (1.501)	0,4 (784)
geographische Lage		
Westdeutschland	0,3 (1.201)	0,5 (630)
Ostdeutschland	0,3 (300)	0,6 (154)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt		
entspannt	0,5 (450)	1,1 (224)
neutral	0,3 (205)	0,8 (121)
angespannt	0,3 (846)	0,4 (439)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt		
Mietenstufe I	0,9 (108)	5,1 (52)
Mietenstufe II	0,3 (381)	0,8 (195)
Mietenstufe III	0,4 (576)	0,6 (316)
Mietenstufe IV	0,4 (215)	0,5 (109)
Mietenstufe V	0,3 (152)	0,5 (67)
Mietenstufe VI	1,2 (69)	0,9 (45)

zu Tabelle 50, Abbildung 57, Abbildung 58 und Abbildung 59:

	Baualter								
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	ab 2002	insgesamt
Schaffung weiterer Wohneinheiten	2,3 (23/316)	1,3 (3/121)	1,9 (8/115)	2,9 (14/175)	1,0 (3/136)	0,9 (2/73)	4,4 (2/81)	0,0 (0/5)	1,1 (55/1.022)
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	3,7 (105/316)	4,6 (33/121)	5,7 (44/115)	8,1 (59/175)	6,5 (55/136)	5,4 (16/73)	4,7 (10/81)	0,0 (0/5)	2,3 (322/1.022)
Erneuerung Fenster	3,4 (121/316)	4,7 (40/121)	6,8 (34/115)	4,8 (54/175)	6,5 (60/136)	5,2 (15/73)	6,0 (8/81)	0,0 (0/5)	2,1 (332/1.022)
Maßnahmen am Heizsystem	3,7 (79/316)	4,7 (38/121)	6,1 (40/115)	8,8 (64/175)	3,9 (33/136)	8,0 (33/73)	5,6 (20/81)	20,5 (2/5)	2,8 (309/1.022)
Nutzung erneuerbarer Energien	1,4 (18/316)	2,5 (7/121)	1,0 (6/115)	3,7 (15/175)	3,1 (19/136)	2,8 (7/73)	6,1 (14/81)	22,4 (1/5)	1,1 (87/1.022)
Anstrich der Fassade	3,7 (100/316)	5,1 (34/121)	4,4 (31/115)	5,2 (52/175)	6,4 (39/136)	9,5 (13/73)	5,8 (29/81)	23,7 (2/5)	2,0 (300/1.022)
Anbau von Balkonen	2,3 (23/316)	1,7 (7/121)	1,6 (6/115)	1,4 (9/175)	2,2 (7/136)	2,5 (2/73)	4,7 (5/81)	27,1 (1/5)	0,9 (60/1.022)
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	3,3 (99/316)	4,5 (27/121)	4,5 (31/115)	4,7 (52/175)	4,7 (35/136)	5,7 (18/73)	5,8 (22/81)	27,1 (1/5)	1,7 (285/1.022)
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	2,1 (10/316)	0,4 (1/121)	1,0 (2/115)	2,0 (2/175)	5,0 (4/136)	0,0 (0/73)	0,7 (1/81)	0,0 (0/5)	1,0 (20/1.022)
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	3,3 (93/316)	4,6 (34/121)	5,7 (44/115)	5,8 (66/175)	3,8 (28/136)	5,9 (11/73)	1,0 (2/81)	0,0 (0/5)	1,8 (278/1.022)

zu Tabelle 51 und Abbildung 59:

	Baualter								
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	ab 2002	insgesamt
Schaffung weiterer Wohneinheiten	0,0 (0/26)	9,6 (3/26)	0,0 (0/22)	1,7 (2/58)	2,3 (1/63)	2,5 (2/49)	0,0 (0/83)	16,4 (1/2)	1,0 (9/329)
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	4,7 (5/26)	9,7 (4/26)	3,9 (2/22)	7,9 (19/58)	6,2 (17/63)	4,4 (10/49)	4,5 (10/83)	0,0 (0/2)	2,5 (67/329)
Erneuerung Fenster	6,0 (3/26)	10,1 (8/26)	21,5 (2/22)	8,2 (14/58)	9,2 (28/63)	7,1 (11/49)	4,5 (13/83)	0,0 (0/2)	3,9 (79/329)
Maßnahmen am Heizsystem	16,3 (8/26)	10,9 (9/26)	13,7 (5/22)	7,0 (8/58)	9,4 (17/63)	5,9 (14/49)	3,9 (12/83)	16,4 (1/2)	3,8 (74/329)
Nutzung erneuerbarer Energien	3,8 (2/26)	1,6 (1/26)	1,7 (1/22)	6,5 (3/58)	1,5 (2/63)	2,3 (3/49)	1,7 (2/83)	0,0 (0/2)	1,1 (14/329)
Anstrich der Fassade	10,0 (6/26)	12,5 (13/26)	7,4 (6/22)	7,7 (15/58)	7,5 (24/63)	9,4 (20/49)	8,0 (45/83)	0,0 (0/2)	3,8 (129/329)
Anbau von Balkonen	2,8 (1/26)	2,5 (2/26)	0,0 (0/22)	2,7 (5/58)	2,3 (1/63)	5,9 (2/49)	0,1 (1/83)	0,0 (0/2)	1,3 (12/329)
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	5,6 (5/26)	10,9 (9/26)	18,6 (9/22)	5,4 (17/58)	8,1 (17/63)	9,0 (20/49)	5,9 (27/83)	0,0 (0/2)	3,7 (104/329)
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	0,0 (0/26)	2,7 (3/26)	0,0 (0/22)	1,4 (2/58)	5,2 (4/63)	0,0 (0/49)	0,0 (0/83)	0,0 (0/2)	1,3 (9/329)
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	4,3 (3/26)	4,6 (4/26)	9,7 (6/22)	5,4 (11/58)	7,2 (4/63)	2,7 (3/49)	0,8 (1/83)	0,0 (0/2)	2,1 (32/329)

zu Abbildung 60:

	Baualter						
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001
nicht angespannt	5,3 (58/160)	6,3 (17/63)	8,9 (19/44)	5,9 (14/51)	10,7 (13/38)	12,4 (7/22)	2,6 (2/36)
angespannt	5,2 (47/156)	6,5 (16/58)	7,2 (25/71)	9,9 (45/124)	7,8 (42/98)	5,2 (9/51)	6,9 (8/45)

zu Abbildung 61:

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum
2.000 bis 5.000	2,5 (207)	6,8 (42)
über 5.000 bis 10.000	2,0 (137)	4,8 (21)
über 10.000 bis 20.000	2,2 (177)	4,7 (15)
über 20.000 bis 30.000	1,4 (92)	1,4 (2)
über 30.000 bis 50.000	2,9 (57)	1,8 (3)
über 50.000 bis 100.000	0,8 (41)	1,3 (4)
über 100.000	0,7 (25)	1,2 (1)

zu Tabelle 52:

	Baualter									
	Gebäudeeigentum									
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	ab 2002	insgesamt	
bis 6 Wohnungen	1.217 (246)	669 (96)	815 (70)	876 (99)	1.424 (105)	516 (39)	293 (53)	- (1)	464 (709)	
7 bis 12 Wohnungen	356 (74)	783 (24)	479 (39)	649 (58)	1.807 (24)	802 (18)	140 (14)	36 (3)	280 (254)	
13 bis 20 Wohnungen	1.001 (10)	433 (2)	599 (6)	1.689 (12)	679 (6)	- (1)	565 (4)	-	867 (41)	
21 und mehr Wohnungen	584 (4)	-	778 (2)	1.569 (2)	- (1)	112 (3)	-	-	686 (12)	
insgesamt	925 (334)	556 (122)	483 (117)	591 (171)	1.163 (136)	515 (61)	252 (71)	281 (4)	332 (1.016)	
	Wohnungseigentum									
	bis 6 Wohnungen	3.220 (8)	419 (8)	3.190 (8)	917 (13)	557 (16)	1.669 (6)	523 (18)	-	539 (77)
	7 bis 12 Wohnungen	879 (2)	3.185 (2)	1.780 (2)	- (1)	2.261 (4)	-	453 (12)	-	474 (23)
	13 bis 20 Wohnungen	-	-	-	1.255 (3)	920 (2)	-	17 (2)	-	908 (7)
	21 und mehr Wohnungen	-	- (1)	-	- (1)	631 (3)	-	-	-	638 (5)
	insgesamt	2.144 (10)	393 (11)	2.816 (10)	699 (18)	497 (25)	1.669 (6)	352 (32)	-	373 (112)

zu Tabelle 53:

		ungeteilte Gebäude			geteilte Gebäude			
		insgesamt	... davon Ausgaben mit Fördermitteln finanziert		insgesamt	... davon Ausgaben mit Fördermitteln finanziert		
			nein	ja		nein	ja	weiß nicht
Alle Finanzierungsarten		0,0 (772)	0,7 (727)	0,7 (29)	0,0 (88)	5,0 (70)	3,9 (12)	3,1 (6)
nur Fremdkapital		0,8 (30)	5,2 (25)	5,2 (2)	2,3 (8)	19,9 (5)	19,9 (3)	-
nur Eigenkapital		1,3 (680)	0,7 (650)	0,7 (18)	3,7 (73)	5,1 (62)	3,4 (5)	3,5 (6)
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	FK-Anteil < 50%	0,5 (12)	17,2 (6)	17,2 (6)	0,8 (2)	34,9 (1)	34,9 (1)	-
	FK-Anteil ≥ 50%	0,9 (50)	3,2 (46)	3,2 (3)	2,8 (5)	16,7 (2)	16,7 (3)	-

zu Tabelle 54:

	KfW	BAFA	Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung	sonstige Programme des Landes	sonstige Programme der Gemeinde	sonstige Programme
ungeteilte Gebäude	5,7 (73/89)	6,2 (13/89)	1,8 (3/89)	2,6 (7/89)	1,7 (4/89)	2,6 (3/89)
geteilte Gebäude	3,5 (19/21)	4,7 (2/21)	2,9 (1/21)	0,0 (0/21)	1,7 (1/21)	0,0 (0/21)

zu Tabelle 55:

ungeteilte Gebäude								
	Ausgaben ohne Fördermittel finanziert				Ausgaben mit Fördermitteln finanziert			
	Mittelwert	Median	25%-Perzentil	75%-Perzentil	Mittelwert	Median	25%-Perzentil	75%-Perzentil
nur Fremdkapital	5.683 (25)	-	-	-	56.920 (2)	-	-	-
nur Eigenkapital	1.431 (650)	-	-	-	19.347 (18)	-	-	-
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	4.959 (52)	-	-	-	20.900 (9)	-	-	-
geteilte Gebäude								
nur Fremdkapital	3.887 (5)	-	-	-	12.692 (3)	-	-	-
nur Eigenkapital	621 (62)	-	-	-	1.844 (5)	-	-	-
sowohl Eigen- als auch Fremdkapital	21.019 (3)	-	-	-	19.587 (4)	-	-	-

zu Tabelle 56:

	ungeteilte Gebäude			geteilte Gebäude		
	insgesamt	... davon Ausgaben mit Fremdkapital finanziert		insgesamt	... davon Ausgaben mit Fremdkapital finanziert	
		nein	ja		nein	ja
Erhaltungsaufwendungen	2,1 (551)	1,4 (496)	1,4 (55)	4,7 (60)	3,6 (54)	3,6 (6)
Herstellungskosten	0,4 (12)	12,8 (8)	12,8 (4)	1,2 (2)	0,0 (0)	0,0 (2)
teils Erhaltungsaufwendungen, teils Herstellungskosten	1,9 (133)	3,5 (110)	3,5 (23)	3,4 (11)	16,8 (5)	16,8 (6)
unbekannt	1,1 (36)	6,5 (32)	6,5 (4)	3,0 (6)	14,2 (5)	14,2 (1)

zu Tabelle 57:

	anschaffungsnahe Erhaltungs- und Modernisierungsausgaben getätigt			
	ungeteilte Gebäude		Mietwohnungen im Wohnungseigentum	
	nein	ja	nein	ja
Erbschaft	2,7 (166)	2,7 (296)	10,1 (38)	10,1 (30)
Schenkung, Übertragung	3,6 (151)	3,6 (171)	9,8 (30)	9,8 (18)
Rückübertragung	7,0 (1)	7,0 (12)	-	-
Kauf oder Errichtung als Neubau bzw. als Neubauwohnung	3,1 (265)	3,1 (34)	1,5 (302)	1,5 (34)
Kauf eines Bestandsgebäudes bzw. in bestehendem Gebäude	2,2 (132)	2,2 (569)	3,9 (272)	3,9 (250)
insgesamt	1,9 (723)	1,9 (1.102)	2,5 (644)	2,5 (332)

zu Tabelle 58:

	insgesamt			Nach Erwerbsart					
				unentgeltlich			Kauf als Bestandsgebäude		
	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später	keine	im Erwerbs- oder Folgejahr	später
Schaffung weiterer Wohneinheiten	1,6 (967)	1,2 (100)	1,3 (201)	2,1 (531)	1,1 (32)	2,0 (91)	2,4 (436)	2,2 (68)	1,7 (110)
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	1,9 (621)	1,2 (123)	1,8 (509)	2,6 (341)	0,8 (33)	2,6 (274)	2,5 (280)	2,2 (90)	2,9 (235)
Erneuerung Fenster	1,8 (440)	1,4 (192)	2,0 (616)	2,8 (236)	1,2 (54)	2,9 (361)	2,3 (204)	2,5 (138)	2,9 (255)
Maßnahmen am Heizsystem	1,8 (477)	1,4 (179)	2,0 (564)	2,5 (264)	1,1 (44)	2,7 (322)	2,4 (213)	2,4 (135)	3,0 (242)
Nutzung erneuerbarer Energien	1,1 (1.051)	0,3 (10)	1,0 (82)	1,7 (540)	0,4 (5)	1,7 (44)	1,2 (511)	0,5 (5)	1,1 (38)
Anstrich der Fassade	1,9 (530)	1,0 (131)	2,1 (556)	2,7 (287)	0,9 (35)	2,7 (306)	2,5 (243)	1,8 (96)	2,8 (250)
Anbau von Balkonen	1,6 (968)	0,6 (47)	1,4 (142)	2,1 (520)	0,5 (11)	2,0 (65)	2,0 (448)	1,1 (36)	1,7 (77)
Erneuerung von Treppenhäuser / Hauseingang	1,8 (588)	1,1 (135)	1,8 (504)	2,5 (327)	1,0 (37)	2,5 (272)	2,6 (261)	1,8 (98)	2,6 (232)
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	1,0 (1.065)	0,4 (17)	0,9 (24)	1,5 (556)	0,1 (1)	1,5 (11)	1,1 (509)	0,8 (16)	0,8 (13)
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	1,9 (509)	1,1 (187)	2,0 (523)	2,9 (285)	1,1 (51)	2,9 (294)	2,6 (224)	2,0 (136)	2,8 (229)

zu Tabelle 59:

	bis 6 Wohnungen	7 bis 12 Wohnungen	13 bis 20 Wohnungen	21 und mehr Wohnungen	insgesamt
„normal“ vermietet	348 (2.398)	269 (1.864)	1.229 (526)	790 (398)	236 (5.186)
als Sozialwohnung vermietet	508 (90)	359 (105)	693 (100)	-	324 (295)
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	3.009 (75)	626 (12)	0 (1)	-	2.753 (88)
derzeit leer stehend	1.480 (103)	898 (52)	1.024 (8)	783 (12)	1.103 (175)

zu Abbildung 62:

	„normal“ vermietet	als Sozialwohnung vermietet	unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	derzeit leer stehend
nicht angespannt	403 (962)	522 (68)	6.205 (32)	1.421 (61)
angespannt	487 (1.436)	1.041 (22)	1.623 (43)	2.810 (42)

zu Abbildung 63:

	„normal“ vermietet	als Sozialwohnung vermietet	unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	derzeit leer stehend
Mietenstufe I oder II	506 (788)	576 (52)	5.254 (30)	584 (45)
Mietenstufe III oder IV	423 (1.305)	839 (36)	2.320 (35)	2.840 (53)
Mietenstufe V oder VI	1.232 (305)	436 (2)	2.214 (10)	1.698 (5)

zu Tabelle 60:

	Erhaltung der Gebäudesubstanz	Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit	langfristige Sicherung der Vermietbarkeit	Ermöglichung von Mieterhöhungen	Nutzung günstiger Fördermöglichkeiten	bessere Veräußerbarkeit des Gebäudes	Reduzierung der Steuerlast	Wertsteigerung
insgesamt	1,4 (902/ 1.057)	1,8 (715/ 994)	1,7 (927/ 1.065)	2,1 (229/ 953)	1,1 (65/ 880)	1,4 (95/ 896)	2,2 (322/ 976)	2,2 (577/ 1000)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers								
selbständig	2,8 (255/ 282)	3,5 (207/ 281)	3,0 (251/ 284)	4,2 (73/ 272)	1,2 (11/ 252)	3,1 (24/ 258)	3,6 (82/ 265)	4,5 (157/ 280)
abhängig beschäftigt	3,2 (248/ 313)	3,5 (206/ 303)	1,8 (272/ 315)	2,9 (64/ 297)	2,1 (29/ 287)	1,8 (32/ 287)	3,1 (94/ 302)	3,8 (174/ 304)
Rentner/Pensionäre	2,2 (334/ 390)	2,8 (255/ 342)	3,4 (347/ 396)	3,9 (76/ 319)	2,6 (24/ 281)	2,1 (33/ 289)	3,9 (130/ 344)	3,7 (216/ 349)
sonstiger Status	11,3 (37/ 39)	11,0 (25/ 37)	11,5 (31/ 38)	7,8 (9/ 37)	0,0 (0/ 33)	8,7 (5/ 33)	8,0 (8/ 33)	9,9 (18/ 35)
Eigentübertyp								
Alleineigentümer	2,0 (552/ 652)	2,5 (449/ 615)	2,5 (568/ 649)	2,7 (148/ 589)	1,3 (38/ 540)	1,7 (58/ 545)	2,9 (200/ 599)	2,9 (359/ 613)
Miteigentümer	2,0 (335/ 362)	2,6 (258/ 365)	2,0 (345/ 399)	2,9 (79/ 350)	1,6 (24/ 325)	2,0 (33/ 336)	3,7 (118/ 362)	3,3 (207/ 371)
... davon Ehepaar	2,9 (181/ 208)	4,1 (135/ 198)	3,2 (186/ 217)	3,8 (39/ 188)	2,2 (15/ 173)	3,1 (20/ 179)	5,0 (76/ 197)	4,7 (120/ 201)
... davon Erbengemeinschaft	6,0 (70/ 85)	4,2 (61/ 77)	3,2 (79/ 88)	7,3 (19/ 76)	2,7 (4/ 68)	3,3 (5/ 71)	6,6 (24/ 76)	7,6 (39/ 79)
... davon GbR	3,0 (84/ 95)	4,8 (62/ 90)	3,3 (80/ 94)	5,6 (21/ 86)	4,0 (5/ 84)	3,6 (8/ 86)	4,5 (18/ 89)	6,5 (48/ 91)

zu Tabelle 61:

	Erhaltung der Gebäudesubstanz	Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit	langfristige Sicherung der Vermietbarkeit	Ermöglichung von Mieterhöhungen	Nutzung günstiger Fördermöglichkeiten	bessere Veräußerbarkeit des Gebäudes	Reduzierung der Steuerlast	Wertsteigerung
insgesamt	1,4 (902/ 1.057)	1,8 (715/ 994)	1,7 (927/ 1.065)	2,1 (229/ 953)	1,1 (65/ 880)	1,4 (95/ 896)	2,2 (322/ 976)	2,2 (577/ 1.000)
geographische Lage								
Westdeutschland	1,6 (746/ 881)	2,0 (593/ 832)	1,9 (771/ 891)	2,2 (190/ 801)	1,2 (55/ 738)	1,5 (73/ 751)	2,4 (278/ 824)	2,4 (475/ 836)
Ostdeutschland	2,0 (156/ 156)	3,4 (122/ 122)	2,3 (156/ 156)	5,8 (39/ 39)	2,0 (10/ 10)	3,3 (22/ 22)	4,2 (44/ 44)	4,6 (102/ 102)

	176)	162)	174)	152)	142)	145)	152)	164)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt								
nicht angespannt	1,9 (379/ 443)	2,3 (314/ 419)	3,4 (386/ 442)	3,0 (80/ 395)	1,4 (22/ 372)	2,8 (53/ 382)	3,9 (113/ 399)	3,5 (241/ 416)
angespannt	2,0 (523/ 614)	2,6 (401/ 575)	1,8 (541/ 623)	2,7 (149/ 558)	1,6 (43/ 508)	1,2 (42/ 514)	2,8 (209/ 577)	2,8 (336/ 584)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt								
Mietenstufe I oder II	3,0 (254/ 306)	3,2 (216/ 297)	4,2 (267/ 312)	2,6 (54/ 279)	2,1 (22/ 256)	2,4 (37/ 262)	4,3 (73/ 283)	4,1 (157/ 294)
Mietenstufe III oder IV	1,7 (508/ 588)	2,2 (395/ 543)	1,6 (515/ 588)	2,8 (135/ 528)	1,3 (31/ 491)	2,2 (50/ 497)	2,3 (196/ 546)	2,4 (339/ 555)
Mietenstufe V oder VI	3,2 (140/ 163)	4,9 (104/ 154)	2,4 (145/ 165)	5,4 (40/ 146)	3,1 (12/ 133)	1,7 (8/ 137)	6,7 (53/ 147)	5,9 (81/ 151)
Baualter								
bis 1918	2,4 (288/ 333)	2,8 (234/ 315)	2,2 (292/ 336)	4,1 (75/ 294)	1,4 (12/ 274)	3,4 (35/ 277)	4,0 (104/ 300)	3,7 (180/ 314)
1919 bis 1948	4,4 (100/ 119)	4,7 (84/ 111)	2,7 (102/ 115)	5,5 (21/ 108)	2,9 (4/ 102)	3,5 (13/ 105)	5,2 (27/ 107)	5,2 (66/ 113)
1949 bis 1957	3,3 (106/ 125)	5,0 (85/ 118)	2,4 (113/ 123)	5,9 (29/ 115)	1,9 (9/ 108)	1,6 (6/ 108)	5,2 (31/ 116)	5,9 (72/ 117)
1958 bis 1968	3,6 (152/ 176)	4,6 (123/ 169)	1,8 (161/ 181)	4,5 (46/ 160)	4,1 (19/ 146)	2,9 (16/ 148)	5,2 (72/ 170)	4,8 (103/ 170)
1969 bis 1978	5,0 (122/ 145)	6,0 (89/ 135)	7,7 (129/ 152)	4,2 (31/ 137)	3,4 (12/ 124)	2,5 (13/ 127)	7,7 (49/ 138)	7,3 (74/ 135)
1979 bis 1989	5,4 (53/ 63)	6,9 (44/ 61)	5,7 (54/ 64)	6,7 (8/ 56)	1,9 (4/ 54)	4,0 (4/ 55)	7,8 (13/ 60)	7,9 (30/ 61)
1990 bis 2001	6,7 (65/ 76)	7,5 (43/ 68)	3,9 (61/ 75)	4,1 (11/ 67)	1,6 (3/ 60)	3,6 (6/ 62)	9,5 (21/ 70)	7,2 (40/ 73)
ab 2002	26,4 (3/ 4)	0,0 (3/ 3)	27,2 (4/ 5)	27,2 (2/ 3)	33,6 (1/ 2)	0,0 (0/ 2)	21,2 (1/ 3)	0,0 (4/ 4)
Gebäude mit planungs- bzw. baurechtlichem Sonderstatus								
Baudenkmal	3,7 (90/ 100)	5,1 (71/ 100)	3,0 (91/ 102)	6,8 (23/ 93)	3,5 (6/ 88)	4,6 (10/ 89)	7,1 (34/ 93)	6,1 (60/ 99)
Lage in Sanierungsgebiet	4,2 (66/ 80)	5,1 (58/ 75)	5,0 (71/ 83)	5,9 (24/ 74)	3,2 (7/ 67)	3,4 (8/ 69)	7,3 (30/ 76)	6,5 (49/ 78)
Wohnungszahl im Gebäude								
bis 6	1,7 (611/ 720)	2,2 (470/ 670)	2,2 (620/ 723)	2,2 (131/ 643)	1,3 (53/ 601)	1,8 (64/ 608)	2,8 (212/ 660)	2,7 (377/ 681)
7 bis 12	3,8 (231/ 266)	4,2 (186/ 254)	3,5 (239/ 271)	4,1 (72/ 247)	1,9 (7/ 225)	2,2 (23/ 231)	4,4 (89/ 252)	4,7 (155/ 251)

13 bis 20	4,8 (41/ 49)	3,2 (42/ 48)	0,3 (48/ 49)	10,4 (17/ 45)	7,5 (4/ 40)	5,6 (7/ 42)	7,8 (12/ 43)	9,0 (28/ 45)
21 und mehr	0,0 (14/ 14)	7,9 (11/ 14)	6,0 (13/ 14)	15,5 (6/ 13)	0,0 (0/ 9)	0,0 (0/ 10)	17,6 (4/ 13)	8,2 (12/ 14)
Mietpreisgestaltung bzw. -bindung								
„normal“ vermietet	1,5 (4.751/ 5.473)	2,2 (3.849/ 5.230)	2,3 (4.888/ 5.546)	3,2 (1.465/ 5.024)	1,2 (272/ 4.478)	1,3 (471/ 4.618)	2,7 (1.608/ 5.045)	2,9 (3.151/ 5.176)
als Sozialwohnung vermietet	13,0 (246/ 306)	13,2 (238/ 290)	13,0 (275/ 307)	11,0 (63/ 257)	3,2 (27/ 256)	10,2 (28/ 257)	6,0 (81/ 276)	9,9 (151/ 290)
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	6,2 (72/ 86)	7,9 (47/ 78)	6,1 (65/ 83)	2,5 (7/ 75)	7,1 (6/ 72)	3,3 (5/ 75)	12,3 (19/ 75)	9,9 (40/ 80)
derzeit leer stehend	2,6 (154/ 180)	3,1 (156/ 182)	3,3 (159/ 180)	5,3 (37/ 173)	3,7 (12/ 160)	3,8 (17/ 160)	4,9 (56/ 171)	5,2 (95/ 174)
... davon Westdeutschland	3,5 (105/ 129)	3,2 (109/ 130)	3,3 (115/ 130)	4,7 (27/ 125)	4,2 (6/ 117)	4,7 (12/ 116)	5,7 (41/ 123)	6,2 (65/ 125)
... davon Ostdeutschland	1,6 (49/ 51)	7,4 (47/ 52)	8,1 (44/ 50)	13,9 (10/ 48)	7,7 (6/ 43)	5,3 (5/ 44)	9,7 (15/ 48)	9,0 (30/ 49)

zu Tabelle 62:

	wegen gutem Gebäudezu- stand kein Investitionsbedarf	Investitionen für die nächs- ten Jahre geplant	fehlende Investitionsbereit- schaft der Miteigentümer	fehlende Akzeptanz der Mie- ter	kein ausreichendes Eigenka- pital	keinen Bankkredit erhalten / Bankkredite zu teuer	keine Fördermittel erhalten	keine / zu geringe steuerliche Absetzungsmöglichkeiten	Maßnahmen nicht rentabel	Veräußerung geplant	zu hohe Auflagen durch die Energieeinsparverordnung	aufgrund des Alters keine Investitionsbereitschaft
insgesamt	2,5 (393/ 555)	2,3 (130/ 555)	1,0 (6/ 555)	0,4 (9/ 555)	2,1 (75/ 555)	0,4 (8/ 555)	1,3 (23/ 555)	1,6 (34/ 555)	1,8 (56/ 555)	1,0 (28/ 555)	1,0 (16/ 555)	1,9 (57/ 555)
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers												
selbständig	3,9 (132/ 177)	4,0 (43/ 177)	0,5 (1/ 177)	0,5 (1/ 177)	2,8 (16/ 177)	0,9 (3/ 177)	2,6 (6/ 177)	3,4 (8/ 177)	3,8 (16/ 177)	1,8 (5/ 177)	2,3 (4/ 177)	1,7 (8/ 177)
abhängig beschäftigt	4,3 (103/ 151)	4,0 (52/ 151)	3,0 (3/ 151)	0,9 (3/ 151)	4,1 (29/ 151)	1,1 (4/ 151)	0,7 (3/ 151)	4,0 (11/ 151)	2,1 (13/ 151)	1,9 (5/ 151)	1,7 (5/ 151)	1,9 (3/ 151)
Rentner/Pensionäre	4,1 (137/ 194)	3,7 (31/ 194)	0,4 (1/ 194)	0,8 (5/ 194)	3,9 (26/ 194)	0,3 (1/ 194)	2,6 (12/ 194)	1,7 (11/ 194)	3,5 (21/ 194)	1,9 (15/ 194)	1,2 (4/ 194)	4,2 (44/ 194)
sonstiger Status	11,4 (13/ 20)	5,0 (3/ 20)	0,0 (0/ 20)	0,0 (0/ 20)	8,0 (2/ 20)	0,0 (0/ 20)	0,0 (0/ 20)	4,7 (2/ 20)	6,5 (3/ 20)	5,6 (2/ 20)	7,3 (2/ 20)	5,7 (2/ 20)
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers												
gleiches Gebäude	5,6 (93/ 141)	5,8 (39/ 141)	3,3 (3/ 141)	0,9 (2/ 141)	5,0 (29/ 141)	1,0 (2/ 141)	2,7 (6/ 141)	4,2 (11/ 141)	3,6 (13/ 141)	1,6 (5/ 141)	2,1 (4/ 141)	4,7 (21/ 141)

gleiche Kommune	3,7 (157/ 215)	3,3 (51/ 215)	0,4 (1/ 215)	0,3 (2/ 215)	1,9 (22/ 215)	0,4 (2/ 215)	1,6 (7/ 215)	1,5 (10/ 215)	2,3 (20/ 215)	2,1 (13/ 215)	1,4 (7/ 215)	1,9 (19/ 215)
bis 200 km	5,1 (98/ 137)	5,2 (28/ 137)	1,0 (2/ 137)	1,2 (3/ 137)	3,0 (15/ 137)	1,2 (4/ 137)	1,1 (5/ 137)	2,7 (10/ 137)	2,7 (18/ 137)	1,7 (8/ 137)	1,7 (3/ 137)	2,2 (11/ 137)
über 200 km	8,9 (38/ 52)	6,7 (10/ 52)	0,0 (0/ 52)	1,5 (2/ 52)	9,2 (9/ 52)	0,0 (0/ 52)	6,1 (3/ 52)	4,4 (2/ 52)	8,5 (4/ 52)	3,6 (2/ 52)	0,6 (1/ 52)	4,0 (5/ 52)
... davon nicht angespannter Wohnungsmarkt	11,1 (25/ 36)	9,2 (7/ 36)	0,0 (0/ 36)	1,2 (1/ 36)	11,6 (9/ 36)	0,0 (0/ 36)	8,6 (3/ 36)	6,4 (2/ 36)	11,7 (4/ 36)	5,3 (2/ 36)	0,9 (1/ 36)	5,5 (4/ 36)
... davon angespannter Wohnungsmarkt	7,3 (13/ 16)	6,4 (3/ 16)	0,0 (0/ 16)	4,0 (1/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	0,0 (0/ 16)	4,4 (1/ 16)
weiteres Mietimmobilien Eigentum des befragten Eigentümers (nur soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen)												
nein	4,0 (167/ 255)	3,8 (65/ 255)	0,3 (1/ 255)	0,6 (4/ 255)	2,9 (45/ 255)	0,8 (5/ 255)	1,6 (10/ 255)	1,5 (15/ 255)	2,2 (23/ 255)	1,7 (18/ 255)	1,2 (7/ 255)	2,7 (37/ 255)
ja	3,4 (206/ 271)	3,2 (60/ 271)	2,0 (4/ 271)	0,4 (4/ 271)	2,7 (26/ 271)	0,6 (3/ 271)	1,8 (12/ 271)	2,5 (15/ 271)	2,3 (30/ 271)	1,2 (8/ 271)	1,2 (6/ 271)	1,9 (18/ 271)
... davon nur Gebäudeeigentum	4,5 (127/ 167)	3,7 (40/ 167)	3,0 (2/ 167)	0,4 (3/ 167)	3,9 (19/ 167)	0,9 (2/ 167)	2,7 (9/ 167)	3,0 (8/ 167)	2,3 (17/ 167)	1,9 (7/ 167)	1,9 (6/ 167)	2,3 (9/ 167)
... davon nur Wohnungseigentum	8,6 (32/ 41)	8,4 (10/ 41)	2,1 (1/ 41)	0,0 (0/ 41)	3,4 (3/ 41)	0,0 (0/ 41)	1,6 (1/ 41)	6,9 (4/ 41)	7,1 (7/ 41)	0,9 (1/ 41)	0,0 (0/ 41)	2,0 (1/ 41)
... davon Gebäude- und Wohnungseigentum	7,2 (47/ 63)	8,5 (10/ 63)	1,2 (1/ 63)	1,6 (1/ 63)	3,4 (4/ 63)	1,1 (1/ 63)	1,5 (2/ 63)	3,9 (3/ 63)	4,4 (6/ 63)	0,0 (0/ 63)	0,0 (0/ 63)	5,4 (8/ 63)
Eigentübertyp												
Alleineigentümer	3,3 (240/ 327)	3,3 (75/ 327)	0,6 (1/ 327)	0,5 (3/ 327)	2,6 (44/ 327)	0,5 (4/ 327)	1,4 (11/ 327)	1,6 (19/ 327)	2,4 (36/ 327)	1,5 (23/ 327)	1,1 (9/ 327)	2,0 (37/ 327)
Miteigentümer	3,8 (150/ 224)	3,2 (54/ 224)	2,2 (5/ 224)	0,7 (6/ 224)	3,3 (30/ 224)	0,7 (4/ 224)	1,9 (11/ 224)	2,7 (15/ 224)	2,2 (19/ 224)	1,3 (5/ 224)	1,4 (7/ 224)	3,6 (19/ 224)
... davon Ehepaar	5,4 (77/ 114)	5,0 (28/ 114)	3,5 (1/ 114)	1,3 (5/ 114)	4,2 (17/ 114)	1,1 (2/ 114)	2,9 (7/ 114)	4,1 (8/ 114)	2,8 (9/ 114)	2,1 (2/ 114)	2,3 (4/ 114)	6,1 (15/ 114)
... davon Erbengemeinschaft	7,0 (26/ 49)	6,5 (16/ 49)	2,9 (3/ 49)	0,7 (1/ 49)	5,9 (5/ 49)	0,0 (0/ 49)	4,5 (2/ 49)	2,9 (3/ 49)	3,2 (7/ 49)	4,0 (3/ 49)	2,6 (2/ 49)	4,7 (3/ 49)
... davon GbR	9,0 (44/ 55)	3,1 (8/ 55)	1,6 (1/ 55)	0,0 (0/ 55)	7,1 (6/ 55)	1,5 (1/ 55)	2,1 (2/ 55)	4,3 (4/ 55)	4,2 (3/ 55)	0,0 (0/ 55)	1,6 (1/ 55)	2,6 (1/ 55)

zu Tabelle 63:

	wegen gutem Gebäuzustand kein Investitionsbedarf	Investitionen für die nächsten Jahre geplant	fehlende Investitionsbereitschaft der Miteigentümer	fehlende Akzeptanz der Mieter	kein ausreichendes Eigenkapital	keinen Bankkredit erhalten / Bankkredite zu teuer	keine Fördermittel erhalten	keine / zu geringe steuerliche Absetzungenmöglichkeiten	Maßnahmen nicht rentabel	Veräußerung geplant	zu hohe Auflagen durch Energieeinsparverordnung	aufgrund des Alters keine Investitionsbereitschaft
insgesamt	2,5 (393/ 555)	2,3 (130/ 555)	1,0 (6/ 555)	0,4 (9/ 555)	2,1 (75/ 555)	0,4 (8/ 555)	1,3 (23/ 555)	1,6 (34/ 555)	1,8 (56/ 555)	1,0 (28/ 555)	1,0 (16/ 555)	1,9 (57/ 555)
geographische Lage												
Westdeutschland	2,6 (279/ 402)	2,4 (93/ 402)	1,3 (6/ 402)	0,5 (8/ 402)	2,2 (49/ 402)	0,4 (4/ 402)	1,3 (14/ 402)	2,0 (23/ 402)	2,0 (38/ 402)	1,2 (22/ 402)	1,3 (14/ 402)	2,3 (41/ 402)
Ostdeutschland	6,1 (114/ 153)	5,5 (37/ 153)	0,0 (0/ 153)	0,4 (1/ 153)	4,8 (26/ 153)	1,4 (4/ 153)	4,0 (9/ 153)	2,7 (11/ 153)	4,4 (18/ 153)	2,0 (6/ 153)	0,4 (2/ 153)	2,4 (16/ 153)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt												
nicht angespannt	3,5 (196/ 282)	3,2 (69/ 282)	1,9 (3/ 282)	0,3 (3/ 282)	3,2 (44/ 282)	0,8 (5/ 282)	1,9 (12/ 282)	2,3 (20/ 282)	2,3 (29/ 282)	1,4 (14/ 282)	0,7 (6/ 282)	2,0 (34/ 282)
angespannt	3,2 (197/ 273)	3,4 (61/ 273)	0,8 (3/ 273)	0,7 (6/ 273)	2,5 (31/ 273)	0,3 (3/ 273)	1,9 (11/ 273)	2,3 (14/ 273)	2,8 (27/ 273)	1,5 (14/ 273)	1,8 (10/ 273)	3,2 (23/ 273)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt												
Mietenstufe I oder II	4,0 (142/ 202)	4,0 (54/ 202)	0,0 (0/ 202)	0,5 (2 202)/	3,4 (29/ 202)	0,9 (5/ 202)	2,5 (10/ 202)	2,8 (17/ 202)	3,5 (18/ 202)	1,5 (9/ 202)	1,7 (4/ 202)	2,4 (19/ 202)
Mietenstufe III oder IV	3,2 (205/ 289)	2,8 (62/ 289)	2,2 (5/ 289)	0,4 (5/ 289)	2,8 (41/ 289)	0,3 (3/ 289)	1,4 (8/ 289)	2,6 (15/ 289)	1,6 (29/ 289)	1,5 (15/ 289)	1,1 (7/ 289)	3,4 (30/ 289)
Mietenstufe V oder VI	7,9 (46/ 64)	7,1 (14/ 64)	2,9 (1/ 64)	2,7 (2/ 64)	6,4 (5/ 64)	0,0 (0/ 64)	3,4 (5/ 64)	1,3 (2/ 64)	3,5 (9/ 64)	3,6 (4/ 64)	3,9 (5/ 64)	4,2 (8/ 64)
Baualter												
bis 1918	4,8 (112/ 175)	4,5 (45/ 175)	0,6 (1/ 175)	0,5 (2/ 175)	3,6 (35/ 175)	1,0 (2/ 175)	2,6 (11/ 175)	2,1 (13/ 175)	2,6 (24/ 175)	2,4 (14/ 175)	1,5 (5/ 175)	3,2 (30/ 175)
1919 bis 1948	6,9 (61/ 86)	6,2 (25/ 86)	0,0 (0/ 86)	0,0 (0/ 86)	5,2 (14/ 86)	1,8 (3/ 86)	2,2 (2/ 86)	1,9 (3/ 86)	2,7 (5/ 86)	1,4 (2/ 86)	0,4 (1/ 86)	3,5 (4/ 86)
1949 bis 1957	9,8 (18/ 36)	6,7 (8/ 36)	1,8 (1/ 36)	1,1 (1/ 36)	4,6 (4/ 36)	0,0 (0/ 36)	5,6 (1/ 36)	6,0 (3/ 36)	6,4 (5/ 36)	5,0 (4/ 36)	5,6 (1/ 36)	6,3 (7/ 36)
1958 bis 1968	8,6 (37/ 61)	8,2 (20/ 61)	7,8 (2/ 61)	1,6 (2/ 61)	7,8 (5/ 61)	0,0 (0/ 61)	0,8 (1/ 61)	6,8 (5/ 61)	3,6 (8/ 61)	3,9 (4/ 61)	2,0 (2/ 61)	3,1 (3/ 61)
1969 bis 1978	7,9 (33/ 51)	6,3 (10/ 51)	1,4 (1/ 51)	1,1 (2/ 51)	8,1 (7/ 51)	1,1 (1/ 51)	3,2 (4/ 51)	1,8 (2/ 51)	7,8 (7/ 51)	4,2 (1/ 51)	3,7 (4/ 51)	5,0 (7/ 51)
1979 bis 1989	6,1 (37/ 42)	4,9 (7/ 42)	0,0 (0/ 42)	3,0 (1/ 42)	3,0 (4/ 42)	0,8 (1/ 42)	0,0 (0/ 42)	5,6 (3/ 42)	0,0 (0/ 42)	1,2 (1/ 42)	5,1 (1/ 42)	5,3 (2/ 42)
1990 bis 2001	3,7 (75/ 83)	5,4 (13/ 83)	0,0 (0/ 83)	0,0 (0/ 83)	2,4 (3/ 83)	0,0 (0/ 83)	3,6 (4/ 83)	4,6 (5/ 83)	4,3 (6/ 83)	0,5 (1/ 83)	2,2 (2/ 83)	3,2 (3/ 83)

ab 2002	0,0 (15/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	10,9 (1/ 15)	10,9 (1/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)	0,0 (0/ 15)
Gebäude mit planungs- bzw. baurechtlichem Sonderstatus												
Baudenkmal	7,6 (33/ 49)	7,7 (15/ 49)	0,0 (0/ 49)	2,1 (2/ 49)	5,7 (9/ 49)	1,6 (1/ 49)	5,0 (3/ 49)	5,0 (2/ 49)	4,4 (9/ 49)	6,4 (4/ 49)	0,0 (0/ 49)	5,1 (5/ 49)
Lage in Sanierungsgebiet	9,8 (35/ 48)	9,9 (14/ 48)	0,0 (0/ 48)	0,0 (0/ 48)	6,1 (8/ 48)	0,0 (0/ 48)	4,0 (2/ 48)	3,7 (1/ 48)	4,0 (4/ 48)	5,0 (3/ 48)	0,0 (0/ 48)	6,5 (8/ 48)
Mietpreisgestaltung bzw. -bindung												
„normal“ vermietet	2,7 (1.650/ 2.236)	2,6 (482/ 2.236)	0,6 (17/ 2.236)	0,4 (39/ 2.236)	1,8 (245/ 2.236)	0,4 (23/ 2.236)	1,7 (87/ 2.236)	2,2 (116/ 2.236)	1,1 (243/ 2.236)	1,2 (99/ 2.236)	1,3 (84/ 2.236)	1,7 (197/ 2.236)
als Sozialwohnung vermietet	8,1 (131/ 168)	12,3 (32/ 168)	1,0 (2/ 168)	0,0 (0/ 168)	2,8 (15/ 168)	0,0 (0/ 168)	0,8 (4/ 168)	2,3 (2/ 168)	2,5 (8/ 168)	1,5 (4/ 168)	0,0 (0/ 168)	2,5 (13/ 168)
unentgeltlich/stark verbilligt überlassen	8,9 (36/ 64)	8,6 (21/ 64)	3,8 (2/ 64)	0,0 (0/ 64)	8,4 (15/ 64)	1,3 (2/ 64)	2,1 (1/ 64)	2,9 (3/ 64)	4,7 (7/ 64)	3,9 (3/ 64)	0,0 (0/ 64)	3,3 (3/ 64)
derzeit leer stehend	7,3 (39/ 105)	8,0 (34/ 105)	2,4 (2/ 105)	0,0 (0/ 105)	6,9 (29/ 105)	2,3 (3/ 105)	3,9 (6/ 105)	2,5 (11/ 105)	3,5 (11/ 105)	8,1 (29/ 105)	4,5 (4/ 105)	5,1 (12/ 105)
... davon Westdeutschland	8,3 (24/ 71)	8,7 (21/ 71)	3,5 (2/ 71)	0,0 (0/ 71)	7,6 (17/ 71)	0,0 (0/ 71)	0,6 (1/ 71)	1,9 (4/ 71)	3,8 (4/ 71)	10,0 (27/ 71)	6,4 (4/ 71)	6,6 (8/ 71)
... davon Ostdeutschland	13,7 (15/ 34)	16,2 (13/ 34)	0,0 (0/ 34)	0,0 (0/ 34)	14,8 (12/ 34)	7,7 (3/ 34)	12,1 (5/ 34)	7,4 (7/ 34)	7,7 (7/ 34)	3,2 (2/ 34)	0,0 (0/ 34)	7,2 (4/ 34)

zu Tabelle 64:

	Mehrheit der Mitglieder sah keinen Investitionsbedarf	einige Mitglieder besaßen zu geringe Eigenmittel und / oder hatten Schwierigkeiten, Darlehen zu bekommen	einigen Mitgliedern waren Bankkredite zu teuer	einige Mitglieder hatten zu geringe steuerliche Absetzungsspielräume	einige Mitglieder hielten die Maßnahmen für nicht rentierlich	einige Mitglieder sahen die langfristige Vermietbarkeit gefährdet	einige Mitglieder wollten nicht investieren, weil sie einen Verkauf planten	einigen Mitgliedern war der Arbeitsaufwand zu hoch	einige Mitglieder wollten aufgrund ihres Alters nicht mehr investieren	befragter Eigentümer kennt die Gründe nicht
insgesamt	7,5 (50/101)	6,7 (25/101)	1,8 (6/101)	1,2 (5/101)	6,7 (24/101)	0,1 (1/101)	5,4 (14/101)	2,3 (4/101)	6,7 (15/101)	2,8 (11/101)
geographische Lage										
Westdeutschland	8,1 (42/78)	7,2 (19/78)	1,8 (4/78)	1,0 (2/78)	7,2 (20/78)	0,0 (0/78)	5,9 (12/78)	2,5 (3/78)	7,3 (10/78)	3,0 (7/78)
Ostdeutschland	11,4 (8/23)	13,1 (6/23)	6,8 (2/23)	7,2 (3/23)	6,2 (4/23)	0,9 (1/23)	7,8 (2/23)	5,1 (1/23)	13,8 (5/23)	6,3 (4/23)
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt										
nicht angespannt	7,9 (18/46)	10,2 (13/46)	4,5 (5/46)	3,0 (4/46)	5,7 (12/46)	0,2 (1/46)	11,7 (7/46)	2,3 (2/46)	12,0 (8/46)	4,8 (6/46)
angespannt	9,4 (32/55)	8,5 (12/55)	1,5 (1/55)	0,9 (1/55)	8,9 (12/55)	0,0 (0/55)	4,0 (7/55)	3,2 (2/55)	8,1 (7/55)	3,5 (5/55)
Preisniveau am örtlichen Wohnungsmarkt										
Mietenstufe I oder II	9,1 (11/30)	7,3 (7/30)	4,1 (2/30)	1,7 (1/30)	8,6 (11/30)	0,3 (1/30)	13,3 (5/30)	6,4 (1/30)	14,3 (6/30)	0,2 (1/30)
Mietenstufe III oder IV	8,0 (31/56)	8,7 (14/56)	2,0 (3/56)	1,6 (2/56)	9,0 (10/56)	0,0 (0/56)	4,5 (7/56)	3,3 (3/56)	3,8 (6/56)	4,6 (10/56)
Mietenstufe V oder VI	18,9 (8/15)	18,4 (4/15)	4,2 (1/15)	3,1 (2/15)	19,1 (3/15)	0,0 (0/15)	4,5 (2/15)	0,0 (0/15)	5,7 (3/15)	0,0 (0/15)
Baualter										
bis 1918	10,3 (2/7)	26,8 (1/7)	0,0 (0/7)	5,4 (1/7)	5,4 (1/7)	0,0 (0/7)	0,0 (0/7)	0,0 (0/7)	0,0 (0/7)	6,5 (2/7)
1919 bis 1948	21,9 (1/8)	15,8 (5/8)	13,7 (2/8)	5,0 (1/8)	9,9 (1/8)	0,0 (0/8)	16,1 (3/8)	6,6 (1/8)	16,7 (1/8)	0,0 (0/8)
1949 bis 1957	21,7 (2/5)	9,4 (1/5)	0,0 (0/5)	0,0 (0/5)	0,0 (0/5)	0,0 (0/5)	0,0 (0/5)	20,2 (1/5)	0,0 (0/5)	26,9 (1/5)
1958 bis 1968	15,5 (9/22)	12,9 (6/22)	0,0 (0/22)	0,0 (0/22)	16,7 (7/22)	0,0 (0/22)	5,1 (2/22)	0,0 (0/22)	8,4 (4/22)	4,3 (5/22)
1969 bis 1978	15,5 (11/18)	6,5 (3/18)	0,0 (0/18)	0,0 (0/18)	17,6 (6/18)	0,0 (0/18)	8,3 (1/18)	8,3 (1/18)	21,9 (2/18)	7,6 (2/18)
1979 bis 1989	19,2 (8/15)	5,0 (2/15)	5,0 (2/15)	2,9 (1/15)	12,5 (6/15)	0,0 (0/15)	22,4 (2/15)	3,8 (1/15)	21,3 (5/15)	9,1 (1/15)
1990 bis 2001	15,8 (17/23)	7,8 (5/23)	5,1 (1/23)	3,2 (1/23)	6,3 (3/23)	0,4 (1/23)	9,8 (5/23)	0,0 (0/23)	4,7 (2/23)	0,0 (0/23)
ab 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungszahl im Gebäude										
bis 6	9,6 (24/52)	9,2 (11/52)	2,5 (4/52)	1,0 (2/52)	10,4 (13/52)	0,0 (0/52)	4,6 (7/52)	3,8 (3/52)	9,3 (8/52)	3,9 (7/52)
7 bis 12	11,2 (12/27)	11,5 (11/27)	4,1 (2/27)	3,8 (2/27)	9,1 (6/27)	0,0 (0/27)	7,8 (5/27)	2,4 (1/27)	5,2 (3/27)	7,4 (3/27)
13 bis 20	23,9 (8/11)	9,8 (2/11)	0,0 (0/11)	6,1 (1/11)	16,8 (1/11)	0,8 (1/11)	27,2 (1/11)	0,0 (0/11)	23,6 (3/11)	0,0 (0/11)
21 und mehr	15,1 (3/8)	13,7 (1/8)	0,0 (0/8)	0,0 (0/8)	20,8 (3/8)	0,0 (0/8)	14,7 (1/8)	0,0 (0/8)	21,3 (1/8)	10,1 (1/8)