



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse einer BBSR-Befragung

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft
Jonathan Franke (Projektleitung)
jonathan.franke@bbr.bund.de
Karin Lorenz-Hennig, Bianca Hohn, Frederic Ostermann

Redaktion

Katina Gutberlet, BBSR

Stand

November 2020

Satz und Layout

Yvonne Groh, BBSR

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de; Stichwort: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland

Bildnachweis

Titelfoto: Tom Bayer/stock.adobe.com
Fotos Innenteil: S. 8/9, S. 26/27: Jürgen Hohmuth; S. 18/19: PublicDomainPictures/Pixabay.com;
S. 36/37: Leon Wallis/Pixabay.com; S. 56/57: Rainer Sturm/Pixelio.de; S. 64/65: ah_fotobox/iStock/Getty Images;
S. 76/77: m-1975/iStock/Getty Images; S. 80/81: TomML/E+/Getty Images

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

ISBN 978-3-87994-517-7

Bonn 2021

Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse einer BBSR-Befragung



© Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

privatwirtschaftliche Wohnungsvermieter sind Eigentümer von über drei Millionen Mietwohnungen in Deutschland. Die Bandbreite der privatwirtschaftlichen Unternehmen reicht von hoch professionalisierten Aktiengesellschaften über kleine Privatunternehmen mit Werkwohnungen bis hin zu Investmentfonds. Damit sind sie nach den Privatpersonen, die über 14 Mio. Wohnungen halten, die zweitgrößte Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Besonders in den Wachstumszentren und Verdichtungsräumen halten sie große Wohnungsbestände. Eine fundierte Datengrundlage zu den privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern fehlte bislang.

Das BBSR befragte deshalb im Jahr 2018 erstmals privatwirtschaftliche Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen. Insgesamt nahmen 173 Unternehmen daran teil. Diese halten rund 700.000 Wohneinheiten – etwa 22 % der Wohnungen im Eigentum dieser Anbietergruppe. Die Befragung förderte vielfältige Informationen zu Strukturmerkmalen der Anbietergruppe, deren Praxis der Mietgestaltung und Bestandsentwicklung zutage.

Die Gruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter ist der Studie zufolge sehr heterogen: Sie umfasst Unternehmen unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Unternehmenszielen und Bewirtschaftungsstrategien. Deutlich wird dies unter anderem beim Schwerpunktthema der Mietenpolitik. Die aufgerufenen Mieten der privatwirtschaftlichen Unternehmen variieren stark, besonders im hochpreisigen Niveau. Einige Unternehmen nutzen die angespannten Marktlagen, um Mieterhöhungen durchzusetzen. Gleichzeitig tragen die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter mit ihrem preisgebundenen Wohnungsbestand zur Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen bei.

Die vorliegende Studie ist eine wertvolle Informationsgrundlage zur Beobachtung der Eigentümerstrukturen auf dem Markt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1 Forschungsanlass | 7 |
| 2 Forschungsdesign und Rücklauf zur Befragung | 10 |
| 2.1 Ablauf der Befragung und Befragungsinhalte | 10 |
| 2.2 Die Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 11 |
| 2.3 Auswahl der Stichprobe | 13 |
| 2.4 Rücklauf der Befragung | 14 |
| 2.5 Schlussfolgerungen aus dem Rücklauf | 16 |
| 3 Struktur und Geschäftsfelder der teilnehmenden Unternehmen | 20 |
| 3.1 Allgemeine Angaben zu den teilnehmenden Unternehmen | 20 |
| 3.2 Geschäftsfelder und Zielgruppen | 22 |
| 4 Strukturmerkmale der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände | 28 |
| 4.1 Lage der erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände | 28 |
| 4.2 Baualter der erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände | 31 |
| 4.3 Energetischer Zustand und Altersgerechtheit des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes | 32 |
| 5 Bewirtschaftungsstrategien der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 38 |
| 5.1 Umfang des gebundenen Wohnungsbestandes | 38 |
| 5.2 Mietniveau der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände | 40 |
| 5.3 Mieten bei Neuverträgen bestehender Wohnungen | 45 |
| 5.4 Praxis der Mietgestaltung in bestehenden Mietverhältnissen | 48 |
| 5.5 Leerstandsquoten der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen | 53 |
| 6 Investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand | 58 |
| 6.1 Beweggründe für und gegen Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand | 58 |
| 6.2 Umfang der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand | 60 |
| 6.3 Verteilung der Investitionen im regionalisiert erfassten Wohnungsbestand | 62 |
| 7 Erweiterung und Bereinigung des Portfoliobestandes | 66 |
| 7.1 Beweggründe für und gegen den Neubau und den Erwerb von Projektentwicklungen | 66 |
| 7.2 Umfang und Merkmale der Neubauprojekte und der erworbenen Projektentwicklungen | 69 |
| 7.3 Geplante Neubautätigkeiten in naher Zukunft | 72 |
| 7.4 Veränderungen des Wohnungsbestandes durch den Verkauf und Zukauf von Bestandswohnungen | 74 |
| 8 Einschätzungen und Fazit | 78 |
| 9 Anhang | 82 |

1 Forschungsanlass

Der deutsche Wohnungsmarkt ist von Mietwohnungen geprägt. Deutschland wird häufig als Mieternation bezeichnet, da im internationalen Kontext der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand sehr hoch ist. Die Gebäude- und Wohnungszählung hat für das Jahr 2011 festgestellt, dass in Deutschland rund 54 % des Gesamtwohnungsbestandes vermietet werden.¹ Darüber hinaus gibt es mit 1,3 Mio. leer stehenden Wohnungen von Privatpersonen weitere 3 % am Gesamtwohnungsbestand, die ebenfalls überwiegend dem Mietwohnungsmarkt zugerechnet werden können.

Charakteristisch für den deutschen Mietwohnungsmarkt ist die Vielfaltigkeit der Vermietergruppen, die Wohnungen auf dem Markt anbieten. Die mit Abstand größte Vermietergruppe stellen hierbei Privatpersonen dar, die in der Regel lediglich eine geringe Anzahl von Wohnungen vermieten. Daneben gibt es die professionellen Vermieter, die in verschiedenen Gesellschaftsformen und mit unterschiedlichen Zielen am Markt aktiv sind: Kommunale Anbieter haben die Aufgabe, die lokale Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und werden von den Kommunen darüber hinaus häufig für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt. Genossenschaften versorgen ihre Mitglieder mit Wohnraum, privatwirtschaftliche Unternehmen hingegen verfolgen in der Regel wirtschaftliche Ziele.²

Vor dem Hintergrund der Aufhebung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft sowie der Privatisierung von Wohnungsportfolios und ganzen Wohnungsunternehmen durch die öffentliche Hand in den frühen 2000er-Jahren hat die Bedeutung der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter zugenommen. Mit 3,15 Mio. Wohnungen ist diese Eigen-

tümergruppe die größte unter den professionellen Anbietern auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Diese heterogene Gruppe umfasst unter anderem hochprofessionalisierte börsennotierte Wohnungsunternehmen, familiengeführte Unternehmen, Industriebetriebe sowie Fonds- und Versicherungsgesellschaften.

Große privatwirtschaftliche Unternehmen standen in den letzten Jahren vermehrt im Zentrum der öffentlichen Diskussion. Ihnen wird vorgeworfen, Wohnungsbestände zu vernachlässigen, hohe Mieten zu fordern und sich wenig für die Stadtentwicklung zu engagieren. Das BBSR hat in den letzten Jahren bereits verschiedene Forschungsvorhaben mit spezifischen Fragestellungen zu einzelnen Akteursgruppen der privatwirtschaftlichen Anbieter beauftragt. Mit der Befragung im Jahr 2018 soll eine fundierte Informationsbasis geschaffen werden, die einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion leisten kann.

Das BBSR befragt seit 2009 regelmäßig im Turnus von drei Jahren deutschlandweit Städte und Gemeinden sowie Landkreise zu ihren kommunalen Wohnungsbeständen. 2011 wurden erstmalig auch die Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern befragt. Diese Befragung wird voraussichtlich 2021 erneut stattfinden.

Die Ergebnisse der Befragungen der verschiedenen Eigentümergruppen sollen in einem Informationssystem Wohnungswirtschaft zusammengeführt werden. Die einzelnen Befragungen der verschiedenen Anbietergruppen auf dem Wohnungsmarkt werden in enger Abstimmung vorgenommen, sodass ein regelmäßig aktualisierter Datenbestand aufgebaut wird, der auch vergleichende Betrachtungen ermöglicht.

¹ Vgl. u. a. BBSR (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12. Bonn.

² Als Synonym für privatwirtschaftliche Unternehmen werden in diesem Forschungsbericht ebenfalls die Begriffe „privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter“, „privatwirtschaftliche Wohnungsvermieter“, „privatwirtschaftliche Wohnungseigentümer“, „privatwirtschaftliche Anbieter“ und „privatwirtschaftliche Eigentümer“ verwendet.





Forschungsdesign und Rücklauf zur Befragung

Foto: Jürgen Hohmuth

2 Forschungsdesign und Rücklauf zur Befragung

Die Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Mietwohnungsbestand stellt einen weiteren Baustein des Informationssystems Wohnungswirtschaft dar. Die Ende 2018 durchgeführte Erhebung ist ein erster Versuch, diese heterogen strukturierte Anbietergruppe zu befragen. Anhand der hierbei gemachten Erfahrungen können Rückschlüsse für folgende Befragungen abgeleitet werden.

Allen Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen und damit die Forschungen des BBSR unterstützt haben, gilt ein besonderer Dank.

2.1 Ablauf der Befragung und Befragungsinhalte

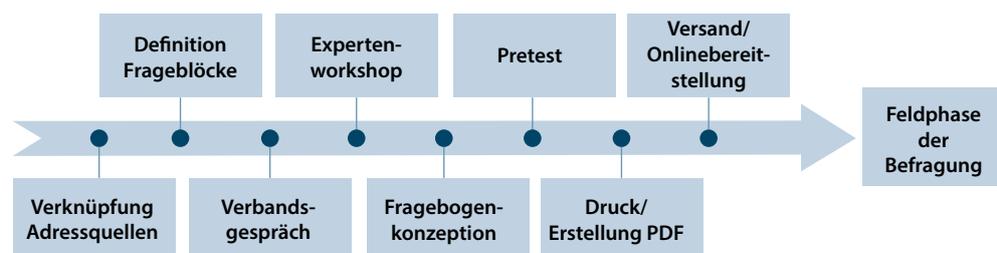
Die Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen fand zum Jahresende 2018 statt. Um eine möglichst gute Resonanz sowie möglichst vollständige und differenzierte Antworten der Mitglieder dieser äußerst heterogenen Anbietergruppe zu erhalten, war ein langer Vorlauf notwendig, in den die Akteure der Befragung eingebunden wurden (siehe Abbildung 1). Die Integration relevanter Akteure sorgte für eine höhere Akzeptanz und Passgenauigkeit der Befragung.

Im April 2018 wurden im Rahmen eines Expertenworkshops zuvor vom BBSR definierte Themenblöcke und Fragestellungen erörtert, die sowohl bei der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen als auch bei der Kommunalbefragung vorgesehen waren. Am Workshop nahmen Vertreterinnen und Vertreter großer und mittelgroßer Wohnungsunternehmen sowie Verbandsvertreter des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) teil. Auf der Grundlage dieser Diskussionsrunde wurde der Fragebogen konzipiert und anschließend einem Pretest unterzogen. Insgesamt gab es 15 Rückmeldungen aus der Praxis, von den Verbänden sowie vom Bundesministerium des Innern, für Bauen und Heimat. Darüber hinaus fand eine enge hausinterne Abstimmung statt.

Mit der erstmaligen Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen soll ein Instrument zur Erhebung einer regelmäßigen Informationsbasis zu dieser Eigentümergruppe entwickelt werden. Daher war im ersten Befragungsdurchlauf von großer Bedeutung, zunächst Grundlageninformationen zu den Unternehmen und ihren Beständen zusammenzutragen. Darüber

Abbildung 1

Ablauf der Vorbereitung der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen



© BBSR Bonn 2020

hinaus wurden mehrere Schwerpunktthemen abgefragt, die im gegenwärtigen politischen und öffentlichen Fokus liegen.

Der Fragenkatalog umfasste folgende Themenbereiche:

- Allgemeine Unternehmensangaben (Rechtsform, Geschäftsfelder, räumlicher Tätigkeitsbereich, Wohnungsmarktsegment)
- Strukturmerkmale des Wohnungsbestandes (Lage, Baualter, energetischer Zustand, Zustand bzgl. Altersgerechtigkeit, Leerstand)
- Mieten und Mietgestaltung (Mietpreis- und Belegungsbindungen, Art der Mietverträge, Miethöhen, Mieterhöhungen, Informationsquellen zur Findung der Miethöhe)
- Investive Maßnahmen in den Bestand (Beweggründe für und gegen Investitionen, Maßnahmenumfang und -art)
- Bestandserweiterungen und Portfolioberichtigungen (Beweggründe für und gegen Neubau, Umfang der Neubauproduktionen, Zukäufe und Verkäufe von Wohneinheiten)

Mit dem Fragebogen wurden vornehmlich Angaben zum Gesamtbestand des Unternehmens erhoben und lediglich eine grobe Gliederung des Bestandes nach Ländergruppen erfasst. Um eine stärkere Regionalisierung einiger wesentlicher Angaben zu ermöglichen, wurden die Unternehmen am Ende der Befragung gebeten, in einer Tabelle zentrale Kennzahlen für ihre bedeutendsten Standorte auf kommunaler Ebene einzutragen.

Die privatwirtschaftlichen Unternehmen erhielten den Fragebogen auf dem Postweg. Darüber hinaus konnten sie den Fragebogen digital über ein PDF-Formular online

beantworten. Nach einer sechswöchigen Frist wurde ein Erinnerungsschreiben mit einer Fristverlängerung an die Unternehmen verschickt, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht geantwortet hatten.

2.2 Die Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen

Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine vollumfängliche Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) statt, bei der alle Gebäude- und Wohnungseigentümer in Deutschland zu ihren Immobilien befragt wurden. Die Ergebnisse wurden im Jahr 2014 veröffentlicht und lieferten umfangreiche Informationen zur Eigentümerstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Neben der größten Gruppe der Privatpersonen stellen privatwirtschaftliche Eigentümer die zweitgrößte Anbietergruppe von Mietwohnungen in Deutschland dar.

Insgesamt befinden sich rund 2,86 Mio. Wohnungen in eigenen Gebäuden sowie 0,29 Mio. Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen. Die Eigentümer dieser rund 3,15 Mio. Wohnungen bilden die Grundgesamtheit der Befragung. Als Gruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümer in dieser Befragung können die im Rahmen der Hauptbefragung des Zensus erfassten Gebäudeeigentümergeinschaften der „privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen“ und „anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen“ verstanden werden.³ Es handelt sich etwa zu drei Vierteln um Wohnungen privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen und zu einem Viertel um Wohnungen anderer Privatunternehmen. Darüber hinaus zählen die Wohnungen im Besitz der „privatwirtschaftlichen Unternehmen“ in Wohnungseigentümergeinschaften zu der untersuchten Gruppe.

³ Die Eigentümerkategorien der Wohnungen in Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften unterscheiden sich von den Kategorien im Hauptfragebogen der Gebäudeeigentümer. Die für diese Befragung als relevant ermittelte Eigentümergruppe wird als „privatwirtschaftliches Unternehmen (jur. Personen)“ bezeichnet.

Die jeweilige Einordnung in eine Eigentümergruppe nahmen die Befragungsteilnehmenden der Gebäude- und Wohnungszählung selbst vor. Dabei sind privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen als privatrechtliche Unternehmen ohne Genossenschaften definiert und andere privatwirtschaftliche Unternehmen als privatrechtliche Unternehmen, die zwar über Wohnungen verfügen, deren primärer Erwerbszweck jedoch nicht die Wohnungsvermietung ist. Als Beispiele im Fragebogen werden Banken, Versicherungen und Fonds genannt.

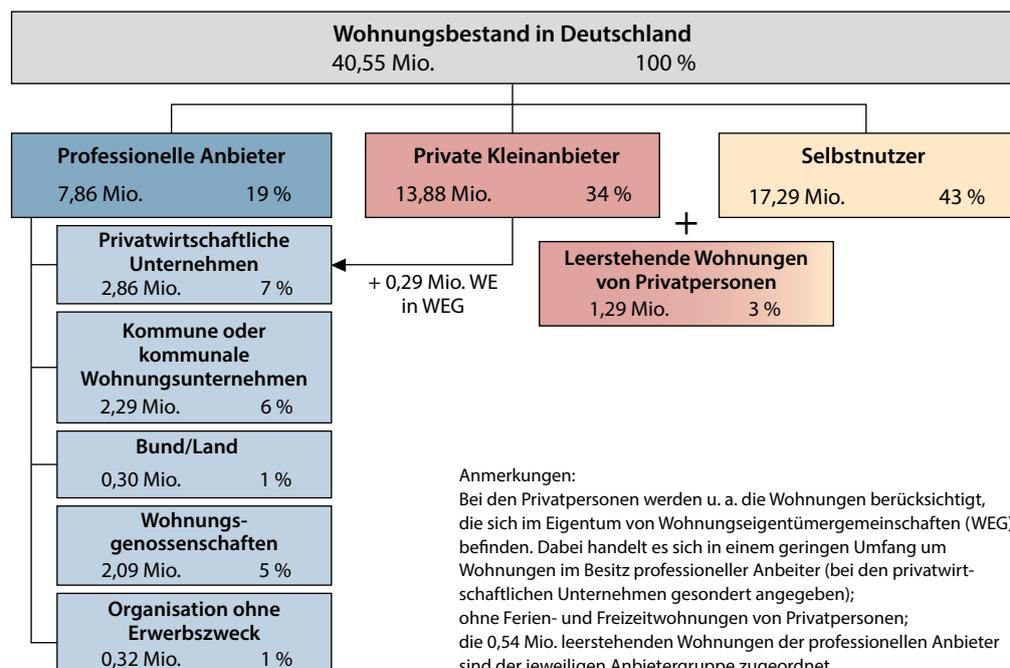
Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung verdeutlichen, dass sich die Bestände der privatwirtschaftlichen Unternehmen nicht gleichmäßig im Raum verteilen. Vielmehr lassen sich regionale Unterschiede und Differenzen nach Größe der Gemeinde feststellen (siehe Abbildung 3). Privatwirtschaftliche Unternehmen mit Mietwohnungsbeständen sind besonders stark in den Stadtstaaten sowie in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein

vertreten. Über alle Bundesländer variiert ihr Anteil zwischen 6,6 % in Baden-Württemberg und 31,7 % in Berlin. In den süddeutschen Bundesländern dominiert eine kleinteilige Anbieterstruktur mit vielen Privatpersonen als Vermieter; professionelle Anbieter insgesamt und privatwirtschaftliche Unternehmen im Speziellen besitzen hier lediglich kleine Marktanteile. In den Neuen Ländern prägen neben den privatwirtschaftlichen Unternehmen vor allem kommunale Eigentümer sowie Genossenschaften die Eigentumsstruktur am Mietwohnungsmarkt.

Zudem besteht zwischen dem Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungseigentümer und der Gemeindegröße ein ausgeprägter Zusammenhang: Je größer die Gemeinde, desto höher ist ihr Anteil. In Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern befinden sich 19 % der Wohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum, während ihr Anteil bei Gemeinden mit weniger als 50.000 Wohnungen bei deutlich unter 10 % liegt.

Abbildung 2

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

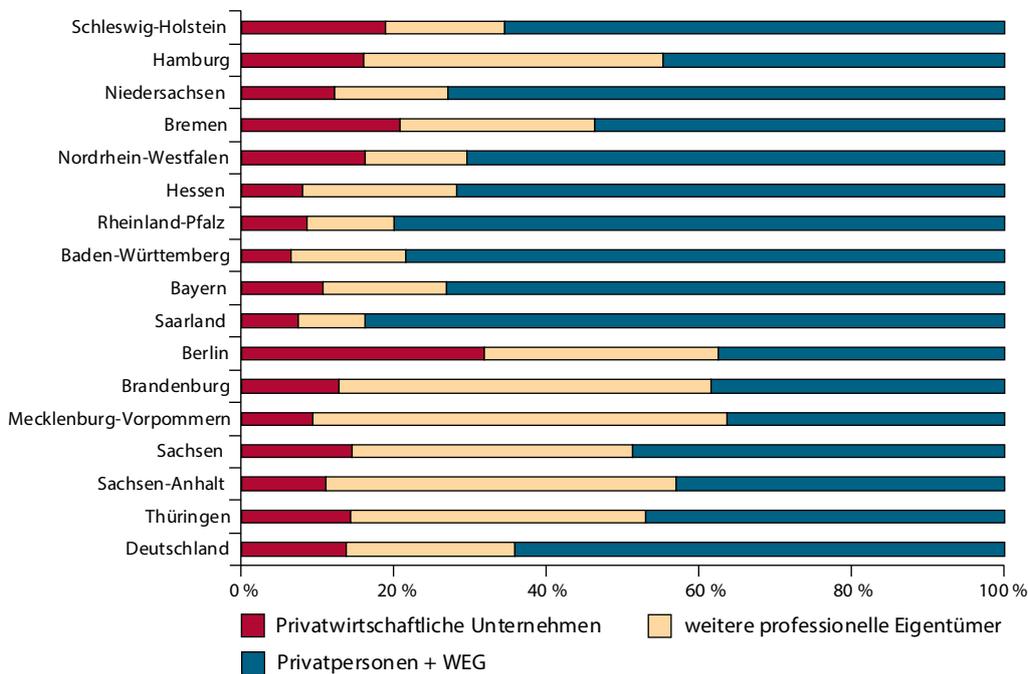


Datenbasis: Statistisches Bundesamt GWZ 2011, Stand: 28.05.2014

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 3

Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland –
Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



Anmerkungen: inkl. leerstehenden Wohnungen bei allen Anbietergruppen; ohne Ferien- und Freizeitwohnungen von Privatpersonen; Wohnungen im Besitz von professionellen Eigentümern in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) werden der jeweiligen professionellen Eigentümergruppe zugeordnet.

Datenbasis: Statistisches Bundesamt: GWZ 2011, Stand: 28.05.2014

© BBSR Bonn 2020

2.3 Auswahl der Stichprobe

Die Eigentümer der 3,15 Mio. Wohnungen im Besitz der privatwirtschaftlichen Unternehmen bilden die wesentliche Erhebungseinheit für die vorliegende Befragung. Zentrale Herausforderung bei der Durchführung der Befragung stellt die Ermittlung der Grundgesamtheit der Eigentümergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen dar. Es existiert keine Quelle, in der diese Unternehmensgruppe in Deutschland vollständig erfasst wird. Insbesondere Unternehmen, deren primärer Erwerbzzweck nicht die Wohnungsvermietung im engeren Sinne ist, sowie im Ausland ansässige Unternehmen können nur mit großem Aufwand ermittelt werden.

Nur wenige Befragungen und Untersuchungen betrachten die Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen als Ganzes. In verschiedenen Untersuchungen werden spezielle Gruppen wie die börsennotierten Wohnungsunternehmen oder einzelne Unternehmen betrachtet. Andere Auswertungen greifen auf Informationen der Mieter zurück, wie beispielsweise das Sozio-ökonomische Panel SOEP.⁴ Diese Datengrundlage erlaubt allerdings keine Analysen zu den Unternehmen, ihren Beständen und ihrem Verhalten am Wohnungsmarkt. Die bislang umfassendsten Ergebnisse zur Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen bietet die Statistik des GdW, in dem die Gruppe der privaten Wohnungsunternehmen gesondert angegeben wird. Im GdW sind

4 Das Sozio-ökonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative Befragung von Privathaushalten, die das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) seit 1984 regelmäßig durchführt.

ca. 120 private Wohnungsunternehmen mit rund 1 Mio. Wohnungen organisiert.

Die BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümer hat zum Ziel, eine möglichst systematische Betrachtung der gesamten Anbietergruppe vorzunehmen. Da die genannten Datengrundlagen und angewandten Methoden für die Analyse nicht geeignet waren, wurde nach anderen Quellen mit einer hohen Abdeckung der Untersuchungsgruppe gesucht.

Als erfolgversprechendste Quelle, um eine möglichst große Anzahl an Privatunternehmen mit Wohnungsbestand zur Vermietung zu ermitteln, wurde die Unternehmensdatenbank eines externen Datendienstleisters angesehen. Die Datenbank verfügt über zahlreiche Unternehmensinformationen und Filtermöglichkeiten, um die angeschriebenen Unternehmen einzugrenzen. Hervorzuheben ist hier insbesondere die vom statistischen Bundesamt eingeführte Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008),

die das Wohnungswesen als eigenen Wirtschaftszweig ausweist.⁵ Verknüpft mit der Filterung nach Unternehmensform und Muttergesellschaft sowie verschiedenen textbasierten Suchfiltern zum Ausschluss bestimmter Anbieter wie Wohnungsgenossenschaften und der Vermeidung von Dopplungen wurde eine Stichprobe selektiert. In der Summe umfasste diese 3.888 Unternehmen, an die der Fragebogen versandt wurde.

2.4 Rücklauf der Befragung

Insgesamt sendeten 477 angeschriebene Unternehmen einen ausgefüllten Fragebogen zurück, was einer Rücklaufquote von 12,3 % entspricht (siehe Abbildung 4). Absagen mit verschiedenen Begründungen kamen zusätzlich von 50 Unternehmen. Bei zwei Dritteln der Unternehmen handelt es sich jedoch nicht um privatwirtschaftliche Unternehmen im Sinne der Befragung, die über einen eigenen Wohnungsbestand zur Vermietung verfügen (siehe Abbildung 5).

5

Die Unternehmensdatenbank ermöglicht eine Filterung nach Wirtschaftszweig 68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) und der Untergruppe 68.2 (Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen).

Abbildung 4

Übersicht zu den Rückmeldungen der angeschriebenen privatwirtschaftlichen Unternehmen

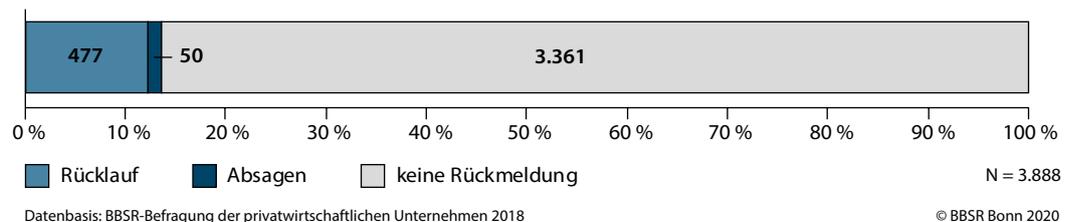


Abbildung 5

Kategorisierung der Rückmeldungen

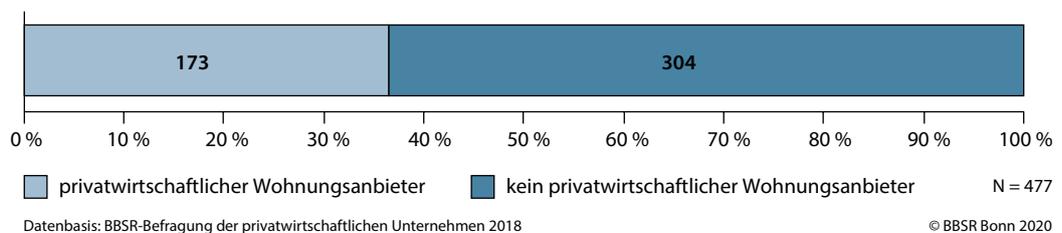
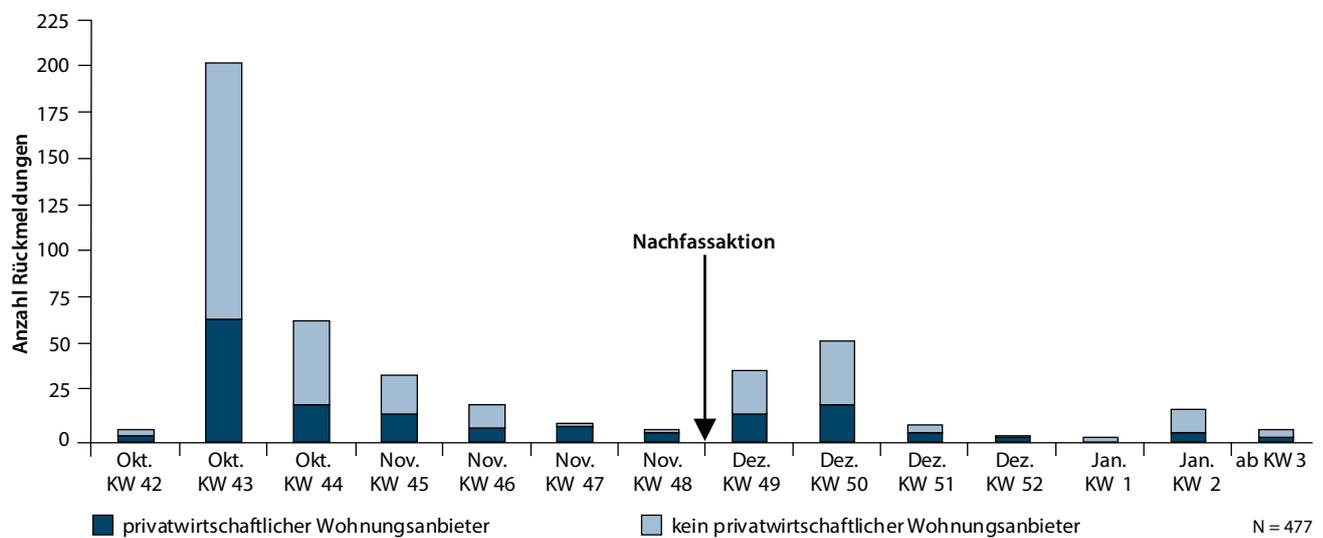


Abbildung 6

Übersicht zum Rücklauf im Zeitverlauf



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

N = 477
© BBSR Bonn 2020

Es handelt sich vielmehr um Unternehmen, die aufgrund der Herausforderungen bei der Adressermittlung fälschlicherweise angeschrieben wurden. Da sie für die weitere Betrachtung der Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter nicht von Interesse sind, wurden von diesen Unternehmen keine weiteren Informationen abgefragt. Sie werden folglich nicht als Teilnehmer der Befragung verstanden. Insgesamt konnten 173 Fragebögen in die Auswertung einbezogen werden, was einem Anteil von 4,4 % der insgesamt 3.888 angeschriebenen Unternehmen entspricht.

Die teilnehmenden 173 Unternehmen verfügen insgesamt über 699.000 Wohnungen. Setzt man diese ins Verhältnis zu den 3,15 Mio. Wohneinheiten, die sich laut der Gebäude- und Wohnungszählung im Eigentum von privatwirtschaftlichen Unternehmen befinden, so deckt der auswertbare Rücklauf aus der Befragung rund 22,1 % des Wohnungsbestandes dieser Eigentümergruppe ab.

Zusätzlich konnten regionalisierte Informationen zu 301 Standorten von Wohnungsbeständen mit insgesamt 497.000 Wohnungen erfasst werden, insbesondere zu einigen Großstädten wie Berlin, Hamburg und München. Die regionalisierten Daten wurden mit mehreren siedlungsstrukturellen Gebietstypen des BBSR verknüpft.

Die Erfahrungen mit dem Rücklauf zeigen, dass insbesondere zu Beginn, direkt nach Versand des Fragebogens, die Teilnahmebereitschaft besonders hoch war (siehe Abbildung 6). Diese nahm anschließend schnell und kontinuierlich ab. Ein Wiederanstieg zum Ende der Frist ist nicht erkennbar, auch die Nachfassaktion mit Erinnerungsschreiben hat lediglich zu einem leichten Wiederanstieg der Rückmeldungen geführt. Zudem wurde festgestellt, dass rund 90 % der Unternehmen den Fragebogen in Papierform verwendet haben und nur eine kleine Gruppe das bereitgestellte PDF-Formular genutzt hat.

2.5 Schlussfolgerungen aus dem Rücklauf

Die Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter fand zum Jahresende 2018 erstmalig statt. Es lagen daher keine anwendungsbezogenen Erfahrungen aus vorherigen Befragungen vor, inwieweit sich die Adressermittlung und das Forschungsdesign für die Befragung dieser Anbietergruppe eignen. Die Befragung diente daher nicht nur der Erhebung und Analyse von Informationen zu privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Wohnungsbeständen, sondern war auch ein erster Probelauf für die Entwicklung einer regelmäßigen Unternehmensbefragung. Aus den Erfahrungen wurden verschiedene Rückschlüsse gezogen.

Die genutzte Datenquelle war für die Selektierung der Adressatengruppe wenig geeignet. Die Filterung nach Wirtschaftszweigen des statistischen Bundesamtes ist in der vorliegenden Form zu unpräzise, da es Unternehmen einbezieht, die Gewerbeimmobilien und Grundstücke vermieten. Ein spezifischeres Filtern würde sich anbieten, ist mit den bekannten Datenbanken jedoch nicht möglich.⁶ Gleichzeitig darf der Rahmen der Filterung nicht zu eng gesetzt werden, da viele privatwirtschaftliche Unternehmen mit Wohnungsbestand ihr primäres Erwerbsfeld in anderen Wirtschaftsbereichen haben und somit über eine eng begrenzte Klassifizierung nicht ermittelt werden können. Dabei handelt es sich beispielsweise um Industrieunternehmen mit Werkwohnungen, um Beteiligungsgesellschaften oder Banken mit Wohnungsbesitz.

Der bereinigte Rücklauf lässt eine Analyse zu 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen zu. Die Ergebnisse der Daten-

auswertung können erste Erkenntnisse und grundsätzliche Entwicklungen in der Eigentümergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen aufzeigen. Da jedoch die Grundgesamtheit aller privatwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland nicht bekannt ist, lässt sich nicht nachvollziehen, in welchem Maße die Unternehmen aus dem Rücklauf die Grundgesamtheit und deren Geschäftstätigkeit abbilden. Die Größenordnung der Fallzahlen lässt belastbare Erkenntnisse für einzelne Merkmale zu, differenziertere Auswertungen nach mehreren Merkmalen sind allerdings zurückhaltend zu interpretieren, da die Fallzahlen bei einzelnen Merkmalsausprägungen zum Teil dünn besetzt sind.

Weitere Herausforderungen ergeben sich durch die Marktstruktur bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern. Anhand des Rücklaufs hat sich gezeigt, dass es neben einigen privatwirtschaftlichen Wohnungsvermietern mit einem sehr großen Bestand an Wohnungen eine Vielzahl von kleineren und mittleren Unternehmen gibt. Die Größenklasse zwischen den mittleren und sehr großen Unternehmen ist relativ schwach besetzt. Die Geschäftsmodelle der großen Gesellschaften, deren primärer Tätigkeitsbereich die Wohnungsvermietung ist, unterscheiden sich stark von den Geschäftsmodellen vieler kleiner Unternehmen. Das zusammenfassende Betrachten dieser sehr heterogenen Unternehmensgruppe sowie ein Vergleich untereinander stoßen bei der Auswertung an Grenzen, insbesondere wenn eine weitgehende Anonymität gewährleistet werden soll.

6

Eine Unterebene der Gruppe „Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“ in der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 umfasst die „Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen“ und schließt Nichtwohngrundstücke aus.





Struktur und Geschäftsfelder der teilnehmenden Unternehmen

3 Struktur und Geschäftsfelder der teilnehmenden Unternehmen

3.1 Allgemeine Angaben zu den teilnehmenden Unternehmen

Die Landschaft der privatwirtschaftlichen Anbieter auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist vielschichtig und facettenreich. Dies wird aus den Angaben der 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Wohnungsbeständen, die an der Befragung teilgenommen haben, deutlich. Die Unternehmen sind in verschiedenen Geschäftsfeldern aktiv und verfolgen unterschiedliche Geschäftsstrategien, was sich auf die eigenen Bestände und letztendlich auf die Mieter auswirkt. Durch die Angaben zu den Unternehmen und den insgesamt 699.000 Wohnungen im Bestand dieser

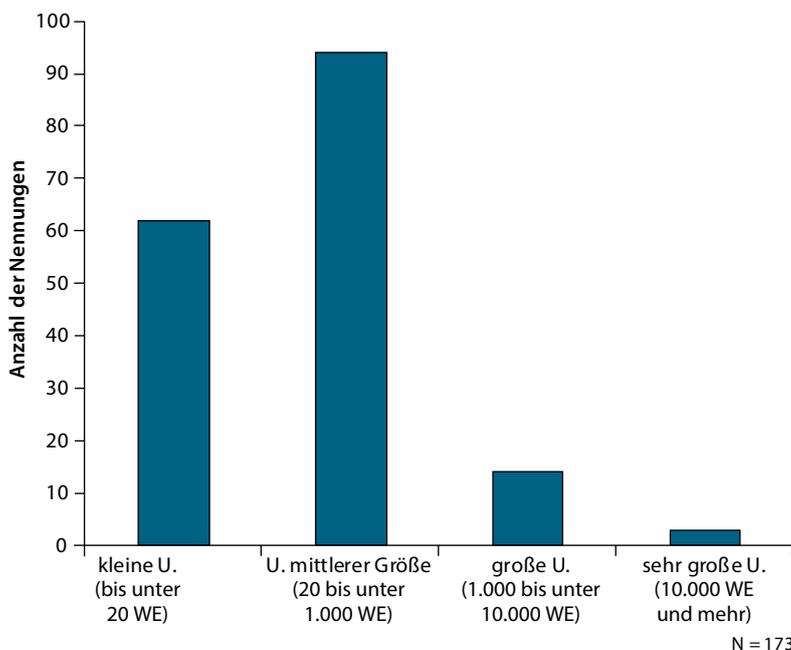
privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter wurden erste aufschlussreiche Informationen zu der heterogenen Anbietergruppe gewonnen.

Prägendes Unterscheidungsmerkmal für die teilnehmenden Unternehmen ist die Unternehmensgröße nach Zahl der Wohnungen im Bestand (siehe Abbildung 7). Es existieren hoch professionalisierte Wohnungsunternehmen mit großen Beständen, deren primärer Erwerbszweck die Wohnungsvermietung ist, genauso wie Unternehmen, die primär oder zusätzlich in anderen Geschäftsfeldern und Wirtschaftszweigen aktiv sind oder die lediglich über eine geringe Wohnungszahl zur Vermietung verfügen.

Rund ein Drittel der erfassten Unternehmen zählt im Sinne der Befragung zu den kleinen Unternehmen. Bei diesen handelt es sich oftmals nicht um klassische Wohnungsunternehmen, sondern um Kleinstbetriebe, die für die Vermietung ihrer Einzelbestände eine Gesellschaft gegründet haben, sowie um Unternehmen mit wenigen Werkwohnungen. Unternehmen mittlerer Größe mit 20 bis unter 1.000 Wohnungen stellen mit 54 % den größten Anteil, nur etwa 10 % der befragten Unternehmen verfügen über Bestände im vierstelligen Bereich. Dies hängt unter anderem mit der Marktstruktur zusammen: Die Wachstumsstrategien der großen Privatunternehmen – insbesondere der börsennotierten Wohnungsgesellschaften – über die vergangenen Jahre haben dazu geführt, dass es nur noch wenige private Gesellschaften in den beiden Größenklassen von 1.000 bis unter 10.000 und ab 10.000 Wohnungen gibt. Die Konsolidierung der Marktakteure hat stattdessen zu einer kleinen Zahl großer und sehr großer

Abbildung 7

Größe der antwortenden Unternehmen nach Größenklassen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Wohnungsmarktakeure geführt, die mittlerweile zu den größten Mietwohnungsanbietern in Deutschland zählen.⁷

Alle erfassten 173 Unternehmen haben gemein, dass sie Eigentümer von vermieteten Wohnungen und privatwirtschaftlich organisiert sind.⁸ Für ihren Geschäftszweck wählen sie jedoch unterschiedliche Gesellschaftsformen, die sich hinsichtlich der Haftung, des Zugangs zum Kapitalmarkt, aber auch in Bezug auf die Einrichtungskosten unterscheiden. Mit 47 % firmiert rund die Hälfte der teilnehmenden Unternehmen als GmbH (siehe Abbildung 8). Zudem ist eine größere Zahl weiterer Unternehmen als GmbH & Co. KG organisiert, wobei es sich hierbei häufig um Unternehmen mit besonders kleinen Wohnungsbeständen handelt. Nur ein Drittel der erfassten Unternehmen, die in einer GmbH & Co. KG organisiert sind, haben mehr als 100 Wohneinheiten. Die GmbH & Co. KG bietet sich insbesondere für kleinere Unternehmen an, da sie die Vorteile der Haftungsbegrenzung einer Kapitalgesellschaft mit steuerlichen Vorteilen einer Personengesellschaft verbindet. Nur eine geringe Anzahl der Unternehmen sind Aktiengesellschaften: Hier handelt es sich in der Regel um größere Unternehmen, da die Kosten und der Organisationsaufwand für die Gründung und den Betrieb einer Aktiengesellschaft höher sind. Gleichzeitig bestehen für Aktiengesellschaften vielfältige Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung und durch die unkomplizierte Übertragung von Gesellschaftsanteilen in Form von Aktien sind Wechsel auf der Eigentümerseite leichter möglich.

Privatwirtschaftliche Unternehmen mit Mietwohnungsbestand sind im Gegensatz zu anderen Anbietergruppen wie kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften teilweise nicht nur in einer Kommune oder Region aktiv. Durch eine Streuung der Bestände können beispielsweise neue Märkte erschlossen

und damit Wachstumsstrategien verfolgt werden oder Geschäftsrisiken durch Diversifizierung gesenkt werden. So lassen sich bei den privatwirtschaftlichen Bestandhaltern unterschiedliche räumliche Tätigkeitsbereiche feststellen (siehe Abbildung 9).

7

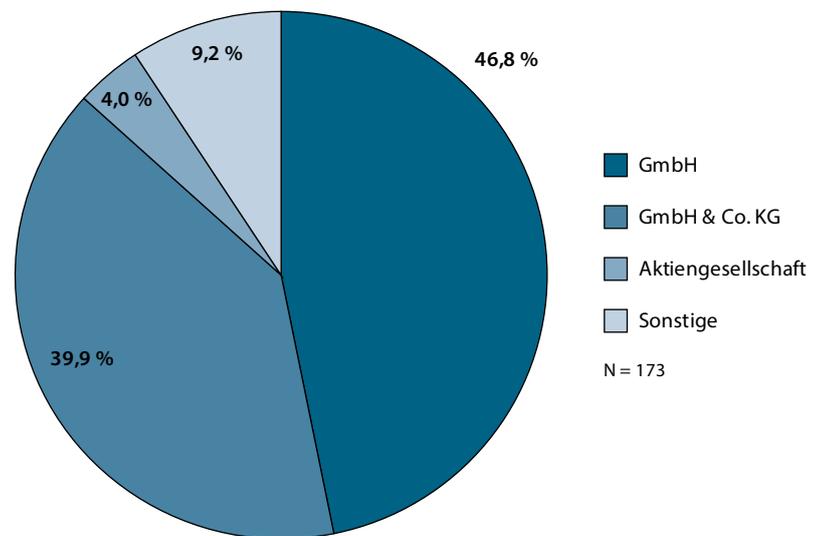
Vgl. BBSR (Hrsg.), 2020: Wohnungstransaktionshandel seit vier Jahren auf niedrigem Niveau. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020. Bonn.

8

Mithilfe eine Filterfrage im Fragebogen wurden Genossenschaften, Organisationen ohne Erwerbzweck und Unternehmen, bei denen die öffentliche Hand Mehrheitseigner ist, ausgeschlossen.

Abbildung 8

Rechtsform der teilnehmenden Unternehmen der BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen

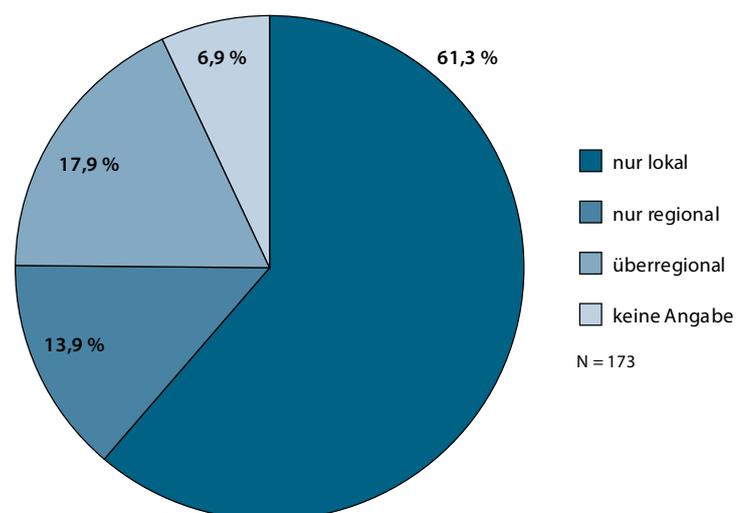


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 9

Räumlicher Tätigkeitsbereich der teilnehmenden Unternehmen der BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

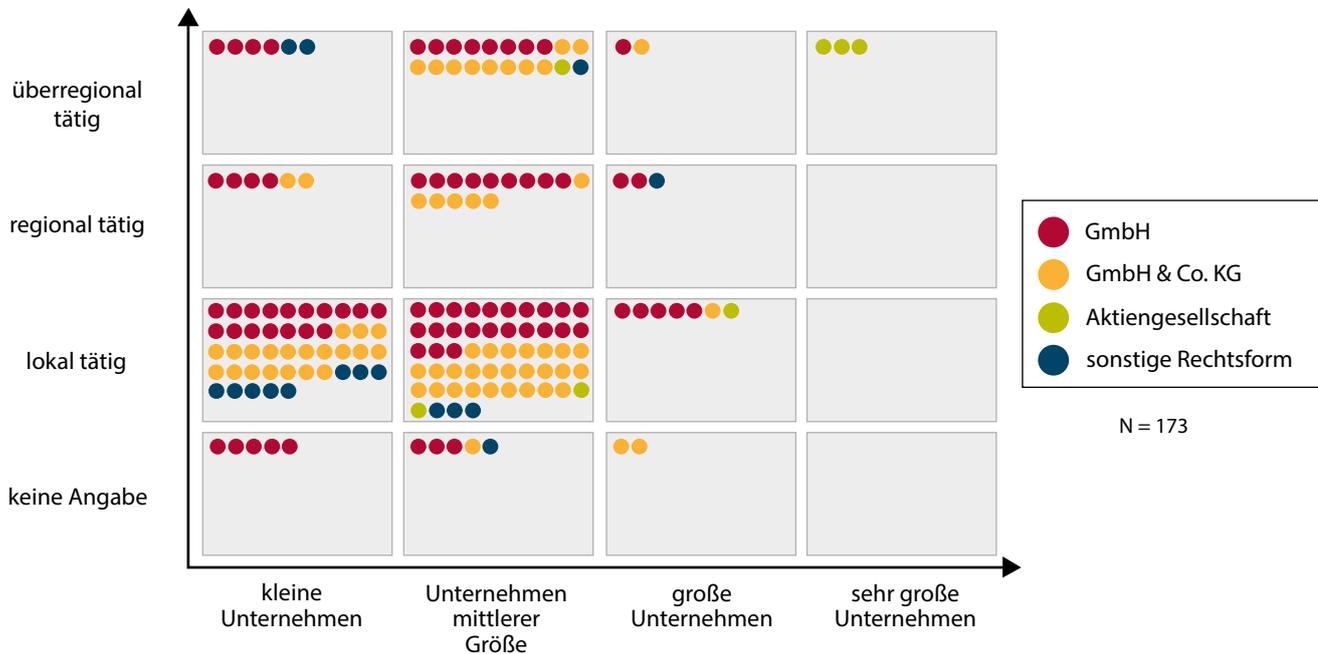
© BBSR Bonn 2020

Jedoch wird gleichzeitig deutlich, dass nur ein kleiner Teil der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter in einem größeren räumlichen Radius agiert: Rund 75 % der Befragungsteilnehmer gaben an, lediglich in einer Region tätig zu sein, der größte Teil davon agiert sogar nur lokal und hält seine Bestände überwiegend in einer Gemeinde oder einem Landkreis. Im Unterschied dazu stehen die 18 % der Unternehmen, die überregional tätig sind. Insbesondere kleinere Unternehmen sind lokal tätig, während größere Unternehmen häufig überregional Bestände halten. Zwischen der Größe auf der einen Seite sowie Rechtsform und räumlichem Tätigkeitsbereich auf der anderen Seite ist ein Zusammenhang erkennbar (siehe Abbildung 10).

3.2 Geschäftsfelder und Zielgruppen

Die 173 ausgewerteten privatwirtschaftlichen Unternehmen sind in verschiedenen Geschäftsbereichen der Immobilienwirtschaft aktiv. Bei der Frage nach den Tätigkeitsbereichen machten die 173 Wohnungsanbieter über 300 Angaben. Die meisten – etwa 87 % der Unternehmen – verwalten ihren eigenen Bestand selbst. Nur wenige geben die Aufgabe an einen externen Dienstleister weiter. Weitere bedeutende Geschäftsfelder sind die Projektentwicklung für den eigenen Bestand (28 % der Befragungsteilnehmer) sowie die Vermietung oder der Verkauf von Gewerbeeinheiten (21 %) (siehe Abbildung 11).

Abbildung 10
Übersicht zur Größe, Rechtsform und zum räumlichen Tätigkeitsbereich der antwortenden Unternehmen

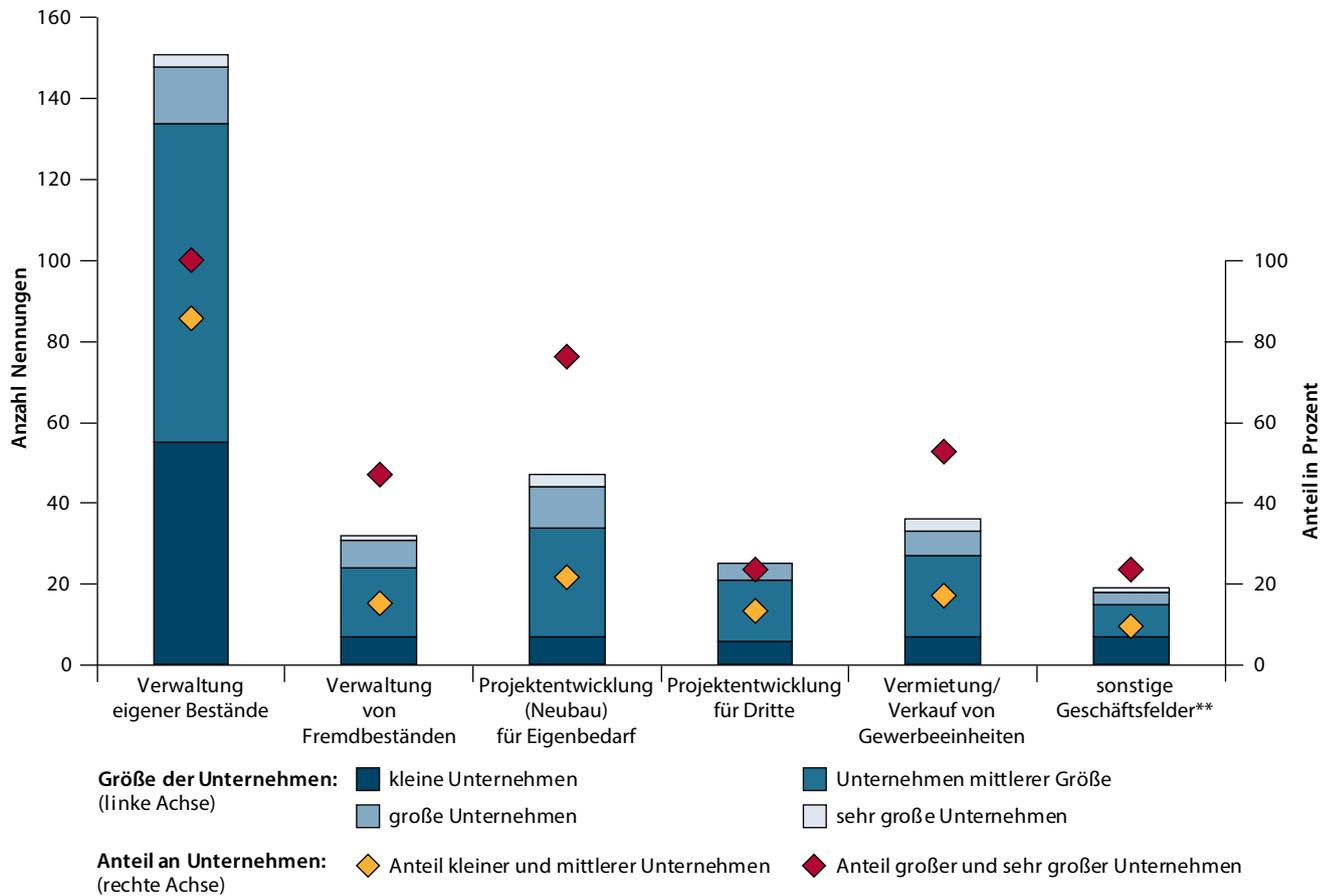


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 11

Geschäftsfelder der teilnehmenden Unternehmen nach Größe des Unternehmens



** Zu den sonstigen Geschäftsfeldern zählen u. a. andere Vermittlungstätigkeiten, der Verkauf von Grundstücken, die Vermietung von Pflegeimmobilien sowie der Ein- und Verkauf von Immobilien.

N = 173 Unternehmen
n = 312 Angaben

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Die breite Aufstellung der beteiligten Unternehmen wird durch die große Anzahl an Befragungsteilnehmern mit verschiedenen Geschäftsfeldern verdeutlicht: Rund 43 % der Unternehmen gaben mindestens zwei Geschäftsfelder an, 23 % sogar drei und mehr. Je größer der privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter ist, desto eher ist er in verschiedenen Bereichen tätig. 94 % der großen und sehr großen Unternehmen sind in mindestens zwei Geschäftsfeldern

aktiv, bei den mittleren und kleinen Unternehmen sind es dagegen nur ca. 38 %.

Die privatwirtschaftlichen Unternehmen richten ihre Geschäftstätigkeit entsprechend ihrer eigenen Ziele aus. Bei der Wahl der Zielgruppe und dem Preissegment der angebotenen Wohnungen orientieren sie sich am Markt und definieren ihre Geschäftsstrategie. Manche Unternehmen spezialisieren sich auf ein bestimmtes

Angebotssegment oder eine Nische, andere bieten eher breit gefächert an. Diese Vielseitigkeit zeigt sich bei den Angaben der befragten Unternehmen zum Preissegment der angebotenen Wohnungen und zur Zielgruppe bzw. zur Wohnform (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13).

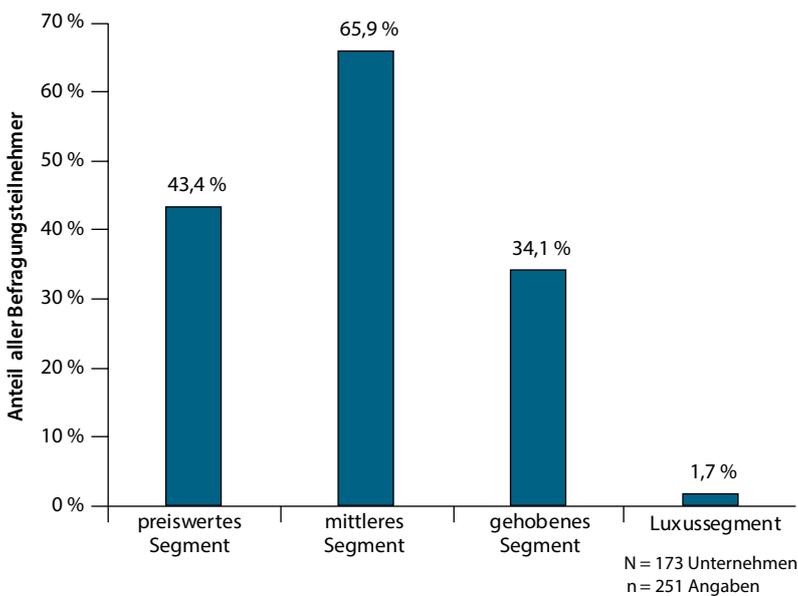
Der Großteil der Befragungsteilnehmer ordnet sein Wohnangebot dem mittleren Preissegment zu (66 %), gefolgt vom preiswerten Segment (43 %). Demgegenüber steht das Luxussegment, auf das lediglich

ca. 2 % der Befragungsteilnehmer mindestens einen Teil ihres Angebots ausrichten. Diese auf eigenen Einschätzungen beruhenden Angaben stehen in einem gewissen Gegensatz zur öffentlichen Wahrnehmung, in der Teile der privatwirtschaftlichen Vermieter als Anbieter von teurem Wohnraum bezeichnet werden. Bezogen auf die Unternehmensgröße lässt sich die leichte Tendenz feststellen, dass kleinere Unternehmen ihre Bestände häufiger im gehobenen Segment anbieten und mit zunehmender Unternehmensgröße eher im mittleren bis hin zum preiswerten Segment angeboten wird.

Etwa die Hälfte der befragten Unternehmen hat für die Vermietung keine spezielle Zielgruppe im Blick (51 %). Demgegenüber stehen die Unternehmen, die einen speziellen Kundenkreis bei der Vermietung ansprechen. Insbesondere Singles bzw. Paare stellen mit 31 %, aber auch Familien mit 29 % bedeutende Zielgruppen für die an der Befragung teilnehmenden Unternehmen dar. Altersgerechte Wohnformen und spezielle Wohnungen für Studierende oder Auszubildende stehen nicht so stark im Fokus, temporäres Wohnen ist verhältnismäßig unbedeutend. Aus den Angaben wird zudem ersichtlich, dass sich die meisten Unternehmen nicht auf lediglich eine Zielgruppe spezialisieren. Nur 14 % der Teilnehmenden nennen eine spezifische Zielgruppe, der größere Teil stellt Mietwohnungen für mindestens zwei Zielgruppen bereit.

Abbildung 12

Preissegment der angebotenen Wohnungen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen

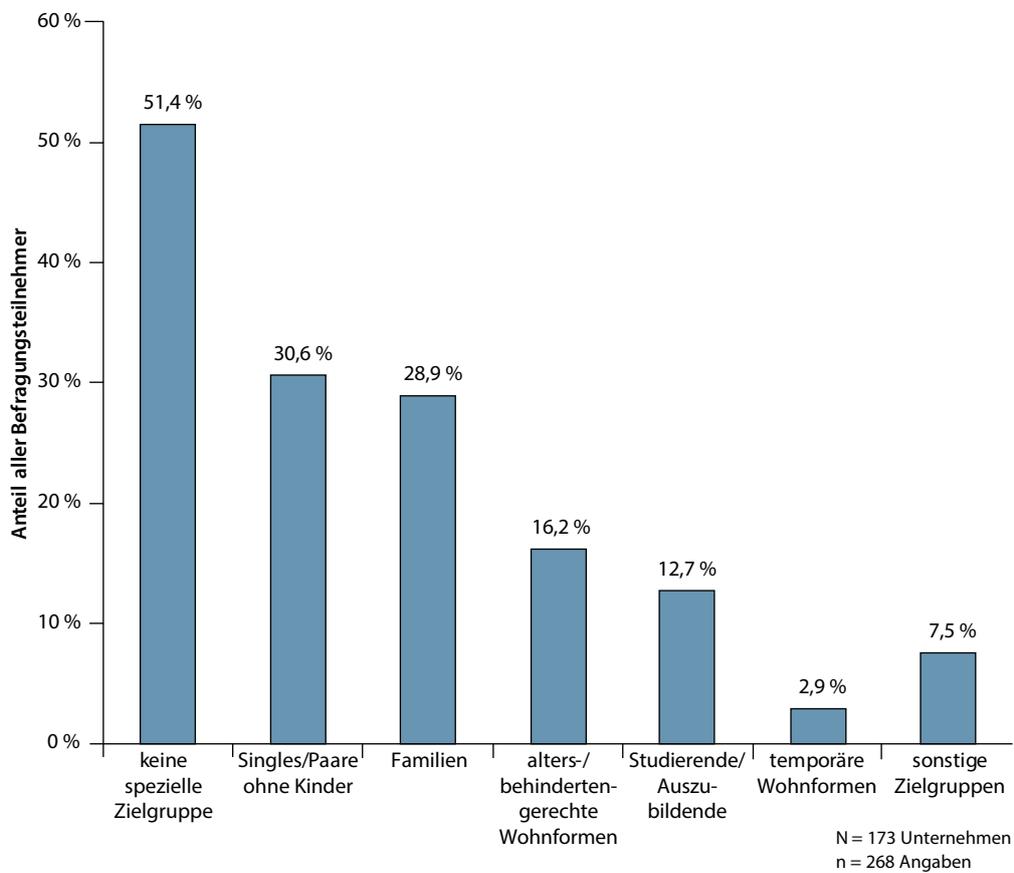


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 13

Zielgruppen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020





Strukturmerkmale der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände

4 Strukturmerkmale der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände

4.1 Lage der erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände

Zur Lage des Wohnungsbestandes unterteilt nach vier Ländergruppen (Nord, Ost, Süd, West) liegen Informationen für 697.000 Wohnungen und damit zu 99 % der in der Befragung erfassten Wohnungen vor.⁹

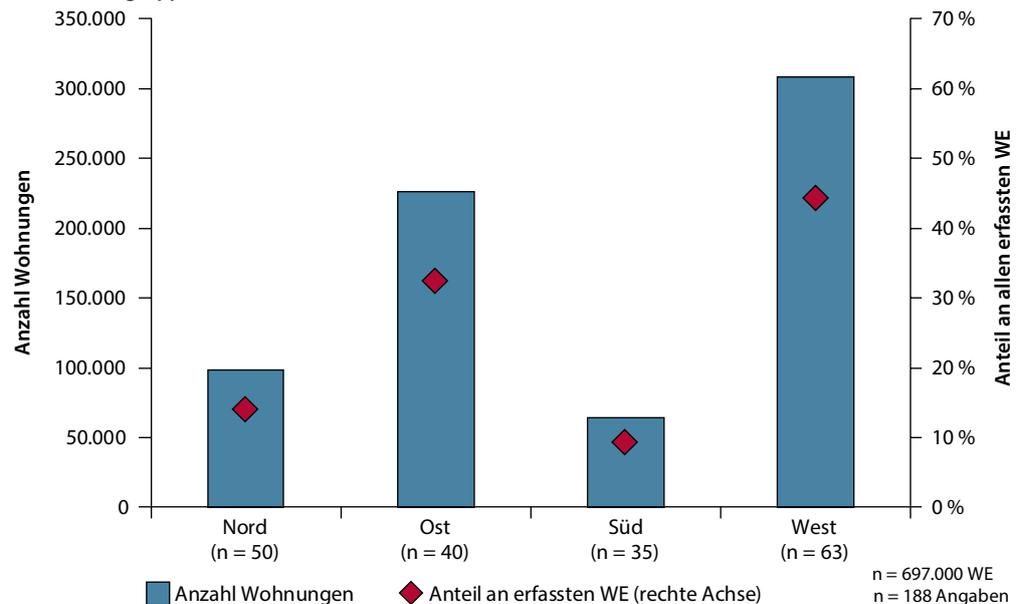
Mit 308.000 Wohnungen befinden sich rund 44 % der erfassten Wohnungen der privatwirtschaftlichen Unternehmen in der Ländergruppe West (siehe Abbildung 14). Mehr als 60 der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter verfügen hier über Bestände. Insbesondere im bevölkerungsreichsten Bundesland Deutschlands, Nordrhein-Westfalen, existiert aufgrund der Siedlungsstruktur eine hohe Zahl an privatwirtschaftlichen

Wohnungen. Zudem haben hier verschiedene große privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter ihren Unternehmenssitz, die zum Teil ehemalige Werkwohnungen übernommen haben. Weiterhin befindet sich mit 226.000 Einheiten etwa ein Drittel der Bestände der teilnehmenden Unternehmen in der Ländergruppe Ost, zu der Berlin und die Neuen Länder zählen. Durch die Zahl der Nennungen wird deutlich, dass es sich bei den Unternehmen im Osten um im Durchschnitt größere Unternehmen handelt. Der größte Anteil der Wohnungsbestände dieser Unternehmen liegt in Berlin. Im Norden und im Süden fällt die Zahl der erfassten Wohnungen deutlich niedriger aus, was in Teilen mit der dortigen Anbieterstruktur zusammenhängt. Insbesondere in Süddeutschland ist der Marktanteil privatwirtschaftlicher Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt eher gering.

⁹ Ländergruppe Nord (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg, Bremen), Ländergruppe Ost (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen), Ländergruppe Süd (Bayern, Baden-Württemberg), Ländergruppe West (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen)

Abbildung 14

Lage der erfassten Wohnungen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen nach Ländergruppen

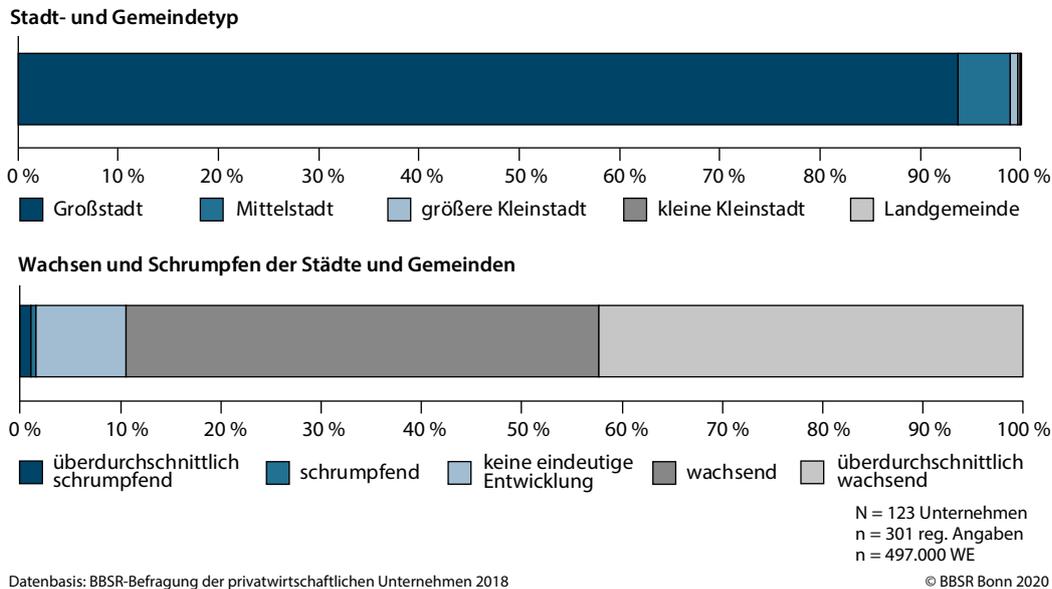


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 15

Übersicht über die erfassten regionalisierten Wohnungen nach Raumabgrenzungen des BBSR



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Dabei sind die meisten Unternehmen nur in einer Ländergruppe tätig: 88 % der Wohnungsanbieter gaben an, in lediglich einer Ländergruppe vertreten zu sein. Demgegenüber stehen 12 % der Unternehmen, die in mehreren räumlichen Lagen tätig sind. Hierbei handelt es sich erwartungsgemäß um größere privatwirtschaftliche Wohnungsvermieter. Nur 2 % der Teilnehmenden gaben an, in drei oder vier Ländergruppen Bestände zu halten. Die wenigsten privatwirtschaftlichen Unternehmen sind demzufolge bundesweit tätig. Um eine kostengünstige Bewirtschaftung zu ermöglichen, halten die meisten privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter stattdessen Bestände, die räumlich eher nah beieinanderliegen. Bereits bei der Auswertung zum räumlichen Tätigkeitsbereich der antwortenden Unternehmen konnte festgestellt werden, dass nur ein geringer Anteil der Unternehmen überregional tätig ist (siehe Abbildung 9).

Zusätzlich wurden mithilfe einer Top-10-Matrix im Fragebogen Informationen zu 497.000 Wohnungen an 301 Unternehmensstandorten auf Gemeindeebene

erhoben.¹⁰ Mit rund 94 % liegt der größte Teil der Wohnungen dabei in Großstädten (siehe Abbildung 15).¹¹ Insgesamt wurden 135 Angaben zu großstädtischen Wohnungsbeständen gemacht. Weitere 5 % der regionalisierten erfassten Einheiten liegen in Mittelstädten, während die erfassten Wohnungen in Kleinstädten und Landgemeinden mit Anteilen von unter 1 % äußerst gering sind. Zwar wurden auch Angaben für 55 Unternehmensstandorte in Kleinstädten und 10 Standorte in ländlichen Gemeinden erfasst, es handelt sich hierbei aber lediglich um kleinere Bestandsgrößen.

Bereits in der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 wurde ermittelt, dass privatwirtschaftliche Unternehmen kaum in kleineren Kommunen tätig sind. Die Angaben der Regionalisierung in Bezug auf die Gemeindegröße entsprechen daher den Erwartungen. Laut Gebäude- und Wohnungszählung steigt der Anteil des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes am Mietwohnungsmarkt mit zunehmender Gemeindegröße. In Kommunen mit weniger als 5.000 Einwohnern

10 Um eine Regionalisierung der Bestände der privatwirtschaftlichen Unternehmen zu ermöglichen, wurden die Befragungsteilnehmenden gebeten, Angaben zu ihren zehn bedeutendsten Standorten auf kommunaler Ebene vorzunehmen (Top-10-Matrix).

11 Die Einteilung der BBSR-Raumabgrenzung Stadt- und Gemeindetyp richtet sich vornehmlich nach der Bevölkerungszahl. Großstädte haben in der Regel mehr als 100.000 Einwohner. Als weiteres Kriterium zur Einteilung wird die zentralörtliche Funktion verwendet.

liegt er gerade einmal bei knapp 4 % aller Mietwohnungen, in den Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von 5.000 bis unter 100.000 Einwohnern wird ein Wert von 8 % erreicht. Auf den Wohnungsmärkten der Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern liegt der Marktanteil von privatwirtschaftlich gehaltenen Mietwohnungen mit 18 % deutlich höher.¹² Auf den Gesamtbestand der Wohnungen im Besitz von privatwirtschaftlichen Unternehmen bezogen, liegen fast zwei Drittel in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

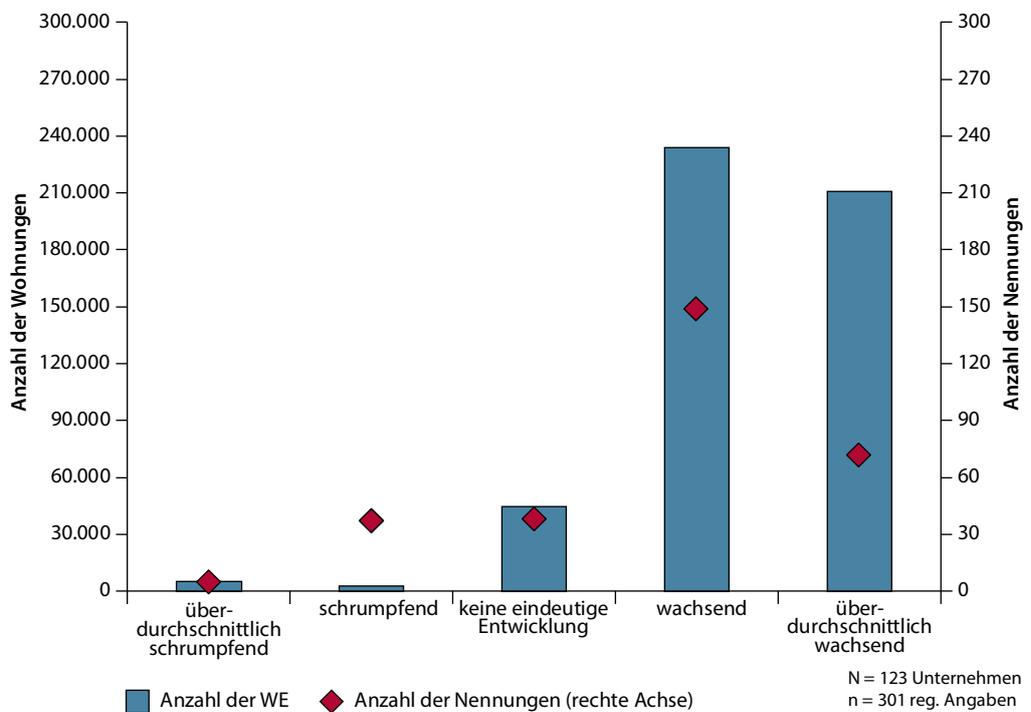
Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die erfassten regionalen Einheiten überwiegend in wachsenden Städten und Gemeinden liegen (siehe Abbildung 16). 42 % der erfassten Wohnungen befinden sich in überdurchschnittlich wachsenden Städten und mit 47 % der größte Anteil in wachsenden Städten. Es handelt sich insgesamt um rund 445.000 Wohneinheiten, die in 221 Angaben von Unternehmen zu ihren Wohnungsstandorten erfasst wurden.

Knapp 45.000 Wohnungen liegen in den Gebieten ohne eindeutige Entwicklungsrichtung. Eine geringe Bedeutung weisen die Bestände in schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Städten mit einem Anteil von lediglich 1,5 % der regional erfassten Wohneinheiten auf. Durch 42 Angaben ist es jedoch auch in diesen Lagen möglich, erste grobe Einschätzungen abzuleiten. Zumeist handelt es sich bei den schrumpfenden oder überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden um kleinere Gemeinden in peripheren und ländlichen Gegenden in den Neuen Ländern sowie in bestimmten Lagen in den westdeutschen Bundesländern wie der Eifel oder Nordhessen (siehe Abbildung 64 im Anhang). Nichtsdestotrotz muss darauf hingewiesen werden, dass auch innerhalb einer Kommune unterschiedliche Lagequalitäten existieren und sich die Wohnungsbestände der privatwirtschaftlichen Gesellschaften in den wachsenden Städten teilweise in einfacheren Lagen befinden.

12
Vgl. BBSR (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau. Stadt.Raum Band 12, S. 70 f. Bonn.

Abbildung 16

Anzahl der erfassten regionalisierten Wohneinheiten nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

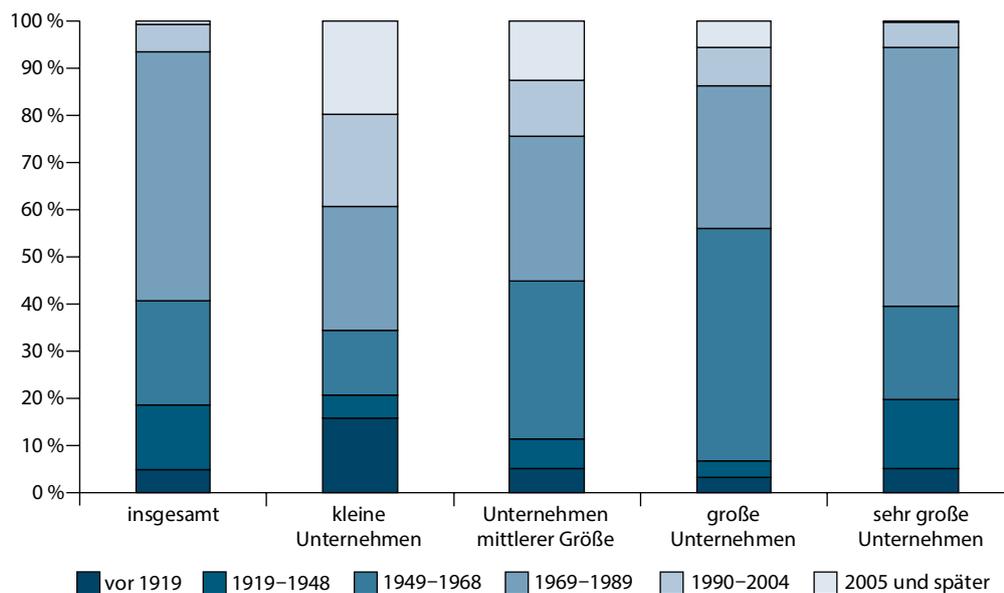
4.2 Baualter der erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände

Informationen zum Baualter liegen für 697.000 Wohnungen vor, was einem Anteil von über 99 % der insgesamt erfassten Wohneinheiten der Befragung entspricht. 367.000 dieser Wohnungen und damit der mit Abstand größte Teil wurden zwischen 1969 und 1989 gebaut (siehe Abbildung 17). Mit 53 % entfallen mehr als die Hälfte der erfassten Wohneinheiten in diese Baualtersklasse, gefolgt von den Nachkriegsbauten zwischen 1949 und 1968 mit 22 % der erfassten Wohnungen. Alte und neue Bestände nehmen einen geringen Umfang in den privatwirtschaftlichen Wohnungsportfolios ein: Wohngebäude aus den Jahren vor 1949 stellen lediglich 5 % der Bestände; neuere, nach 1989 gebaute Wohngebäude machen 7 % des Wohnungsbestandes aus, wobei es sich bei nur 1 % um Neubauten handelt, die nach 2005 fertiggestellt wurden.

Bei der Altersstruktur des Gebäudebestandes lassen sich deutliche Unterschiede nach Größe des Unternehmens feststellen. Kleine und mittlere Unternehmen verfügen in der Regel über einen größeren Anteil jüngerer Baualtersklassen sowie in Teilen über einen höheren Anteil an Altbauten. So stammen beispielweise bei den Unternehmen mittlerer Größe rund ein Viertel der Wohnungen aus den Baujahren ab 1990. Demgegenüber weisen die großen Unternehmen mit 49 % den höchsten Anteil in der Baualtersklasse 1949 bis 1968 auf. Dies ist unter anderem auf den Zusammenhang zwischen dem Gebäudealter und der Gebäudegröße zurückzuführen, der in der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 deutlich wurde: In den beiden zwanzigjährigen Zeitabschnitten von 1949 bis 1969 bzw. 1969 bis 1989 wurden zahlreiche Großwohnsiedlungen errichtet, von denen viele inzwischen im Besitz der größten privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter sind.

Abbildung 17

Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Baualtersklasse und Größe des Unternehmens



n = 697.000 WE

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

4.3 Energetischer Zustand und Altersgerechtigkeit des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes

Ein vorrangiges politisches Ziel sind derzeit umfassende Energieeinsparungen im Gebäudebereich. Bis zum Jahr 2050 soll im Rahmen der Energieeffizienzstrategie Gebäude der Bundesregierung der deutsche Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein.¹³ Zur Erreichung dieses Ziels müssen alle Eigentümergruppen in der Immobilienwirtschaft umfangreiche Maßnahmen ergreifen, unter anderem auch die Gruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter. Um den energetischen Zustand des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes möglichst detailliert abzufragen, wurde neben dem energetischen Wohnungsstandard nach Energieeinsparverordnung auch der Energieverbrauch in Form von Energieausweisen erfasst.

Die Frage zum energetischen Zustand des Wohnungsbestandes haben 151 privatwirtschaftliche Unternehmen zu lediglich etwa 177.000 Wohnungen beantwortet (siehe Abbildung 18). Daher haben die Auswertungen zu dieser Frage nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft. 71.000

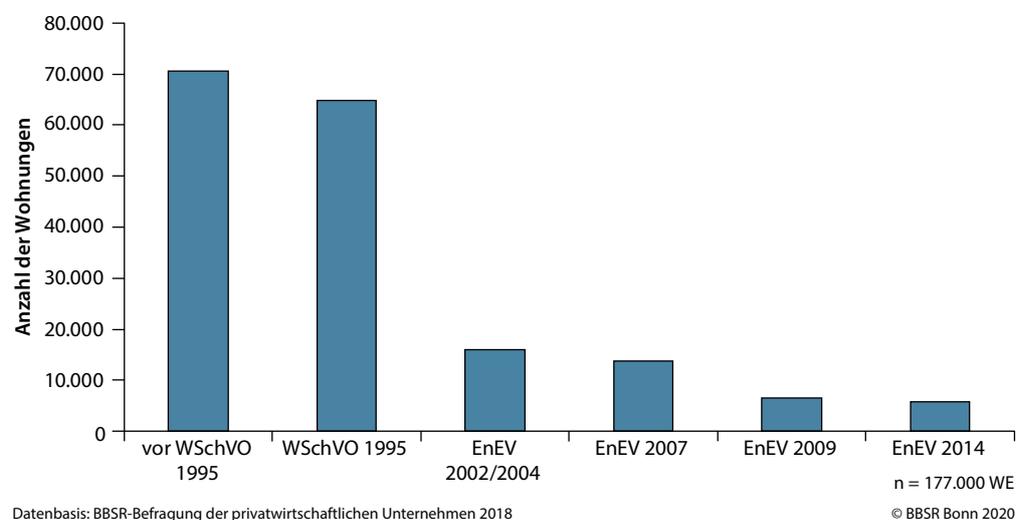
dieser Wohnungen – mit rund 40 % der größte Anteil – weisen einen energetischen Zustand von vor der Wärmeschutzverordnung 1995 auf. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion besteht hier viel Potenzial für Energieeinsparungen im Gebäudebestand. Auch in den 65.000 erfassten Wohnungen (ca. 37 %), die derzeit den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechen, lassen sich größere Effizienzgewinne beim Energieverbrauch heben. Den energetischen Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 oder besser haben mit 24 % rund ein Viertel der Wohnungen der privatwirtschaftlichen Unternehmen, die auf diese Frage geantwortet haben. Insgesamt handelt es sich um 40.000 Wohnungen. Den geringsten Anteil haben erwartungsgemäß Wohnungen, die mindestens über den Standard der EnEV 2014 verfügen: Nur knapp über 3 % der Einheiten verfügen über diesen energetischen Standard.

Anhand des vergleichsweise alten Wohnungsbestands der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter wird jedoch deutlich, dass bereits Anstrengungen in die energetische Sanierung unternommen wurden. Dies zeigt sich, wenn man nur die privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter, die Angaben zum Baualter sowie zum ener-

13
Vgl. BMWi (Hrsg.), 2015: Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin.

Abbildung 18

Anzahl der erfassten Wohnungen nach energetischem Zustand

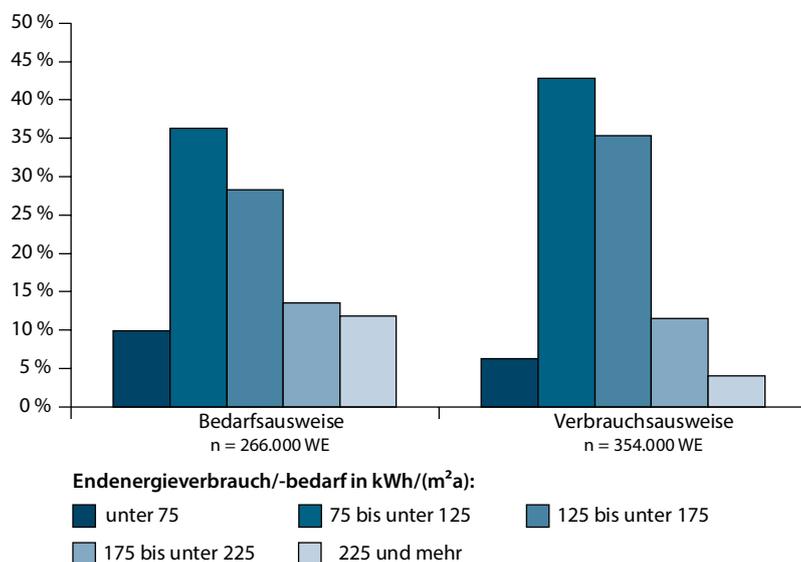


getischen Standard ihres Bestandes vorgenommen haben, vergleicht. Während knapp unter 10 % der Wohnungen dieser Unternehmen nach 1989 fertiggestellt wurden, weisen 24 % einen energetischen Zustand auf, der mindestens der EnEV 2002 entspricht.

Der Bedarf bzw. Verbrauch an Endenergie wurde anhand von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen erhoben, gemessen in fünf Größenklassen nach Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr. Während beim Bedarfsausweis mittels einer Berechnung auf Basis der baulichen Merkmale des Gebäudes ein theoretischer Energiebedarfs kalkuliert wird, wird beim Verbrauchsausweis die tatsächlich verbrauchte Energiemenge der letzten Jahre verwendet. Die Angabe der Energieeffizienz eines Gebäudes mit einem Energieausweis ist seit 2014 Pflicht.

Abbildung 19

Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Endenergieverbrauch/-bedarf und Art des Energieausweises

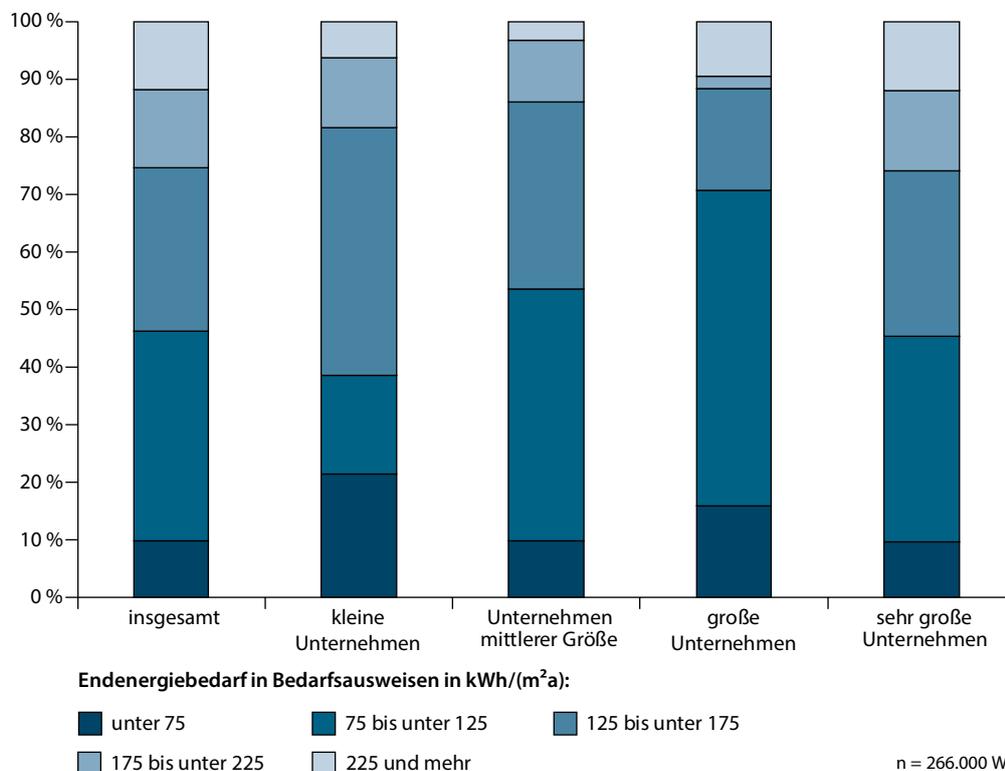


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 20

Anteil der erfassten Wohneinheiten bei Bedarfsenergieausweisen nach Endenergiebedarf und Größe des Unternehmens



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

n = 266.000 WE

© BBSR Bonn 2020

Wohnungseigentümer können mit einigen Einschränkungen frei darüber entscheiden, welchen Energieausweis sie erstellen lassen.

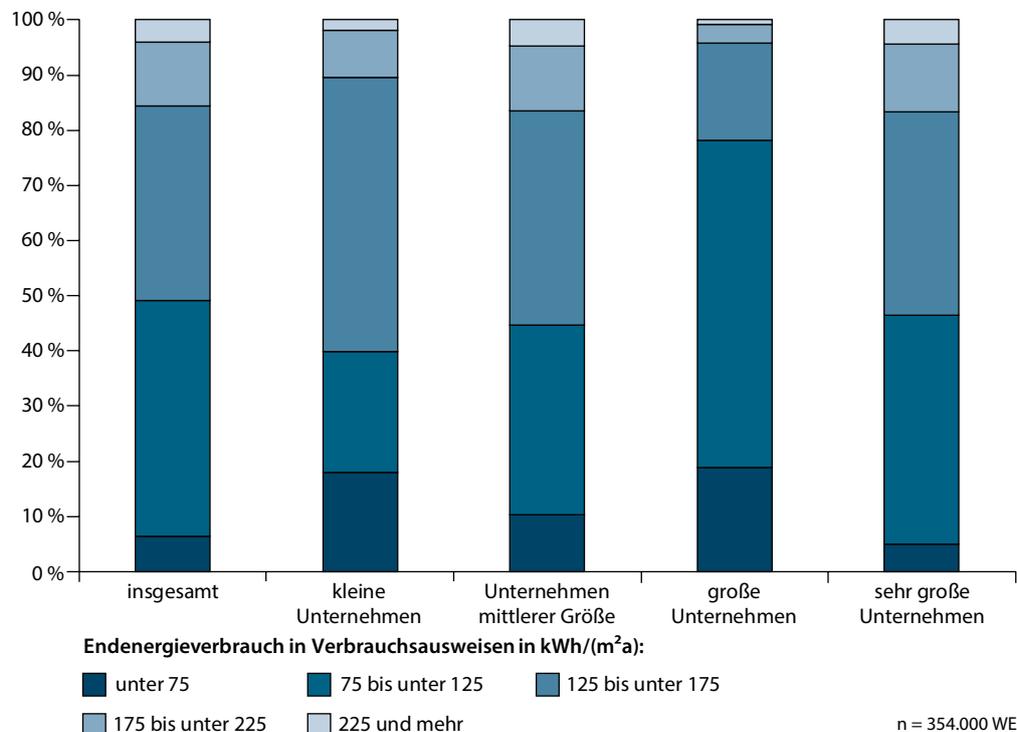
Insgesamt haben die antwortenden Unternehmen Angaben zu 620.000 Wohnungen gemacht, davon zu 266.000 Wohnungen mit Bedarfsausweisen und zu 354.000 Wohneinheiten mit Verbrauchsausweisen. Mit mehr als 36 % der Wohnungen mit einem Bedarfsausweis verfügt der größte Teil über einen Endenergiebedarf von 75 bis unter 125 kWh/(m²a) (siehe Abbildung 19). Weitere 28 % der Wohnungen mit diesem Energieausweis weisen einen Bedarf von 125 bis 175 kWh/(m²a), ein weiteres Viertel einen höheren Bedarf über 175 kWh/(m²a) auf. Nur etwa 10 % haben einen Bedarf von unter 75 kWh/(m²a). Bei den Verbrauchsausweisen lässt sich eine ähnliche Verteilung erkennen, mit einer etwas stärkeren Konzentration

auf den mittleren Verbrauchskategorien: Fast 43 % weisen einen tatsächlich gemessenen Endenergieverbrauch von 75 bis unter 125 kWh/(m²a) auf, weitere 35 % der erfassten Wohnungen befinden sich in der nächsthöheren Kategorie.

Insbesondere die großen privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter verfügen über einen hohen Anteil an Wohnungen mit einem niedrigen Bedarf an Endenergie (siehe Abbildung 20). Knapp über 70 % haben einen Energiebedarf von unter 125 kWh/(m²a), bei den anderen Unternehmensgrößenklassen liegt der Anteil zwischen 39 und 54 %. Dabei ist keine eindeutige Tendenz zu erkennen: Kleine Unternehmen weisen den höchsten Anteil an Wohnungen mit besonders geringem Energiebedarf auf (unter 75 kWh/(m²a)), haben aber deutlich mehr Wohnungen mit einem hohen Bedarf an Energie ab 175 kWh/(m²a) als Unternehmen mittlerer

Abbildung 21

Anteil der erfassten Wohneinheiten bei Verbrauchsausweisen nach Endenergieverbrauch und Größe des Unternehmens

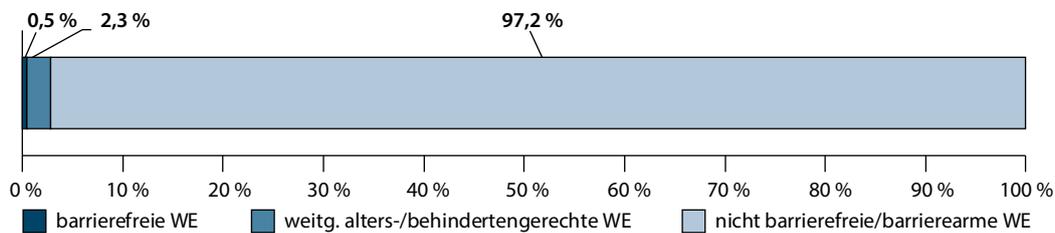


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 22

Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Zustand bezüglich Barrierearmut und Barrierefreiheit



n = 693.000 WE

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Größe sowie große Unternehmen. Es wird jedoch ersichtlich, dass der Wohnungsbestand der sehr großen Unternehmen einen im Durchschnitt höheren Endenergiebedarf hat als die anderen Größenklassen.

Die Angaben bei Verbrauchsausweisen lassen ein ähnliches Bild wie bei den Bedarfsausweisen erkennen (siehe Abbildung 21): Bei den großen privatwirtschaftlichen Wohnungsvermietern haben fast 80 % des Wohnungsbestandes einen niedrigen Endenergieverbrauch von unter 125 kWh/(m²a). Dieser Anteil ist in den anderen Größenklassen mit Werten zwischen 40 und 47 % wesentlich niedriger. Eine Korrelation des Endenergieverbrauchs und der Unternehmensgröße lässt sich bei den Verbrauchsausweisen jedoch ebenfalls nicht erkennen. Kleine und sehr große Unternehmen verfügen im Durchschnitt über den höchsten Verbrauch. Grundsätzlich verfügen alle vier Unternehmensgrößenklassen lediglich über einen kleinen Umfang an Wohnungen mit einem hohen Endenergieverbrauch. Mit rund 17 % ist der Anteil an Einheiten mit einem Verbrauch von mehr als 175 kWh/(m²a) bei den Unternehmen mittlerer Größe und den sehr großen Unternehmen noch am höchsten. Bei kleinen Unternehmen liegt er bei 10 %, während lediglich knapp 4 % der Wohnungen der großen Unternehmen einen derart hohen Verbrauch aufweisen.

Für insgesamt 693.000 privatwirtschaftliche Wohneinheiten liegen Angaben zur

Altersgerechtigkeit vor. Lediglich 2,3 % dieser Wohnungen sind barrierearm und somit altersgerecht, weitere 0,5 % sind vollständig barrierefrei und/oder behindertengerecht nach Musterbauordnung oder DIN-Normen (siehe Abbildung 22). Somit sind 97 % des Wohnungsbestandes nicht barrierearm. Dies hängt unter anderem mit dem Baualter des Wohnungsbestandes zusammen. Die Befragung der Anbietergruppe der Privateigentümer ergab aber auch, dass barrierearm reduzierende Investitionsmaßnahmen lediglich eine untergeordnete Rolle für die Wohnungseigentümer spielen.¹⁴ Dies steht im Kontrast zu den Ergebnissen der Untersuchung der kommunalen Wohnungsbestände: Hier ist zwar mit 0,9 % ebenfalls nur ein geringer Anteil des Wohnungsbestandes vollständig barrierefrei, immerhin 13 % des Bestandes ist aber barrierearm.¹⁵

Zwar ist lediglich ein geringer Teil der erfassten Wohnungen barrierearm oder -frei; mit rund der Hälfte der Unternehmen, die sich zu dieser Frage geäußert haben, verfügt jedoch ein Großteil zumindest über eine kleine Zahl an barrierearmen Wohnungen. Dabei handelt es sich gleichermaßen um Unternehmen mit kleinen Beständen sowie um Unternehmen mit umfangreichen Beständen. Dies verdeutlicht die Bemühungen der Unternehmen, einen Teil ihrer Bestände barrierearm zu gestalten. Bei 16 % der Unternehmen ist der gesamte Wohnungsbestand barrierefrei.

14 Vgl. BBSR (Hrsg.), 2015: Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation 02/2015. Bonn.

15 Vgl. BBSR (Hrsg.), 2017: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Bonn.





Bewirtschaftungsstrategien der privatwirtschaftlichen Unternehmen

5 Bewirtschaftungsstrategien der privatwirtschaftlichen Unternehmen

5.1 Umfang des gebundenen Wohnungsbestandes

Insgesamt machten 120 privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter Angaben zu ihrem Wohnungsbestand mit Mietpreis- oder Belegungsbindung.¹⁶ Dieser Bestand ist zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen, die ihren Bedarf am freien Wohnungsmarkt nicht decken können, besonders wichtig. 42,5 % der privatwirtschaftlichen Unternehmen, die sich zu dieser Frage äußerten, besitzen gebundenen Wohnraum. Mit 57,5 % der Unternehmen verfügen demzufolge mehr als die Hälfte der antwortenden Stellen über keinen geförderten Wohnraum (siehe Abbildung 23).

Eine Auswertung nach Unternehmensgröße zeigt, dass sich der gebundene Woh-

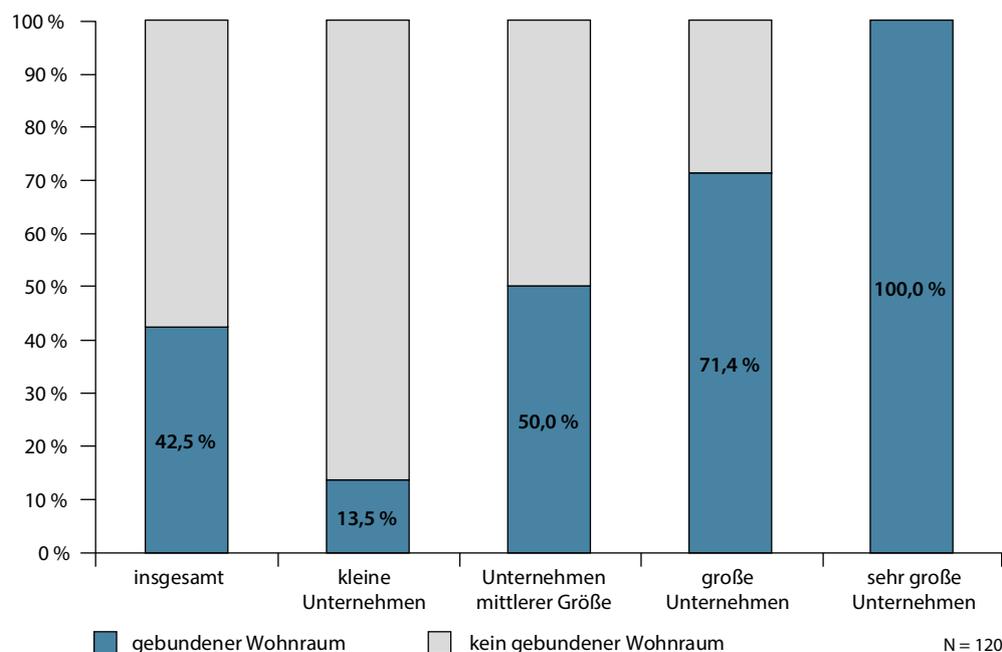
nungsbestand nicht gleichmäßig über die Unternehmensgrößenklassen verteilt. Insbesondere große und sehr große Unternehmen haben Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung in ihrem Bestand. Demgegenüber verfügen 86,5 % der kleinen Unternehmen über keine gebundenen Wohneinheiten. Bei allen anderen Größenklassen besitzen jeweils mindestens 50 % der Unternehmen gebundene Wohnungen.

Bezogen auf den Anteil des gebundenen Wohnungsbestandes am Gesamtbestand des Unternehmens wird die Bandbreite der privatwirtschaftlichen Unternehmen deutlich (siehe Abbildung 24). Während bei etwa 8 % der Unternehmen mit Sozialwohnraum der gebundene Bestand weniger als 10 % des Gesamtwohnungsbestan-

¹⁶ Zur Erhebung des Wohnungsbestandes mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurde nach Förderungen auf Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des Wohnraumförderungsgesetzes bzw. nachfolgender Gesetze gefragt.

Abbildung 23

Anteil der Unternehmen mit gebundenem Wohnraum nach Unternehmensgröße

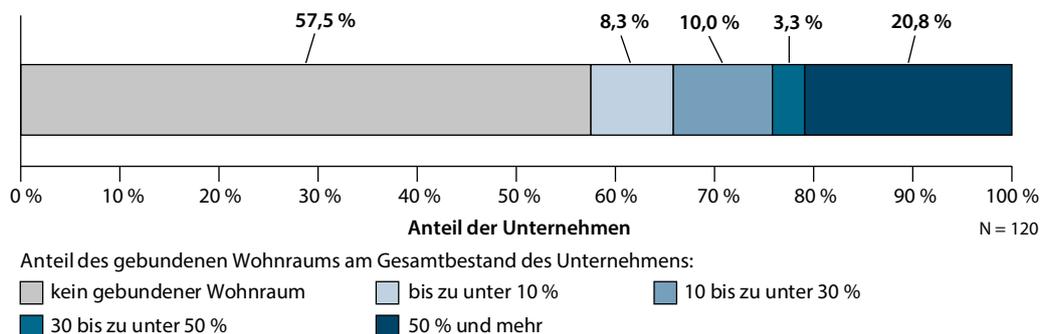


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 24

Anteil des gebundenen Wohnraums am gesamten Wohnungsbestand des antwortenden Unternehmens



Anmerkung: Berücksichtigt werden nur Unternehmen, die sich zu ihren gebundenen Wohnungen geäußert haben.

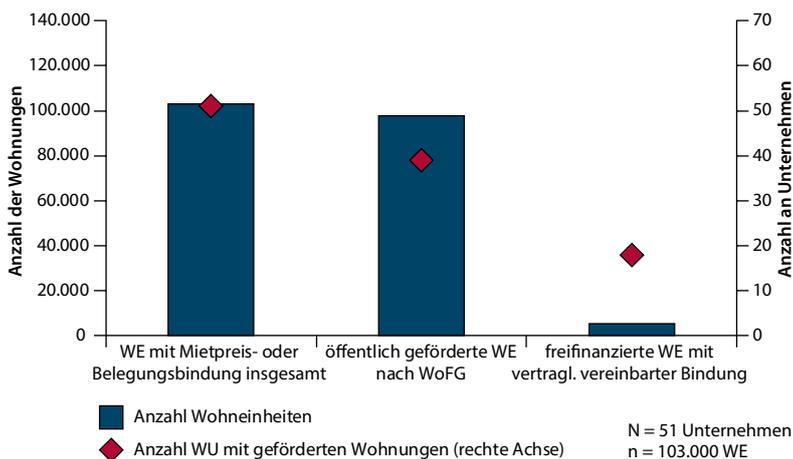
Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

des ausmacht, gibt es mit knapp über 20 % eine größere Anzahl an Unternehmen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnungen gebunden sind. Insgesamt sind in denjenigen Unternehmen, die Sozialwohnungen im Bestand halten, 14,8 % der Wohnungen gebunden. Besonders hoch ist der Anteil des gebundenen Wohnraums am Gesamtbestand bei den Wohnungsanbietern mittlerer Größe: In 29 % der privatwirtschaftlichen Unternehmen besitzen mindestens die Hälfte der Wohnungen eine Mietpreis- oder Belegungsbindung. Rund ein Viertel dieser Unternehmen bietet ausschließlich geförderte Wohnungen an, zumeist handelt es sich um Unternehmen kleiner und mittlerer Größe. Demgegenüber stehen Unternehmen mit nur einem kleineren Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Hierzu zählen unter anderem auch große und sehr große Unternehmen mit unterschiedlichen Zielgruppen, deren Wohnungsbestände nur zu einem geringen Anteil gebunden sind. Der deutlich größere Teil der befragten privatwirtschaftlichen Unternehmen bietet öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, Wohnraumförderungsgesetz oder nachfolgender Gesetze an. 39 Unternehmen verfügen über Wohneinheiten, die über diese Wege gefördert werden. Lediglich 18 Teilnehmende

Abbildung 25

Anzahl der erfassten Unternehmen und des Wohnungsbestandes von Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

der Befragung gaben an, Eigentümer von freifinanzierten Wohnungen mit sonstigen Bindungen zu sein.

In der Summe verfügen diese Unternehmen über 103.000 Wohnungen, die entweder öffentlich gefördert sind oder einer sonstigen Bindung unterliegen (siehe Abbildung 25). Damit leisten die privatwirtschaftlichen Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in Deutschland. Mit 95 % wird der größte

Teil der erfassten Wohnungen öffentlich gefördert. Nur bei 5 % der Wohnungen – knapp über 5.000 Einheiten – handelt es sich um freifinanzierte Einheiten, bei denen eine vertraglich vereinbarte Mietpreis- oder Belegungsbindung vorliegt.

In den Jahren bis 2020 laufen laut Angaben der Unternehmen die Bindungen bei ca. 9.500 Wohnungen aus.¹⁷ Das entspricht einem Anteil von 9 % der erfassten gebundenen Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen mit Bindungen ist über alle Anbietergruppen hinweg in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gesunken, die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter stellen hier keine Ausnahme dar.

5.2 Mietniveau der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände

Ein hoher Anteil der teilnehmenden Unternehmen hat die Fragen zum Mietniveau ihres Wohnungsbestandes beantwortet. Zum Mietniveau im freifinanzierten Wohnraum haben insgesamt 151 Unternehmen Angaben gemacht, zum gebundenen Wohnraum insgesamt 37 der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Im freifinanzierten Wohnraum liegt die Miete im Median bei 6,65 €/m² (siehe Abbildung 26). Die Preisspanne vom Minimal- zum Maximalwert im Boxplot-Diagramm weist mit über 7 € eine breite Streuung auf und reicht von etwa 4 bis 11 €/m² nettokalt. Insbesondere im oberen Bereich existiert ein breites Spektrum. Dies unterscheidet die privatwirtschaftlichen Anbieter deutlich von anderen Anbietergruppen wie den kommunalen Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt: In der vergangenen BBSR-Untersuchung zu den kommunalen Wohnungsbeständen wurde für den freifinanzierten Wohnraum lediglich eine Preisspanne von 3,51 €/m² zwischen Minimal- und Maximalwert ermittelt.¹⁸ Die Diversität der privatwirtschaftlichen Unternehmen lässt sich mithilfe des Boxplot-Diagramms deutlich erkennen. Pauschale Aussagen zu dieser Anbietergruppe greifen daher in der Regel zu kurz und besitzen wenig Aussagekraft.

Beim gebundenen Wohnraum beträgt der Median 5,40 €/m² Nettokaltmiete und liegt damit 1,25 € unter dem Preisniveau der freifinanzierten Wohnungen. Die Mietpreise streuen mit einer Spanne von 4 € deutlich weniger, das 0,25- sowie das 0,75-Quantil liegen wesentlich näher am Median als bei den freifinanzierten Wohnungen.

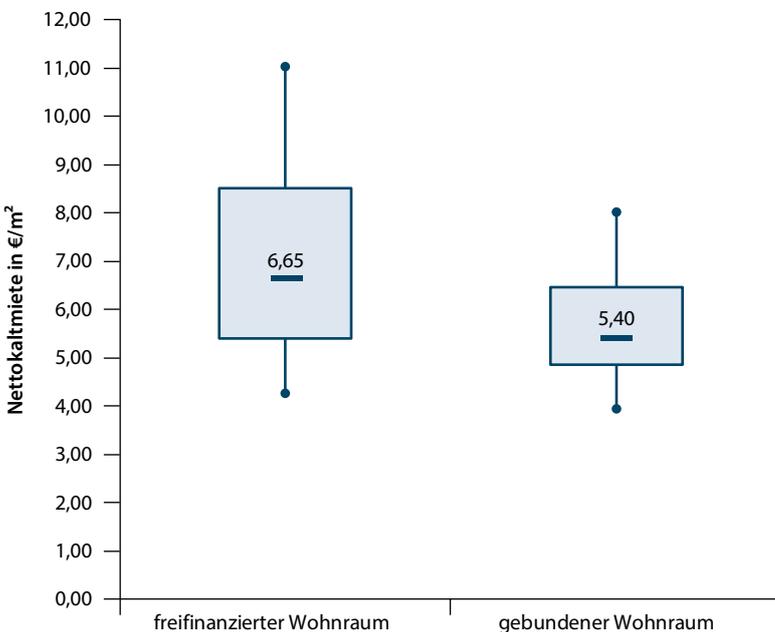
Insbesondere bei den hochpreisigen Wohnungen im freifinanzierten Bereich existiert eine große Bandbreite an Miethöhen.

¹⁷ Weiterführende Angaben zu den auslaufenden Belegungsbindungen können nicht vorgenommen werden, da die erfasste Datengrundlage nicht den notwendigen Umfang besitzt.

¹⁸ Vgl. BBSR (Hrsg.), 2017: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Bonn.

Abbildung 26

Mietniveau für den freifinanzierten und gebundenen Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Unternehmen



Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25 %- und das 75 %-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5 %- und das 95 %-Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

N (frei) = 151 Unternehmen
N (geb.) = 37 Unternehmen

Dies hängt mit den verschiedenen Zielgruppen und Nischen zusammen, die die Anbieter bedienen (siehe Abbildung 27). So existieren Vermieter, die laut eigener Einschätzung im gehobenen Preissegment oder sogar im Luxussegment anbieten, wie in den vorangegangenen Auswertungen aufgezeigt wurde. Während die Gruppe derer, die Wohnraum im preiswertesten Segment anbieten, einen Medianwert von 6,00 €/m² nettokalt verlangen, liegt die Miete bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen im gehobenen Segment bei 8,00 €/m² nettokalt im Median.¹⁹ Das 95 %-Perzentil erreicht in dieser Gruppe sogar 13,75 €/m² nettokalt. Bei den Unternehmen, die im Luxussegment anbieten, ist wiederum eine Abnahme des durchschnittlichen Quadratmeterpreises auf 7,00 € zu beobachten. Dieser Wert beruht jedoch auf einer kleinen Fallzahl.

Unterschiede im Mietniveau lassen sich auch bei einer Betrachtung nach den verschiedenen Unternehmensgrößen fest-

Abbildung 27

Mietniveau für den freifinanzierten Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Unternehmen nach Angabe der Unternehmen nach angebotenen Preissegment (Mehrfachnennung möglich)

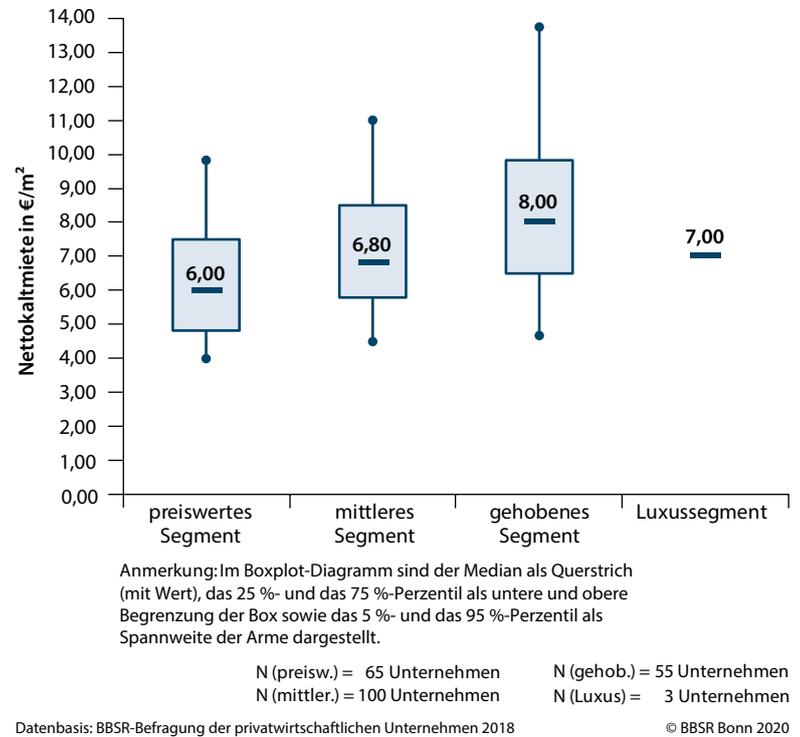
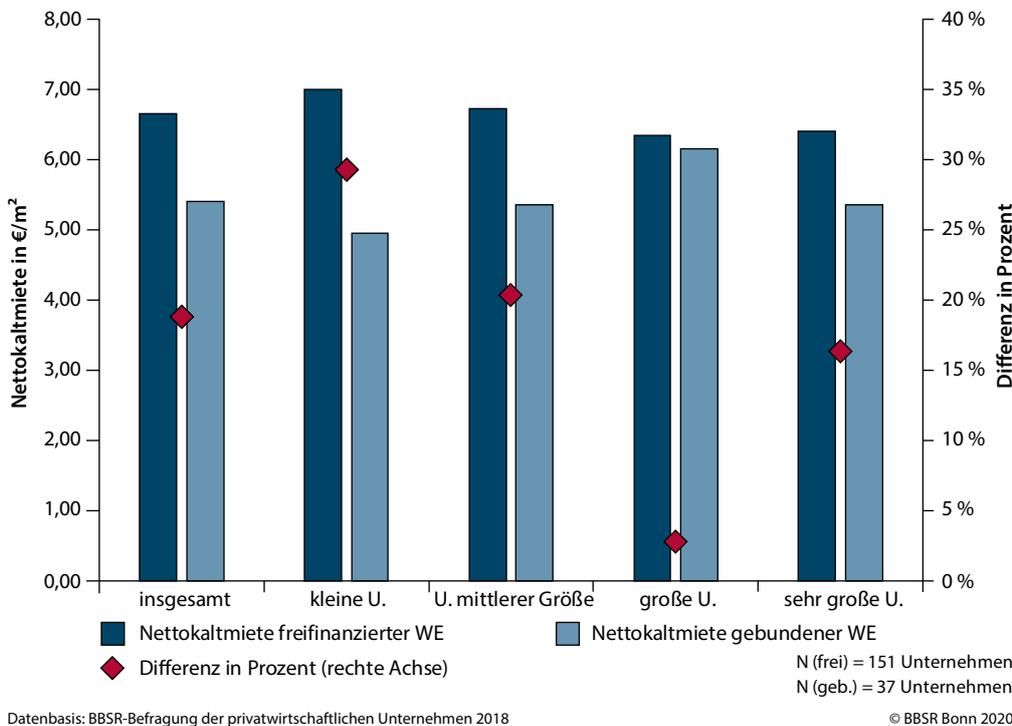


Abbildung 28

Unterschiede in der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Median zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohneinheiten differenziert nach Unternehmensgröße



19 Insgesamt konnten diese Auswertungen auf Grundlage von 223 Unternehmensangaben vorgenommen werden. Da nur wenige privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter nach Eigeneinschätzung im Luxussegment anbieten, wird für dieses Segment lediglich der Median angegeben. Bei Mehrfachnennung wurden die Unternehmen in mehreren Preissegmentklassen berücksichtigt.

stellen. Beim freifinanzierten Wohnraum fallen diese mit maximal 0,66 € zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert äußerst gering aus (siehe Abbildung 28). Kleinere und mittelgroße Unternehmen verlangen im Durchschnitt eine etwas höhere Nettokaltmiete als größere Wohnungsanbieter. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass Großunternehmen aufgrund von Skaleneffekten niedrigere Verwaltungskosten und in der Folge günstigere Mietpreise anbieten können.

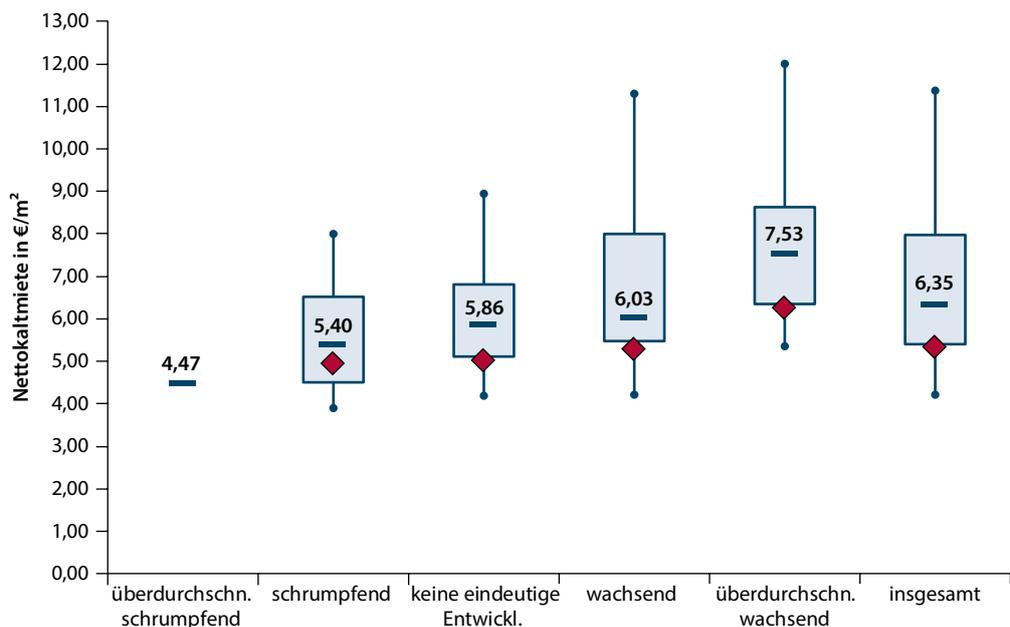
Im Gegensatz dazu ist beim gebundenen Wohnraum keine eindeutige Tendenz zu

erkennen: Die Gruppe der großen Unternehmen verfügt mit 6,16 €/m² Nettokaltmiete über das höchste Mietniveau, während die sehr großen Unternehmen mit 5,36 €/m² niedrigere Mieten aufweisen und gleichauf mit den Mieten der mittelgroßen Unternehmen liegen. Die kleinen Anbieter weisen mit knapp 4,95 €/m² die preisgünstigsten gebundenen Wohnungen auf.

In der Folge ist die Differenz mit fast 30 % zwischen freifinanziertem und gebundenem Wohnraum bei kleinen Mietwohnungsanbietern mit knapp über 2,00 €/m²

Abbildung 29

Mietniveau des freifinanzierten Wohnungsbestandes sowie Median des gebundenen Wohnungsbestandes nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden



Boxplot-Diagramm des freifinanzierten Wohnungsbestandes

Median des gebundenen Wohnungsbestandes

Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25 %- und das 75 %-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5 %- und das 95 %-Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

N = 117 Unternehmen
n = 273 reg. Angaben

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

am größten. Am geringsten fällt sie bei den großen Unternehmen mit nur 3 % aus. Wird der Wohnraum aller 151 Unternehmen betrachtet, die zu den Mieten Angaben gemacht haben, beträgt die Abweichung zwischen dem freifinanzierten und dem gebundenen Wohnraum 19 %.

Der Vergleich der Mediane des Mietniveaus des freifinanzierten Wohnraums in wachsenden und schrumpfenden Städten für den Wohnungsbestand mit regionalisiert erfassten Angaben zeigt, dass die Preise mit dem Wachstumsgrad zunehmen (siehe Abbildung 29). Grundlage für diese Analysen sind Angaben von 117 Unternehmen zur freifinanzierten Nettokaltmiete an 273 verschiedenen Standorten von Wohnungsbeständen. Für den gebundenen Wohnraum liegen Angaben von 31 Unternehmen zu 102 Standorten vor.

Für die regional erfassten freifinanzierten Wohnungen liegt die Nettokaltmiete im Median bei 6,35 €/m², die Spannweite der Boxplots ist insbesondere nach oben besonders groß. Das 95 %-Perzentil liegt bei 11,36 €. Während in schrumpfenden Städten und Gemeinden das Mietniveau im Median bei 5,40 €/m² liegt, steigt es sukzessive mit Wachstumsgrad der Kommune, in der die Wohnungen liegen. Besonders groß wird der Sprung bei überdurchschnittlich wachsenden Städten, in denen das Mietniveau im Median bei 7,53 €/m² liegt. Die Maximalwerte der 95 %-Perzentile sind mit 11,30 € bzw. 12,00 € in den wachsenden bzw. überdurchschnittlich wachsenden Kommunen deutlich höher als in den anderen Kategorien. Der Großteil der regionalisiert erfassten Wohnungen befindet sich in diesen wachsenden Räumen. Die große Spannweite der Mieten im hochpreisigen Bereich in den wachsenden Städten und Gemeinden können ein Hinweis auf ein höherwertiges Marktsegment, aber auch aktive Strategien zur Ausnutzung von Mieterhöhungsspielräumen sein.

Analog zur Miete im freifinanzierten Wohnraum nehmen die Mietpreise für gebundene Wohnungen mit jeder Anspannungsklasse leicht zu. Während in schrumpfenden Städten Mieten von 5,03 €/m² im Median verlangt werden, sind es in überdurchschnittlich wachsenden Städten bereits 6,26 €/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,34 €/m².

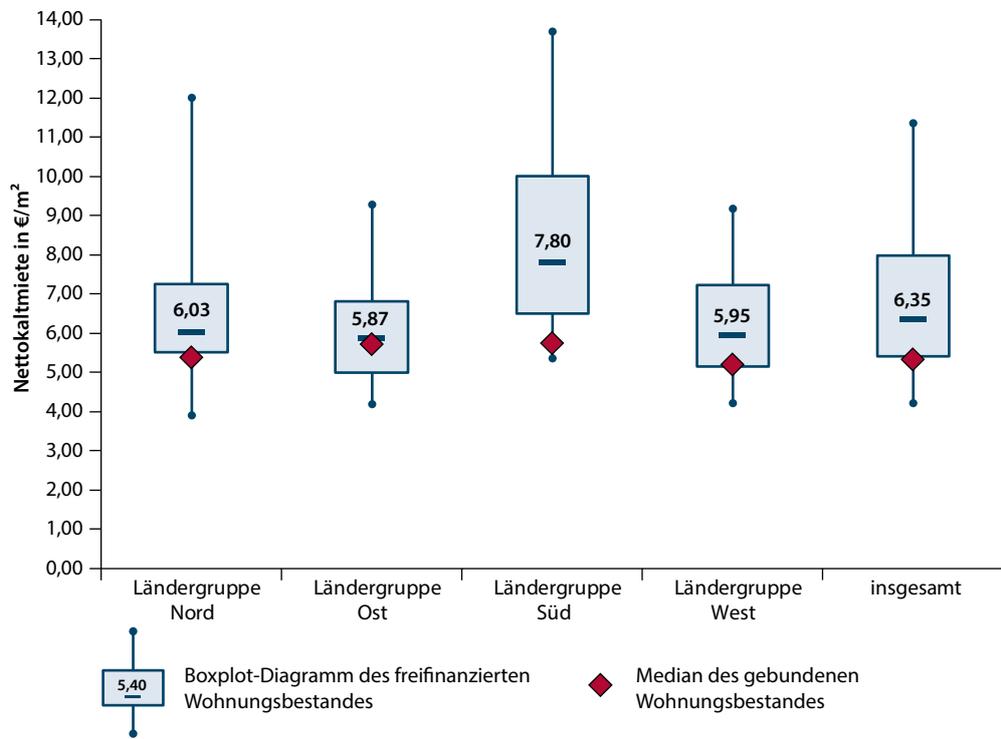
Auch bei der Betrachtung des Mietniveaus nach der Größe von Städten und Gemeinden sind Unterschiede zu erkennen, die jedoch nicht so deutlich ausfallen wie bei der Betrachtung von Schrumpfung und Wachstum: Kleinstädte und Landgemeinden weisen ein durchschnittliches Mietniveau zwischen 5,80 und 5,99 €/m² nettokalt auf, in Mittel- und Großstädten ist ein Sprung auf 6,46 bzw. 6,50 €/m² zu erkennen.

Bei den Miethöhen für den freien Wohnraum zeigen sich auch deutliche Unterschiede zwischen den untersuchten Ländergruppen. Auch hier konnten 273 Angaben zum freifinanzierten Bestand ausgewertet werden. Die im Median verlangte Miete schwankt zwischen 5,87 €/m² nettokalt in der Ländergruppe Ost und 7,80 €/m² in der Ländergruppe Süd, die mit Abstand am hochpreisigsten ist (siehe Abbildung 30). Die Ländergruppe West, in der viele große und sehr große Wohnungsunternehmen über umfangreiche Bestände verfügen, hat mit einer Miethöhe von 5,95 €/m² einen ähnlich niedrigen Wert wie die Ländergruppe Ost.

Besonders groß ist die Bandbreite beim Mietniveau des freifinanzierten Wohnraums in den Ländergruppen Nord und Süd. Hier beträgt die Preisdifferenz zwischen Minimal- und Maximalwert über 8 €, während sie im Westen und Osten bei etwa 5 € liegt. Dass in Süddeutschland insgesamt ein hohes Preisniveau bei den Mieten

Abbildung 30

Mietniveau des freifinanzierten Wohnungsbestandes sowie Median des gebundenen Wohnungsbestandes nach Ländergruppen



Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25 %- und das 75 %-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5 %- und das 95 %-Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

N = 117 Unternehmen
n = 273 reg. Angaben

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

herrscht, verdeutlichen die beiden Begrenzungen der Box: Sogar das 25 %-Perzentil liegt mit 6,50 €/m² höher als die Mediane in den weiteren Ländergruppen. Gleichzeitig wird ein Viertel der Wohnungen im freifinanzierten Bereich für mindestens 10 €/m² nettokalt vermietet.

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Ländergruppen fallen beim gebundenen Wohnraum wesentlich kleiner aus: Der Süden hat zwar mit 5,77 €/m² die im Durchschnitt höchste gebundene Miete, liegt aber nur rund 0,50 € über der Miethöhe in der Ländergruppe West, wo im Median die niedrigste Miethöhe beim gebundenen Wohnraum erzielt wird. In der Folge ist die Diskrepanz zwischen freiem und gebunde-

nen Wohnraum in den drei Ländergruppen Nord, Ost und West relativ gering. Im Osten liegt der Wert im freifinanzierten Wohnraum lediglich um 0,14 € höher als im gebundenen Wohnraum, in den anderen beiden Ländergruppen bei knapp über 0,50 €. Einzig die Ländergruppe Süd unterscheidet sich mit mehr als 2 € deutlich. Dies sind Hinweise darauf, dass die Wohnungsmärkte in den im Osten sowie in Teilen im Norden und Westen erfassten Kommunen in der Regel entspannter als in Süddeutschland sind. Allerdings gilt es hier zu beachten, dass die Werte für die gebundenen Wohnungen auf einer deutlich kleineren Fallzahl als beim freifinanzierten Wohnraum beruhen.

5.3 Mieten bei Neuverträgen bestehender Wohnungen

Steigende Mieten stehen vor dem Hintergrund der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum oder der Verdrängung sozial schwächerer Mieter verstärkt im Fokus der Öffentlichkeit. Insbesondere in urbanen Ballungsräumen sind die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, wie verschiedene Untersuchungen zu den Angebotsmieten aus dem BBSR zeigen.²⁰ Privatwirtschaftliche Unternehmen im Allgemeinen und einzelne Unternehmen im Speziellen werden hierbei in der breiten Berichterstattung häufig als Preistreiber angesehen. Die Auswertung dieses Fragenblocks liefert einen ersten Einblick in die Praxis der Mieterhöhungen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen. Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl können allerdings lediglich Tendenzen aufgezeigt werden.

Insgesamt äußerten sich 104 privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter zu den Wiedervertragsmieten im freifinanzierten Wohnraum, für den gebundenen Wohnraum konnten immerhin Angaben von 26 Unternehmen erfasst werden. Der Median der Wiedervertragsmieten im freifinanzierten Bereich liegt für die im Jahr 2017 neu vermieteten Wohnungen bei 7,51 €/m².²¹ Gerade im hochpreisigen Segment besteht eine breite Spanne, der Maximalwert liegt bei deutlich über 12 €/m² Nettokaltmiete (siehe Abbildung 31). Eine Erklärung für die hohen Werte könnte der in manchen Regionen Deutschlands zunehmende angespannte Wohnungsmarkt sein, wo Neuvermietungen für eine Mieterhöhung genutzt werden. Auch hier gilt es jedoch zu beachten, dass die große Spannweite der Angaben viel mehr verdeutlicht, wie unterschiedlich die einzelnen privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter am Markt agieren. So werden die Hälfte der in 2017 neu vermieteten Wohnungen für weniger als 7,51 €/m² Nettokaltmiete dem Nutzer überlassen.

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmensgrößen sind mit 0,44 €/m² zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert eher gering (siehe Abbildung 32). Große Unternehmen sowie Unternehmen mittlerer Größe nehmen mit 7,54 €/m² Nettokaltmiete für neu vermietete Wohnungen eine etwas höhere Miete als der genannte Durchschnittswert, kleine Unternehmen weisen mit 7,10 €/m² den niedrigsten Wert auf. Die Angaben der 98 Unternehmen zum Umfang der wiedervermieteten Wohnungen im freifinanzierten Bereich zeigen, dass die Unternehmen im Durchschnitt 17 % ihres gesamten Wohnungsbestandes im Jahr 2017 neu vermietet haben (siehe Abbildung 33).²² Dieser hohe Wert kommt vor allem durch die kleinen Unternehmen zustande, die eine Quote von 42 % erreichen, während

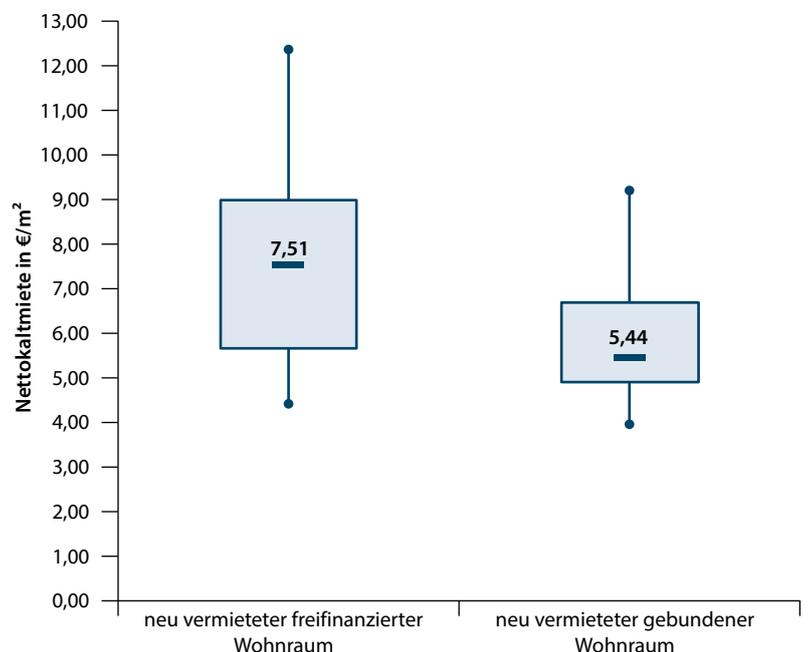
20 Vgl. u.a. BBSR (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau. Stadt.Raum, Band 12. Bonn.

21 Bei Wiedervertragsmieten handelt es sich um bereits gebaute Wohnungen, die neu vermietet werden. Neubauwohnungen mit Erstvermietung und in der Regel höheren Mietpreisen werden hierbei nicht einbezogen.

22 Während sich zur Höhe der Wiedervermietungsmitiete insgesamt 104 Unternehmen im freifinanzierten Wohnraum und 26 für den gebundenen Wohnraum äußerten, machten nur 98 bzw. 23 Unternehmen Angaben zum Umfang der wiedervermieteten Einheiten im freifinanzierten bzw. gebundenen Wohnraum.

Abbildung 31

Mietniveau für die im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten und gebundenen Wohnungen der privatwirtschaftlichen Unternehmen (Wiedervertragsmieten)



Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25 %- und das 75 %-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5 %- und das 95 %-Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

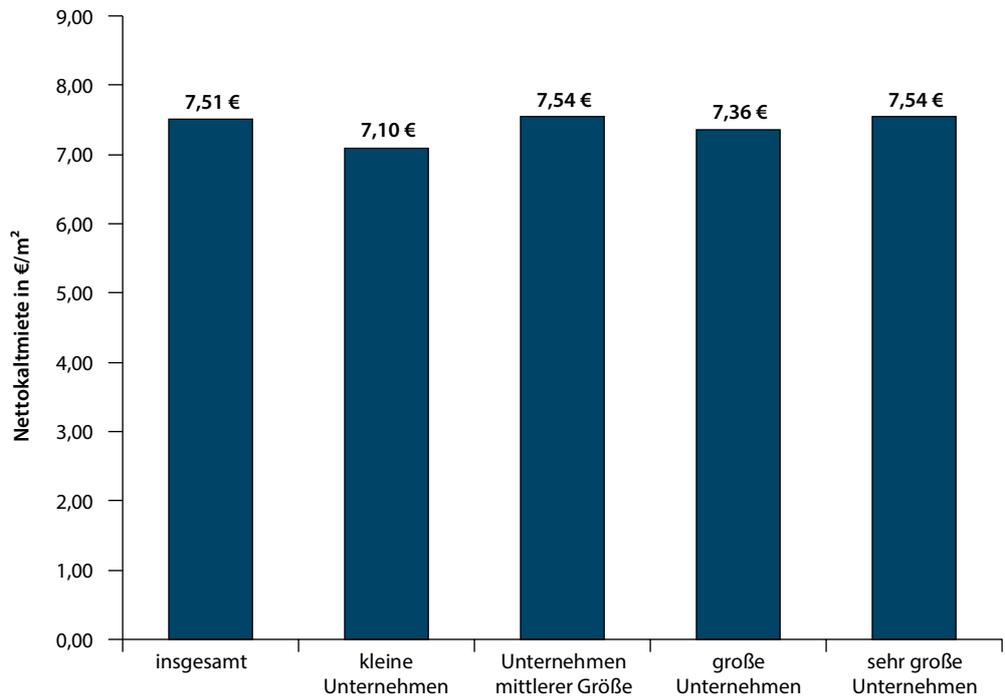
N (frei) = 104 Unternehmen
N (geb.) = 26 Unternehmen

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 32

Mietniveau bei im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten Wohneinheiten differenziert nach Größe des Unternehmens (Wiedervertragsmieten)



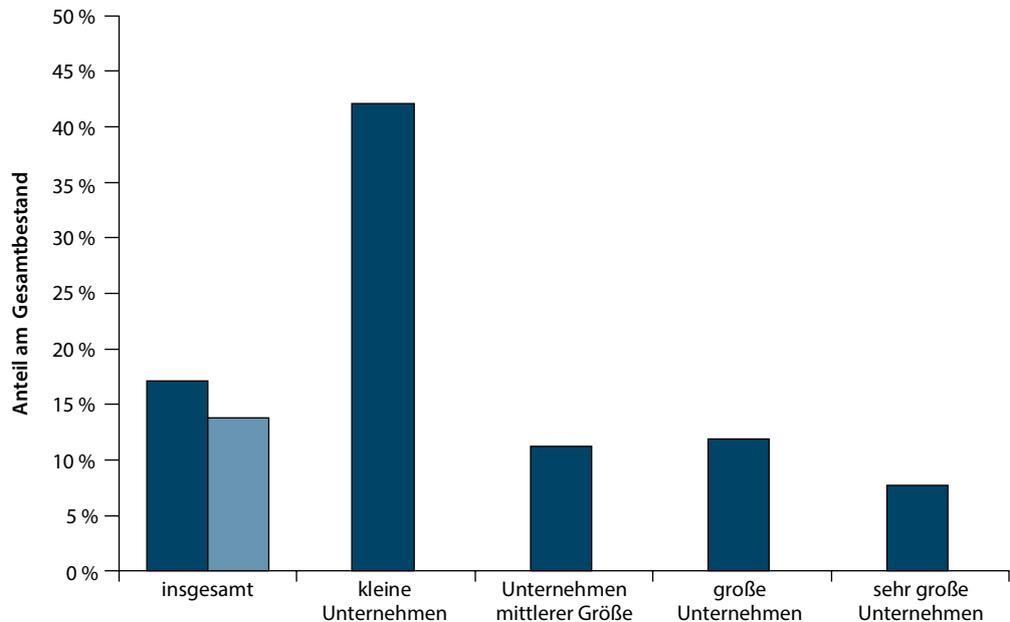
N = 104

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 33

Anteil der im Jahr 2017 neu vermieteten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand nach Größe des Unternehmens (bei gebundenen Wohnungen am Gesamtbestand gebundener Wohnungen)



■ freifinanzierte Wohnungen

■ gebundene Wohnungen

N (frei) = 98 Unternehmen

N (geb.) = 23 Unternehmen

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

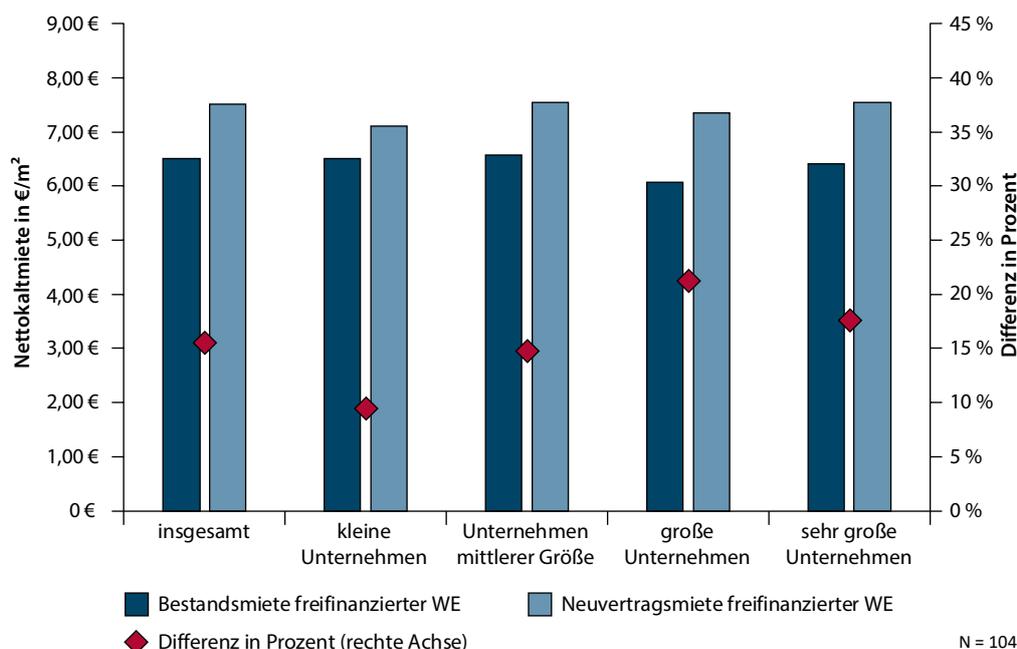
alle weiteren Gruppen eine Wiedervermietungsquote von 7 bis 12 % aufweisen. Je größer das Unternehmen ist, desto kleiner fällt der Anteil der im Jahr 2017 neu vermieteten Wohnungen aus. Bei den gebundenen Wohnungen liegt der Anteil der neuvermieteten Wohnungen mit 14 % et- was niedriger (23 Angaben).

Bei den Unternehmen, die Angaben zur Bestands- sowie zur Wiedervermietungs- miete gemacht haben, lassen sich erhebliche Unterschiede bei der Miet- höhe feststellen (siehe Abbildung 34). Die Wiedervermietungs- miete liegt insgesamt um etwa 1 €/m² höher als die Bestands- miete, was einer Differenz von 15 % ent- spricht. Während bei den kleinen pri- vatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern die Wiedervermietungs- mieten um etwa 9 % höher liegen, nimmt der Anteil mit

Unternehmensgröße zu: Sie liegt bei den großen privatwirtschaftlichen Unter- nehmen mit 21 % am höchsten, gefolgt von den sehr großen Unternehmen mit 18 % und den Unternehmen mittlerer Größe mit 15 %. Die prozentualen Steigerungen hängen in einem gewissen Maße mit der Höhe der Bestandsmiete zusammen, die bei der Gruppe der großen Unternehmen am niedrigsten ist. Darüber hinaus könnte die geringe prozentuale Zunahme bei den kleinen Unternehmen auf einen niedrige- ren Professionalisierungsgrad hinweisen. Zur Vermeidung von kostenintensivem Leerstand setzen diese Wohnungsanbieter in der Regel weniger auf Mieterhöhun- gen. Dies wird auch in den nachfolgenden Kapiteln deutlich, in welchen Angaben zu Mieterhöhungen und zum Leerstand nach Unternehmensgrößenklasse analy- siert werden.

Abbildung 34

Unterschiede im Mietniveau zwischen im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten Wohnungen und dem Mietniveau des freifinanzierten Gesamtbestands der Unternehmen (Bestands- und Wiedervertragsmieten)



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

N = 104
© BBSR Bonn 2020

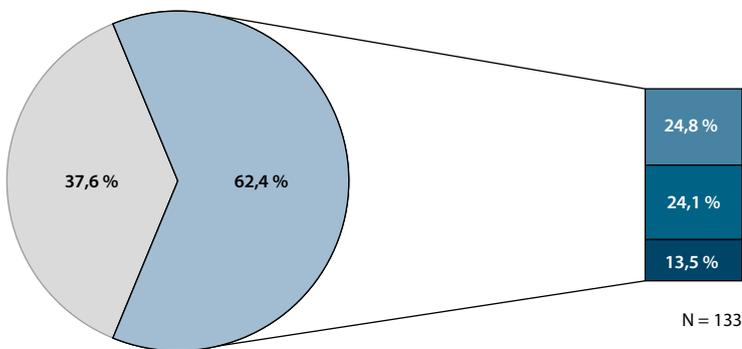
5.4 Praxis der Mietengestaltung in bestehenden Mietverhältnissen

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht verschiedene Möglichkeiten der Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen vor: Die Mieterhöhung nach Vereinbarung gemäß § 557, die Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558) und die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559).

Insgesamt machten 133 privatwirtschaftliche Unternehmen Angaben zu ca. 426.000 Wohnungen, bei denen zwischen 2015 und 2017 Mieterhöhungen vorgenommen wurden. In diesem Zeitraum haben mit 62 % fast zwei Drittel der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen die Mieten in mindestens einer Einheit ihres freifinanzierten Wohnungsbestandes angehoben. Insgesamt wurde die Miete in fast 72 % und damit in einem großen Anteil des freifinanzierten Bestandes erhoben.²³ Dabei liegt der Anteil freifinanzierter Wohnungen mit Mieterhöhungen bei den kleinen, mittleren und großen Unternehmen bei deutlich unter 50 %, während die sehr großen Unternehmen die Miete in drei von vier freifinanzierten Wohnungen zwischen 2015 und 2017 anhoben.

Abbildung 35

Anteil der von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand des Unternehmens



Anteil der Mieterhöhungen am Gesamtbestand des Unternehmens:

- keine Mieterhöhungen
- bis zu einem Drittel der WE mit Mieterhöhung
- mehr als ein Drittel und bis zu zwei Drittel der WE mit Mieterhöhung
- mehr als zwei Drittel der WE mit Mieterhöhung

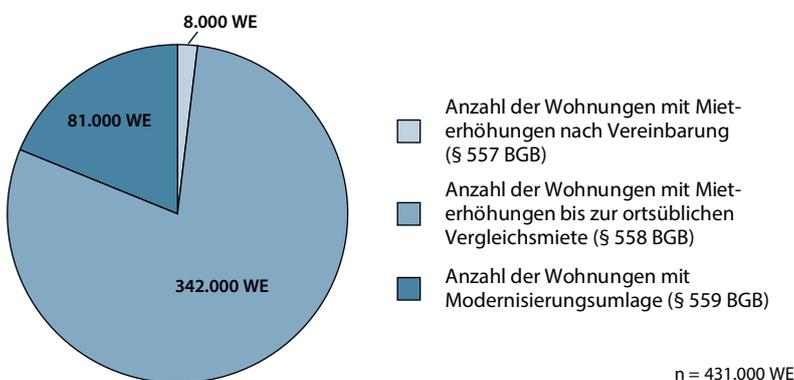
Anmerkung: Berücksichtigt werden nur Unternehmen, die Angaben zu den Mieterhöhungen zwischen 2015 und 2017 gemacht haben.

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 36

Anzahl der von Mieterhöhungen betroffenen Wohneinheiten nach Art der Mieterhöhung



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

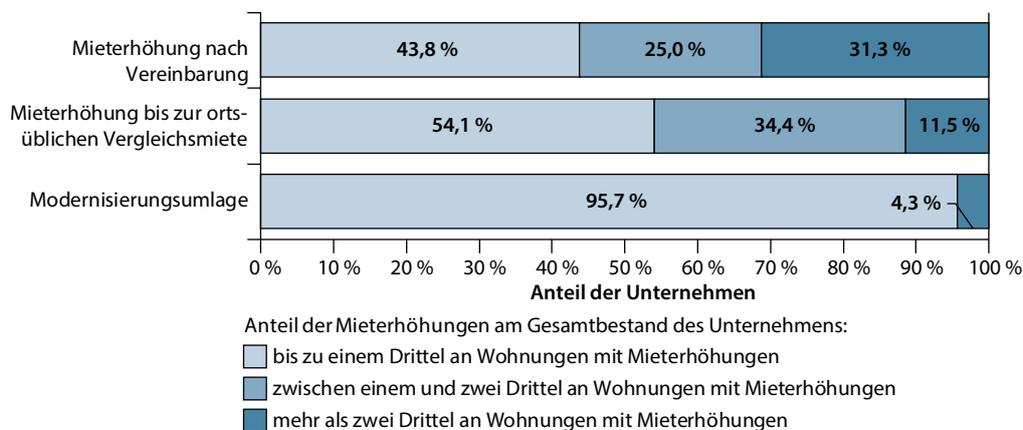
© BBSR Bonn 2020

Dabei verdeutlichen die Angaben der Unternehmen in Bezug auf ihren gesamten Wohnungsbestand jedoch, dass es nur wenige Unternehmen gibt, die Mietsteigerungen im überwiegenden Teil ihres Bestandes durchgesetzt haben (siehe Abbildung 35). Von den 133 Wohnungsanbietern, die Angaben hierzu machten, haben lediglich 14 % bei mehr als zwei Dritteln ihres gesamten Wohnungsbestandes die Mieten angehoben. Ein Viertel erhöhte die Mieten in weniger als einem Drittel ihres Bestandes, ein weiteres Viertel in mehr als einem Drittel aber weniger als zwei Dritteln. Rund 38 % der beteiligten Unternehmen haben die Mieten im Zeitraum von 2015 bis 2017 in keiner ihrer Wohnungen angehoben.

Mietwohnungen können von verschiedenartigen Mieterhöhungen betroffen sein. In der Befragung wurde daher neben der Gesamtzahl an von Mieterhöhungen betroffenen Einheiten auch die Zahl der Einheiten getrennt nach den unterschiedlichen Arten der Mieterhöhung erhoben. Daher liegt die Summe der Wohnungen nach Art der Mieterhöhung mit 431.000 leicht über der Zahl der insgesamt von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen mit 426.000 Einheiten (siehe Abbildung 36).

Abbildung 37

Anteil der von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand des Unternehmens nach Art der Mieterhöhung



Anmerkung: Berücksichtigt werden nur Unternehmen, die zwischen 2015 und 2017 Mieterhöhungen vorgenommen haben.

N (Ver.) = 32 Unternehmen
 N (orts.) = 61 Unternehmen
 N (Mod.) = 23 Unternehmen

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Mit Abstand die meisten Mieterhöhungen wurden auf Basis des § 558 BGB mittels einer Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt. Insgesamt erfolgten 342.000 Mieterhöhungsbegehren und somit fast 80 % auf dieser rechtlichen Grundlage. Bei rund 19 % der erfassten Mieterhöhungen handelte es sich um eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Mieterhöhungen nach Vereinbarung (§ 557 BGB) sind auf die Gesamtheit betrachtet zu vernachlässigen.

Da wie zuvor berichtet die wenigsten Unternehmen Mieterhöhungen im überwiegenden Teil ihres Bestandes erwirken, macht sich dies auch bei der Betrachtung der unterschiedlichen Mieterhöhungsarten bemerkbar. Die meisten Unternehmen (51) heben die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete an. Mehr als die Hälfte (54 %) der Unternehmen, die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt haben, taten dies bei weniger als einem Drittel ihres Bestands. Demgegenüber stehen nur rund 12 %, die eine solche Erhöhung bei mehr als zwei Dritteln ihres Bestandes angewendet haben. Die Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB haben 23 Unternehmen angewendet. Hierbei ist das Verhältnis noch eindeutiger: 96 % ha-

ben dieses Instrument nur in bis zu einem Drittel ihres Wohnungsbestandes eingesetzt, da nachvollziehbar nur ein geringer Teil des Wohnungsbestandes modernisiert wird. Mieterhöhungen nach Vereinbarungen (§ 557 BGB) stellen die mit Abstand seltenste Art der Mieterhöhung dar.

Differenziert nach Stadt- und Gemeindetyp erfolgen gemäß der regionalisierten Angaben für 412.000 errechnete frei finanzierte Wohnungen absolut und relativ gesehen die meisten Mieterhöhungen in Wohnungen in Großstädten.²⁴ In rund 70 % der in Großstädten befindlichen Wohneinheiten wurde die Miete erhöht. Mit abnehmender Gemeindegröße sinkt in der Regel auch die Zahl der Mieterhöhungen. In größeren Kleinstädten liegt die Quote bei lediglich 20 %. Anschließend bei kleineren Kleinstädten und Landgemeinden ist wieder eine Zunahme zu erkennen, die allerdings vor dem Hintergrund der niedrigen Fallzahlen in diesen Gemeindetypen zu bewerten ist.

Bei den Mieterhöhungen nach Wachsen und Schrumpfen lässt sich in etwa das zu erwartende Bild beobachten (siehe Abbildung 39). Mit 78 % liegen die meisten Wohnungen, deren Miete erhöht wurde,

23 Für die Berechnung des Anteils an freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen musste die Größe des freifinanzierten Wohnungsbestandes mithilfe der Anzahl der gebundenen Wohnungen hochgerechnet werden. Dies ist nicht auf Einzelunternehmensebene möglich. Die nachfolgenden Auswertungen auf Einzelunternehmensebene beziehen sich daher im Unterschied hierzu auf den Gesamtbestand (freifinanzierter und gebundener Wohnraum) des Unternehmens.

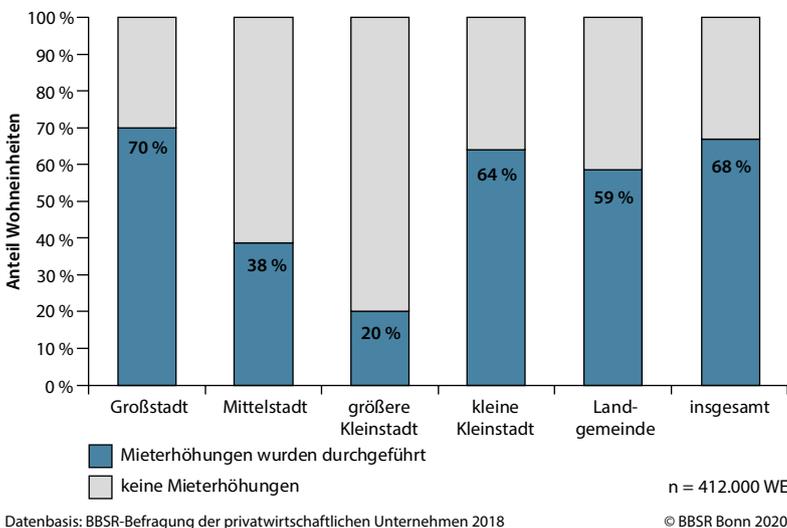
24 Für die Berechnung des Anteils an freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen musste die Größe des freifinanzierten Wohnungsbestandes mithilfe der Anzahl der gebundenen Wohnungen hochgerechnet werden.

in überdurchschnittlich wachsenden Gebietskörperschaften. Der Anteil sinkt in wachsenden Städten bereits deutlich auf 59 %, nimmt allerdings in Städten und Gemeinden ohne eindeutige Entwicklungsrichtung unerwarteterweise wieder zu und liegt hier bei 68 %. Deutlich niedriger ist der Anteil der Mieterhöhungen lediglich in überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden: Hier wurden in lediglich 30 % der freifinanzierten Wohnungen die

Mieten angehoben. Dies ist plausibel, da diese Städte und Gemeinden in der Regel eine größere Leerstandsquote haben und die Mieter eher über Alternativen auf dem Wohnungsmarkt verfügen.²⁵ Ähnlich wie beim Stadt- und Gemeindetyp ist auch beim Indikator der wachsenden und schrumpfenden Gemeinden die Zahl der erfassten Wohnungen, die in schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden liegen, niedrig.

Abbildung 38

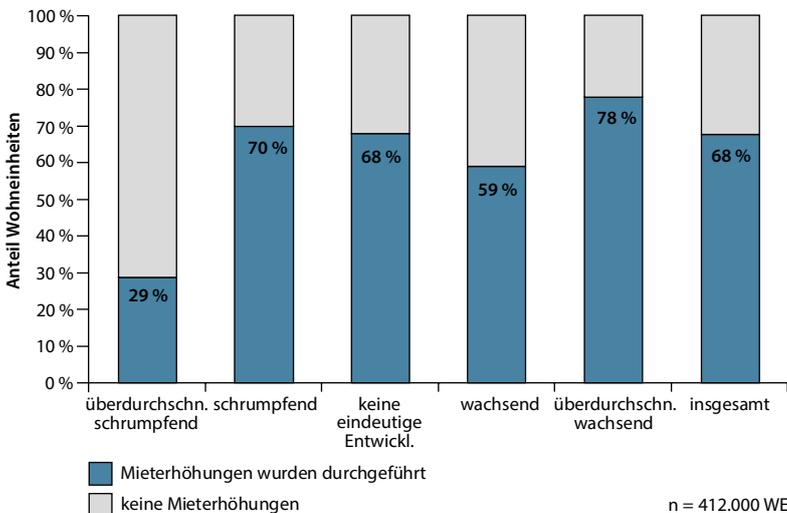
Anteil der freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen am errechneten freifinanzierten Bestand nach Stadt- und Gemeindetyp



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

Abbildung 39

Anteil der freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen am errechneten freifinanzierten Bestand nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

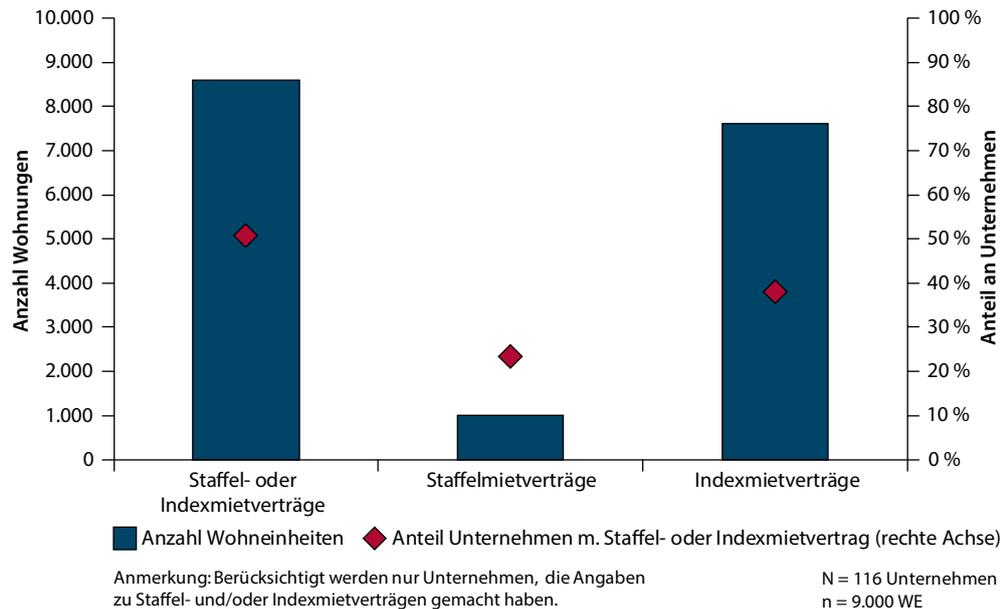
In der Summe lässt sich erkennen, dass viele privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter aktive Strategien in der Mietengestaltung verfolgen: Dort, wo Mieterhöhungen durchzusetzen sind, werden diese auch von einem Teil der Gesellschaften umgesetzt. Die höheren Mieterhöhungsquoten im Vergleich von wachsenden zu schrumpfenden Städten lassen diesen Schluss zu. Allerdings lässt sich auch erkennen, dass trotz zunehmender Marktanspannung in vielen Wohnungen die Miete nicht angehoben wird.

Neben den Mieterhöhungen nach § 557, § 558 und § 559 BGB existieren mit Staffel- und Indexmietverträgen (§ 557a und 557b BGB) zwei Instrumente, die es dem Vermieter erlauben, bereits beim Abschluss des Mietvertrages regelmäßige und fest vereinbarte Mieterhöhungen im Mietvertrag zu verankern. Bei der Staffelmiete werden der Zeitpunkt sowie der Umfang der Mieterhöhung bestimmt, weitere Mieterhöhungen sind während des Vertragsverhältnisses nicht möglich. Indexmietverträge hingegen sind an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gekoppelt, die Mieterhöhungen sind also mit der Entwicklung der Lebenshaltungskosten verknüpft und verhindern einen durch die Inflation bedingten Wertverfall der Einnahmen des Vermieters.

116 privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter haben Angaben zur Verwendung von Staffel- und/oder Indexmietverträgen in ihrem Wohnungsbestand gemacht. Etwas

Abbildung 40

Verbreitung von Staffel- und Indexmietverträgen bei den teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

mehr als die Hälfte dieser Unternehmen verwendet mindestens eine der beiden Formen der Mietverträge mit zuvor fest vereinbarten Mieterhöhungen, wobei Indexmietverträge ein wesentlich beliebteres Instrument darstellen: 38 % der Wohnungsanbieter, die diese Frage beantwortet haben, verfügen über Indexmietverträge; Einheiten mit Staffelmietverträgen haben nur 23 % in ihrem Bestand (siehe Abbildung 40).²⁶ Die beiden Arten des Mietvertrags haben für die Vermieter den Nachteil, dass weitere Mieterhöhungen – auch nach Modernisierungsmaßnahmen – nicht möglich sind. Insgesamt wurden jedoch lediglich 8.600 Wohnungen mit Mietverträgen dieser Art erfasst, was einem Anteil von knapp 1,7 % am Wohnungsbestand dieser Unternehmen entspricht. Dabei machen Indexmietverträge mit 90 % einen wesentlich größeren Anteil als Staffelmietverträge aus. Insbesondere Unternehmen mittlerer Größe scheinen diese Vertragsarten anzuwenden: Mehr als die Hälfte der erfassten 8.600 Wohnungen mit Staffel- oder Indexmieten befinden sich in ihrem Bestand.

Ein Blick auf die Gruppe der 59 Unternehmen mit Staffel- und/oder Indexmietverträgen ist lohnenswert (siehe Abbildung 41): Es entsteht der Eindruck, dass diejenigen privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter, die Staffel- und Indexmietverträge bei ihren Mietverhältnissen abschließen, diese in erheblichem Umfang anwenden. Über 52 % der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter, die Staffel- oder Indexmietverträge aufweisen, wenden diese bei mehr als zwei Dritteln ihres Bestandes an. Demgegenüber stehen rund 36 % der Unternehmen, die lediglich bei bis zu einem Drittel ihrer Wohnungen auf Staffel- oder Indexmietverträge setzen.

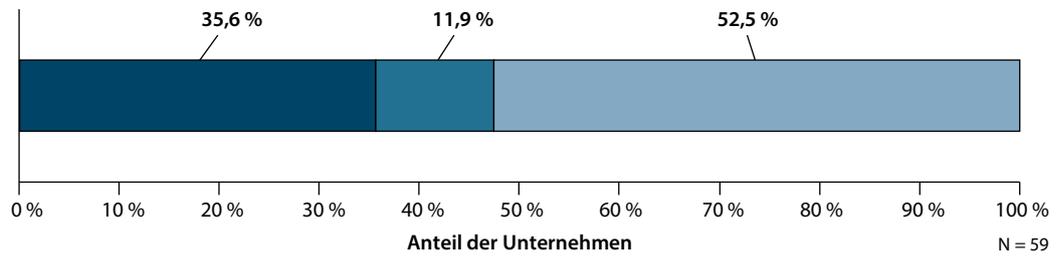
Die an der Befragung teilnehmenden Unternehmen unterscheiden sich zu großen Teilen in ihren Bewirtschaftungsstrategien. Dies wird auch bei der Vielfalt der verwendeten Informationsquellen zur Festlegung der Miethöhe sichtbar, zu welchen sich 160 der beteiligten privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter und damit rund 92 % äußerten (siehe Abbildung 42). Das be-

25
Darüber hinaus wurden unter den Mieterhöhungen in dieser Frage alle Arten der Erhöhung, die das Bürgerliche Gesetzbuch kennt, zusammengefasst. Es kann daher sein, dass es sich zu einem gewissen Anteil um Modernisierungsumlagen handelt, die mit einer Verbesserung der Wohnqualität einhergehen.

26
Insgesamt haben sich mit 116 der 173 teilnehmenden Unternehmen ca. zwei Drittel zu Staffel- und Indexmietverträgen geäußert.

Abbildung 41

Anteil von Staffel- und Indexmietverträgen am Gesamtbestand des jeweiligen Unternehmens



Anteil der Staffel- oder Indexmietverträge am Gesamtbestand des Unternehmens:

- bis zu einem Drittel
- mehr als ein Drittel und bis zu zwei Drittel
- mehr als zwei Drittel

Anmerkung: Berücksichtigt werden nur Unternehmen, die über Staffel- und/oder Indexmietverträge verfügen.

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

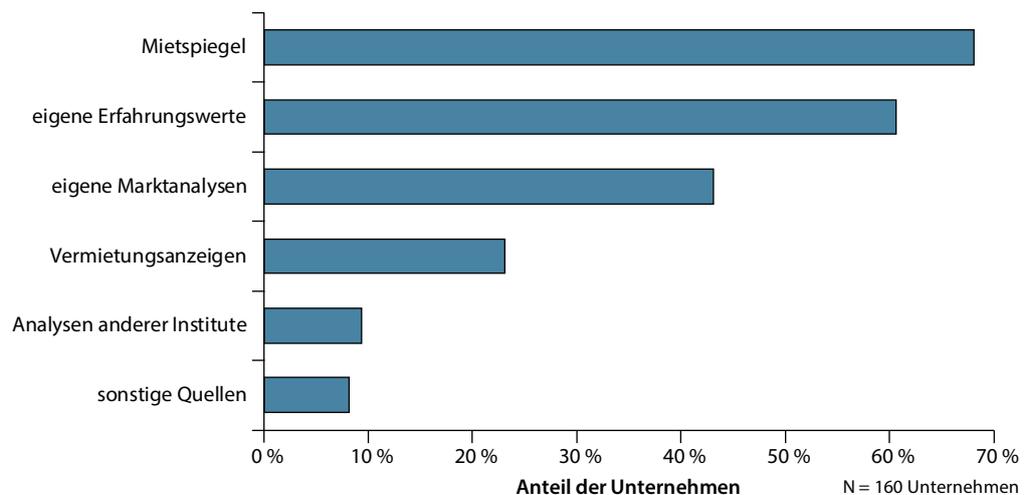
liebteste Instrument zur Festlegung der eigenen Miete ist der Mietspiegel, der das Mietniveau in den vorhandenen Mietverhältnissen wiedergibt und zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wird. Mehr als zwei Drittel der antwortenden Unternehmen greifen auf diese Quelle zurück. Darüber hinaus spielen eigene Erfahrungswerte und eigene Marktanalysen eine wichtige Rolle zur Bestimmung der Miethöhe. Anderweitige Quellen von Dritten spielen lediglich

eine untergeordnete Rolle. Hier werden andere Vermietungsanzeigen, aber auch spezielle Marktanalysen von anderen Instituten oder Beratungen von Maklern oder Rechtsanwälten zurate gezogen.

Es wird ersichtlich, dass mit wachsender Unternehmensgröße in der Regel mehr Wert auf die Grundlage zur Findung der Miethöhe gelegt wird. Während viele kleine Unternehmen mit geringen Wohnungsbeständen hauptsächlich auf eigene

Abbildung 42

Verwendete Informationsquellen zur Findung der Miethöhe



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Erfahrungswerte oder den Mietspiegel als niedrigschwellige Informationsquelle zurückgreifen, führen insbesondere größere Wohnungsanbieter eigene Marktanalysen durch oder verwenden (eigens beauftragte) Analysen anderer Institute. Darüber hinaus greifen größere Unternehmen in der Regel zu mehreren Informationsquellen zur Festlegung der Miethöhe. Der größte Anteil der kleinen und mittelgroßen Unternehmen greift mit 38 % hingegen auf lediglich eine Quelle zurück, bei großen und sehr großen Unternehmen liegt dieser Anteil bei 24 %. Im Gegensatz dazu ziehen über 40 % der Unternehmen mit mehr als 1.000 Wohneinheiten vier oder fünf Quellen zur Mietpreisbildung heran.

5.5 Leerstandsquoten der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen

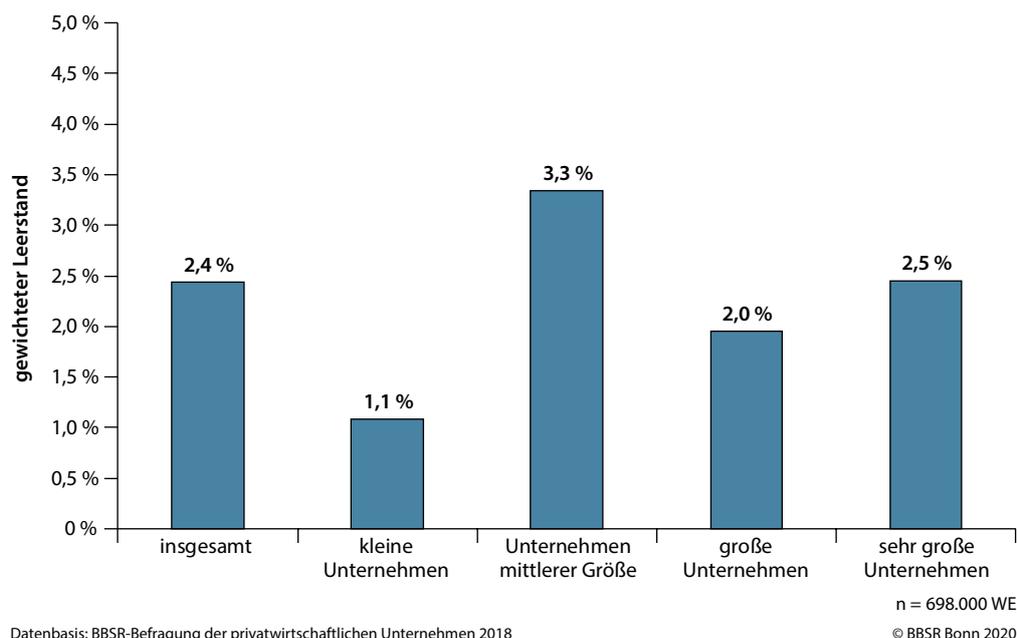
Angaben zum marktaktiven Leerstand ihres Wohnungsbestandes machten fast 90 % der antwortenden Unternehmen. Insgesamt konnten zu rund 698.000 Wohnungen

Angaben zum Leerstand erhoben werden. Etwas mehr als 17.000 dieser Wohneinheiten stehen leer, was einer gewichteten Leerstandsquote von 2,4 % entspricht (siehe Abbildung 43).²⁷ Insbesondere kleine Unternehmen weisen einen niedrigen Leerstand auf, während Unternehmen mittlerer Größe mit 3,3 % den höchsten Anteil an leerstehenden Wohnungen verzeichnen. Das Leerstandsniveau insgesamt kann als äußerst gering eingeschätzt werden, es befindet sich insgesamt unter einer als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von 3 %.²⁸ Leerstehende Wohnungen verursachen Instandhaltungskosten, während zeitgleich keine Mieteinnahmen generiert werden können. Das Vermeiden dieser Kosten sowie die Anspannung in vielen regionalen Märkten in Deutschland können das niedrige Leerstandsniveau erklären. So lässt sich auch ein gewisser Zusammenhang zwischen dem räumlichen Tätigkeitsbereich und dem Leerstand erkennen: Insbesondere lokal tätige Wohnungsanbieter weisen eine niedrige Leerstandsquote auf; bei überregional tätigen fällt sie im Durchschnitt etwas höher aus.

²⁷ Zur Berechnung der gewichteten Leerstandsquote wurde die jeweilige Leerstandsangabe eines Unternehmens in Prozent mit der Zahl der Wohnungen im Gesamtbestand multipliziert, um eine errechnete Gesamtzahl an leerstehenden Wohnungen zu ermitteln. Dies bewirkt, dass die Leerstandsangaben von Unternehmen mit großen Beständen stärker ins Gewicht fallen.

²⁸ Vgl. BBSR (Hrsg.), 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, S. 21. Bonn.

Abbildung 43
Gewichtete Leerstandsquote nach Größe des Unternehmens



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

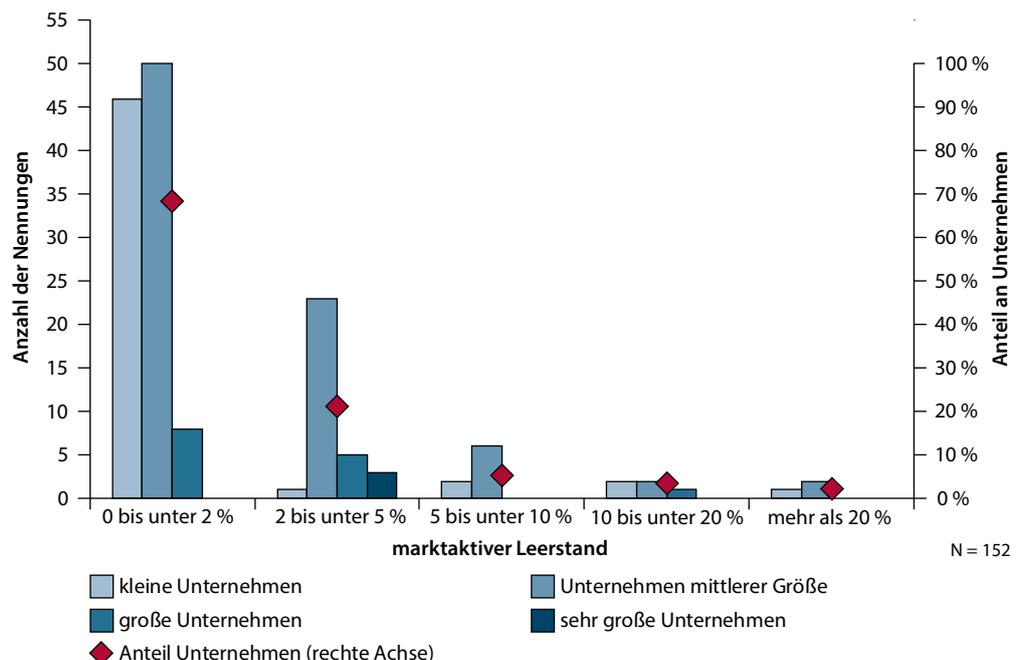
Dies verdeutlicht auch die Einteilung der Angaben in Leerstandsklassen (siehe Abbildung 44). Mehr als zwei Drittel der Unternehmen, die Angaben zum Leerstand in ihrem Bestand gemacht haben, weisen einen marktaktiven Leerstand von weniger als 2 % auf. Eine weitere große Gruppe an Unternehmen, darunter auch fast alle großen und sehr großen Unternehmen, weist eine Leerstandsquote von 2 bis unter 5 % auf. Einen höheren Anteil an leerstehenden Wohnungen haben nur 10 % der befragten Unternehmen, darunter vornehmlich solche mit einem kleinen oder mittelgroßen Bestand, bei denen sich bereits eine geringe Anzahl leerstehender Wohnungen stark auf die Leerstandsquote auswirkt.

Insgesamt kann für 495.000 regional erfasste Wohneinheiten eine gewichtete Leerstandsquote errechnet werden, die bei 2,3 % liegt (siehe Abbildung 45). Das entspricht etwa 11.600 leerstehenden Wohnungen. Mit 11,5 % haben Wohnungsbestände in überdurchschnittlich schrumpfenden Städten die mit Abstand

höchste Quote. Diese liegt wesentlich höher als in allen anderen Gebietskategorien. Bereits in den schrumpfenden Städten und Gemeinden liegt die gewichtete Leerstandsquote lediglich bei 3,5 %, in den Kommunen ohne eindeutige Entwicklungsrichtung ist eine Zunahme auf 4 % zu verzeichnen. Anschließend verringert sich die Leerstandsquote mit jeder Gebietskategorie sichtbar und beträgt in überdurchschnittlich wachsenden Städten nur noch 1,6 %. Sie liegt damit bereits unter einer notwendigen Fluktuationsreserve, die bei etwa 3 % liegt und als erforderlich für das Funktionieren des Marktes angesehen wird.²⁹ Die Untergliederung des regionalisierten Leerstandes nach Stadt- und Gemeindetyp kommt aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen bei einzelnen Gemeindegroßentypen zu keinem eindeutigen Ergebnis. Großstädte weisen mit 2,2 % einen geringen Wohnungsleerstand auf, der mit 1,9 % Leerstandsquote in den kleinen Kleinstädten allerdings noch etwas geringer ausfällt.

29
Vgl. BBSR-Berichte Kompakt
02/2017, S. 21.

Abbildung 44
Marktaktiver Leerstand nach Leerstandsklassen und Größe des Unternehmens

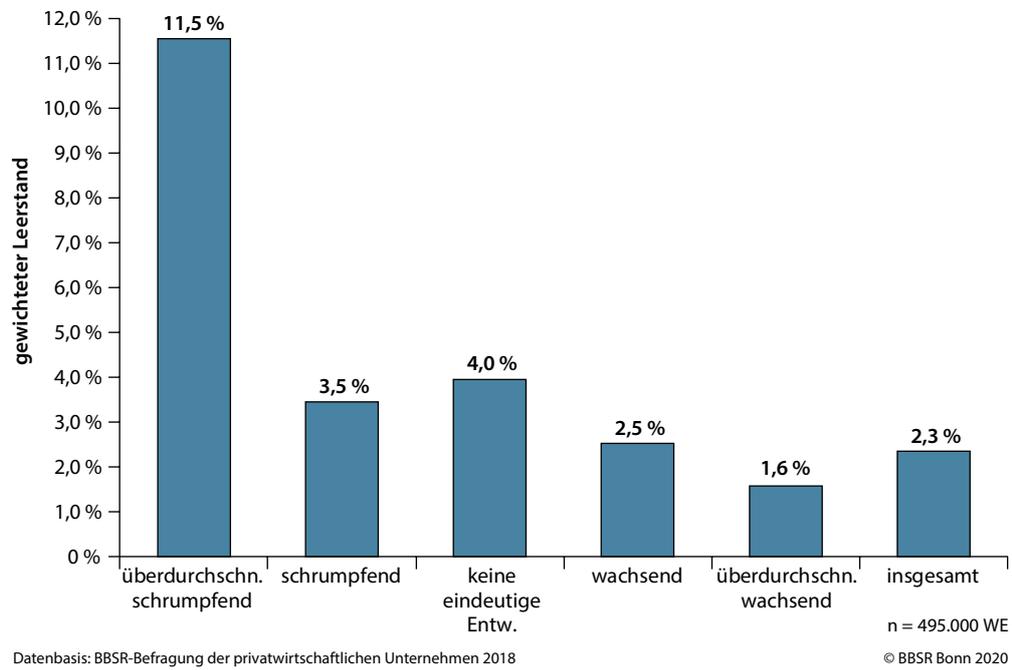


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 45

Gewichtete Leerstandsquote nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden







Investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand

6 Investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand

6.1 Beweggründe für und gegen Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand

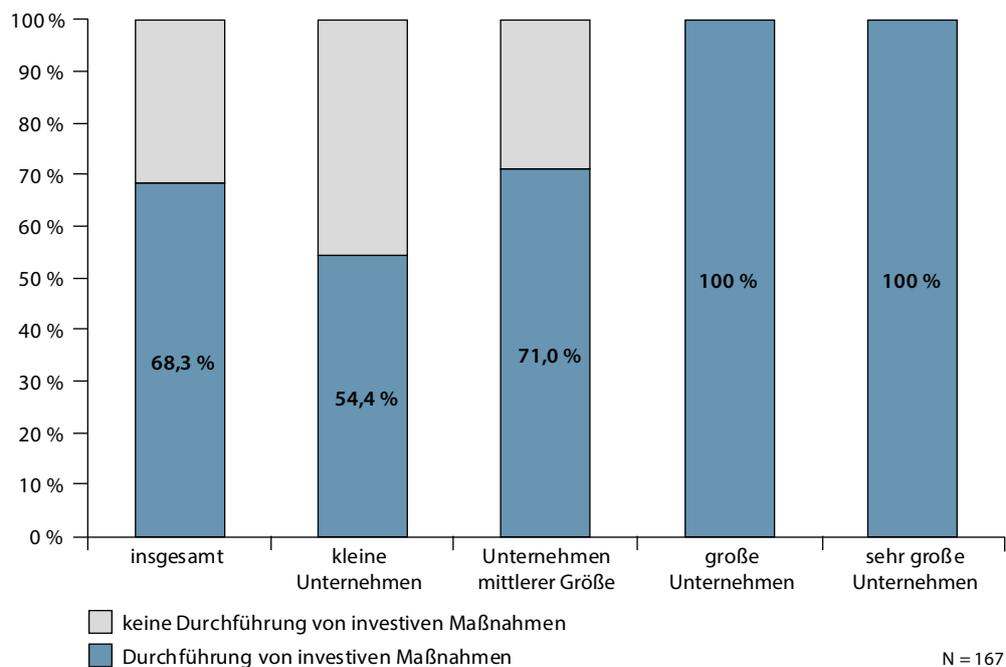
Investive Maßnahmen in den eigenen Bestand umfassen Maßnahmen zur Instandsetzung, Instandhaltung und zur Modernisierung. Während die ersten beiden Investitionsarten eine Wiederherstellung oder einen Erhalt der Gebäudesubstanz beschreiben und vor dem Hintergrund eines Werterhalts getätigt werden, beinhaltet eine Modernisierung eine Wertsteigerung und eine Erhöhung des Gebrauchswertes, die schlussendlich zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse führen soll. Auch die Einsparung von natürlichen Ressourcen durch eine energetische Sanierung sowie Maßnahmen zur Barriere-reduzierung spielen hierbei eine Rolle und

sind ein erklärtes politisches Ziel. In der Befragung wurden die verschiedenen Arten der investiven Maßnahmen bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen nicht getrennt, sondern in Summe abgefragt. Die erhobenen Angaben umfassen Investitionsaktivitäten an der einzelnen Wohnung sowie am gesamten Gebäude und dessen Erschließung.

Von den 167 Unternehmen, die zur Frage der Investitionen Angaben gemacht haben, investierten mehr als zwei Drittel (114) zwischen 2015 und 2017 in ihren Bestand (siehe Abbildung 46). Je mehr Wohnungen im Bestand gehalten werden, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass in einen Teil des Bestandes investiert wird. Erwartungsgemäß haben alle großen und sehr großen privatwirtschaftlichen Wohnungs-

Abbildung 46

Teilnehmende Unternehmen mit und ohne investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand

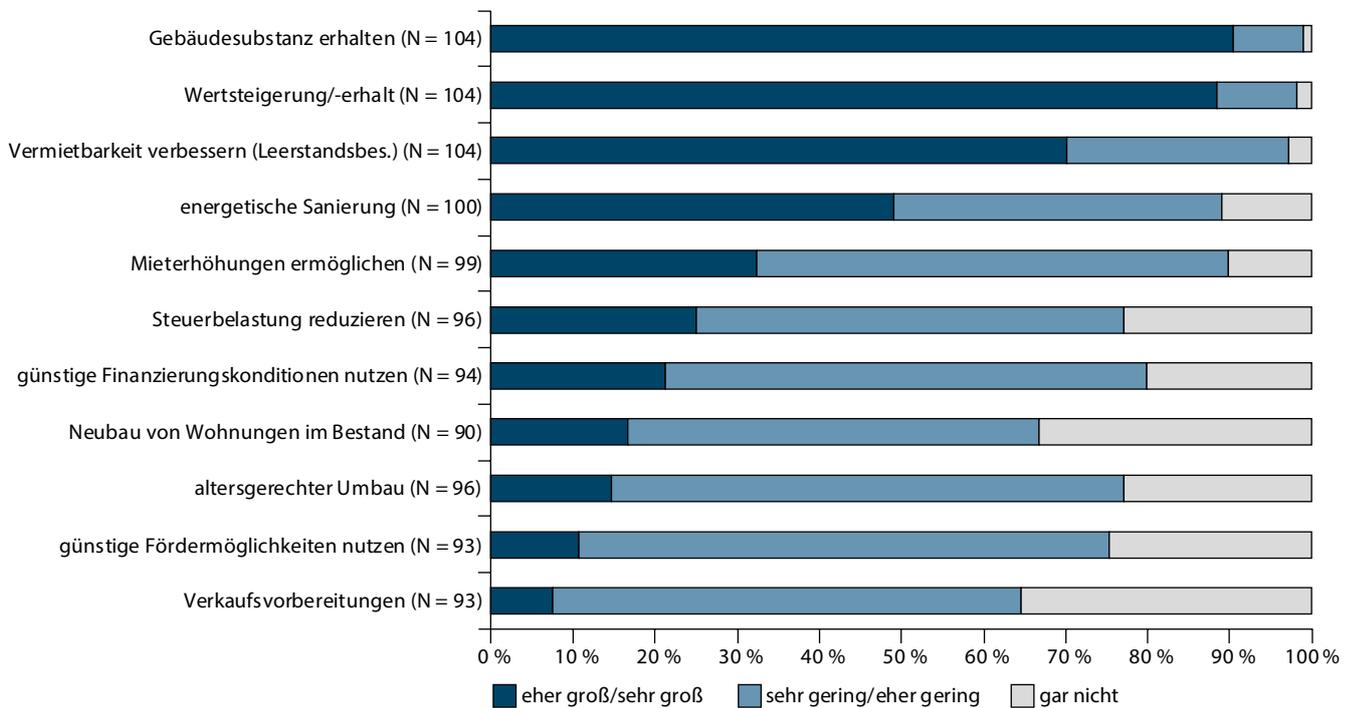


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 47

Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen für investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

vermieter Investitionen in dem abgefragten Zeitraum vorgenommen, während die Quote bei den kleinen Unternehmen deutlich geringer ausfällt.

Die Beweggründe für die Investitionen sind vielfältig. Es lassen sich jedoch einige Motive erkennen, die für die meisten Wohnungsanbieter als besonders relevant bezeichnet werden können (siehe Abbildung 47).³⁰ Die Gebäudesubstanz zu erhalten und den Wert zu steigern, um letzten Endes für eine verbesserte Vermietbarkeit zu sorgen, sind die wichtigsten Gründe für Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand. Jeweils um die 90 % der Unternehmen gaben an, dass diese beiden Motive eine große Bedeutung haben, gefolgt von dem Motiv, die Vermietbarkeit zu verbessern (70 %). Die energetische Sanierung ist für ungefähr die Hälfte der befragten Unternehmen von größerer Bedeutung

(49 %), der altersgerechte Umbau nur für 15 %. Günstige Finanzierungsbedingungen spielen mit etwa 20 % eine verhältnismäßig geringe Rolle, mit 25 % ist die Reduzierung von Steuerbelastung für die Befragten ein bedeutenderer Aspekt. Günstige Fördermöglichkeiten sind trotz der Bemühungen der öffentlichen Hand für lediglich 11 % ein entscheidender Grund für Investitionen in den eigenen Bestand.

Die Gruppe der Unternehmen, die nicht investiert haben, ist wesentlich kleiner als die Gruppe der Unternehmen, die in den vergangenen drei Jahren investiert haben.³¹ Nichtsdestotrotz ist es aufschlussreich, die Hintergründe dieser Unternehmen näher zu beleuchten (siehe Abbildung 48). Die beiden bedeutendsten Gründe sind endogener Natur: Investitionen werden derzeit nicht als notwendig erachtet bzw. der Bestand ist vollständig modernisiert und

30 Die antwortenden Unternehmen konnten bei den Beweggründen auf einer vierstufigen Skala zwischen sehr groß und sehr gering die Bedeutung einzelner Beweggründe bewerten oder angeben, wenn der Grund überhaupt keine Bedeutung besitzt. Je nach Beweggrund wurden zwischen 90 und 104 Unternehmensangaben erfasst, auf deren Grundlage die Relevanz der Beweggründe gemessen wird. Dabei werden ausschließlich die Angaben für Investitionen von Unternehmen berücksichtigt, die auch Investitionen getätigt haben.

31 Je nach Beweggrund wurden zwischen 37 und 46 Unternehmensangaben erfasst, auf deren Grundlage die Relevanz der Beweggründe gemessen wird. Dabei werden ausschließlich die Angaben gegen Investitionen von Unternehmen berücksichtigt, die keine Investitionen getätigt haben.

instandgesetzt. Immerhin 78 % bzw. 61 % der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter messen diesen beiden Beweggründen eine sehr große oder eher große Bedeutung bei. Demgegenüber scheint eine unzureichende finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand kein Hinderungsgrund für Investitionen darzustellen. Nur 22 % bzw. 18 % benennen die geringen steuerlichen Absetzungsspielräume sowie die unzureichende staatliche Förderung als bedeutenden Beweggrund gegen die Durchführung einer investiven Maßnahme. Ein größerer Teil der Unternehmen, nämlich 44 %, sehen hohe Auflagen, zum Beispiel durch die Energieeinsparverordnung, mit als hinderlich an. Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen Nachfrageentwicklungen sowie betriebswirtschaftliche Hemmnisse wie fehlendes Eigenkapital wurden nur von einer kleinen Gruppe an privatwirtschaftlichen Wohnungsvermietern genannt. In der aktuellen

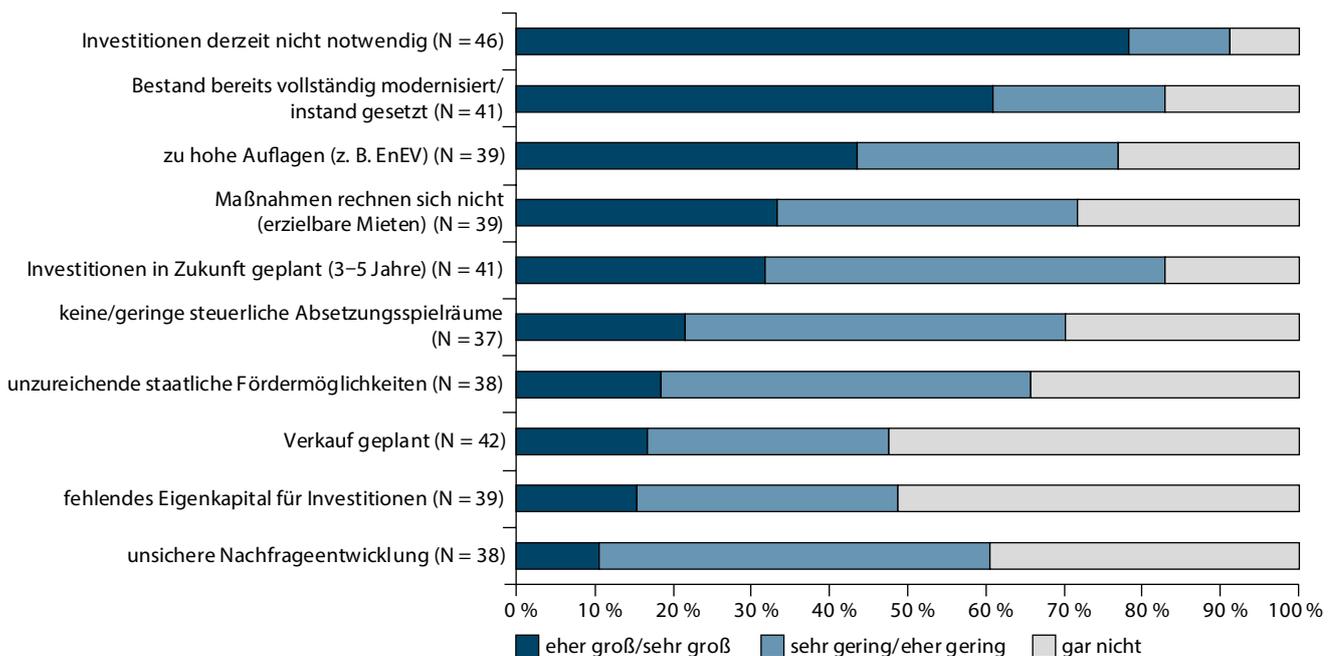
Niedrigzinsphase ist es für die Unternehmen vergleichsweise einfach, an Finanzmittel für Investitionen zu gelangen.

6.2 Umfang der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand

Die Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen betrachtet. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, wozu beispielweise die Erneuerung von Hauseingang, Fluren und Treppenhaus sowie von Leitungssystemen der Wasser, Abwasser- sowie der Stromversorgung zählen, aber auch Investitionen in den einzelnen Wohnungen wie die Erneuerung von Fußböden und Bädern. Als weitere Maßnahmenbereiche wurden Investitionen zur energetischen Sanierung und zur Barrierereduzierung abgefragt.

Abbildung 48

Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen gegen investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand

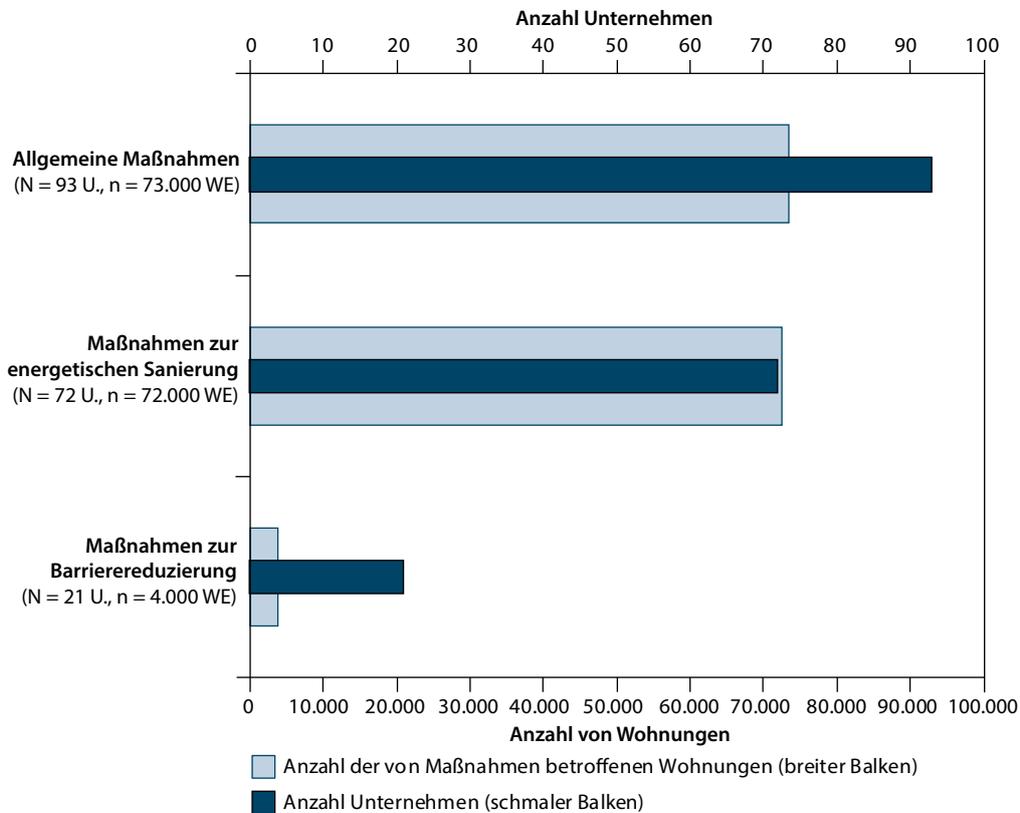


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 49

Anzahl betroffener Wohnungen und Anzahl der durchführenden Unternehmen nach Maßnahmenart



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Gemäß den Angaben von 93 Unternehmen haben diese im Zeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 in insgesamt rund 128.000 Wohnungen investive Maßnahmen vorgenommen. Während allgemeine Maßnahmen sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung häufig erfolgten, wurden Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren lediglich in einem geringeren Maße durchgeführt (siehe Abbildung 49).

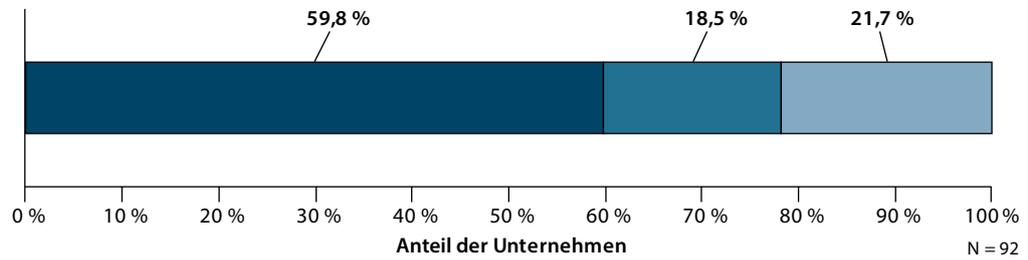
Insgesamt 93 Unternehmen führten in 73.000 Wohnungen allgemeine Maßnahmen durch. Fast genauso viele Wohnungen waren von Investitionen zur energetischen Sanierung betroffen, diese wurden jedoch von deutlich weniger Wohnungsanbietern durchgeführt. Lediglich in 4.000 Wohneinheiten fanden Maßnahmen zur Barrierereduzierung statt. Die Zahl der Unternehmen, die diese Investitionen vor-

genommen haben, ist mit 21 Unternehmen ebenfalls vergleichsweise klein.

Mit 60 % haben mehr als die Hälfte der Unternehmen bei maximal einem Drittel ihres Wohnungsbestandes investive Maßnahmen zwischen 2015 und 2017 durchgeführt (siehe Abbildung 50). Jeweils rund ein Fünftel haben zwischen einem und zwei Drittel oder sogar mehr als zwei Drittel des Bestandes instandgesetzt oder modernisiert. Den Erwartungen entsprechend sinkt der Anteil der betroffenen Wohnungen mit dem Umfang des Wohnungsbestandes: Große und sehr große Unternehmen haben zum größten Teil bei weniger als einem Drittel ihres Bestandes Maßnahmen durchgeführt; bei Kleinunternehmen hat rund die Hälfte der Wohnungsanbieter mehr als zwei Drittel ihres Bestandes angefasst.

Abbildung 50

Anteil betroffener Wohnungen aller Maßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens



Anteil betroffener Wohnungen aller Maßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens:

- bis zu einem Drittel
- mehr als ein Drittel und bis zu zwei Drittel
- mehr als zwei Drittel

Anmerkung: Berücksichtigt werden nur Unternehmen, die Angaben zur Anzahl betroffener Wohnungen aller Maßnahmen insgesamt gemacht haben.

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

6.3 Verteilung der Investitionen im regionalisiert erfassten Wohnungsbestand

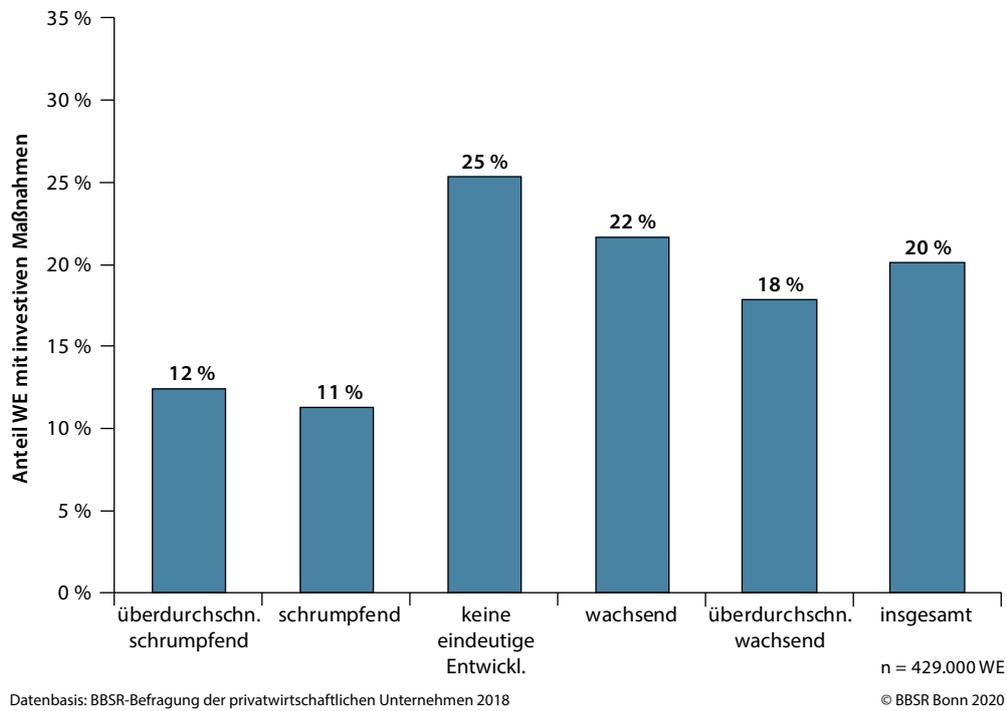
Zu insgesamt mehr als 86.000 regional erfassten Wohnungen konnten Informationen zu den investiven Maßnahmen zwischen 2015 und 2017 erfasst werden. Damit liegen erste Erkenntnisse zum regionalisierten Investitionsverhalten für zwei Drittel der 128.000 Wohnungen vor, die von investiven Maßnahmen profitiert haben.

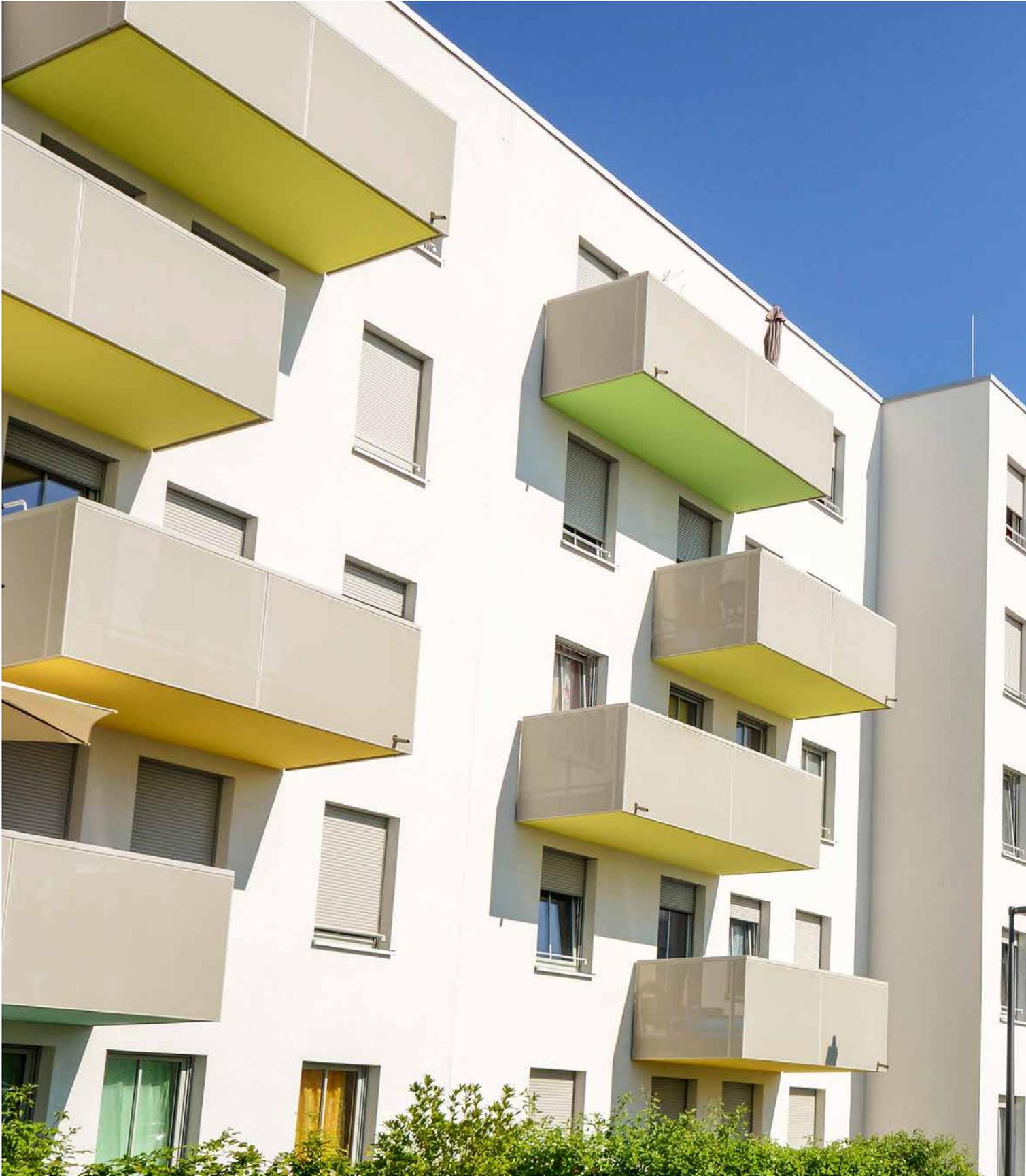
In der Summe wurde in rund 20 % des jeweiligen Bestandes investiert (siehe Abbildung 51). Während der Anteil an Wohnungen in schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden mit 11 bzw. 12 % verhältnismäßig gering ist, ist er in den drei anderen Ge-

bietskategorien höher. Der höchste Anteil wird in den Gebieten ohne eindeutige Entwicklungsrichtung mit über 25 % erreicht. Demgegenüber sind in überdurchschnittlich wachsenden Städten und Gemeinden nur in rund 18 % der Wohnungen zwischen 2015 und 2017 Maßnahmen ergriffen worden. Hintergrund hierfür könnte die angespannte Marktlage sein. Diese führt dazu, dass die Vermieter ihren Wohnungsbestand auch ohne investive Anstrengungen vermieten können. Darüber hinaus ist es möglich, dass Regulierungsmaßnahmen wie die Mietpreisbremse in den stark wachsenden Städten ebenfalls zu niedrigeren Investitionsbemühungen führen. In den schrumpfenden Lagen ist es hingegen eher wahrscheinlich, dass sich investive Maßnahmen nur schwerlich rentieren, da die Mieterhöhungsspielräume geringer ausfallen.

Abbildung 51

Anteil der von investiven Maßnahmen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden





The image is a composite of two photographs. The left side shows a modern, white, multi-story apartment building with several balconies. The balconies have glass railings and some have bright green or yellow under-lights. The building is set against a clear blue sky. The right side of the image is a semi-transparent overlay of a large, leafy green tree in front of a similar white building. The text 'Erweiterung und Bereinigung des Portfoliobestandes' is centered over the tree area in a dark blue, sans-serif font.

Erweiterung und Bereinigung des Portfoliobestandes

7 Erweiterung und Bereinigung des Portfoliobestandes

7.1 Beweggründe für und gegen den Neubau und den Erwerb von Projektentwicklungen

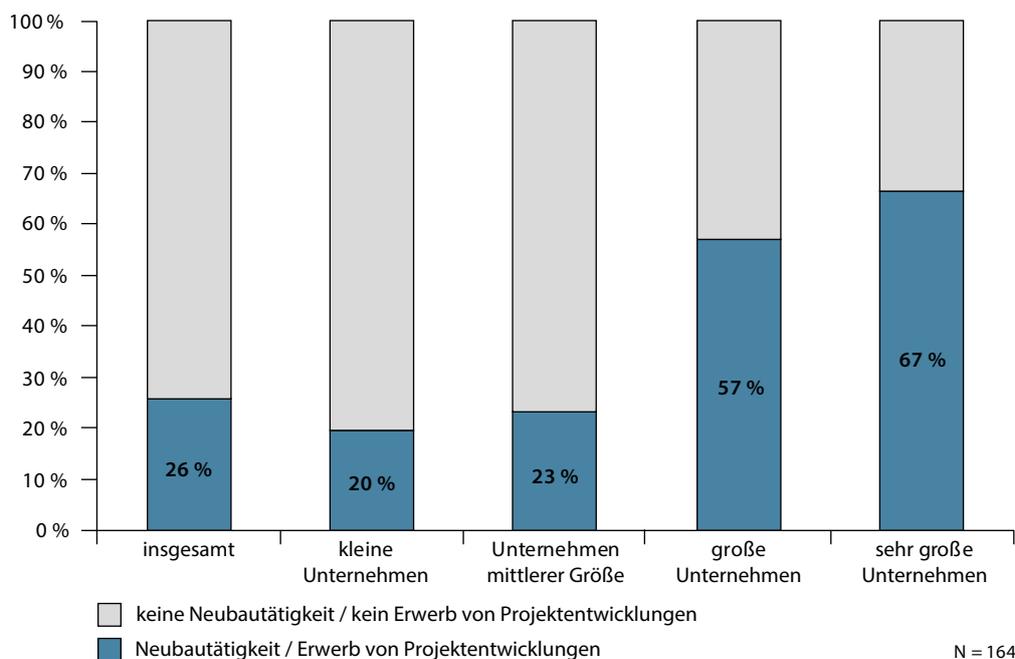
Vor dem Hintergrund zunehmender Wohnungsmarkttensionspannungen und Preissteigerungen in vielen Teilmärkten hat das Thema Wohnungsneubau in den zurückliegenden Jahren stark an Aufmerksamkeit gewonnen. In den dynamisch wachsenden Regionen Deutschlands hinkt das Wohnungsangebot hinter der Nachfrage her: Es werden weniger Wohnungen gebaut, als benötigt werden. Die Problematik befindet sich zudem verstärkt auf der politischen Agenda, die politischen Bemühungen hierfür sind vielfältig. Der Bund hat in Abstimmung mit Ländern, Kommunen sowie den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Ver-

bänden eine Wohnraumoffensive gestartet, die in der aktuellen Legislaturperiode bis 2021 eine Neubautätigkeit von insgesamt 1,5 Mio. Wohnungen ermöglichen soll. Die private Wohnungswirtschaft stellt hierbei einen wichtigen Akteur für mehr Mietwohnungsneubau dar.

Bisher schlagen sich die verstärkten politischen Bemühungen noch nicht in dem erwünschten Maße in den Zahlen der BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen nieder: 164 privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter haben Angaben zu ihren Neubautätigkeiten bzw. zum Erwerb von Projektentwicklungen zur Ausweitung ihres Wohnungsbestandes gemacht. Die Antworten zeichnen ein eindeutiges Bild. Lediglich ein Viertel der befragten Anbieter gab an, dass sie zwischen 2015 und 2017 Mietwohnungen für

Abbildung 52

Neubautätigkeit und Erwerb von Projektentwicklungen bei den teilnehmenden Unternehmen

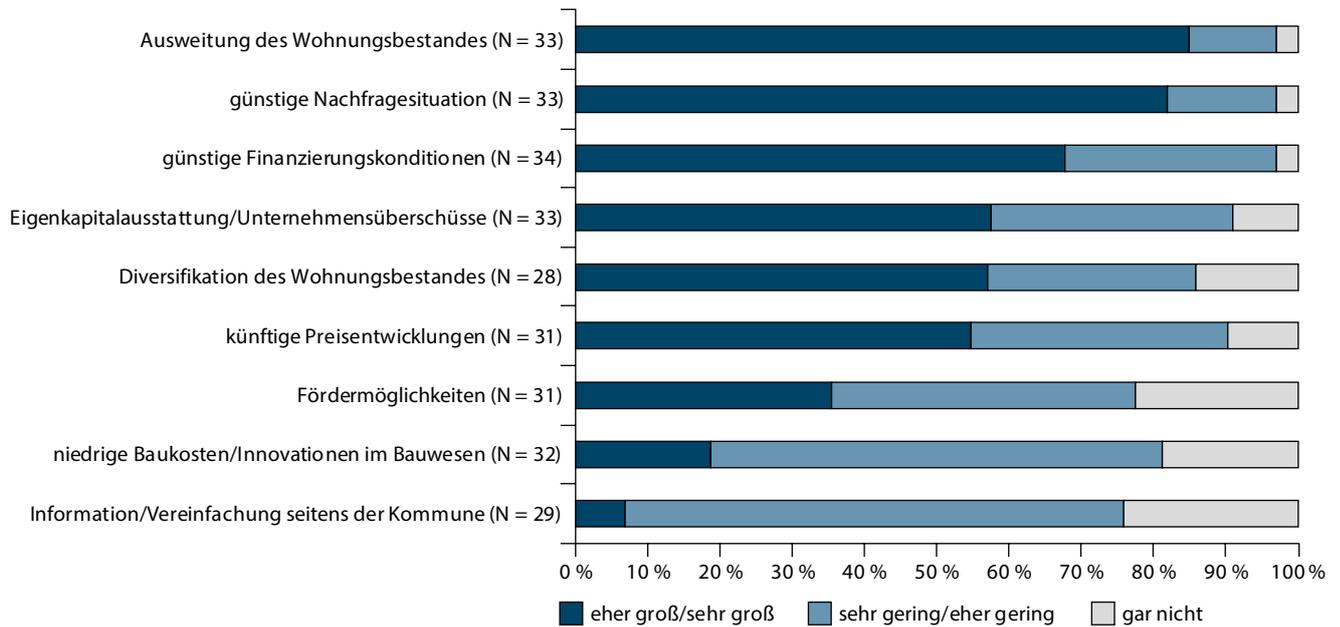


Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 53

Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen für den Neubau von Wohnungen bzw. den Erwerb von Projektentwicklungen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

den eigenen Bestand neu errichtet oder in Projektentwicklungen erworben hat (siehe Abbildung 52). Dabei handelt es sich erwartungsgemäß um größere Unternehmen. Von den sehr großen Unternehmen haben zwei Drittel und von den großen Unternehmen 57 % ihren Wohnungsbestand durch Neubauprojekte ausgeweitet. Bei den kleinen sowie bei den mittelgroßen Wohnungsanbietern fällt der Anteil mit 20 % bzw. 23 % deutlich geringer aus.

In den konkreten Motiven der Marktteilnehmer, neu zu bauen oder Neubauten zu erwerben, spiegelt sich die derzeitige Wohnungsmarktlage wider (siehe Abbildung 53).³² Die gegenwärtig günstige Nachfragesituation war für mehr als 80 % der Befragten von eher großer oder sehr großer Bedeutung. Einzig der Beweggrund der Ausweitung des Wohnungsbestandes wurde von den Teilnehmenden als noch wichtiger erachtet. Weitere relevante Gründe stellen die niedrigen Zinsen und die damit einhergehenden günstigen Finanzierungsbedingungen dar. Auch die Eigenkapitalausstattung ist günstig, Überschüsse

werden erwirtschaftet. Beides sind gute Voraussetzungen für Investitionen in zusätzlichen Wohnraum.

Die im Zeitraum 2015 bis 2017 vorhandenen Fördermöglichkeiten stellten nach Auskunft der Unternehmen nur einen untergeordneten Grund für Neubau oder den Erwerb von Projektentwicklungen dar: Nur ungefähr ein Drittel der Wohnungsanbieter, die ihre Bestände zwischen 2015 und 2017 erweitert haben, nahmen die öffentliche Förderung als bedeutend wahr. Viele Förderprogramme der öffentlichen Hand wurden in den letzten Jahren ausgeweitet, sodass hier mit einer Bedeutungszunahme in den kommenden Jahren zu rechnen ist. Auch Vereinfachungen seitens der Kommune sowie niedrige Baukosten konnten kaum als Katalysator für Wohnungsbau fungieren und werden nur von einer Minderheit als relevantes Motiv bezeichnet. Dies belegt auch die nachfolgende Betrachtung der Beweggründe der Unternehmen, die zwischen 2015 und 2017 keine Neubautätigkeiten durchgeführt haben.

32 Je nach Beweggrund wurden zwischen 28 und 34 Unternehmensangaben erfasst, auf deren Grundlage die Relevanz der Beweggründe gemessen wird. Dabei werden ausschließlich die Angaben von Unternehmen berücksichtigt, die zwischen 2015 und 2017 Wohnungen neu gebaut bzw. Projektentwicklungen erworben haben.

Ebenso relevant wie die Beweggründe der beteiligten Wohnungsanbieter für die Neuerrichtung von Mietwohnungen sind die Beweggründe derjenigen Teilnehmer, die nicht neu gebaut haben (siehe Abbildung 54).³³ Sie stellen die wesentlich größere Gruppe dar und geben wichtige Hinweise zur weiteren Unterstützung der Neubautätigkeit. Zu hohe Baukosten sind nach Angabe der beteiligten Unternehmen derzeit das größte Hemmnis beim Wohnungsneubau. Auf politischer Ebene wurde dieses Problem erkannt, was sich an der Einrichtung der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie des Maßnahmenpakets Baukostensenkung anlässlich des Wohngipfels 2018 zeigt. Einige Beweggründe gegen den Neubau gehen damit einher und spielen eine entscheidende Rolle bei den privatwirtschaft-

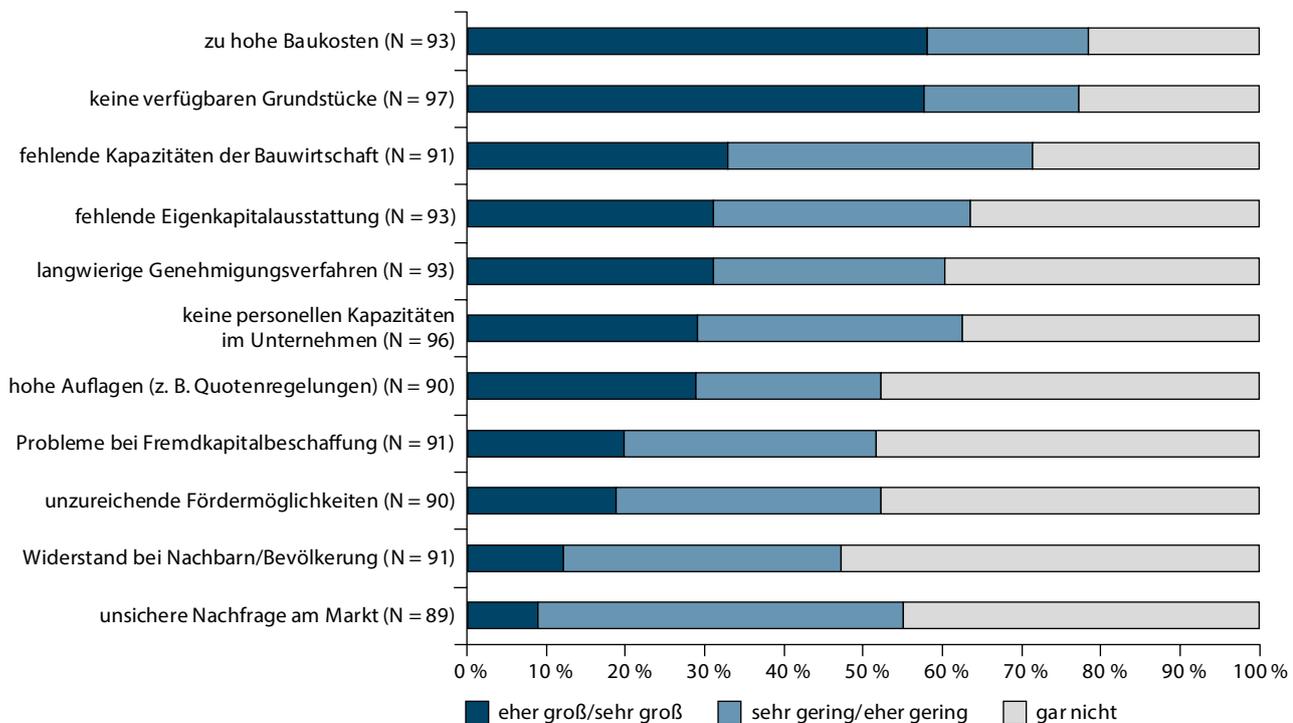
lichen Wohnungsanbietern: Die fehlenden verfügbaren Grundstücke stellen ein ähnlich großes Hindernis dar, immerhin knapp 58 % messen diesem Punkt eine eher große oder sehr große Bedeutung bei. Der Mangel an Bauland hat in der Folge zu stark steigenden Baulandpreisen geführt. Darüber hinaus sind die Kapazitäten in der Bauwirtschaft, die langwierigen Genehmigungsverfahren und die hohen Auflagen für jeweils rund ein Drittel der privatwirtschaftlichen Eigentümer von Bedeutung.

Betriebsinterne Faktoren wie die fehlende Eigenkapitalausstattung und unzureichende personelle Kapazitäten im Unternehmen spielen zwar ebenfalls eine Rolle, fallen aber im Vergleich zu den bereits genannten Motiven wesentlich geringer aus. Analog zu den Beweggründen der Marktteilnehmer, die zwischen 2015 und 2017

³³ Je nach Beweggrund wurden zwischen 89 und 97 Unternehmensangaben erfasst, auf deren Grundlage die Relevanz der Beweggründe gemessen wird. Dabei werden ausschließlich die Angaben von Unternehmen berücksichtigt, die zwischen 2015 und 2017 keine Wohnungen neu gebaut bzw. keine Projektentwicklungen erworben haben.

Abbildung 54

Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen gegen den Neubau von Wohnungen bzw. den Erwerb von Projektentwicklungen



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

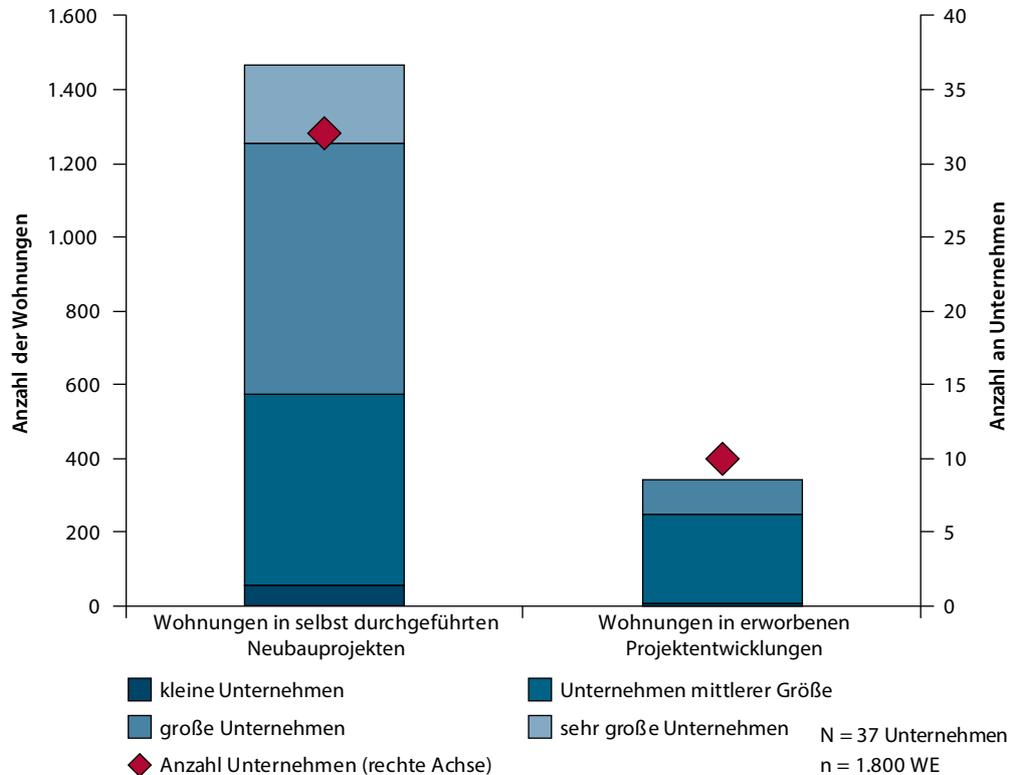
neu erschaffene Wohnungen in ihren Bestand aufgenommen haben, sorgt die derzeitige Marktsituation für wenig Bedenken bei den Befragungsteilnehmern: Nur 9 % nennen eine unsichere Nachfrage als relevanten Grund, warum sie keine Mietwohnungen für den eigenen Bestand errichtet haben bzw. Projektentwicklungen erworben haben. Die Analyse der Beweggründe für sowie gegen eine Neubautätigkeit im Zeitraum 2015 bis 2017 verdeutlicht die aktuelle Problemlage und kann den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung wichtige Hinweise geben. Auch wenn viele der identifizierten Herausforderungen bereits bekannt sind, unterstreichen die Angaben der Unternehmen nochmals die Bedeutung dieser Kritikpunkte.

7.2 Umfang und Merkmale der Neubauprojekte und der erworbenen Projektentwicklungen

Insgesamt machten 37 Unternehmen Angaben zu ca. 1.800 Neubauwohnungen, die zwischen 2015 und 2017 in den Bestand genommen wurden (siehe Abbildung 55). Dabei spielen selbst durchgeführte Neubauprojekte eine wesentlich größere Rolle als erworbene Projektentwicklungen in sogenannten Forward Deals: Rund 80 % der neu gebauten Wohnungen wurden in Neubauprojekten selbst errichtet. Knapp 216.000 € wurden pro Wohneinheit investiert. Forward Deals, bei denen in Projekt-

Abbildung 55

Neubauwohnungen in selbst durchgeführten Neubauprojekten und erworbenen Projektentwicklungen nach Größe des Unternehmens, 2015 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

entwicklungen in der Planungs- und Bauphase investiert wird, werden wesentlich seltener von den Unternehmen realisiert. Nur zehn der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter gaben an, zwischen 2015 und 2017 Projektentwicklungen erworben zu haben.

Die erfassten Werte zur Neubautätigkeit lassen lediglich erste Tendenzen erkennen. Für tieferegehende Analysen ist der vorliegende Datenumfang zu gering. Ein unerwartetes Ergebnis zeigt die Analyse der Neubautätigkeit im Bezug zur Unternehmensgröße. Der größte Teil der Neubautätigkeit wird von den mittelständigen Unternehmen getragen. Jeweils über 40 % der erfassten Neubauwohnungen wurden von mittleren und großen Unternehmen gebaut. Diese Unternehmen sind häufig lokal

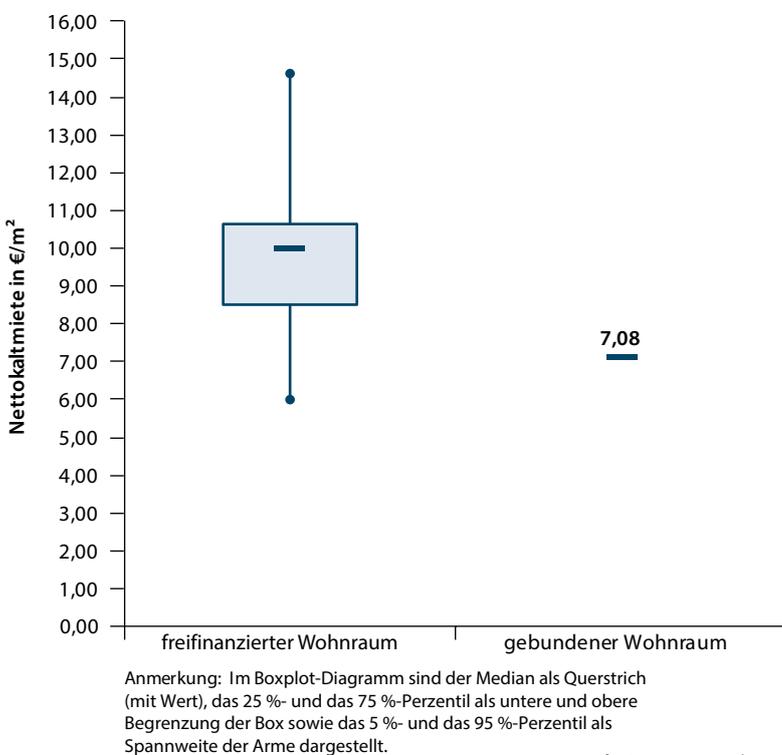
oder regional tief verankert und können bedeutende Treiber für die Schaffung neuen Wohnraums in angespannten Regionen darstellen. Die in der Befragung erfassten kleinen Unternehmen sind kaum im Neubau tätig. Vermutlich sind die benötigten Investitionsvolumina für die Kleinunternehmen zu hoch.

Die Datengrundlagen für weitere Analysen müssen stets mit Rücksicht auf die geringe Fallzahl betrachtet werden. Bei knapp über 200 der insgesamt 1.800 neuen Wohnungen handelt es sich um gebundenen Wohnraum, was einem Anteil von 11 % an den neu erschaffenen Einheiten entspricht. Die Miethöhe der gebundenen Wohnungen ist mit 7,08 €/m² im Median deutlich unter dem Mietniveau des freifinanzierten Neubaubestandes, der im Median 10,00 €/m² beträgt (siehe Abbildung 56).³⁴ Die Hälfte der neu errichteten Wohnungen im freifinanzierten Segment wird zwischen 8,50 und 10,64 € angeboten. Der 95 %-Wert im Boxplot liegt bei 14,60 €/m². Die Preisspanne ist mit fast 9 € zwischen Minimal- und Maximalwert größer als beim Gesamtbestand und verdeutlicht die verschiedenen Geschäftsstrategien der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter. Insgesamt äußerten sich 34 privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter zum Mietniveau im Neubaubestand. Im Vergleich zum Gesamtbestand sind die Neubauwohnungen im Median über 3 €/m² teurer.

Der größte Teil der Neubauwohnungen (53 %) wurde in angespannten Märkten gebaut, immerhin ein Viertel liegt in stabilen Wohnungsmarktregionen und mit 22 % ein weiteres knappes Viertel in entspannten Wohnungsmärkten. Diese Analyse bezieht sich auf insgesamt rund 1.200 neu errichtete Wohnungen (siehe Abbildung 57). Dass fast die Hälfte der neuen Wohnungen außerhalb der angespannten Märkte errichtet wurde, ist ein unerwartetes Ergebnis. Dies steht auch in einem gewissen Widerspruch zu den Beweggründen für die

34 Aufgrund der niedrigen Zahl der Angaben zum Mietniveau gebundener Neubauwohnungen wird bei den gebundenen Wohnungen anstelle eines Boxplots nur der Medianwert angegeben.

Abbildung 56
Mietniveau für die zwischen 2015 und 2017 neu errichteten bzw. in Projektentwicklungen erworbenen Wohnungen bei Erstvermietung



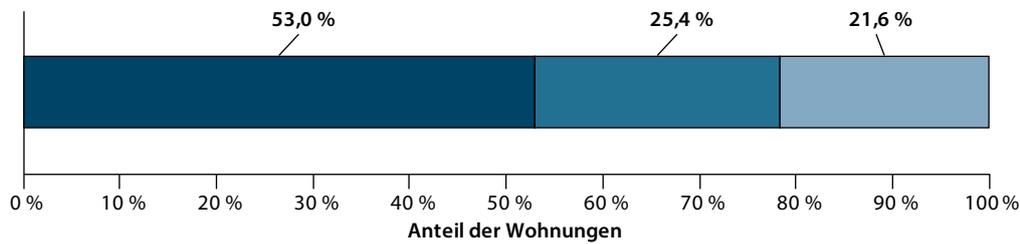
N (frei) = 34 Unternehmen
N (geb.) = 6 Unternehmen

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 57

Neu errichtete Wohnungen nach Anspannungssituation auf dem Wohnungsmarkt, 2015 bis 2017



Anzahl der neu errichteten Wohnungen nach Anspannungssituation des Wohnungsmarktes:

- angespannte Wohnungsmarktregion
- stabile Wohnungsmarktregion
- entspannte Wohnungsmarktregion

n = 1.200 WE

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Bestandserweiterung: Mehr als 80 % der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter gaben die günstige Nachfragsituation als relevant bzw. sehr relevant an. Dabei lässt sich in Verbindung mit der anschließenden Frage zur Vornutzung des Grundstücks ein Zusammenhang zwischen entspannten Wohnungsmarktlagen und Ersatzneubau feststellen, der jedoch auf einer geringen Fallzahl beruht: Bei mehr als der Hälfte der neu erschaffenen Wohnungen in entspannten Wohnungsmarktregionen handelt es sich um Ersatzneubau.

Das geringe Angebot an Bauland sowie die hohen Grundstückskosten stellt für viele Unternehmen, die ihre Bestände durch Neubau erweitern wollen, einen entscheidenden Hemmschuh dar. Das gilt insbesondere auf angespannten Märkten, da hier die Baulandpreise besonders hoch sind und es mitunter zu Bodenspekulationen kommt. Dies ist eine mögliche Erklärung dafür, dass der Anteil der Neubauten in angespannten Märkten nicht höher ausfällt.

Fast die Hälfte der bei dieser Frage erfassten 1.400 Neubauwohnungen wurde auf Grundstücken erstellt, die mindestens zehn Jahre brach lagen. Die erhöhte Woh-

nungsnachfrage hat offensichtlich dazu geführt, dass diese Grundstücke wieder einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Auch der Ersatzneubau für andere Wohnnutzungen spielt mit 28 % eine bedeutende Rolle (siehe Abbildung 58). Gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke wurden mit knapp 3 % nur sehr selten zu einer Wohnbaufläche umgewidmet. Häufig sind die Lagen dieser Grundstücke nur eingeschränkt für Wohnnutzungen geeignet und die durch die Vornutzung verursachten Altlasten nur mit einem hohen Kostenaufwand zu beseitigen. Nachverdichtungen spielen vornehmlich bei größeren Unternehmen eine Rolle, die Potenziale in ihren zusammenhängenden Wohnanlagen heben können. Kleinere Wohnungsanbieter oder Unternehmen mittlerer Größe verfügen in der Regel nicht über vollständige Wohnanlagen, die eine Nachverdichtung ermöglichen.

Bei der Herkunft des Grundstückes äußerten sich die antwortenden Wohnungsanbieter zu insgesamt 1.500 Neubauwohnungen. Es wird deutlich, dass verschiedene Hintergründe eine Rolle spielen: Mit zusammengekommen 48 % stammen ein großer Teil der Flächen für Neubauvorhaben bereits aus dem Bestand des eige-

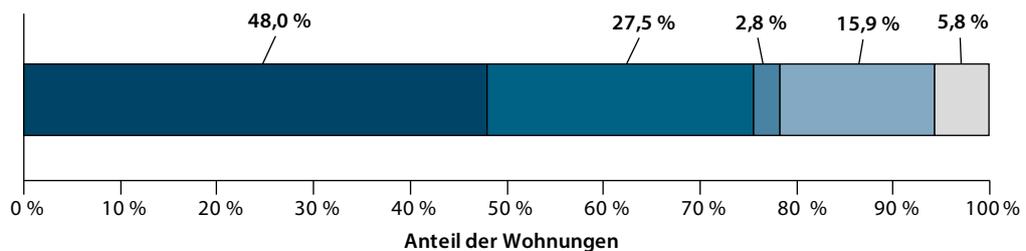
nen Unternehmens oder eines externen Bauträgers (siehe Abbildung 59). Eigene Grundstücke im Bestand halten laut den Angaben der Teilnehmenden in der Regel nur große und sehr große Unternehmen. Je kleiner das Unternehmen ist, desto unwahrscheinlicher ist es, dass gezielt Grundstücke für Neubautätigkeiten erworben und im Bestand gehalten werden. Für rund 49 % der Neubauwohnungen musste das Bauland erworben werden. Die Flächen hierfür stammen zu einer Hälfte von der öffentlichen Hand und zur anderen Hälfte von Privateigentümern.

7.3 Geplante Neubautätigkeiten in naher Zukunft

Viele an der Befragung teilnehmende privatwirtschaftliche Unternehmen haben bereits Neubauprojekte in der konkreten Planung oder Umsetzung: 58 Unternehmen gaben an, dass sie planen, in den nächsten drei Jahren (2018 bis 2020) Wohnungen neu zu errichten oder in Projektentwicklungen zu erwerben. Auch wenn es sich nur um – in Teilen sehr konkrete – Absichten handelt, ist die Anzahl an Unternehmen deutlich höher als die Zahl

Abbildung 58

Neu errichtete Wohnungen nach Vornutzung des Grundstücks, 2015 bis 2017



Anzahl der neu errichteten Wohnungen nach Vornutzung des Grundstücks:

- Brachfläche
- sonstige Vornutzung (Nachverdichtung, neues Bauland)
- Ersatzneubau für andere Wohnnutzung
- keine Informationen
- gewerbliche/industrielle Nutzung

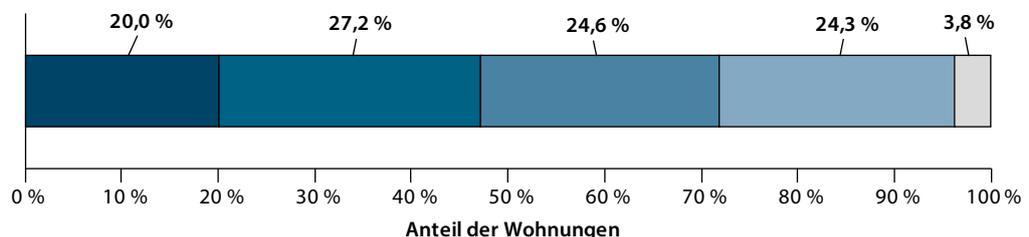
n = 1.400 WE

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 59

Neu errichtete Wohnungen nach Herkunft des Grundstücks, 2015 bis 2017



Anzahl der neu errichteten Wohnungen nach Herkunft des Grundstücks:

- Fläche aus dem Bestand des Unternehmens
- Erwerb von Privateigentümer
- Fläche im Bestand des externen Bauträgers
- keine Informationen
- Erwerb bei der öffentlichen Hand

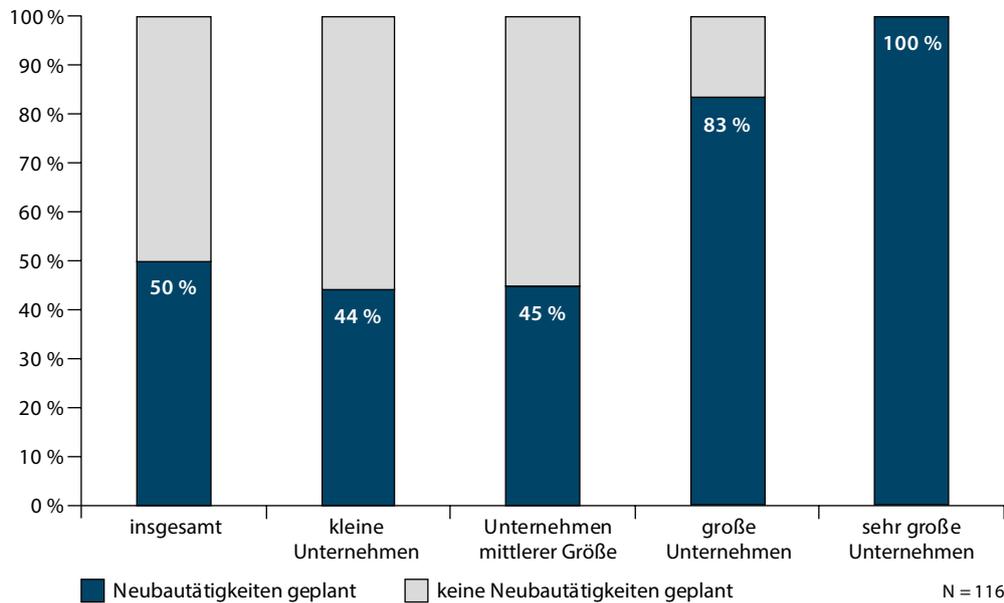
n = 1.500 WE

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 60

Geplante Neubautätigkeiten der befragten Unternehmen für die Jahre 2018 bis 2020 nach Größe des Unternehmens



Anmerkung: Geplante Neubautätigkeiten umfassen selbst durchgeführte Neubauvorhaben sowie den Erwerb von Projektentwicklungen.

Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

der Unternehmen, die zwischen 2015 und 2017 neu gebaut haben. Die Hälfte der 116 Unternehmen, die hierzu Angaben gemacht haben, beabsichtigen Neubauwohnungen in ihren Bestand aufzunehmen (siehe Abbildung 60). Dabei nimmt der Anteil der neubauwilligen Unternehmen mit der Unternehmensgröße zu. Während von den kleinen Wohnungsanbietern und Unternehmen mittlerer Größe rund 45 % Neubautätigkeiten planen, sind es bei den großen Unternehmen bereits 83 %. Von den sehr großen Unternehmen sehen alle Neubautätigkeiten für die Jahre 2018 bis 2020 vor. Damit rückt der Neubau in den letzten Jahren stärker in den Fokus, während die Vergrößerung des eigenen Wohnungsbestandes in der Vergangenheit eher durch Zukäufe von Bestandswohnungen einen bedeutenden Wachstumspfad dar-

stellte. Diese Entwicklung vollzieht sich einerseits vor dem Hintergrund des erhöhten Nachfragedrucks in einigen Regionen, andererseits aufgrund des fehlenden Angebots an Portfolios mit Bestandswohnungen, die ein Wachstum auf diesem Wege erschweren.³⁵ Insgesamt planen die antwortenden Unternehmen für den Zeitraum von 2018 bis 2020 rund 7.600 Wohnungen neu zu bauen. Dies entspricht einer Vervierfachung der Fertigstellungen zwischen 2015 und 2017. Rund 600 dieser Wohnungen sind als gebundene Wohnungen vorgesehen, das ist ein Anteil von 8 %. Angetrieben wird der Neubau allen voran von den sehr großen Unternehmen, die rund 60 % der geplanten Wohnungen auf sich vereinen. Inwieweit diese Wohnungen tatsächlich gebaut werden, wird sich ab 2021 zeigen.

35
Vgl. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020

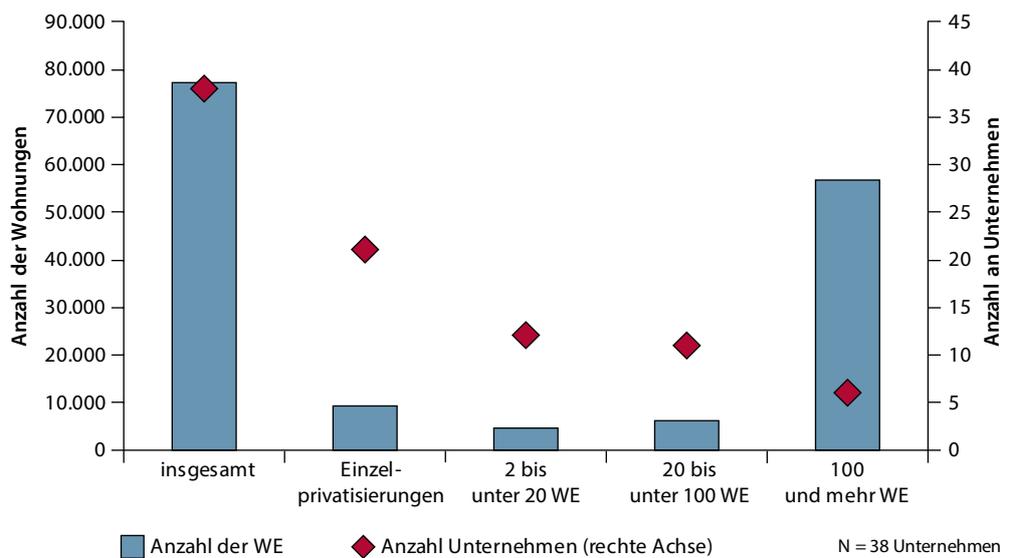
7.4 Veränderungen des Wohnungsbestandes durch den Verkauf und Zukauf von Bestandswohnungen

Neben den Erweiterungen des Portfolios durch Neubautätigkeiten nutzen viele privatwirtschaftliche Unternehmen die Möglichkeit, ihre Bestände durch den Zukauf von Bestandswohnungen zu vergrößern oder ihr Portfolio durch den Wohnungsverkauf von suboptimal liegenden Immobilien zu bereinigen. Zudem kann die Privatisierung einzelner Wohneinheiten für die Wohnungsanbieter einen lukrativen Geschäftszweig darstellen. Durch Paketkäufe und die anschließende Veräußerung einzelner Wohneinheiten können Skaleneffekte gehoben werden. Für börsennotierte Wohnungsgesellschaften bieten auf diesem Wege generierte Effizienzgewinne die Möglichkeit, Renditeerwartungen der Aktionäre zu erwirtschaften.

Insgesamt haben 38 Unternehmen Angaben zu den Transaktionen von Bestandseinheiten zwischen 2015 und 2017 gemacht (siehe Abbildung 61). In den Verkaufsprozessen wurden von diesen Unternehmen insgesamt gut 77.000 Wohnungen veräußert. Die Hälfte der am Verkauf beteiligten Unternehmen hat Wohnungen in Einzelprivatisierungen verkauft. Ob es sich hierbei um Verkäufe an die Mieter oder aber an Kapitalanleger handelt, wurde nicht abgefragt. Insgesamt wurden auf diesem Wege fast 10.000 Wohnungen verkauft, insbesondere Unternehmen mittlerer Größe sowie große Unternehmen veräußerten ihre Bestände auf diesem Wege. Als Verkäufer von Wohnungspaketen ab zwei Wohnungen treten diese Unternehmen nur vereinzelt und in geringem Umfang auf. Die Verkaufsaktivitäten mit Paketen wird vornehmlich von den sehr großen Wohnungsgesellschaften getragen. Sie sind insbesondere beim Verkauf von Bestandswohnungsportfolios mit mehr als 100 Ein-

Abbildung 61

Verkäufe von Bestandswohnungen bei den antwortenden Unternehmen 2015 bis 2017 nach Portfoliogröße



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

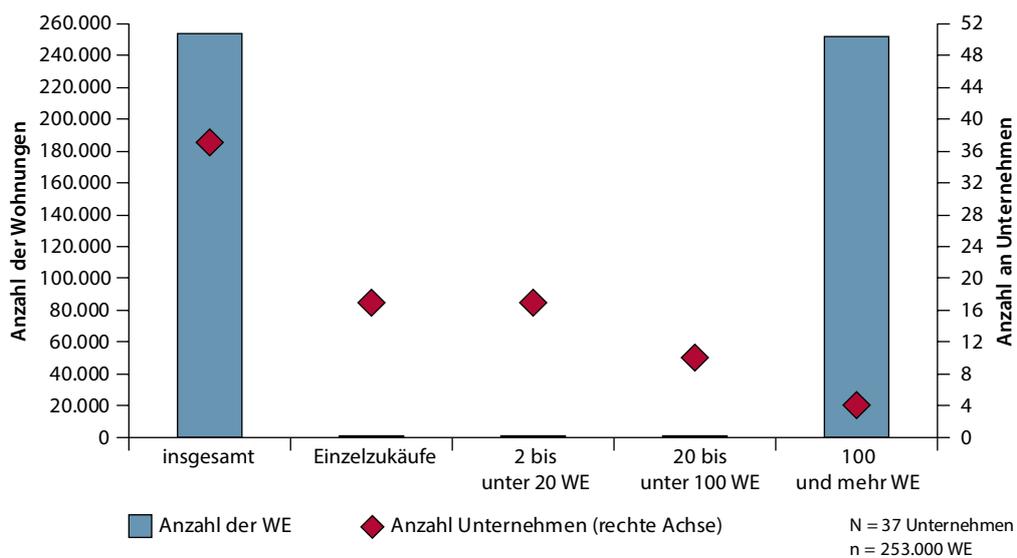
© BBSR Bonn 2020

heiten aktiv. Mit fast 57.000 veräußerten Wohnungen wurden knapp drei Viertel der insgesamt verkauften Wohneinheiten in dieser Größenklasse erfasst. Ein noch eindeutigeres Bild ergibt sich bei den Zukäufen. Insgesamt haben 37 Akteure aller Größenklassen über 253.000 Bestandswohnungen erworben (siehe Abbildung 62). Je kleiner der privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter, desto geringer fallen erwartungsgemäß auch die Zukäufe aus. Während kleine Unternehmen vorrangig ihre Bestände durch Einzelzukäufe vergrößert haben, haben die Unternehmen

mittlerer Größe neben Einzelzukäufen auch kleinere Paketkäufe getätigt. Pakete ab 100 Wohneinheiten wurden ausschließlich von großen und sehr großen Wohnungsanbietern erworben. Insgesamt wurden über 253.000 erworbene Wohnungen erfasst, wobei 99 % in der Größenklasse ab 100 Wohnungen stattfanden. Im Vergleich zu den Verkäufen sind bei den Zukäufen die kleineren Größenklassen gänzlich unbedeutend. In Einzelzukäufen sowie in Paketen mit bis zu 100 Wohneinheiten wurden insgesamt lediglich 2.000 Wohnungen erworben.

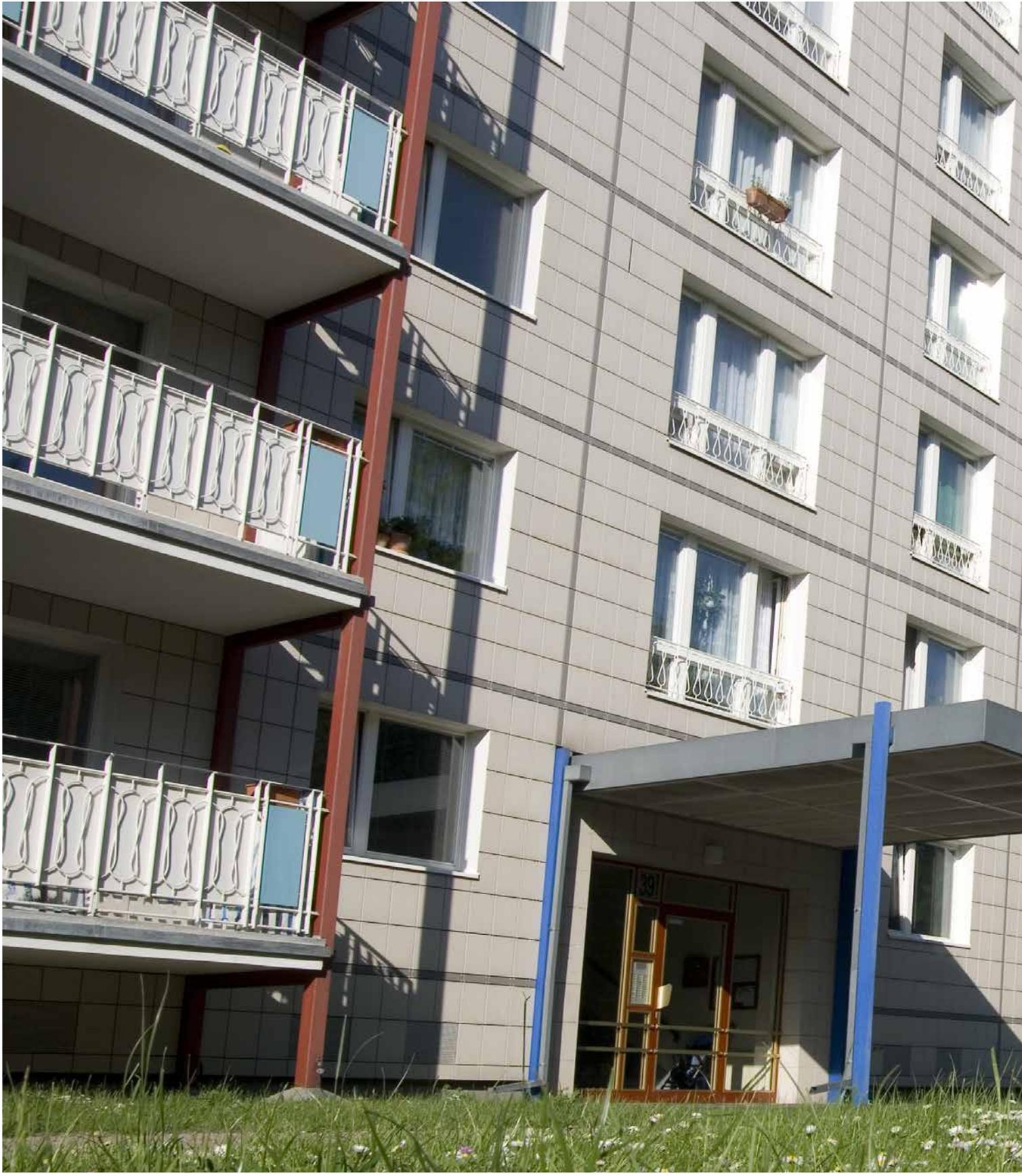
Abbildung 62

Zukäufe von Bestandswohnungen bei den antwortenden Unternehmen 2015 bis 2017 nach Portfoliogröße



Datenbasis: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020



Einschätzungen und Fazit

8 Einschätzungen und Fazit

Die BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen wurde nach umfangreichen Vorbereitungen erstmals zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 durchgeführt. Sie ist ein Baustein des im Aufbau befindlichen Informationssystems Wohnungswirtschaft, für das regelmäßig und systematisch Informationen zu einzelnen Anbietergruppen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt erhoben werden sollen.

Die Befragung belegt die Heterogenität der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter. Dies hängt mit der äußerst großen Bandbreite an Unternehmensgrößen, Betriebsformen und Unternehmenszielen zusammen. Daraus ergeben sich unterschiedliche räumliche Aktionsradien und Geschäftsfelder. Während die meisten privatwirtschaftlichen Anbieter nur in einer Region Wohnraum anbieten, gibt es einige wenige – meist große und sehr große Unternehmen – die bundesweit tätig sind. Zudem lässt sich beobachten, dass viele Unternehmen in mehreren Geschäftsfeldern aktiv sind: Knapp ein Viertel der befragten Unternehmen gaben an, in mindestens drei Geschäftsfeldern aktiv zu sein. Ein wesentliches Ergebnis ist, dass die Verschiedenartigkeit der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter dazu führt, dass pauschalisierende Aussagen über diese Anbietergruppe zu kurz greifen.

Auch die Mietgestaltung ist differenziert zu betrachten. Knapp 43 % der privatwirtschaftlichen Unternehmen verfügen über sozialen Wohnraum. Insbesondere große und sehr große Wohnungsunternehmen haben Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung in ihrem Bestand. Im Durchschnitt sind ungefähr 15 % des Gesamtbestandes der Unternehmen sozial gebunden. Der Mietpreis der Sozialwoh-

nungen beträgt im Median 5,40 €/m², die Streuung ist verhältnismäßig gering. Die Mietpreise variieren zwar mit dem Anspannungsgrad der Märkte, steigen aber selbst in den überdurchschnittlich wachsenden Regionen mit 6,26 €/m² nicht übergebührend an.

Anders verhält es sich im freifinanzierten Wohnraum. Im Median liegt die Miete bei 6,65 €/m² – ein Preis, der als moderat angesehen werden kann. Der Preis streut jedoch breit und insbesondere nach oben. Für den freifinanzierten Wohnraum steigt die Miete mit der Marktanspannung an, wobei ein erkennbarer Sprung in den überdurchschnittlich wachsenden Räumen zu beobachten ist. Dementsprechend deutlich heben sich auch die Mietpreise im Süden Deutschlands von allen anderen Ländergruppen ab. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch bei den Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen und bei den Wiedervermietungsmieten. In den überdurchschnittlich wachsenden Kommunen werden häufiger Mieterhöhungen verlangt. Die Mietsteigerungen fallen bei den großen und sehr großen Unternehmen überdurchschnittlich aus. Mit ihrem sozialen Wohnungsbestand tragen die privatwirtschaftlichen Unternehmen zur Versorgung von sozial schwachen Miethaushalten bei. Jedoch nutzen auch sie die angespannte Marktsituation, um Mieterhöhungen durchzusetzen.

Die in der Gesamtheit steigenden Mieten sowie die niedrigen Leerstandsquoten unterstreichen die gute Marktsituation, die gegenwärtig für die privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter an vielen Orten vorherrscht. Mit einer Leerstandsquote von 2,4 % liegt diese noch unter einer als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von

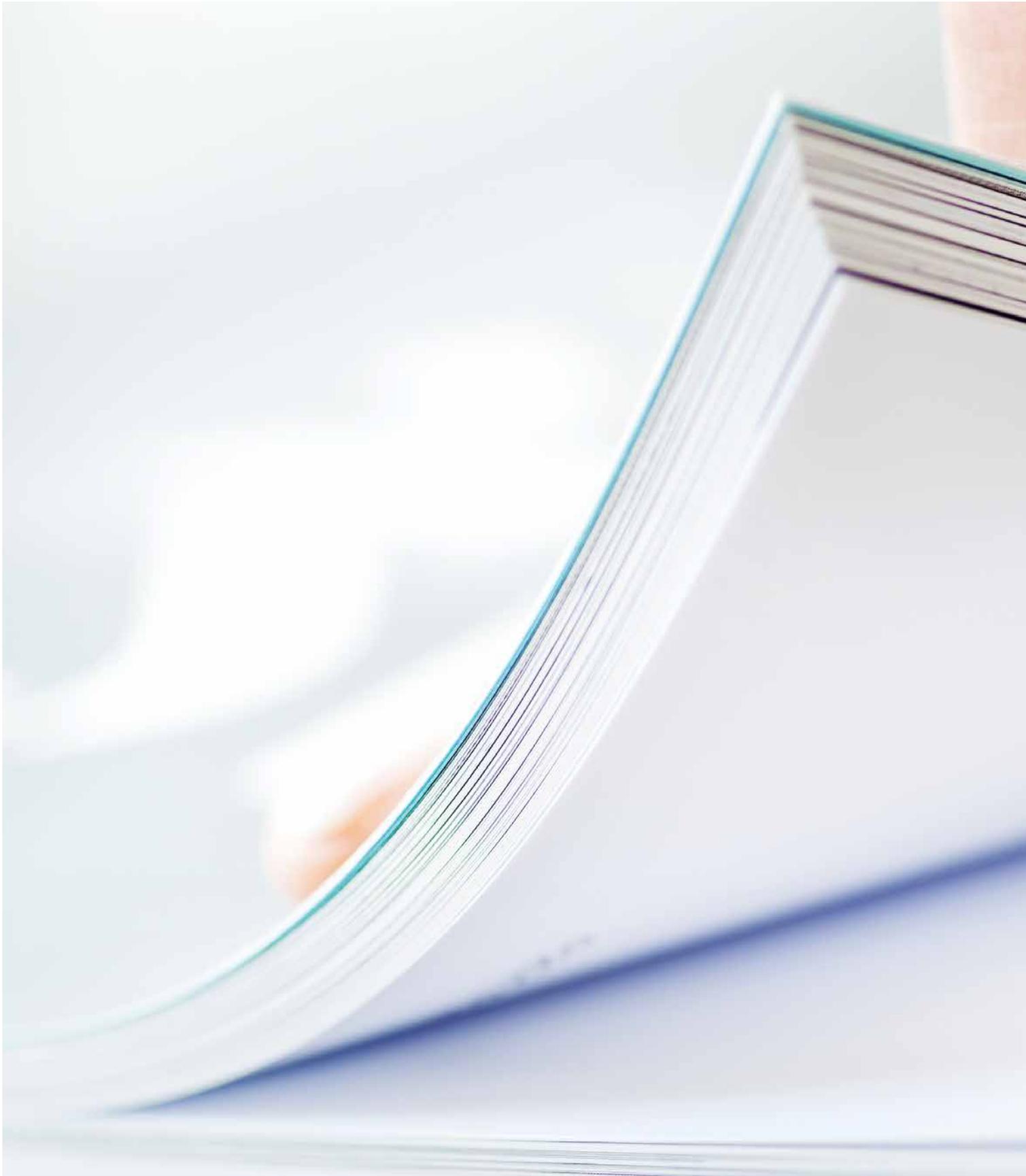
3 %. Nur wenige Unternehmen weisen in den überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen eine Leerstandsquote von über 10 % auf.

Für den in der Befragung erfassten Zeitraum von 2015 bis 2017 fallen die Neubauzahlen noch relativ niedrig aus. Demgegenüber haben insbesondere die privatwirtschaftlichen Unternehmen in größerem Umfang Bestandswohnungen hinzugekauft. Dieses deutet darauf hin, dass die Ausweitung ihres eigenen Wohnungsbestandes handlungsleitend ist. Für die Jahre von 2018 bis 2020 war allerdings ein viermal so hoher Neubau wie in den vergangenen drei Jahren geplant. Werden diese Planungen entsprechend umgesetzt, tragen die privatwirtschaftlichen Unternehmen zukünftig in deutlich höherem Maße zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum bei. Hinderungsgründe für die gegenwärtig niedrige Neubautätigkeit werden aktuell vorrangig bei den hohen Baukosten, den fehlenden Grundstücken und den fehlenden Kapazitäten in der Bau-

wirtschaft gesehen. Die Bundespolitik hat in den letzten Jahren verschiedene Initiativen zur Bewältigung dieser Herausforderungen unternommen. Im Jahr 2014 hat sie das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen initiiert, im Jahr 2018 folgte die Wohnraumoffensive.

In Bezug auf die energetische Qualität besteht beim Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Eigentümer ein hohes Modernisierungspotenzial. Es wird zwar bereits umfangreich in energetische Maßnahmen investiert, dennoch weist der größte Teil des Wohnungsbestandes noch einen verhältnismäßigen hohen Energieverbrauch auf.

Durch die Befragung der privatwirtschaftlichen Eigentümer konnten vielfältige und aufschlussreiche Erkenntnisse zur Gruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Mietwohnungsbestand in Deutschland gewonnen werden. Es ist geplant, die Befragung künftig in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.



A close-up photograph of a hand holding a stack of papers. The hand is positioned on the left side of the frame, with fingers gripping the edges of the papers. The papers are stacked and slightly blurred, creating a sense of depth. The word "Anhang" is overlaid in the center of the image in a dark blue, sans-serif font. The background is a soft, out-of-focus light blue and white, suggesting a bright, airy environment.

Anhang

9 Anhang

Zur Analyse der regionalisiert erfassten Daten wurden zwei BBSR-Raumabgrenzungen verwendet, die sich bei räumlichen Betrachtungen etabliert haben (siehe Abbildung 63 und Abbildung 64). Der Stadt- und Gemeindetyp nimmt die Funktion und die Bedeutung der Städte vor dem Hintergrund ihrer Größe in den Fokus. Als Kriterien zur Einteilung werden die Bevölkerungszahl sowie die zentralörtliche Funktion verwendet. Die Einteilung der Städte und Gemeinden Deutschlands in

wachsende und schrumpfende Gemeinden wird als BBSR-Typologie unter Zuhilfenahme von sechs Indikatoren erstellt. Diese umfassen die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderungsbewegungen, die Entwicklung der Zahl der Erwerbsfähigen, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Arbeitslosenquote und die Entwicklung des Gewerbesteuergrundkommens je Einwohner. Dabei wird die Entwicklung im zurückliegenden Fünfjahreszeitraum betrachtet.³⁶

36

Weiterführende Informationen zu den BBSR-Raumabgrenzungen können unter folgendem Link nachgelesen werden: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raubeobachtung/Raumabgrenzungen/raumabgrenzungen-uebersicht.html?nn=2544954>

Abbildung 63

BBSR-Raumabgrenzung Stadt- und Gemeindetyp in Deutschland

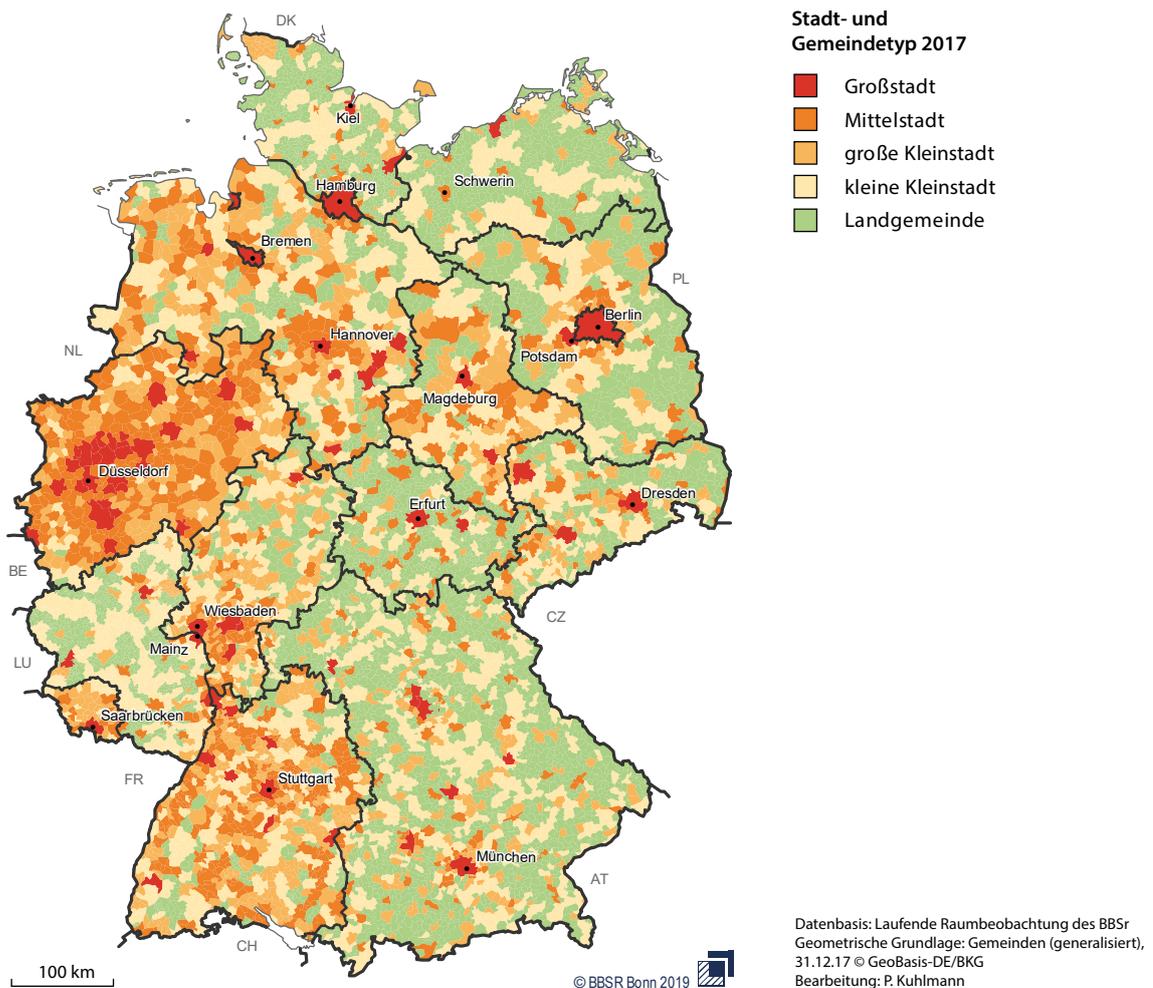
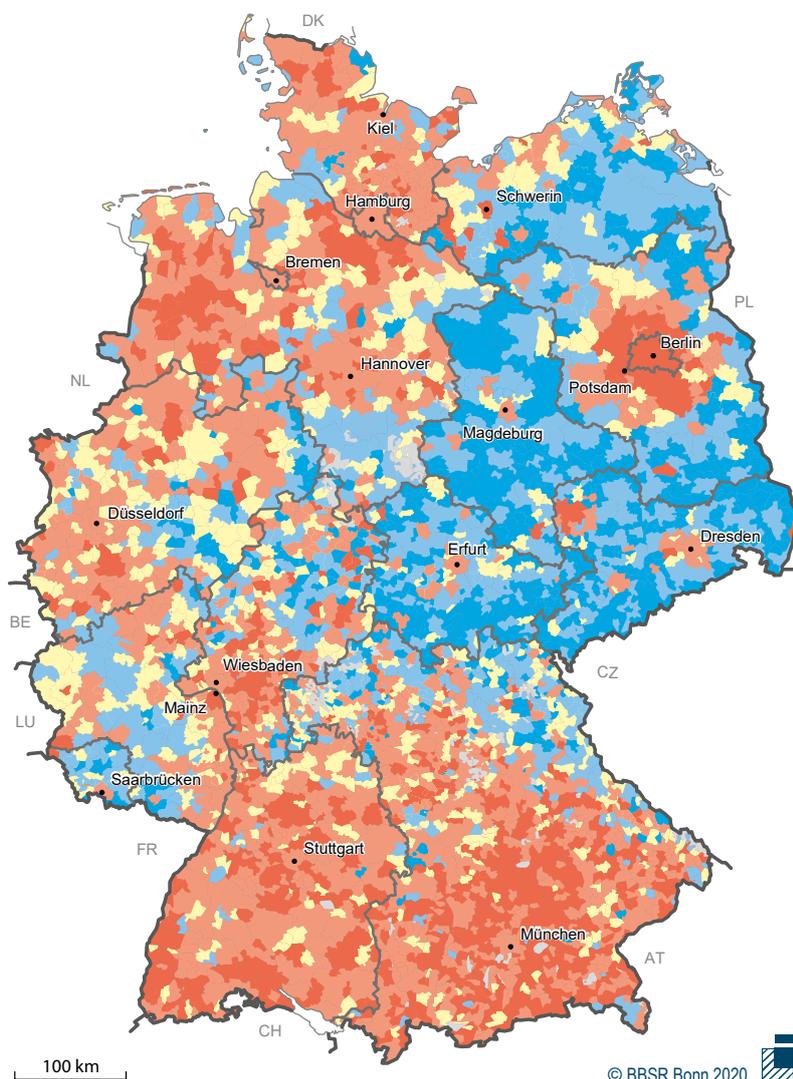


Abbildung 64

BBSR-Raumabgrenzung wachsende und schrumpfende Gemeinden in Deutschland



Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2012–2017

- überdurchschnittlich wachsend
- wachsend
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung
- schrumpfend
- überdurchschnittlich schrumpfend
- gemeindefreie Gebiete

Betrachtete sechs Entwicklungsindikatoren* – demographische Entwicklungsindikatoren (doppelte Gewichtung):

- Bevölkerungsentwicklung 2012–2017
- durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo der Jahre 2013–2017
- Entwicklung der Erwerbsfähigen 2012–2017

wirtschaftsorientierte Entwicklungsindikatoren (einfache Gewichtung):

- Beschäftigtenentwicklung 2012–2017
- Entwicklung der Arbeitslosenquote 2011/12–2016/17 (in Abhängigkeit vom Niveau der Arbeitslosigkeit)
- durchschnittliche jährliche Entwicklung des Gewerbesteuergrundaufkommens 2011/12–2016/17

* jeweils geometrisches Mittel der jährlichen Entwicklungsraten

- Klassifizierung** nach Gesamtpunktzahl für Lage der Entwicklungsindikatoren im untersten (0 Punkte) bis obersten (4 Punkte) Quintil*
- wachsend: 19 bis 24 Punkte
 - tendenziell wachsend: 14 bis 18 Punkte
 - keine eindeutige Entwicklungsrichtung: 11 bis 13 Punkte
 - tendenziell schrumpfend: 6 bis 10 Punkte
 - schrumpfend: 0 bis 5 Punkte

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände (generalisiert),
 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: A. Milbert

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Ablauf der Vorbereitung der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 10 |
| Abbildung 2: | Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 | 12 |
| Abbildung 3: | Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 | 13 |
| Abbildung 4: | Übersicht zu den Rückmeldungen der angeschriebenen privatwirtschaftlichen Unternehmen | 14 |
| Abbildung 5: | Kategorisierung der Rückmeldungen | 14 |
| Abbildung 6: | Übersicht zum Rücklauf im Zeitverlauf | 15 |
| Abbildung 7: | Größe der antwortenden Unternehmen nach Größenklassen | 20 |
| Abbildung 8: | Rechtsform der teilnehmenden Unternehmen der BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 21 |
| Abbildung 9: | Räumlicher Tätigkeitsbereich der teilnehmenden Unternehmen der BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 21 |
| Abbildung 10: | Übersicht zur Größe, Rechtsform und zum räumlichen Tätigkeitsbereich der antwortenden Unternehmen | 22 |
| Abbildung 11: | Geschäftsfelder der teilnehmenden Unternehmen nach Größe des Unternehmens | 23 |
| Abbildung 12: | Preissegment der angebotenen Wohnungen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen | 24 |
| Abbildung 13: | Zielgruppen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen | 25 |
| Abbildung 14: | Lage der erfassten Wohnungen der teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen nach Ländergruppen | 28 |
| Abbildung 15: | Übersicht über die erfassten regionalisierten Wohnungen nach Raumabgrenzungen des BBSR | 29 |
| Abbildung 16: | Anzahl der erfassten regionalisierten Wohneinheiten nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden | 30 |
| Abbildung 17: | Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Baualtersklasse und Größe des Unternehmens | 31 |
| Abbildung 18: | Anzahl der erfassten Wohnungen nach energetischem Zustand | 32 |
| Abbildung 19: | Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Endenergieverbrauch/-bedarf und Art des Energieausweises | 33 |
| Abbildung 20: | Anteil der erfassten Wohneinheiten bei Bedarfsenergieausweisen nach Endenergiebedarf und Größe des Unternehmens | 33 |
| Abbildung 21: | Anteil der erfassten Wohneinheiten bei Verbrauchsausweisen nach Endenergieverbrauch und Größe des Unternehmens | 34 |
| Abbildung 22: | Anteil der erfassten Wohneinheiten nach Zustand bezüglich Barrierearmut und Barrierefreiheit | 35 |
| Abbildung 23: | Anteil der Unternehmen mit gebundenem Wohnraum nach Unternehmensgröße | 38 |
| Abbildung 24: | Anteil des gebundenen Wohnraums am gesamten Wohnungsbestand des antwortenden Unternehmens | 39 |
| Abbildung 25: | Anzahl der erfassten Unternehmen und des Wohnungsbestandes von Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung | 39 |
| Abbildung 26: | Mietniveau für den freifinanzierten und gebundenen Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Unternehmen | 40 |
| Abbildung 27: | Mietniveau für den freifinanzierten Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Unternehmen nach Angabe der Unternehmen nach angebotenen Preissegment | 41 |

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 28: | Unterschiede in der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Median zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohneinheiten differenziert nach Unternehmensgröße | 41 |
| Abbildung 29: | Mietniveau des freifinanzierten Wohnungsbestandes sowie Median des gebundenen Wohnungsbestandes nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden | 42 |
| Abbildung 30: | Mietniveau des freifinanzierten Wohnungsbestandes sowie Median des gebundenen Wohnungsbestandes nach Ländergruppen | 44 |
| Abbildung 31: | Mietniveau für die im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten und gebundenen Wohnungen der privatwirtschaftlichen Unternehmen (Wiedervertragsmieten) | 45 |
| Abbildung 32: | Mietniveau bei im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten Wohneinheiten differenziert nach Größe des Unternehmens (Wiedervertragsmieten) | 46 |
| Abbildung 33: | Anteil der im Jahr 2017 neu vermieteten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand nach Größe des Unternehmens (bei gebundenen Wohnungen am Gesamtbestand gebundener Wohnungen) | 46 |
| Abbildung 34: | Unterschiede im Mietniveau zwischen im Jahr 2017 neu vermieteten freifinanzierten Wohnungen und dem Mietniveau des freifinanzierten Gesamtbestands der Unternehmen (Bestands- und Wiedervertragsmieten) | 47 |
| Abbildung 35: | Anteil der von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand des Unternehmens | 48 |
| Abbildung 36: | Anzahl der von Mieterhöhungen betroffenen Wohneinheiten nach Art der Mieterhöhung | 48 |
| Abbildung 37: | Anteil der von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand des Unternehmens nach Art der Mieterhöhung | 49 |
| Abbildung 38: | Anteil der freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen am errechneten freifinanzierten Bestand nach Stadt- und Gemeindetyp | 50 |
| Abbildung 39: | Anteil der freifinanzierten Wohnungen mit Mieterhöhungen am errechneten freifinanzierten Bestand nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden | 50 |
| Abbildung 40: | Verbreitung von Staffel- und Indexmietverträgen bei den teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen | 51 |
| Abbildung 41: | Anteil von Staffel- und Indexmietverträgen am Gesamtbestand des jeweiligen Unternehmens | 52 |
| Abbildung 42: | Verwendete Informationsquellen zur Findung der Miethöhe | 52 |
| Abbildung 43: | Gewichtete Leerstandsquote nach Größe des Unternehmens | 53 |
| Abbildung 44: | Marktaktiver Leerstand nach Leerstandsklassen und Größe des Unternehmens | 54 |
| Abbildung 45: | Gewichtete Leerstandsquote nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden | 55 |
| Abbildung 46: | Teilnehmende Unternehmen mit und ohne investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand | 58 |
| Abbildung 47: | Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen für investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand | 59 |
| Abbildung 48: | Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen gegen investive Maßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand | 60 |
| Abbildung 49: | Anzahl betroffener Wohnungen und Anzahl der durchführenden Unternehmen nach Maßnahmenart | 61 |
| Abbildung 50: | Anteil betroffener Wohnungen aller Maßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens | 62 |
| Abbildung 51: | Anteil der von investiven Maßnahmen betroffenen Wohnungen am Gesamtbestand nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden | 63 |

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 52: | Neubautätigkeit und Erwerb von Projektentwicklungen bei den teilnehmenden Unternehmen | 66 |
| Abbildung 53: | Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen für den Neubau von Wohnungen bzw. den Erwerb von Projektentwicklungen | 67 |
| Abbildung 54: | Beweggründe der teilnehmenden Unternehmen gegen den Neubau von Wohnungen bzw. den Erwerb von Projektentwicklungen | 68 |
| Abbildung 55: | Neubauwohnungen in selbst durchgeführten Neubauprojekten und erworbenen Projektentwicklungen nach Größe des Unternehmens, 2015 bis 2017 | 69 |
| Abbildung 56: | Mietniveau für die zwischen 2015 und 2017 neu errichteten bzw. in Projektentwicklungen erworbenen Wohnungen bei Erstvermietung | 70 |
| Abbildung 57: | Neu errichtete Wohnungen nach Anspannungssituation auf dem Wohnungsmarkt, 2015 bis 2017 | 71 |
| Abbildung 58: | Neu errichtete Wohnungen nach Vornutzung des Grundstücks, 2015 bis 2017 | 72 |
| Abbildung 59: | Neu errichtete Wohnungen nach Herkunft des Grundstücks, 2015 bis 2017 | 72 |
| Abbildung 60: | Geplante Neubautätigkeiten der befragten Unternehmen für die Jahre 2018 bis 2020 nach Größe des Unternehmens | 73 |
| Abbildung 61: | Verkäufe von Bestandswohnungen bei den antwortenden Unternehmen 2015 bis 2017 nach Portfoliogröße | 74 |
| Abbildung 62: | Zukäufe von Bestandswohnungen bei den antwortenden Unternehmen 2015 bis 2017 nach Portfoliogröße | 75 |
| Abbildung 63: | BBSR-Raumabgrenzung Stadt- und Gemeindetyp in Deutschland | 82 |
| Abbildung 64: | BBSR-Raumabgrenzung wachsende und schrumpfende Gemeinden in Deutschland | 83 |

