



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018 und der Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beobachtet verschiedene Akteure auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt, um frühzeitig Entwicklungstendenzen zu erkennen und zu analysieren. Im Jahr 2018 befragte das BBSR die kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter zu ihren Wohnungsbeständen sowie zu Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien. In diesem Heft werden wesentliche Ergebnisse der Befragungen zur Mietgestaltung der beiden Anbietergruppen in Zusammenhang gestellt.

- Bedeutung der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter
- Mietpreis- und Belegungsbindung als Instrument zur sozialen Wohnraumversorgung
- Mietpreisniveau im Gesamtbestand der befragten Eigentümergruppen
- Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen
- Wiedervertragsmieten kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände
- Leerstandsquoten kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungen

Mietgestaltung der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter

Autorinnen und Autoren

Gudrun Claßen
Jonathan Franke

Vorwort



Foto: Privat

Liebe Leserinnen und Leser,

in den Ballungsräumen herrscht trotz deutlich gestiegener Bautätigkeit weiterhin Wohnungsmangel. Es bleibt deshalb eine zentrale wohnungspolitische Aufgabe, die Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Verschiedene Anbieter stellen in Deutschland Mietwohnungen bereit: Privatvermieter, privatwirtschaftliche Unternehmen, Unternehmen der öffentlichen Hand und Genossenschaften.

Das BBSR befragte im Jahr 2018 die kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter zu ihren Wohnungsbeständen sowie zu Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien. Die Ergebnisse zeigen, dass Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen über einen hohen Anteil an preisgebundenen Wohnungen verfügen und ihre Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Preisen vermieten. Damit tragen sie erheblich zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum und zur Versorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen bei. Die privatwirtschaftlichen Unternehmen vermieten Wohnungen in allen Preiskategorien. Zugleich verfügen sie über einen nennenswerten Anteil an Sozialwohnungen. Auch sie spielen eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung von Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, gleichzeitig bieten sie Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte an.

Die Publikation vermittelt ein differenziertes Bild der Mietgestaltung der beiden Anbietergruppen – und unterfüttert wohnungspolitische Debatten mit Fakten.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Bedeutung der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt wird von Mietwohnungen geprägt. Mit 54 % sind mehr als die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes laut Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) aus dem Jahr 2011 vermietet (siehe Abbildung 1).¹ Dies entspricht 21,74 Mio. Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes von 40,55 Mio. Wohnungen im Jahr 2011. Hinzu kommen 1,29 Mio. leerstehende Wohnungen von Privatpersonen und in Wohnungseigentümergeinschaften, die ca. 3 % des Wohnungsbestandes ausmachen. Der Mietwoh-

nungsmarkt umfasst damit etwa 57 % des Gesamtbestandes an Wohnungen in Deutschland. Dieser Wert ist im internationalen Vergleich hoch, Deutschland wird in der Folge oft als Mieternation bezeichnet.

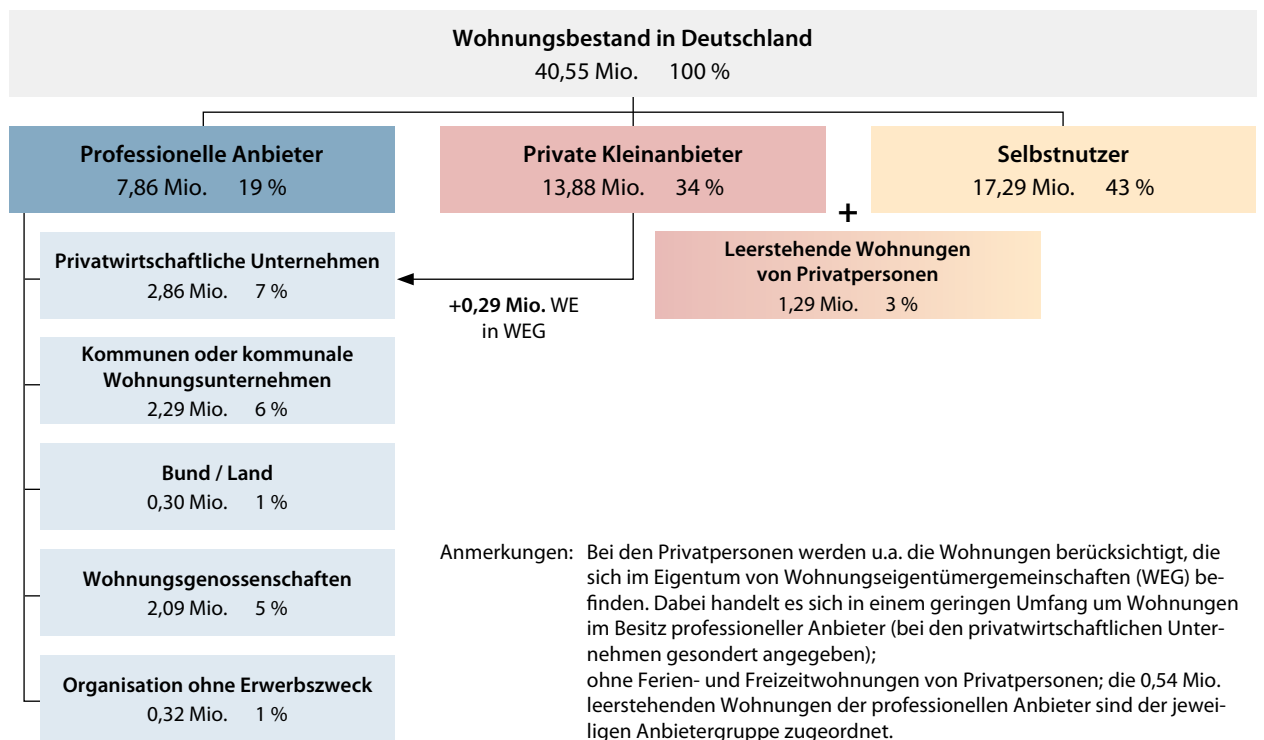
Prägend für den deutschen Mietwohnungsmarkt ist die Vielfalt der Vermietergruppen. Privatpersonen stellen mit einem Anteil von rund zwei Dritteln die mit Abstand größte Eigentümergruppe dar. Dabei vermieten diese in der Regel nur eine geringe Anzahl an Wohnein-

heiten und weisen einen niedrigen Professionalisierungsgrad auf. Das verbleibende Drittel befindet sich im Eigentum professioneller Anbieter. Unter dieser Eigentümergruppe sind privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Wohnungsanbieter und Genossenschaften die größten Vermieter. Kleinere Bestände befinden sich im Eigentum von Bund und Ländern sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck.

(1) Der nächste Zensus ist für Mai 2022 geplant.

Abbildung 1

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



Die verschiedenen Vermietergruppen zeichnen sich durch unterschiedliche Geschäftsstrategien und Verhaltensweisen aus. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beobachtet die Akteure auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit ungefähr 15 Jahren, um frühzeitig Entwicklungstendenzen zu erkennen und zu analysieren. Dazu erfasst es systematisch Informationen, unter anderem durch Befragungen. Während die Kommunalbefragung regelmäßig stattfindet und in den deutschen Kommunen etabliert ist, wurde die heterogene Gruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen, die unter anderem hochprofessionalisierte börsennotierte Wohnungsunternehmen, familiengeführte Unternehmen oder Industriebetriebe umfasst, im Jahr 2018 erstmals zu ihren Wohnungsbeständen befragt (siehe Abbildung 2).

Die über die Befragungen gewonnenen Erkenntnisse liefern einen guten Einblick in die Verhaltensweisen der beiden größten professionellen Anbietergruppen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt und ihre Wohnungsbestände.² Sie zeigen Entwicklungen auf und können zu einer sachlich-fundierten Betrachtung des Vermietungsgeschehens in Deutschland beitragen. Insbesondere

die wachstumsstarken, dynamischen Regionen Deutschlands zeichnen sich seit Beginn des letzten Jahrzehnts durch Wohnungsmarktengpässe und Mietpreisteigerungen aus. Dies hat zu intensiv geführten wohnungspolitischen Debatten geführt, in denen diskutiert wurde, wie die Versorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum verbessert werden kann. Dazu hat die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen im September 2018 ein Maßnahmenpaket vereinbart.

In diesem Heft werden wesentliche Erkenntnisse der Befragungen zur Mietengestaltung der beiden Anbietergruppen im Zusammenhang vorgestellt. Die umfassenden Ergebnisse der Kommunalbefragung 2018 sowie der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen wurden im Frühjahr 2021 in zwei BBSR-Sonderveröffentlichungen publiziert.³

- (2) Die Ergebnisse beider Befragungen beziehen sich auf die antwortenden kommunalen und privatwirtschaftlichen Anbieter von Mietwohnungen.
- (3) Vgl. BBSR (2021): Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen. Einzelpublikation, Bonn. BBSR (2021): Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Einzelpublikation, Bonn.

Abbildung 2

Steckbriefe zu den BBSR-Kommunalbefragungen und zur BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen

BBSR-Kommunalbefragungen	BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen
<ul style="list-style-type: none"> • Seit 2009 alle drei Jahre schriftliche Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5.000/10.000 Einwohnern und aller Landkreise zu ihren Wohnungsbeständen • Teilnahme im Jahr 2018 von 918 Kommunen, wovon 536 über kommunale Wohnungen verfügen • Angaben zu ca. 1,65 Mio. Wohnungen, was einem Anteil von 72 % der Grundgesamtheit entspricht • Regionalisierte Analysen mithilfe der BBSR-Raumabgrenzungen für annähernd den gesamten erfassten Wohnungsbestand möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • 2018 erstmals schriftliche Befragung von rund 3.900 Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen, die über eine Unternehmensdatenbank ermittelt wurden • Teilnahme von 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Wohnungsbeständen • Angaben zu ca. 700.000 Wohnungen, was einem Anteil von 22 % der Grundgesamtheit entspricht • Regionalisierte Analysen durch die Erfassung zentraler Kennziffern an 301 Unternehmensstandorten mit 497.000 Wohnungen möglich

Mietpreis- und Belegungsbindung als Instrument zur sozialen Wohnraumversorgung

Insbesondere für Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, haben sozial gebundene Wohnungen eine große Bedeutung. Diese Wohnungen sind in der Regel Personen mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten. Die Vergabe ist an rechtliche Voraussetzungen geknüpft, beispielsweise dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Aufgrund ablaufender Bindungszeiträume sinkt die Zahl der gebundenen Wohnungen trotz eines in den letzten Jahren verstärkt stattfindenden Neubaus von Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen. So gab es Ende 2017 noch insgesamt 1,22 Mio. gebundene Mietwohnungen im Eigentum verschiedener Mietwohnungsanbieter, deutlich weniger als zehn Jahre zuvor, als der Bestand noch bei über 2 Mio. Einheiten lag.⁴

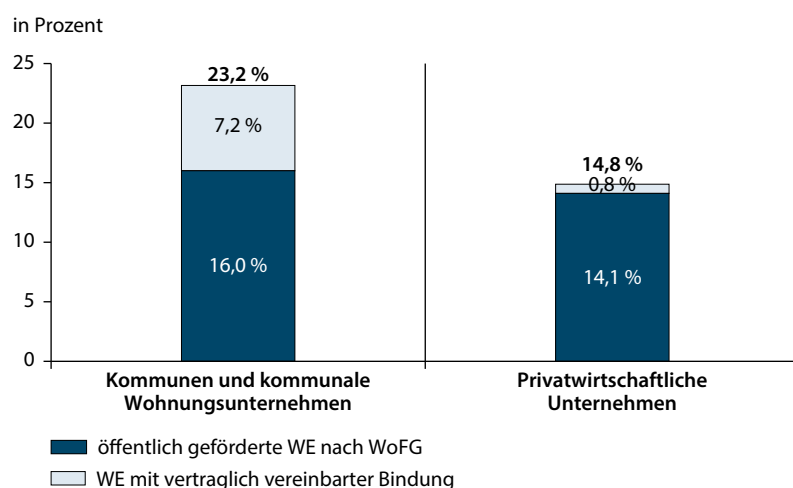
Drei Viertel der kommunalen Wohnungsanbieter haben gebundene Wohnungen in ihrem Bestand. Dies gilt insbesondere für die kommunalen Wohnungsunternehmen, von denen 89 % Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen haben. Bei den Kommunen mit Wohnungen im unmittelbaren Eigentum ist der Anteil an gebundenen Wohnungen mit 58 % deutlich geringer. Der Anteil gebundener Wohnungen im Bestand eines kommunalen Anbieters reicht dabei von einzelnen Wohneinheiten (1 %) bis hin zu 100 % gebundenen Wohnungen.

Insgesamt weist der kommunale Wohnungsbestand einen recht hohen Anteil an Mietpreisbindungen und/oder Belegungsrechten auf: Knapp ein Viertel (23 %) der mit der Befragung 2018 erfassten kommunalen Wohnungen sind sozial gebunden.

Davon wurden rund zwei Drittel auf rechtlicher Grundlage gefördert, für ein Drittel besteht eine vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung. Von Anfang 2015 bis Ende 2017 ist der Bestand an gebundenen Wohnungen mit einer Abnahme von 86.400 Einheiten allerdings deutlich gesunken. Im Zeitraum 2018 bis 2020 laufen für weitere 15 % der Wohnungen die Bindungen aus.

(4) Vgl. Deutscher Bundestag (2019): Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2018. Bundestagsdrucksache 19/10220. Berlin.

Abbildung 3 Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung am Gesamtbestand kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsanbieter



n (komm.) = 1,47 Mio. WE
n (privatw.) = 0,7 Mio. WE

Datenbasis:
BBSR-Kommunalbefragung 2018
BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2021

Die Anteile an Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen unterscheiden sich regional sehr stark (siehe Abbildung 4). Im Westen ist der Anteil gebundener kommunaler Wohnungen deutlich höher als im Osten. Auch nimmt der Anteil gebundener Wohnungen mit wachsender Größe der Kommune zu. Differenziert nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden ist der Anteil gebundener kommunaler Wohnungen in schrumpfenden Regionen mit 5 % äußerst gering. Dieser steigt mit zunehmendem Wachstum bis auf 26 % der Wohnungen in wachsenden Kommunen an. Zugleich nimmt der Anteil der über vertragliche Vereinbarungen gebundenen Wohnungen zu.

Von den insgesamt 120 privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern, die sich zu ihrem gebundenen Wohnungsbestand geäußert haben, verfügen knapp 43 % über Wohnungen mit Bindungen: Etwas mehr als 15 % des erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes weisen Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen auf. Bei der Betrachtung auf Unter-

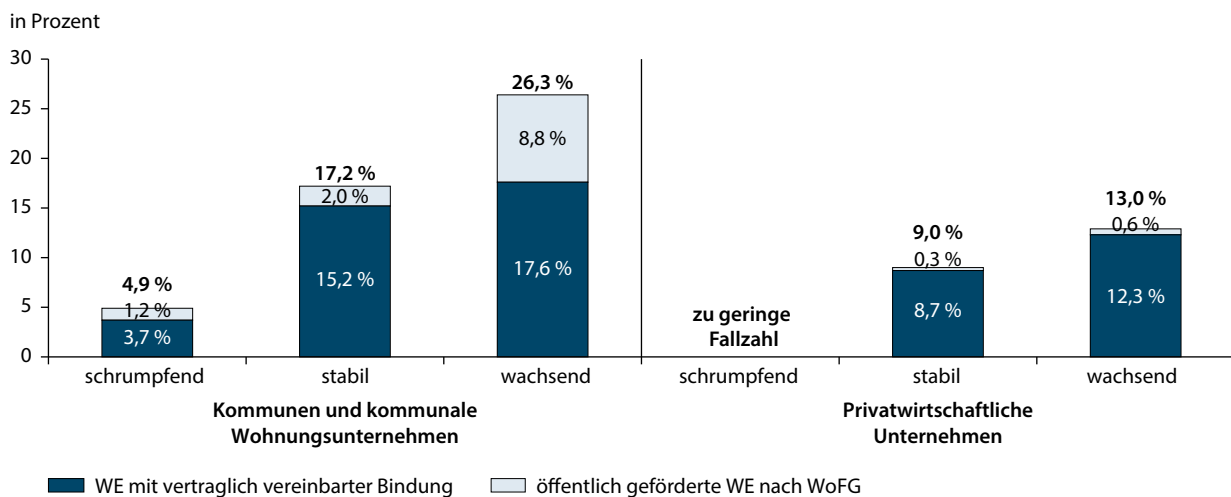
nehmensebene zeigt sich die große Bandbreite der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter:

So verfügt neben dem großen Anteil an Unternehmen ohne Wohnraum mit Bindungen ein Fünftel der Unternehmen über einen Bestand, der mindestens zur Hälfte aus gebundenen Wohnungen besteht. Bindungen auf rechtlicher Grundlage sind dabei mit 95 % wesentlich bedeutender als Wohnungen mit einer vertraglich vereinbarten Mietpreisbindung.

Auch bei den Wohnungsbeständen der privatwirtschaftlichen Anbieter sind die Anteile gebundener Wohnungen im Westen deutlich höher als im Osten. Bei der Differenzierung nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden ist aufgrund der niedrigen Klassenbesetzung in den schrumpfenden Städten und Gemeinden lediglich eine Aussage zu den stabilen und wachsenden Kommunen möglich: Hier lässt sich mit steigendem Anspannungsgrad eine Zunahme der Zahl der Wohnungen mit Bindungen erkennen.

Abbildung 4

Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung am Gesamtbestand differenziert nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden



n (komm.) = 1,43 Mio. WE
n (privatw.) = 0,5 Mio. WE

Mietpreisniveau im Gesamtbestand der befragten Eigentümergruppen

Anziehende Mietpreise, insbesondere auf großstädtischen Wohnungsmärkten, stehen im Fokus der öffentlichen Diskussion. Oft findet der Diskurs in Bezug auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum oder die Verdrängung einkommensschwacher Mieter statt. Die beiden Befragungen liefern Einblicke in die Praxis der Mietpreisgestaltung der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümer.

Die Mietpreisniveaus müssen differenziert betrachtet werden. So sind die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in der Regel günstiger als bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Jedoch werden auch bei bestehenden Mietverträgen im Laufe der Mietverhältnisse oftmals die Mieten erhöht. Bei der Betrachtung der Mietpreisgestaltung der beiden Anbietergruppen werden daher zunächst die Mieten im Gesamtbestand analysiert und im Weiteren die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen und das Mietverlangen bei der Wiedervermietung von Wohnraum.

Der Median der Nettokaltmieten für freien Wohnraum beträgt bei den kommunalen Wohnungsanbietern im gesamten Wohnungsbestand 5,04 € je m². Er liegt 1,26 € je m² unter dem Median der durchschnittlichen Kaltmiete von 6,30 € je m² in Deutschland.⁶ Damit bieten die kommunalen Wohnungseigentümer den Großteil ihrer Wohnungen zu einem niedrigeren Mietpreis als im Bundesdurchschnitt an, sodass diese eine mietpreisdämpfende Wirkung entfalten. Die Spanne zwischen Minimal- und Maximalwert ist mit knapp 4 € vergleichsweise niedrig. 95 % der teilnehmenden kommunalen Anbieter vermieten dabei im Durchschnitt für weniger als 7,50 € je m².

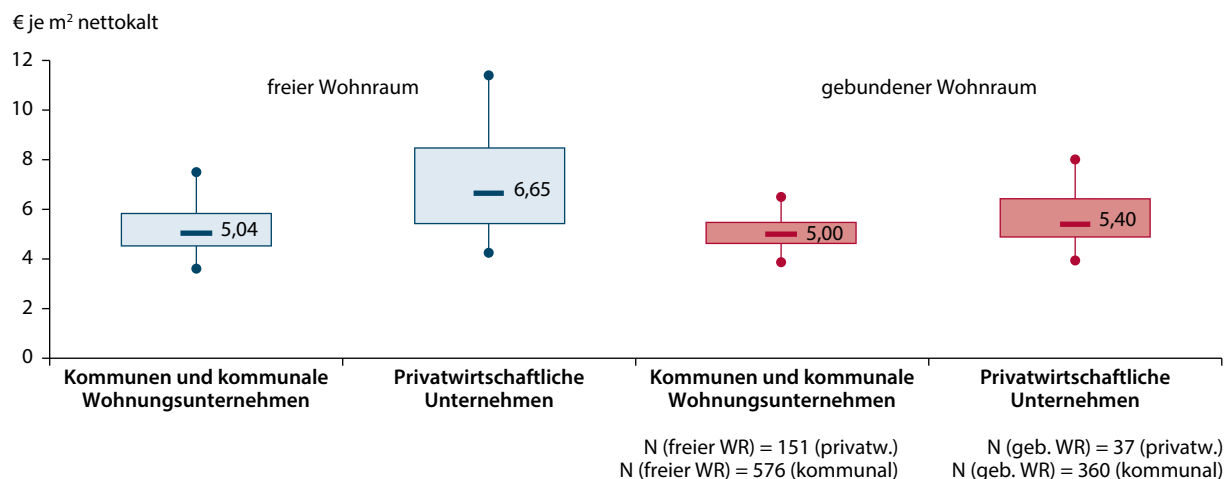
Die teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen haben ihre Wohnungen im Durchschnitt für 6,65 € je m² angeboten. Das durchschnittliche Mietpreisniveau dieser Unternehmen liegt somit für freifinanzierte Wohnungen leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Spanne zwischen dem Minimal- und Maximalwert beträgt fast

7 € je m², die Bandbreite des Angebots der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter ist also deutlich größer als bei den kommunalen Eigentümern. Dabei fächert sich das Angebot insbesondere im oberen Bereich breit auf: Während der untere Wert mit 0,64 € je m² nur leicht höher liegt als bei den kommunalen Wohnungsanbietern, weicht der obere Wert mit 3,54 € je m² deutlich nach oben ab. Dies deckt sich mit den Angaben der privatwirtschaftlichen Unternehmen zu ihren Wohnungsportfolios: Zwei Drittel der befragten Unternehmen geben an, Wohnungen im mittleren Preissegment anzubieten, 43 % im preiswerten, 34 % im gehobenen und 1,7 % im Luxussegment.

(5) 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.

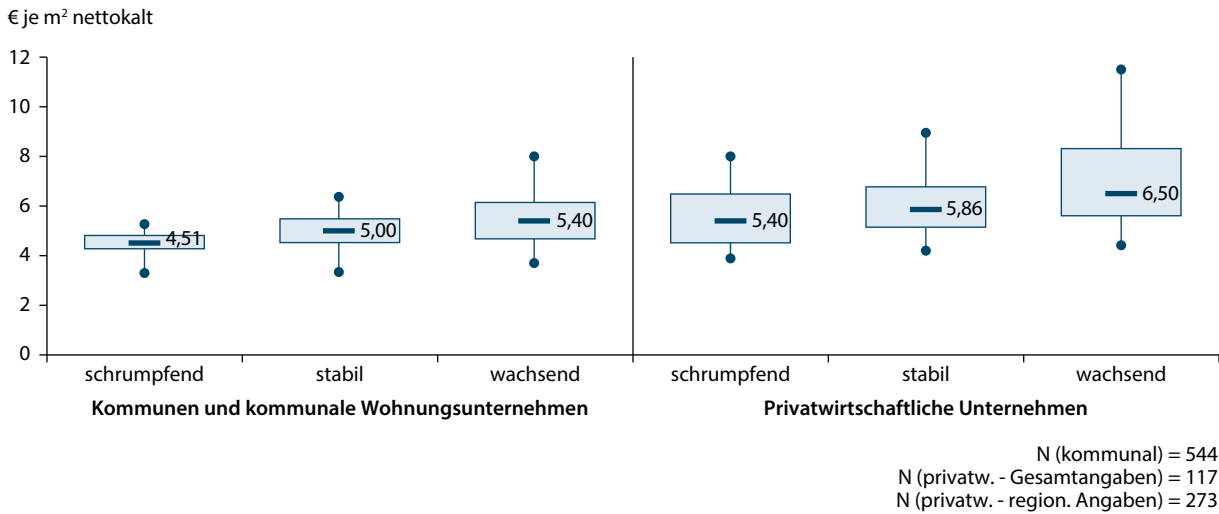
(6) vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019

Abbildung 5 Mietenniveau des freifinanzierten und gebundenen Wohnraums kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsanbieter⁵



Datenbasis:
BBSR-Kommunalbefragung 2018
BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

Abbildung 6 **Mietniveau des freifinanzierten Wohnraums kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsanbieter differenziert nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden**



Datenbasis:
 BBSR-Kommunalbefragung 2018
 BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2021

Gebundener kommunaler Wohnraum wird für durchschnittlich 5,00 € je m² nettokalt vermietet, die Spanne ist mit 2,63 € je m² relativ klein und merklich geringer als beim freifinanzierten Wohnraum. 95 % der kommunalen Wohnungsanbieter vermieten zu einem Mietpreis unterhalb von 6,50 € je m². Die Unterschiede zum freifinanzierten Wohnraum sind bei der durchschnittlichen Miete und im unteren Preissegment marginal, beim 95-%-Wert ist die Abweichung allerdings mit 1 € je m² etwas deutlicher.

Bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen sind deutliche Preisunterschiede zwischen gebundenem und freifinanzierten Wohnraum festzustellen: Die durchschnittliche Miete für gebundenen Wohnraum liegt bei 5,40 € und damit 1,25 € je m² niedriger als beim freifinanzierten Wohnraum. Auch die Spannweite des Mietpreises des gebundenen Wohnraums ist im Verhältnis zum freifinanzierten Wohnraum deutlich kleiner und beträgt lediglich 4 €.

Neben den Mietpreisniveaus der beiden Anbietergruppen insgesamt

ist die Analyse der Mietpreise je nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden besonders interessant. Das Mietpreisniveau der kommunalen Wohnungsanbieter liegt in wachsenden Städten und Gemeinden im Median bei 5,40 € je m². Das Mietniveau ist zwar höher als in stabilen oder schrumpfenden Kommunen, wo 5,00 bzw. 4,51 € je m² im Median erreicht werden, aber insgesamt auf niedrigem Niveau. Es wird ersichtlich, dass die Spanne des kommunalen Wohnungsangebots mit steigender regionaler Anspannung zunimmt, was insbesondere an den höherpreisigen Wohnungen liegt.

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter verlangen in angespannten Märkten im Durchschnitt 6,50 € je m² Wohnfläche, in stabilen und schrumpfenden Städten und Gemeinden ist eine schrittweise Preisabnahme zu beobachten. Ein Blick auf die Preisspanne verdeutlicht die Vielfalt des privatwirtschaftlichen Wohnungsangebotes insbesondere in wachsenden Städten und Gemeinden, wo die Marktsituation auch ein Angebot im gehobenen Segment ermög-

licht. Während sich die unteren Werte nur geringfügig unterscheiden, liegt der Maximalwert in den wachsenden Städten und Gemeinden mit 11,50 € je m² deutlich höher als in den stabilen und schrumpfenden Kommunen.

Die Analyse der Mieten im Gesamtwohnungsbestand zeigt, dass die kommunalen Wohnungseigentümer ihren Wohnraum vornehmlich im unteren und mittleren Preissegment anbieten. Sie bedienen damit insbesondere Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und kommen damit ihrem Versorgungsauftrag nach, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die privatwirtschaftlichen Unternehmen vermieten Wohnraum in allen Preislagen, wobei die Mieten im unteren und mittleren Preissegment ein etwas höheres Preisniveau aufweisen. Die Spanne der Mieten im hochpreisigen Segment in den wachsenden Kommunen kann ein Hinweis auf ein höherwertiges Marktsegment, aber auch auf eine stärkere Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen sein.

Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

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

78 % der kommunalen Anbieter haben im Zeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 beim überwiegenden Anteil ihres freifinanzierten Wohnungsbestandes (63,2 %) die Miete erhöht. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen haben von Mieterhöhungen Gebrauch gemacht (90 %), wohingegen 62 % der Kommunen in ihrem unmittelbaren Wohnungsbestand die Miete erhöht haben. Vor allem in großen Städten sowie in wachsenden und stark wachsenden Kommunen werden Mieterhöhungen durchgesetzt. Weit überwiegend (89 %) handelt es sich um

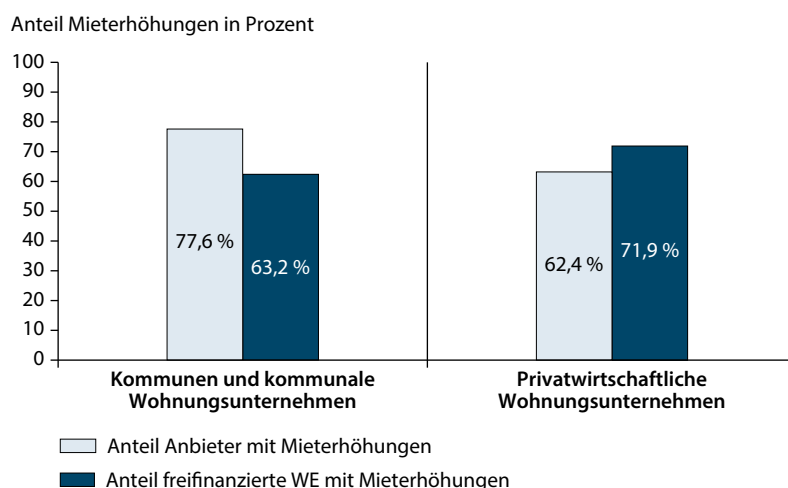
Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Knapp jede zehnte Mieterhöhung ist eine Modernisierungumlage nach § 559 BGB und nur sehr selten werden Mieterhöhungen nach § 557 BGB vereinbart. Der zeitliche Vergleich zwischen der Kommunalbefragung 2018 mit der Vorgängerbefragung 2015⁷ zeigt insgesamt Mietensteigerungen in Höhe von 5,9 % für freien Wohnraum und in Höhe von 3,6 % für gebundene Wohnungen in jeweils drei Jahren (2012-2014 bzw. 2015-2017).

133 der insgesamt 173 an der Befragung teilnehmenden privatwirtschaftlichen Unternehmen machten Angaben zu den Mieterhöhungen im Zeitraum von 2015 und 2017. Etwas weniger als zwei Drittel der antwortenden Unternehmen haben die Mieten in mindestens einer Einheit ihres freifinanzierten Wohnungsbestandes angehoben. Auf den gesamten Bestand bezogen wurde

(7) Beim zeitlichen Vergleich wurden nur Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen, die an beiden Befragungen 2015 und 2018 teilgenommen haben, berücksichtigt.

Abbildung 7

Anteil der Mieterhöhungen der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter



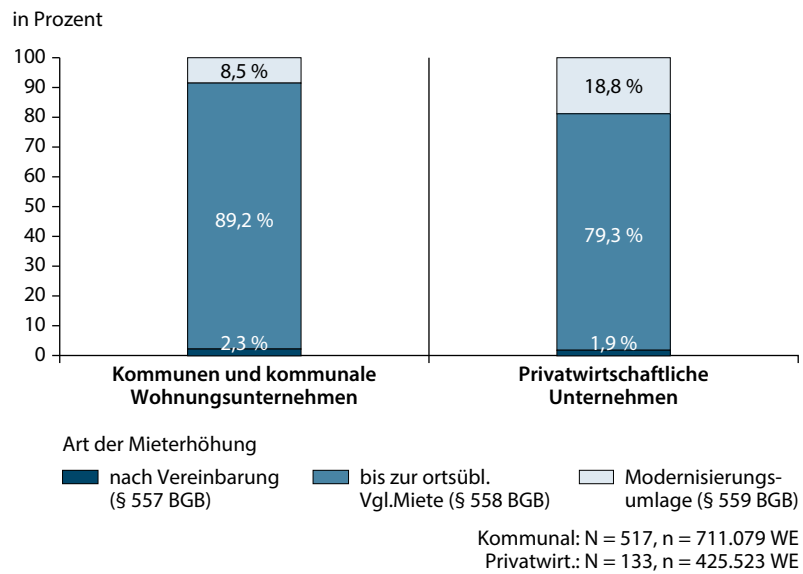
Kommunal: N = 517, n = 1,13 Mio. WE
 Privatwirt.: N = 133, n = 0,59 Mio. WE

Datenbasis:
 BBSR-Kommunalbefragung 2018
 BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2021

Abbildung 8

Arten der Mieterhöhungen bei kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern



Datenbasis:
 BBSR-Kommunalbefragung 2018
 BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2021

die Miete in fast 72 % und damit in einem großen Anteil des freifinanzierten Bestandes erhöht. Die mit Abstand häufigste Mieterhöhung wurde auf Grundlage des § 558 BGB, der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, durchgeführt. Fast 80 % erfolgten auf dieser rechtlichen Grundlage. Mieterhöhungen im Wege einer Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) wurden bei rund 19 % der Mietwohnungen vorgenommen und damit deutlich häufiger als bei den kommunalen Wohnungsanbietern. Mieterhöhungen nach Vereinbarung (§ 557 BGB) sind zu vernachlässigen.

Der Anteil freifinanzierter Wohnungen mit Mieterhöhungen liegt bei 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. Bei den regionalisierten Angaben der privatwirtschaftlichen Unternehmen lassen sich ähnliche Verhältnisse wie bei den kommunalen Wohnungs-

anbietern beobachten: Während in den stabilen und wachsenden Städten und Gemeinden in mehr als zwei Drittel der freifinanzierten Wohnungen die Miete erhöht wurde, sind es in schrumpfenden Kommunen tendenziell deutlich weniger. Aufgrund geringer Fallzahlen in einzelnen Typen der BBSR-Raumabgrenzungen geben diese allerdings nur grobe Anhaltswerte.

Das Mietanpassungsverhalten der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter bei Bestandsmietverträgen zeigt ein ähnliches Vorgehen: Der größte Teil der Eigentümer erhöht die Mieten und dies vornehmlich in wachsenden Märkten. Dabei werden die Mieten in den weitaus meisten Fällen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben. Mieterhöhungen nach Modernisierung werden deutlich seltener vorgenommen, allerdings machen die privatwirtschaftlichen Unternehmen davon ungefähr doppelt so häufig Gebrauch wie kommunale Vermieter.

Wiedervertragsmieten kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände

Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen können konfliktbeladen sein. Daher wird ein Mieterwechsel oftmals zur Erhöhung der Miete genutzt. Diese höheren Mietniveaus bei Wiedervertragsmieten treffen insbesondere diejenigen, die eine neue Wohnung benötigen, z. B. bei Studienbeginn, Arbeitswechsel oder wenn sich der Familienstand ändert.

Zur Veranschaulichung bietet sich der Vergleich der Wiedervermietungs- mit dem Gesamtmietniveau an. Für neu vermietete Bestandswohnungen im Jahr 2017 verlangten kommunale Wohnungsanbieter im Median knapp 10 % mehr als für den Gesamtwohnungsbestand.⁸ Dieser Anstieg betrifft die gesamte Spannweite der Mietpreiseniveaus gleichmäßig. Bei den kommunalen Wohnungsanbietern bleibt die Preisspanne somit nahezu konstant bei knapp 4 € je m².

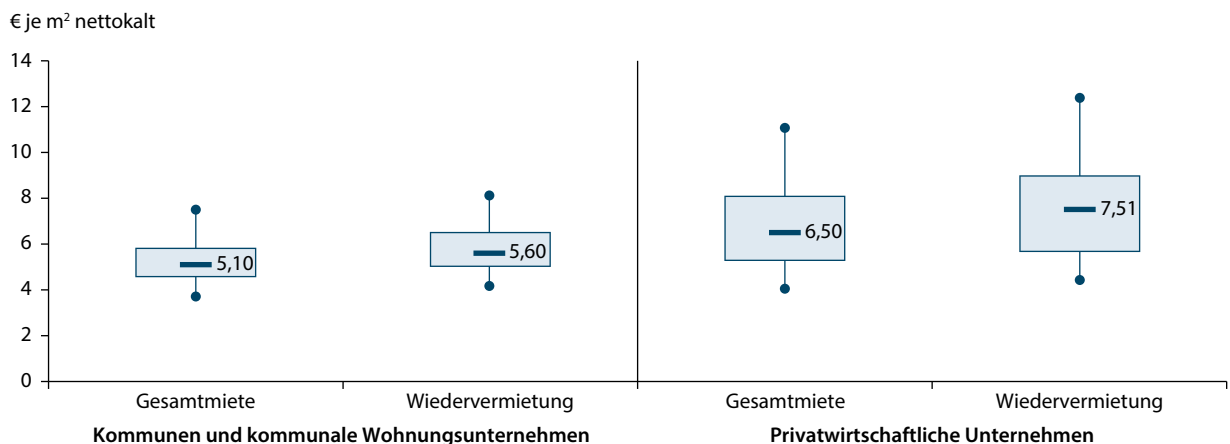
(8) Der Vergleich bezieht sich nur auf die Wohnungsanbieter, die sich sowohl zur Gesamtbestands- als auch zur Wiedervertragsmiete geäußert haben.

Bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen beträgt der Unterschied gut 15 % im Median. Die Unterschiede von Wiedervertragsmiete zum Mietniveau des Gesamtwohnungsbestandes fallen im unteren Preissegment deutlich niedriger aus. Daraus lässt sich erkennen, dass die privatwirtschaftlichen Anbieter die Mieterhöhungspotenziale stärker in den höheren Mietpreissegmenten nutzen. Dadurch fächern sich die Werte für die Wiedervertragsmieten bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen weiter auf und sind mit 7,95 € je m² noch größer als bei den Gesamtmieten.

Ein Vergleich der beiden Eigentümergruppen verdeutlicht, dass die niedrigsten Wiedervermietungs- mieten bei den kommunalen Wohnungsanbietern mit 4,17 € je m² und bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen mit 4,43 € je m² relativ nah beieinanderliegen, während die Maximalwerte mit einem Unterschied von fast 4 € je m² weit auseinanderfallen.

Abbildung 9

Gesamtmiete und Wiedervertragsmiete 2017 im freifinanzierten Wohnraum kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsanbieter



Anmerkung: Nur Kommunen/kommunale Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftliche Unternehmen, die Angaben sowohl zur Bestands- als auch zur Wiedervertragsmiete gemacht haben.

N (kommunal) = 450
N (privatw.) = 104

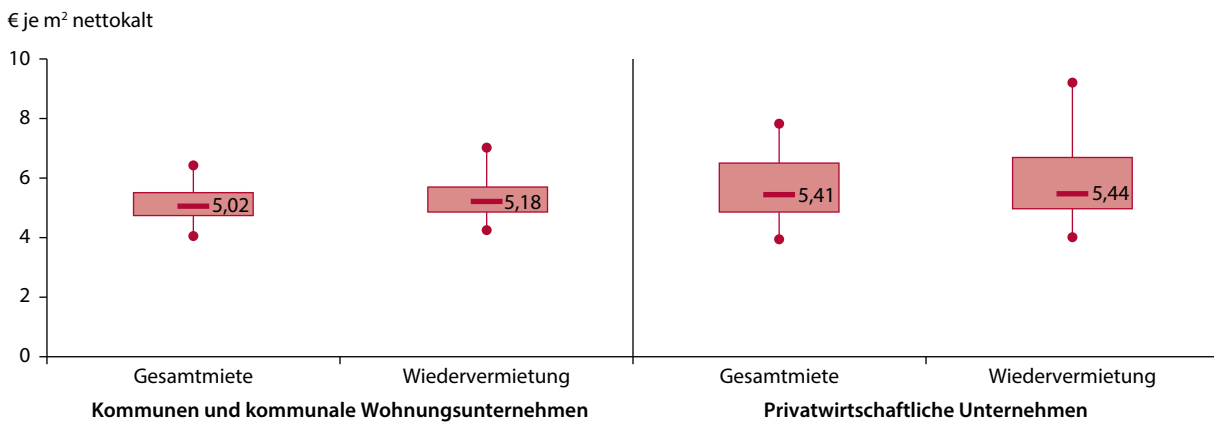
Erwartungsgemäß fallen die Preissteigerungen bei der Wiedervermietung für gebundenen Wohnraum deutlich niedriger aus. Kommunale Wiedervertragsmieten liegen bei diesen Wohnungen im Median lediglich 3 % über dem durchschnittlichen Gesamtmietniveau. Bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen ist die mittlere Zuwachsrate sogar kleiner als 1 %. Allerdings weicht die maximal verlangte Wiedervertragsmiete hier deutlich von der Gesamtmiete nach oben ab, was allerdings vor dem Hintergrund der begrenzten Fallzahlen eingeordnet werden muss.

Die Steigerungsraten zeigen, dass die sozialen Bindungen der Mietpreise den Spielraum für Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung deutlich begrenzen.

Beide Anbietergruppen nutzen demnach die Wiedervermietung als Möglichkeit, die Mieten im freifinanzierten Wohnraum anzuheben. Dabei heben die privatwirtschaftlichen Vermieter die Miete offensichtlich etwas stärker an. Beim gebundenen Wohnraum finden hingegen kaum Preissteigerungen statt.

Abbildung 10

Gesamtmiete und Wiedervertragsmiete 2017 im gebundenen Wohnraum kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungsanbieter



Anmerkung: Nur Kommunen/kommunale Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftliche Unternehmen, die Angaben sowohl zur Bestands- als auch zur Wiedervertragsmiete gemacht haben.

N (kommunal) = 261
N (privatw.) = 26

Leerstandsquoten kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungen

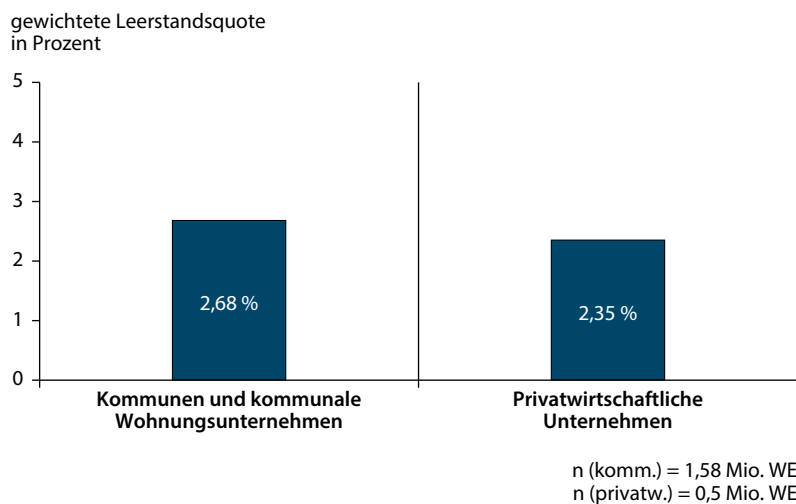
Einen zentralen Indikator bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte stellt die Leerstandsquote dar. Auf der einen Seite verursachen leerstehende Wohnungen Instandhaltungskosten, während zeitgleich keine Mieteinnahmen generiert werden können. Die Vermieter erzielen somit keine Einkünfte, die für eine sachgerechte Bewirtschaftung jedoch notwendig sind. Auf der anderen Seite fehlt es gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Anspannungssituation auf einigen regionalen Märkten an einem angemessenen Wohnungsangebot. Bei einer sehr geringen Leerstandsquote haben einige Zielgruppen am Wohnungsmarkt nicht die Möglichkeit, sich ihren Lebensumständen

entsprechend mit Wohnraum zu versorgen. Dies betrifft insbesondere Haushalte, die aufgrund ihrer familiären oder beruflichen Situation sich verändernde Wohnbedürfnisse haben, beispielsweise junge Familien mit Kindern, Ein- oder Zweipersonenhaushalte nach dem Auszug der Kinder oder Personen in der Ausbildung. Eine ungefähre Richtgröße zur Betrachtung stellt die als notwendig erachtete Fluktuationsreserve von 3 % dar.⁹ Um Kenntnisse zum Leerstand der beiden Anbietergruppen zu gewinnen, wurde der stichtagsbezogene marktaktive Leerstand zum Ende des Jahres 2017 erhoben.

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

Abbildung 11

Gewichtete Leerstandsquote der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter



Datenbasis:
BBSR-Kommunalbefragung 2018
BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2021

In beiden befragten Anbietergruppen ist der Leerstand äußerst gering (siehe Abbildung 11). Die kommunalen Wohnungsanbieter weisen eine gewichtete Leerstandsquote von 2,68 % auf, die privatwirtschaftlichen Unternehmen sogar von nur 2,35 %.¹⁰ Die Angaben verdeutlichen die grundlegende Anspannung auf vielen Märkten. Die Leerstandsquote kann hierbei Folgen für die Praxis der Mietgestaltung haben: Je knapper die Alternativen für Wohnungssuchende am Markt sind, desto eher können Mieterhöhungen durchgesetzt werden.

Wohnungsleerstand von mindestens 10 % auf.

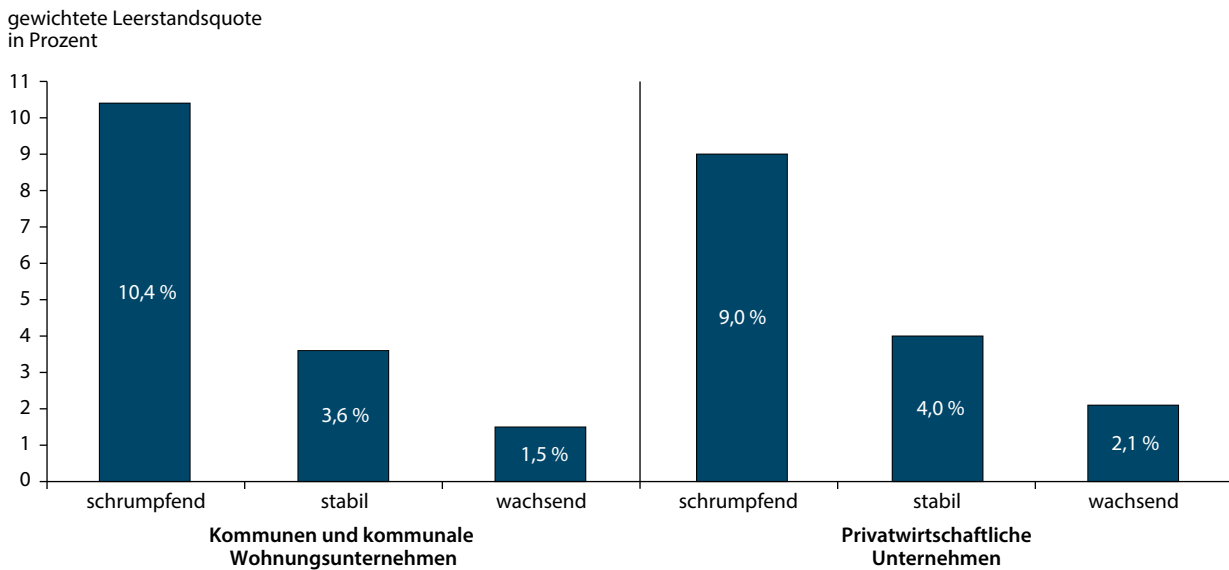
Bei der Analyse des Leerstandes nach Anspannungsgrad der Gemeinde lässt sich für die beiden untersuchten Eigentümergruppen ein ähnliches Bild erkennen (siehe Abbildung 12). In wachsenden Städten ist die gewichtete Leerstandsquote bei beiden Anbietergruppen mit 1,5 bzw. 2,1 % äußerst gering. Auch in stabilen Städten und Gemeinden, in denen in den letzten Jahren keine eindeutige Entwicklungsrichtung vorherrscht, stehen vergleichsweise wenig Wohnungen leer. Einen gleichermaßen deutlichen Sprung verzeichnen die kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter in schrumpfenden Gemeinden. Hier liegt das gewichtete Mittel bei 10,4 bzw. 9,0 %. Bei den regionalisierten Leerstandsauswertungen ist zu beachten, dass der Großteil der privatwirtschaftlich gehaltenen Wohnungen in wachsenden und auch stabilen Städten liegt. Die Fallzahlen in schrumpfenden Gemeinden sind gering.

Hinter diesen Durchschnittswerten verbergen sich jedoch recht unterschiedliche Situationen. Eine Detailauswertung der Leerstandsquoten pro Anbieter zeigt, dass fast kein privatwirtschaftliches Unternehmen einen nennenswerten Leerstand hat. Bei den kommunalen Wohnungsanbietern gibt es hingegen einige Unternehmen, die größere Teile ihrer Wohnungen nicht vermieten können: Rund 14 % der kommunalen Wohnungsanbieter weisen einen

(10) 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. Das bewirkt, dass die Leerstandsangaben von Unternehmen mit großen Beständen stärker ins Gewicht fallen.

Abbildung 12

Gewichtete Leerstandsquote der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter differenziert nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden



n (komm.) = 1,53 Mio. WE
n (privatw.) = 0,5 Mio. WE

Fazit

In den letzten Jahren haben Bund, Länder und Kommunen große Anstrengungen unternommen, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Der Wohnungsneubau wurde forciert, die Finanzmittel für den sozialen Wohnraum deutlich aufgestockt. Weitere Impulse für den Wohnungsbau werden von dem jüngst beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz erwartet. Darüber hinaus wurden die mietrechtlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Auch wenn sich inzwischen die Mietpreisteigerungen abgeschwächt haben, bleibt die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten sowie von Haushalten mit Vermittlungsschwierigkeiten eine Herausforderung. Die Höhe der Wohnungsmieten und insbesondere die Mietsteigerungen sind zentrale Punkte der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion.

Der Mietwohnraum in Deutschland wird von verschiedenen Vermietergruppen bereitgestellt. Diese unterscheiden sich in Bezug auf Aufgabe, unternehmerisches Selbstverständnis und räumliches Aktionsfeld. Die Befragungsergebnisse liefern einen Einblick in die Verhaltensweisen der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter und die Bewirtschaftungsstrategien ihrer Wohnungsbestände.

Die Ergebnisse der Kommunalbefragung belegen, dass die kommunalen Wohnungsanbieter ihre Wohnungen zum Großteil unterhalb der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Deutschland anbieten und ihre Mieten zwar anheben, dies aber vergleichsweise moderat tun. Sie bedienen insbesondere Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Damit werden sie dem kommunalen Auftrag zur Versorgung der lokalen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gerecht.

Die privatwirtschaftlichen Unternehmen vermieten Wohnraum in allen Preiskategorien. Sie tragen damit auch zur Versorgung von Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bei, bieten aber gleichzeitig Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte an. Ihre Mieterhöhungen fallen insgesamt etwas stärker aus. Bei der Einordnung von Mietpreisen ist zu beachten, dass die Miethöhe in hohem Maße von Lage, Ausstattung und Zustand abhängig ist. Die in der Gesamtheit steigenden Mieten sowie die niedrigen Leerstandsquoten unterstreichen die gute Marktsituation, die gegenwärtig sowohl für die kommunalen als auch für die privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter an vielen Orten vorherrscht.

Für Menschen mit niedrigem Einkommen und Schwierigkeiten, sich am freien Wohnungsmarkt selbst zu versorgen, ist das Angebot an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von besonderer Bedeutung. Trotz der Anstrengungen der letzten Jahre gibt es hierzulande insbesondere in den Ballungsräumen noch immer zu wenig bezahlbaren Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensgruppen. Viele Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen leisten durch ihre großen Anteile gebundener Wohnungen und die Mietpreisgestaltung ihrer eigenen Wohnungen einen erheblichen Beitrag zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Auch die privatwirtschaftlichen Unternehmen verfügen über sozialen Wohnungsbestand und tragen damit zur Versorgung von einkommensschwächeren Miethaushalten bei.



Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland
Ergebnisse einer BBSR-Befragung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2021
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter stellen mit einem Bestand von 3,15 Mio. Wohnungen die größte professionelle Vermietergruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Im Jahr 2018 führte das BBSR erstmals eine Befragung dieser Anbietergruppe durch. Neben wichtigen Grundlagenerfahrungen für weitere Befragungen konnten Informationen zu 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen mit insgesamt rund 700.000 Wohnungen erfasst werden. Die Befragungsteilnehmer machten zu ihren Unternehmen und Wohnungsbeständen umfassende Angaben: Unter anderem wurden Strukturmerkmale des Bestandes, die Praxis der Mietengestaltung sowie die Investitions- und Neubautätigkeit abgefragt. Zentrales Ergebnis ist die Heterogenität der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter, die sich unter anderem von der Bandbreite der Unternehmensgrößen, Betriebsformen und Unternehmenszielen ableiten lässt.



Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen
Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018, Hrsg.: BBSR, Bonn 2021
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

In Deutschland befinden sich rund 2,3 Mio. Wohnungen in kommunaler Hand. Diesen Wohnungen kommt eine besondere wohnungspolitische Bedeutung zu. Das BBSR erhebt seit 2009 im regelmäßigen Turnus von drei Jahren Informationen zur Eigentümergruppe der Kommunen und zu ihren Wohnungsbeständen. Die BBSR-Befragungen erfassen aufgrund der hohen Rücklaufquoten einen Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes. Die Analysen der Kommunalbefragung 2018 erfolgten bei einem Rücklauf von 49 % auf der Grundlage der Angaben von 918 Kommunen mit insgesamt 1,65 Mio. kommunalen Wohnungen. Schwerpunkte der aktuellen Befragung waren die Mietengestaltung, die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes sowie Bestandsinvestitionen.

Herausgeber

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

Ansprechpartnerin / Ansprechpartner

Gudrun Claßen
gudrun.classen@bbr.bund.de

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de

Redaktion

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Satz und Gestaltung

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 16/2021

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-98655-052-3

Bonn, November 2021

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter