



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
29/2025

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

von

Dr. Holger Cischinsky
Dr. Max-Christopher Krapp
Nikolas Daub
Rupert Eisfeld
Günter Lohmann
Galina Nuss
Hendrik Schäfer
Dr. Philipp Deschermeier
Martin Vaché
Markus Rodenfels



Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

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 WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Jonathan Franke (Projektleitung)
jonathan.franke@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat W I 1 „Grundsatzangelegenheiten Immobilienmarkt,
Digitalisierung und Forschung des Wohnungswesens“
Dr. Steffen Bollacke

Auftragnehmer

Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt
Dr. Holger Cischinsky
h.cischinsky@iwu.de

Dr. Max-Christopher Krapp
Nikolas Daub
Rupert Eisfeld
Günter Lohmann
Galina Nuss
Hendrik Schäfer
Dr. Philipp Deschermeier
Martin Vaché
Markus Rodenfels

Stand

November 2024

Satz und Layout

Abeler Bollmann Werbeagentur, Wuppertal

Bildnachweis

Titelbild: Abeler Bollmann Werbeagentur/Sönke Bollmann. Fotocredits: Cheng Lin (unsplash.com), Ján Jakub Naništa (unsplash.com), Joergelman (pixabay.com), Jonas Denil (unsplash.com), msan10 (istock.com), Pierre Châtel-Innocenti (unsplash.com), roketpik (pixabay.com)

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H.; Deschermeier, P.; Vaché, M.; Rodenfels, M., 2025: Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 29/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/k8v5-v452>

DOI 10.58007/k8v5-v452
ISSN 1868-0097

Bonn 2025

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Summary	14
1 Einleitung	22
2 Forschungsdesign, Erhebungsmethodik und -durchführung	25
2.1 Terminologische Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes	25
2.2 Fragebögen	26
2.3 Erhebungsmethodik und -durchführung	26
3 Umfang der Untersuchungsgruppen Gebäude, Mietwohnungen und Privateigentümer	30
4 Strukturdaten	33
4.1 Gebäude- und mietwohnungsbezogene Strukturdaten	33
4.2 Eigentümerbezogene Strukturdaten	51
5 Anlageverhalten	61
5.1 Investive Erwerbe	61
5.2 Erwerbsmotive	62
5.3 Selbstnutzung in ungeteilten Gebäuden	65
5.4 Anschaffungskosten und Finanzierung	66
5.5 Leerstand	70
5.6 Wirtschaftlichkeit	72
5.7 Kauf- und Verkaufsabsichten	75
6 Bewirtschaftungsverhalten	77
6.1 Verwaltung	77
6.2 Auswahl der Mieterinnen und Mieter	80
6.3 Festlegung der Miethöhe und Mieterhöhungsverhalten	85
7 Bestandsinvestitionen: Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	100
7.1 Umfang der Bestandsinvestitionen	100
7.2 Finanzierung von Bestandsinvestitionen	110
7.3 Beweggründe für Bestandsinvestitionen	114
8 Fazit	117
Literaturverzeichnis	120
Abbildungsverzeichnis	121
Tabellenverzeichnis	123

Kurzfassung

Zielsetzung der Studie

Privatpersonen als Vermieter von Wohnraum sind mit einem Marktanteil von rund zwei Dritteln die quantitativ bedeutsamste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Dennoch stehen kaum statistisch belastbare Informationen zu dieser Anbietergruppe, deren Bestände und der mit diesen Beständen verfolgten Strategien in Bezug auf die Bewirtschaftung, auf bauliche Maßnahmen und auf den weiteren Erwerb oder die Veräußerung von Vermietungsobjekten zur Verfügung. Die jährliche Bautätigkeitsstatistik der Statistikämter von Bund und Ländern stellt beispielsweise keine eigenständigen Daten zu Privatvermietern von Wohnraum bereit. Und auch wenn die in den Zensus eingebettete jüngste Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) immerhin die Identifizierung und Quantifizierung der von dieser Eigentümergruppe gehaltenen Bestände erlaubt, sind Auswertungen nur nach wenigen grundlegenden Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmalen möglich. Aus regelmäßig durchgeführten Mehrthemen-Repräsentativbefragungen wie der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation, der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) gehen ihrer Konzeption folgend ebenfalls allenfalls bruchstückhafte Informationen über Privatpersonen als Wohnraumvermieter hervor.

Um die skizzierten Informationsbedarfe zu diesem Anbietersegment zu decken, sind daher eigene spezifische (Repräsentativ-) Erhebungen erforderlich. Eine solche fand schwerpunktmäßig 2011 im Rahmen des im Auftrag des BBSR bearbeiteten Forschungsprojekts „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ statt (vgl. Cischinsky et al. 2015). Die damalige Untersuchung deckte die Kleinteiligkeit und Heterogenität dieses Anbietersegments sowie auffällige Ost-West-Unterschiede etwa hinsichtlich des Gebäudebaualters, der Erwerbsart und der (bisherigen) Haltedauer auf. Darüber hinaus wies die Untersuchung nach, dass Privateigentümer die Mieten verhältnismäßig selten erhöhen und bauliche Maßnahmen eher reaktiv und unter fast ausschließlichem Einsatz von Eigenkapital angehen. Seit dieser Untersuchung haben sich jedoch sowohl der Mietwohnungsmarkt als auch die gesamtwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen spürbar verändert, sodass eine erneute Datenerhebung angezeigt war. Die vorliegende empirische Untersuchung, wiederum in Gestalt einer schriftlich-postalischen Repräsentativbefragung von Privateigentümern, entspricht diesem Aktualisierungserfordernis für das Mehrfamilienhaussegment, indem sie einen aktualisierten differenzierten empirischen Überblick über die Struktur der Bestände und ihrer Eigentümer gibt sowie deren Handlungsweisen in den Bereichen Anlage, Bewirtschaftung und Bestandsinvestition im Lichte der veränderten Rahmenbedingungen unter die Lupe nimmt.

Erhebungsmethodik und Durchführung

Das Forschungsdesign der vorliegenden Untersuchung mitsamt Erhebungsmethodik und -durchführung ist eng an die bewährte Vorgehensweise der Vorgängererhebung angelehnt. Erneut wurden Mehrfamilienhäuser im Gebäudeeigentum sowie Mehrfamilienhauswohnungen in nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Gebäuden im Eigentum von Privatpersonen im Zuge eines mehrstufigen Ziehungsverfahrens unter Wahrung des Zufallsprinzips ausgewählt. Die Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern erfolgte über insgesamt 221 in das Projekt eingebundene und bundesweit verteilte kommunale Grundsteuerstellen. Diese schickten nach Feststellung der Eigentümer zuvor gezogener Mehrfamilienhausanschriften diesen die Befragungsunterlagen via Adressmittlung zu, wodurch abgabenordnungsrechtliche Vorgaben befolgt wurden und gegenüber dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) als datenverarbeitende Stelle die Anonymität der Befragungsteilnehmer und ihrer Vermietungsobjekte gewahrt blieb. Insgesamt schrieben die teilnehmenden Grundsteuerstellen im Zeitraum von November 2021 bis September 2022 23.084 Eigentümer an, worunter mangels vorherigen Ausselektierens sich in unbekannter, aber vermutlich erheblicher Größenordnung auch untersuchungsirrelevante Eigentümer wie etwa institutionelle Vermieter oder Privateigentümer von aus

schließlich selbstgenutzten Objekten befanden. Zusammen mit der Nichtteilnahme an der freiwilligen Befragung erklärt dies, warum der untersuchungsrelevante und auswertbare Fragebogenrücklauf bei „nur“ 1.239 lag. Der Rücklauf teilt sich dabei in 850 Fälle von Gebäudeeigentum und in 389 Fälle von Wohnungseigentum (in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern) auf, wofür jeweils spezifische Fragebogenversionen zum Einsatz kamen.

Im Zuge der Datenaufbereitung wurde unter anderem ein spezifisches Gewichtungsverfahren implementiert, das repräsentative Auswertungen in Bezug auf Gebäude, Mietwohnungen und auf die Privateigentümer selbst zulässt und dabei berücksichtigt, dass zwischen Gebäuden, Wohnungen und Eigentümern aufgrund unterschiedlicher Gebäudegrößen und der Möglichkeit von Mehrfach- und Miteigentum nicht notwendigerweise wechselseitig eindeutige Beziehungen zueinander bestehen.

Befragungsergebnisse

Umfang der Untersuchungsgruppen Gebäude, Mietwohnungen und Privateigentümer

Den Hochrechnungen aus den erhobenen Befragungsdaten zufolge gibt es in Deutschland 2,3 Mio. Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern, wobei 62 % dieser Gebäude ungeteilt und 38 % nach WEG geteilt sind. In diesen Gebäuden befinden sich 11,4 Mio. Mietwohnungen in der Hand von Privateigentümern. Letztere setzen sich aus 5,2 Mio. Personen zusammen, von denen mit 71 % die weit überwiegende Mehrheit ausschließlich Wohnungseigentum hat. Ein Anteil von 22 % verfügt dagegen ausschließlich über Gebäudeeigentum. Nur 8 % der Privateigentümer haben sowohl in ungeteilten als auch in geteilten Mehrfamilienhäusern Eigentum an Mietwohnungen.

Standort, Vermietungsart und bauliche Merkmale der untersuchten Bestände

Die Gebäude und Mietwohnungen von Privateigentümern liegen überwiegend in Westdeutschland (hier verstanden als früheres Bundesgebiet ohne Berlin), außerhalb von Großstädten, aber dennoch in städtisch geprägten Kreisen, in wachsenden Wohnungsmärkten und in Städten und Gemeinden mit mittleren wohngeldrechtlichen Mietenstufen.

Mit 91 % wird die weit überwiegende Mehrzahl der in privater Hand befindlichen Mehrfamilienhausmietwohnungen marktüblich vermietet. Alle anderen betrachteten Arten der Vermietung, konkret die Vermietung als Sozialwohnung, die unentgeltliche bzw. stark verbilligte Überlassung und die Vermietung in gesonderter Form (z. B. Vermietung von möbliertem Wohnraum, Kurzzeitvermietung), kommen ebenso wie die Leerstandsquote jeweils auf Anteilswerte im unteren einstelligen Prozentbereich.

Die Gebäudegrößenverteilung ist durch eine starke Rechtsschiefe geprägt, denn 72 % der untersuchten Mehrfamilienmietshäuser von Privateigentümern sind gemessen an der Wohnungszahl kleine Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen, während beispielsweise Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen nur auf einen Anteil von 8 % kommen. Auffällig ist, dass ungeteilte Gebäude zu 81 % weitaus häufiger in der kleinsten Größenklasse („bis sechs Wohnungen“) vertreten sind als nach WEG geteilte Gebäude, für die das nur in 57 % der Fälle zutrifft. Umgekehrt haben geteilte Gebäude einen spürbar größeren Anteil in der größten hier betrachteten Gebäudegrößenklasse ab 13 Wohnungen (15 %), während bei ungeteilten Gebäuden der korrespondierende Anteil bei gerade einmal 3 % liegt. Geteilte Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern weisen folgerichtig eine durchschnittlich höhere Wohnungszahl auf als ungeteilte Objekte.

Was die Baujahresverteilung angeht, sticht ins Auge, dass nur 5 % der betrachteten Gebäude in die zum Befragungszeitpunkt etwa 18 Kalenderjahre umfassenden Baujahre nach 2004 fallen, wohingegen die nur aus 15 Kalenderjahre bestehende Baujahresklasse „1990 bis 2004“ auf einen viermal so hohen Anteil von 20 % kommt. Etwa die gleiche quantitative Bedeutung nimmt die Baujahresklasse bis 1918 ein (19 %). Unter den übrigen betrachteten Baujahresklassen besitzen die Jahrgänge 1958 bis 1968 und 1969 bis 1978 mit Anteilen von 16 % und 14 % ebenfalls eine relativ große Bedeutung. Hinter der Baujahresverteilung für alle Untersuchungsgebäude zusammengefasst verbergen sich sowohl in Bezug auf die Eigentumsform als auch hinsichtlich der Gebäudelage in West- und Ostdeutschland große strukturelle Unterschiede. Während die Baujahre bis 1957 im Fall von ungeteilten Gebäuden auf einen Anteil von 46 % kommen, liegt der betreffende Anteil im Fall von geteilten Gebäuden gerade einmal bei 20 %, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass erst seit 1951 einzelne Wohnungen in einem (geteilten) Gebäude veräußerbar sind. Der Ost-West-Vergleich bringt hervor, dass im Ostteil Deutschlands aus historischen Gründen die mittleren Baujahre von 1949 bis vor der Wiedervereinigung mit 13 % eine ungleich geringere quantitative Bedeutung als im Westteil Deutschlands haben, wo das anteilige Gewicht dieser Baujahre bei 51 % liegt.

In Bezug auf die Heizungsart dominieren im betrachteten Gebäudesegment Block- und Zentralheizungen mit einem Anteil von 70 %, gefolgt von Etagenheizungen (17 %) und Fernheizungen (11 %), wobei Letztere in geteilten Gebäuden mit 18 % einen mehr als doppelt so hohen Anteil einnehmen wie in ungeteilten (7 %). Das Gros der untersuchungsrelevanten (und nicht fernbeheizten) Gebäude wird fossil, vor allem mit Erdgas, beheizt. Die zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele erforderliche Umstellung auf regenerative Heizenergieträger steht im hier betrachteten Gebäudesegment somit in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle noch aus.

Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt 72 qm groß. Die mittleren Wohnflächen folgen in Abhängigkeit des Gebäudebaujahres dabei einem U-förmigen Verlauf mit höheren Werten in den ältesten und vor allem den jüngsten Baujahren sowie niedrigeren Werten bei den nach dem zweiten Weltkrieg, aber vor der Wiedervereinigung fertiggestellten Gebäuden.

Erwerb und dahinterstehende Eigentümer

In West-, aber auch und vor allem in Ostdeutschland dominieren im betrachteten Privatvermietersegment investive Erwerbe, und zwar von Gebäude- wie von Wohnungseigentum. So wurden im Ostteil Deutschlands beispielsweise 69 % der ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser und 96 % der zur Vermietung genutzten Eigentumswohnungen käuflich erworben. Erbschaften und Schenkungen bzw. Übertragungen sind insbesondere bei den ungeteilten Gebäuden und dabei vor allem in Westdeutschland ebenfalls von Bedeutung und kommen dort auf einen Gesamtanteil von 45 %. Eine historisch begründete ostdeutsche Besonderheit ist die Erwerbsart „Rückübertragung“, die auf immerhin 6 % der dortigen ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser zutrifft.

Die Erwerbszeitpunkte von Gebäudeeigentum liegen im Mittel 20,4 Jahre und damit rund sechs Jahre länger zurück als die von Wohnungseigentum (14,4 Jahre), was auf unterschiedliche Transaktionshäufigkeiten hindeutet und worin sich auch das tendenziell höhere Baualter ungeteilter Gebäude sowie die Besonderheit widerspiegelt, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen auf dem Gebiet der früheren DDR erst ab den 90er Jahren möglich ist. Erwartungsgemäß manifestiert sich die unterschiedliche historische Entwicklung zwischen West- und Ostdeutschland auch in den Erwerbszeitpunkten, die im Ostteil Deutschlands im Mittel weniger weit zurückliegen als im Westteil.

Die in dieser Untersuchung betrachteten Objekte in Gebäude- wie auch in Wohnungseigentum gehören in der Mehrzahl der Fälle Einzelpersonen, gefolgt von Ehepaaren und im Regelfall kleinen Erbengemeinschaften und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). Die beiden zuletzt genannten Eigentümergruppen sind allerdings fast nur im Fall von Gebäudeeigentum vorzufinden, wobei GbRs gerade in Ostdeutschland ein nicht zu vernachlässigendes Gewicht zukommt: 22 % der in Ostdeutschland stehenden ungeteilten Mehrfamilienhäuser gehören GbRs.

Im Allgemeinen befinden sich die betrachteten Objekte in nicht allzu großer Entfernung vom Wohnsitz ihres Eigentümers. Im Fall von Gebäudeeigentum lebt sogar in jedem vierten Gebäude der Eigentümer selbst. Größere Entfernungen zwischen dem Objektstandort und dem Wohnort des befragten Privateigentümer sind dagegen bei Gebäuden in Ostdeutschland nicht selten, wobei es sich bei den betreffenden Eigentümern dann weit überwiegend um in Westdeutschland Lebende handelt.

Eigentümerbezogene Strukturdaten

Verlagert man den Fokus von der Gebäude- bzw. Mietwohnungs- und damit von der Objektebene auf die der Eigentümer, lassen sich in Bezug auf die Bestandsumfänge, die Altersstruktur, die Einkommensverhältnisse und die berufliche Stellung der Privateigentümer zwar durchaus Tendenzen erkennen. Dahinter verbergen sich aber nicht zu vernachlässigende Unterschiede, die die Heterogenität dieser Anbietergruppe unterstreichen.

Die meisten der hier betrachteten Privateigentümer haben nur an einer einzigen Mehrfamilienhausmietwohnung Eigentum, wobei es sich hierbei weit überwiegend um eine als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnung handelt. Die zweitwichtigste Eigentümergruppe bilden diejenigen, deren untersuchungsrelevantes Eigentum sich ausschließlich auf ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser mit insgesamt nur 2 bis 5 Mietwohnungen erstreckt. Größere Bestände mit mehr als 15 Mietwohnungen finden sich nur bei 3 % aller Privateigentümer, was die Kleinteiligkeit der Besitzstruktur dieser Anbietergruppe mit ihrer Dominanz von einer bzw. wenigen Mietwohnungen je Eigentümer reflektiert.

Diese Kleinteiligkeit spiegelt sich auch im Einkommen wider, das Privateigentümer aus ihrem Vermietungsgeschäft realisieren. Auch wenn 9 % der hier betrachteten Privateigentümer nach Abzug von Zinsaufwendungen, aber vor Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung monatliche Vermietungseinkünfte im fünfstelligen Bereich erzielen, kommen zwei von drei Privateigentümer auf weniger als 1.500 Euro im Monat. Bezogen auf das gesamte Nettoeinkommen macht das der Vermietungstätigkeit zuzurechnende Einkommen der Privateigentümer dabei in grober Annäherung ungefähr ein Drittel aus. Nicht weiter überrascht der Umstand, dass Privateigentümer im Regelfall höheren Einkommensgruppen angehören. Ebenfalls wenig überraschend ist das Ergebnis, wonach fast alle Privateigentümer erwerbstätig sind oder waren. Der vergleichsweise hohe Anteil von Selbstständigen und Freiberuflern dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass diese ihre Altersvorsorge (auch) auf Immobilien stützen. Darüber hinaus könnten Selbstständige und Freiberufler als unternehmerisch Tätige generell eine größere Affinität haben, in Vermietungsobjekte zu investieren und sich als Vermieter zu betätigen.

Der sehr hohe Anteil von Erwerbstätigen bzw. Ruheständlern unter den Privateigentümern manifestiert sich in einer Altersstruktur, die sich durch eine starke Betonung mittlerer und älterer Jahrgänge auszeichnet. Drei von vier Privateigentümer sind zwischen 45 und 74 Jahre alt, das Durchschnittsalter liegt bei fast 60 Jahren.

Investive Erwerbe, Erwerbsmotive und Selbstnutzung in ungeteilten Gebäuden

58 % der ungeteilten Gebäude und 83 % der Mietwohnungen in geteilten Gebäuden gelangten investiv, also durch Kauf oder Bau in den Besitz der Privateigentümer. Für nach 2017 investiv erworbene ungeteilte Gebäude liegt der Anteil sogar bei 69 %, während er bei Mietwohnungen stabil bei etwa 80 % liegt. Privateigentümer investieren anteilmäßig etwas häufiger in ländlichen als in städtischen Gebieten. Ebenso ist der Anteil von investiv erworbenem Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentum auch in schrumpfenden oder stagnierenden Gemeinden höher als in wachsenden Gemeinden: Mehr als 80 % des nach 2017 erworbenen und zu Vermietungszwecken gehaltenen Wohn- bzw. Gebäudeeigentums von privaten Vermietern in diesen Gemeinden wurde investiv erworben. Im städtischen Raum wird hingegen ein vergleichsweise hoher Anteil an Objekten vererbt oder verschenkt, besonders bei ungeteilten Gebäuden. So wurden beispielsweise nur 64 % der nach 2017 erworbenen und im städtischen Raum gelegenen ungeteilten Gebäude investiv erworben.

Bei der Auswertung von Erwerbsmotiven bei investiv erworbenen Objekten zeigt sich eine mit der Vorgängerbefragung vergleichbare Motivlage, die durch die herausragende Bedeutung von vermietbarem Wohnraum für die private Altersvorsorge geprägt ist: Für Privateigentümer steht die Alterssicherung unter den Erwerbsmotiven an erster Stelle, denn für jeweils über 80 % aller investiv erworbenen Gebäude bzw. Mietwohnungen war die Alterssicherung ein wichtiges oder sehr wichtiges Motiv für den privaten Gebäude- und Wohnungserwerber, dicht gefolgt von der angenommenen Sicherheit der Anlageform (jeweils Anteile von über 75 %). Diese Motivlage zeigt sich auch in der hohen Bedeutung, die einer erwarteten Wertstabilität bzw. Werterhaltung zugemessen wurde in Kombination mit einer schwach ausgeprägten Absicht zum Wiederverkauf.

Letztlich war auch die (teilweise) Selbstnutzung eine häufige Motivation beim investiven Erwerb ganzer Gebäude. Für 34 % dieser Erwerbsfälle war die Selbstnutzung eine „wichtige“ oder „sehr wichtige“ Motivation. Die Analyse zeigt, dass 28 % der untersuchten ungeteilten Gebäude selbstgenutzt werden, wobei der Großteil in Westdeutschland liegt (89 %). Zudem handelt es sich bei selbstgenutzten Gebäuden sowohl im Westen (93 %) als auch im Osten (97 %) überwiegend um kleinere Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen. Dabei liegen ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser mit Selbstnutzung durch den privaten Eigentümer im Westen zu 84 % im städtischen Raum, im Osten dagegen zu zwei Dritteln.

Anschaffungskosten und Finanzierung

In ungeteilten Gebäuden sind die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger als in geteilten Gebäuden und der Unterschied zwischen neuem und bestehendem Wohnraum ist hier geringer. Die Erwerbsnebenkosten sind bei bestehendem Wohnraum etwa 3 bis 4 Prozentpunkte höher als bei Neubauten, was vermutlich durch Maklergebühren bedingt ist. Bei Bestandsgebäuden sind die anteiligen Kosten für Grund und Boden höher; insbesondere bei ungeteilten Gebäuden beträgt der Unterschied des Kostenanteils von Grund und Boden zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden 18 Prozentpunkte.

Die Kostenstruktur beim investiven Erwerb von Wohnraum unterscheidet sich auch danach, ob überhaupt Kosten für Grund und Boden entstehen. Viele Eigentümer, insbesondere bei Bestandswohnungen, können keine genauen Angaben zu diesen Kosten machen, während bei Neubauten oft ein unbebautes Grundstück gekauft wird. Der Einsatz von Fremdkapital ist bei den meisten Erwerben üblich, jedoch wurde ein signifikanter Anteil der nach 2017 erworbenen Bestandsgebäude und Wohnungen in geteilten Bestandsgebäuden ohne Fremdkapital erworben (23 % bzw. 22 %). Mit 35 % ist ein noch höherer Anteil von ohne Fremdkapital erworbenen Mietwohnungen bei Erwerben von Eigentumswohnungen nach 2017 zu beobachten, was insgesamt auf sehr zahlungskräftige Käufergruppen hinweist. Gleichzeitig existiert häufig noch ein hoher Anteil an nicht getilgtem Fremdkapital, insbesondere bei Bestandsgebäuden, die nach 2017 erworben wurden. Dies birgt ein potenzielles Risiko für Kreditausfälle, da steigende Zinsen die Refinanzierung erschweren.

Leerstand, Wirtschaftlichkeit sowie Kauf- und Verkaufsabsichten

Die Leerstandsquote von privat vermieteten Mietwohnungen liegt in ungeteilten Untersuchungsgebäuden bei 2,5 % und in geteilten Gebäuden sogar nur bei 0,7 %. Im Vergleich zum Gesamtmarkt, für den die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022 eine Leerstandsquote von 4,5 % ausweist, zeigt sich daher eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote bei privaten Vermietungen, was auf einen hohen Vermietungserfolg der Privateigentümer hinweist. Die Leerstände im privaten Vermietungssegment konzentrieren sich überwiegend auf die Baujahre zwischen zweitem Weltkrieg und Wiedervereinigung, wohingegen in neueren Gebäuden mit Baujahr ab 2005 kaum Leerstände zu verzeichnen sind. Regional zeigen sich Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, wobei im Westen in ungeteilten Gebäuden anteilig weniger Wohnungen leer stehen als im Osten, dort jedoch anders als im Westen überhaupt keine Leerstände im Eigentumswohnungssegment gemeldet wurden.

Der ökonomische Erfolg von Immobilieninvestitionen wird von den meisten Privateigentümern positiv bewertet, denn bei nur 10 % der ungeteilten Mehrfamilienmiethäuser und bei sogar nur 3 % der als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnungen gehen die Privateigentümer auf lange Sicht hin von geringeren Einnahmen als Ausgaben aus. Bei lediglich 7 % der Gebäude und 4 % der Wohnungen erwarten die Privateigentümer eine inflationsbereinigte Wertminderung. Auffällig ist, dass die wirtschaftliche Lage besser eingeschätzt wird, je größer die Gemeinden und je höher die wohngeldrechtliche Mietenstufe der Gemeinde ist. Das Gleiche gilt für wachsende gegenüber schrumpfenden oder stagnierenden Gemeinden. Dagegen ist es für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit eher unerheblich ob das Gebäude- bzw. Wohnungseigentum im städtischen oder ländlichen Raum liegt. Ein Unterschied besteht zudem zwischen Ost- und Westdeutschland, wobei die Eigentümer von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Osten deutlich häufiger nur eine Kostendeckung erwarten (33 %) als im Westteil Deutschlands (19 %). Die Einschätzungen zur Wertentwicklung sind über die betrachteten Gebietsabgrenzungen insgesamt volatiler, aber vergleichbar mit den Ergebnissen zur Einnahmen- und Ausgabensituation. Vor allem in wachsenden Gemeinden mit hohen Mieten erwarten Privatvermieter einen inflationsbereinigten Wertzuwachs ihres Gebäude- bzw. Wohnungseigentums.

Laut den hochgerechneten Befragungsergebnissen beabsichtigen 17 % der Privateigentümer, zusätzliche Mietwohnungen zu kaufen, während nur 5 % einen Verkauf planen. Dabei steigt die Kaufbereitschaft mit der Anzahl der bereits im Eigentum befindlichen Wohnungen: 42 % der Eigentümer mit 16 bis 30 Wohnungen und 38 % derjenigen mit über 31 Wohnungen wollen zukaufen. Reine Wohnungseigentümer zeigen insgesamt mehr Kaufabsichten (18 %) als reine Gebäudeeigentümer (9 %), was möglicherweise auf ihr jüngeres Alter und den stärkeren Investitionscharakter im Fall von Wohnungseigentum zurückzuführen ist. Verkaufsabsichten sind insgesamt selten und steigen dabei ebenfalls mit dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen an.

Organisation der Verwaltung der Gebäude bzw. Wohnungen

Die Verwaltung des Gebäudes unterscheidet sich zwischen den beiden Befragtengruppen, da Wohnungseigentümer grundlegend den Vorgaben des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) unterliegen und eine Koordination mit den weiteren Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist, während dies bei Gebäudeeigentümern nicht der Fall ist. Hinsichtlich der Gebäudeeigentümer ist festzustellen, dass nur bei 20 % der ungeteilten Gebäude ein Verwalter beauftragt wird. Besonders relevant für die Frage der Beauftragung ist der Hauptwohnsitz des befragten Eigentümers. Während Gebäudeeigentümer, die im selben Gebäude wohnen, nur sehr selten einen Verwalter beauftragen (5 %), steigt der Anteil mit größer Distanz deutlich an. Bei Gebäudeeigentümern, die über 200 km entfernt wohnen, liegt der Anteil bei 52 %. Bei geteilten Gebäuden ist die Beauftragung eines Verwalters hingegen die Regel, denn in 75 % der Fälle wurde ein externer Verwalter und in weiteren 15 % der Fälle ein Wohnungseigentümer als Verwalter bestellt. Bei 11 % der geteilten Untersuchungsgebäude wurde hingegen auf die Bestellung eines Verwalters verzichtet.

Auswahl der Mieterinnen und Mieter

Die befragten Privateigentümer haben zumeist angegeben, dass sie bei einem Mieterwechsel bei marktüblich vermieteten Wohnungen eine aktive Mietersuche betreiben (88 %). Hinsichtlich der Vertriebswege wurden eigene Vermietungsanzeigen in einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform zwar am häufigsten genannt, allerdings wird dieser Vertriebsweg lediglich bei 37 % der vermieteten Wohnungen gewählt. Das Vermietungsgeschehen erfolgt demnach hauptsächlich abseits der Online-Vermietungsplattformen, sodass Angebotsmietdatenbanken, die hauptsächlich auf Informationen entsprechender Plattformen basieren, einen sehr substanziellen Teil dieses Segments nicht abbilden können. Als weitere, potenziell auch gleichzeitig genutzte Vertriebswege werden eigene Vermietungsanzeigen in einer Zeitung/Anzeigenblatt (27 %), beauftragte Makler (22 %) oder sonstige Wege (22 %) genutzt. Bei letzterer Kategorie wurde etwa die direkte Ansprache von Nachbarn etc. genannt. Hinsichtlich der Gruppe der Gebäudeeigentümer ist besonders auffällig, dass die

Beauftragung eines Maklers vor allem dann erfolgt, wenn ein Verwalter mit der Wohnungsvermietung beauftragt wurde. Hinsichtlich der Frage, welcher Vertriebsweg letztlich entscheidend war, zeigt sich, dass die eigene Vermietungsanzeige in einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform, Empfehlungen, die eigene Vermietungsanzeige in einer Zeitung/in einem Anzeigenblatt und die Beauftragung eines Maklers zwar in abnehmenden Umfang, jedoch mit 25 bis 17 % zu sehr ähnlichen Anteilen maßgebend waren. Die Vielfältigkeit der Wege und die unterschiedlichen Selektionsmechanismen, die dabei zum Tragen kommen, verdeutlichen die Komplexität bzw. die Hürden bei der Zugänglichkeit von Wohnraum. Zugleich konnte festgestellt werden, dass Mietwohnungen, bei der Empfehlungen für die Mieterfindung maßgebend waren, im Durchschnitt eine niedrigere Miete aufweisen.

Miethöhe

Bei der Analyse der Miethöhe wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit nur marktüblich vermietete Mietwohnungen berücksichtigt. Das zum Erhebungszeitpunkt erhobene Mietniveau der Wohnungen lag bei 7,98 Euro je Quadratmeter, was erwartungsgemäß bei jüngeren Mietverträgen höher, bei älteren Mietverträgen deutlich niedriger lag. Auch bestätigt sich das zu erwartende Muster, dass das Mietniveau bei Wohnungen in wachsenden Kommunen höher als bei Kommunen mit neutraler Wachstumstendenz und insbesondere bei schrumpfenden Kommunen ausfällt.

Im Rahmen der Befragung wurde erhoben, auf welchen Informationsgrundlagen die Festlegung der Miete erfolgte. Hier zeigte sich, dass bei der Festlegung im Kontext der Erstvermietung viele verschiedene Informationsgrundlagen zum Tragen kommen. Insbesondere Mietspiegel stellen eine relevante Informationsgrundlage dar (relevant bei 45 % der Erstvermietungen in Gemeinden mit Mietspiegel), auch wenn diese für Erstvermietungen nicht als bindend anzusehen sind. Bei der Festlegung der Mieten bei Wiedervermietungen und Mieterhöhungen sind deutlich weniger Informationsgrundlagen relevant und Mietspiegel von noch größerer Bedeutung (60 % bei Wiedervermietungen und 80 % bei Mieterhöhungen in Kommunen mit Mietspiegel). Bei Wiedervermietungen ist die Orientierung an der Miete des vorherigen Mietverhältnisses von ähnlich großer Bedeutung.

Staffel- und Indexmieten machen mit 6 bzw. 7 % aller Mietverhältnisse einen kleineren Anteil aus. Die vorliegenden Daten verdeutlichen jedoch, dass insbesondere im Jahr 2021 und in abgeschwächter Form auch im Jahr 2022 deutlich mehr Staffel- und Indexmieten vereinbart wurden. Offensichtlich stellte die anziehende Inflation einen Impuls für die Privateigentümer zur Umstellung der Verträge dar.

Mieterhöhungen

Der Befund der Vorgängerbefragung, dass Privateigentümer im Schnitt relativ selten die Miete erhöhen, wird auch durch die neuen Untersuchungsergebnisse bestätigt. So zeigt sich, dass nur bei 26 % der Mietverhältnisse, die im Jahr 2014 bis 2016 begonnen haben, die Miete nachträglich erhöht wurde. Bei älteren Verträgen steigt der Anteil deutlich an (71 % bei Vertragsbeginn zwischen 2009 und 2013; 64 % bei Vertragsbeginn vor 2009). Somit ist auch bei diesen Verträgen mit circa einem Drittel ein substanzieller Anteil enthalten, der bisher – und vermutlich auch fortdauernd – keine Mieterhöhung erfahren hat.

Als Rechtsgrundlage für Mieterhöhungen wählen Privateigentümer überraschend häufig (42 %) den Weg der einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 557 BGB. Dieser Wert ist beachtlich, da diese Rechtsgrundlage bei anderen Vermietertypen faktisch keine Bedeutung hat. Zugleich impliziert diese Rechtsgrundlage, dass die mietrechtlichen Vorgaben für Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) nicht gelten. Die Auswertungen haben ergeben, dass die durchschnittliche prozentuale Erhöhung bei Mieterhöhungen nach § 557 BGB unabhängig vom Vorhandensein eines Mietspiegels ist, sodass nicht von einer mietrechtlichen Umgehungsstrategie auszugehen ist. Die Analyse der konkreten Anlässe für die Mieterhöhung zeigt zudem, dass häufig auch bei Modernisierungsmaßnahmen Mieterhöhungen nach § 557 BGB ver-

einbart werden. Hinsichtlich der Höhe der Umlagen ist festzustellen, dass einvernehmliche Mieterhöhungen bei durchschnittlich 8,2 % der vorherigen Miete lagen, Erhöhungen nach § 558 BGB bei 11,8 % und Modernisierungsumlagen bei 9,3 %.

Mietausfälle und Kündigungen

Die befragten Privateigentümer haben angegeben, dass bei 7 % der Mietwohnungen innerhalb der letzten drei Jahre vor der Befragung Mietrückstände aufgetreten sind, die durchschnittlich 1.486 Euro betragen haben. Dabei handelt es sich also um einen relevanten Anteil, der auch hinsichtlich der Höhe (durchschnittlich das 3,3-fache der aktuellen Nettomiete) substantiell ist. Mietstundungen auf mietrechtlicher Basis (Corona-Sonderregelung) oder auf einvernehmlicher Basis spielten hingegen keine bzw. nur eine deutlich geringere Rolle (0 % bzw. 2 %). Kündigungen wegen Mietrückständen wurden bei 2 % der Mietwohnungen ausgesprochen.

Bestandsinvestitionen

Bestandsinvestitionen umfassen alle nachträglichen baulichen Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden oder Mietwohnungen. Die Befragung zeigt, dass der Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen, die von den befragten Privateigentümer am Eigentum durchgeführt werden, vor allem auf der Instandhaltung und -setzung weniger auf der Modernisierung liegt. Besonders bei älteren Gebäuden mit Baujahr vor 1990 konzentrieren sich die Investitionen jedoch auch auf die Modernisierung und hier besonders auf energetische Modernisierungsmaßnahmen, wie die Nutzung erneuerbarer Energien und die Wärmedämmung. In neueren Gebäuden ist der Bedarf an solchen Maßnahmen geringer, da diese häufiger bereits über eine gut gedämmte Gebäudehülle und teilweise auch die technische Ausstattung zur Nutzung regenerativer Energien verfügen.

Finanzierung und Motivation

Diejenigen Gebäudeeigentümer, die im Zeitraum zwischen 2018 und 2020 Ausgaben für Bestandsinvestitionen über einer Bagatellgrenze von 2.000 Euro tätigten, verausgabten im Durchschnitt etwas mehr als 50.000 Euro. Zur Finanzierung dieser Ausgaben setzen sie überwiegend auf Eigenkapital. Fremdkapital und Fördermittel spielen eine untergeordnete Rolle, gewinnen jedoch mit steigenden Investitionsvolumen an Bedeutung. Die genutzten Förderprogramme konzentrieren sich auf diejenigen der KfW und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und wurden vor allem für Maßnahmen der energetischen Modernisierung in Anspruch genommen, was sich zum Teil darin begründet, dass Maßnahmen zur Instandhaltung und -setzung nicht staatlich gefördert werden. Zur Entlastung von hohen Investitionskosten machte die überwiegende Mehrheit der Eigentümer Gebrauch von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, vor allem in Form von Erhaltungsaufwendungen.

Wie zu erwarten, hängen die Investitionsstrategien, die Privateigentümer von Mietwohnungen in ungeteilten Mehrfamilienhäusern verfolgen, in hohem Maß vom Baujahr und der aktuellen baulichen Qualität des Gebäudes ab. Zu den genannten Hauptmotiven für Bestandsinvestitionen zählen der Erhalt der Gebäudesubstanz, die Sicherung und Verbesserung der Vermietbarkeit sowie die Reduktion des Energieverbrauchs. Finanzielle Anreize wie Mieterhöhungen oder steuerliche Vorteile sind nach Angaben der Befragten weniger entscheidend. Ein Drittel der Eigentümer ungeteilter Gebäude, die zwischen 2018 und 2020 keine größeren Investitionen tätigten, planen dies für die kommenden Jahre, ein Indiz, dass viele Eigentümer eine vorausschauende Investitionsstrategie verfolgen und nicht nur ad-hoc Maßnahmen am Gebäude vornehmen.

Hindernisse für Investitionen

Ebenfalls rund ein Drittel der befragten Gebäudeeigentümer investierte innerhalb der letzten drei Jahre nicht in größerem Umfang in den Bestand. Dies ist nach Angaben der meisten Befragten auf eine gute Gebäudesubstanz zurückzuführen, die Bestandsinvestitionen überflüssig mache. Hindernisse wie fehlendes Kapital oder mangelnde Rentabilität stellten nur für eine Minderheit der Eigentümer ein Problem dar. Eher vernachlässigbar bei der Entscheidung, nicht in den Bestand zu investieren, sind aus Sicht der Befragten Auflagen, wie sie durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. seit dem 1. November 2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestehen. Subjektive Faktoren wie das Alter des Eigentümers beeinflussen ebenfalls die Entscheidung, nicht zu investieren, wobei dies für Gebäudeeigentümer eine größere Rolle spielt als für Wohnungseigentümergemeinschaften. In Wohneigentümergemeinschaften führen dagegen vermutlich unterschiedliche Ansichten der Eigentümer über den Investitionsdarf dazu, dass nicht in den Bestand investiert wird. So gab ein Viertel der befragten Wohnungseigentümer in geteilten Gebäuden mit Investitionen ins Gemeinschaftseigentum, die im Zeitraum 2018 bis 2020 die Bagatellgrenze von 2.000 Euro nicht überstiegen, an, dass deshalb nicht mehr investiert wurde, weil die Stimmenmehrheit der Wohneigentümergemeinschaft keinen Investitionsbedarf sah. Und in 7 % der geteilten Gebäude ohne nennenswerte Bestandsinvestitionen zwischen 2018 und 2020 hielten einige Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft Maßnahmen für nicht rentabel.

Summary

Objectives of the study

With a market share of around two thirds, non-institutional landlords of residential space – hereinafter called "private owners" – are quantitatively the most important group of providers on the German rental housing market. However, there is hardly any statistically reliable information available on this group of providers, their portfolios and the strategies they pursue with these portfolios with regard to management, construction measures and the further acquisition or sale of rental properties. For example, the annual construction activity statistics of the federal and state statistical offices do not provide independent data on private owners. And even if the most recent building and dwelling census (GWZ), which is embedded in the census, at least allows for the identification and quantification of the stock held by this group of owners, analyses are only possible according to a few basic dwelling or building characteristics. Regularly conducted multi-topic representative surveys such as the additional microcensus survey of 2022 concerning the housing situation, the Sample Survey of Income and Expenditure (EVS) and the Socio-Economic Panel (SOEP) also provide at best fragmentary information on private individuals as landlords.

In order to cover the outlined information requirements for this provider segment, specific (representative) surveys are therefore necessary. Such a survey was conducted in 2011 as part of the research project "Private owners of rental flats in multi-family houses" commissioned by the BBSR (Cischinsky et al. 2015). The study revealed the fragmentation and heterogeneity of this provider segment, as well as striking east-west differences, for example in terms of the age of the building, the type of purchase and the (previous) holding period. The study also found that private owners relatively rarely increase rents and tend to be reactive in their approach to construction, almost exclusively using their own capital. Since that study, however, both the rental housing market and the macroeconomic and housing policy framework have changed significantly, necessitating a new data collection. The present empirical study, again in the form of a written postal representative survey of private owners, meets this need for updating for the multi-family dwelling segment by providing an updated, differentiated empirical overview of the structure of portfolios and their owners, as well as examining their behaviour in the areas of investment, management and portfolio investment in the light of the changed framework conditions.

Survey methodology and implementation

The research design of the present study, including the survey methodology and implementation, is closely based on the tried and tested procedure of the previous survey. Once again, privately owned blocks of flats and blocks of flats in buildings divided according to the German Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right (WEG) were selected at random in a multi-stage procedure. The respective owners were contacted via a total of 221 municipal property tax offices involved in the project and distributed throughout Germany. Once the owners of the previously drawn addresses had been identified, these offices sent the survey documents to them via address transmission, thus complying with tax regulations and ensuring the anonymity of the survey participants and their rental properties vis-à-vis the Institute for Housing and Environment (IWU) as the data processing centre. In total, the participating property tax offices wrote to 23,084 owners between November 2021 and September 2022, including an unknown but probably significant number of owners who were not relevant to the study, such as institutional landlords or private owners of exclusively owner-occupied properties, due to the lack of prior selection. This, together with non-participation in the voluntary survey, explains why the survey relevant and analysable questionnaire response rate was 'only' 1,239. The response was divided into 850 cases of building ownership and 389 cases of flat ownership (in blocks of flats divided by condominiums), for each of which specific versions of the questionnaire were used.

A specific weighting procedure has been applied to the data to allow representative analyses of buildings, rented dwellings and private owners themselves, taking into account the fact that the relationships between buildings, flats and owners are not necessarily one-to-one due to differences in building size and the possibility of multiple and co-ownership.

Survey results

Estimated size of the population (buildings, rental flats and private owners)

According to extrapolations from the survey data collected, there are 2.3 million blocks of flats in Germany owned by private owners, of which 62 % are "undivided" and 38 % are "divided" according to WEG. Within these buildings there are 11.4 million rented flats in the hands of private owners. The latter are made up of 5.2 million people, the vast majority of whom (71 %) own only flats. In contrast, 22 % own only buildings. Only 8 % of private owners own both flats and buildings.

Location, rental type and structural characteristics of the analysed properties

Private owner-occupied buildings and rented flats are predominantly located in western Germany (here defined as the former West Germany, excluding Berlin), outside the major cities, but nevertheless in urban districts, in growing housing markets and in cities and municipalities with a medium rent level according to housing benefit law.

The vast majority of privately owned rented flats, 91 %, are rented at market rates. All other types of rental considered, namely social rental, free or heavily discounted rental and special forms of rental (e.g. furnished rental, short-term rental) are in the low single-digit percentage range, as is the vacancy rate.

The distribution of building sizes is right skewed, as 72 % of the multi-family houses owned by private owners surveyed are small buildings with up to six dwellings, while buildings with 13 or more dwellings, for example, account for only 8 %. It is noticeable that undivided buildings in the smallest size category ('up to six dwellings') are far more common (81 %) than buildings divided according to WEG, for which this is true in only 57 % of cases. Conversely, in the largest size class of buildings analysed here (13 or more dwellings), divided buildings have a significantly higher share (15 %), while the corresponding share for undivided buildings is only 3 %. Divided blocks of flats owned by private owners thus have a higher average number of flats than undivided properties.

With regard to the distribution of construction years, it is striking that only 5 % of the buildings analysed were built after 2004, which at the time of the survey covered around 18 calendar years, while the 1990 to 2004 construction year class, which covers only 15 calendar years, accounts for four times as many buildings (20 %). The construction year class up to 1918 is of roughly the same quantitative importance (19 %). Among the other construction year classes analysed, the years 1958 to 1968 and 1969 to 1978 are also relatively important with shares of 16 % and 14 % respectively. The distribution of the years of construction of all the buildings analysed together conceals major structural differences in terms of both the type of ownership and the location of the buildings in western and eastern Germany. While the construction years up to 1957 account for 46 % of undivided buildings, the corresponding share for divided buildings is only 20 %, which is mainly due to the fact that individual flats in a (divided) building have only been available for sale since 1951. The east-west comparison shows that, for historical reasons, the years of construction from 1949 to before reunification have a much lower quantitative significance in eastern Germany (13 %) than in western Germany (51 %).

In terms of heating type, block and central heating systems dominate the analysed building segment with a share of 70 %, followed by underfloor heating (17 %) and district heating (11 %), with the latter being more than twice as common in divided buildings (18 %) as in undivided buildings (7 %). The majority of the buildings surveyed (other than those with district heating) are heated with fossil fuels, mainly natural gas. In the vast majority of cases, therefore, the switch to renewable heating energy sources required to meet national climate change targets has not yet taken place.

The average size of a privately owned rental flats in multi-family houses is 72 square metres. Depending on the year of construction, the average floor area follows a U-shaped curve, with higher values in the oldest and most recent years of construction and lower values in buildings completed after the Second World War but before reunification.

Acquisition and their private owners

In western Germany, but also and especially in eastern Germany, investment purchases dominate in the analysed segment of private landlords, both of buildings and of owner-occupied flats. In eastern Germany, for example, 69 % of undivided blocks of flats and 96 % of owner-occupied dwellings were bought. Inheritance and gifts or transfers are also important, especially in the case of undivided buildings and especially in western Germany, where they account for a total of 45 %. A historical peculiarity of East Germany is the 'retransfer' type of acquisition, which accounts for up to 6 % of undivided blocks of flats there.

The average acquisition date for building ownership is 20.4 years, some six years longer than for condominium ownership (14.4 years), which indicates a different transaction frequency and also reflects the generally older construction age of undivided buildings and the peculiarity that condominium ownership was not possible in the former GDR until the 1990s. As expected, the different historical development between western and eastern Germany is also reflected in the acquisition dates, which are on average less distant in the east than in the west.

The majority of the properties analysed in this study, both buildings and dwellings, are owned by individuals, followed by married couples and, as a rule, small communities of heirs and partnerships under the German Civil Code (GbR). However, the latter two groups of owners are found almost exclusively in the case of building ownership, although GbRs play a significant role, especially in eastern Germany: 22 % of undivided apartment blocks in eastern Germany are owned by GbRs.

In general, the properties surveyed are not too far from where the owner lives. In the case of undivided buildings, the owner even lives in every fourth building. Longer distances between the location of the property and the home of the private owner are not uncommon for buildings in eastern Germany. The majority of these owners live in western Germany.

Owner-related structural data

If we shift our focus to the owner level, we can identify trends in the size of the portfolio, age structure, income levels and professional status of private owners. However, there are significant differences between them.

Most of the private owners analysed here own only a single dwelling in a multi-family dwelling, and this is predominantly a condominium used as a rental dwelling. The second most important group of owners are those who own only undivided blocks of flats with a total of only 2 to 5 rental flats. Larger portfolios with more than 15 rental dwellings are found in only 3 % of all private owners, reflecting the small scale of the ownership structure with the dominance of one or a few rental dwellings per owner.

This small-scale nature is also reflected in the income that private owners generate from their rental business. Although 9 % of the private homeowners surveyed here generate a monthly rental income of over EUR 10,000 (after interest expenses but before maintenance, repair and modernisation costs), two out of three private homeowners earn less than EUR 1,500 per month. Private owners' income from rental activity accounts for around a third of total income. Unsurprisingly, private owners tend to be in higher income groups. Equally unsurprising is the finding that almost all private owners are or were employed. The comparatively high proportion of self-employed and freelancers is probably due, among other things, to the fact that they (also) rely on property for their pension provision. In addition, as entrepreneurs, the self-employed and freelancers may generally have a greater affinity for investing in rental property and acting as landlords.

The very high proportion of working and retired people among homeowners is reflected in an age structure that is heavily weighted towards the middle-aged and older age groups. Three out of four private owners are aged between 45 and 74, and the average age is almost 60.

Investment acquisitions, acquisition motives and owner-occupation of undivided buildings

58 % of undivided buildings and 83 % of rented dwellings in divided buildings came into private ownership through investment, i.e. through purchase or construction. For undivided buildings acquired through investment after 2017, the proportion is 69 %, while for rented dwellings it is stable at around 80 %. Private owners are slightly more likely to invest in rural areas than in urban areas. Similarly, the proportion of investment property acquired is higher in shrinking or stagnating municipalities than in growing municipalities: More than 80 % of the dwellings or buildings acquired by private landlords in these municipalities after 2017 were acquired through investment. In contrast, in urban areas, a comparatively high proportion of properties are inherited or given away, especially in the case of undivided buildings. For example, only 64 % of undivided buildings acquired after 2017 in urban areas were acquired through investment.

An analysis of the motives for the purchase or construction of investment property reveals a motivational situation similar to that in the previous survey, characterised by the outstanding importance of rental housing for private retirement provision: for private owners, retirement security is the most important motive (80 %), closely followed by the perceived security of the investment form (both shares of over 75 %). This motive is also reflected in the high importance attached to the expected stability or maintenance of value, combined with a low intention to resell.

Finally, (partial) owner-occupation was also a common motivation for investment acquisitions of whole buildings. For 34 % of these acquisitions, owner-occupation was an 'important' or 'very important' motivation. The analysis shows that 28 % of the undivided buildings analysed are owner-occupied, with the majority located in western Germany (89 %). Furthermore, in both West (93 %) and East (97 %), owner-occupied buildings are predominantly smaller buildings with up to six dwellings. In the west, 84 % of undivided owner-occupied dwellings are located in urban areas, while in the east two thirds are located in urban areas.

Acquisition costs and financing

The cost per square metre of dwelling is lower in undivided buildings than in divided buildings, and the difference between new and existing dwellings is smaller in undivided buildings. The transaction costs for existing dwellings are about 3 to 4 percentage points higher than for new dwellings, presumably due to estate agent fees. The proportion of land costs is higher for existing buildings; the difference in the proportion of land costs between new and existing buildings is 18 percentage points, especially for undivided buildings.

The cost structure also differs depending on whether land costs are incurred at all. Many private owners, particularly of existing dwellings, are unable to provide accurate information on these costs, while new buildings often involve the purchase of an undeveloped plot of land. The use of borrowed capital is common for most acquisitions, but a significant proportion of existing buildings and flats in divided buildings acquired after 2017 were purchased without borrowed capital (23 % and 22 % respectively). An even higher proportion (35 %) of rented flats acquired without borrowed capital can be observed in post-2017 purchases of condominiums, suggesting an overall very affluent group of buyers. At the same time, there is often still a high proportion of unpaid debt, particularly in the case of existing buildings acquired after 2017. This poses a potential risk of loan defaults as rising interest rates make refinancing more difficult.

Vacancies, profitability and intentions to buy and sell

The vacancy rate for privately rented dwellings is 2.5 % in undivided buildings and only 0.7 % in divided buildings. Compared to the market as a whole, for which the 2022 Building and Housing Census (GWZ) shows a vacancy rate of 4.5 %, the vacancy rate for private rentals is therefore comparatively low, indicating a high level of letting success on the part of private owners. Vacancies in the private rental segment are mainly concentrated in buildings built between the Second World War and reunification, while there are hardly any vacancies in newer buildings built since 2005. There are regional differences between eastern and western Germany, with proportionally fewer vacant flats in undivided buildings in the west than in the east, but in contrast to the west no vacancies were reported in divided buildings located in the eastern part of Germany.

The economic success of property investment is viewed positively by most private owners, with only 10 % of undivided buildings and 3 % of owner-occupied rental dwellings expected to generate less income than expenditure over the long term. Only 7 % of buildings and 4 % of dwellings are expected to lose value in inflation-adjusted terms. It is striking that the larger the municipality and the higher the rent level under the municipality's housing benefit law, the better the economic situation is assessed. The same applies to growing municipalities as opposed to shrinking or stagnating ones. On the other hand, whether the building or dwelling is located in an urban or rural area is rather irrelevant for the assessment of economic viability. There is also a difference between the eastern and western parts of Germany, with private owners of rented dwellings in the eastern part of the country significantly more likely (33 %) than in the western part of the country (19 %) to expect only cost recovery. Assessments of value development are generally more volatile in the areas analysed, but are comparable to the results for income and expenditure. Especially in growing municipalities with high rents, private landlords expect an inflation-adjusted increase in the value of their property.

According to the extrapolated survey results, 17 % of private owners intend to buy additional rental dwellings, while only 5 % intend to sell. The intention to buy increases with the number of dwellings owned: 42 % of owners with 16 to 30 dwellings and 38 % of owners with more than 31 dwellings intend to buy. Private owners of flats without ownership of undivided buildings show more intentions to buy (18 %) than owners of buildings only (9 %), which may be due to their younger age and the more investment nature of flat ownership. Selling intentions are rare and increase with the extent of ownership of the rented dwellings.

Organisation of the management of the buildings and flats

The management of the building differs between the two groups of respondents, as condominium owners are in principle subject to the provisions of the German Condominium Act (WEG) and need to coordinate with the other members of the condominium owners' association, whereas building owners do not. With regard to building owners, it should be noted that only 20 % of undivided buildings have a manager appointed. The main residence of the private owner surveyed is particularly relevant for the question of commissioning. While owners who live in the same building very rarely appoint a manager (5 %), the proportion increases significantly with distance. For building owners living more than 200 km away, the proportion is 52 %. In divided buildings, however, the appointment of a manager is the rule, with an external manager appointed in 75 % of cases

and a condominium owner appointed as manager in a further 15 % of cases. However, in 11 % of the divided buildings surveyed, no manager was appointed.

Selection of tenants

Most of the private owners surveyed indicated that they actively search for tenants when changing the tenants of their market-rent dwellings (88 %). In terms of sales channels, the most frequently cited channel was own rental advertisements on an independent online rental platform, although this sales channel is only used for 37 % of rented dwellings. This means that most rental activity takes place outside of online rental platforms. Therefore, rental databases, which are mainly based on information from such platforms, cannot represent a very significant share of this segment. Other sales channels potentially used at the same time are own advertisements in a newspaper/advertising magazine (27 %), commissioned estate agents (22 %) or other channels (22 %). In the latter category, direct contact with neighbours etc. was mentioned. As regards the group of building owners, it is particularly noticeable that an estate agent is mainly used when a property manager is in charge of letting the dwelling. Regarding the question of which sales channel was ultimately decisive, it is evident that the owner's own rental advertisement on an independent online rental platform, recommendations, the owner's own rental advertisement in a newspaper/advertising magazine and the use of an estate agent were decisive to a decreasing extent, but in very similar proportions (25 to 17 %). The variety of channels and the different selection mechanisms at play here illustrate the complexity and hurdles involved in making housing accessible. At the same time, it was found that dwellings for which referrals were decisive in finding a tenant had, on average, lower rents.

Rent level

For reasons of comparability, only dwellings rented at market rents were included in the analysis of rent levels. The rent level of the dwellings at the time of the survey was EUR 7.98 per square metre, which, as expected, was higher for newer rental contracts and significantly lower for older ones. It also confirms the expected pattern that rents for dwellings in growing municipalities are higher than in municipalities with a neutral growth trend and especially in shrinking municipalities.

The survey analysed the information base on which the rent was set. This showed that many different sources of information are used to set rents for first-time rentals. In particular, rent indices are a relevant source of information (relevant for 45 % of first-time rentals in municipalities with rent indices), even if they are not considered binding for first-time rentals. For re-letting and rent increases, significantly fewer sources of information are relevant and rent indices are even more important (60 % for re-letting and 80 % for rent increases in municipalities with rent indices). In the case of re-letting, reference to the rent of the previous tenancy is of similar importance.

Graduated and index-linked rents account for a smaller proportion of all tenancies at 6 % and 7 % respectively. However, the available data show that there was a significant increase in the number of graded and index-linked rents, particularly in 2021 and to a lesser extent in 2022. Clearly, rising inflation has provided an impetus for private owners to change contracts.

Rent increases

The results of the previous survey, which showed that private landlords increase rents relatively rarely on average, are also confirmed by the new survey results. They show that only 26 % of tenancies started between 2014 and 2016 had their rent subsequently increased. The proportion rises significantly for older tenancies (71 % for tenancies started between 2009 and 2013; 64 % for tenancies started before 2009). This means that these contracts also include a significant proportion (around a third) that have not yet experienced a rent increase - and are likely to continue to do so.

As a legal basis for rent increases, private landlords surprisingly often (42 %) choose the mutually agreed rent increase method according to § 557 of the German Civil Code (BGB). This figure is striking as this legal basis is de facto irrelevant for other types of landlords. At the same time, this legal basis implies that the tenancy law requirements for rent increases under § 558 BGB (adjustment to the local comparative rent) do not apply. The analyses have shown that the average percentage increase for rent increases according to § 557 BGB is independent of the existence of a rent index, i.e. a rent avoidance strategy cannot be assumed. The analysis of the specific reasons for the rent increase also shows that rent increases according to § 557 BGB are often agreed upon in the case of modernisation measures. As far as the amount of the increases is concerned, mutually agreed rent increases averaged 8.2 % of the previous rent, increases according to § 558 BGB 11.8 % and modernisation increases 9.3 %.

Rent losses and cancellations

The private owners interviewed reported that 7 % of the rented dwellings had rent arrears in the last three years prior to the survey, amounting on average to EUR 1 486. This is therefore a significant proportion and the amount is also substantial (on average 3.3 times the current net rent). By contrast, rent deferrals based on tenancy law (special corona virus regulation) or on an amicable basis played no or a much smaller role (0 % and 2 % respectively). Cancellations due to rent arrears were issued for 2 % of the rented dwellings.

Refurbishment property investment

Refurbishment property investment includes all subsequent measures for the maintenance, repair and modernisation of buildings or rented dwellings. The survey shows that the main focus of refurbishment measures carried out by the private owners is maintenance and repair rather than modernisation. However, particularly in the case of older buildings built before 1990, investment is also concentrated on modernisation, especially energy modernisation measures such as the use of renewable energy and thermal insulation. The need for such measures is less for newer buildings, as they often already have a well-insulated building envelope and in some cases the technical equipment to use renewable energies.

Financing and motivation

Those building owners who spent more than the trivial amount of EUR 2,000 on investment in existing buildings between 2018 and 2020 spent on average just over EUR 50,000. They relied predominantly on equity to finance this expenditure. Debt and grants play a minor role, but will become more important as investment volumes increase. The subsidy programmes used are concentrated on those of KfW and the Federal Office for Economic Affairs and Export Control (BAFA) and were mainly used for energy modernisation measures, partly because maintenance and repair measures are not subsidised by the state. The vast majority of owners used tax allowances, particularly for maintenance costs, to reduce the burden of high investment costs.

As might be expected, the investment strategies of private owners of rented dwellings in divided buildings depend to a large extent on the year of construction and the current structural quality of the building. The main reasons given for investing in existing dwellings are to maintain the building stock, to secure and improve lettable and to reduce energy consumption. According to respondents, financial incentives such as rent increases or tax benefits are less important. A third of owners of undivided buildings who did not make any major investments between 2018 and 2020 plan to do so in the coming years, suggesting that many owners are pursuing a forward-looking investment strategy rather than simply carrying out ad hoc measures on the building.

Barriers to investment

Around a third of the building owners surveyed had not made any major investments in existing buildings in the last three years. According to the majority of respondents, this is due to the good condition of the building, which makes investment in existing properties unnecessary. Barriers such as lack of capital or lack of profitability were only a problem for a minority of owners. According to the respondents, the requirements of the Energy Saving Ordinance (EnEV) and, from 1 November 2020, the Building Energy Act (GEG) are rather negligible in the decision not to invest in existing buildings. Subjective factors such as the age of the owner also influence the decision not to invest, although this is more important for building owners than for condominium owners' associations. In condominiums, on the other hand, differing views among owners on the need to invest are likely to lead to a decision not to invest in the portfolio. For example, a quarter of owners surveyed in co-owned buildings with investments in the common property that did not exceed the de minimis threshold of EUR 2,000 in the period 2018 to 2020 stated that the reason for not investing more was that the majority of votes in the owners' association did not see a need for investment. And in 7 % of the shared buildings without significant existing investments between 2018 and 2020, some members of the owners' association did not consider measures to be worthwhile.

1 Einleitung

Privatvermieter von Wohnraum stellen mit einem Marktanteil von rund zwei Dritteln die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Trotz dieser großen Bedeutung für die Wohnraumversorgung weisen die Statistikämter von Bund und Ländern im Rahmen der jährlichen Bautätigkeitsstatistik keine eigenständigen Daten zu dieser Anbietergruppe, deren Beständen und der mit diesen Beständen verfolgten Strategien aus. Und auch wenn es im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), bei der alle zehn Jahre auch die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Deutschland erhoben werden, möglich ist, die in Mehrfamilienhäusern gelegenen Mietwohnungen von Privateigentümern zu identifizieren, sind aufgrund des begrenzten Fragekatalogs nur Auswertungen nach wenigen Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmalen möglich. Über die Privateigentümer selbst, d. h. insbesondere über deren Eigenschaften und den von ihnen verfolgten Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategien, gehen allerdings auch aus dieser Datenquelle keine Informationen hervor. Auch fest institutionalisierte Mehrthemen-Repräsentativbefragungen wie insbesondere die alle vier Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation, die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) lassen allenfalls bruchstückhafte Rückschlüsse über dieses Vermietersegment zu, weil sie ihrer Konzeption entsprechend verschiedene thematische Schwerpunktsetzungen vereinen.

Einen vertieften und dabei statistisch belastbaren Einblick in das Vermietungsgeschehen von Privatvermietern im Mehrfamilienhaussegment erlaubte erstmalig das im Auftrag des BBSR bearbeitete Forschungsprojekt „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ (vgl. Cischinsky et al. 2015). Die darin eingebettete Befragung, die schwerpunktmäßig 2011 stattfand, war methodisch so ausgerichtet, dass sie repräsentative Auswertungen in Bezug auf Gebäude, Mietwohnungen und auf die Privateigentümer selbst zuließ, indem sie berücksichtigte, dass zwischen den genannten Einheiten aufgrund unterschiedlicher Gebäudegrößen und der Möglichkeit von Mehrfach- und Miteigentum nicht notwendigerweise wechselseitig eindeutige Beziehungen zueinander bestehen. Darüber hinaus konnte zwischen ungeteilten Gebäuden (Gebäudeeigentum) und nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Gebäuden (Wohnungseigentum) unterschieden werden. Diese Unterscheidung war inhaltlich insofern geboten, als die rechtlichen Unterschiede zwischen diesen beiden Eigentumsformen gerade im Hinblick auf die mit dem jeweiligen Objekt verbundenen Strategien nicht selten so tiefgreifend sind, dass eine nicht differenzierende Datenerhebung nicht sachgerecht ist.

In inhaltlicher Sicht deckte die damalige Untersuchung die Kleinteiligkeit und Heterogenität dieses Anbietersegments auf. Die meisten Privateigentümer haben demnach nur Eigentum an einer einzigen Mietwohnung, wodurch die Vermietungseinkünfte in den meisten Fällen nur einen kleinen Teil des Nettoeinkommens ausmachen. Gleichzeitig sind Privateigentümer in vielerlei Hinsicht ein ausgesprochen heterogenes Anbietersegment. Und genauso wenig, wie es einen einheitlichen Typus eines Privateigentümers gibt, genauso wenig gibt es die typische Mietwohnung oder das typische Mehrfamilienhaus eines Privateigentümers. Die damalige Befragung hat darüber hinaus ergeben, dass Mietwohnungen in geteilten Gebäuden in fast neun von zehn Fällen von ihren jetzigen Eigentümern käuflich erworben oder neu errichtet wurden, während bei ungeteilten Gebäuden Erbschaften und Schenkungen mit über 40 % eine wichtige Rolle spielen. Darüber hinaus befinden sich Mietwohnungen in geteilten Gebäuden im Durchschnitt erst seit knapp 15 Jahren im Eigentum der jetzigen Eigentümer, während die mittleren (bisherigen) Haltedauern von ungeteilten Objekten ca. fünf Jahre länger sind, was insbesondere im Fall von Gebäudeeigentum auf eine insgesamt starke Bestandsorientierung von Privateigentümern hindeutet. Die damalige Befragung deckte auch auffällige Ost-West-Unterschiede fest auf, die sich etwa entlang des Gebäudebaualters, des Erwerbswegs, der Haltedauer sowie der Entfernung zwischen dem Standort der vermieteten Immobilie und dem Wohnsitz des Eigentümers zeigen und sich vor allem auf die historisch unterschiedliche Entwicklung der beiden Landesteile zurückführen lassen. Ein weiterer zentraler Befund war, dass Privateigentümer die Mieten verhältnismäßig selten erhöhen, wenn auch – erwartbar – in angespannten Märkten häufiger als in Märkten ohne entsprechende Anspannungen. Beim Investitionsverhal

ten wurde festgestellt, dass Privateigentümer eher reaktiv und kleinteilig in die Instandsetzung, -haltung und Modernisierung investieren und dabei in der weit überwiegenden Zahl der Fälle ausschließlich Eigenkapital einsetzen, während auf Fremdkapital im Regelfall nur bei größeren Investitionssummen zurückgegriffen wird.

Seit dieser Befragung haben sich der Mietwohnungsmarkt und die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen spürbar verändert. Die Wohnungsmärkte vieler Ballungsgebiete in Deutschland sind aus unterschiedlichen Gründen seit mehreren Jahren stark angespannt und die Mieten dort entsprechend stark gestiegen. Um die damit einhergehenden Mietpreisanstiege zu dämpfen, hat der Bund zwischenzeitlich diverse mietrechtliche Instrumente etabliert oder verschärft. Zu nennen ist insbesondere die sog. Mietpreisbremse, wonach in von den Landesregierungen festgelegten Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete bei der Wiedervermietung einer Bestandwohnung maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Auch die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % innerhalb von drei Jahren in entsprechend ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollte allzu starke Mietpreisanstiege, in diesem Fall bei Bestandsmietverhältnissen, unterbinden. Gleiches versprach man sich von der 2020 in Kraft gesetzten Verlängerung des Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahren. Erwähnenswert ist auch die Absenkung der Modernisierungsumlage zum 1. Januar 2019 von 11 auf 8 %, was die Mieterhöhungsmöglichkeiten von Vermietern infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen einschränkt. Und die Einführung des sog. Bestellerprinzips, wonach die Maklerprovision von demjenigen Vertragspartner zu tragen ist, der den Makler beauftragt hat, sollte ebenfalls die Wohnkostenbelastung der Mieter senken, indem verhindert wird, dass Mieter nach Mietvertragsabschluss die Provision des vom Vermieter bestellten Maklers übernehmen müssen. Zu erwähnen sind schlussendlich auch diverse zeitlich befristete Sonderregelungen während der Corona-Pandemie, um Mieter, etwa aufgrund von pandemiebedingten temporären Einkommenseinbußen, vor einem Verlust ihrer Mietwohnung wirksam zu schützen.

Auch außerhalb des Mietrechts haben sich die Rahmenbedingungen seit der 2011er Befragung merklich verändert. Insbesondere steigende Energiekosten führten dazu, dass die Betriebskosten sich immer mehr zu einer „zweiten Miete“ entwickeln, wodurch die Wohnkostenbelastung von Mietern weiter verschärft wird. Für alle Anbieter von Wohnraum und damit auch für Privatvermieter gewinnt daher – und nicht weniger aufgrund der sich verschärfenden Klimakrise – die Frage nach einer energetischen Ertüchtigung der eigenen Bestände an Bedeutung. Erschwert wird die Situation durch ansteigende Preise für Baumaterialien und Bauleistungen in Verbindung mit der zunehmenden Schwierigkeit, aufgrund des allgemein beklagten Fachkräftemangels Dienstleister zur Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen zu finden.

Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen soll die Informationsbasis zur wichtigen Anbietergruppe der Privateigentümer im vorliegenden Projekt aktualisiert und um neue Aspekte ergänzt werden. Die neue Untersuchung soll Erkenntnisse liefern, wie sich der Mietwohnungsbestand in der Hand von Privateigentümern differenziert nach Gebäude- und Wohnungseigentum seit der letzten Untersuchung entwickelt hat. Von besonderem Interesse ist, wie sich Privatvermieter in Bezug auf die Mietpreisfestlegung sowie Mietanpassungen in Bestandsmietverhältnissen verhalten, etwa wie sie Mieterhöhungen rechtlich begründen. Von Interesse ist auch der Anlage-/Haltehorizont bzw. welche Wiederverkaufsabsichten und Wertsteigerungserwartungen mit dem Eigentum verfolgt werden. Ebenfalls näher beleuchtet werden soll, zu welchen Anlässen, mit welchem Ziel und wie häufig Privateigentümer Bestandsinvestitionen vornehmen und in welchem Umfang sie dazu Fördermittel einsetzen; und umgekehrt soll analysiert werden, warum andere Privateigentümer von der Durchführung entsprechender Maßnahmen absehen.

Der vorliegende Bericht hat zum Ziel, die skizzierten Fragen empirisch auf Basis eines statistisch abgesicherten Fundaments zu beantworten. Neben diesem Einleitungskapitel besteht er aus sieben weiteren Kapiteln.

Kapitel 2 skizziert ausgehend von einer terminologischen Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes die Befragungsinhalte, erläutert die Erhebungsmethodik und beschreibt, wie die Feldphase organisiert und durchgeführt wurde.

Kapitel 3 bis Kapitel 7 präsentieren die eigentlichen Befragungsergebnisse. Die Darstellung beginnt in Kapitel 3 mit Ergebnissen zur Besetzungstärke der jeweiligen Grundgesamtheiten der Gebäude bzw. Wohnungen und der dahinter stehenden Privateigentümer. In Kapitel 4 folgen allgemeine und vorwiegend univariate Strukturinformationen zu den Privateigentümern und ihren hier untersuchten Beständen. Dadurch sind die Voraussetzungen geschaffen, das Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten der Privateigentümer näher zu beleuchten. Beim Anlageverhalten, das Gegenstand von Kapitel 5 ist, werden Erwerbswege und -motive analysiert und es wird im Fall von Gebäudeeigentum nach dem Ausmaß der Selbstnutzung nachgegangen. Darüber hinaus beschäftigt sich das Kapitel mit der Wirtschaftlichkeit der Vermietungsobjekte und ergründet etwaige Absichten, weitere Vermietungsobjekte zu kaufen bzw. vorhandene zu verkaufen. Bei der Betrachtung des Bewirtschaftungsverhaltens in Kapitel 6 geht es neben der Frage der Verwaltung der Vermietungsobjekte auch und vor allem um das eigentliche Vermietungsgeschäft, beginnend mit der Mieterauswahl über die Mietfestlegung, die Durchführung von Mieterhöhungen bis hin zum Ausmaß von Mietausfällen und dem Umgang damit. Um auf lange Sicht hin Mieterträge zu erzielen, sind Bestandsinvestitionen in den untersuchten Vermietungsbeständen, also Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unumgänglich. Kapitel 7 macht Aussagen zu deren Art und Umfang sowie dazu, wie Privateigentümer solche Investitionen finanzieren. Auch die Beweggründe dieser Anbietergruppe zur Durchführung entsprechender Investitionsmaßnahmen oder zum Verzicht auf sie werden beleuchtet.

Im achten und letzten Kapitel werden als Untersuchungsfazit die zentralen Befragungsergebnisse zusammengefasst und eingeordnet.

2 Forschungsdesign, Erhebungsmethodik und -durchführung

2.1 Terminologische Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Untersuchungsgegenstand des Forschungsprojekts sind Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie die in ihrem Eigentum befindlichen Objekte (Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser). Die definitorische Abgrenzung entspricht dabei derjenigen der Vorgängeruntersuchung (vgl. Cischinsky et al. 2015: 29 ff.).¹

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

Eine **Mietwohnung** eines Privateigentümers ist eine Wohnung, die dieser Dritten zum Zwecke des Wohnens zur Verfügung stellt bzw. zur Verfügung zu stellen beabsichtigt. Auch wenn der Privateigentümer hierfür im Regelfall ein angemessenes Entgelt verlangen wird, stellt die hier zugrunde gelegte Mietwohnungsdefinition nicht hierauf ab. Zu beachten ist darüber hinaus, dass diese Definition auch leer stehende Wohnungen einschließt, solange diese dem Mietwohnungsmarkt grundsätzlich zur Verfügung stehen.

Entsprechend der üblichen Definition wird auch hier unter einem **Mehrfamilienhaus** ein Gebäude verstanden, das mindestens drei Wohnungen hat. Dabei ist es zum einen unerheblich, ob das Mehrfamilienhaus ein Wohngebäude ist, bei dem mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird, oder ob es sich um ein sonstiges Gebäude mit Wohnraum handelt. Zum anderen ist es unerheblich, ob das Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt ist und seine Wohnungen daher sog. Eigentumswohnungen sind oder ob es sich um ein ungeteiltes Gebäude handelt. Im ersten Fall („Wohnungseigentum“) erstreckt sich das Eigentum auf die Wohnung sowie anteilig auf das Grundstück sowie (zumindest) auf diejenigen Teile des Gebäudes, die konstruktiv erforderlich sind oder das Äußere des Gebäudes prägen, im zweiten Fall („Gebäudeeigentum“) umfasst das Eigentum dagegen das gesamte (ungeteilte) Gebäude und dadurch auch alle in diesem Gebäude befindlichen Wohnungen.

Für die durchgeführte Befragung waren somit Privateigentümer mit Eigentum an mindestens einer Mietwohnung in einem geteilten Mehrfamilienhaus oder an mindestens einem ungeteilten Mehrfamilienhaus, in dem es (auch) Mietwohnungen im obigen Sinn gibt, relevant. Die Erhebungsmethodik mit anschließender Hochrechnung war dabei so ausgelegt, dass am Ende repräsentative Auswertungen bezüglich der Privateigentümer selbst, ihrer in Mehrfamilienhäusern gelegenen Mietwohnungen und der Mehrfamilienhäuser vorgenommen werden konnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Befunde zu Privateigentümern aufgrund der Möglichkeit von Mehrfacheigentum nicht unmittelbar auf die Gebäude- oder Mietwohnungsebene übertragen werden können und umgekehrt. So kann beispielsweise aus dem Ergebnis, wonach an 20 % der ungeteilten untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäusern Personen einer bestimmten Altersklasse Eigentum haben, aufgrund der Möglichkeit von altersabhängigen Unterschieden im Hinblick auf Mehrfacheigentum nicht gefolgert werden, dass ebenfalls 20 % der Eigentümer von ungeteilten untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäusern dieser Altersklasse angehören. Genauso wenig lassen mietwohnungsbezogene Ergebnisse aufgrund unterschiedlicher Gebäudegrößen unmittelbar Rückschlüsse auf die dazugehörigen Gebäude zu und umgekehrt. Gehören beispielsweise 30 % der Mietwohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern einer bestimmten Baujahresklasse an, ist die Schlussfolgerung logisch falsch, wonach ein gleich großer Anteil aller geteilten Mehrfamilienhäuser mit darin befindlichen Mietwohnungen derselben Baujahresklasse zuzuordnen sind. Zur optischen Unterscheidung dieser drei Arten von Merkmalsträgern sind alle Abbildungen in den Ergebniskapiteln

¹ Dort befindet sich eine umfassendere Darstellung zu den im Folgenden nur kurz erläuterten Definitionen und Abgrenzungen.

3 bis 7 farblich unterschiedlich gestaltet: Im Fall von gebäudespezifischen Auswertungen sind die Abbildungen in Blautönen gehalten, bei mietwohnungsbezogenen Auswertungen wurden Grüntöne verwendet und bei Auswertungen, die sich auf Privateigentümer beziehen, fiel die Wahl auf Brauntöne.

Zusammenfassend ist eine Mietwohnung nach obiger Definition somit dann untersuchungsrelevant, wenn sie in einem Mehrfamilienhaus liegt und in Form von Gebäude- oder Wohnungseigentum einer oder mehreren Privatpersonen gehört. Untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass es in ihnen wenigstens eine Mietwohnung mit Privatperson(en) als Gebäude- oder Wohnungseigentümer gibt. Und ein untersuchungsrelevanter Privateigentümer ist eine natürliche Person mit Eigentum an wenigstens einer in einem Mehrfamilienhaus befindlichen Mietwohnung, auch dann, wenn er sich dieses Eigentum mit anderen Personen wie beispielsweise dem Ehepartner teilt.

2.2 Fragebögen

Um den Unterschieden zwischen (ungeteiltem) Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum in nach WEG geteilten Gebäuden gerecht zu werden, kamen wie auch bei der vorangegangenen Erhebung zwei Fragebogenversionen zum Einsatz. Die eine Version („Gebäudeeigentümer-Fragebogen“) richtete sich an Privateigentümer zufällig ausgewählter ungeteilter Mehrfamilienhäuser, während die andere Version („Wohnungseigentümer-Fragebogen“) für Privateigentümer von ebenfalls zufällig ausgewählten Eigentumswohnungen in nach WEG geteilten Mehrfamilienhäusern vorgesehen war. Die Befragungsinhalte waren jeweils so konzipiert, dass die Befragung der Gebäudeeigentümer Rückschlüsse auf die im Gebäude befindlichen Mietwohnungen und umgekehrt die Befragung der Wohnungseigentümer Rückschlüsse auf das hinter der Mietwohnung stehende Gebäude zuließ. Darüber hinaus waren die Befragungsinhalte in beiden Fragebogenversionen weitgehend deckungsgleich, sodass gemeinsame Auswertungen ungeachtet der Fragebogenversion vorgenommen werden können.

Beide Fragebogenversionen klärten zunächst die Untersuchungsrelevanz des Befragten. Sofern diese gegeben war, folgten Fragen zum Gebäude, zu Investitionen ins Gebäude, zu weiterem Eigentum des Befragten an untersuchungsrelevanten Gebäuden bzw. Wohnungen, zu seinen Einkommensverhältnissen und seinem persönlichen Hintergrund. Ein besonders großer Raum wurde der Vermietungstätigkeit des Befragten eingeräumt, wobei der Befragte für den Fall, dass sich sein Eigentum auf mehr als eine Mietwohnung im Gebäude erstreckt, gebeten wurde, eine dieser Wohnungen für seine weiteren Angaben zufällig auszuwählen. Um der besonderen Situation geteilter Gebäude Rechnung zu tragen, enthielt der Wohnungseigentümer-Fragebogen darüber hinaus auch Fragen zur Wohnungseigentümergeinschaft. Allerdings wurde im Wohnungseigentümer-Fragebogen anders als im Gebäudeeigentümer-Fragebogen darauf verzichtet, die Wohnungsstruktur und -nutzung im gesamten Gebäude zu erheben, da Wohnungseigentümer häufig nicht über entsprechende Informationen zu Eigentumswohnungen anderer Eigentümer im Gebäude verfügen.

2.3 Erhebungsmethodik und -durchführung

Auch die Erhebungsmethodik entsprach mit kleineren Anpassungen im Wesentlichen derjenigen der vorangegangenen Erhebung. Erneut fungierten Mehrfamilienhausanschriften als Erhebungseinheiten für die Stichprobenziehung, da solche Anschriften von einschlägigen Direktmarketingfirmen erworben werden können. Da die mit der Anschriftenlieferung beauftragte Firma jedoch keine Kontaktdaten zu dem oder den Gebäude- bzw. Wohnungseigentümern bereitstellen konnte, erforderte die Kontaktaufnahme mit diesen eine entsprechende Anschriftenanreicherung. Hierfür wurden erneut kommunale Grundsteuerstellen ins Projekt eingebunden, deren Einbindung sich bereits im Vorgängerprojekt bewährt hatte. Da die Weitergabe von Eigentümeradressen und damit von Grundsteuerdaten an nicht-öffentliche Stellen auch zum Zwecke der Forschung abgaberechtlich jedoch im Regelfall nicht zulässig ist, wurden die Befragungsunterlagen wiederum

direkt von den Grundsteuerstellen über das sog. Adressmittlungsverfahren an die jeweiligen Eigentümer verschickt. Anders als in der Vorgängerbefragung prüften die Grundsteuerstellen dieses Mal allerdings nicht die ihnen übergebene Stichprobe von Mehrfamilienhausanschriften auf Untersuchungsrelevanz, etwa ob es sich beim jeweiligen Eigentümer tatsächlich um eine Privatperson handelt. Ebenfalls unterblieb ein differenziertes Vorgehen in Abhängigkeit davon, ob es sich beim unter einer Mehrfamilienhausanschrift vorzufindenden Gebäude um ein ungeteiltes oder aber ein nach WEG geteiltes handelt. Stattdessen verschickten die Grundsteuerstellen die gesamten Befragungsunterlagen einschließlich beider Fragebogenversionen an die von ihnen recherchierten Eigentümer. Dadurch wurde es den Angeschriebenen überlassen, den auf ihre Situation zutreffenden Fragebogen auszuwählen. Für den Fall, dass die Grundsteuerstellen unter einer Anschrift mehr als einen eingetragenen Eigentümer vorfanden, wurden sie angehalten, einen Eigentümer zufällig auszuwählen und nur diesem die Befragungsunterlagen zuzuschicken.

Die Projekteinbindung von Grundsteuerstellen implizierte aufgrund deren ausschließlich kommunaler Zuständigkeit erneut ein mehrstufiges Auswahlverfahren, bei dem auf der ersten Ziehungsstufe Grundsteuerstellen und erst auf der zweiten Ziehungsstufe Mehrfamilienhausanschriften innerhalb des Zuständigkeitsgebiets dieser Grundsteuerstellen ausgewählt wurden. Eine weitere Ziehungsstufe kam hinzu, wenn Grundsteuerstellen – wie im vorangegangenen Absatz beschrieben – auf mehr als einen gelisteten Eigentümer unter derselben Mehrfamilienhausanschrift stießen. Auch durch den letztlich befragten Eigentümer wurden im Bedarfsfall Ziehungen vorgenommen, und zwar dann, wenn unter der Mehrfamilienhausanschrift mehr als ein untersuchungsrelevantes Mehrfamilienhaus stand oder wenn der Befragte Eigentum an mehr als einer Mietwohnung im Gebäude hatte.

Die Ziehungen erfolgten mit detaillierten methodischen Vorgaben, um auf allen Stufen das Zufallsprinzip zu wahren. Dadurch konnten systematische Einflüsse bei den verschiedenen Ziehungen ausgeschlossen und so Repräsentativität im Sinne von Erwartungstreue der Stichprobenbefunde gewährleistet werden.

Auf der ersten Ziehungsstufe wurden insgesamt 996 Grundsteuerstellen ausgewählt und kontaktiert, von denen am Ende 221 zusagten. Die Stichprobenziehung der Grundsteuerstellen stand wie schon beim Vorgängerprojekt in inhaltlicher Sicht unter der Maxime, aus möglichst allen Landesteilen Deutschlands Städte und Gemeinden verschiedenster Größe aufzunehmen und gleichzeitig ein weites Spektrum an unterschiedlich angespannten Wohnungsmärkten abzudecken. Hintergrund hierfür war die Vermutung, dass sich die Gebäude- und Eigentümerstrukturen sowie das Investitions-, Bewirtschaftungs- und Anlageverhalten der Eigentümer und Investoren regional voneinander unterscheiden, es womöglich Stadt-Land-Unterschiede gibt und auch eine Abhängigkeit der Strukturen und Handlungsentscheidungen von der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt besteht. Aufgrund dessen erfolgte die Grundsteuerstellenziehung geschichtet. Dazu wurden die Grundsteuerstellen Deutschlands in nach inhaltlichen Erwägungen voneinander abgegrenzte und überlappungsfreie Teilmengen, sog. Schichten, aufgespalten und aus jeder Schicht eine eigene Zufallsstichprobe gezogen.² Von der Stichprobenziehung und damit der Untersuchung ausgeschlossen blieben Gemeinden mit weniger als 50 als Wohngebäude ausgewiesenen Mehrfamilienhäusern laut amtlicher Statistik, da bei ihnen das Risiko eines unbefriedigenden Fragebogenrücklaufs besonders groß war und deshalb in einem ungünstigen Verhältnis zum Aufwand für die Grundsteuerstellenrekrutierung und -betreuung stand. Von diesem Ausschluss waren mit insgesamt 1.812 Gemeinden zwar knapp 29 % aller Grundsteuerstellen betroffen. Der in diesem Zuge ebenfalls ausgeschlossene Mehrfamilienhausbestand war mit gerade einmal 1,2 % allerdings vernachlässigbar gering. Als Kriterien für die erwähnte Schichtung der restlichen (4.480) Grundsteuerstellen fungierten erneut Indikatoren für die geographische Lage und die Angespanntheit des örtlichen Wohnungsmarktes sowie der klassierte Mehrfamilienhausbestand im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Grundsteuerstelle. Da im Falle

² Grundsätzlich erstreckt sich das Zuständigkeitsgebiet einer Grundsteuerstelle auf die Stadt oder Gemeinde, in deren Verwaltungsstruktur die betreffende Grundsteuerstelle integriert ist. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch Ausnahmen, so unter anderem die Grundsteuerverwaltung durch Gemeindeverbände, beispielsweise in Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt durch sog. Verbandsgemeinden. Aufgrund dessen erfolgte die Grundsteuerstellenziehung nicht auf Basis einer Liste aller Städte und Gemeinden Deutschlands, sondern auf einer eigens zu diesem Zweck aufgebauten Datenbank von Grundsteuerstellen

des Ausfalls einer gezogenen Grundsteuerstelle eine weitere Grundsteuerstelle aus derselben Schicht nachgezogen wurde, war sichergestellt, dass nicht nur die Bruttostichprobe der 996, sondern auch die realisierte Nettostichprobe der teilnehmenden 221 Grundsteuerstellen gemäß der ausgewählten Schichtungsmerkmale ausgewogen ist.

Die Feldphase erstreckte sich beginnend mit der ersten Kontaktaufnahme mit den gezogenen Grundsteuerstellen bis zur Aufnahme des letzten zurückgeschickten Fragebogens in den Auswertungsdatensatz von September 2021 bis zum Jahresende 2022. Der Fragebogenversand durch die teilnehmenden Grundsteuerstellen verteilte sich dabei auf den Zeitraum zwischen November 2021 bis September 2022. Der größte Teil des Fragebogenrücklaufs wurde im ersten Halbjahr 2022 erzielt. Der eigentlichen Hauptphase war eine Pilotphase mit acht Grundsteuerstellen vorgeschaltet.

Insgesamt verschickten die 221 teilnehmenden Grundsteuerstellen 23.084 Befragungssets und im Abstand von drei Wochen Erinnerungsschreiben. Die Befragungsunterlagen waren dabei so konzipiert, dass die Anonymität der Befragungsteilnehmer einschließlich ihrer Objekte gewahrt blieb. Dies wurde dadurch erreicht, dass die Fragebögen außer dem aufgedruckten Stadt- bzw. Gemeindennamen keinerlei Informationen zum Standort des betreffenden Untersuchungsobjekts sowie keine Voreintragen zur Adresse des angeschriebenen Eigentümer aufwiesen und der befragte Eigentümer auch nicht angehalten wurde, selbst entsprechende Angaben zu machen.

Zurückgeschickt wurden insgesamt 1.476 ausgefüllte Fragebögen, darunter 1.015 Gebäudeeigentümer- und 461 Wohnungseigentümer-Fragebögen. Von diesen 1.476 Fragebögen wurden 1.239 als auswertbar und untersuchungsrelevant identifiziert, darunter 850 Gebäudeeigentümer- und 389 Wohnungseigentümer-Fragebögen. Bezieht man die Zahl auswertbarer und untersuchungsrelevanter Fragebögen auf die Gesamtzahl verschickter Befragungssets, ergibt sich eine Rücklaufquote in Höhe von nur 5,4 %. Allerdings ist die Aussagefähigkeit dieser Rücklaufquote im vorliegenden Fall stark eingeschränkt, da untersuchungsirrelevante Gebäudeanschriften (also Anschriften, unter denen sich kein Mehrfamilienhaus befindet, in dem Privatpersonen Wohnraum zu Wohnzwecken vermieten) von den Grundsteuerstellen nicht vorab identifiziert und ausgesondert wurden und da darüber hinaus Angeschriebene im Falle der Untersuchungsirrelevanz aufgefordert wurden, den Fragebogen nicht zurückzuschicken.³ Bezogen auf die (unbekannte) Zahl von Fragebögen, die an untersuchungsrelevante Eigentümer verschickt wurden, ergibt sich daher eine höhere Rücklaufquote, deren Größenordnung sich allerdings einer seriösen Abschätzung entzieht.

Die Erstellung des Auswertungsdatensatzes – streng genommen wurden zwei Auswertungsdatensätze gebildet, einer für Gebäude- und ein weiterer für Wohnungseigentum – vollzog sich in mehreren Schritten. Sie begann mit der Digitalisierung der Fragebögen, gefolgt von der Klärung der Auswertbarkeit und Untersuchungsrelevanz, der Editierung von Freitexteintragungen, der Plausibilisierung der Angaben einschließlich ggf. erforderlicher Fehlerbehandlung bis hin zur Zuweisung von Hochrechnungsfaktoren. Letztere unterschieden dabei zwischen Gebäuden, Wohnungen und den befragten Privateigentümern und erlaubten dadurch repräsentative Auswertungen für alle drei genannten Merkmalsträger. Bei der Berechnung der Hochrechnungsfaktoren wurde zum einen das Stichprobendesign berücksichtigt, also die Wahrscheinlichkeit, mit der ein bestimmter Merkmalsträger (z. B. eine bestimmte untersuchungsrelevante Mietwohnung) in die Untersuchung aufgenommen wurde. Da Ziehungen auf unterschiedlichen Ziehungsstufen mit unterschiedlichen Auswahlätzen erfolgten, unterschieden sich diese Wahrscheinlichkeiten im Regelfall auch zwischen den Merkmalsträgern desselben Typs. So gelangten beispielsweise die im Auswertungsdatensatz enthaltenen Stichprobenwohnungen mit unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten in die Untersuchung. Der Kehrwert der Gesamtziehungswahrscheinlichkeit entspricht dem designbasierten Hochrechnungsfaktor des betreffenden

³ Dass dieser Aufforderung nicht alle Angeschriebenen nachkamen, erklärt hauptsächlich die Diskrepanz zwischen den ausgefüllt zurückgeschickten 1.476 Fragebögen und den als auswertbar und untersuchungsrelevant identifizierten und am Ende in die Auswertungen aufgenommenen 1.239 Fragebögen.

Merkmalsträgers und gibt an, wie viele Einheiten der Grundgesamtheit dieser Stichprobenfall repräsentiert. Aus einer Reihe von Gründen, vor allem aber wegen selektiver Nichtteilnahme (Nonresponse), dem Anschreiben untersuchungsirrelevanter Eigentümer und Zufallseffekten bei der Stichprobenziehung, war von Anfang an davon auszugehen, dass die sich mit den designbasierten Hochrechnungsfaktoren ergebende Mietwohnungsstruktur entlang des Baualters, der Gebäudewohnungszahl und der räumlichen Verortung nicht exakt mit derjenigen übereinstimmt, die die amtliche Statistik, konkret die Gebäude- und Wohnungszählung, für das Untersuchungssegment der Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privateigentümern ausweist. Aufgrund dessen wurden die designbasierten Hochrechnungsfaktoren an die amtliche Randverteilung angepasst (sog. Redressement). Da zum Zeitpunkt der Berechnung der Hochrechnungsfaktoren noch keine Daten aus der GWZ 2022 vorlagen, wurde ersatzweise auf die GWZ 2011 zurückgegriffen, die ihrerseits für den vorliegenden Zweck mithilfe der Bautätigkeitsstatistik in geeigneter Weise auf das Jahr 2022 fortgeschrieben wurde. Die in den nachfolgenden Kapiteln präsentierten Auswertungsergebnisse spiegeln daher die Verhältnisse des Jahres 2022 und damit des Jahres wieder, auf den das weit überwiegende Gros des Fragebogenrücklaufs entfiel.

3 Umfang der Untersuchungsgruppen Gebäude, Mietwohnungen und Privateigentümer

Den Hochrechnungen aus den erhobenen Befragungsdaten zufolge gibt es in Deutschland 2,3 Mio. untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser, d. h. Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern (vgl. Tabelle 1). Gemessen an allen Mehrfamilienhäusern entspricht dies einem Anteil von 70 % (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 1).⁴ 62 % der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser bzw. 43 % aller Mehrfamilienhäuser sind ungeteilt, d. h. das Privateigentum erstreckt sich bei diesen 1,4 Mio. Gebäuden auf das gesamte Gebäude einschließlich aller darin befindlichen Wohnungen. Knapp 0,9 Mio. bzw. 38 % der untersuchungsrelevanten und 26 % aller Mehrfamilienhäuser sind dagegen nach WEG geteilt.⁵

Tabelle 1

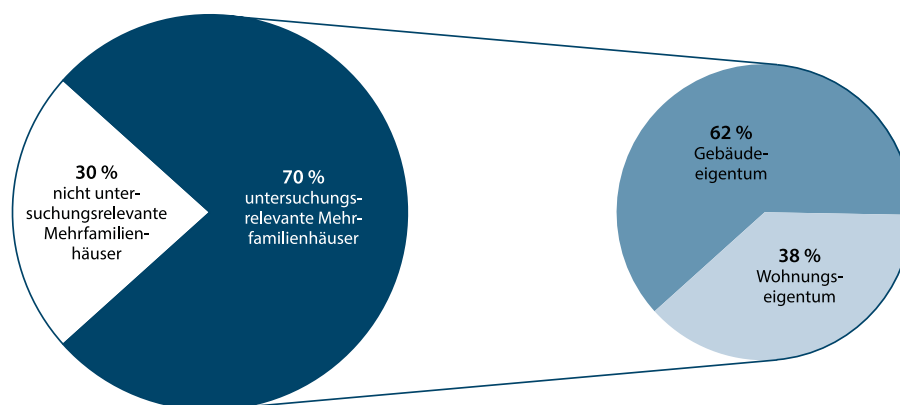
Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
alle Mehrfamilienhäuser (nur Wohngebäude) am 31.12.2022 (Bautätigkeitsstatistik)	3.266	100 %
... davon untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser	2.272	70 %
... davon im Gebäudeeigentum	1.408	43 %
... davon im Wohnungseigentum	865	26 %

Quelle: Berechnungen IWU

Abbildung 1

Anteiliger Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser



Quelle: Berechnungen IWU

⁴ Zu berücksichtigen ist, dass untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser nicht zwingend die Wohngebäudeeigenschaft erfüllen, auch wenn sie dies in aller Regel tun. Demgegenüber beziehen sich die in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik ausgewiesenen und in Tabelle 1 und Abbildung 1 aufgeführten Angaben zur Gesamtzahl aller Mehrfamilienhäuser nur auf Wohngebäude. Folglich dürfte der tatsächliche Anteil untersuchungsrelevanter Mehrfamilienhäuser an allen Mehrfamilienhäusern leicht unter dem genannten Anteil von 70 % liegen.

⁵ Zu beachten ist, dass hier wie auch in den anderen Tabellen und Abbildungen dieses Berichts grundsätzlich nur gerundete Werte angegeben werden, denen jedoch ungerundete zugrunde liegen. Dadurch kann wie beispielsweise in Tabelle 1 der Fall eintreten, dass die Addition von (ungerundet ausgewiesenen) Prozentwerten für Einzelkategorien nicht exakt der ebenfalls ausgewiesenen (oder im Text genannten) Prozentangabe für die zusammengefasste Kategorie entspricht.

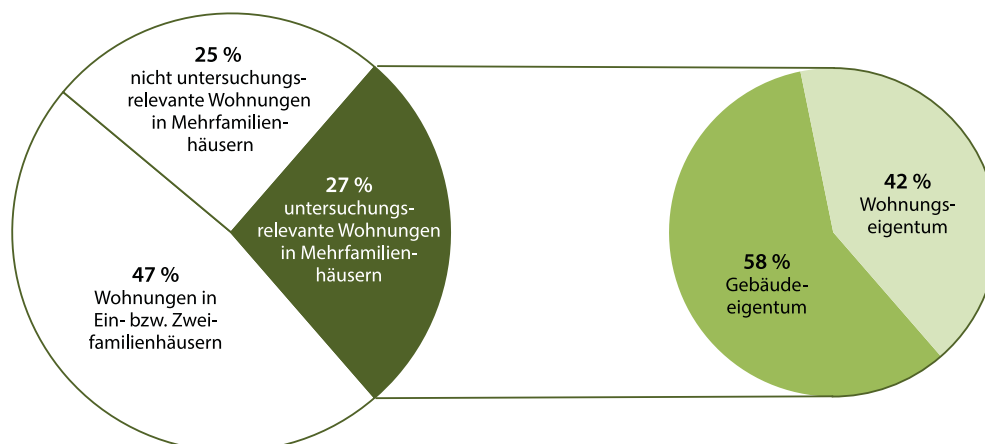
In den 2,3 Mio. untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäusern befinden sich entsprechend der hochgerechneten Befragungsergebnisse 11,4 Mio. Mietwohnungen von Privateigentümern (vgl. Tabelle 2). 6,6 Mio. Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden stehen dabei 4,8 Mio. Mietwohnungen in Gebäuden gegenüber, die nach WEG geteilt sind. Bezogen auf alle Wohnungen in Deutschland nehmen die in dieser Untersuchung betrachteten Mietwohnungen von Privateigentümern ein anteiliges Gewicht von 27 % ein; betrachtet man dagegen nur in Mehrfamilienhäusern gelegene Wohnungen, von denen es gemäß amtlicher Bautätigkeitsstatistik 22,0 Mio. gibt, liegt der Anteil der untersuchungsrelevanten Wohnungen mit 52 % leicht über der Hälfte.⁶ 58 % der Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privateigentümern entfallen auf ungeteilte Gebäude und folgerichtig 42 % auf geteilte Gebäude (vgl. Abbildung 2). Diese Aufteilung entspricht daher im Wesentlichen derjenigen in Bezug auf die untersuchungsrelevanten Gebäude selbst (62 % vs. 38 %, vgl. Abbildung 1). In ungeteilten Mehrfamilienhäusern gibt es im Mittel daher in etwa so viele Mietwohnungen von Privateigentümern wie in geteilten.

Tabelle 2
Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
alle Mehrfamilienhäuser (nur Wohngebäude) am 31.12.2022 (Bautätigkeitsstatistik)	41.939	100 %
... davon in Mehrfamilienhäusern (nur Wohngebäude) am 31.12.2022 (Bautätigkeitsstatistik)	22.038	53 %
... davon untersuchungsrelevante Mietwohnungen	11.424	27 %
... davon im Gebäudeeigentum	6.645	16 %
... davon im Wohnungseigentum	4.778	11 %

Quelle: Berechnungen IWU

Abbildung 2
Anteiliger Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen



Quelle: Berechnungen IWU

⁶ Die angeführten Daten der amtlichen Bautätigkeitsstatistik beziehen sich wiederum nur auf Wohngebäude, sodass die erwähnten Anteile (27 % bzw. 52%) leicht überschätzt sein dürften.

Basierend auf den Befragungsergebnissen dieses Forschungsprojekts haben hochgerechnet knapp 5,2 Mio. Personen in Deutschland entweder alleine oder zusammen mit anderen Eigentum an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Tabelle 3). Gegenüber dem Zeitraum der vorangegangenen Untersuchung ist die Zahl der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern somit um etwa 0,2 Mio. Personen angestiegen (vgl. Cischinsky et al. 2015: 42 f.). Bei 71 % der jetzt 5,2 Mio. Privateigentümer beschränkt sich dieses Eigentum auf vermietete oder zur Vermietung vorgesehene Eigentumswohnungen. Etwas mehr als jeder Fünfte verfügt dagegen ausschließlich über Gebäudeeigentum. Nur 8 % haben sowohl in ungeteilten als auch in geteilten Mehrfamilienhäusern Eigentum an Mietwohnungen.

Tabelle 3
Umfang der untersuchungsrelevanten Privateigentümer (Absolutwerte in 1.000)

	absolut	relativ
nur Gebäudeeigentum	1.116	22 %
nur Wohnungseigentum	3.643	71 %
Gebäude- und Wohnungseigentum	406	8 %
insgesamt	5.164	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

4 Strukturdaten

4.1 Gebäude- und mietwohnungsbezogene Strukturdaten

4.1.1 Standort, Vermietungsart und bauliche Merkmale der untersuchten Bestände

Räumliche Verteilung

Die Analyse der Befragungsdaten zeigt, dass die Mehrfamilienhausbestände der Privateigentümer mit Mietwohnungen weit überwiegend in Westdeutschland liegen (vgl. Tabelle 4). 84 % der Mehrfamilienhäuser im ungeteilten Gebäudeeigentum von Privatvermietern und sogar 89 % der Mehrfamilienhäuser mit vermietetem (oder zur Vermietung vorgesehenem) Wohnungseigentum von Privateigentümern sind in Westdeutschland verortet.

Tabelle 4
Untersuchungsgebäude nach regionalen Abgrenzungskriterien

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt	100 %	100 %	100 %
geographische Lage			
West	84 %	89 %	86 %
Ost (inkl. Berlin)	16 %	11 %	14 %
Gemeindegrößenklasse (Stand: 30.06.2022)			
unter 20.000	33 %	29 %	31 %
20.000 bis 99.999	34 %	41 %	37 %
100.000 bis 499.999	20 %	16 %	18 %
500.000 und mehr	13 %	15 %	13 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)			
Städtischer Raum	72 %	78 %	74 %
Ländlicher Raum	28 %	22 %	26 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)			
schrumpfend	16 %	8 %	13 %
neutral	14 %	21 %	17 %
wachsend	70 %	71 %	71 %
wohngeldrechtliche Mietenstufe (2020 bis 2022)			
Mietenstufe I	17 %	15 %	16 %
Mietenstufe II	28 %	20 %	25 %
Mietenstufe III	21 %	24 %	22 %
Mietenstufe IV	15 %	21 %	17 %
Mietenstufe V	8 %	7 %	8 %
Mietenstufe VI	9 %	6 %	8 %
Mietenstufe VII	2 %	6 %	3 %

Quelle: Berechnungen IWU

Untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser finden sich in Städten und Gemeinden aller Größe, besonders häufig aber in Städten mit 20.000 bis 99.999 Einwohnern (37 %). Besonders ausgeprägt ist die Konzentration auf diese Gemeindegrößenklasse im Fall von geteilten Mehrfamilienhäusern, für die der entsprechende Anteil sogar bei 41 % liegt. In Großstädten, also in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern, liegt dagegen nur etwa jedes dritte untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus.

74 % dieser Mehrfamilienhäuser liegen in städtisch geprägten Kreisen und 26 % im ländlichen Raum.⁷ Ungeteilte Gebäude sind dabei häufiger im ländlichen Raum verortet als geteilte Gebäude (28 % vs. 22 %).

71 % der Mehrfamilienmietshäuser von Privateigentümern liegen in wachsenden und daher im Regelfall angespannten Wohnungsmärkten.⁸ Auf schrumpfende Märkte entfällt dagegen nur ein Anteil von 13 %, im Fall von geteilten Mehrfamilienhäusern sogar von nur 8 %.

Die sieben wohngeldrechtlichen Mietenstufen können als grober Indikator für das lokale Mietpreisniveau interpretiert werden. Städte und Gemeinden mit kleiner Mietenstufennummer sind dabei eher preisgünstig, während die Mietenstufen VI und insbesondere VII häufig mit hohen Mietpreisen einhergehen. Die in der vorliegenden Studie untersuchten Mehrfamilienhausbestände konzentrieren sich der Tendenz nach auf die Mietenstufen II bis IV. Knapp zwei von drei Gebäuden sind diesen Mietenstufen zuzuordnen.

Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass die in dieser Untersuchung im Fokus stehenden Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen im privaten Eigentum schwerpunktmäßig im Westteil Deutschlands, außerhalb von Großstädten, aber dennoch in städtisch geprägten Kreisen, in wachsenden Wohnungsmärkten und in Städten und Gemeinden mit mittleren wohngeldrechtlichen Mietenstufen vorzufinden sind. Wesentliche Strukturunterschiede zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum sind dabei nicht zu erkennen.

Richtet man den Blick nicht auf Gebäude, sondern auf die darin liegenden Mietwohnungen der Privateigentümer, gelangt man zu Tabelle 5, die jedoch dieselbe Tabellenstruktur wie die vorangegangene Tabelle aufweist. An den grundlegenden Ergebnissen ändert sich zwar wenig. Erwähnenswert sind dennoch drei Besonderheiten. So ist erstens die Konzentration auf Westdeutschland bei einer wohnungsbezogenen Betrachtung nicht mehr ganz so stark ausgeprägt wie bei einer gebäudebezogenen Betrachtung, denn „nur“ noch 82 % der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen liegen in Westdeutschland. Untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser im Ostteil Deutschlands sind daher – gemessen an der Mietwohnungszahl – im Mittel tendenziell größer als diejenigen, die in den alten Bundesländern stehen. Bei der Analyse der Größe der Standortkommunen ergibt sich beim Anlegen der Wohnungsperspektive zweitens zwar ein vergleichbarer Anteil an Objekten, die auf die Gemeindegrößenklasse „20.000 bis 99.999“ entfallen (38 % gegenüber 37 % in Tabelle 4). Allerdings ist der auf Großstädte entfallende Anteil größer, wenn Mietwohnungen anstelle von Gebäuden betrachtet werden (37 % vs. 32 %), was auf die dichtere Bebauung in Großstädten mit im Mittel größeren Gebäuden zurückzuführen ist. Und drittens nehmen die höheren Mietenstufen ab Mietenstufe V im Fall von Mietwohnungen mit einem Anteil von 22 % ein höheres Gewicht ein als im Fall von Gebäuden (19 %).

⁷ Der in der Tabelle ausgewiesene Indikator basiert auf dem sog. siedlungsstrukturellen Kreistyp des BBSR (BBSR 2024a). Hierbei handelt es sich um einen Indikator, der sämtliche Stadt- und Landkreise Deutschlands einer der vier Kategorien „kreisfreie Großstadt“, „städtischer Kreis“, „ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen“ und „dünn besiedelter ländlicher Kreis“ zuordnet. Für die vorliegenden Zwecke wurden die Ausprägungen „kreisfreie Großstadt“ und „städtischer Kreis“ zur zusammenfassenden Kategorie „städtischer Raum“ und die beiden anderen Ausprägungen zur Sammelkategorie „ländlicher Raum“ zusammengefasst.

⁸ Der in der Tabelle ausgewiesene Indikator stellt eine Vergrößerung eines vom BBSR im Rahmen der Raumb Beobachtung verwendeten fünfstufigen Indikators dar, der für jede deutsche Gemeinde sechs Einzelindikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo, Erwerbsfähigen- und Beschäftigtenentwicklung, Arbeitslosenquote und Gewerbesteuergrundaufkommen) zusammenfasst, um dadurch das Wachstumsverhalten der Gemeinde widerzuspiegeln (BBSR 2024b). Der Indikator des BBSR nimmt Werte zwischen 1 („überdurchschnittlich schrumpfend“) bis 5 („überdurchschnittlich wachsend“) an.

Tabelle 5
Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach regionalen Abgrenzungskriterien

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
insgesamt	100 %	100 %	100 %
geographische Lage			
West	81 %	83 %	82 %
Ost (inkl. Berlin)	19 %	17 %	18 %
Gemeindegrößenklasse (Stand: 30.06.2022)			
unter 20.000	27 %	22 %	25 %
20.000 bis 99.999	34 %	44 %	38 %
100.000 bis 499.999	21 %	17 %	19 %
500.000 und mehr	18 %	17 %	18 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)			
Städtischer Raum	72 %	75 %	73 %
Ländlicher Raum	28 %	25 %	27 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)			
schrumpfend	15 %	6 %	11 %
neutral	14 %	19 %	16 %
wachsend	72 %	75 %	73 %
wohngeldrechtliche Mietenstufe (2020 bis 2022)			
Mietenstufe I	16 %	9 %	13 %
Mietenstufe II	25 %	22 %	24 %
Mietenstufe III	22 %	25 %	23 %
Mietenstufe IV	16 %	23 %	19 %
Mietenstufe V	9 %	9 %	9 %
Mietenstufe VI	9 %	5 %	8 %
Mietenstufe VII	4 %	7 %	5 %

Quelle: Berechnungen IWU

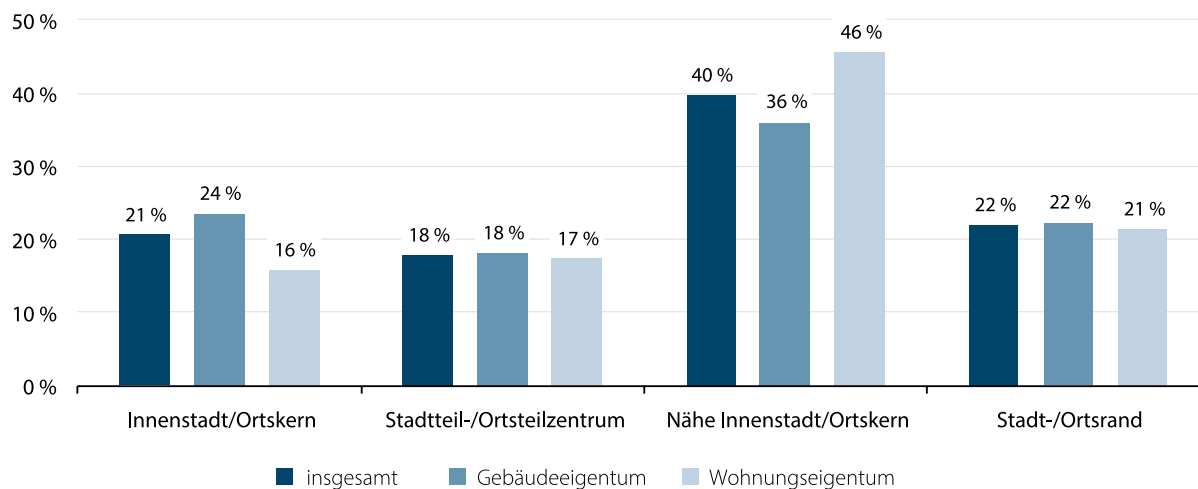
Innerörtliche Lage

Die innerörtliche Lage der Objekte interagiert mit anderen Strukturmerkmalen wie beispielsweise dem Baujahr, auf das noch an späterer Stelle in diesem Kapitel eingegangen wird.

Um eine Einschätzung über die Lage der Objekte innerhalb einer Stadt bzw. Gemeinde zu erhalten, konnten die Privateigentümer im Fragebogen zwischen vier vorgegebenen, allgemein gehaltenen Lagekriterien wählen.

Nach Einschätzung der Befragten liegen fast vier von zehn Objekten im Zentrum (vgl. Abbildung 3). Weitere vier von zehn Gebäuden liegen zentrumsnah. Nur 22% sind am Stadt- oder Ortsrand zu finden. Ungeteilte Untersuchungsgebäude liegen mit einem Gesamtanteil von 42 % häufiger zentral als geteilte (33 %). Letztere sind dagegen überproportional häufig in der Nähe der Innenstadt bzw. des Ortskerns verortet (46 %). An diesem Befund spiegelt sich die unterschiedliche Baujahresklassenstruktur zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden wider. Denn wie an späterer Stelle noch erläutert wird, sind ungeteilte Gebäude tendenziell älter als geteilte.

Abbildung 3
Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage



Quelle: Berechnungen IWU

Art der Vermietung

Die Befragung unterscheidet hinsichtlich der Art der Vermietung und der daraus resultierenden Mietpreisgestaltung vier Kategorien⁹:

- marktübliche Vermietung
- Vermietung als Sozialwohnung
- unentgeltliche oder stark verbilligte Überlassung (z. B. an Verwandte, Freunde, Bekannte)
- Vermietung in gesonderter Form (z. B. Vermietung von möbliertem Wohnraum, Kurzzeitvermietung)

91 % der Mehrfamilienhausmietwohnungen der Privateigentümer in Deutschland werden nach Einschätzung der Befragten marktüblich vermietet, 5 % unentgeltlich oder stark verbilligt überlassen und bei weiteren 2 % handelt es sich um vermietete Sozialwohnungen (vgl. Abbildung 4). Differenziert man danach, ob diese Wohnungen in ungeteilten oder geteilten Gebäuden liegen, zeigt sich, dass im zweiten Fall mit einem Anteilswert von 7 % der unentgeltlichen oder stark verbilligten Überlassung ein wesentlich größeres Gewicht zukommt als im Fall von ungeteilten Gebäuden, d. h. im Fall von Gebäudeeigentum (3 %). Umgekehrt spielt die Vermietung als Sozialwohnung im Fall von Wohnungseigentum faktisch keine Rolle, während im Gebäudeeigentum immerhin ein Anteil von 3 % erreicht wird – ein generelles Bild, das sich bereits bei der vorangegangenen Erhebung zeigte, die schwerpunktmäßig 2011 durchgeführt wurde (vgl. Cischinsky et al. 2015: 46 ff.). Gleichwohl bleibt zu konstatieren, dass im Mietwohnungssegment der Privatvermieter der Sozialwohnungsanteil unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt.¹⁰ Dies dürfte unter anderem daran liegen, dass Privatvermieter den Aufwand zur Beantragung einer entsprechenden Förderung eher scheuen als institutionelle Anbieter. Eine weitere Erklärung könnte sein, dass bedeutende institutionelle Anbietergruppen wie Wohnungsgenos

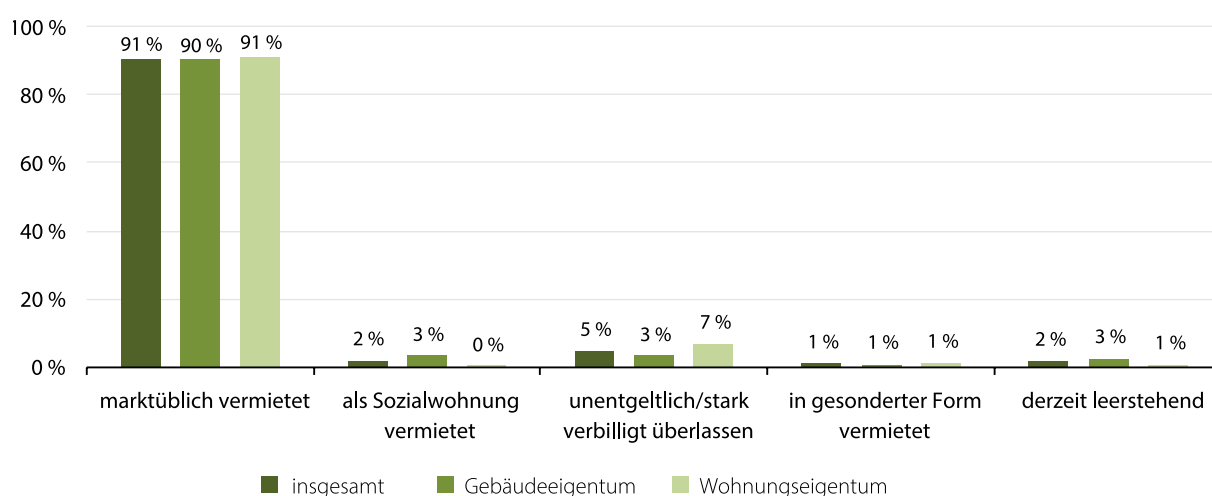
⁹ Bei zum Zeitpunkt der Befragung leer stehenden Mietwohnungen fällt diese Unterscheidung naturgemäß aus.

¹⁰ Den Ergebnissen der GWZ 2022 zufolge gab es zum Erhebungsstichtag 15. Mai in Deutschland rund 23,1 Mio. Mietwohnungen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024a)). Eine andere Datenquelle meldet für 2022 knapp 1,1 Mio. Sozialmietwohnungen (vgl. Statista Research Department (2024)), sodass sich eine deutschlandweite Sozialwohnungsquote von knapp 5 % berechnen lässt.

senschaften und kommunale Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer Satzung bzw. aufgrund kommunalpolitischer Vorgaben angehalten sind, sich auch im Sozialwohnungsbau angemessen zu betätigen, und es vergleichbare Vorgaben für Privatvermieter naturgemäß nicht gibt.

Die Leerstandsquote liegt insgesamt bei 2 %, ist bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden aber spürbar höher als im Fall von vermieteten Eigentumswohnungen (3 % vs. 1 %). Auch dieses Muster, wenn auch auf höherem Niveau, zeigte sich bereits bei der vorangegangenen Erhebung, wo insgesamt noch eine Leerstandsquote von 6 % zu beobachten war (ebd.). Offenkundig wirkt sich die zunehmende Knappheit von Wohnraum auch auf das Leerstandsgeschehen unter denjenigen Wohnungen aus, die von Privatpersonen vermietet werden. Für eine eingehendere Analyse zum Leerstand im hier untersuchten Mietwohnungssegment wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Abbildung 4
Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung



Quelle: Berechnungen IWU

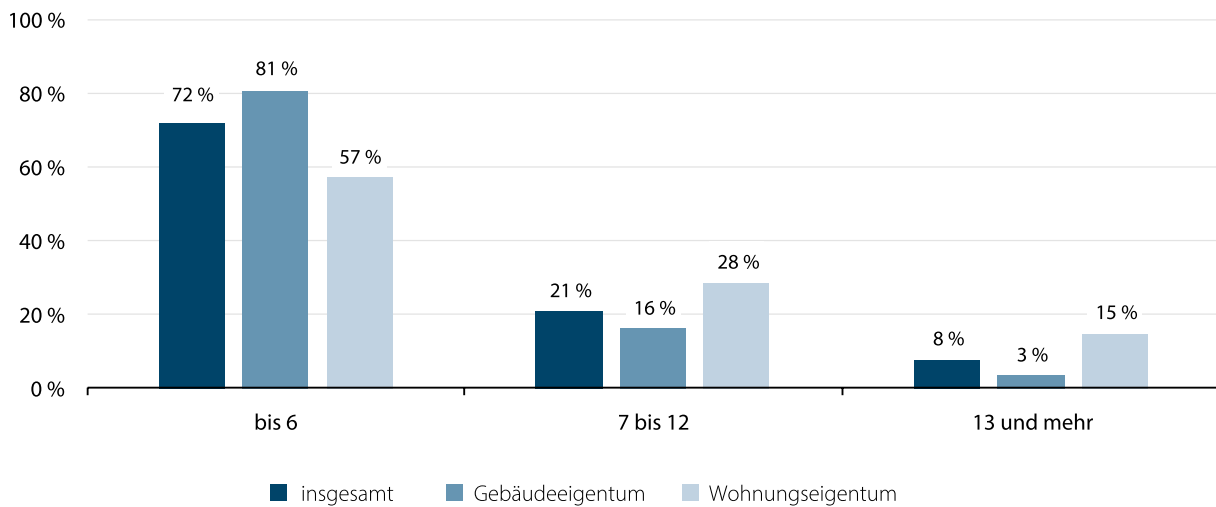
Gebäudegröße

72 % der untersuchten Mehrfamilienmietshäuser von Privateigentümern sind gemessen an der Wohnungszahl kleine Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen (vgl. Abbildung 5). Etwa jedes fünfte untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus hat zwischen sieben und zwölf Wohnungen. Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen kommen dagegen nur auf einen Anteil von 8 %. Insgesamt ist die Gebäudegrößenverteilung somit durch eine starke Rechtsschiefe geprägt.

An diesem grundsätzlichen Verteilungsmuster ändert sich auch bei einer Unterscheidung zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden nichts. Im Detail sind allerdings Abweichungen zu verzeichnen. So sind ungeteilte Gebäude anteilig weitaus häufiger in der kleinsten Größenklasse vertreten als nach WEG geteilte Gebäude (81 % vs. 57 %). Letztere haben wiederum einen spürbar größeren Anteil in der größten hier betrachteten Gebäudegrößenklasse (15 %), während der korrespondierende Anteil bei ungeteilten Gebäuden bei gerade einmal 3 % liegt. Geteilte Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen von Privateigentümern weisen folgerichtig eine durchschnittlich höhere Wohnungszahl auf als ungeteilte Objekte.¹¹

¹¹ Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne befragte Wohnungseigentümer die Frage nach der Wohnungszahl im Gebäude auf die unter Umständen mehrere Gebäude umfassende Wohnungseigentumsanlage bezogen haben, was eine Überschätzung der Anteile größerer geteilter Gebäude zur Folge hätte.

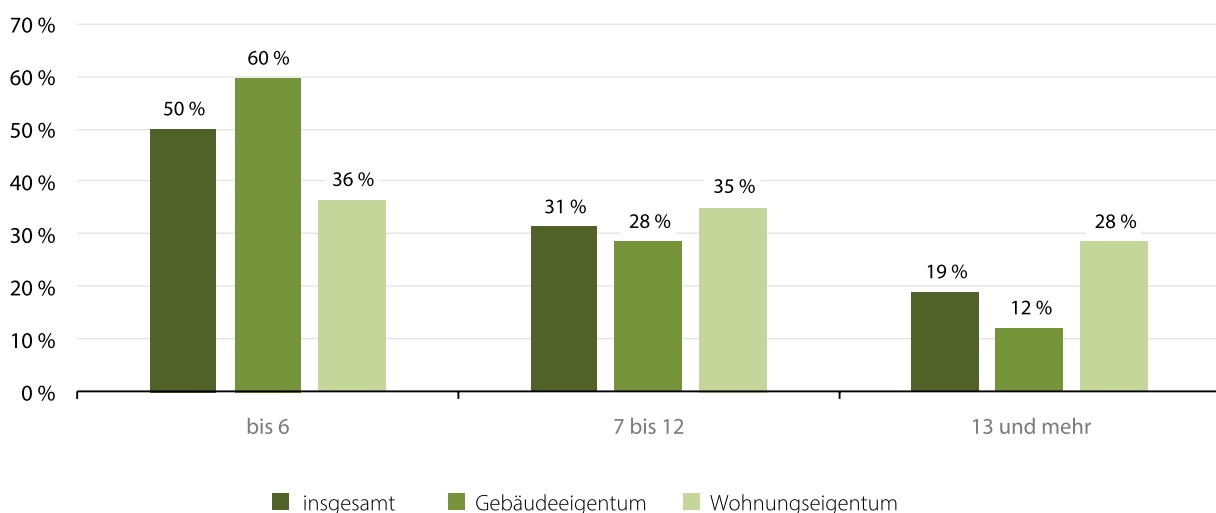
Abbildung 5
Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude



Quelle: Berechnungen IWU

Die dargestellte Dominanz kleinerer Mehrfamilienhäuser deutet bereits an dieser Stelle die später noch eingehender erörterte kleinteilige Vermieterstruktur unter Privateigentümern an. Um Anhaltspunkte für die Bedeutung bestimmter Gebäudegrößenklassen für die Wohnraumversorgung zu gewinnen, ist allerdings eine Perspektivverlagerung weg von der Gebäude- und hin zur Mietwohnungsebene erforderlich. In Abbildung 6 ist daher dargestellt, wie sich die Mietwohnungen der Privateigentümer (und nicht mehr wie in Abbildung 5 die betreffenden Gebäude) auf die hier betrachteten Gebäudegrößenklassen verteilen.

Abbildung 6
Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude



Quelle: Berechnungen IWU

Auch auf Ebene der Mietwohnungen zeigt sich die Dominanz kleinerer Gebäude. Allerdings ist diese Dominanz nicht mehr ganz so stark ausgeprägt wie bei der Betrachtung der Gebäudeebene in Abbildung 5, was damit zu erklären ist, dass mit der Gebäudegröße gewöhnlich auch die Zahl der im Gebäude liegenden Mietwohnungen

zunimmt. Während beispielsweise 72 % aller Untersuchungsgebäude der untersten Größenklasse angehören (vgl. Abbildung 5), ist der Anteil der Mietwohnungen, die in Gebäuden dieser Klasse liegen, mit 50 % deutlich niedriger (vgl. Abbildung 6). Umgekehrt befinden sich 19 % der Mietwohnungen in der größten der betrachteten Größenklassen, wohingegen nur 8 % der Gebäude mehr als 12 Wohnungen aufweisen. Die Abnahme der Rechtsschiefe beim Übergang von der Gebäude- auf die Mietwohnungsbetrachtung zeigt sich erwartungsgemäß auch, wenn zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum unterschieden wird. Im Fall geteilter Gebäude ist diese Rechtsschiefe dabei nur noch ansatzweise zu erkennen, da die auf die drei Gebäudegrößenklassen entfallenden Anteile nur noch schwach mit der Gebäudegröße korrelieren. So liegen den Ergebnissen dieser Untersuchung zufolge immerhin 28 % aller privat vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 13 Wohnungen und mehr. Die quantitative Bedeutung größerer Gebäude für die Wohnraumversorgung ist im Segment privat vermieteter Eigentumswohnungen daher nicht zu vernachlässigen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Mehrfamilienmietshäuser von Privateigentümern in Deutschland von kleineren Gebäuden dominiert werden und dass geteilte Gebäude mit vermieteten Wohnungen im Durchschnitt deutlich größer als ungeteilte sind – ein Befund, der sich bereits bei der vorangegangenen Erhebung vor mehr als zehn Jahre zeigte (vgl. Cischinsky et al. 2015: 50 ff.).

Baujahr

Das Gebäudebaujahr stellt eine zentrale Kenngröße dar, da es in einem gewissen Rahmen Rückschlüsse auf bauphysikalische und dabei insbesondere energetische Eigenschaften zulässt, die Anhaltspunkte auf notwendige Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen geben können (vgl. Kapitel 7). Darüber hinaus liefert die Analyse des Baujahrs Hinweise auf Neubauaktivitäten und den Erwerb von Neubauten.

Mit einem Anteil von 19 % ist fast jedes fünfte untersuchungsrelevante Mehrfamilienmietshaus bis 1918 errichtet worden (vgl. Abbildung 7 bzw. Abbildung 8). Etwa die gleiche quantitative Bedeutung haben die Nachwendebaujahre bis einschließlich 2004. Unter den übrigen betrachteten Baujahresklassen besitzen die Jahrgänge 1958 bis 1968 und 1969 bis 1978 mit Anteilen von 16 % und 14 % ebenfalls eine relativ große Bedeutung. Zu den Neubauten, hier verstanden als Gebäude mit einem Fertigstellungsjahr von 2005 oder danach, zählen insgesamt nur 5 % der Gebäude. Dass auf die sogar weniger Kalenderjahre umfassende Baujahresklasse von 1990 bis 2004 dennoch rund viermal so viele Untersuchungsgebäude entfallen, könnte auf den ersten Blick als Indiz dafür gewertet werden, dass sich Privatpersonen auf lange Sicht hin aus dem Vermietungsmarkt im Mehrfamilienhaussegment zurückziehen. Dagegen spricht allerdings, dass sich ein ähnliches Bild auch in der Untersuchung von 2011 zeigte¹² und dass überdies die Gesamtzahl der Privateigentümer seit der vorangegangenen Untersuchung sogar leicht angestiegen ist (vgl. Kapitel 3). Der geringe Anteil von jüngeren Vermietungsobjekten im Bestand von Privatpersonen ist daher kein neues Phänomen, sondern wohl darauf zurückzuführen, dass im Neubau-Vermietungssegment Privateigentümer traditionell weniger stark vertreten sind als im Segment älterer Vermietungsobjekte.

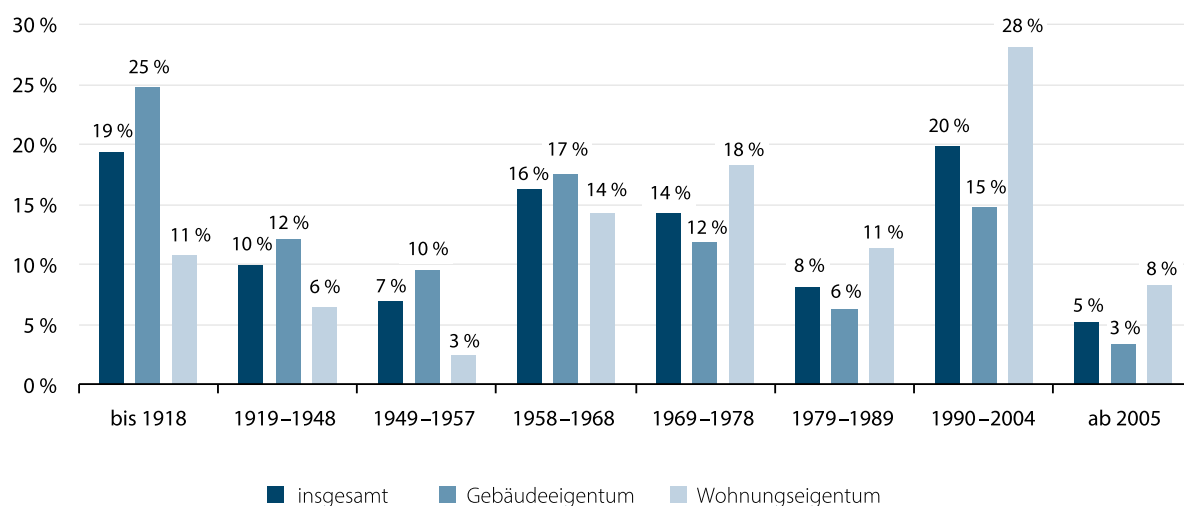
Hinter der Baujahresverteilung für alle Untersuchungsgebäude zusammengefasst verbergen sich sowohl in Bezug auf die Eigentumsform als auch hinsichtlich der Gebäudelage in West- und Ostdeutschland große strukturelle Unterschiede, die in sehr ähnlicher Form bereits in der vorangegangenen Erhebung zutage traten (vgl. Cischinsky et al. 2015: 55 ff.).

Die Unterschiede in Bezug auf den rechtlichen Status zeigen sich insbesondere in den Baujahren vor 1958 (vgl. Abbildung 7), auf die zusammengefasst 46 % der ungeteilten, aber nur 20 % der geteilten Untersuchungsgebäude entfallen. Umgekehrt ist der Anteil der nach der Wende gebauten geteilten Mehrfamilienmietshäuser mit 36 % doppelt so hoch wie der der im selben Zeitraum erstellten ungeteilten Untersuchungsgebäude

¹² Auf die damalige Baujahresklasse für Neubauten (Baujahre ab 2002) entfielen sogar nur 3 % der Untersuchungsgebäude, während die nächstjüngere Baujahresklasse von 1990 bis 2001 sogar auf einen Anteil von 21 % kam (vgl. Cischinsky et al. 2015: 56).

(18 %). Und auch den dazwischenliegenden Baujahren von 1958 bis 1989 kommt im Fall geteilter Gebäude mit 44 % ein spürbar höherer Anteil zu als im Fall ungeteilter Gebäude (35 %). Zu erklären lassen sich diese auffälligen strukturellen Unterschiede im Wesentlichen mit der Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), das erst seit 1951 die Möglichkeit schafft, Mehrfamilienhäuser aufzuteilen und einzelne Wohnungen zu kaufen bzw. zu verkaufen.¹³ Zugleich nahm das Wohnungseigentum in den 50er Jahren noch keine wesentliche quantitative Bedeutung ein (vgl. Heinrich 2011: 7). Erst danach setzte eine verstärkte Neubautätigkeit von geteilten Mehrfamilienhäusern ein.

Abbildung 7
Untersuchungsgebäude nach dem Baujahr (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)

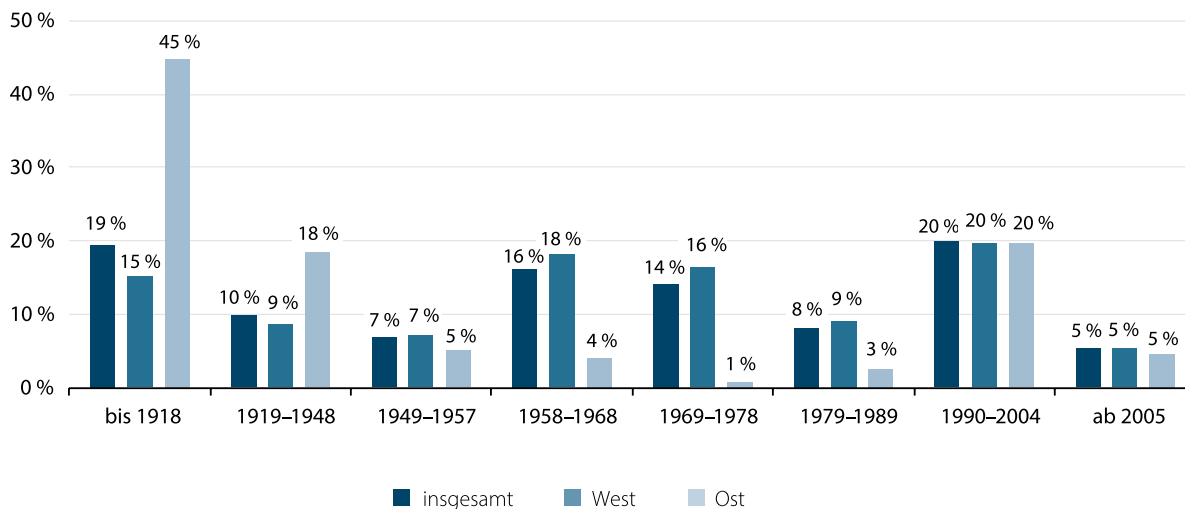


Quelle: Berechnungen IWU

Die Baujahresklassenverteilung der Privatvermieterbestände zeigt auch bei einer regionalen Differenzierung zwischen Ost- und Westdeutschland sehr große Unterschiede (vgl. Abbildung 8). Die Bestände der vermietenden Privateigentümer in Ostdeutschland entfallen zu 63 % auf die Baujahre vor 1949, wohingegen der korrespondierende Anteil für Westdeutschland bei nur 24 % liegt. Umgekehrt spielen im Ostteil Deutschlands die mittleren Baujahre von 1949 bis vor der Wiedervereinigung eine ungleich geringere Rolle (insgesamt 13 %) als im Westteil Deutschlands, wo das anteilige Gewicht dieser Baujahre bei 51 % liegt. In der vergleichsweise geringen Zahl untersuchungsrelevanter ostdeutscher Gebäude in den mittleren Baujahren spiegelt sich die zu DDR-Zeiten fehlende gesetzliche Grundlage zur Bildung von Wohnungseigentum nach dem Muster des WEG sowie ein aus ideologischen Gründen nicht am Neubau beteiligter privater Sektor wider. Die weit überwiegend von staatlicher Seite errichteten Wohngebäude befinden sich heute überwiegend im Eigentum institutioneller Anbieter.

¹³ Dass es Abbildung 7 zufolge dennoch auch geteilte Untersuchungsgebäude mit einem Baujahr vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes gibt, lässt sich mit der nachträglichen Teilung zuvor ungeteilter Gebäude erklären.

Abbildung 8
Untersuchungsgebäude nach dem Baujahr (Vergleich West – Ost)



Quelle: Berechnungen IWU

Heizungsart und Heizenergieträger

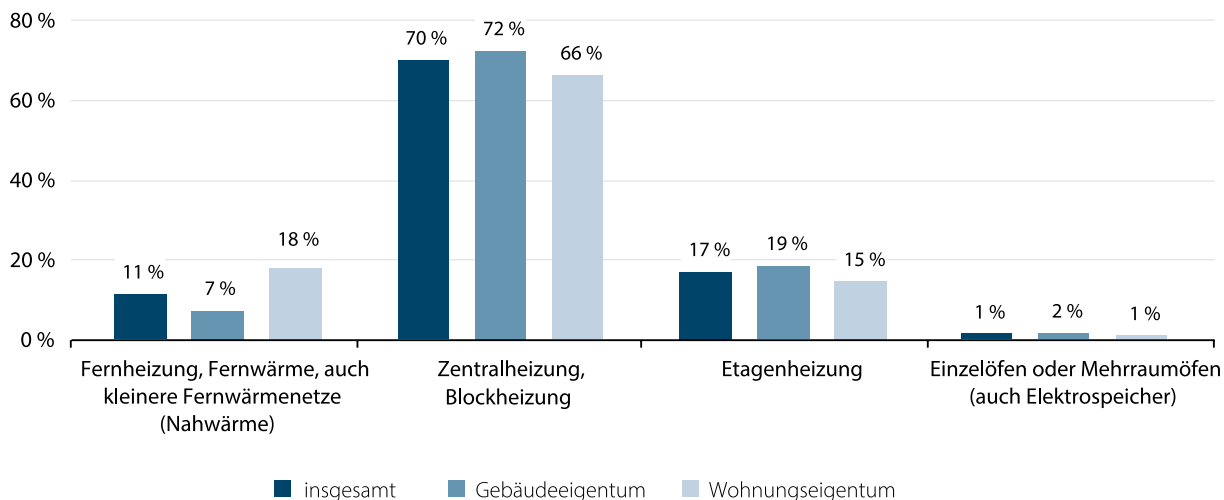
Zur Erreichung der Klimaschutzziele spielt neben der Reduzierung des Endenergieverbrauchs (bzw. -bedarfs) auch die Art der Wärmeversorgung und insbesondere die Umstellung auf erneuerbare Energien eine entscheidende Rolle. Aufgrund dessen soll im Folgenden untersucht werden, in welchem Umfang diese Umstellung in den Mehrfamilienmiethäusern von Privateigentümern bereits vollzogen ist.

Was die Heizungsart angeht, dominieren im betrachteten Gebäudesegment Block- und Zentralheizungen mit einem Anteil von 70 %, gefolgt von Etagenheizungen (17 %) und Fernheizungen (11 %) (vgl. Abbildung 9). Einzel- oder Mehrraumöfen kommt faktisch keine nennenswerte Rolle mehr zu. Unterteilt und geteilte Untersuchungsgebäude unterscheiden sich hinsichtlich der Heizungsart strukturell dahingehend, dass Fernheizungen in geteilten Gebäuden mit 18 % einen mehr als doppelt so hohen Anteil einnehmen wie in ungeteilten Gebäuden, wo der entsprechende Anteil nur bei 7 % liegt. Umgekehrt kommen Block- und Zentralheizungen in geteilten Gebäuden seltener vor als in ungeteilten, auch wenn sie auch in geteilten Gebäuden mit einem Anteil von 66 % dennoch die häufigste Heizungsart sind. Auch Etagenheizungen sind in geteilten Gebäuden seltener vorzufinden als in ungeteilten (15 % vs. 19 %).

In Bezug auf die Heizungsart heben sich die hier betrachteten Bestände von Privatvermietern deutlich vom gesamten Mietwohnungsbestand in Deutschland ab, für den der Mikrozensus 2022 einen Fernwärmeanteil von 25 % meldet, wohingegen Block- und Zentralheizungen „nur“ auf einen Anteil von 53 % kommen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024b)).¹⁴ Demgegenüber sind nur 15 % der Mehrfamilienhausmietwohnungen von Privateigentümern fernwärmebeheizt, 69 % befinden sich dagegen in einem Gebäude mit Block- oder Zentralheizung.

¹⁴ Merkmalsträger im Mikrozensus sind (Bewohner-) Haushalte und nicht die von ihnen bewohnten Wohnungen. Die erwähnten Anteilswerte aus dem Mikrozensus beziehen sich daher streng genommen nicht auf Mietwohnungen, sondern auf die darin lebenden Haushalte. Da eine Mietwohnung in der Regel jedoch nur von einem einzigen Haushalt bewohnt wird, ist davon auszugehen, dass die Unterschiede zwischen beiden Verteilungen vernachlässigbar sind und die erwähnten Mikrozensus-Werte für Mieterhaushalte somit im Wesentlichen auch denjenigen für Mietwohnungen entsprechen.

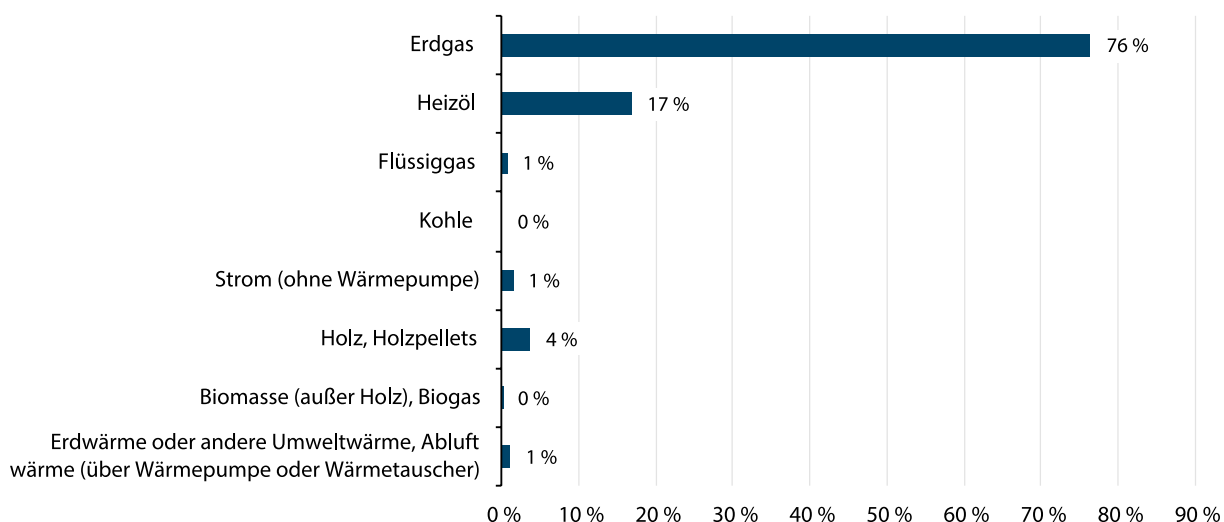
Abbildung 9
Untersuchungsgebäude nach der überwiegenden Gebäudeheizungsart



Quelle: Berechnungen IWU

Hinsichtlich des überwiegend eingesetzten Heizenergeträgers ergibt sich in Abbildung 10 ein eindeutiges Bild. Das Gros der untersuchungsrelevanten (und nicht fernbeheizten) Gebäude wird fossil beheizt, wobei Erdgas insgesamt auf einen Anteil von 76 % kommt, während Heizöl in 17 % der Gebäude (überwiegend) zum Einsatz kommt. Regenerative Heizenergeträger wie Holz, sonstige Biomasse, Biogas sowie Erd- oder andere Umweltwärme bzw. Abluftwärme sind dagegen nur in jedem zwanzigsten untersuchungsrelevanten Mehrfamilienmiethaus vorzufinden. Die Unterschiede zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden sind dabei vernachlässigbar gering, sodass auf eine entsprechende Differenzierung in Abbildung 10 verzichtet wurde.

Abbildung 10
Untersuchungsgebäude nach dem überwiegenden Heizenergeträger (ohne Fernheizung)



Quelle: Berechnungen IWU

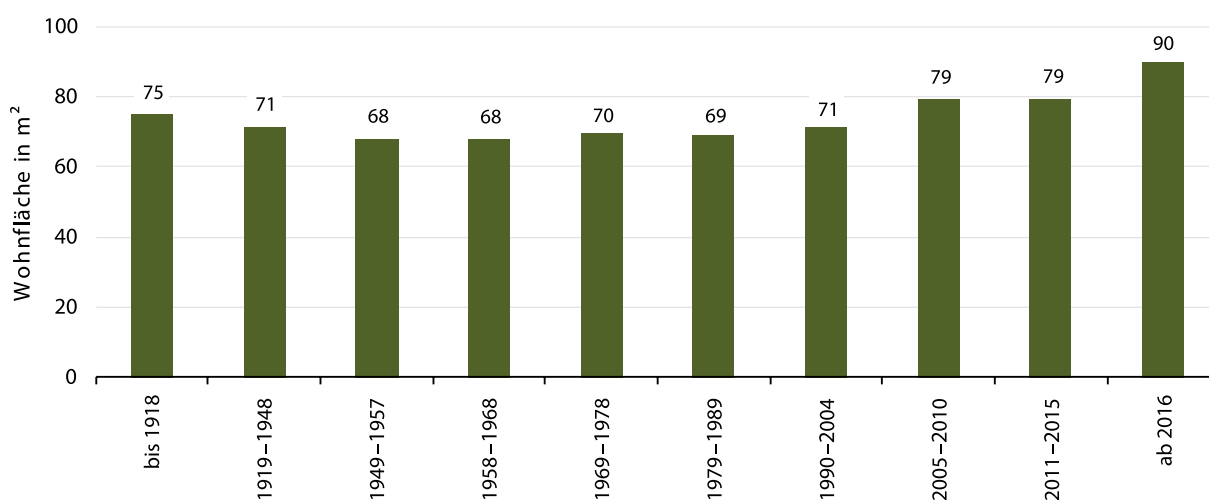
Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die in dieser Untersuchung betrachteten Bestände der Privatvermieter die erforderliche Umstellung auf regenerative Heizenergieträger in der überwiegenden Mehrheit noch nicht vollzogen haben. Positiv ist in geteilten Objekten der vergleichsweise hohe Fernheizungsanteil zu erwähnen, da Fernwärme insbesondere in dichter Bebauung als eine für den Klimaschutz grundsätzlich gut geeignete Option gilt (vgl. z. B. IWU/h_da/BET 2019). Zwar muss auch im Bereich der Fernwärme die „Dekarbonisierung“ der Wärmeherzeugung erst noch erfolgen. Allerdings liegt diese Aufgabe weitgehend im Verantwortungsbereich des Energieversorgers und nicht in der der Eigentümer der belieferten Gebäude.

Wohnungsgrößen

Mietwohnungen von Privateigentümern in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt 72 qm groß. Die mittleren Wohnflächen folgen in Abhängigkeit des Gebäudebaujahres dabei einem U-förmigen Verlauf mit höheren Werten in den beiden Randklassen und niedrigeren Werten in den mittleren (d. h. Nachkriegs- und Vorwende-) Baujahren, wo der Durchschnittswert um 69 qm schwankt (vgl. Abbildung 11). Ein ähnlicher U-förmiger Verlauf konnte bereits in der vorangegangenen Befragung festgestellt werden (vgl. Cischinsky et al. 2015: 58 ff.).

Eine Differenzierung der mittleren Wohnflächen zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum führt zu jeweils kleineren Fallzahlen für die Mittelwertbildung. Der oben erwähnte U-förmige Verlauf zeigt sich zwar weiterhin, ist aber von stärkeren Schwankungen begleitet.

Abbildung 11
Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaujahr



Quelle: Berechnungen IWU

4.1.2 Erwerb und dahinter stehende Eigentümer

Während in den vorangegangenen Ausführungen neben dem Standort und der Art der Vermietung vor allem bauliche Merkmale der untersuchten Gebäude- und Wohnungsbestände im Vordergrund standen, werden diese Bestände im Folgenden entlang von eigentümer- und eigentumsbezogenen Merkmalen analysiert.

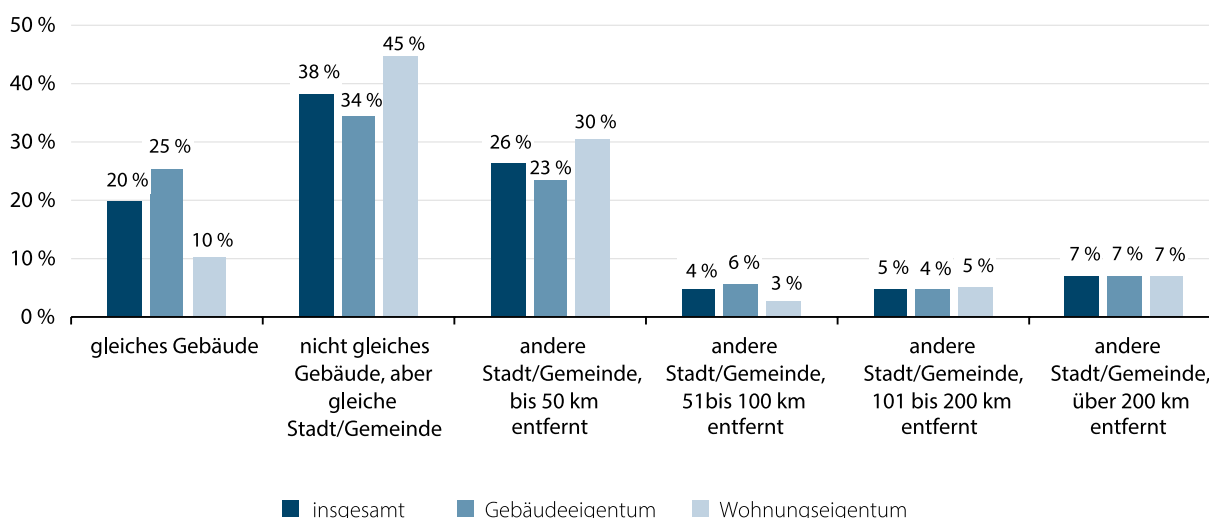
Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers

In 20 % aller Mehrfamilienmietshäuser mit Privatpersonen als Gebäude- oder Wohnungseigentümer hat der befragte Eigentümer seinen Hauptwohnsitz ebenfalls im Gebäude, in 38 % weiteren Fällen in derselben Stadt bzw. Gemeinde (vgl. Abbildung 12 bzw. Abbildung 13). Wohnt der befragte Eigentümer dagegen außerhalb,

so im Regelfall in einer Entfernung¹⁵ von bis zu 50 km. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle wohnt der Eigentümer also nicht allzu weit von seinem Eigentum entfernt, was eine emotionale Verbundenheit mit der Immobilie dergestalt vermuten lässt, dass sie vom Eigentümer nicht nur als reines „Renditeobjekt“ angesehen und behandelt wird.

Differenziert man zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum, zeigen sich durchaus Unterschiede, und zwar insbesondere in Bezug auf die stark voneinander abweichenden Anteile, die auf Gebäude entfallen, in denen auch der befragte Eigentümer wohnt (vgl. Abbildung 12). Während der betreffende Anteil im Fall von ungeteilten Gebäuden bei 25 % liegt, beträgt er im Fall von geteilten Gebäuden nur 10 %.

Abbildung 12
Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)



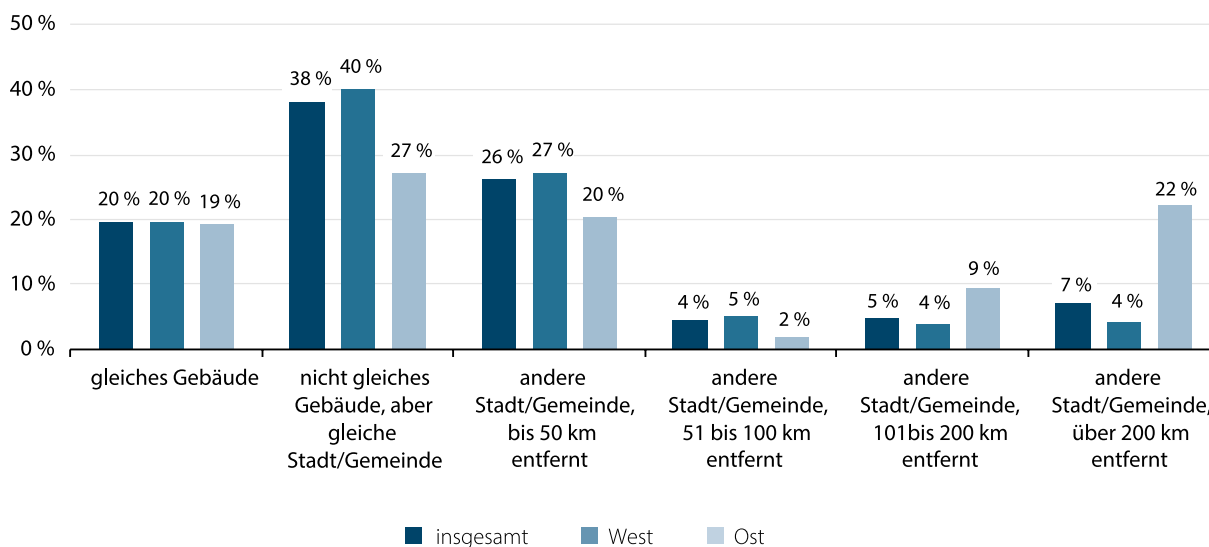
Quelle: Berechnungen IWU

Auch eine Unterscheidung zwischen West- und Ostdeutschland fördert auffällige Unterschiede zutage (vgl. Abbildung 13). Während in 40 % der in Westdeutschland stehenden Untersuchungsgebäuden der befragte Eigentümer in einer anderen Stadt bzw. Gemeinde lebt, sind es für Gebäude in Ostdeutschland 54 %. Besonders eklatant ist der Unterschied hinsichtlich der Anteile, die auf Objekte entfallen, bei denen der befragte Eigentümer über 200 km entfernt wohnt. Für westdeutsche Untersuchungsgebäude liegt der entsprechende Anteil bei gerade einmal 4 %, für ostdeutsche Untersuchungsgebäude dagegen bei 22 %. Inwieweit sich diese Unterschiede auf unterschiedliche Erwerbswege oder auf unterschiedliche Motive im Falle eines käuflichen Objekterwerbs zurückführen lassen, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden, da in der Befragung lediglich Informationen zum gegenwärtigen Hauptwohnsitz des befragten Eigentümers erhoben wurden, nicht aber zu dessen Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt des Objekterwerbs. Darüber hinaus liegen diesbezügliche Informationen auch nur zum befragten Eigentümer vor, nicht aber zu etwaigen Miteigentümern bzw. im Fall geteilter Gebäude zu anderen (Miet-) Wohnungseigentümern im Gebäude. Angesichts des Befundes, wonach in 99 % der in Westdeutschland stehenden Untersuchungsgebäude auch der befragte Eigentümer in Westdeutschland lebt, wohingegen in nur 46 % der ostdeutschen Untersuchungsgebäude der befragte

¹⁵ Da vom Eigentümer aus Anonymitätsgründen nicht die genaue Anschrift seines Hauptwohnsitzes, sondern nur die Postleitzahlregion, also die ersten beiden Ziffern der Postleitzahl, erfragt wurde, und auch vom Untersuchungsgebäude nur der Stadt- bzw. Gemeindename bekannt ist, handelt es sich um eine grobe Schätzung für die Luftlinienentfernung zwischen dem Untersuchungsgebäude und dem Hauptwohnsitz des Befragten.

Eigentümer auch im Ostteil Deutschlands wohnt¹⁶, drängt sich jedoch eine Vermutung auf, und zwar dahingehend, dass es sich bei den erwähnten 22 % ostdeutschen Untersuchungsgebäuden, bei denen der befragte Eigentümer mehr als 200 km entfernt wohnt, vorrangig um Objekte handelt, die von Westdeutschen in den Nachwendejahren als Renditeobjekte erworben wurden.

Abbildung 13
Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)



Quelle: Berechnungen IWU

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die befragten Privateigentümer gewöhnlich in nicht allzu großer Entfernung von ihren Objekten wohnen. Im Fall von Gebäudeeigentum lebt sogar jeder vierte Befragte im selben Gebäude. Größere Entfernungen zwischen dem Objektstandort und dem Wohnort des Befragten sind dagegen bei in Ostdeutschland stehenden Gebäuden nicht selten, wobei es sich bei den betreffenden Eigentümern dann weit überwiegend um in Westdeutschland Lebende handelt.

Eigentumserwerb

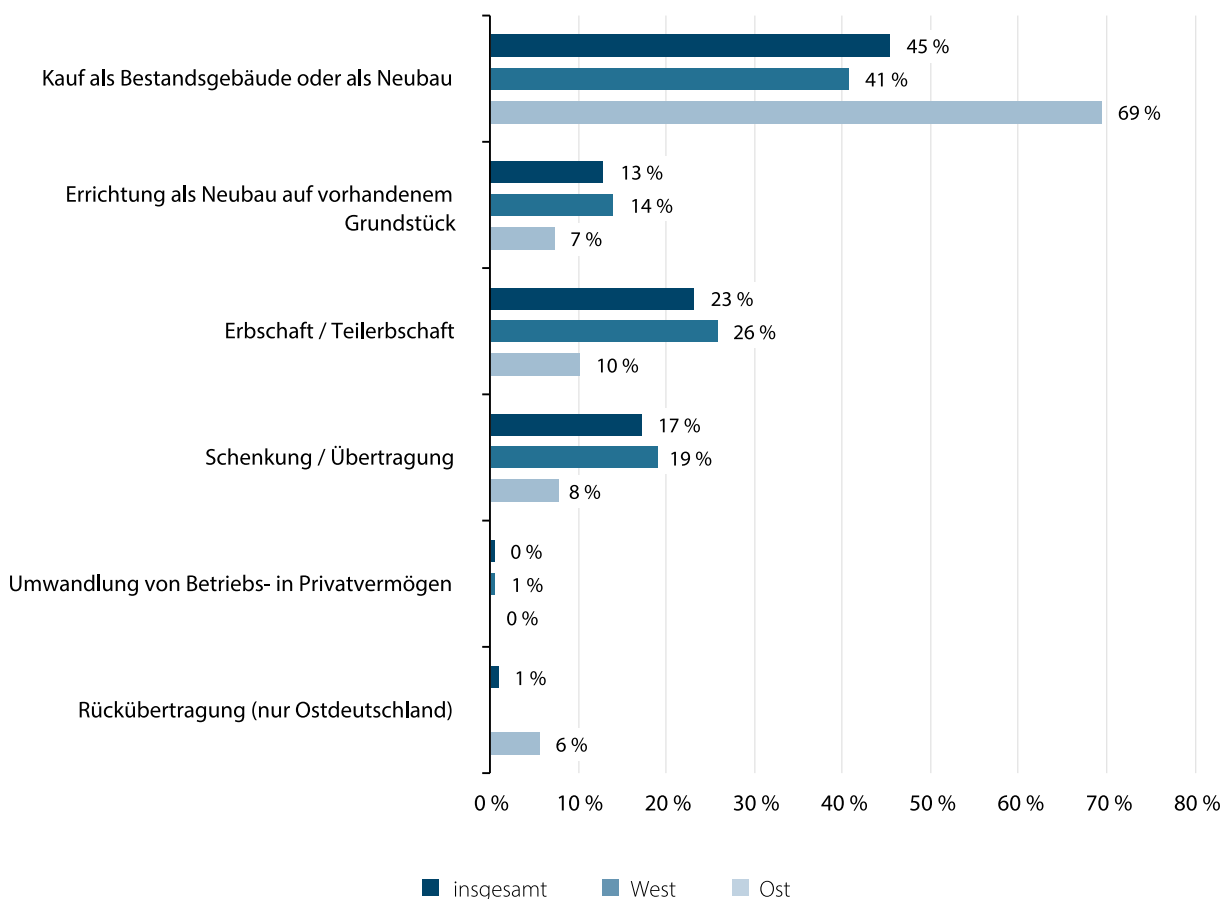
Die drei letzten Unterabschnitte von Kapitel 4.1 („Eigentumserwerb“, „Bisherige Haltedauer des Eigentums“ und „Eigentübertypen“) stellen auf den Erwerb bzw. dessen Zeitpunkt ab, die dabei jeweils vorgenommene Unterscheidung zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum dagegen auf die Situation zum Zeitpunkt der Befragung. Aufgrund etwaiger zwischenzeitlicher Umwandlungen von Gebäude- in Wohnungseigentum kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein Objekt inzwischen einen anderen rechtlichen Status aufweist als zum Zeitpunkt des Erwerbs. Möglich ist auch, dass das Gebäude- bzw. Wohnungseigentum zum Erwerbszeitpunkt noch nicht als Vermietungsobjekt genutzt wurde.

Abbildung 14 zufolge wurden 45 % der ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser käuflich erworben, wobei es sich um Bestands- oder Neubauten handeln konnte. Nicht-investive Erwerbe in Form von Erbschaften und Schenkungen bzw. Übertragungen kommen zusammengefasst auf einen Anteil von 40 %. Vom befragten Eigentümer selbst auf einem vorhandenen Grundstück (einschließlich Erbpacht) errichtet, wurden 13 % der

¹⁶ Die Unterscheidung danach, ob der Hauptwohnsitz des befragten Eigentümers in Ost- oder in Westdeutschland liegt, wurde ebenfalls anhand der Leitregion getroffen. In den wenigen Fällen, in denen sich eine Leitregion über beide Landesteile erstreckt, erfolgte die Zuordnung der Leitregion zu Ost- bzw. Westdeutschland anhand des Flächenverhältnisses. Dadurch ist es nicht ausgeschlossen, dass der Hauptwohnsitz einzelner Befragter dem falschen Landesteil zugeordnet wurde.

ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser. Die anderen Erwerbsarten spielen deutschlandweit keine nennenswerte Rolle. Das ändert sich jedoch, wenn man West- und Ostdeutschland getrennt betrachtet. Denn dann kommt der Erwerbsart „Rückübertragung“¹⁷ in Ostdeutschland immerhin ein Anteil von 6 % zu. Andere nicht-investive Erwerbsarten, konkret Erbschaften, Schenkungen und Übertragungen, haben in Ostdeutschland dagegen ein verhältnismäßig geringes Gewicht von zusammengekommen gerade einmal 18 %, während der korrespondierende Gesamtanteil für Westdeutschland bei 45 % liegt. Offenbar hat im Ostteil Deutschlands die Vererbung von Immobilien (bzw. die Schenkung bzw. Übertragung als „vorweggenommene Vererbung“) nicht dieselbe hohe Bedeutung wie in Westdeutschland. Dies könnte ein Reflex der unterschiedlichen Historie beider Landesteile in Bezug auf die Möglichkeit sein, vor der Wiedervereinigung Eigentum an Immobilien käuflich zu erwerben, in deren Folge Privateigentum an Vermietungsobjekten im Ostteil Deutschlands nicht denselben hohen Stellenwert wie in Westdeutschland hatte. Denkbar wäre jedoch auch, dass die meisten Privateigentümer, die nach der Wende in Ostdeutschland Immobilieneigentum erworben haben, dieses noch nicht vererbt haben. So waren die Eigentümer ungeteilter Mehrfamilienmietshäuser in Ostdeutschland zum Zeitpunkt des Erwerbs im Mittel 43,3 Jahre alt und sind jetzt im Mittel 16,1 Jahre älter und damit in Altersbereichen, in denen Vererbungen im Regelfall noch nicht anstehen.¹⁸

Abbildung 14
Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Erwerbsart



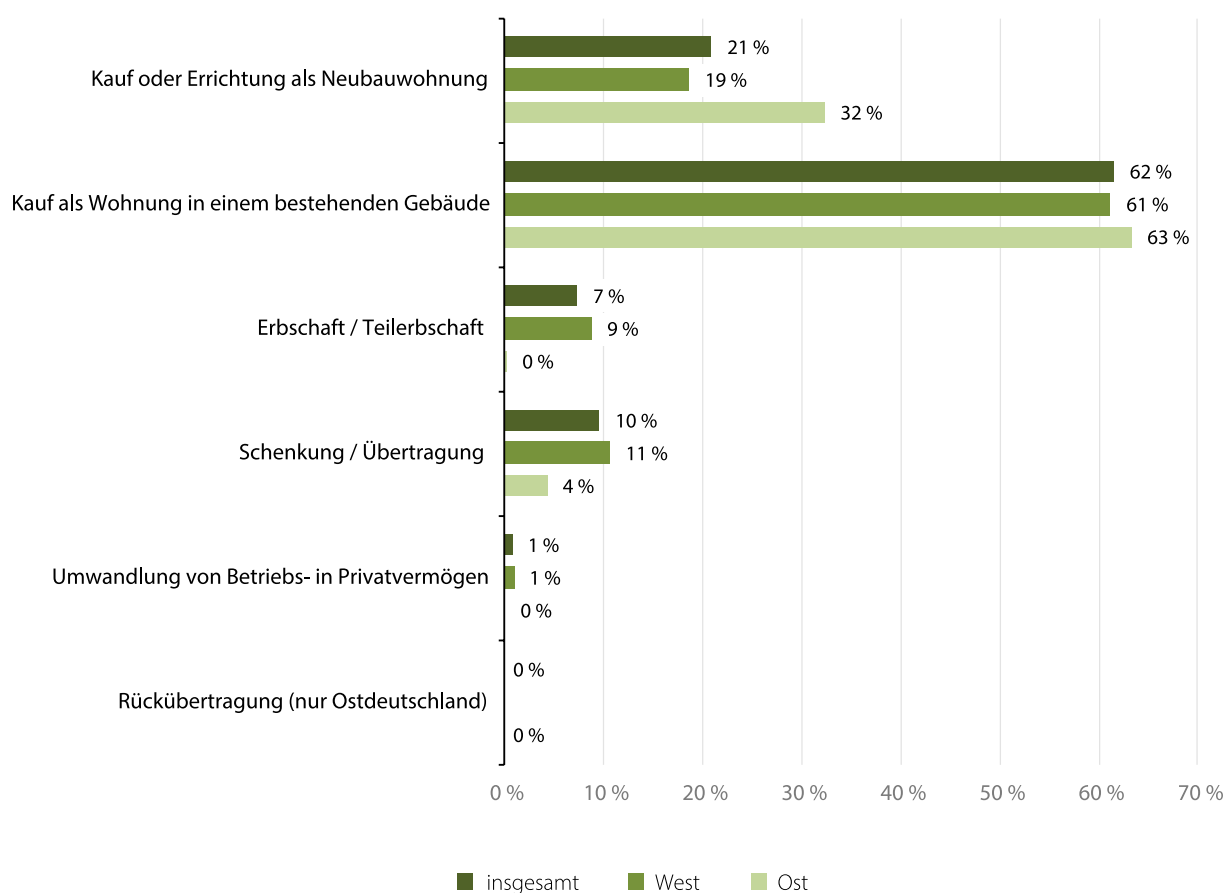
Quelle: Berechnungen IWU

¹⁷ Aufgrund des im Einigungsvertrag enthaltenen Prinzips „Rückgabe vor Entschädigung“ konnten Alteigentümer ihren Anspruch auf ehemaliges enteignetes Grundvermögen im Beitrittsgebiet geltend machen, woraufhin sie die (bebauten bzw. unbebauten) Grundstücke rückübertragen bekamen.

¹⁸ Der erwähnte Zeitraum von 16,1 Jahren entspricht der weiter unten erwähnten mittleren (bisherigen) Haltedauer im Fall von ungeteilten Mehrfamilienmietshäusern in Ostdeutschland. Zu beachten ist, dass die oben erwähnten Altersangaben über die ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser gemittelt wurden und nicht über die Privateigentümer. Technisch gesprochen handelt es sich daher um gebäudespezifische Auswertungsergebnisse, d. h. um Auswertungsergebnisse für den Merkmalsträger Gebäude (vgl. Kapitel 2.1).

In mehr als sechs von zehn Fällen wurden die (jetzt) als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnungen von ihren Privateigentümern als Bestandswohnung gekauft, wobei die diesbezüglichen Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland vernachlässigbar sind (vgl. Abbildung 15). Etwa jede fünfte der in dieser Untersuchung betrachteten Mietwohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern wurde als Neubauwohnung erworben oder errichtet, im Ostteil Deutschlands war es sogar fast jede dritte Wohnung. Über Erbschaften und Schenkungen bzw. Übertragungen gelangten deutschlandweit 17 % der hier betrachteten Eigentumswohnungen ins Eigentum der Privateigentümer. Wie auch im Fall ungeteilter Gebäude sind die Anteile in Ostdeutschland (4 %) deutlich geringer als in Westdeutschland, wo der entsprechende Gesamtanteil bei 19 % und damit mehr als viermal so hoch liegt. Andere Erwerbswege spielen im Eigentumswohnungssegment dagegen keine erwähnenswerte Rolle.

Abbildung 15
Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Erwerbsart



Quelle: Berechnungen IWU

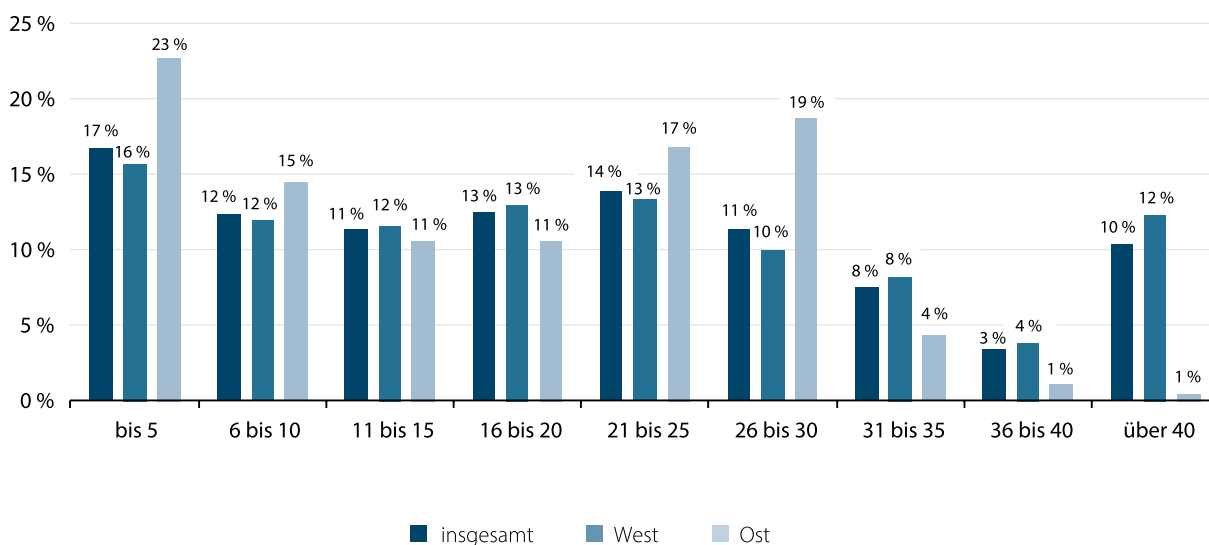
Als Resümee lässt sich in Einklang mit der vorangegangenen Erhebung (vgl. Cischinsky et al. 2015: 60 ff.) festhalten, dass investive Erwerbe von Gebäude- wie von Wohnungseigentum in West-, aber auch und vor allem in Ostdeutschland dominieren. Erbschaften und Schenkungen bzw. Übertragungen sind insbesondere bei den ungeteilten Gebäuden und dabei vor allem in Westdeutschland ebenfalls von Bedeutung, während diese Übertragungswege für Eigentumswohnungen – gerade wenn sie im Ostteil Deutschlands liegen – eine verhältnismäßig geringe Rolle spielen. Möglicherweise werden im Vererbungsfall Eigentumswohnungen eher kurzfristig weiterverkauft und nicht als „Familienerbe“, wie es bei Mietshäusern verbreiteter sein dürfte, weiterbewirtschaftet. Da die Eigentumshistorie der Gebäude bzw. Wohnungen in dieser Untersuchung jedoch nicht erhoben wurde, lässt sich diese Vermutung anhand der Befragungsdaten nicht belegen.

Bisherige Haltedauer des Eigentums

Im Durchschnitt gehören die ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser ihren jetzigen Eigentümern seit 20,4 Jahren.¹⁹ Im Westteil Deutschlands liegt die mittlere (bisherige) Haltedauer sogar bei 21,2 Jahren, während der korrespondierende Mittelwert für Ostdeutschland bei nur 16,1 Jahren liegt. Die genannten Mittelwerte liegen dabei fast gleichauf mit denjenigen, die in der vorangegangenen 2011er Erhebung ermittelt wurden (vgl. Cischinsky et al. 2015: 64 ff.).

Das sich hinter diesen mittleren Haltedauern verbergende Verteilungsmuster veranschaulicht Abbildung 16, wo auffällige Ost-West-Unterschiede zum Vorschein kommen. Zwar gilt generell, dass Haltedauern von mehr als 30 Jahren eher selten sind. Während aber in Westdeutschland mit einem Anteilswert von zusammengekommen 24 % immerhin noch knapp jedes vierte der betrachteten Gebäude seit mehr als 30 Jahren im Eigentum des jetzigen Halters ist, sind es im Ostteil Deutschlands gerade einmal 6 %. Haltedauern von sogar mehr als 35 Jahren und damit Erwerbszeitpunkte vor der Wiedervereinigung im Jahr 1990 sind in Ostdeutschland nur in Ausnahmefällen zu beobachten, was vor dem Hintergrund der Historie dieses Landesteils nicht anders zu erwarten ist. Am Verteilungsmuster in Ostdeutschland springt auch der mit 19 % auffallend hohe Anteil ins Auge, der auf die Haltedauerklasse 26 bis 30 Jahre entfällt und damit Erwerbszeitpunkte in den unmittelbaren Nachwendejahren widerspiegelt. Hierin bestätigt sich ein Befund aus der vorangegangenen Erhebung, bei der ein mit 32 % besonders hoher Anteil zu beobachten war, den damals noch die Haltedauerklasse 16 bis 20 Jahre einnahm.

Abbildung 16
Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)



Quelle: Berechnungen IWU

Die in dieser Untersuchung betrachteten, als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnungen befinden sich im Mittel erst seit 14,4 Jahren im Eigentum ihrer jetzigen Eigentümer. Die um durchschnittlich sechs Jahre kürzere Haltedauer im Vergleich zu den ungeteilten und in privater Hand befindlichen Mehrfamilienmietshäuser zeigt sich auch im Verteilungsmuster der klassifizierten Haltedauern (vgl. Abbildung 17), wo gegenüber den ungeteilten Untersuchungsgebäuden eine noch größere Konzentration auf jüngere Erwerbszeitpunkte zu beobachten ist. Fast jede dritte Wohnung wurde vor maximal rund 5 Jahren erworben, während sich noch

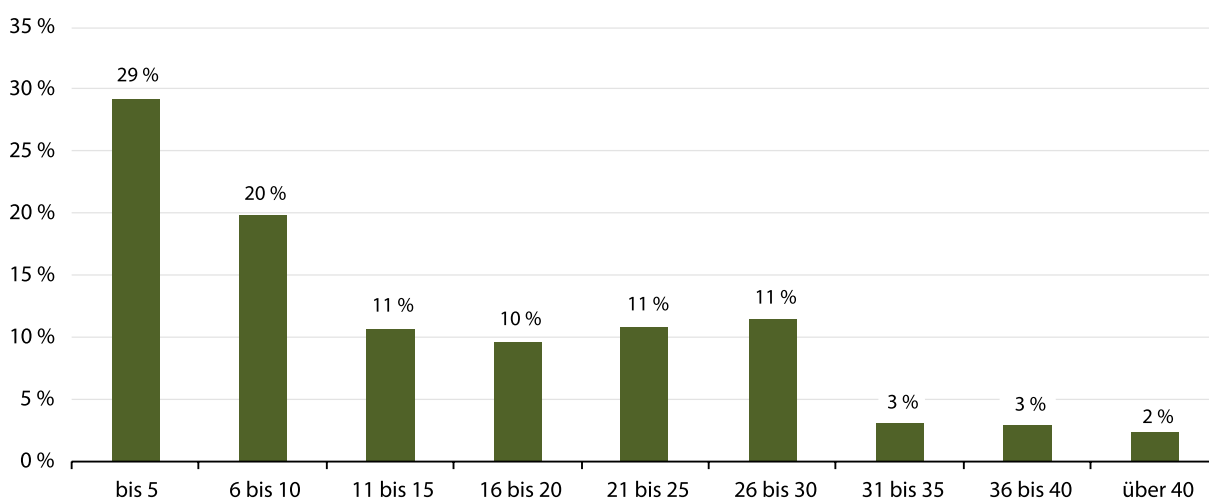
¹⁹ Die bisherige Haltedauer wurde näherungsweise als Differenz zwischen dem Jahr 2022 und dem Erwerbsjahr ermittelt.

nicht einmal jede zehnte Wohnung länger als 30 Jahre im Eigentum des jetzigen Halters befindet. Die im Mittel kürzeren Haltedauern von untersuchungsrelevantem Wohnungseigentum dürften zum einen an der besseren Marktgängigkeit einzelner Wohnungen im Vergleich zu ganzen Gebäuden begründet sein. Zum anderen dürfte die unterschiedliche Verteilung von Haltedauern auch ein Reflex der unterschiedlichen Baujahresverteilungen sein, also daran liegen, dass geteilte Gebäude tendenziell jünger als ungeteilte Gebäude sind.

Ein Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland unterbleibt hier zwar fallzahlbedingt.²⁰ Gleichwohl soll hier nicht unerwähnt bleiben, dass unter den in der ausgewerteten Stichprobe enthaltenen ostdeutschen Eigentumswohnungen keine länger als 30 Jahre dem jetzigen Eigentümer gehört – ein Befund, der darauf zurückzuführen ist, dass auf dem Gebiet der früheren DDR der Erwerb von Eigentumswohnungen überhaupt erst seit Anfang der 90er Jahre möglich ist.

Abbildung 17

Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)



Quelle: Berechnungen IWU

Zusammenfassend gilt somit, dass die Erwerbszeitpunkte von Gebäudeeigentum im Mittel rund sechs Jahre vor dem von Wohnungseigentum liegen, was auf unterschiedliche Transaktionshäufigkeiten hindeutet und worin sich auch das tendenziell höhere Baualter ungeteilter Gebäude sowie die Besonderheit widerspiegelt, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen auf dem Gebiet der früheren DDR erst ab den 90er Jahren möglich ist. Zum anderen liegen im Fall von ungeteilten Mehrfamilienmietshäusern die (bisherigen) Haltedauern bei Gebäuden, die im Westteil Deutschlands stehen, im Mittel um mehr als vier Jahre über denen ostdeutscher Gebäude, was hauptsächlich ebenfalls in der unterschiedlichen Historie beider Landesteile begründet sein dürfte.

Eigentübertypen

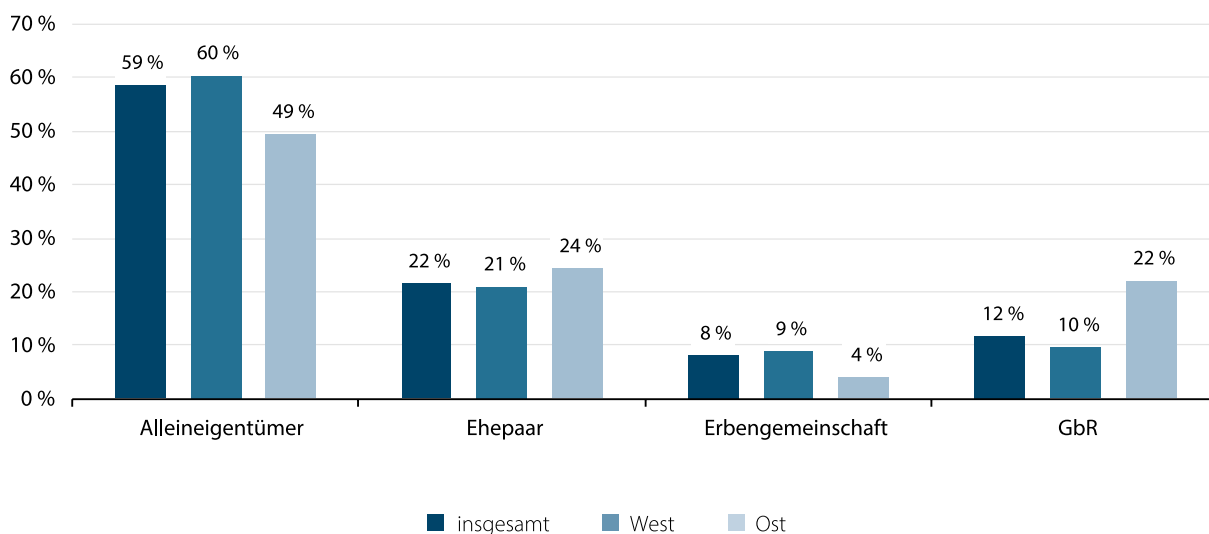
Knapp sechs von zehn ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser in privater Hand gehören einer einzigen Person (vgl. Abbildung 18). Gibt es dagegen mehrere Eigentümer, so sind diese Gebäude überwiegend im Eigentum von Ehepaaren, gefolgt von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und Erbengemeinschaften. An dieser Reihenfolge ändern sich bei einer getrennten Betrachtung nach West- und Ostdeutschland nichts. Allerdings

²⁰ Das Verteilungsmuster für Ostdeutschland würde sich auf den Angaben von nur 36 Stichprobenwohnungen stützen und wäre dadurch stark unsicherheitsbehaftet.

befindet sich im Ostteil Deutschlands nur jedes zweite Gebäude im Eigentum einer einzigen Person. Darüber hinaus entfällt auf Erbengemeinschaften mit nur 4 % ein deutlich niedrigeres Gewicht als in Westdeutschland, wo der korrespondierende Anteil bei 9 % liegt. Umgekehrt nehmen GbRs in Ostdeutschland mit 22 % einen deutlich höheren Anteil ein als in Westdeutschland (10 %) – ein Unterschied, der sich bereits in der vorangegangenen Erhebung zeigte (vgl. Cischinsky et al. 2015: 69 ff.), wobei GbRs in beiden Landesteilen, vor allem aber im Osten, seit der letzten Erhebung an Bedeutung gewonnen haben. Sowohl der vergleichsweise hohe GbR-Anteil in Ostdeutschland, wo investive Erwerbe und jüngere Erwerbszeitpunkte besonders stark dominieren, als auch die Zunahme des GbR-Anteils in beiden Landesteilen seit der vorangegangenen Befragung lassen auf eine Korrelation mit dem Erwerbszeitpunkt dergestalt schließen, dass der Anteil von GbRs unter den investiven Erwerben umso höher ist, je weniger weit der Erwerb zurückliegt. So lag der Anteil der auf GbRs entfallenden investiven Erwerbe im Zeitraum ab 2018 bei 20 %, während er davor nur 8 % betrug. Offenbar wird die Möglichkeit, durch einen gemeinschaftlichen Erwerb die Finanzierungslast und das mit jedem Immobilienkauf verbundene Anlagerisiko auf mehrere Schultern zu verteilen, aktuell und in der jüngeren Vergangenheit als noch wichtiger und vielleicht auch als noch notwendiger empfunden als es in der weiter zurückliegenden Vergangenheit der Fall war.

Einschränkend bleibt allerdings anzuführen, dass GbRs (wie auch Erbengemeinschaften) mit Eigentum an ungeteilten Mehrfamilienmiethäusern in rund zwei von drei Fällen nur aus zwei Personen bestehen. Nur 3 % der GbRs (und 8 % der Erbengemeinschaften) gehören mehr als vier Personen an.

Abbildung 18
Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach dem Eigentümertyp



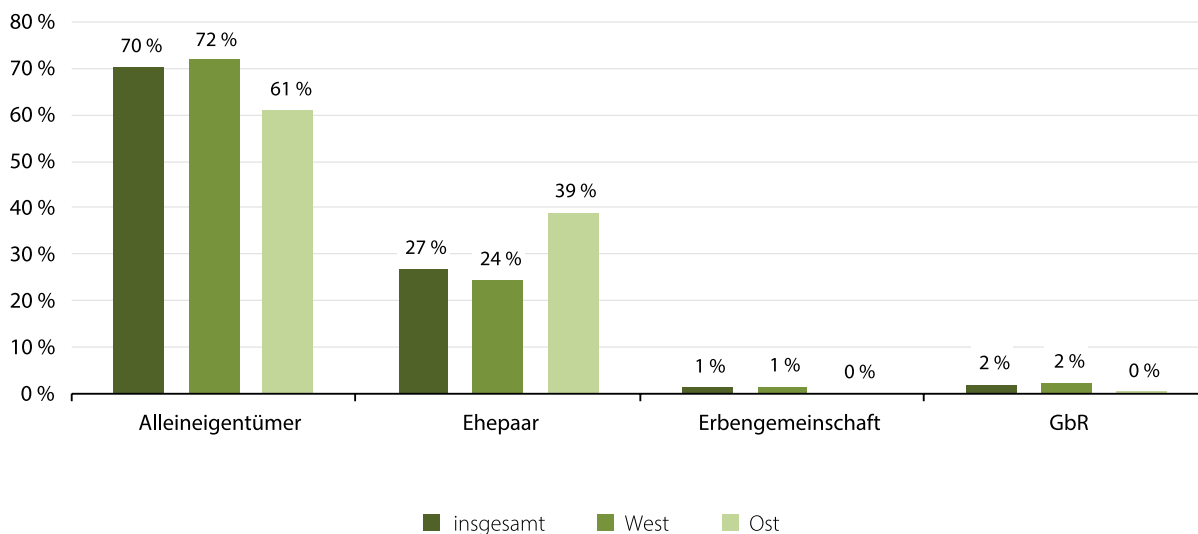
Quelle: Berechnungen IWU

Als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnungen gehören in 70 % der Fälle einer einzigen Person (vgl. Abbildung 19). In den anderen 30 % der Fälle, in denen mehrere Eigentümer vorhanden sind, dominieren Ehepaare. Verglichen mit Westdeutschland ist in Ostdeutschland der auf Alleineigentümer entfallende Anteil mit 61 % (Westdeutschland: 72 %) etwas geringer, dafür der auf Ehepaare entfallende Anteil mit 39 % (Westdeutschland: 24 %) etwas höher.

In West- wie in Ostdeutschland sind Erbengemeinschaften und GbRs als Eigentümer von vermieteten (bzw. zur Vermietung vorgesehenen) Eigentumswohnungen fast bedeutungslos. Zusammengefasst liegt ihr Anteil bundesweit bei gerade einmal 3 %, während im Fall von Gebäudeeigentum der Anteil bei 20 % und damit spürbar höher ist (vgl. Abbildung 18). Die geringe Bedeutung von Erbengemeinschaften als Eigentümer von

untersuchungsrelevantem Wohnungseigentum ist ein Reflex der mit 7 % ebenfalls geringen Bedeutung des Erwerbswegs „Erbchaft/Teilerbschaft“ (vgl. Abbildung 15) im Vergleich zu Gebäudeeigentum (23 %, vgl. Abbildung 14). Was GbRs angeht, dürfe sich der Bedeutungsunterschied zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum insbesondere mit den hohen Anschaffungskosten und den damit einhergehenden hohen Anlagerisiken für ungeteilte Mehrfamilienhäuser erklären, die erst durch den Zusammenschluss mehrerer Personen zu einer GbR für jedes einzelne Mitglied tragbar werden. Im Fall von Eigentumswohnungen besteht dagegen in weit- aus geringerem Maße die Notwendigkeit eines gemeinschaftlichen Erwerbs.

Abbildung 19
Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach dem Eigentübertyp



Quelle: Berechnungen IWU

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die in dieser Untersuchung betrachteten Objekte in der Mehrzahl der Fälle Einzelpersonen gehören, gefolgt von Ehepaaren und im Regelfall kleinen Erbengemeinschaften und GbRs. Die beiden zuletzt genannten Eigentümergruppen sind fast nur im Fall von Gebäudeeigentum vorzufinden, wobei GbRs gerade in Ostdeutschland ein nicht zu vernachlässigendes Gewicht zukommt.

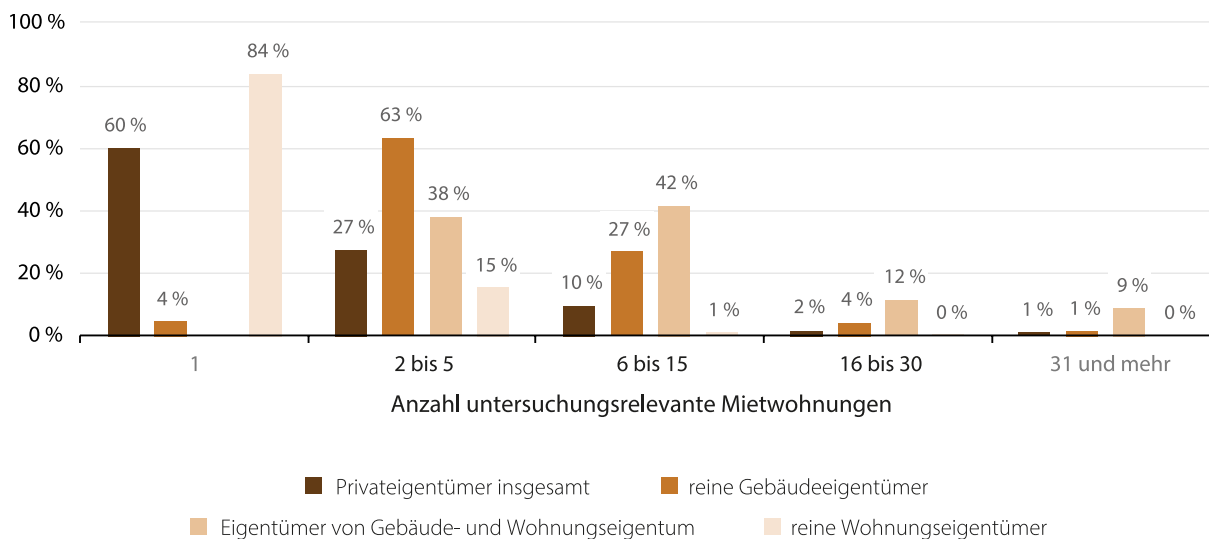
4.2 Eigentümerbezogene Strukturdaten

Im Folgenden wird die Bezugsperspektive von der Objektebene auf die Ebene der Privateigentümer verlagert, wodurch personenbezogene Aussagen ermöglicht werden.

Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen

Bei 60 % der knapp 5,2 Mio. Personen, die Eigentum an Mehrfamilienmietshäusern bzw. an in Mehrfamilienhäusern gelegene und zur Vermietung genutzte Eigentumswohnungen haben, beschränkt sich das Eigentum auf eine einzige Mietwohnung (vgl. Abbildung 20). Mit zunehmendem Mietwohnungsbestand werden die Anteile der entsprechenden Eigentümergruppen deutlich kleiner. So hat nur etwa jeder achte Privateigentümer Eigentum an mindestens 6 Mietwohnungen und nur etwa einem Prozent der Privateigentümer gehören 31 untersuchungsrelevante Mietwohnungen oder mehr.

Abbildung 20
Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen



Quelle: Berechnungen IWU

Differenziert man entsprechend der bereits im Kapitel 3 vorgestellten Unterteilung zwischen reinen Gebäudeeigentümern, Eigentümern von Gebäude- und Wohnungseigentum und reinen Wohnungseigentümern, bleibt die Rechtsschiefe der Verteilung der Mietwohnungsbestände nur noch bei den reinen Wohnungseigentümern bestehen, also bei denjenigen Privateigentümern, deren Eigentum an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen ausschließlich aus Eigentumswohnungen besteht und die mit 3,6 Mio. Personen die mit Abstand größte Gruppe der hier betrachteten Privateigentümer bilden (vgl. Tabelle 3). 84 % der reinen Wohnungseigentümer haben demnach Eigentum an nur einer einzigen, als Mietwohnung genutzten Eigentumswohnung. Reine Wohnungseigentümer mit Eigentum an mehr als 15 Mietwohnungen waren in der Untersuchung dagegen überhaupt nicht vorhanden. Das bedeutet zwar nicht, dass es auch in der Grundgesamtheit solche Personen nicht gibt, gleichwohl ist davon auszugehen, dass ihre Anzahl sehr gering und ihr Anteil infolgedessen ebenfalls sehr niedrig ist.²¹

Unter den knapp 1,1 Mio. reinen Gebäudeeigentümern, d. h. solchen Privateigentümern, die ausschließlich in ungeteilten, nicht aber in geteilten Mehrfamilienhäusern Mietwohnungen besitzen, haben dagegen nur 4 % Eigentum an einer einzigen untersuchungsrelevanten Mietwohnung. Hierbei handelt es sich um Personen mit nur einem einzigen untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhaus, dessen andere Wohnungen keine Mietwohnungen im hier verstandenen Sinne sind, sondern die zum Beispiel vom Eigentümer selbstgenutzt oder gewerblich genutzt werden, etwa als Arztpraxis oder als Büro. Bei neun von zehn reinen Gebäudeeigentümern bewegt sich der Mietwohnungsbestand zwischen 2 und 15 Wohnungen. Insgesamt nur 6 % haben mehr als 15 Mietwohnungen.

Privateigentümer, deren Mietwohnungen sowohl in geteilten als auch in ungeteilten Mehrfamilienhäusern liegen, halten wie erwartet die größten Bestände. 80 % dieser nur 0,4 Mio. starken dritten Eigentümergruppe verfügen über 2 bis 15 Mietwohnungen, jeder Fünfte hat Eigentum an noch größeren Beständen.

²¹ Möglicherweise bringen solche Eigentümer ihre großen Bestandsumfänge in eine eigene, in dieser Untersuchung allerdings nicht betrachtete Gesellschaftsform wie etwa eine GmbH ein.

Festzuhalten bleibt, dass Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mehrheitlich nur eine einzige Mietwohnung besitzen, wobei es sich hierbei weit überwiegend um eine als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnung handelt. Die zweitwichtigste Eigentümergruppe bilden diejenigen, deren untersuchungsrelevantes Eigentum sich ausschließlich auf ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser mit insgesamt jeweils nur 2 bis 5 Mietwohnungen erstreckt. Größere Bestände mit mehr als 15 Mietwohnungen haben nur 3 % aller Privateigentümer. Die vorliegende Untersuchung bestätigt daher die Kleinteiligkeit der Besitzstruktur dieser Anbietergruppe mit ihrer Dominanz von einer bzw. wenigen Mietwohnungen je Eigentümer, die sich in quantitativ teilweise sehr ähnlicher Weise bereits in der vorangegangenen Erhebung zeigte (vgl. Cischinsky et al. 2015: 80 ff.).

Altersstruktur

Privateigentümer sind im Mittel 59,8 Jahre alt.²² Reine Gebäudeeigentümer kommen im Durchschnitt sogar auf 63,0 Jahre, während reine Wohnungseigentümer mit einem Durchschnittsalter von 58,6 Jahren im Mittel 4,4 Jahre jünger sind. Die kleine Gruppe derjenigen Privateigentümer, die sowohl über untersuchungsrelevantes Gebäude- als auch über untersuchungsrelevantes Wohnungseigentum verfügen, liegt mit einem Durchschnittsalter von 62,3 Jahren dazwischen.

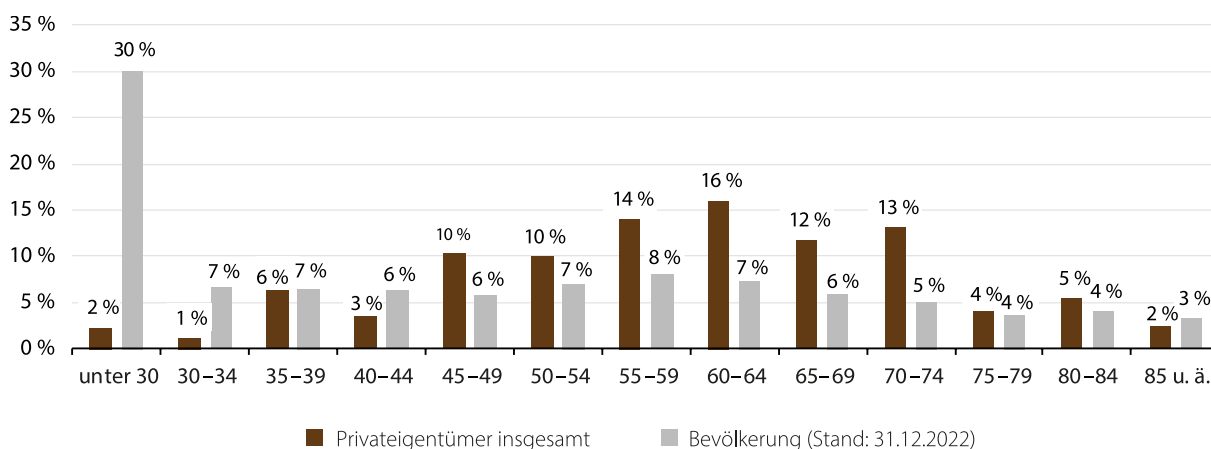
Die Altersstruktur der Privateigentümer zeichnet sich durch eine starke Betonung mittlerer und älterer Jahrgänge aus und unterscheidet sich dadurch deutlich von derjenigen der Gesamtbevölkerung (vgl. Abbildung 21).²³ Während beispielsweise drei von vier Privateigentümer zwischen 45 und 74 Jahre alt sind, liegt der auf diese Altersspanne entfallende Gesamtbevölkerungsanteil nur bei 39 %. Umgekehrt sind zum Beispiel 30 % der in Deutschland Lebenden unter 30 Jahre alt, aber nur 2 % der Privateigentümer. Dass auf die höchste hier betrachtete Altersklasse (85 Jahre und älter) im Fall der Privateigentümer ebenfalls nur ein Anteil von 2 % entfällt, der darüber hinaus auch geringer als derjenige in der Gesamtbevölkerung (3 %) ist, dürfte dabei auf mutmaßlich unterdurchschnittliche Teilnahmequoten hochbetagter Privateigentümer an der Befragung zurückzuführen sein.

In der sich von der Gesamtbevölkerung abhebenden Altersstruktur der Privateigentümer, die sich im Übrigen in ähnlicher Weise auch in der vorangegangenen Erhebung zeigte (vgl. Cischinsky et al. 2015: 82 f.), spiegeln sich die verschiedenen Erwerbswege von Mietimmobilieneigentum. Investive Erwerbe sind bedingt durch die zur Finanzierung aufzubringenden Eigenmittel im Regelfall erst in mittleren und höheren Altersjahren möglich und auch Erbschaften fallen eher in diesen Altersbereich. Gleichzeitig sind auch die in Kapitel 4.1 betrachteten bisherigen Haltedauern der Objekte zu berücksichtigen, die im Mittel bei 20,4 (Gebäudeeigentum) und 14,4 Jahren (Wohnungseigentum) liegen.

²² Die Altersberechnung erfolgte jeweils zum 31.12.2022 unter Rückgriff auf das erhobene Geburtsjahr der befragten Eigentümer. Da der letzte Geburtstag der Angehörigen eines Geburtsjahrgangs am Jahresende im Mittel bereits sechs Monate zurückliegt, wurden die errechneten Durchschnittsalter jeweils um ein halbes Jahr erhöht.

²³ Die Altersstruktur für die Gesamtbevölkerung in Abbildung 21 wurde unter Rückgriff auf Einzelaltersangaben aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung erstellt. Ein Rückgriff auf Ergebnisse des Zensus 2022 unterblieb, da den bis dato veröffentlichten Tabellen eine für die vorliegende Analyse ungünstige Altersklassenabgrenzung zugrunde liegt. So werden beispielsweise Daten für die 40- bis 59-Jährigen nicht weiter ausdifferenziert.

Abbildung 21
Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Alter am 31.12.2022

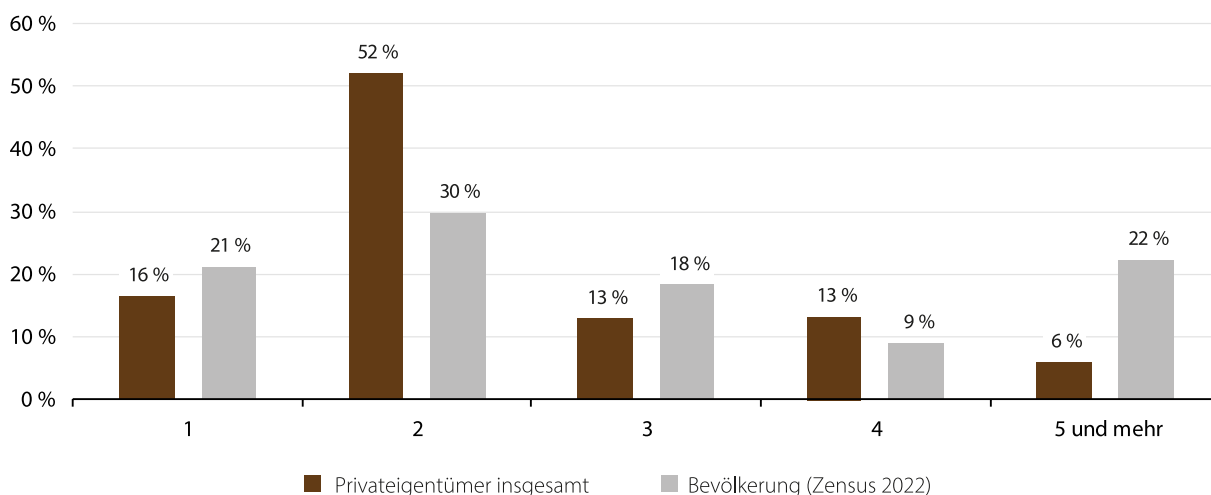


Quelle: Statistisches Bundesamt. Berechnungen IWU

Haushaltsgröße

Nur 16 % der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern leben alleine und im Umkehrschluss gehören 84 % Mehrpersonenhaushalten an, wobei die meisten Privateigentümer (52 %) zusammen mit einer weiteren Person einen Zweipersonenhaushalt bilden (vgl. Abbildung 22). Die Haushaltssituation der hier betrachteten Privateigentümer unterscheidet sich damit spürbar von der der Gesamtbevölkerung, wo gemäß Zensus 2022 21 % Einpersonenhaushalte bilden und folglich 79 % Mehrpersonenhaushalten angehören.²⁴ Die unterschiedlichen Strukturen dürften wesentlich auf die voneinander abweichenden Altersverteilungen (vgl. Abbildung 21) zurückzuführen sein.

Abbildung 22
Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach der Haushaltsgröße



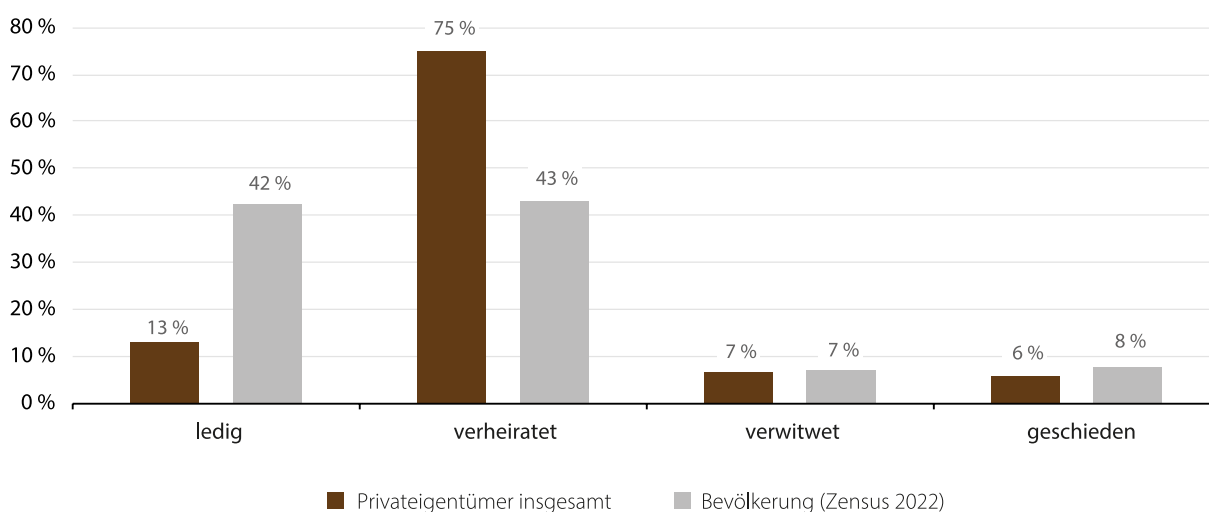
Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022). Berechnungen IWU

²⁴ Zu beachten ist, dass die gesamtdeutsche Haushaltsstruktur in Abbildung 22 auf Personenebene ausgewiesen wird. Die Darstellung weicht daher von der üblichen auf Haushaltsebene ab, wo sich eine starke rechtsschiefe Verteilung mit immer kleineren Anteilen bei zunehmender Haushaltsgröße zeigt.

Familienstand

Drei von vier Privateigentümer sind verheiratet (vgl. Abbildung 23). Bevölkerungsweit trifft dies dagegen nur auf 43 % der Personen zu. Im Gegenzug ist der Anteil Lediger unter den Privateigentümern verglichen mit der Gesamtbevölkerung (42 %) auffallend niedrig (13 %). In Bezug auf die beiden anderen Familienstände „verwitwet“ und „geschieden“ sind die Unterschiede zwischen den hier betrachteten Privateigentümern und der Gesamtbevölkerung dagegen vernachlässigbar. Wie schon bei der Betrachtung der Haushaltsgröße ausgeführt, dürften die strukturellen Unterschiede zwischen Privateigentümern und der Gesamtbevölkerung überwiegend in den unterschiedlichen Altersstrukturen zwischen beiden Populationen begründet liegen.

Abbildung 23
Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Familienstand*



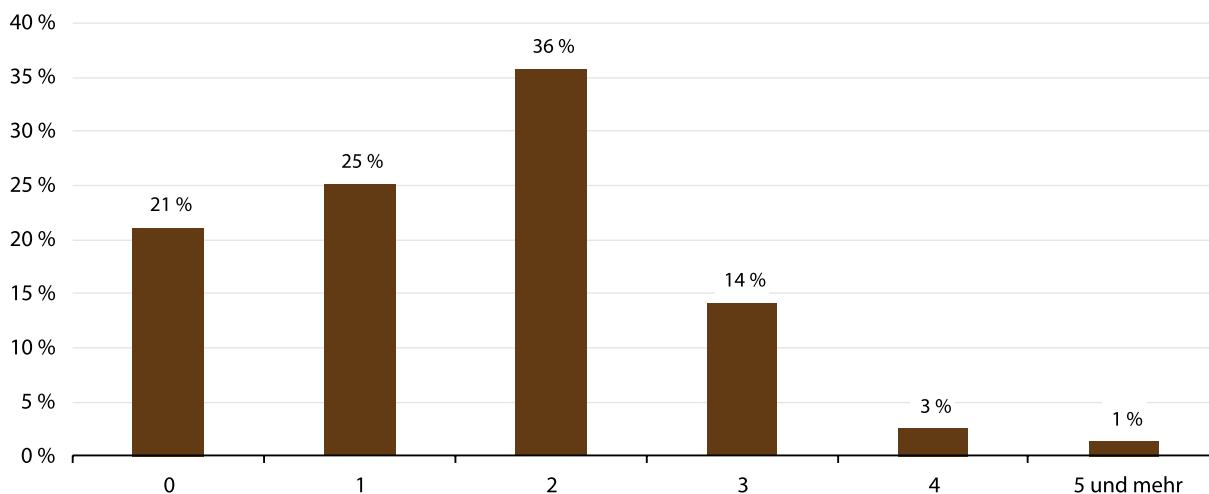
* Die Familienstände „verheiratet“, „verwitwet“ und „geschieden“ schließen eingetragene Lebenspartnerschaften ein.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022). Berechnungen IWU

Kinderzahl

Ob ein Privateigentümer eigene Kinder hat, wirkt sich vermutlich auf sein Anlage- und Investitionsverhalten aus. Denn mit potenziellen direkten Erben dürfte sein Planungshorizont hinsichtlich des Umgangs mit seinem Immobilieneigentum eher über sein eigenes Leben hinausreichen. Aus Abbildung 24 ist zu entnehmen, dass fast vier von fünf Privateigentümer eigene Kinder haben, und zwar am häufigsten zwei Kinder – ein Ergebnis, der sich mit ähnlichen Werten auch bei der vorangegangenen Erhebung herausstellte (vgl. Cischinsky et al. 2015: 86 f.).

Abbildung 24
Privateigentümer nach der Zahl der Kinder*



* einschließlich erwachsenen Kindern

Quelle: Berechnungen IWU

Sozioökonomischer Status: Einkommensverhältnisse und berufliche Stellung

Um den sozioökonomischen Status von Privateigentümern zu beschreiben, stehen wie schon in der vorangegangenen Erhebung Angaben der Befragten zu ihren Einkommensverhältnissen und ihrem (überwiegenden) beruflichen Status zur Verfügung. In Bezug auf die Einkommensverhältnisse kann auf drei Variablen zurückgegriffen werden, nämlich auf

- das monatliche Nettoeinkommen ohne Einkommen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen,
- die monatlichen Einnahmen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen²⁵ und
- die jährliche Zinsbelastung (ohne Tilgungsleistungen) zur Finanzierung dieser Wohnungen.

Privateigentümer, die in einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, wurden angehalten, gemeinsame Beträge einzutragen. Dieser Vorgabe lag die Annahme zugrunde, dass es sich im Fall von Partnerschaften schwierig gestalten kann, eine Aufteilung der erhobenen Beträge auf die Partner vorzunehmen bzw. den auf den Partner entfallenden Teil herauszurechnen. Das Einkommen etwaiger weiterer Haushaltsmitglieder wie beispielsweise Kinder bleibt dagegen außer Acht.

Zieht man von den monatlichen Einnahmen aus der Vermietung von (zu Wohnzwecken genutzten) Wohnungen den zwölften Teil der jährlichen Zinsbelastung zur Finanzierung dieser Wohnungen ab, erhält man einen Schätzwert für das monatliche Einkommen aus der Vermietungstätigkeit, allerdings vor Abzug der monatlichen Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der (zu Wohnzwecken) vermieteten Wohnungen. Auf die Erhebung dieser Ausgabengröße wurde in der Befragung verzichtet, da sie selbst auf

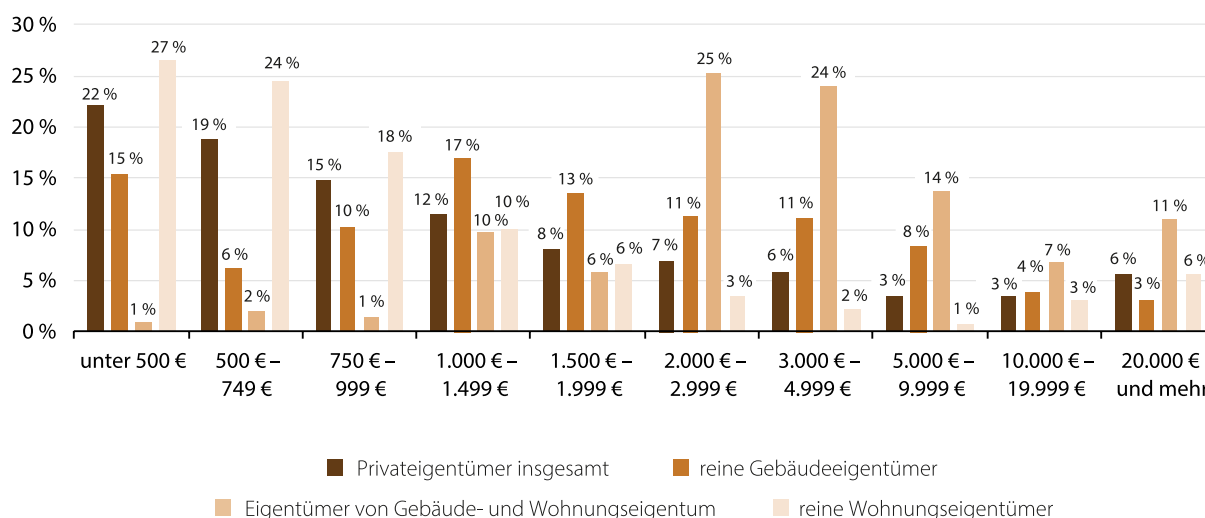
²⁵ Aus befragungstechnischen Gründen wurde auf eine Beschränkung auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern verzichtet. Die Mieteinnahmen umfassen daher ggf. auch solche aus der Vermietung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings verfügen nur 12 % der Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auch über vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

jährlicher Basis starken Schwankungen unterliegt, wodurch in die Berechnung des monatlichen Einkommens aus Vermietung und darüber des monatlichen Nettoeinkommens eine unerwünschte stochastische Komponente gelangt wäre.

Generell ist bei der Analyse von Einkommen auf der Basis von Befragungsangaben zu beachten, dass Fragen zu Einkommensverhältnissen von einigen Befragten als sensibel erachtet und deshalb überdurchschnittlich häufig nicht beantwortet werden. Auch die Größenordnung bewusster oder unbewusster Falschangaben ist bei diesen Fragen vermutlich höher als sonst üblich.

Abbildung 25 illustriert, wie sich die Privateigentümer auf die klassifizierten monatlichen Einkommen aus der Vermietungstätigkeit verteilen. Da sich Privateigentümer überlappungsfrei in die drei Gruppen „reine Gebäudeeigentümer“, „Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum“ und „reine Wohnungseigentümer“ aufteilen lassen und sich diese drei Gruppen hinsichtlich ihrer Bestandsumfänge deutlich unterscheiden (vgl. Abbildung 20), werden sie in Abbildung 25 getrennt dargestellt.

Abbildung 25
Privateigentümer* nach ihrem monatlichen Einkommen** (in Euro) aus der Vermietung von Wohnraum*** und nach der Art des Mietimmobilieneigentums****



- * ggf. mit Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner
 ** vor Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, jedoch abzüglich von Zinsaufwendungen
 *** einschließlich Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
 **** soweit in Mehrfamilienhäusern gelegen

Quelle: Berechnungen IWU

Für alle Privateigentümer zusammengefasst gilt, dass zwei Drittel Einkommen aus dem Vermietungsgeschäft von unter 1.500 Euro monatlich erzielen. Mehr als jeder fünfte Privateigentümer kommt sogar nur auf einen Betrag von unter 500 Euro. Am anderen Ende der Verteilung befindet sich dagegen ein Anteil von 9 % Privateigentümern mit entsprechendem Einkommen in fünfstelliger Höhe.

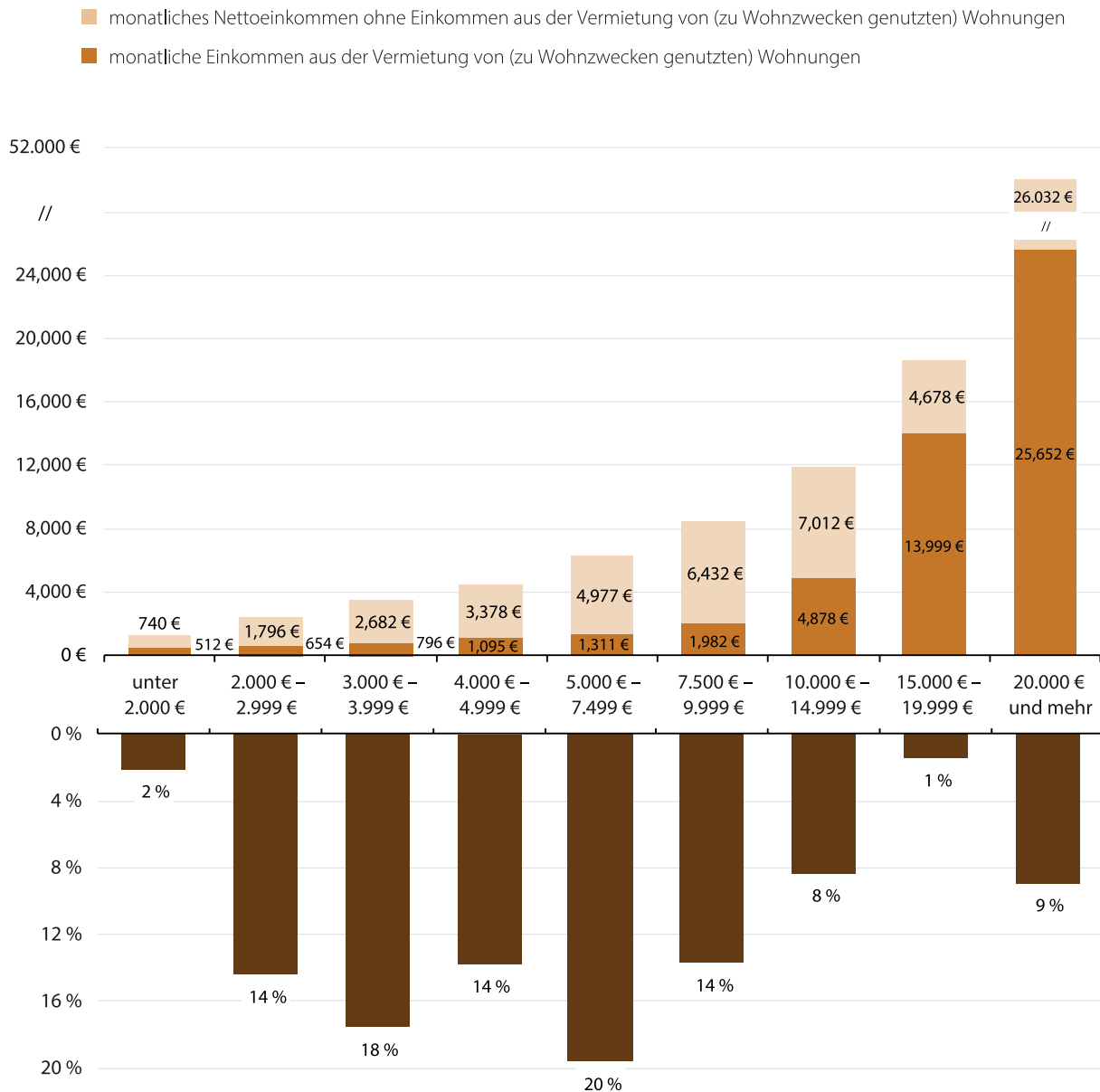
Insbesondere bei den reinen Wohnungseigentümern dominieren als Reflex der bereits dargestellten kleinteiligen Besitzstruktur in Abbildung 20 kleinere Einkommen aus der Vermietungstätigkeit. 79 % haben hier Einkommen von monatlich bis zu 1.499 Euro. Entsprechend der durchschnittlich größeren Objektzahl erzielen reine Gebäudeeigentümer im Mittel höhere Einkommen aus ihrer Vermietungstätigkeit. Mit 51 % kommt mehr als jeder Zweite aus dieser Gruppe auf Einkommen in Höhe von mindestens 1.500 Euro im Monat. Aber

auch in dieser Eigentümergruppe haben 15 % Vermietungseinkommen von weniger als 500 Euro im Monat. Die höchsten Einkommen aus der Vermietung von Wohnraum erzielen erwartungsgemäß diejenigen Privateigentümer, die sowohl über untersuchungsrelevantes Gebäude- wie auch über untersuchungsrelevantes Wohnungseigentum verfügen. 86 % kommen in dieser Eigentümergruppe auf monatliche Einkommen auf ihrer Vermietungstätigkeit von mindestens 1.500 Euro und 31 % sogar auf mindestens 5.000 Euro.

In welchem Umfang die geschilderten strukturellen Unterschiede zwischen den verschiedenen Gruppen von Privateigentümern auf die unterschiedlichen Bestandumfänge gehaltener Mietwohnungen zurückzuführen sind, lässt sich indes nicht abschätzen, da die Höhe der Mieteinkommen neben der Größe des Mietwohnungsbestandes von vielen weiteren Einflussfaktoren abhängen. Zu nennen sind insbesondere die Zahl der Miteigentümer sowie Qualität, Lage und Größe der Mietwohnungen. Diese Informationen liegen jedoch nur für das Untersuchungsobjekt vor, nicht dagegen für weitere im Eigentum des jeweiligen Befragten befindliche Mietwohnungen in anderen Gebäuden.

Abbildung 26 verbindet die mietspezifischen Einkommen mit dem übrigen monatlichen Nettoeinkommen und veranschaulicht so die gesamten Einkommensverhältnisse der Privateigentümer. Aufgrund geringer Fallzahlen wird dabei nicht zwischen den drei noch in Abbildung 25 unterschiedenen Gruppen von Privateigentümern differenziert. In der oberen Hälfte von Abbildung 26 sind – getrennt nach Nettoeinkommensklassen – die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen der Privateigentümer (wie oben ohne Berücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) nach ihrer Zusammensetzung dargestellt. Die korrespondierende untere Hälfte zeigt, wie groß die Anteile der Privateigentümer an den betrachteten Nettoeinkommensklassen sind. Auch wenn die Einkommen durch die Nichtberücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (zu Wohnzwecken vermieteten) Wohnungen sowie durch die Berücksichtigung der Einkommen eines etwaigen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners systematisch überschätzt sind, deuten die (in der unteren Hälfte) ausgewiesenen Anteile darauf hin, dass Privateigentümer im Einklang mit den Erwartungen zu überproportionalen Anteilen höheren Einkommensgruppen angehören. Nur 2 % verfügen (zusammen mit einem etwaigen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner) netto über weniger als 2.000 Euro monatlich. Umgekehrt hat den Befragungsangaben zufolge jeder zehnte Privateigentümer ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 15.000 Euro. Wie der oberen Hälfte der Abbildung zu entnehmen ist, machen in allen betrachteten Einkommensklassen die Einkommen aus der Vermietung von Wohnraum einen substantiellen Teil des gesamten Nettoeinkommens aus. Allerdings differieren die Anteile durchaus, wobei sich in Abhängigkeit der Einkommensklasse in der Tendenz ein U-förmiger Verlauf mit relativ hohen Anteilen in den Randklassen ausmachen lässt. So entfällt in der untersten (unter 2.000 Euro) und der dritthöchsten (10.000–14.999 Euro) der betrachteten Einkommensklassen auf Einkommen aus der Vermietungstätigkeit im Mittel jeweils ein Anteil in Höhe von 41 %. In den dazwischen liegenden „mittleren“ Einkommensklassen kommen die Anteile dagegen nicht über 27 % hinaus.

Abbildung 26
Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen* (in Euro) von Privateigentümern** nach seiner Zusammensetzung (obere Hälfte der Abbildung) sowie prozentuale Verteilung der Privateigentümer nach ihrem monatlichen Nettoeinkommen (in Euro) (untere Hälfte der Abbildung)



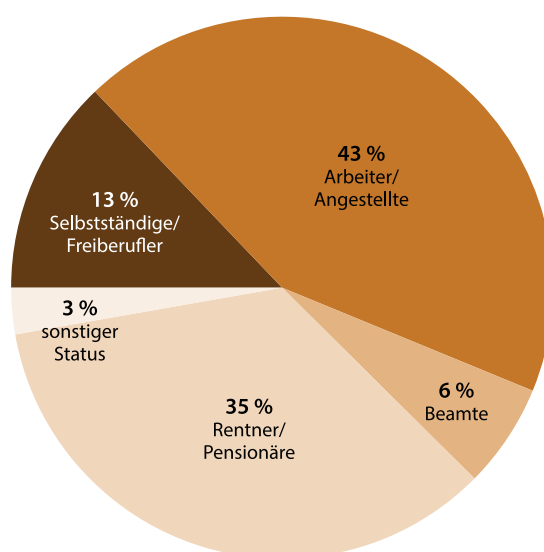
* vor Abzug der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, jedoch abzüglich von Zinsaufwendungen

** ggf. mit Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner

Quelle: Berechnungen IWU

Abbildung 27 zufolge sind 62 % der Privateigentümer erwerbstätig, darunter jeder Fünfte als Selbstständiger oder Freiberufler. Im vergleichsweise hohen Anteil von Selbstständigen und Freiberuflern dürfte sich das Bestreben dieser grundsätzlich von der Rentenversicherungspflicht befreiten Gruppe nach dem Aufbau einer immobilengestützten Alterssicherung widerspiegeln. Darüber hinaus könnten Selbstständige und Freiberufler als unternehmerisch Tätige im Vergleich zu anderen generell eine größere Affinität haben, in Vermietungsobjekte zu investieren und sich als Vermieter zu betätigen. Mehr als jeder dritte Privateigentümer ist bereits in Rente oder Pension. Der mit 3 % vergleichsweise geringe Anteil von Personen mit sonstigem Status unter den Privateigentümern liegt darin begründet, dass ein Großteil der Angehörigen dieser Gruppe noch in Ausbildung oder arbeitslos ist und damit sehr wahrscheinlich in bescheideneren und/oder unsicheren Einkommensverhältnissen lebt.

Abbildung 27
Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status



Quelle: Berechnungen IWU

5 Anlageverhalten

Das Eigentum an zu Vermietungszwecken gehaltenem Wohnraum ist eng mit dem Ziel verbunden, vorhandenes Kapital gewinnbringend oder zumindest werterhaltend anzulegen. In diesem Kapitel soll es daher um das Anlageverhalten der hier betrachteten Privateigentümer gehen. Dabei stehen vor allem investive Erwerbe, also die bewussten Investitionsentscheidungen im Kontrast zu weiteren Erwerbswegen wie Schenkung, Erbe, Umwandlung von Betriebs- zu Privatvermögen oder Rückübertragungen im Fokus. Unter investiven Erwerben werden dabei im Folgenden der Bau und der Kauf des untersuchungsrelevanten Wohnraums subsummiert.

Zunächst wird die Bedeutung der investiven Erwerbe für das Segment der von Privateigentümern gehaltenen ungeteilten Untersuchungsgebäude und der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden nach unterschiedlichen Gebietsabgrenzungen diskutiert. Anschließend werden die zugrundeliegenden Erwerbsmotive beleuchtet, woraufhin die Selbstnutzung von Wohnraum in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nochmal extra in den Blick genommen wird. Im Weiteren geht es um die konkrete Investitionsentscheidung und deren wirtschaftliche Bewertung durch die Eigentümer. Dabei werden Anschaffungskosten, Finanzierungsstrukturen und Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit sowie zum Anlage-/Haltehorizont näher untersucht. Zum Schluss werden weitere Kauf- und Verkaufsabsichten der Privateigentümer erörtert.

5.1 Investive Erwerbe

Bereits in Abbildung 14 und Abbildung 15 wurde gezeigt, auf welche Art ungeteilte Mehrfamilienmietshäuser und Mietwohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern in den Besitz der Eigentümer gelangt sind. Sowohl für die betrachteten Gebäude als auch für die betrachteten Wohnungen machten die investiven Erwerbe, also der Kauf oder die Errichtung des jeweiligen Wohnraums, den überwiegenden Anteil der möglichen Erwerbswege aus: Bei 58 % aller ungeteilten Untersuchungsgebäude und 83 % aller betrachteten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden handelt es sich um investive Erwerbe. Im Falle ungeteilter Untersuchungsgebäude spielten zusätzlich Schenkungen bzw. Erbschaften mit einem Gesamtanteil von 40 % eine bedeutende Rolle. Im Westen war der Anteil dabei noch einmal etwas höher (45 %).

In Tabelle 6 werden die investiv erworbenen Untersuchungsobjekte näher betrachtet. Zum einen wurde der Anteil der investiv erworbenen Objekte an dem jeweiligen Segment für unterschiedliche räumliche Abgrenzungskriterien errechnet, zum anderen wurde zwischen allen Erwerben und denjenigen unterschieden, die erst nach 2017 den Eigentümer gewechselt haben. So lassen sich Hinweise auf räumliche und zeitliche Verschiebungen bzw. Investitionsschwerpunkte erkennen.

Bei nach 2017 erworbenen ungeteilten Untersuchungsgebäuden hatten investive Entscheidungen mit 69 % gegenüber 58 % an allen Erwerben eine größere Bedeutung. Nicht so bei den untersuchungsrelevanten Mietwohnungen, bei denen mit 82 % bzw. 80 % kaum eine zeitliche Verschiebung zu erkennen ist. Hervorzuheben ist, dass es sich bei allen Stichprobenmietwohnungen in geteilten Gebäuden, die nach 2017 im Osten erworben wurden, um investive Erwerbe handelt.

Die Aufteilung der investiv erworbenen Untersuchungsobjekte entlang weiterer räumlicher Abgrenzungskriterien ergibt ein durchaus heterogenes Bild. Privateigentümer investieren sowohl insgesamt als auch in der Zeit nach 2017 häufiger im ländlichen gegenüber dem städtischen Raum, wenngleich die Unterschiede bei Mietwohnungen im Wohnungseigentum mit Werten zwischen 80 % bis 85 % nicht stark ausgeprägt sind. Aus einer Investmentperspektive könnte man vermuten, dass besonders wachsende Märkte, also Gemeinden, deren Einwohnerzahl wächst, im Fokus der Privateigentümer stehen. Anteilig zeigen sich allerdings auch hohe bis sehr hohe Werte von investiv erworbenen Untersuchungsobjekten in schrumpfenden und stagnierenden

Gemeinden sowohl bei Gebäude- als auch bei Wohnungseigentum. Jeweils über 80 % des nach 2017 erworbenen Gebäude- und Wohnungseigentums in schrumpfenden und stagnierenden Gemeinden wurde investiv erworben. Vor allem im Falle untersuchungsrelevanter Mietwohnungen in geteilten Gebäuden galt dies für 87 % bzw. 93 % aller Wohnungen. Dies deutet darauf hin, dass das Anlageverhalten von Privateigentümern kleinteiliger als bei anderen Investorengruppen ist und häufig in einem engeren räumlichen Bezug zum Wohnort des Privateigentümers steht. So werden auch in stagnierenden oder schrumpfenden Gemeinden möglicherweise eher Investitionsgelegenheiten wahrgenommen.

Die vorangegangene Diskussion zeigt, dass der Investitionsschwerpunkt vieler Privateigentümer nicht nur im städtischen Raum und nicht nur in wachsenden Regionen liegt, sondern sich über das ganze Land verteilt. Im Umkehrschluss heißt das aber auch, dass vor allem in Städten ein hoher Anteil an untersuchungsrelevanten Objekten vererbt bzw. verschenkt wird: Mehr als jedes dritte ungeteilte Untersuchungsgebäude und etwa jede fünfte Mietwohnung im Wohnungseigentum wurden im städtischen Raum vererbt oder verschenkt, und zwar unabhängig davon, ob alle oder nur die nach 2017 erworbenen Objekte berücksichtigt werden.

Tabelle 6
Insgesamt und nach 2017 investiv erworbenes Gebäude- und Wohnungseigentum entlang räumlicher Abgrenzungskriterien

	investiv erworbenes Gebäudeeigentum		investiv erworbenes Wohnungseigentum	
	insgesamt	nach 2017 erworben	insgesamt	nach 2017 erworben
insgesamt	58 %	69 %	83 %	80 %
geographische Lage				
West	55 %	64 %	80 %	77 %
Ost (inkl. Berlin)	77 %	84 %	96 %	100 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)				
Städtischer Raum	57 %	64 %	82 %	80 %
Ländlicher Raum	63 %	77 %	85 %	82 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)				
schrumpfend	72 %	84 %	74 %	87 %
neutral	53 %	82 %	82 %	93 %
wachsend	56 %	63 %	83 %	76 %

Quelle: Berechnungen IWU

5.2 Erwerbsmotive

Abbildung 28 zeigt die Erwerbsmotive für investiv erworbene Untersuchungsobjekte. Erneut wird hierbei sowohl zwischen ungeteilten Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum als auch zwischen der Gesamtheit aller investiven Erwerbe und denjenigen nach 2017 unterschieden. Durch die letztere Unterscheidung sollen Erkenntnisse über zeitliche Verschiebungen in der Motivlage der Privateigentümer sichtbar gemacht werden.

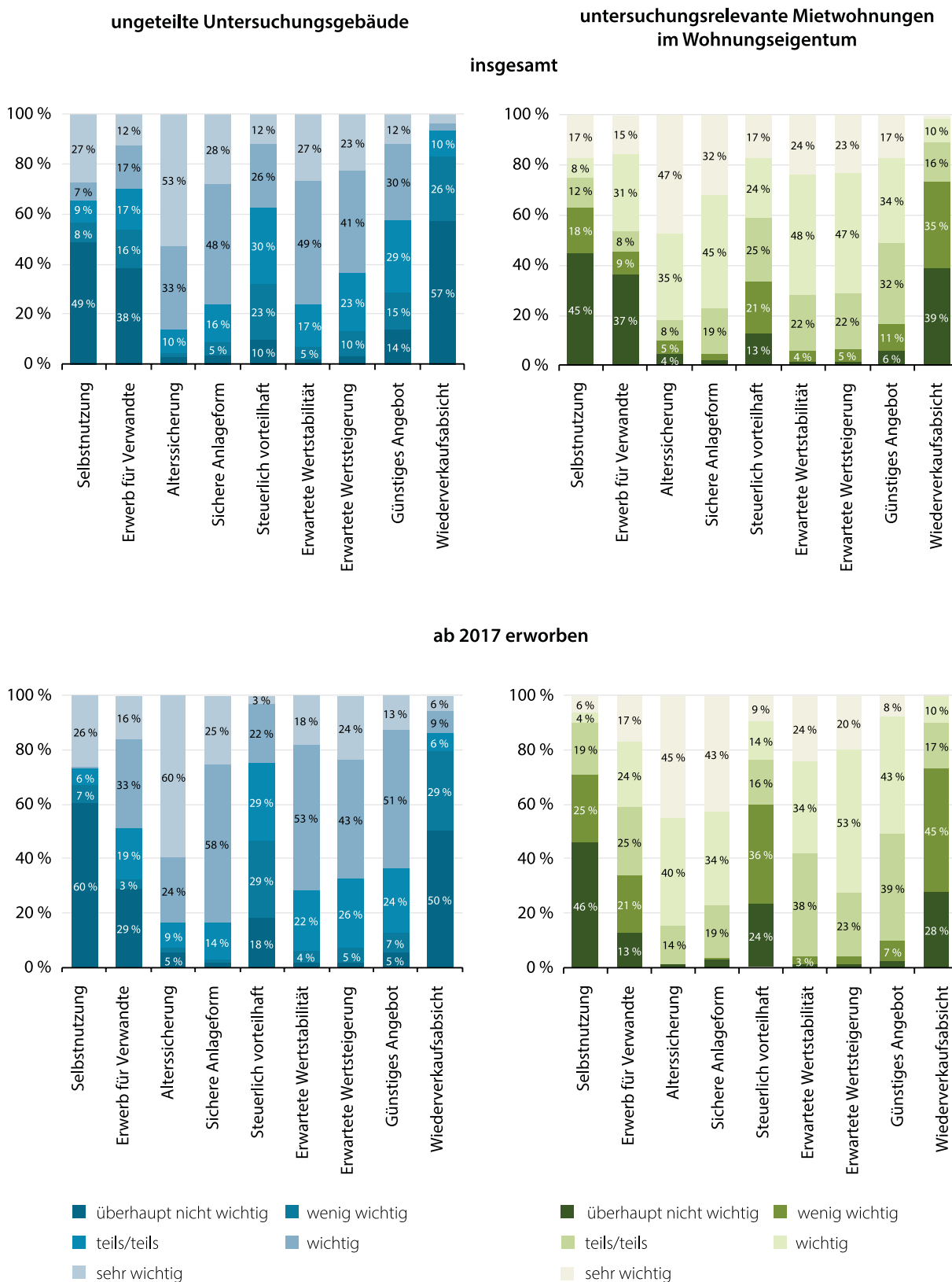
Vergleichbar mit der Vorgängerbefragung sind die Alterssicherung und die Vermutung über die Sicherheit der Anlageform die für Privateigentümer wichtigsten Erwerbsmotive (vgl. Cischinsky et al. 2015: 99 ff.). Für jeweils mehr als 80 % aller investiv erworbenen Gebäude und Mietwohnungen stellte die Alterssicherung ein wichtiges oder sehr wichtiges Erwerbsmotiv dar, womit sich die herausragende Bedeutung von vermietbarem Wohnraum für die private Rentenversorgung auch über die Zeit zeigt. Dies ist sehr wahrscheinlich damit verknüpft, dass es für immerhin noch jeweils über 75 %, bei Erwerben von ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach 2017 sogar für 84 % wichtig bis sehr wichtig ist, dass diese Anlageform als vergleichbar sicher gilt.

Aus den weiteren Angaben lassen sich weitere Einschätzungen zum Anlageverhalten der Privateigentümer ableiten. Bei über 60 % der investiv erworbenen Gebäude und bei über 70 % der investiv erworbenen Mietwohnungen war eine positive Wertentwicklung bzw. die Werterhaltung ein wichtiges oder sehr wichtiges Motiv für die Erwerber. Gerade im Hinblick auf die Erwerbe nach 2017 haben vor allem Erwerber von Gebäudeeigentum sich auftuende Chancen in Form eines günstigen Angebots genutzt, denn für insgesamt 42 % und sogar für insgesamt 63 % der nach 2017 investiv erworbenen Gebäude war dieses Erwerbsmotiv wichtig bzw. sehr wichtig. Bei den investiv erworbenen Mietwohnungen liegen die entsprechenden Anteile bei etwas mehr als 50 %.

Insgesamt zeigt sich als vornehmliche Anlagestrategie bei Privateigentümern damit die Kapitalerhaltung mit einem langen Investitionshorizont. Diese Aussage wird insbesondere auch dadurch gestützt, dass bei jeweils über 70 % der investiv erworbenen Objekte (im Fall von Gebäudeeigentum jeweils um die 80 %) die Wiederverkaufsabsicht vom jeweiligen Erwerber als überhaupt nicht oder wenig wichtig eingeschätzt wurde. Einer expliziten steuerlichen Vorteilhaftigkeit von Wohnimmobilieneigentum wird ebenfalls eher eine untergeordnete Rolle beigemessen. Interessant ist hierbei, dass der Anteil der Angaben „wichtig“ und „sehr wichtig“ bei beiden Eigentümergruppen in jüngerer Vergangenheit gesunken ist: So war für den investiven Erwerb von Gebäuden und Mietwohnungen in jeweils etwa 40 % der Fälle die steuerliche Vorteilhaftigkeit nach Auskunft des befragten Privateigentümers „wichtig“ oder „sehr wichtig“, bei Erwerben nach 2017 sank dieser Anteil auf etwa 25 %. Für die Erklärung dieses Ergebnisses könnten vor allem vorteilhafte Abschreibungsmöglichkeiten im Zuge des „Aufbau-Ost“ relevant sein.

Zusätzlich gilt es noch die Doppelrolle von Wohnraum als Investitions- wie auch als Konsumgut zu berücksichtigen. Bei immerhin etwa einem Drittel aller investiven Erwerbe von ungeteilten Untersuchungsgebäuden (27 % bei Erwerben nach 2017) spielte auch die Selbstnutzung eine wichtige oder sehr wichtige Rolle. Mit einem Viertel ist das Motiv der Selbstnutzung auch bei den Erwerben von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden immer noch von Bedeutung, bei den Erwerben nach 2017 jedoch nur in etwa jedem zehnten Erwerbsfall. Damit zeigt sich, dass gerade beim Erwerb von ganzen Gebäuden auch verstärkt Selbstnutzung als relevantes Erwerbsmotiv vorkommt. Ebenso ist der Kauf für die eigenen Kinder oder weitere Verwandte eine der zentralen Erwerbsmotivationen für Privateigentümer von vermietbarem Wohnraum. Gegenüber der Selbstnutzung bewerten dabei gerade die Wohnungseigentümer dieses Motiv als deutlich wichtiger für ihre Erwerbsentscheidung.

Abbildung 28
Erwerbsmotive bei investivem Erwerb von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum



Quelle: Berechnungen IWU

5.3 Selbstnutzung in ungeteilten Gebäuden

Im vorangegangenen Kapitel konnte festgestellt werden, dass die Selbstnutzung gerade im Hinblick auf den investiven Erwerb ganzer Gebäude eine verbreitete Erwerbsmotivation darstellt (insgesamt 34 % aller Erwerbe von Untersuchungsgebäuden). Daher soll die Selbstnutzung in diesem Abschnitt weiter untersucht werden. Mit Selbstnutzung ist hier die Konstellation gemeint, bei der ein Eigentümer selbst in dem Haus wohnt, in dem er auch Wohnungen vermietet. Obwohl diese Konstellation grundsätzlich auch in geteilten Gebäuden vorkommen kann, wird die weitere Analyse auf das Gebäudeeigentum beschränkt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass keine Informationen über mögliche Selbstnutzung von nicht befragten Privateigentümern innerhalb von geteilten Gebäuden vorliegen. Des Weiteren stellt die zugrundeliegende Frage im Fragebogen nicht nur auf den Befragten ab, sondern auch auf etwaige Miteigentümer von ihm. Es kann also unter Umständen auch im Falle von ungeteiltem Gebäudeeigentum mehr als eine selbstgenutzte Wohnung im Gebäude geben.

Tabelle 7 zeigt zunächst den Anteil aller Untersuchungsgebäude mit und ohne Selbstnutzung und aufgeteilt nach West und Ost. Hierbei wird nicht nach investiven oder anderen Erwerbswegen unterschieden, sondern die Gesamtheit aller (ungeteilten) Untersuchungsgebäude betrachtet. Es zeigt sich, dass der Anteil von insgesamt 28 % der Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung in etwa mit der angegebenen Motivlage zum Erwerb von Gebäudeeigentum korrespondiert. Der überwiegende Anteil aller Untersuchungsgebäude liegt in Westdeutschland (84 %) und ebenso der überwiegende Anteil aller Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung (89 %). Letztlich wird allerdings auch knapp jedes fünfte Untersuchungsgebäude in Ostdeutschland von den Eigentümern mit bewohnt.

Tabelle 7
Selbstnutzung in ungeteilten Untersuchungsgebäuden

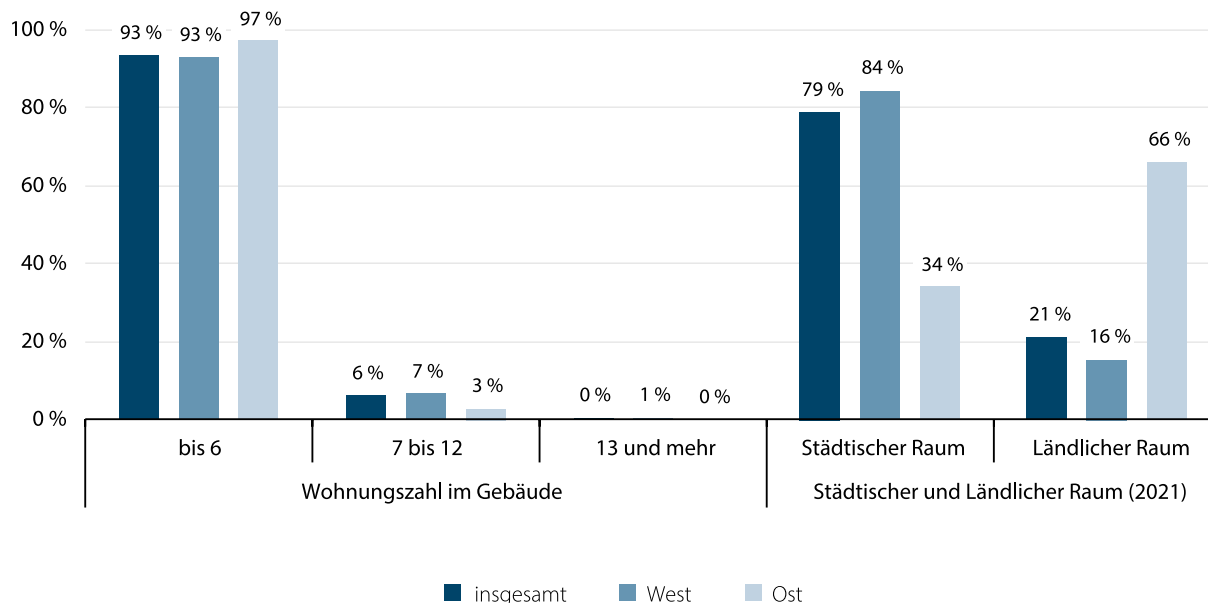
	West	Ost	insgesamt
keine selbstgenutzte(n) Wohnung(en) vorhanden	59 %	13 %	72 %
selbstgenutzte(n) Wohnung(en) vorhanden	24 %	3 %	28 %
insgesamt	84 %	16 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Um weitere Erkenntnisse über das Phänomen der Selbstnutzung bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden zu erlangen, werden die Gebäude mit selbstgenutzter Wohnung bzw. selbstgenutzten Wohnungen in Abbildung 29 entlang ausgewählter Gebäudemerkmale aufgeschlüsselt.

Eindeutig handelt es sich bei Untersuchungsgebäuden mit Selbstnutzung sowohl im Westen (93 %) als auch im Osten (97 %) hauptsächlich um kleinere Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen. Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung im Westen liegen dabei mit 84 % zum großen Teil im städtischen Raum, im Osten dagegen nur zu etwa einem Drittel.

Abbildung 29
Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung nach Wohnungszahl im Gebäude und nach Städtischem und Ländlichem Raum



Quelle: Berechnungen IWU

5.4 Anschaffungskosten und Finanzierung

Sowohl Baukosten als auch Fremdkapitalzinsen unterlagen seit dem Beginn der Corona-Pandemie bzw. des Ukraine-Krieges gegenüber der Zeit davor einer ungewöhnlich starken Dynamik. Im Zuge der Corona-Pandemie und der durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Verwerfungen auf den Energiemärkten stiegen sowohl Baukosten als auch Fremdkapitalzinsen seit etwa Mitte 2022 stark an. Diese Erhebung wurde daher zumindest zum Teil bereits unter den Eindrücken dieser Dynamiken durchgeführt, was bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist.

Tabelle 8 zeigt für ungeteilte Untersuchungsgebäude und untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden die Struktur der Anschaffungskosten bei investiven Erwerben bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche bzw. als Anteile am Gesamtbetrag. Dabei wurde zwischen Erwerben von neugebautem Wohnraum und bestehendem Wohnraum dahingehend unterschieden, dass hier unter Neubau jene Gebäude und Wohnungen verstanden werden, bei denen das Baujahr und das Erwerbsjahr maximal zwei Jahre auseinanderliegen. Um die Struktur der Anschaffungskosten besser zu verstehen, wurde der mittlere Gesamtbetrag je Quadratmeter Wohnfläche um die mittleren Erwerbsnebenkosten und den anteiligen Kosten für Grund und Boden ergänzt. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Prozentanteile dabei aus den Werten der Tabelle errechnet wurden.

Die Interpretation der Werte ist eingeschränkt, da nur eine Gesamtbetrachtung ohne Differenzierung nach dem Erwerbsjahr bzw. der bisherigen Haltedauer erfolgt. Die anfallenden Kosten werden allerdings im Zeitverlauf stark schwanken. Die unterschiedlichen Haltedauern lassen sich auch in der letzten Zeile der Tabelle erahnen: Die längsten durchschnittlichen Haltedauern sind bei neugebauten ungeteilten Untersuchungsgebäuden zu beobachten, die im Schnitt bereits seit etwa 29 Jahren im Besitz der Eigentümer sind.

Nichtsdestotrotz sind grundsätzliche Erkenntnisse festzuhalten. Der durchschnittliche Quadratmeter Wohnfläche ist in ungeteilten Untersuchungsgebäuden günstiger als in geteilten Gebäuden mit untersuchungsrelevantem Wohnraum. Dabei ist der Unterschied zwischen neugebautem und bestehendem Wohnraum bei ungeteilten Gebäuden geringer als bei geteilten Gebäuden. Erwerbsnebenkosten sind dagegen im Niveau zwischen Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum vergleichbar und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum jeweils um etwa 3 bis 4 Prozentpunkte höher als bei Erwerben in neuwertigem Zustand. Hier liegt die Vermutung nahe, dass sich die Unterschiede in den Erwerbsnebenkosten durch etwaige Maklercourtage ergeben. Ein ähnliches Verhältnis ist auch bei den Kosten für Grund und Boden bzw. den anteiligen Kosten am Gesamtbetrag zu erkennen. Bei bestehenden Gebäuden bzw. untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern ist der Kostenanteil für Grund und Boden höher, der Unterschied ist allerdings bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden mit 18 Prozentpunkten deutlich stärker ausgeprägt als bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden (3 Prozentpunkte). Dies ist vermutlich zum einen dadurch erklärbar, dass Bestandsgebäude häufiger zentral gelegen sind als neu ausgewiesene Flächen und zentral gelegene Flächen zumeist teurer sind. Zum anderen sind Bestandsobjekte tendenziell günstiger als neu gebaute.

Tabelle 8

Anschaffungskosten bei investivem Erwerb von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden

	ungeteilte Untersuchungsgebäude		untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden	
	Erwerb als Neubau	Erwerb als Bestands- gebäude	Erwerb als Neubau- wohnung	Kauf als Wohnung in einem bestehenden Gebäude
Gesamtbetrag (in Euro je qm Gesamtwohnfläche)	1.364	1.279	3.508	2.267
... davon Erwerbsneben- kosten (in Euro je qm Gesamtwohnfläche)	38	94	157	158
... davon Erwerbsneben- kosten (in Prozent des Gesamtbetrags)	3 %	7 %	4 %	7 %
... davon Kosten für Grund und Boden (in Euro je qm Gesamtwohnfläche)	203	417	411	330
... davon Kosten für Grund und Boden (in Prozent des Gesamtbetrags)	15 %	33 %	12 %	15 %
bisherige durchschnittliche Haltedauer(in Jahren)	28,8	16,6	21,3	12,0

Quelle: Berechnungen IWU

Neben der grundsätzlichen Struktur der Anschaffungskosten unterscheidet sich der investive Erwerb von Wohnraum dahingehend, ob und wenn ja in welcher Höhe Kosten für Grund und Boden entstanden sind. In Tabelle 9 werden die investiv erworbenen Untersuchungsobjekte danach aufgeschlüsselt, ob Angaben über die Art des Grunderwerbs überhaupt gemacht werden können und falls ja, um welche Art des Grunderwerbs es sich handelt. Es zeigt sich, dass mit Ausnahme neuwertiger ungeteilter Untersuchungsgebäude die Eigen

tümer nur sehr eingeschränkt Angaben über die Kostenstruktur bei investivem Erwerb von Grund und Boden machen können: So gaben die privaten Wohnungseigentümer (hochgerechnet) zu 54 % im Fall von neugebauten Wohnungen und zu 68 % bei bestehenden untersuchungsrelevanten Mietwohnungen an, keine Angaben darüber machen zu können, welche (isolierten) Kosten beim Erwerb von Grund und Boden angefallen sind. Unterscheidet man die investiven Erwerbe, bei denen wissentlich Kosten für Grund und Boden entstanden sind, wird deutlich, dass für neugebaute ungeteilte Untersuchungsgebäude häufig ein eigenes (unbebautes) Grundstück erworben wird (bei 83 % handelt es sich um einen tatsächlich ausgegebenen Betrag), dagegen bei investiven Erwerben von bereits bestehenden Gebäuden zu 88 % im verausgabten Gesamtbetrag ein anteiliger Betrag für das Grundstück enthalten ist. Im Fall investiver Erwerbe von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden, bei denen bekannt ist, dass Kosten für Grund und Boden entstanden sind, werden für gewöhnlich ebenso Anteile bereits bebauter Grundstücke erworben. Bei bereits bestehenden Mietwohnungen in geteilten Gebäuden ist dieser Anteil mit 91 % jedoch noch einmal deutlicher höher als die 59 % bei investiv erworbenen Neubauwohnungen in geteilten Gebäuden.

Tabelle 9
Kostenstruktur bei investivem Erwerb von Grund und Boden

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum	
	Erwerb als Neubau	Erwerb als Bestandsgebäude	Erwerb als Neubauwohnung	Kauf als Wohnung in einem bestehenden Gebäude
keine Kosten entstanden	44 %	15 %	16 %	19 %
Kosten entstanden	44 %	44 %	30 %	13 %
... tatsächlich ausgegebener Betrag	83 %	2 %	32 %	0 %
... anteiliger Betrag für bebautes Grundstück	15 %	88 %	59 %	91 %
... weiß nicht	2 %	10 %	9 %	9 %
weiß nicht	11 %	41 %	54 %	68 %

Quelle: Berechnungen IWU

Die Erstellung von Wohnimmobilien ist mit hohen Kosten verbunden, die das verfügbare Jahreseinkommen eines gewöhnlichen Haushalts in den allermeisten Fällen übersteigen. Unter anderem daher kommt der Finanzierung von Wohnimmobilien eine besondere Bedeutung zu. In Tabelle 10 sind Kennzahlen zum Einsatz von Fremdkapital, unterschieden zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum, neugebauten oder bereits bestehendem Wohnraum und entlang der zeitlichen Abgrenzung des Erwerbszeitpunkts (bis vs. nach 2017) abgetragen. Als Neubau wurden hier wiederum jene Erwerbe klassifiziert, bei denen das Baujahr und das Erwerbsjahr nicht weiter als zwei Jahre voneinander getrennt liegen. Und da aus Sicht des Privateigentümer Fremdkapital ausschließlich bei investiven Erwerben zum Einsatz kommt, ist die Auswertung auf diese Erwerbsfälle beschränkt.

Es bestätigt sich die Annahme, dass die meisten Untersuchungsgebäude und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden mit Hilfe des Einsatzes von Fremdkapital erworben werden. Dabei sind die Anteile tendenziell bei Erwerben als Neubau höher als bei Bestandsgebäuden bzw. bei Wohnungen in bereits

bestehenden Gebäuden. Auffällig ist hier allerdings, dass nach 2017 nicht unbedeutende Anteile der erworbenen ungeteilten Bestandsgebäude (23 %) und der Mietwohnungen in geteilten Gebäuden, egal ob neugebaut (35 %) oder in einem bestehenden Gebäude (22 %), gänzlich ohne den Einsatz von Fremdkapital erworben wurden. Dies weist auf eine hohe Nachfrage sehr solventer Nachfragegruppen hin. Zu berücksichtigen ist, dass ausländische Privateigentümer in dieser Untersuchung nicht befragt wurden, was hier den Fokus auf im Inland lebende Käufer bzw. Bauherren legt.

Neben dem grundsätzlichen Einsatz von Fremdkapital wurde aus den Befragungsergebnisse auch der mittlere Fremdkapitaleinsatz je Quadratmeter Gesamtwohnfläche und der mittlere zum Befragungszeitpunkt noch offene Kreditbetrag berechnet. Aus den Berechnungsergebnissen, wie sie in Tabelle 10 abgetragen sind, lässt sich ein noch offener Anteil am Fremdkapitaleinsatz errechnen, wenngleich dieser eher indikativ zu interpretieren ist, da die resultierende Tilgungsquote im Einzelfall erheblich abweichen kann. Mehr als 80 % des Fremdkapitals, mit dem Untersuchungsobjekte nach 2017 erworben sind, sind demnach noch offen. Gerade bei bestehenden ungeteilten Bestandsgebäuden erscheint der Anteil des noch offenen Fremdkapitals mit 97 % sehr hoch. Auch wenn Wohnimmobilien in Deutschland häufig mit relativ langen Zinsbindungsfristen finanziert werden und die Kreditvergabe in Deutschland traditionell vorsichtig agiert, verbirgt sich darin ein nicht unerhebliches Risiko für die Finanzstabilität. Das nach den inflationären Dynamiken angestiegene Zinsniveau verteuert die Refinanzierung dieser noch offenen Kreditbeträge und könnte in den kommenden Jahren zu verstärkten Kreditausfällen führen.

Tabelle 10

Investiv erworbenes Gebäude- und Wohnungseigentum nach Fremdkapitaleinsatz bei Erwerben bis und nach 2017

	ungeteilte Untersuchungsgebäude				untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden			
	Erwerb als Neubau		Erwerb als Bestands- gebäude		Erwerb als Neubau- wohnung		Kauf als Wohnung in einem bestehenden Gebäude	
	bis 2017	nach 2017	bis 2017	nach 2017	bis 2017	nach 2017	bis 2017	nach 2017
Anteil Erwerb unter Einsatz von Fremdkapital	90 %	100 %	90 %	77 %	91 %	65 %	82 %	78 %
... bei Einsatz von Fremdkapital: mittlerer Fremdkapitaleinsatz (in Euro je qm Gesamtwohnfläche)	840	1.645	1.034	2.071	1.725	(2.449)	1.568	2.158
... davon zum Befragungszeitpunkt noch offen (in Euro je qm Gesamtwohnfläche)	243	1.496	647	2.003	386	(2.015)	521	1.735
... davon zum Befragungszeitpunkt noch offen (als Anteil am Fremdkapitaleinsatz)	29 %	91 %	63 %	97 %	22 %	(82 %)	33 %	80 %

Quelle: Berechnungen IWU. Werte in Klammern sind fallzahlbedingt sehr unsicher

5.5 Leerstand

Die Leerstandsquote von Mietwohnungen, die von Privatpersonen vermietet werden, liegt in ungeteilten Untersuchungsgebäuden bei 2,5 % und bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden bei 0,7 % (vgl. Tabelle 11). Um den Vermietungserfolg der Privateigentümer von Mietwohnungen weiter zu beleuchten, werden in diesem Abschnitt die Leerstandsquoten von privat vermieteten Wohnungen für weitere ausgewählte Gebäudemerkmale bzw. Gebietsabgrenzungen ausgewiesen und, wo möglich, mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 verglichen. Der Vergleich zwischen den beiden Erhebungen bietet sich an, da beide in etwa im gleichen Zeitraum (Anfang bis Mitte 2022) durchgeführt wurden. Zur Berechnung der Leerstandsquoten nach der GWZ wurden die leerstehenden Wohnungen in Beziehung zu allen erfassten Wohnungen gesetzt, während für die vorliegende Befragung der Privateigentümer die Leerstandsquote sich nur auf Mietwohnungen erstreckt und daher anderweitig genutzte Wohnungen außen vor blieben.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Leerstandsquote von Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen grundsätzlich niedriger liegt als im Gesamtmarkt: Laut den Ergebnissen der GWZ 2022 stehen 4,5 % aller Wohnungen in Deutschland leer. Dabei ist die Leerstandsquote bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern niedriger als bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden, was auch für fast alle der in Tabelle 11 betrachteten Teilmärkte gilt. Ebenso liegen die Leerstandsquoten laut GWZ 2022 durchweg über den Leerstandsquoten im Segment der hier betrachteten Privateigentümer, was auf einen hohen Vermietungserfolg dieser Anbietergruppe schließen lässt. Der grundsätzliche Angebotsmangel auf dem deutschen Wohnungsmarkt schlägt sich dabei im Niveau der jeweiligen Leerstandsquoten nieder, die gerade im Fall von untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhausmietwohnungen häufig unter einem Prozent liegen.

Differenziert nach dem Baujahr der Gebäude bzw. Wohnungen zeigt sich, dass Leerstände bei von Privatpersonen vermieteten untersuchungsrelevanten Mietwohnungen vornehmlich in den Baujahresklassen der Nachkriegszeit gehäuft vorkommen. Im Fall der hier erhobenen untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden sogar ausschließlich in den Baujahresklassen 1949–1957, 1958–1968 und 1969–1978. In neueren Gebäuden mit Baujahr ab 2005 ist nur sehr geringer Leerstand zu beobachten. Da sich die bisher veröffentlichten Ergebnisse der GWZ auf andere Baujahresklassen beziehen, ist hier kein direkter Vergleich möglich.

Anders verhält es sich bei den hier betrachteten regionalen Gebietsabgrenzungen, bei denen sich zumeist gleichlaufende Tendenzen zwischen den Privateigentümern und den Ergebnissen der GWZ zeigen. Gerade bei einer Unterscheidung zwischen Ost und West gibt es aber eine erste Abweichung. Laut GWZ stehen im Westen mit 4,0 % weniger Wohnungen leer als im Osten mit 6,3 %. Ähnlich ist die Relation auch für untersuchungsrelevante Mietwohnungen in ungeteilten Gebäuden, jedoch nicht bei solchen in geteilten Gebäuden, denn im Westen stehen mit 0,8 % anteilig mehr Wohnungen leer als im Osten, wo keine einzige leerstehende Wohnung gemeldet wurde. Dies und auch die umgekehrte Relation zwischen Ost und West ist jedoch vermutlich über das allgemein geringe Niveau an leerstehenden Mietwohnungen in Verbindung mit kleinen Stichprobenfallzahlen zu erklären.

Grenzt man die Leerstandsquoten entlang der Gemeindegrößenklasse ab, wird deutlich, dass gerade in den großen und sehr großen Gemeinden von 100.000 Einwohnern und mehr nur sehr wenige Wohnungen aktuell nicht bewohnt werden. Bei der Abgrenzung nach städtischem und ländlichem Raum ist dagegen der Unterschied zwischen den beiden Gebietskategorien weder bei Mietwohnungen in ungeteilten noch in geteilten Gebäuden so hoch, wie es die Ergebnisse der GWZ 2022 für den Gesamtmarkt implizieren. Erwähnenswert ist hierbei, dass privat vermietete Wohnungen im ländlichen Raum anteilig weniger Leerstände aufweisen als im städtischen Raum – ein Umstand der sich in den GWZ Ergebnissen zwischen den beiden Raumkategorien umgekehrt darstellt (3,8 % gegenüber 5,9 %).

Als weitere Untersuchungsdimension wurde die Dynamik der Nachfragesituation des lokalen Wohnungsmarktes in Form schrumpfender, stagnierender oder wachsender Einwohnerzahlen untersucht. Ein wichtiges Ergebnis ist hier, dass Leerstände in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen fast

ausschließlich in schrumpfenden Gemeinden vorkommen. Immerhin 6,0 % der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden und 5,8 % der Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden standen zum Zeitpunkt der Befragung leer. Auch im Gesamtmarkt ist eine entsprechende Tendenz zu erkennen, die aber mit Quoten von 8,2 % in schrumpfenden bis 3,7 % in wachsenden Gemeinden weniger stark ausgeprägt zu sein scheint. Ähnlich stellen sich auch die errechneten Leerstandsquoten entlang der wohngeldrechtlichen Mietenstufen dar, wo in teuren gegenüber günstigeren Mietwohnungsmärkten nur sehr wenig Leerstand vorkommt, wobei gerade im Fall von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden die geringen Stichprobenfallzahlen die Aussagekraft der berechneten Leerstandsquoten einschränken.

Tabelle 11

Leerstandsquoten in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen nach ausgewählten Gebäudemerkmalen im Vergleich zur GWZ 2022

	Mietwohnungen in ungeteilten Unter- suchungsgebäuden	untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden	GWZ 2022
insgesamt	2,5 %	0,7 %	4,5 %
Baujahr			
bis 1918	3,8 %	0,0 %	nicht direkt berechenbar, weil GWZ andere Klasseneinteilung hat
1919–1948	1,9 %	0,0 %	
1949–1957	3,9 %	2,2 %	
1958–1968	3,1 %	0,8 %	
1969–1978	2,5 %	3,2 %	
1979–1989	3,8 %	0,0 %	
1990–2004	0,7 %	0,0 %	
ab 2005	0,3 %	0,0 %	
geographische Lage			
West	2,2 %	0,8 %	4,0 %
Ost (inkl. Berlin)	3,7 %	0,0 %	6,3 %
Gemeindegrößenklasse (Stand: 30.06.2022)			
unter 20.000	3,5 %	0,0 %	5,3 %
20.000 bis 99.999	2,5 %	1,4 %	4,5 %
100.000 bis 499.999	1,8 %	0,5 %	4,0 %
500.000 und mehr	2,0 %	0,0 %	2,9 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)			
Städtischer Raum	2,6 %	0,8 %	3,8 %
Ländlicher Raum	2,4 %	0,4 %	5,9 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)			
schrumpfend	6,0 %	5,8 %	8,2 %
neutral	1,2 %	0,5 %	5,1 %
wachsend	2,1 %	0,3 %	3,7 %
wohngeldrechtliche Mietenstufe (2020 bis 2022)			
Mietenstufe I	4,3 %	0,0 %	6,2 %
Mietenstufe II	3,3 %	0,0 %	5,4 %
Mietenstufe III	3,0 %	1,8 %	4,2 %
Mietenstufe IV	0,7 %	1,0 %	3,1 %
Mietenstufe V	0,5 %	0,0 %	3,2 %
Mietenstufe VI	2,3 %	0,0 %	2,8 %
Mietenstufe VII	0,6 %	0,0 %	2,7 %

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024a), Berechnungen IWU

5.6 Wirtschaftlichkeit

Der ökonomische Erfolg einer Immobilieninvestition bemisst sich im Wesentlichen dadurch, ob auf lange Sicht die Einnahmen größer als die Ausgaben sind und ob das Gebäude bzw. die Wohnung gegenüber anderen Gütern an Wert gewinnt. In einer standardisierten schriftlichen Befragung lassen sich die für eine präzise und objektive Beurteilung dieser beiden Dimensionen „Einnahmenüberschuss“ und „Wertentwicklung“ benötigten Kennzahlen (etwa in Form von Renditekennziffern) nur sehr schwer erfassen. Daher wurden wie auch in der vorherigen Befragung die Eigentümer lediglich darum gebeten, die Bewertung der Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte selbstständig entlang von je drei vereinfachende Antwortkategorien vorzunehmen: Auf lange Sicht werden die Einnahmen/ der inflationsbereinigte Wert 1) höher, 2) etwa gleich oder 3) geringer als die Ausgaben/ der Wert heute sein.

Da der Standort einer (Wohn-)Immobilie die Nutzbarkeit des Objektes entscheidend mitprägt, lässt sich vermuten, dass durch den Standort auch die Wirtschaftlichkeit beeinflusst ist. Daher werden die Einschätzungen der Eigentümer über die Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte für eine tiefergehende Analyse wie im vorangegangenen Abschnitt entlang interessierender Gebietskategorien (geographische Lage, Gemeindegrößenklasse, Städtischer und Ländlicher Raum, Nachfragesituation und wohngeldrechtliche Mietstufe) ausgewertet. In Tabelle 12 werden zunächst die Ergebnisse für ungeteilte Untersuchungsgebäude und anschließend in Tabelle 13 die Ergebnisse für untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden dargestellt. Die nachfolgende Diskussion kombiniert die Inhalte beider Tabellen.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass ein überwiegender Anteil der Privateigentümer die Wirtschaftlichkeit der gehaltenen Wohnobjekte auf lange Sicht nicht negativ beurteilt. Lediglich jeder zehnte Gebäudeeigentümer erwartet, dass die mit den Mietwohnungen in seinem Objekt verbundenen Einnahmen geringer als die Ausgaben sein werden. Bei den Eigentümern von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden sind es sogar nur 3 %. Ebenso erwarten die Eigentümer nur für 7 % ihrer Untersuchungsgebäude bzw. für 4 % ihrer untersuchungsrelevanten Mietwohnungen inflationsbereinigt eine negative Wertentwicklung. Letztlich spiegeln sich in den unterschiedlichen Niveaus der Wirtschaftlichkeitseinschätzungen auch die im vorangegangenen Abschnitt beleuchteten unterschiedlichen Leerstandsquoten von Mietwohnungen in Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden. Im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung von 2015, in der lediglich die Frage nach dem Einkommensüberschuss gestellt wurde, zeigen sich zwei bedeutende Unterschiede: Zum ersten war die Einschätzung der Privateigentümer von untersuchungsrelevantem Wohnraum zur Einkommenssituation schlechter, da damals immerhin 13 % der Gebäudeeigentümer und 15 % der Wohnungseigentümer mit höheren Ausgaben als Einnahmen rechneten (vgl. Cischinsky et al. 2015: 110 ff.). Zum zweiten fiel damit auch die Einschätzung der Wohnungseigentümer gegenüber denen der Gebäudeeigentümer schlechter aus. Da die Vermietbarkeit von Wohnraum in den letzten Jahren zugenommen hat, ist ein Anstieg von nicht-negativen Rentabilitätseinschätzungen grundsätzlich verständlich. Über die Gründe für eine nun mehr schwierigere Einkommenssituation von Gebäude- gegenüber Wohnungseigentum lässt sich nur spekulieren. In der Einschätzung der Gebäudeeigentümer könnten sich zum Beispiel (zukünftige) Pflichten in Zusammenhang mit der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands (früher) bemerkbar machen.

Die jeweiligen Größenordnungen an nicht-negativen Rentabilitätseinschätzungen lassen sich im Grunde auch über die hier betrachteten Teilmärkte hinweg beobachten. Es lassen sich aber durchaus Tendenzen erkennen, insbesondere, wenn zwischen der reinen Kostendeckung und einem Einnahmeüberschuss bzw. konstanter und positiver Wertentwicklung unterschieden wird.

Tabelle 12

Wirtschaftlichkeit und erwartete Wertentwicklung von ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmalen

	Auf lange Sicht ...			Auf lange Sicht wird das Gebäude inflationsbereinigt ...		
	...werden die Einnahmen höher als die Ausgaben sein	...werde ich eine Kosten-deckung erreichen	...werden die Einnahmen geringer als die Ausgaben sein	...mehr wert sein	...seinen Wert in etwa behalten	...weniger wert sein
insgesamt	62 %	28 %	10 %	55 %	37 %	7 %
geographische Lage						
West	61 %	29 %	10 %	56 %	37 %	7 %
Ost (inkl. Berlin)	67 %	25 %	8 %	54 %	38 %	7 %
Gemeindegrößenklasse (Stand: 30.06.2022)						
unter 20.000	57 %	32 %	11 %	50 %	45 %	4 %
20.000 bis 99.999	61 %	29 %	10 %	56 %	34 %	10 %
100.000 bis 499.999	70 %	21 %	9 %	56 %	39 %	5 %
500.000 und mehr	65 %	29 %	7 %	68 %	24 %	8 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)						
Städtischer Raum	61 %	29 %	10 %	56 %	37 %	6 %
Ländlicher Raum	63 %	27 %	10 %	53 %	37 %	9 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)						
schrumpfend	56 %	34 %	10 %	47 %	48 %	5 %
neutral	56 %	35 %	9 %	49 %	47 %	4 %
wachsend	64 %	26 %	10 %	59 %	33 %	8 %
wohngeldrechtliche Mietenstufe (2020 bis 2022)						
Mietenstufe I	57 %	31 %	11 %	42 %	52 %	6 %
Mietenstufe II	57 %	31 %	12 %	57 %	36 %	6 %
Mietenstufe III	64 %	27 %	9 %	50 %	42 %	8 %
Mietenstufe IV	60 %	26 %	13 %	55 %	34 %	11 %
Mietenstufe V	71 %	20 %	8 %	64 %	27 %	9 %
Mietenstufe VI	70 %	29 %	1 %	80 %	19 %	1 %
Mietenstufe VII	80 %	20 %	0 %	69 %	31 %	0 %

Quelle: Berechnungen IWU

So erwarten die Eigentümer von untersuchungsrelevantem Wohnungseigentum im Westen zu knapp einem Fünftel nur eine Kostendeckung der Einnahmen, im Osten aber bereits zu einem Drittel. Bei Gebäudeeigentümern ist dieser Unterschied zwischen Ost und West weniger stark ausgeprägt (29 % im Westen und 25 % im Osten). Auffällig ist, dass die Einnahmensituation für ungeteilte Untersuchungsgebäude im Osten leicht besser, für untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Gebäuden dagegen leicht schlechter eingeschätzt wird. Dies liegt wohl daran, dass im Osten anteilig mehr Gebäudeeigentum investiv erworben wurde und die Wirtschaftlichkeit bei investiv erworbenem Wohneigentum generell etwas besser eingeschätzt wird. Daneben lässt sich festhalten, dass die Einnahmen im Verhältnis zu den Ausgaben besser eingeschätzt werden, je größer die Gemeinde ist oder je höher die Mietenstufe der Gemeinde ist, in der das Objekt liegt. Für die Einnahmensituation von ungeteilten Untersuchungsgebäuden scheint es dagegen keinen Unterschied zu machen, ob sie im ländlichen oder städtischen Raum liegen oder ob die Gemeinde gerade schrumpft oder wächst (bzw. eine neutrale Nachfragesituation aufweist). Bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Objekten wird die Einnahmensituation dagegen im ländlichen Raum als etwas weniger gut gegenüber dem städtischen Raum beschrieben (Einnahmeüberschuss erwartet für 78 % im städtischen und 69 % im ländlichen Raum). Deutlicher ist der Unterschied dagegen bei Betrachtung der Nachfragesituation des lokalen

Wohnungsmarktes: Bei immerhin 17 % aller untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden, die in schrumpfenden Gemeinden liegen, wird erwartet, dass auf lange Sicht die Einnahmen unterhalb der Ausgaben liegen werden. Bei stagnierenden oder wachsenden Gemeinden ist derselbe Anteil dagegen sehr niedrig (0 % bzw. 2 %).

Vergleichbare Aussagen lassen sich auch über die Einschätzungen zur Wertentwicklung der Objekte ableiten. Das Antwortverhalten ist hier allerdings volatiler und in den mittleren Antwortkategorien stärker ausgeprägt (Werterhaltung). Dies ist dahingehend nicht verwunderlich, da sich der Wert bzw. der Verkaufserlös neben dem (langfristigen) Zinsniveau vornehmlich auf die Möglichkeit bezieht, Einnahmen zu erzielen. Vor allem in wachsenden Gemeinden mit vielen bis sehr vielen Einwohnern und einem hohen Mietniveau sind sich die Privateigentümer sicher, dass ihre Wohnobjekte auch inflationsbereinigt im Wert steigen werden.

Tabelle 13

Wirtschaftlichkeit und erwartete Wertentwicklung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmalen

	Auf lange Sicht ...			Auf lange Sicht wird das Gebäude inflationsbereinigt ...		
	...werden die Einnahmen höher als die Ausgaben sein	...werde ich eine Kosten-deckung erreichen	...werden die Einnahmen geringer als die Ausgaben sein	...mehr wert sein	...seinen Wert in etwa behalten	...weniger wert sein
insgesamt	76 %	22 %	3 %	57 %	38 %	4 %
geographische Lage						
West	78 %	19 %	3 %	59 %	37 %	4 %
Ost (inkl. Berlin)	63 %	33 %	4 %	48 %	46 %	6 %
Gemeindegrößenklasse (Stand: 30.06.2022)						
unter 20.000	73 %	23 %	3 %	51 %	42 %	7 %
20.000 bis 99.999	70 %	27 %	3 %	50 %	46 %	5 %
100.000 bis 499.999	77 %	19 %	4 %	59 %	35 %	5 %
500.000 und mehr	91 %	9 %	0 %	82 %	18 %	0 %
Städtischer und Ländlicher Raum (2021)						
Städtischer Raum	78 %	19 %	3 %	62 %	33 %	5 %
Ländlicher Raum	69 %	29 %	3 %	40 %	56 %	4 %
Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt (Stand: 31.12.2020)						
schrumpfend	56 %	27 %	17 %	34 %	50 %	16 %
neutral	73 %	27 %	0 %	50 %	46 %	4 %
wachsend	78 %	20 %	2 %	60 %	36 %	4 %
wohngeldrechtliche Mietenstufe (2020 bis 2022)						
Mietenstufe I	70 %	27 %	3 %	45 %	43 %	13 %
Mietenstufe II	71 %	22 %	7 %	27 %	63 %	10 %
Mietenstufe III	66 %	34 %	1 %	63 %	34 %	3 %
Mietenstufe IV	76 %	21 %	3 %	66 %	33 %	1 %
Mietenstufe V	88 %	11 %	1 %	70 %	29 %	0 %
Mietenstufe VI	95 %	5 %	0 %	74 %	26 %	0 %
Mietenstufe VII	99 %	1 %	0 %	81 %	19 %	0 %

Quelle: Berechnungen IWU

5.7 Kauf- und Verkaufsabsichten

Zum Abschluss dieses Kapitels wird untersucht, ob die Privateigentümer zum Zeitpunkt der Befragung beabsichtigen, (untersuchungsrelevante) Vermietungsobjekte hinzuzukaufen oder zu veräußern. Dabei wurde (bisher) nicht ausgewertet, inwiefern sich diese Absichten überschneiden, also ob die Privateigentümer tatsächlich planen, ihren Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen oder zu verringern. Letztlich lassen sich aber durch die unterschiedlichen Niveaus in den Anteilen der kaufwilligen (17 %) bzw. verkaufswilligen (5 %) Privateigentümer vermuten, dass Privateigentümer insgesamt beabsichtigen, den privat gehaltenen Wohnungsbestand weiter auszubauen.

In Tabelle 14 sind nun die (hochgerechneten) Anteile der Privateigentümer aufgeführt, die bei der Befragung angaben, mindestens eine weitere Mietwohnung kaufen bzw. verkaufen zu wollen. Dabei werden die Privateigentümer zusätzlich dahingehend unterschieden, ob es sich um reine Gebäudeeigentümer, reine Wohnungseigentümer oder um Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum handelt, denn es lässt sich vermuten, dass die Kauf- bzw. Verkaufsabsichten dadurch geprägt sind, wie viel Erfahrung die Privateigentümer bereits mit der Vermietung von Wohnraum gesammelt haben bzw. wie hoch die finanziellen Möglichkeiten sind, überhaupt neues Gebäude- bzw. Wohnungseigentum zu bilden. Daher wird zusätzlich unterschieden, wie viele untersuchungsrelevante Mietwohnungen sich bereits im Besitz der Privateigentümer befinden.

Die Ergebnisse bestätigen die Vermutung, dass sowohl Kauf- als auch Verkaufsabsichten stark vom Immobilienvermögen zum Zeitpunkt der Befragung geprägt sind. So wollen zum Beispiel 16 % aller Privateigentümer mit nur einer untersuchungsrelevanten Mietwohnung mindestens eine weitere Mietwohnung kaufen, bei Privateigentümern mit 16 bis 30 Wohnungen bzw. mit mehr als 31 Wohnungen ist es ein Anteil von 42 % bzw. 38 %. Eine ähnliche Tendenz zeigt sich bei den reinen Wohnungseigentümern (insgesamt 18 %) und auch bei den reinen Gebäudeeigentümern, wobei letztere mit insgesamt 9 % seltener Kaufabsichten hegen. Ein möglicher Grund für diesen beobachteten Unterschied könnte sein, dass Gebäudeeigentümer mit 62,5 Jahren im Schnitt etwas älter sind als reine Wohnungseigentümer mit 58,1 Jahren. Ein weiterer Grund könnte darin zu finden sein, dass bei Wohnungseigentümern stärker der Investitionscharakter des Wohneigentums im Vordergrund steht (vgl. Tabelle 6). Die höchste Kaufbereitschaft zeigt sich mit insgesamt 36 % bei denjenigen Privateigentümern, die sowohl über Gebäude- als auch über Wohnungseigentum verfügen. Verkaufsabsichten sind unter den Privateigentümern, wie bereits beschrieben, insgesamt seltener zu finden. Unterschiede zwischen reinen Gebäude- und reinen Wohnungseigentümern sind mit insgesamt 6 % und 3 % eher gering ausgeprägt und auch die Tendenzen erscheinen ähnlich, wenn man berücksichtigt, dass Privateigentümer mit mehr als 6 Wohnungen grundsätzlich selten sind (vgl. Abbildung 20). Bei Privateigentümern mit vielen Wohnungen steigt entsprechend die Wahrscheinlichkeit, dass eine Wohnung wieder veräußert werden soll. Mögliche Beweggründe zu den Kauf- und Verkaufsabsichten wurden nicht erhoben. Es ist aber festzuhalten, dass für den überwiegenden Anteil der Privateigentümer die Vermietung von untersuchungsrelevantem Wohnraum auch in Zukunft eine bedeutende Anlageform darstellt.

Tabelle 14

Privateigentümer mit Kaufabsicht nach Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen

	Privateigentümer insgesamt	reine Gebäude- eigentümer	Eigentümer von Gebäude- und Wohnungseigentum	reine Wohnungs- eigentümer
Kaufabsichten				
insgesamt	17 %	9 %	36 %	18 %
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen				
1	16 %	4 %	-	16 %
2 bis 5	17 %	7 %	50 %	21 %
6 bis 15	14 %	9 %	17 %	52 %
16 bis 30	42 %	46 %	39 %	48 %
31 und mehr	38 %	20 %	46 %	-
Verkaufsabsichten				
insgesamt	5 %	6 %	26 %	3 %
Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen				
1	2 %	3 %	-	2 %
2 bis 5	8 %	4 %	29 %	7 %
6 bis 15	11 %	3 %	24 %	11 %
16 bis 30	24 %	34 %	15 %	0 %
31 und mehr	18 %	7 %	23 %	-

Quelle: Berechnungen IWU

6 Bewirtschaftungsverhalten

Im folgenden Kapitel soll es um das Bewirtschaftungsverhalten gehen. Zunächst wird auf Aspekte der Verwaltung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung eingegangen, was sich aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsformen zwischen Gebäude- und Wohnungseigentümer unterscheidet. Anschließend werden Auswertung zur Vermietung präsentiert, die sich auf die Mieterauswahl bei Neuvermietungen, die Festlegung der Miethöhe und das Mieterhöhungsverhalten sowie auf Mietausfälle beziehen.

6.1 Verwaltung

Die Verwaltung des Gebäudes unterscheidet sich zwischen den beiden Befragtengruppen, da Wohnungseigentümer grundlegend den Vorgaben des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) unterliegen und eine Koordination mit den weiteren Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist, während dies bei Gebäudeeigentümern nicht der Fall ist.

Organisation der Verwaltung bei Gebäudeeigentum

Im Folgenden geht es zunächst um die Verwaltung bei Gebäudeeigentum. In Tabelle 15 ist dargestellt, zu welchem Anteil Verwalter grundsätzlich beauftragt werden, um mindestens eine Verwaltungsaufgabe zu übernehmen. Darüber hinaus wird nach Eigentübertyp (Alleineigentum, Miteigentum), beruflichem Status und Verortung des Hauptwohnsitzes der befragten Person differenziert. Dabei zeigen sich folgende Muster: (hochgerechnet) vier von fünf der befragten Personen haben angegeben, dass sie keinen Verwalter für das Gebäude beauftragt haben. Sofern jedoch das Gebäude nicht im Alleineigentum ist, sondern das Gebäudeeigentum mit anderen Personen geteilt wird, steigt der Anteil der Privateigentümer, die einen Verwalter beauftragt haben, mit 25 % etwas an. Offensichtlich wird bei solchen Konstellationen, bei denen die entsprechenden Kosten für die Verwaltung geteilt werden,²⁶ etwas häufiger ein überwiegender Nutzen durch die Beauftragung eines Verwalters gesehen.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Berufsgruppen, die über Gebäudeeigentum verfügen und Wohnraum vermieten, ist festzustellen, dass die Gruppe der Selbstständigen und Freiberufler sich dadurch auszeichnet, dass Verwalter häufiger als bei den übrigen Berufsgruppen beauftragt werden. Dies ist möglicherweise auf fehlende bzw. inkonstante Zeitressourcen bei Selbstständigen und Freiberuflern zurückzuführen.

Schließlich ist festzustellen, dass Privateigentümer, die im selben Gebäude wohnen, seltener einen Verwalter beauftragen, als Privateigentümer, die lediglich in der gleichen Stadt bzw. Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben (5 % vs. 20 %). Noch deutlicher wird dieser Unterschied bei Privateigentümern, die in einer anderen Stadt/Gemeinde wohnen (29 %). Bei Privateigentümern, die sogar mehr als 200 km entfernt ihren Hauptwohnsitz haben, gibt jede zweite Person an, dass ein Verwalter beauftragt wurde. Folglich gibt es einen besonders klaren Zusammenhang zwischen der Beauftragung eines Verwalters und der räumlichen Entfernung zum vermieteten Objekt.

²⁶ Entsprechende Verwaltungskosten sind nicht umlagefähig, sodass sie nicht als Betriebskosten bei den Mietern in Rechnung gestellt werden dürfen.

Tabelle 15
Beauftragung eines Verwalters in ungeteilten Gebäuden

Beauftragung eines Verwalters			
	ja	nein	insgesamt
insgesamt	20 %	80 %	100 %
Allein- vs. Miteigentum			
Alleineigentum	17 %	83 %	100 %
Miteigentum	25 %	75 %	100 %
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers			
Selbstständiger/Freiberufler	25 %	75 %	100 %
sonstiger	16 %	84 %	100 %
Hauptwohnsitz des befragten Eigentümers			
gleiches Gebäude	5 %	95 %	100 %
nicht gleiches Gebäude, aber gleiche Stadt/Gemeinde	20 %	80 %	100 %
andere Stadt/Gemeinde	29 %	71 %	100 %
... bis 200 km entfernt	25 %	75 %	100 %
... über 200 km entfernt	52 %	48 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Diejenigen Privateigentümer, die einen Verwalter beauftragen (insgesamt 20 %), sollten zusätzlich angeben, welche der konkreten Aufgaben „Organisation der Hausmeistertätigkeit“, „Organisation der laufenden Instandhaltung und Modernisierung“, „Vermietung der Wohnungen“ und „Allgemeine Verwaltungstätigkeiten“ vergeben wurden. Hier zeigt sich, dass die Organisation der laufenden Instandhaltung und Modernisierung seltener als die übrigen Aufgabenfelder an Verwalter vergeben wird (48 % der Fälle mit einer Beauftragung eines Verwalters). Da es sich hierbei um ein potentiell besonders kostenrelevantes Aufgabenfeld handelt, ist zu vermuten, dass hier das Interesse an der stärkeren Kontrolle dieser Ausgaben überwiegt. Besonders häufig ist hingegen die Vergabe der Organisation der Hausmeistertätigkeit (78 % der Fälle mit einer Beauftragung eines Verwalters).

Organisation der Verwaltung bei Wohnungseigentum

Im Folgenden werden verschiedene Auswertungen zur Verwaltung bei Wohnungseigentum präsentiert. Dabei ist zu beachten, dass die im Rahmen der Erhebung erfassten Gebäude zu Wohnungseigentumsanlagen gehören, die unterschiedliche Umfänge annehmen können. Während in 67% der Fälle das untersuchte Gebäude mit der Wohnungseigentumsanlage identisch ist, bilden 33 % der ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser zusammen mit weiteren Gebäuden eine (gemeinsame) Wohnungseigentumsanlage. Dass die Größe der Wohnungseigentumsanlage nicht nur hinsichtlich des Umfangs der zu verwaltenden Einheiten von Relevanz ist, sondern sich auch in der WEG-Organisation bemerkbar macht, ist Tabelle 16 zu entnehmen.

Dort ist dargestellt, wann das Jahr der letzten Wohnungseigentümerversammlung bezogen auf das im Fragebogen beschriebene Gebäude war. Zumeist war dies im Jahr 2022 (das Jahr der Befragung) oder 2021 der Fall (in Summe 85 %). Unterschieden nach der Größe der Wohnungseigentumsanlage zeichnet sich die Tendenz ab, dass bei den Befragten mit Mietwohnungen in größeren Wohnungseigentumsanlagen in den Jahren 2022 oder 2021 etwas häufiger eine Wohnungseigentümerversammlung stattgefunden hat (88 % vs. 83 %). Bei 12 % der Fälle mit einer mehrere Gebäude umfassenden Wohnungseigentumsanlage liegt die letzte Wohnungseigentümerversammlung länger zurück. Bei den Untersuchungsgebäuden in Wohnungseigentumsanlagen mit nur einem Gebäude fand hingegen in 17 % der Fälle die letzte Versammlung 2020 oder vorher statt. Es ist zu

vermuten, dass der Betrachtungszeitraum durch die besonderen Rahmenbedingungen der Pandemie geprägt ist, die anscheinend bei den kleinen Wohnungseigentumsanlagen häufiger zu einem längeren Aussetzen der Wohnungseigentümerversammlung geführt hat. Denkbar ist allerdings auch, dass in kleineren Wohnungseigentumsanlagen solche Versammlungen häufiger anlassbezogen angesetzt werden, während in größeren, aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlagen Versammlungen eher in einem festen Turnus abgehalten werden.

Tabelle 16

Jahr der letzten Wohnungseigentümerversammlung bei geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Größe der Wohnungseigentumsanlage

	Größe der Wohnungseigentumsanlage		
	ein Gebäude	mehrere Gebäude	insgesamt
vor 2019	1 %	2 %	2 %
2019	10 %	2 %	7 %
2020	6 %	8 %	7 %
2021	67 %	65 %	66 %
2022	16 %	23 %	18 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Befragte, die eine Mietwohnung in einem großen WEG-Gebäude (7 und mehr Wohnungen) besitzen, gaben fast immer an, dass ein WEG-Verwalter beauftragt wurde und dass es sich mit 92 % fast immer um einen externen Verwalter handelt (vgl. Tabelle 17). Befragte, die eine Mietwohnung in einem kleinen WEG-Gebäuden (bis 6 Wohnungen) besitzen, haben hingegen seltener angegeben, dass ein externer Verwalter bestellt wurde (60 %) und häufiger ein Wohnungseigentümer als Verwalter (21 %) oder gar kein Verwalter (18 %) bestellt wurde. In größeren Gebäuden ist demnach eine professionelle Verwaltung die Regel, während in kleinen Gebäuden dies mit 40 % relativ häufig nicht der Fall sein dürfte.

Tabelle 17

Bestellung eines Verwalters in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude

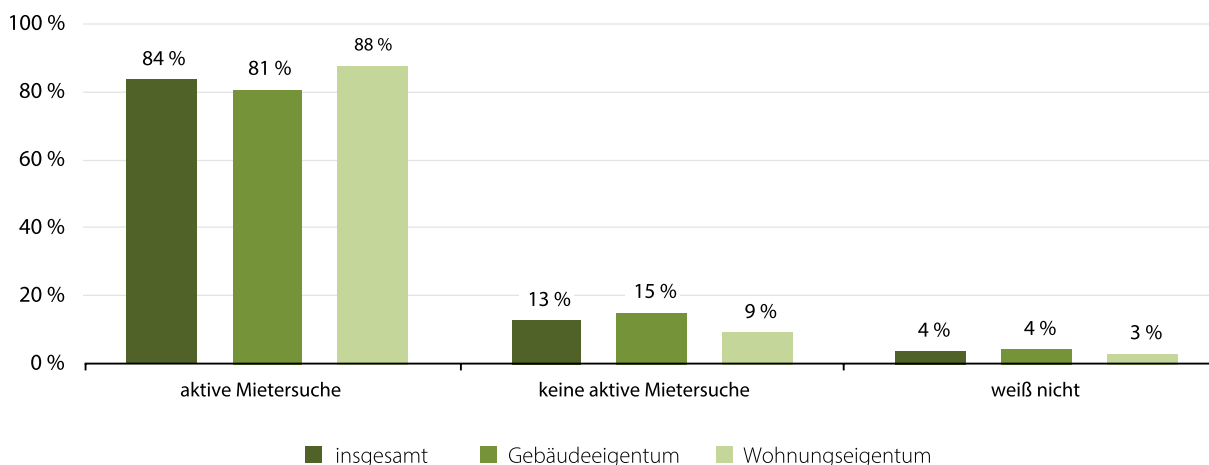
	Bestellung eines externen Verwalters	Bestellung eines Wohnungseigentümers als Verwalter	kein Verwalter bestellt	insgesamt
bis 6	60 %	21 %	18 %	100 %
7 und mehr	92 %	6 %	2 %	100 %
insgesamt	75 %	15 %	11 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

6.2 Auswahl der Mieterinnen und Mieter

Im Folgenden wird auf die Mieterauswahl bei der Neuvermietung von marktüblich vermieteten Wohnungen eingegangen.²⁷ In Abbildung 30 ist zunächst dargestellt, ob überhaupt eine aktive Mietersuche bei der Vermietung der im Fragebogen beschriebenen Mietwohnung laut Angabe der Befragten stattgefunden hat. Demnach hat in 84 % der Fälle eine aktive Suche stattgefunden, während bei 13 % keine aktive Suche erfolgte. 4 % haben angegeben, dass sie dies nicht wissen, was insbesondere beim Erwerb bereits vermieteter Wohnungen oder bei bereits sehr lang laufenden Mietverhältnissen der Fall sein kann. Zwischen Personen mit Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum sind leichte Differenzen festzustellen, wonach Personen mit Gebäudeeigentum etwas weniger häufig eine aktive Suche betrieben haben, was möglicherweise auf die geringe Distanz zu den Bewohnerinnen und Bewohnern zurückzuführen ist, wodurch frühzeitige Vorschläge und Empfehlungen von potenziellen Nachmietern wahrscheinlicher werden.

Abbildung 30
Verfahren der Mietersuche bei marktüblich vermieteten Wohnungen



Quelle: Berechnungen IWU

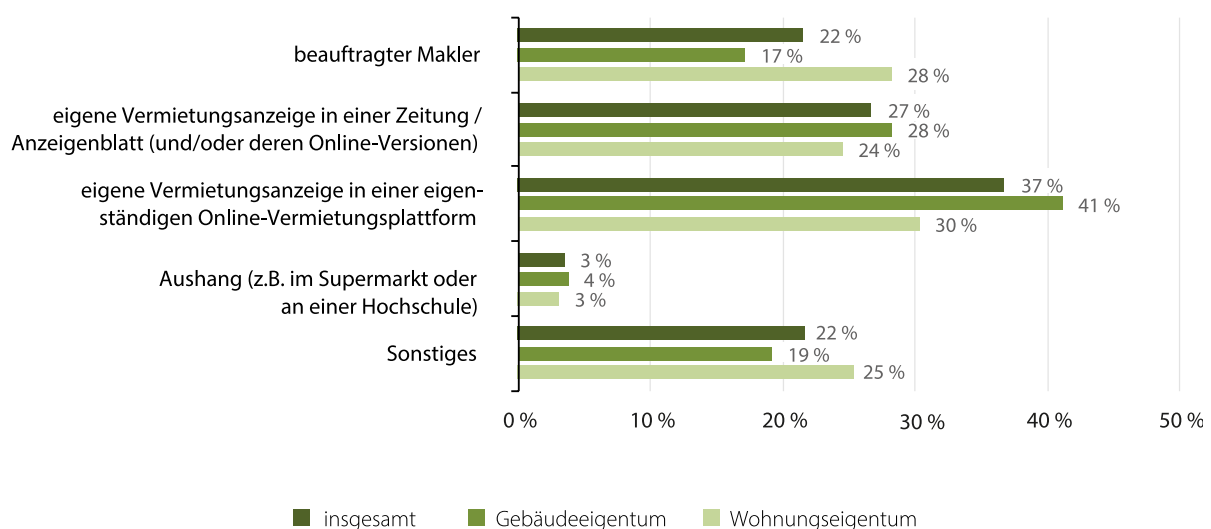
Bezogen auf die Fälle, die eine aktive Suche betrieben haben, ist in Abbildung 31 dargestellt, welche Vertriebswege beim Anbieten von marktüblich vermieteten Wohnungen genutzt werden. Zu beachten ist dabei, dass Mehrfachantworten möglich waren, da Wohnungen auf verschiedenen Wegen gleichzeitig angeboten werden können. Hier ist zunächst zu erkennen, dass über beide Befragungsgruppen insgesamt betrachtet die eigene Vermietungsanzeige in einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform mit 37 % der häufigste Vertriebsweg darstellt. Dieser Wert fällt im Vergleich etwa zur Gruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen geringer aus, sodass für die Diskussion zur Validität von (kommerziellen) Angebotsmietdatenbanken festzuhalten ist, dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der von Privateigentümern angebotenen Wohnungen hierüber nicht abgebildet werden kann.²⁸

²⁷ Als nicht marktüblich vermietete Wohnungen sind gemäß Fragebogen Wohnungen definiert, die unentgeltlich oder stark verbilligt überlassen wurden, als Sozialwohnung (geförderter Wohnraum) oder in gesonderter Form (z. B. Vermietung von möbliertem Wohnraum, Untervermietung, Kurzzeitvermietung, Boarding houses) vermietet wurden (vgl. auch Kapitel 4.1, insbesondere Abbildung 4).

²⁸ Angebotsmietdatenbanken erfassen zwar teilweise auch Printmedien. Jedoch konnte im Rahmen dieser Befragung festgestellt werden, dass die Vermietungsanzeigen in Printmedien zumeist in lokalen Printmedien erschienen sind, die tendenziell nicht von Angebotsmietdatenbanken erfasst werden.

Als zweithäufigster Vertriebsweg wurde mit insgesamt 27 % die eigene Vermietungsanzeige in einer Zeitung/ einem Anzeigenblatt genannt, es folgt mit 22 % die Beauftragung eines Maklers. Anhand einer zusätzlichen Analyse konnte festgestellt werden, dass die Beauftragung eines Maklers vom Hauptwohnsitz abhängt. Die Befragungspersonen, die ihren Hauptwohnsitz im gleichen Gebäude haben, haben nur in 7 % der vermieteten Wohnungen einen Makler eingeschaltet. Bei Personen, die zumindest in der gleichen Stadt bzw. Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, war dies bei insgesamt 15 % der vermieteten Wohnungen der Fall und bei einem Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt oder Gemeinde wurden Makler in insgesamt 30 % der vermieteten Wohnungen mit der Suche beauftragt. Mit insgesamt 22 % wurde noch die Kategorie „Sonstiges“ häufig ausgewählt. Hier wurde zumeist genannt, dass die Wohnung durch persönliche Ansprache etwa bei Bekannten oder bei den Vormietern angeboten wurde. Hierbei handelt es sich vor allem um einen Vertriebsweg, bei denen soziale Netzwerke maßgeblich sind. Aushänge, z. B. im Supermarkt oder an einer Hochschule, sind mit insgesamt 3 % dagegen eher selten genutzte Vertriebswege.

Abbildung 31
Vertriebswege beim Anbieten von marktüblich vermieteten Wohnungen



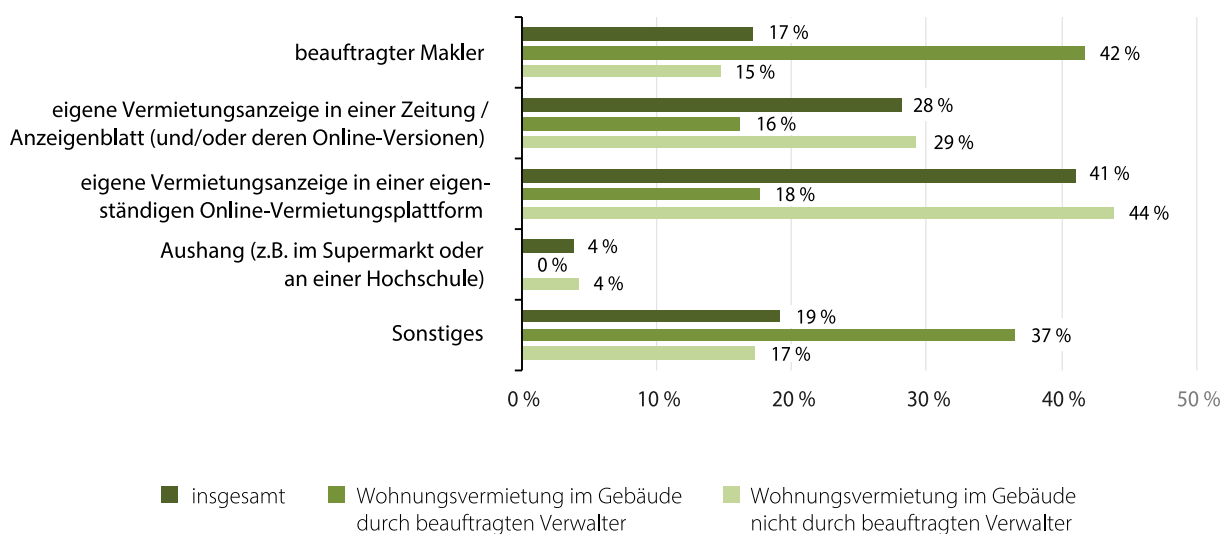
Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Zwischen Mietwohnungen in ungeteilten und in geteilten Gebäuden gibt es teilweise deutliche Unterschiede. Bei einer genaueren Betrachtung der Befragungspersonen mit Gebäudeeigentum zeigt sich ein Muster, wonach der gewählte Vertriebsweg mit der Beauftragung eines Verwalters zusammenhängt, was bei ca. 14 % der ungeteilten Untersuchungsgebäude der Fall ist (bei 20 % der Gebäude wurde ein Verwalter beauftragt, davon haben 72 % die Vermietung der Wohnungen beauftragt).

In Abbildung 32 sind analog zur vorherigen Abbildung die verschiedenen Vertriebswege abgebildet, hier werden jedoch nur die Antworten für die Vermietung von Wohnungen in ungeteilten Gebäuden dargestellt und differenziert, ob ein Verwalter beauftragt wurde. Aus Abbildung 32 wird deutlich, dass Verwalter mit 42 % relativ häufig einen Makler beauftragen, während es bei den Gebäudeeigentümern, die keinen Verwalter beauftragt haben, nur bei 15 % der Fall ist. Gebäudeeigentümer, die keinen Verwalter beauftragt haben, wählen mit 44 % relativ häufig eine eigene Vermietungsanzeige in einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform als Vertriebsweg, was wiederum bei beauftragten Verwaltern deutlich seltener der Fall ist. Es ist zu vermuten, dass beauftragte Verwalter häufiger Makler einbinden und nicht selbst die Wohnung inserieren, da so der zeitliche Aufwand für die Präsentation der Wohnung und die Auswahl der Mieter stark reduziert wird und die Maklerkosten ohnehin durch den Eigentümer getragen werden.

Abbildung 32

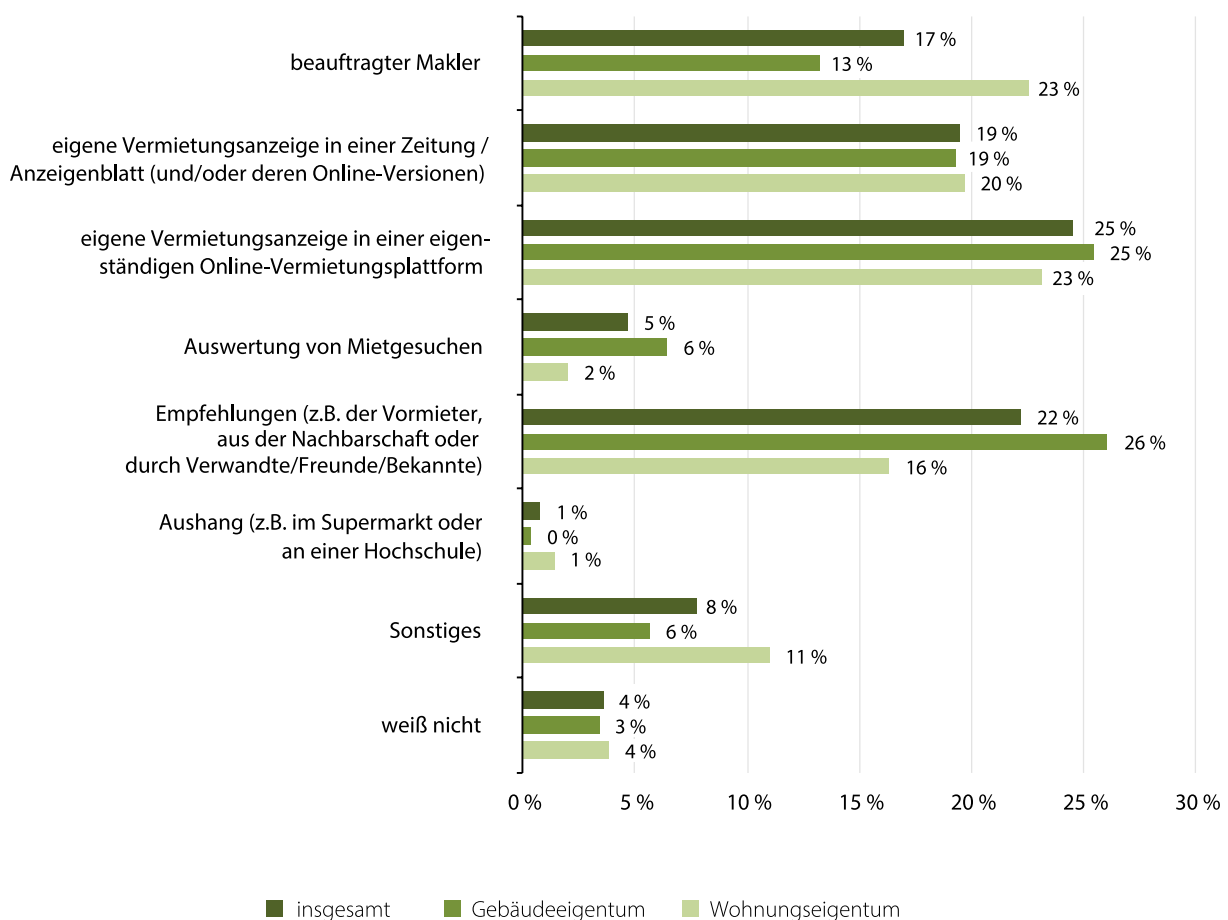
Vertriebswege beim Anbieten von marktüblich vermieteten Wohnungen in ungeteilten Gebäuden mit und ohne beauftragten Verwalter



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

In Anknüpfung an die vorherigen Auswertungen ist in Abbildung 33 dargestellt, auf welchem Weg die Mieter dann tatsächlich gefunden wurden. Mehrfachantworten waren bei dieser Abfrage nicht möglich. Es zeigt sich, dass die eigene Vermietungsanzeige in einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform, Empfehlungen, die eigene Vermietungsanzeige in einer Zeitung/in einem Anzeigenblatt und die Beauftragung eines Maklers zwar in abnehmenden Umfang, jedoch mit 25 bis 17 % zu sehr ähnlichen Anteilen maßgebend waren. Dieses Ergebnis, das die Bedeutung sehr unterschiedlicher Wege und damit auch verschiedener Selektionsmechanismen aufzeigt, unterstreicht die Komplexität bzw. die Hürden bei der Zugänglichkeit von Wohnraum. So dürften soziale Netzwerke oder die Selektionskriterien eines zwischengeschalteten Maklers von zentraler Bedeutung für die Anmietung von Wohnraum in diesem Segment sein. In einer zusätzlichen Auswertung wurde untersucht, ob sich das Mietniveau von marktüblich vermieteten Wohnungen bei Vertragsabschluss in Abhängigkeit davon unterscheidet, wie der Mieter letztlich gefunden wurde. Bei Mietwohnungen, bei der Empfehlungen für die Mieterfindung maßgebend waren, lag die durchschnittliche Nettomiete bei 7,12 Euro pro Quadratmeter, bei den sonstigen Mietwohnungen bei 8,15 Euro pro Quadratmeter. Daher ist davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Selektionsmechanismen auch auf die Zugänglichkeit von günstigeren Wohnungen auswirken.

Abbildung 33
Findung der Mieter von marktüblich vermieteten Wohnungen



Quelle: Berechnungen IWU

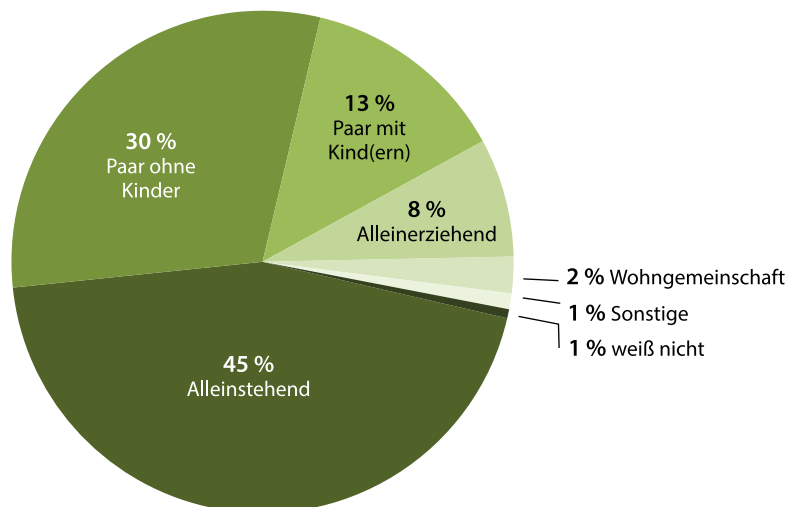
Nachfolgend wird dargestellt, welche Haushaltsstruktur die ausgewählten und in marktüblich vermieteten Wohnungen lebenden Mieter bei Einzug in diese Wohnungen laut Einschätzung der befragten Privateigentümer aufweisen. Es ist zu beachten, dass es sich lediglich um Einschätzungen der vermietenden Privateigentümer handelt und die Informationen nicht direkt bei den Mieterhaushalten abgefragt wurden, sodass eine größere Unsicherheit bei den Befragungsergebnissen zur Haushaltsstruktur besteht. Während Vermieter über die Anzahl der Personen zu informieren sind, um die Betriebskostenabrechnung korrekt zu erstellen, ist der Haushaltstypus für den Vermieter nicht zwingend ersichtlich. Dies gilt auch für den beruflichen Status und einen ggf. bestehenden Migrationshintergrund des mieterseitigen Hauptansprechpartners, für den die entsprechenden Informationen im Rahmen der Privateigentümergefragung abgefragt wurden.

Gemäß den Angaben der befragten Privateigentümer waren 45 % der Haushalte alleinstehend, was etwas über dem Wert für Alleinstehende in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern laut Mikrozensus 2022 liegt (41 %).²⁹ Aufgrund abweichender Kategorien ist ein weiterer systematischer Abgleich mit dieser Datenquelle nicht möglich. Laut Mikrozensus 2022 sind 69 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern an Haushalte ohne Kinder vermietet. Der entsprechend summierte Wert im Segment der Privateigentümer fällt im Vergleich damit etwas höher aus (insgesamt 77 % für alleinstehend, Paar ohne Kinder und Wohngemeinschaft).

²⁹ Bei diesem Vergleich ist einschränkend zu beachten, dass im Mikrozensus alle Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden und die aktuelle Haushaltsstruktur (und nicht die Haushaltsstruktur bei Einzug) erhoben wird.

Abbildung 34

Haushaltsstruktur der ausgewählten und in marktüblich vermieteten Wohnungen lebenden Mieter



Quelle: Berechnungen IWU

In Tabelle 18 ist dargestellt, welchen beruflichen Status die Hauptansprechperson der Mietparteien zum Zeitpunkt der Neuvermietung laut Einschätzung der befragten Privateigentümer hatte. In der Tabelle wird nach Baujahresklassen differenziert und je Klasse der Anteil der entsprechenden Berufsgruppe dargestellt. Hier zeigen sich einige auffällige Muster. So sind Haushalte, bei denen die Hauptansprechperson zum Zeitpunkt der Vermietung arbeitslos war, in der Baujahresklasse ab 2005 nur noch marginal vertreten, obwohl sie insgesamt 7 % der Haushalte ausmachen. Die Anmietung von neuem Wohnraum im freifinanzierten Segment ist folglich für diese Gruppe kaum möglich, was sicherlich auch auf die kostenbegrenzenden Regelungen zur Übernahme von Unterkunftskosten im Sozialgesetzbuch II zurückzuführen ist. Haushalte, bei denen die Hauptansprechperson bei Anmietung bereits im Ruhestand war, weisen wiederum einen auffällig hohen Anteil bei der Baujahresklasse ab 2005 auf, während die Anteile bei den ältesten Baujahresklassen geringer ausfallen. Hier ist zu vermuten, dass diese Mietergruppe eine verstärkte Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen zeigt, die insbesondere bei den jüngeren Baujahresklassen vorzufinden sind. Haushalte, bei denen die Hauptansprechperson in Ausbildung ist, ballen sich wiederum in den älteren Baujahresklassen von 1919 bis 1968, die im unsanierten Zustand zumeist relativ günstig vermietet werden.

Tabelle 18

Baujahr der ausgewählten marktüblich vermieteten Wohnung in Abhängigkeit des überwiegenden beruflichen Status des ausgewählten Mieters

	erwerbstätig	arbeitslos	im Ruhestand	in der Ausbildung (auch im Studium)	kein Verwalter bestellt	insgesamt
bis 1918	76 %	8 %	7 %	7 %	2 %	100 %
1919 bis 1948	70 %	9 %	8 %	12 %	1 %	100 %
1949 bis 1957	81 %	2 %	5 %	10 %	3 %	100 %
1958 bis 1968	74 %	4 %	9 %	13 %	0 %	100 %
1969 bis 1978	78 %	4 %	11 %	6 %	1 %	100 %
1979 bis 1989	78 %	2 %	8 %	1 %	10 %	100 %
1990 bis 2004	65 %	9 %	10 %	10 %	6 %	100 %
ab 2005	83 %	0 %	15 %	2 %	0 %	100 %
insgesamt	73 %	7 %	10 %	8 %	3 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Schließlich soll noch der Migrationshintergrund als Merkmal der ausgewählten Mieter betrachtet werden. Die befragten Privateigentümer sollten angeben, ob die Hauptansprechperson einen Migrationshintergrund hat. Zu beachten ist hierbei, dass die Privateigentümer bei der Beantwortung der entsprechenden Frage sich in der Regel lediglich auf eine Vermutung über den Migrationshintergrund der Hauptansprechperson stützen konnten. Insgesamt haben (hochgerechnet) 79 % der Befragten angegeben, dass vermutlich kein Migrationshintergrund bei der Hauptansprechperson gegeben ist. Bei kleinen Gebäuden mit bis zu 6 Wohnungen fällt dieser Anteil mit 83 % etwas höher aus, bei größeren Gebäuden mit 76 % etwas geringer. Laut Mikrozensus 2022 haben 63 % aller Haushalte in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern keinen Migrationshintergrund. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass dieser Wert sämtliche Haushaltsmitglieder beinhaltet, sodass die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist. Aufgrund der Schwierigkeiten von Haushalten mit Migrationshintergrund bei der Anmietung von Wohnraum ist zu vermuten, dass bei Haushaltskonstellationen, bei den nur ein Teil der Haushaltsmitglieder einen Migrationshintergrund aufweist, eine Person ohne Migrationshintergrund als Hauptansprechperson fungiert. Zudem ist davon auszugehen, dass der Migrationshintergrund durch die befragten Privateigentümer eher unterschätzt wird, da sich der Migrationshintergrund nicht immer unmittelbar erkennen lässt. Insofern sollte der tatsächliche Anteil der Fälle ohne Migrationshintergrund auf Haushaltsebene geringer als 79 % ausfallen.

Tabelle 19

Gebäudegröße der ausgewählten marktüblich vermieteten Wohnung in Abhängigkeit davon, ob der Mieter nach der Einschätzung des befragten Eigentümers einen Migrationshintergrund hat

	kein Migrationshintergrund	Migrationshintergrund	weiß nicht	insgesamt
bis 6	83 %	14 %	3 %	100 %
7 und mehr	76 %	21 %	3 %	100 %
insgesamt	79 %	17 %	4 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

6.3 Festlegung der Miethöhe und Mieterhöhungsverhalten

Im Folgenden werden Auswertungen präsentiert, die sich auf die Festlegung der Miethöhe bei der erstmaligen Vermietung von Wohnraum, bei der Wiedervermietung sowie bei Mieterhöhungen in laufenden Verträgen beziehen. Dabei werden jedoch nur marktüblich vermietete Wohnungen und Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung (Staffel- oder Indexmiete) berücksichtigt, um verzerrende Effekte zu vermeiden.

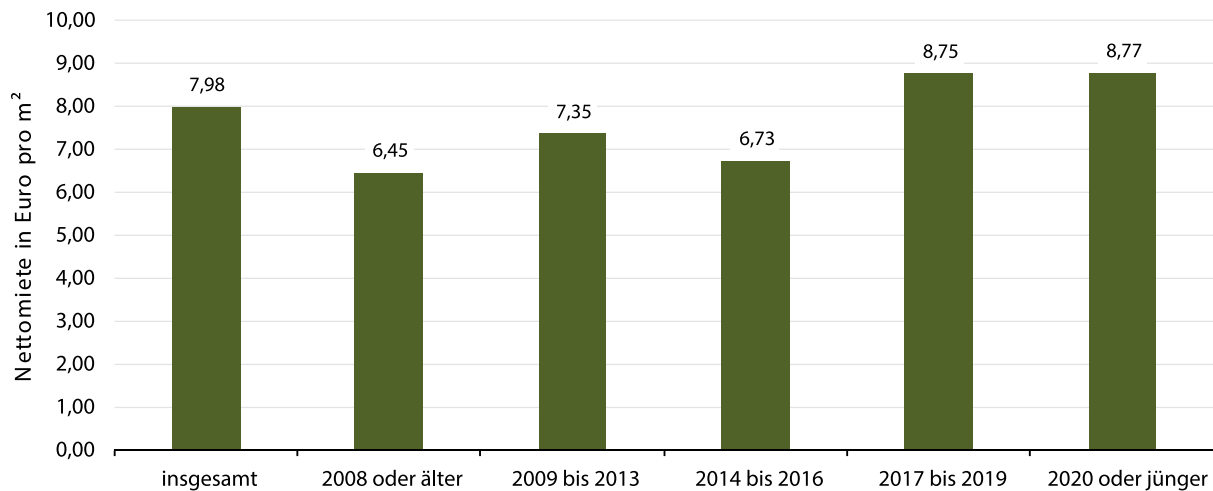
Miethöhe

Zunächst wird darauf eingegangen, welches Niveau die aktuelle Miethöhe hat. Neben qualitativen Wohnwertmerkmalen, wie sie bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, sind zwei Bedingungen besonders prägend: der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie die Anspannung des lokalen Wohnungsmarkts.

In Abbildung 35 ist die durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen mit einer Differenzierung des Vertragsbeginns dargestellt. Erwartungsgemäß steigt das Niveau mit einem jüngeren Vertragsbeginn tendenziell an, jedoch fällt der Wert für Wohnungen mit Vertragsbeginn im Jahr 2014 bis 2016 etwas niedriger und im Jahr 2017 bis 2019 etwas höher als bei einer synchronen Steigerung aus. Hier ist zu beachten, dass das Mietniveau in laufenden Verträgen selten und mitunter gar nicht angepasst wird (vgl. hierzu die Ausführungen weiter unten).

Abbildung 35

Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsbeginn

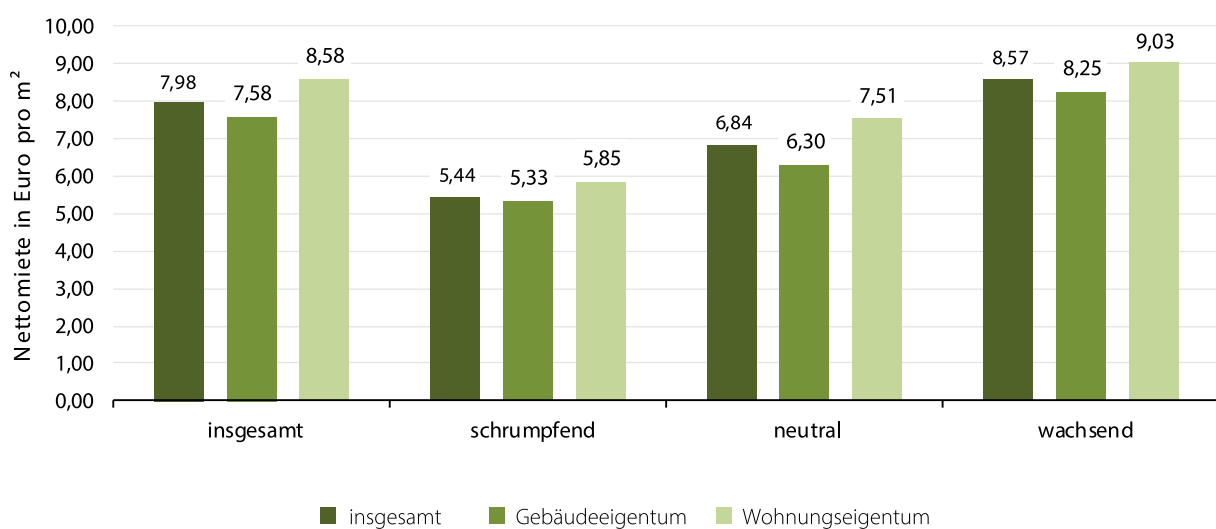


Quelle: Berechnungen IWU

In Abbildung 36 ist die durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen differenziert anhand der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt dargestellt (vgl. Fußnote 9). Zudem werden die Werte nach Gebäude- und Wohnungseigentum unterschieden. Auch hier ist erwartungsgemäß in den wachsenden Kommunen ein höheres Nettomietenniveau als in den neutralen und insbesondere schrumpfenden Kommunen festzustellen. Auffällig ist, dass in allen Gemeindetypen zwischen den Mietwohnungen der Gebäudeeigentümer und der Wohnungseigentümer ein zum Teil deutlicher Mietniveauunterschied festzustellen ist. Dies ist möglicherweise auf das unterschiedliche Baualter zurückzuführen. Unterteilte Gebäude sind im Mittel deutlich älter als geteilte Gebäude (vgl. Kapitel 4.1, insbesondere Abbildung 7).

Abbildung 36

Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit von der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt



Quelle: Berechnungen IWU

Informationsgrundlagen bei Erstvermietung, Wiedervermietung und Mieterhöhung

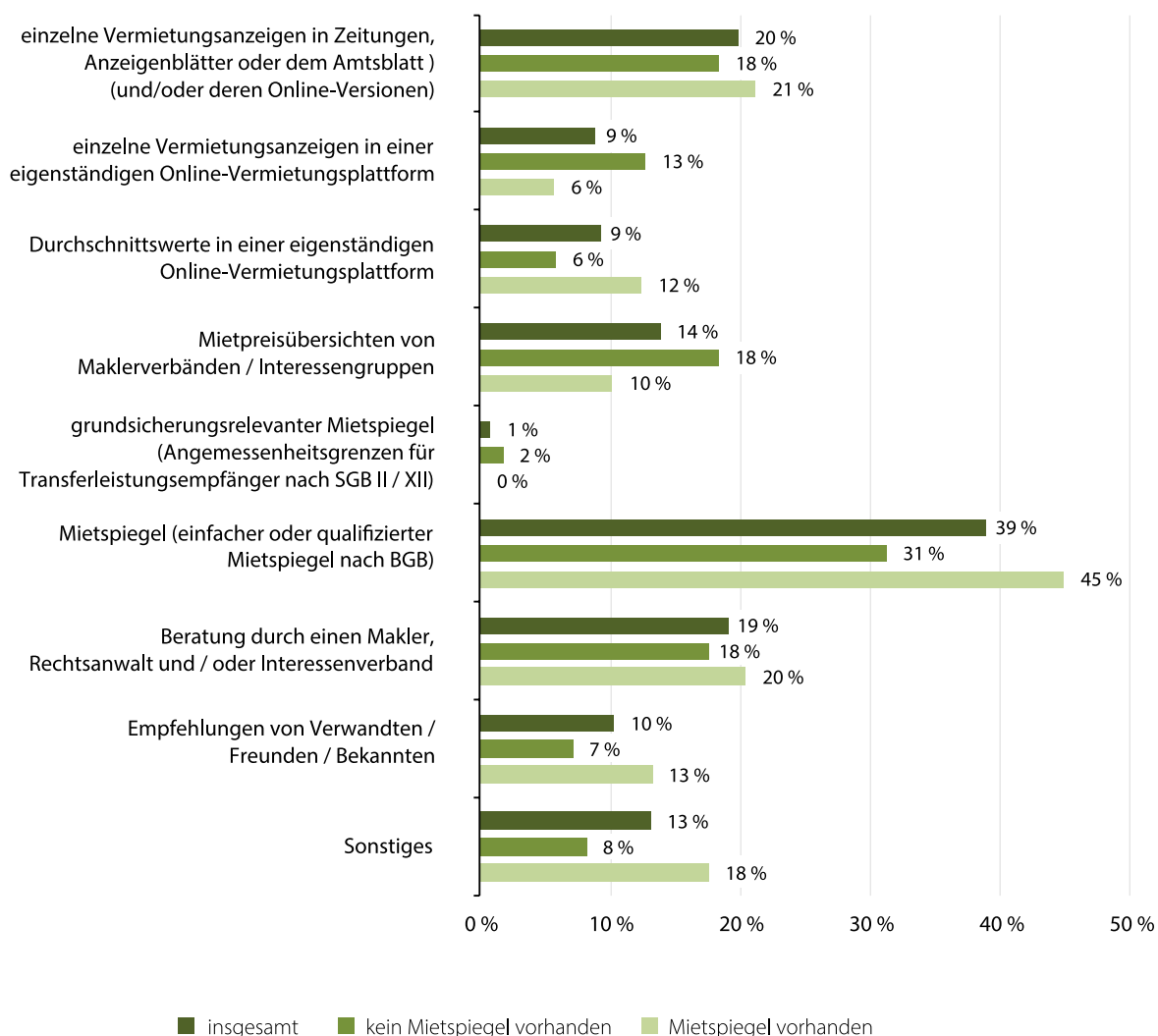
Zunächst wird darauf eingegangen, auf welchen Informationsgrundlagen die Privateigentümer die Festlegung der Miethöhe stützen. Da (qualifizierten) Mietspiegeln in diesem Kontext eine zentrale Orientierungsfunktion zugeschrieben wird und diese mietrechtlich zum Teil maßgebend sind, wird bei den folgenden Auswertungen danach unterschieden, ob ein Mietspiegel in der Gemeinde der vermieteten Wohnung vorliegt. Zu beachten ist, dass die verwendete Information zum Vorhandensein eines (qualifizierten oder einfachen) Mietspiegels auf den Stichtag 01.01.2022 abstellt, was nicht ausschließt, dass bei der ursprünglichen Festlegung der Miete eine Abweichung vom aktuellen Status vorlag.

In Abbildung 37 sind die Befragungsergebnisse für den Fall der Erstvermietung dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass Mehrfachantworten möglich waren, da die Festlegung der Miete unter Beachtung mehrerer Informationsgrundlagen möglich ist. Bei insgesamt 39 % der vermieteten Wohnungen orientierte sich die Festlegung der Miete an einem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Gemäß der Befragungsergebnisse war dies auch bei 31 % der Mietwohnungen der Fall, bei denen in der entsprechenden Gemeinde aktuell kein Mietspiegel vorliegt. Dies kann inhaltlich auf zwei Konstellationen zurückgeführt werden: Zum einen könnte es sein, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung ein Mietspiegel vorlag, dies aber derzeit nicht mehr Fall ist. Zum anderen könnte hier maßgeblich sein, dass in der Vermietungspraxis häufig auf Mietspiegelwerte einer naheliegenden Gemeinde zurückgegriffen wird, wenn in der eigentlich relevanten Gemeinde kein Mietspiegel vorliegt. Dies ist vermutlich insbesondere im Kontext von Nachbargemeinden einer Großstadt häufiger zu beobachten.

Die Orientierung an Mietspiegeln ist insofern bemerkenswert, da im Kontext von Erstvermietungen die Festlegung der Miete – abgesehen von den Vorgaben zu Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB) – unreguliert ist und somit ein reiner Marktmechanismus möglich ist. Als weitere relevante Informationsquellen sind einzelne Vermietungsanzeigen in Zeitungen, Anzeigenblättern oder dem Amtsblatt sowie die Beratung durch einen Makler, Rechtsanwalt und/oder Interessenverband mit 20 % bzw. 19 % zu nennen. Insgesamt zeigt sich bei der Festlegung im Kontext der Erstvermietung, dass viele verschiedene Informationsgrundlagen zum Tragen kommen, während bei den übrigen Kontexten der Festlegung von Mieten deutlich weniger Informationsgrundlagen relevant werden.

Abbildung 37

Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung erstvermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen die Miete zum Zeitpunkt der Erstvermietung festgelegt wurde



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Die entsprechenden Anteile für wiedervermietete Wohnungen sind in Abbildung 38 dargestellt. Hier zeigt sich, dass die Orientierung an der Miete des vorherigen Mietverhältnisses mit insgesamt 51 % die am häufigsten genannte Grundlage für die Festlegung der Miete ist. Dies gilt insbesondere für Konstellationen, bei denen kein Mietspiegel vorliegt (64 % der entsprechenden Fälle), ist jedoch auch bei Vorliegen eines Mietspiegels relativ häufig eine maßgebliche Orientierung (40 % der entsprechenden Fälle). Als zweitwichtigste Informationsgrundlage werden Mietspiegel genannt (insgesamt 41 %). Bei Vorliegen eines Mietspiegels in der entsprechenden Gemeinde war der Mietspiegel in 60 % der wiedervermieteten Wohnungen maßgeblich. Hier ist zu beachten, dass bei Wiedervermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete, die durch einen Mietspiegel ermittelt werden kann, nur in Gemeinden maßgebend ist, die unter die sogenannte Mietpreisbremse fallen. Die übrigen Informationsgrundlagen weisen allesamt Insgesamt-Anteile von bis zu 11 % auf und sind somit von deutlich geringerer Bedeutung.

Abbildung 38

Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung wiedervermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen die Miete zum Zeitpunkt der Neuvermietung festgelegt wurde

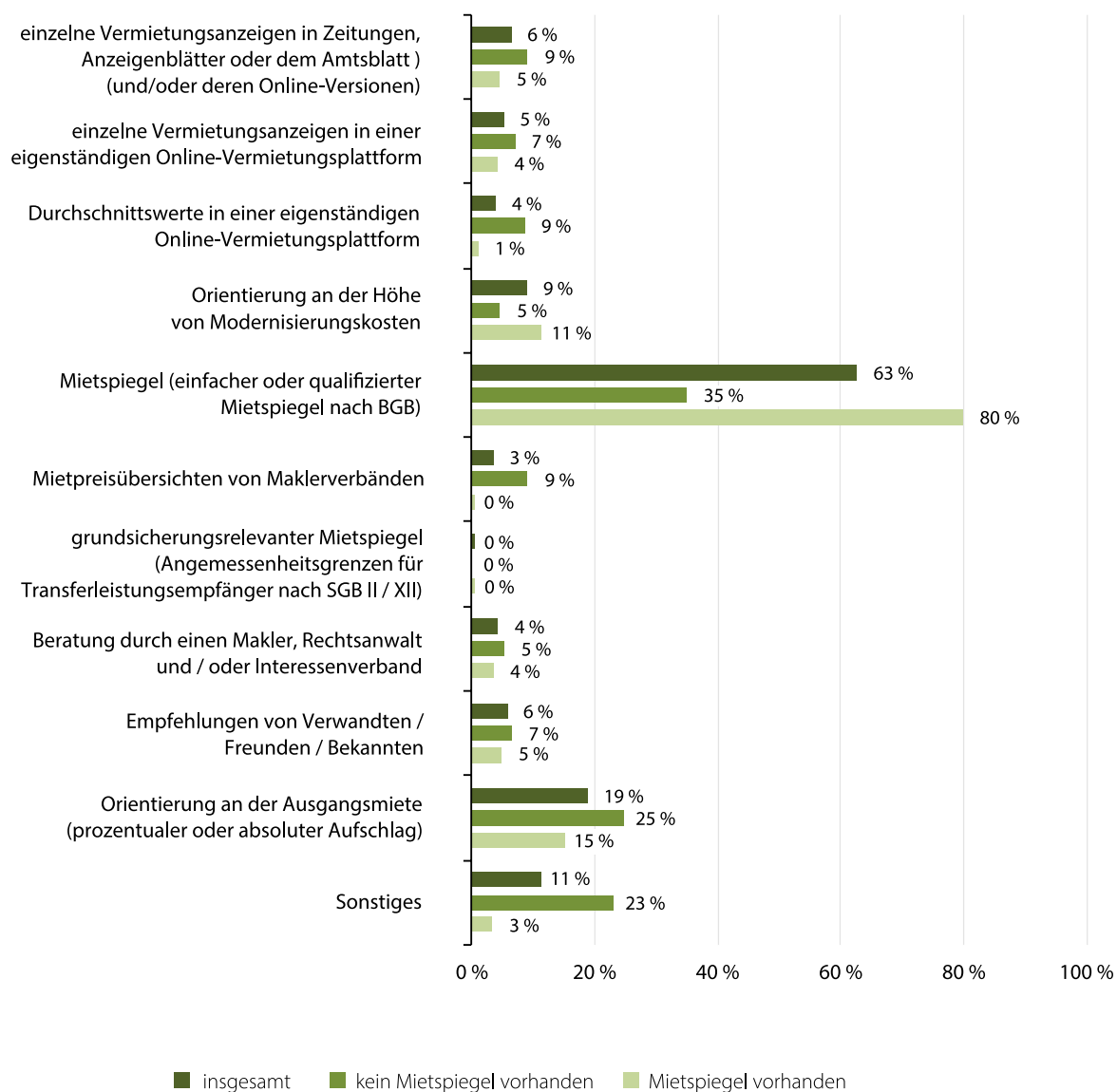


Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

In Abbildung 39 sind die Auswertungsergebnisse für die Festlegung der Miete bei Mieterhöhungen in laufenden Verträgen dargestellt. Hier zeigt sich die besondere Bedeutung der Mietspiegel. Bei 80 % der vermieteten Wohnungen, die in einer Gemeinde mit Mietspiegel liegen, wurde die Mieterhöhung anhand des Mietspiegels festgelegt. Die übrigen Informationsgrundlagen spielen nur eine geringe Rolle, wobei die Orientierung an der Ausgangsmiete – in Form eines prozentualen oder absoluten Aufschlags – bei insgesamt 19 % der Mietwohnungen als maßgebliche Grundlage genannt wurde.

Abbildung 39

Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung vermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen eine vorgenommene Mieterhöhung festgelegt wurde



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Spezifische Regelungen zur zukünftigen Mieterhöhung

Neben den rechtlich vorgesehenen Mieterhöhungsformen nach § 557 BGB (freiwillige Vereinbarung), § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) und § 559 BGB (Modernisierungumlage) gibt es noch die Möglichkeit, Staffelmietverträge nach § 557a BGB oder Indexmietverträge nach § 557b BGB abzuschließen. Bei Staffelmieten werden zukünftige Mieterhöhungen in konkreten Geldbeträgen vertraglich festgelegt. Bei Indexmieten hingegen ist die Miete an den vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Ferner kann in selteneren Fällen die Mieterhöhung auch vertraglich oder gesetzlich ausgeschlossen sein.

Gemäß Tabelle 20 weisen insgesamt 86 % aller marktüblich vermieteten Mietwohnungen keine spezifische Regelung auf, während Staffelmieten mit 6 % und Indexmieten mit 7 % sehr ähnliche Anteile auf eher niedrigem Niveau ausmachen. Vertraglich oder gesetzlich ausgeschlossene Mieterhöhung kommen nur bei einem sehr marginalen Anteil (gerundet bei 0 %) vor. Bei einer Differenzierung der Auswertung nach dem überwiegenden beruflichen Status der befragten Privateigentümer zeichnen sich jedoch deutliche Unterschiede ab. So kommen bei Selbstständigen bzw. Freiberuflern Indexmietverhältnisse mit 17 % deutlich häufiger als bei den übrigen Berufsgruppen vor. Dementsprechend ist der Anteil der Mietverhältnisse ohne spezifische Regelung geringer. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass diese Berufsgruppe mit dem Verbraucherpreisindex und seiner Entwicklung stärker vertraut ist als andere Berufsgruppen. Bei den Arbeitern, Angestellten und Beamten sind Indexmieten mit 6 % der Fälle etwas häufiger als Staffelmieten (3 %), während bei den Rentnern und Pensionären Staffelmieten mit 6 % der Fälle etwas häufiger als Indexmieten vorkommen (2 %).

Tabelle 20

Marktüblich vermietete Wohnung nach dem überwiegenden beruflichen Status des Befragten und in Abhängigkeit davon, welche spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag enthalten ist

	keine spezifische Regelung	Staffel- miete	Index- miete	Mieterhöhung vertraglich oder gesetzlich ausgeschlossen	insgesamt
Selbstständige/Freiberufler	78 %	4 %	17 %	2 %	100 %
Arbeiter/Angestellte/Beamte	90 %	3 %	6 %	0 %	100 %
Rentner/Pensionäre	91 %	6 %	2 %	0 %	100 %
sonstiger Status	96 %	0 %	4 %	0 %	100 %
insgesamt	86 %	6 %	7 %	0 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Neben dem beruflichen Status des Befragten ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein relevanter Aspekt. In Tabelle 21 sind die entsprechenden Anteile differenziert nach Abschlussjahr des Mietvertrags dargestellt. Hier zeigt sich ein prägnantes Muster, wonach bis zum Jahr 2020 der Anteil der Mietverhältnisse ohne spezifische Regelung mit 91 bzw. 92 % sehr hoch war und Staffel- und Indexmieten in Summe etwa 7 bis 9 % ausgemacht haben. Bei den Mietverhältnissen, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurden, lässt sich mit einem Anteil von 18 % ein sehr starker Anstieg bei den Indexmieten feststellen. Im Folgejahr ist der Anteil wieder gesunken, bewegt sich jedoch mit 10 % noch deutlich über dem Niveau vor dem Jahr 2021. Der sprunghafte Anstieg erfolgt zeitgleich mit dem Anstieg des Verbraucherpreisindex im Jahr 2021, dessen Steigerungsrate einen Wert von 4,9 % im Dezember 2021 erreichte. Im Oktober bzw. November 2022 erreichte der Verbraucherpreisindex mit 8,8 % ein Hoch und liegt seit Anfang 2024 wieder unter 3 %. Offensichtlich stellte der Beginn der Entwicklung des Verbraucherpreisindex einen Impuls für die Privateigentümer zur Umstellung der Verträge dar, wenngleich davon auszugehen war, dass die Veränderungsraten des Verbraucherpreisindex nur für einen Übergangszeitraum ein solch hohes Niveau erreichen würde.

Tabelle 21

Marktüblich vermietete Wohnung nach dem Abschlussjahr des Mietvertrags und in Abhängigkeit davon, welche spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag enthalten ist

	keine spezifische Regelung	Staffel- miete	Index- miete	Mieterhöhung vertraglich oder gesetzlich ausgeschlossen	insgesamt
vor 2019	91 %	4 %	5 %	0 %	100 %
2019	91 %	6 %	1 %	2 %	100 %
2020	92 %	4 %	4 %	0 %	100 %
2021	75 %	6 %	18 %	0 %	100 %
2022	81 %	9 %	10 %	0 %	100 %
insgesamt	86 %	6 %	7 %	0 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Anteil der Wohnungen mit Mieterhöhungen

In Tabelle 22 ist ausgewiesen, bei wie vielen Mietverhältnissen nach Abschluss des Mietvertrags schon einmal die Nettomiete erhöht wurde. Dabei wurden nur marktüblich vermietete Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung berücksichtigt, d. h. insbesondere keine Staffel- oder Indexmietverträge. Bei insgesamt 75 % der Mietverhältnisse wurde die Miete noch nicht erhöht. Da dies aber vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abhängig ist, wurden bei der Auswertung fünf Zeiträume unterschieden. Die Verträge, die erst 2020 oder später abgeschlossen wurden, wurden mit 2 % nur in sehr wenigen Fällen angepasst. Bei den Verträgen, die 2017 bis 2019, abgeschlossen wurden, steigt der Anteil mit 6 % nur geringfügig an. Bei den Mietwohnungen mit Vertragsabschluss in den Jahren 2014 bis 2016 liegt der Anteil mit 26 % substantiell höher, bei den Mietwohnungen mit Vertragsabschluss in den Jahren 2009 bis 2013 bzw. bis 2008 ist der Anteil mit 71 % bzw. 64 % hingegen sehr viel höher, jedoch ist mit 29 % bzw. 36 % der Verträge ein substantieller Anteil nach wie vor ohne Mieterhöhung.

Tabelle 22

Marktüblich vermietete Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag nach dem Mietvertragsabschlussjahr und in Abhängigkeit davon, ob nach Abschluss des Mietvertrags schon einmal die Nettomiete erhöht wurde

	nein	ja	insgesamt
2020 oder später	98 %	2 %	100%
2017 bis 2019	94 %	6 %	100%
2014 bis 2016	74 %	26 %	100%
2009 bis 2013	29 %	71 %	100%
2008 oder älter	36 %	64 %	100%
insgesamt	75 %	25 %	100%

Quelle: Berechnungen IWU

Im Rahmen einer zusätzlichen Auswertung wurde ermittelt, dass bei 12 % der Mietwohnungen innerhalb des Zeitraums 2019 bis 2021 die Nettomiete erhöht wurde.³⁰ Der entsprechende Vergleichswert, der im Rahmen der Befragung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen erhoben wurde, liegt mit insgesamt 53 % substantiell höher. Zusätzlich wurde die Frequenz der Mieterhöhungen ermittelt. Auch bei dieser Auswertung wurden nur marktüblich vermietete Wohnungen berücksichtigt, bei denen keine spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag vereinbart wurde. Zudem wurden nur die Mietverhältnisse berücksichtigt, bei denen mindestens einmal die Miete erhöht wurde. Im Ergebnis war festzustellen, dass Gebäude- und Wohnungseigentümer insgesamt betrachtet durchschnittlich 0,13 Mal pro Jahr die Miete erhöht wird, d. h. alle 7 bis 8 Jahre eine Mieterhöhung erfolgte. Bei den Gebäudeeigentümern ist der Wert mit 0,15 etwas höher, bei den Wohnungseigentümern mit 0,11 niedriger. Somit bestätigt sich das Bild, wonach Privateigentümer eher selten die Miete in laufenden Verträgen erhöhen.

Rechtsgrundlagen für Mieterhöhungen

Im Folgenden wird darauf eingegangen, auf welche Rechtsgrundlage Mieterhöhungen gestützt wurden. Insgesamt zeigt sich zwar, dass Mieterhöhungen, die mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB begründet wurden, mit 50 % der Mietwohnungen mit Mieterhöhung den größten Anteil ausmachen. Mit 42 % fällt der Anteil der Mieterhöhungen, die einvernehmlich (d. h. nach § 557 BGB) festgelegt wurden, jedoch fast genauso hoch aus. Dies ist in zweierlei Hinsicht bemerkenswert. Zum einen ist die letztgenannte Mieterhöhungsform bei der Gruppe der Privateigentümer von sehr großer Bedeutung, während sie bei anderen Gruppen, etwa den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, keinerlei Relevanz hat (vgl. Krapp et al. 2024). Zum anderen impliziert dieser rechtliche Weg, dass die vereinbarte Miethöhe unter, aber auch über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Ergänzend konnte bei einer gesonderten Auswertung festgestellt werden, dass der Anteil der Mieterhöhungen nach § 557 BGB bei Vorliegen eines Mietspiegels etwas geringer als beim Fehlen eines Mietspiegels ausfällt (37 % bzw. 50 %). Dies deutet darauf hin, dass Privateigentümer beim Fehlen eines Mietspiegels aufgrund fehlender Begründungsmittel zur einvernehmlichen Mieterhöhungslösung wechseln. Zudem konnte festgestellt werden, dass die durchschnittliche prozentuale Mieterhöhung nach § 557 BGB in Kontexten mit oder ohne Mietspiegel ein sehr ähnliches Niveau erreichte (8 % bzw. 9 %), sodass das Erhöhungsniveau bei einvernehmlichen Mieterhöhungen unabhängig vom Vorhandensein eines Mietspiegels erscheint. Eine mietrechtliche Umgehungsstrategie ist somit nicht zu erkennen.

Im Vergleich zwischen der Gruppe der Gebäude- und der der Wohnungseigentümer zeigt sich, dass der Anteil der Mieterhöhungen, die mit der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB begründet wurden, variiert. Während der Anteil bei den Gebäudeeigentümern 11 % ausmacht, liegt der Wert bei den Wohnungseigentümern lediglich bei 3 %. Dies ist primär auf die unterschiedlichen Modernisierungsaktivitäten der beiden Gruppen zurückzuführen (vgl. Kapitel 7).

³⁰ Da im Fragebogen nur nach der letzten Mieterhöhung gefragt wurde, nicht aber nach vorangegangenen Mieterhöhungen, wurden Fälle mit einer Mieterhöhung im Jahr 2022 ausgeschlossen, da hier unklar ist, ob zwischen 2019 und 2021 die Miete erhöht wurde.

Tabelle 23

Marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag, bei denen die Nettomiete erhöht wurde, nach der Begründung der Mieterhöhung

	Gebäude- eigentum	Wohnungs- eigentum	insgesamt
einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt	40 %	44 %	42 %
mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (§ 558 BGB)	49 %	53 %	50 %
mit der Umlage von Modernisierungskosten begründet (§ 559 BGB)	11 %	3 %	8 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Es ist zu beachten, dass die Wahl einer Rechtsgrundlage für die Realisierung einer Mieterhöhung nicht eng an den Anlass einer inflationären Teuerung oder einer Modernisierungsmaßnahme gekoppelt sein muss. Der Auswertung in Tabelle 24 ist zu entnehmen, dass ein substanzieller Teil der Mieterhöhungen, bei denen eine energetischen Modernisierung Anlass für die Mieterhöhung war, nicht über eine Umlage der Modernisierungskosten begründet wurde, sondern bei 23 % einvernehmlich nach § 557 BGB vereinbart und bei 14 % als Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB begründet wurde. Bei nicht energetischen Modernisierungen verschiebt sich der Anteil der Mieterhöhungen noch weiter zugunsten der einvernehmlichen Festlegung (41 %). Dass bei einem substanziellen Anteil der Modernisierungen die Mieterhöhung nicht über den Weg der Umlage realisiert wird, ist vermutlich auf die entsprechenden Nachweispflichten zurückzuführen und könnte neben der erhöhten Komplexität im Vergleich zu anderen Mieterhöhungen darauf hindeuten, dass bei einem Teil der Modernisierungen entsprechende Kostenbelege nicht vorliegen.

Tabelle 24

Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit vom Mieterhöhungsanlass

	einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt	mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (§ 558 BGB)	mit der Umlage von Modernisierungs- kosten begründet (§ 559 BGB)	insgesamt
Anpassung an das örtliche Mietpreisniveau	41 %	58 %	1 %	100 %
Energetische Modernisierungsmaßnahmen	23 %	14 %	63 %	100 %
Andere Modernisierungsmaßnahmen	41 %	7 %	52 %	100 %
Sonstige Anlässe	44 %	56 %	0 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

In Tabelle 25 wird die Begründung der Mieterhöhung in Abhängigkeit vom Wohnort des Befragten dargestellt. Es ist ersichtlich, dass Privateigentümer, die wie die von der anvisierten Mieterhöhung betroffenen Mieter im gleichen Gebäude wohnen, deutlich häufiger den Weg der einvernehmlichen Festlegung der Mieterhöhung wählen. Dies auf die besondere Nähe zurückzuführen, die einer möglichst konfliktfreie Vermietung besondere Bedeutung zukommen lässt.

Tabelle 25

Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag nach der Begründung der Mieterhöhung in Abhängigkeit vom Wohnort des Befragten

	einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt	mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (§ 558 BGB)	mit der Umlage von Modernisierungskosten begründet (§ 559 BGB)	insgesamt
gleiches Gebäude	71 %	26 %	4 %	100 %
nicht gleiches Gebäude, aber gleiche Stadt/Gemeinde	42 %	51 %	7 %	100 %
andere Stadt/Gemeinde	40 %	51 %	9 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Niveau der Mieterhöhungen

Im Folgenden wird auf das Niveau der Mieterhöhungsbeträge bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Mieterhöhungsregelungen eingegangen. Auch hier wird zwischen den unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, auf denen sich die Mieterhöhungen stützen, unterschieden. Zudem wird zwischen Mietwohnungen von Gebäudeeigentümern und Wohnungseigentümern unterschieden. Bei den einvernehmlichen Mieterhöhungen ist das absolute Niveau der Erhöhung wie auch die Relation des Mieterhöhungsbetrags zur vorherigen Miethöhe bei den beiden Befragtengruppen ähnlich (vgl. Tabelle 26).

Bei den Mieterhöhungen, die mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet werden, sind sowohl absolut als auch relativ betrachtet deutliche Unterschiede zwischen den Mietwohnungen der Gebäude- und Wohnungseigentümer festzustellen. Auch hier ist davon auszugehen, dass die Unterschiede auf die tendenziell divergierenden Lagequalitäten zurückzuführen sind. So ist im Mietspiegelkontext die Ausweisung zentraler Lagen Ausdruck einer gesonderten Preisentwicklung, die unter anderem auf infrastrukturelle Vorteile bzw. Erreichbarkeit und zusätzliche Nachfragegruppen zurückzuführen sind.

Hinsichtlich der Umlage von Modernisierungskosten ist wiederum festzustellen, dass der absolute Erhöhungsbetrag bei den Mietwohnungen der beiden Befragtengruppen nahezu identisch ausfällt, was sehr ähnliche Investitionskosten pro Wohnung nahelegt. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein substanzieller Teil der Modernisierungen nicht auf Grundlage von § 559 BGB umgelegt wird, sondern die Mieterhöhung über die beiden anderen Rechtsgrundlagen realisiert wird.

Tabelle 26

Durchschnittliche Mieterhöhung pro Quadratmeter bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit von der Begründung der Mieterhöhung

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt	0,56 €	8,7 %	0,51 €	7,5 %	0,54 €	8,2 %
mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (§ 558 BGB)	0,57 €	9,7 %	0,90 €	14,6 %	0,71 €	11,8 %
mit der Umlage von Modernisierungskosten begründet (§ 559 BGB)	0,52 €	9,7 %	0,51 €	7,7 %	0,52 €	9,3 %
insgesamt	0,56 €	9,3 %	0,72 €	11,4 %	0,63 €	10,2 %

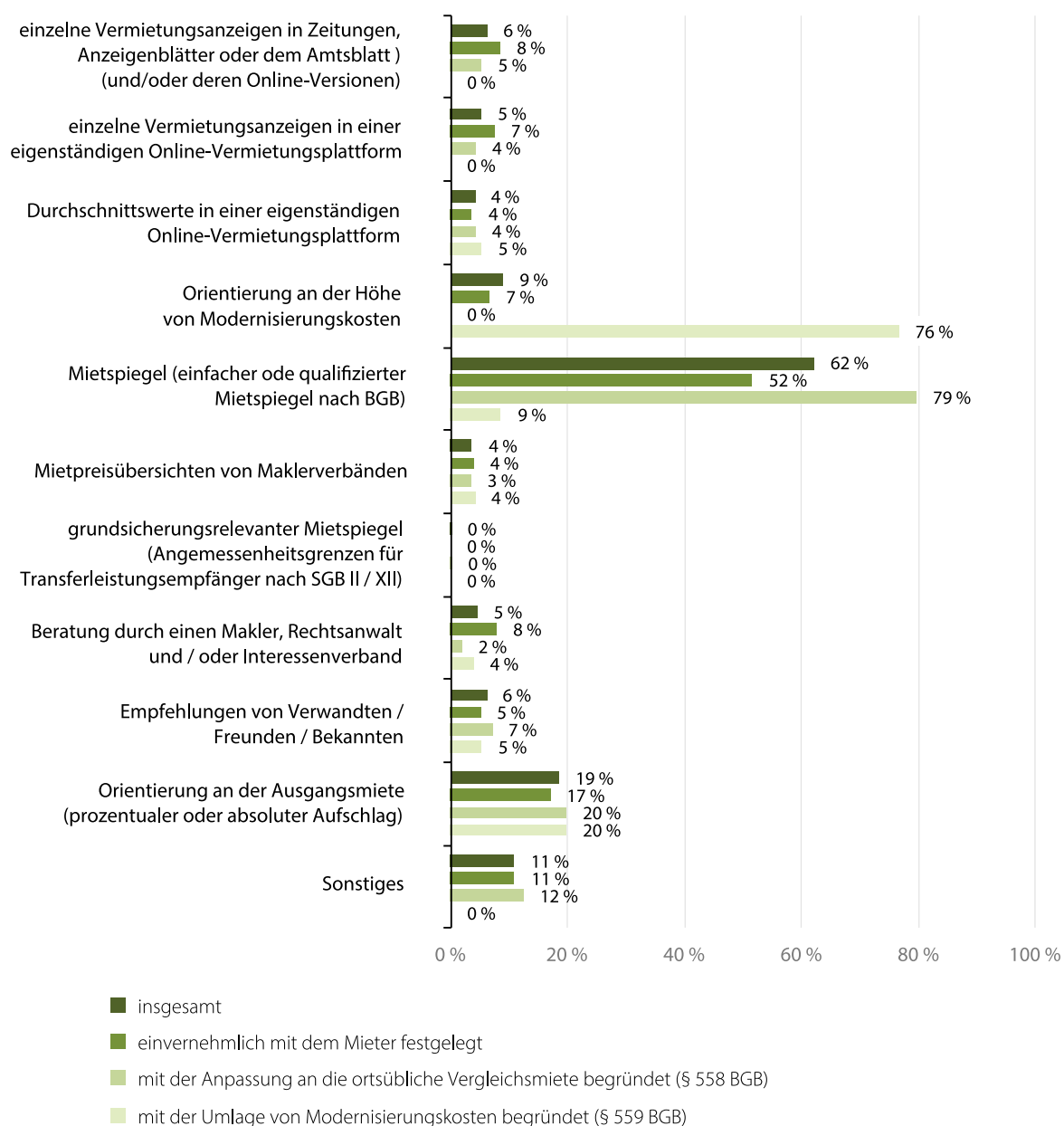
Quelle: Berechnungen IWU

Die befragten Privateigentümer sollten angeben, auf welcher Informationsgrundlage sie den Mieterhöhungsbetrag bei der letzten Mieterhöhung festgelegt haben. Die entsprechenden Auswertungsergebnisse sind in Abbildung 40 enthalten, wobei nach rechtlicher Grundlage unterschieden wurde.

Bei den einvernehmlichen Mieterhöhungen dominiert mit 52 Prozent die Orientierung an einem Mietspiegel. Zusätzlich spielt die Orientierung an der vorherigen Miethöhe (17 Prozent) eine prominentere Rolle. Bei den Mieterhöhungen, die mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet wurden, ist die Orientierung an Mietspiegeln mit 79 Prozent in den meisten Fällen leitend. Bemerkenswert sind jedoch auch hier die relativ hohen Werte für die Orientierung an der vorherigen Miete (20 Prozent). Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass bei Fehlen eines Mietspiegels auf anderem Wege die Miethöhe festgelegt werden muss, was jedoch mit 5 bzw. 4 Prozent seltener als erwartet über die Sichtung einzelner Vermietungsanzeigen erfolgt. Hinsichtlich der Festlegung der Höhe der Modernisierungsumlage ist mit 76 Prozent die Orientierung an den Modernisierungskosten erwartungsgemäß von zentraler Bedeutung. Beachtlich ist jedoch, dass selbst bei dieser rechtlichen Begründung auch die Orientierung an der vorherigen Miete (20 Prozent) maßgeblich war. Unklar bleibt in diesem Kontext, ob die weiteren, rechtlich eigentlich nicht relevanten Informationsgrundlagen bei der Festlegung der Modernisierungsumlage aus Unkenntnis der Rechtslage gewählt wurden oder ob diese als weitere Maßstäbe hinzugezogen wurden, um die Angemessenheit der Erhöhung unabhängig vom Anlass bzw. der Rechtsgrundlage zu beurteilen.

Abbildung 40

Informationsgrundlagen zur Festlegung der Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit von der Begründung der Mieterhöhung



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Die Privateigentümer wurden ergänzend gefragt, ob sie nach ihrer Einschätzung die mietrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgeschöpft haben. Gemäß der Auswertungsergebnisse in Tabelle 27 haben insbesondere die Gebäudeeigentümer angegeben, dass sie die Erhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft haben und nur bei 17 % der vermieteten Wohnungen die Möglichkeiten ausgeschöpft wurden. Dieser Wert ist bei den Mietwohnungen der Wohnungseigentümer identisch, jedoch ist bei dieser Befragtengruppe der Anteil der Mietwohnungen, bei denen die Frage nicht beantwortet werden konnte, deutlich höher.

Tabelle 27

Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag danach, ob die mietrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Einschätzung des Befragten ausgeschöpft wurden

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
nein	76 %	50 %	65 %
ja	17 %	17 %	17 %
weiß nicht	7 %	33 %	18 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Vor dem Hintergrund, dass Privateigentümer in laufenden Mietverträgen die Miete verhältnismäßig selten erhöhen, wurde erhoben, wie sich die Nettomiete bei Vertragsbeginn von der Nettomiete zum Ende des vorherigen Mietverhältnisses unterscheidet. Eine entsprechende Auswertung ist in Tabelle 28 enthalten. Dabei wurden unterschiedliche Zeiträume des Vertragsbeginns unterschieden, um die allgemeine Mietenentwicklung der jüngeren Jahre zu berücksichtigen. Bei den Wiedervermietungen, die 2016 oder früher erfolgten, ist ein mittlerer Erhöhungsbetrag von 0,36 Euro bzw. 7 % festzustellen, der sich zwischen den Mietwohnungen der beiden Befragungsgruppen nur sehr geringfügig unterscheidet. Bei den Wiedervermietungen, die zwischen 2017 oder 2019 stattgefunden haben, fällt das Erhöhungsniveau erwartungsgemäß deutlich höher aus und auch hier gibt es nur sehr geringfügige Unterschiede zwischen den Mietwohnungen der Gebäude- und der Wohnungseigentümer. Anders verhält es sich bei den Mietwohnungen, die seit 2020 wiedervermietet wurden. Hier fällt der Erhöhungsbetrag bei den Gebäudeeigentümern im Vergleich zu den Wohnungseigentümern deutlich höher aus (0,62 Euro zu 0,21 Euro bzw. 9 % zu 4 %).

Tabelle 28

Durchschnittlicher Betrag in Euro pro Quadratmeter, um den sich bei marktüblich vermieteten Wohnungen die Nettomiete bei Vertragsbeginn von der Nettomiete zum Ende des vorherigen Mietverhältnisses unterscheidet

	Gebäudeeigentum		Wohnungseigentum		insgesamt	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
2020 oder jünger	0,62	9 %	0,21	4 %	0,47	8 %
2017 bis 2019	0,69	7 %	0,67	10 %	0,69	8 %
2016 oder älter	0,35	7 %	0,38	8 %	0,36	7 %
insgesamt	0,56	8 %	0,36	6 %	0,48	8 %

Quelle: Berechnungen IWU

Mietausfälle

Die Privateigentümer wurden dahingehend befragt, inwiefern Mietausfälle durch Mietstundungen und Mietrückstände innerhalb der letzten drei Jahre vor der Befragung aufgetreten sind. Definitorisch liegen Mietstundungen vor, wenn die Mietzahlung einvernehmlich oder auf mietrechtlicher Basis (Sonderregelung im Zuge der Corona-Pandemie) verschoben wurde. Mietrückstände liegen vor, wenn die Miete ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gezahlt wurde. Mietkürzungen aufgrund von Mängeln, die vermierterseitig anerkannt wurden, waren nicht zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Auswertungsergebnisse sind in Tabelle 29 dargestellt. Mietstundungen auf mietrechtlicher Basis (Corona-Sonderregelung) kamen bei den untersuchten Mietwohnungen der Privateigentümer extrem selten vor, sodass davon auszugehen ist, dass diese mietrechtliche Sonderregelung für dieses Vermietungssegment keine Bedeutung hatte. Mietstundungen auf einvernehmlicher Basis wurden bei 2 % der Mietwohnungen innerhalb der letzten drei Jahre vereinbart. Die Höhe der Stundungsbeträge lag dabei im Mittel bei dem 1,9-fachen der aktuellen Nettokaltmiete. Mietrückstände innerhalb der letzten drei Jahre wurden für 7 % der Mietwohnungen angegeben, was folglich einen substanziellen Teil des vermieteten Bestands ausmacht. Die mittlere Höhe der Rückstände lag beim 3,3-fachen der aktuellen Nettomiete und liegt somit in einem Bereich, der grundsätzlich eine Kündigung des Mietvertrags ermöglicht (vgl. § 543 Abs. 2 BGB).

Tabelle 29

Untersuchungsrelevante Mietwohnungen mit Mietstundungen oder Mietrückständen innerhalb der letzten drei Jahre

	Anteil	Durchschnittshöhe	
		in Euro	bezogen auf aktuelle Nettomiete
insgesamt	8 %	-	-
Mietstundungen auf mietrechtlicher Basis (Corona-Sonderregelung)	0 %	(1.471)	(2,9)
Mietstundungen auf einvernehmlicher Basis	2 %	930	1,9
Mietrückstände	7 %	1.486	3,3

Quelle: Berechnungen IWU. Werte in Klammern sind fallzahlbedingt sehr unsicher

Nutzung von Sonderkündigungsrechten

Anknüpfend an die Abfrage zu Mietausfällen wurden die Privateigentümer gefragt, ob sie innerhalb der letzten drei Jahre eine Kündigung wegen Mietrückständen ausgesprochen haben. Der Anteil der entsprechenden Mietwohnungen liegt insgesamt bei 2 %, wobei der Anteil bei den Gebäudeeigentümern mit 4 % höher als bei den Wohnungseigentümern mit 1 % liegt. Die Abweichung ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass Wohnungseigentümer aufgrund ihres tendenziell abweichenden Profils, dass auch hinsichtlich ihres ursprünglichen Immobilienerwerbs für eine stärkere Renditeorientierung steht, frühzeitiger Mietrückständen entgegenwirken, indem sie etwa bereits bei der Auswahl der Mieter noch stärker anhand der finanziellen Belastbarkeit selektieren und bei auftretenden Mietrückständen schneller reagieren und so letztlich auch Kündigungen entgegenwirken.

In Folge von Mieterhöhungsverlangen haben auch Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Die Privateigentümer wurden daher gefragt, ob frühere Mieterinnen und Mieter der Untersuchungswohnung infolge einer Mieterhöhung von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht haben. Es gab keinen einzigen entsprechenden Fall in der Stichprobe. Dieser Befund überrascht nicht, da in der Regel selbst in entspannten Mietwohnungsmärkten das Mietniveau bei Neuvermietungen über dem der Bestandsmietverhältnisse liegt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass diese mietrechtliche Regelung für die Praxis keine Bedeutung hat.

7 Bestandsinvestitionen: Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

In diesem Abschnitt wird das Investitionsverhalten von Privateigentümern während der Haltedauer ihrer Gebäude oder Mietwohnungen analysiert. Zunächst wird dazu der Umfang, in dem Privateigentümer in bauliche Maßnahmen investieren, ausgewertet, bevor anschließend Fragen der Finanzierung und der Beweggründe für bzw. gegen Bestandsinvestitionen näher beleuchtet werden. Da das Investieren in bestehende Gebäude eine wesentliche Rolle in der Immobilienbewirtschaftung spielt, gibt das Kapitel Aufschluss darüber, wie Privateigentümer ihre Objekte im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandhaltung und Reparaturen behandeln. Der Begriff Bestandsinvestitionen bezeichnet dabei alle baulichen Maßnahmen zur Instandhaltung, -setzung und Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

7.1 Umfang der Bestandsinvestitionen

Modernisierungsmaßnahmen Gebäudeeigentum

Eine wesentliche Rolle bei Bestandsinvestitionen spielt die nachträgliche energetische Modernisierung im Bestand. Wie in Kapitel 4.1.1 ausgeführt, ist zur Erreichung der Klimaschutzziele neben der Reduzierung des Endenergieverbrauchs (bzw. -bedarfs) die Art der Wärmeversorgung und die Umstellung auf erneuerbare Energien relevant. Im Fragebogen wurden die Privateigentümer daher um Angaben gebeten, in welchem Umfang sie in die energetische Modernisierung ihrer Mehrfamilienmiethäuser investiert haben.

Tabelle 30 gibt differenziert nach Baujahresklassen Auskunft über verschiedene energetische Modernisierungsmaßnahmen an ungeteilten Gebäuden. Wie bereits an anderer Stelle des Berichts erörtert, stellt das Gebäudebaujahr eine zentrale Kenngröße dar, da es in einem gewissen Rahmen Rückschlüsse auf bauphysikalische und dabei insbesondere energetische Eigenschaften vor einer Modernisierung zulässt (vgl. Kapitel 4.1.1). Die abgefragten Maßnahmen zur energetischen Modernisierung umfassten die Nutzung regenerativer Energien zur Gebäudeheizung wie beispielsweise eine Wärmepumpe oder Holzpellets, die Nutzung anderer erneuerbarer Energien wie Solarthermie oder Photovoltaik, die Nutzung von Fernwärme sowie die Wärmedämmung von Außenwänden, obersten Geschossdecken und Dächern oder Kellerdecken und Erdgeschossfußböden. Abgefragt wurden nur solche Maßnahmen mit Gesamtkosten im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung).

Auf den ersten Blick zeigt sich, dass von den befragten Eigentümern häufiger Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle durchgeführt wurden als Maßnahmen, die darauf abzielen, erneuerbare Energien oder Fernwärme innerhalb des Gebäudes zu nutzen. Es lassen sich jedoch auch innerhalb einzelner Maßnahmen Unterschiede zwischen verschiedenen Baujahresklassen beobachten. In diesem Kontext ist allerdings einschränkend zu berücksichtigen, dass die Fallzahlen in der Baujahresklasse ab 2005 verhältnismäßig gering und die ausgewiesenen Anteile daher relativ stark unsicherheitsbehaftet sind.

In Bezug auf Maßnahmen zur überwiegenden Nutzung regenerativer Energien für die Gebäudebeheizung lässt sich eine klare Differenz in den Baualtersklassen erkennen. So wurden vor allem in Gebäuden aus der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1989 Maßnahmen nachträglich umgesetzt. In den neueren Baujahresklassen ab 1990 überwog die Angabe, dass entsprechende Maßnahmen nicht mehr notwendig seien, da das Gebäude bereits über eine diesbezügliche technische Ausstattung verfüge. Im Vergleich der drei Baualtersklassen vor 1990 lag die Modernisierungsrate für nachträgliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der ältesten Baualtersklasse (bis 1948) am niedrigsten (10 % Solarthermie oder Photovoltaikanlage und 4 % regenerativer Energien für die Gebäudebeheizung). Die Umstellung auf Fernwärme wurde bei Gebäuden über alle

Baujahresklassen hinweg nur geringfügig vorgenommen. Insgesamt gaben nur 5 % der Gebäudeeigentümer an, entsprechende Maßnahmen durchgeführt zu haben. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen zur Struktur des Gebäudebestandes, dass nämlich Fernwärme nur in etwas mehr als jedem zehnten Gebäude zum Einsatz kommt und hier vorwiegend in geteilten Mehrfamilienhäusern (vgl. Kapitel 4.1.1, insbesondere Abbildung 9).

Tabelle 30

Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit energetischen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Maßnahmen zur über- wiegenden Nutzung regenerativer Energien für die Gebäudeheizung	Ja	4 %	10 %	12 %	4 %	0 %	7 %
	Nein, bereits vorhanden	9 %	13 %	15 %	42 %	67 %	19 %
	Nein, sonstige Gründe	85 %	75 %	73 %	54 %	33 %	73 %
	Weiß nicht	2 %	2 %	0 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Maßnahmen zur sonstigen Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie, Photovoltaikanlage)	Ja	10 %	8 %	21 %	7 %	8 %	11 %
	Nein, bereits vorhanden	9 %	18 %	11 %	41 %	59 %	19 %
	Nein, sonstige Gründe	80 %	73 %	64 %	53 %	28 %	69 %
	Weiß nicht	2 %	1 %	3 %	0 %	5 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Maßnahmen zur Nutzung von Fernwärme (auch aus Nahwärmenetzen)	Ja	7 %	3 %	5 %	2 %	0 %	5 %
	Nein, bereits vorhanden	12 %	20 %	11 %	29 %	49 %	18 %
	Nein, sonstige Gründe	78 %	76 %	81 %	65 %	51 %	75 %
	Weiß nicht	2 %	2 %	3 %	5 %	0 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der Außenwände (ganz oder einzelne Außenwände)	Ja	26 %	29 %	23 %	8 %	3 %	23 %
	Nein, bereits vorhanden	23 %	22 %	34 %	59 %	95 %	33 %
	Nein, sonstige Gründe	50 %	47 %	42 %	32 %	2 %	43 %
	Weiß nicht	1 %	2 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs	Ja	44 %	48 %	31 %	11 %	3 %	36 %
	Nein, bereits vorhanden	25 %	21 %	39 %	69 %	95 %	35 %
	Nein, sonstige Gründe	31 %	27 %	28 %	19 %	2 %	27 %
	Weiß nicht	1 %	3 %	1 %	1 %	0 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der Kellerdecke oder des Erdgeschossfußbodens	Ja	18 %	10 %	11 %	8 %	0 %	12 %
	Nein, bereits vorhanden	15 %	20 %	27 %	66 %	81 %	29 %
	Nein, sonstige Gründe	65 %	68 %	59 %	25 %	19 %	57 %
	Weiß nicht	3 %	2 %	3 %	0 %	0 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Stärker noch als bei der Nutzung regenerativer Energie im Gebäude unterscheiden sich die Baujahresklassen im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen zur Dämmung. Ein Grund hierfür dürfte sein, dass mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 höhere Mindeststandards der Wärmedämmung gesetzlich vorgeschrieben wurden. Gebäude, die nach 2002 errichtet wurden, unterlagen also gesetzlich höheren Vorschriften, die den Bedarf für nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen deutlich reduzierte – für die Mehrzahl der mit der Befragung erfassten Mehrfamilienhäuser galten diese Vorgaben allerdings noch nicht.

Gefragt nach einer Wärmedämmung der Außenwände, gaben (hochgerechnet) insgesamt 23 % der Befragten an, dass diese während ihrer Eigentümerschaft nachträglich am Gebäude angebracht wurde, während an 33 % der Gebäude die Außenwände bereits gedämmt sind. Die nachträgliche Dämmung konzentriert sich dabei klar auf die Baujahresklassen bis 1989. Dagegen sind bei 95 % der ungeteilten Untersuchungsgebäude, die nach 2005 errichtet wurden, die Außenwände nach Angabe der Befragten bereits gedämmt. In der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 liegt dieser Anteil mit 59 % immer noch deutlich höher als in älteren Baujahresklassen, aber dennoch deutlich unter dem erwähnten Wert der jüngsten Baujahresklasse. Bei der Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke oder des Dachs gaben insgesamt 36 % der Befragten an, Maßnahmen am Gebäude umgesetzt zu haben, in 35 % der untersuchten Gebäude war eine Dämmung dagegen bereits zum Erwerbszeitpunkt vorhanden, während in 27 % der Fälle die Eigentümer aus sonstigen Gründen auf die Durchführung entsprechender Maßnahmen verzichteten.

Die Wärmedämmung der Kellerdecke oder des Erdgeschossfußbodens wurde insgesamt bei 12 % der Gebäude vom jetzigen Eigentümer durchgeführt – im Vergleich der drei betrachteten Wärmedämmmaßnahmen der niedrigste Wert. 29 % der ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser verfügten bereits beim Erwerb durch den jetzigen Eigentümer über eine entsprechende Wärmedämmung, 57 % der befragten Gebäudeeigentümer gaben sonstige Gründe an, weshalb sie diese Maßnahme (bisher) nicht durchgeführt haben. Wie zu erwarten, zeigt sich auch hier ein klarer Effekt des Gebäudebaujahres: Gebäude mit Baujahr ab 2005 weisen mit 81 % den höchsten Anteil an bereits vorhandener Dämmung auf, während die ältesten, bis 1948 gebauten Gebäude nur auf einen Anteil von 15 % kommen. Dieses baualtersspezifische Modernisierungsprofil zeigte sich auch schon bei der vorherigen Befragung (vgl. Cischinsky et al 2015: 145 ff.). Betrachtet man bei den Maßnahmen zur Dämmung des Gebäudes die Ausprägungen „Ja“ und „Nein, bereits vorhanden“ gemeinsam, zeigt sich ein gewisses Muster: So nimmt die Durchführungshäufigkeit von nachträglichen, durch den jetzigen Eigentümer veranlassenen Wärmedämmmaßnahmen von der ältesten Baujahresklasse bis zur Baujahresklasse 1969–1989 tendenziell ab, beispielsweise sinkt die Durchführung einer nachträglichen Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs von 44 % in Gebäuden der Baujahresklasse bis 1948 auf 31 % in der Baujahresklasse 1969–1989 ab. Zugleich ist in jüngeren Vorwendegebäuden jedoch eine entsprechende Dämmungen häufiger bereits vorhanden (25 % in der Baujahresklasse bis 1948 vs. 39 % in der Baujahresklasse 1969–1989). Eine Erklärung hierfür könnte darin liegen, dass sich die Maßnahmen zur Dämmung in den jüngeren Baujahresklassen leichter umsetzen lassen und gerade in Altbauten möglicherweise aufwendiger zu implementieren sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen vor allem von Gebäudeeigentümern im Besitz von Gebäuden aus einer Baujahresklasse vor 1990 durchgeführt wurden. Bei neueren Gebäuden ab 2005 ist die Umsetzung solcher Maßnahmen vergleichsweise niedriger – was vor allem darin begründet liegt, dass bereits entsprechende Systeme vorhanden sind und daher kein Modernisierungsbedarf besteht.

Investitionen in bauliche Maßnahmen an einem Gebäude dienen dazu, den Wert der Immobilie zu steigern und den Wohnkomfort zu erhöhen. Tabelle 31 gibt einen umfassenden Überblick über nicht-energetische bauliche Maßnahmen, die nach der Baufertigstellung durch die jetzigen Gebäudeeigentümer durchgeführt wurden. Durch die mit der Zeit gestiegenen baulichen Ansprüche an Wohngebäude wurden die Ergebnisse zur besseren inhaltlichen Einordnung wieder mit verschiedenen Baujahresklassen kreuztabelliert. Bei der Auswertung ist wiederum zu beachten, dass in der Baujahresklasse ab 2005 die Fallzahlen verhältnismäßig gering sind. Erneut wurden nur Maßnahmen im Gesamtkosten von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung) betrachtet.

Tabelle 31

Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit sonstigen baulichen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Einbau eines Aufzugs	Ja	2 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	Nein, bereits vorhanden	10 %	17 %	19 %	35 %	61 %	19 %
	Nein, sonstige Gründe	87 %	81 %	78 %	61 %	35 %	78 %
	Weiß nicht	1 %	1 %	2 %	4 %	5 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in den Wohnungen	Ja	15 %	14 %	14 %	6 %	0 %	13 %
	Nein, bereits vorhanden	19 %	25 %	33 %	53 %	84 %	31 %
	Nein, sonstige Gründe	64 %	58 %	51 %	41 %	12 %	55 %
	Weiß nicht	2 %	3 %	2 %	0 %	5 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Anbau von Balkonen	Ja	22 %	14 %	4 %	4 %	3 %	13 %
	Nein, bereits vorhanden	31 %	54 %	69 %	79 %	92 %	53 %
	Nein, sonstige Gründe	47 %	30 %	26 %	18 %	5 %	32 %
	Weiß nicht	0 %	3 %	2 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Schaffung weiterer Wohneinheiten (z. B. durch Aufstockung, Dachausbau)	Ja	26 %	19 %	16 %	2 %	3 %	18 %
	Nein, bereits vorhanden	45 %	46 %	60 %	77 %	93 %	54 %
	Nein, sonstige Gründe	29 %	32 %	23 %	20 %	4 %	27 %
	Weiß nicht	0 %	3 %	1 %	2 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Bei Maßnahmen, die darauf zielen, Barrierefreiheit herzustellen oder Barrieren zu reduzieren, bestehen in Abhängigkeit des Gebäudealters deutliche Unterschiede hinsichtlich der (vom Befragten eingestuft) Notwendigkeit dieser Maßnahmen. So sinkt erwartungsgemäß mit zunehmendem Baualter das Vorhandensein eines Aufzuges und die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen. Gleichwohl ist der Einbau eines Aufzuges eine Maßnahme, die nur von einem vernachlässigbar geringen Anteil der Gebäudeeigentümer nachträglich durchgeführt wird. Insgesamt wurden nur 1 % der Gebäude mit einem Aufzug durch den jetzigen Eigentümer nachgerüstet. In der Baujahresklasse ab 2005 verfügten jedoch bereits fast zwei Drittel (61 %) der ungeteilten Mehrfamilienmietshäuser über einen Aufzug im Gegensatz zu nur jedem zehnten Gebäude, das vor 1948 errichtet wurde. In Bezug auf Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in den Wohnungen haben (hochgerechnet) insgesamt 13 % der befragten Privateigentümer solche Maßnahmen am Gebäude ergriffen, in 31 % der Gebäude waren bereits entsprechende Maßnahmen umgesetzt und 55 % der befragten Eigentümer gaben sonstige Gründe für das Ausbleiben solcher Maßnahmen während ihrer Eigentümerschaft an. Der Anbau von Balkonen wurde an insgesamt 13 % der Gebäude nachträglich durch den jetzigen Eigentümer vorgenommen, während 53 % der betrachteten Gebäude bereits über Balkone verfügten und an 32 % der Gebäude aus sonstigen Gründen auf den nachträglichen Anbau von Balkonen verzichtet wurde. In Gebäuden der Baujahresklasse ab 2005 liegt mit 92 % der höchste Anteil an bereits vorhandenen Balkonen vor, wohingegen nur 31 % der Gebäude bis Baujahr 1948 zum Erwerbszeitpunkt bereits über Balkone verfügten. Die Schaffung weiterer Wohneinheiten, beispielsweise durch Aufstockung oder Dachausbau, ist die am häufigsten getätigte allgemeine Modernisierungsmaßnahme. An insgesamt 18 % der hier betrachteten Gebäude wurden durch den jetzigen Eigentümer weitere Wohneinheiten geschaffen. Auffällig ist, dass in Gebäuden mit Baujahr ab 2005 mit 93 % der höchste Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung oder ein ausgebauten Dach besteht und der befragte

te Eigentümer daher nicht mehr tätig wurde. Der Wert ist dabei so zu interpretieren, dass hier das vorhandene Baurecht hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe beim Bau bereits voll ausgeschöpft wurde und Dächer bereits im Zuge der Baufertigstellung ausgebaut wurden. Gebäude in der Baujahresklasse bis 1948 weisen mit 26 % wiederum die höchste Rate an baulichen Maßnahmen zur Schaffung weiterer Wohneinheiten durch den jetzigen Eigentümer auf. Ein möglicher Grund dafür, dass ältere Gebäude häufiger nicht über ein ausgebautes Dach oder Aufstockungen verfügen, könnte in anderen wirtschaftlichen Bedingungen zur Zeit ihres Baus liegen. Niedrigere Bodenpreise und Baukosten gaben möglicherweise weniger Anreiz, das Baurecht und den verfügbaren Raum optimal auszunutzen. Heute hingegen sind die Bodenpreise und Baukosten erheblich gestiegen, sodass bei neueren Gebäuden die vorhandene Fläche effizienter genutzt wird, etwa indem bereits beim Bau die höchstzulässige Gebäudehöhe ausgereizt wird und Dächer ausgebaut werden.

Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass erwartungsgemäß und wie auch bei der energetischen Sanierung nachträgliche bauliche Maßnahmen durch die befragten Eigentümer insbesondere an Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, durchgeführt wurden. Neuere Gebäude verfügen tendenziell bereits über höhere Wohnqualitäten in Form von barrierereduzierten Wohnungen, Aufzügen oder Balkone, sodass eine Nachrüstung nicht erforderlich ist.

Investitionen in Erneuerungsmaßnahmen an einem Gebäude dienen einerseits zur Instandhaltung und Instandsetzung, um die strukturelle Integrität zu sichern, Schäden zu beheben und damit die Lebensdauer der Immobilie zu verlängern, und andererseits zum Erhalt des Wohnkomforts durch Anpassung an aktuelle Baustandards. Tabelle 32 gibt einen umfassenden Überblick über ausgewählte Erneuerungsmaßnahmen, die nach der Baufertigstellung durch die jetzigen Eigentümer nachträglich durchgeführt wurden. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist wiederum die Fallzahlproblematik in der Baujahresklasse ab 2005 zu berücksichtigen.

Mit 59 % wurde am häufigsten von den befragten Gebäudeeigentümern die Heizungsanlage erneuert, wobei dies bei Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, zwei Drittel (67 %), in der Baujahresklasse ab 2005 dagegen nicht einmal jedes zehnte Gebäude (9 %) betrifft. Über die Hälfte der befragten Privateigentümer ließ außerdem nachträglich die Fenster austauschen (52 %) oder Boden und Wandbeläge erneuern (55 %). 47 % der Befragten gaben an, nachträglich das Gebäude neugestrichen oder den Putz erneuert zu haben. Etwas mehr als ein Drittel (37 %) erneuerte zudem Wasser-/Abwasser- und Stromleitungen. Am seltensten unter den hier berücksichtigten Erneuerungsmaßnahmen (29 %) ließen die Privateigentümer nachträglich die Dacheindeckung erneuern. Bei den Erneuerungsmaßnahmen besteht dabei ein offensichtlicher Zusammenhang mit dem Baualter: Je älter ein Gebäude ist, desto größer ist der Bedarf an Erneuerungsmaßnahmen. Neben diesem offensichtlichen Zusammenhang erstaunt jedoch ein anderer Tatbestand, nämlich die subjektive Einschätzung einiger Eigentümer älterer Gebäude, dass bestimmte Erneuerungsmaßnahmen nicht erforderlich seien. So geben (hochgerechnet) beispielsweise 28 % der Eigentümer von Gebäuden aus der Zeit bis 1968 an, dass die Erneuerung von Fenstern nicht erforderlich sei. Eine weitere Qualifizierung der Angabe, ob dies nicht erforderlich ist, weil es bereits durch etwaige Voreigentümer umgesetzt wurde oder weil der jetzige Eigentümer die Maßnahmen aus seiner Sicht für nicht notwendig erachtet, ist nicht möglich.

Tabelle 32

Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Erneuerungsmaßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Erneuerung von Fenstern (ganz oder teilweise)	Ja	64 %	57 %	57 %	18 %	5 %	52 %
	Nein, bereits vorhanden	28 %	28 %	31 %	69 %	92 %	36 %
	Nein, sonstige Gründe	8 %	14 %	12 %	13 %	3 %	11 %
	Weiß nicht	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Neuanstrich/ Putzerneuerung am Gebäude	Ja	54 %	54 %	47 %	28 %	9 %	47 %
	Nein, bereits vorhanden	31 %	26 %	30 %	60 %	86 %	36 %
	Nein, sonstige Gründe	15 %	18 %	23 %	13 %	5 %	17 %
	Weiß nicht	0 %	2 %	0 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung der Heizungsanlage	Ja	67 %	62 %	55 %	47 %	9 %	59 %
	Nein, bereits vorhanden	23 %	25 %	27 %	41 %	88 %	29 %
	Nein, sonstige Gründe	9 %	11 %	18 %	12 %	3 %	11 %
	Weiß nicht	1 %	2 %	0 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung von Wasser-/Abwasser-/ Stromleitungen	Ja	53 %	41 %	27 %	5 %	0 %	37 %
	Nein, bereits vorhanden	31 %	33 %	47 %	79 %	94 %	43 %
	Nein, sonstige Gründe	14 %	24 %	21 %	16 %	6 %	18 %
	Weiß nicht	2 %	3 %	4 %	0 %	0 %	2 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung der Dacheindeckung	Ja	41 %	32 %	24 %	3 %	3 %	29 %
	Nein, bereits vorhanden	39 %	44 %	48 %	81 %	94 %	50 %
	Nein, sonstige Gründe	19 %	21 %	26 %	16 %	3 %	20 %
	Weiß nicht	1 %	3 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung von Boden- und Wandbelägen	Ja	65 %	53 %	60 %	40 %	5 %	55 %
	Nein, bereits vorhanden	21 %	25 %	28 %	50 %	92 %	30 %
	Nein, sonstige Gründe	12 %	21 %	10 %	10 %	3 %	14 %
	Weiß nicht	1 %	2 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Fall von Wohnungseigentum

Vergleicht man die Angaben zur energetischen Modernisierung am Gemeinschaftseigentum in geteilten Gebäuden mit denjenigen von Gebäudeeigentümern, lässt sich feststellen, dass Wohnungseigentümergeinschaften tendenziell etwas weniger aktiv sind und die Modernisierungsrate unter derjenigen der Gebäudeeigentümer liegt (vgl. Tabelle 33). Es handelt sich um ein Muster, das sich bereits bei der letzten Erhebung beobachten ließ (vgl. Cischinsky et al. 2015: 149 f.). Für die Erklärung dieses Musters kommen unterschiedliche Erklärungsansätze infrage: Einerseits könnte die unterschiedliche Modernisierungsrate darin begründet liegen, dass Modernisierungsmaßnahmen in geteilten Gebäuden eher in Form größerer Maßnahmenbündel durchgeführt werden. Andererseits werden geteilte Gebäude möglicherweise weniger intensiv und/oder seltener modernisiert – dem widerspricht jedoch zum Teil, dass das Investitionsvolumen von Gebäude- und

Wohnungseigentümer im Mittel auf einem ähnlichen Niveau liegt (vgl. Tabelle 36 und Tabelle 37). Die unterschiedliche Modernisierungsrate der beiden Eigentümergruppen könnte daher drittens auch auf einen unterschiedlichen Informationsstand zurückzuführen sein, d. h. dass Wohnungseigentümer schlechter über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum informiert sind als Eigentümer ungeteilter Gebäude (vgl. Cischinsky et al. 2015: 149)

Tabelle 33

Geteilte Untersuchungsgebäude mit energetischen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Maßnahmen zur überwiegenden Nutzung regenerativer Energien für die Gebäudeheizung	Ja	4 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %
	Nein, bereits vorhanden	5 %	16 %	15 %	12 %	33 %	14 %
	Nein, sonstige Gründe	91 %	80 %	71 %	71 %	58 %	75 %
	Weiß nicht	0 %	5 %	13 %	17 %	9 %	10 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Maßnahmen zur sonstigen Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie, Photovoltaikanlage)	Ja	8 %	4 %	5 %	0 %	0 %	4 %
	Nein, bereits vorhanden	7 %	15 %	13 %	5 %	30 %	12 %
	Nein, sonstige Gründe	81 %	76 %	66 %	89 %	58 %	75 %
	Weiß nicht	4 %	4 %	17 %	6 %	12 %	9 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Maßnahmen zur Nutzung von Fernwärme (auch aus Nahwärmenetzen)	Ja	6 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %
	Nein, bereits vorhanden	21 %	2 %	22 %	14 %	28 %	17 %
	Nein, sonstige Gründe	67 %	79 %	61 %	81 %	62 %	70 %
	Weiß nicht	7 %	19 %	17 %	6 %	9 %	12 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der Außenwände (ganz oder einzelne Außenwände)	Ja	7 %	16 %	5 %	2 %	0 %	6 %
	Nein, bereits vorhanden	14 %	28 %	35 %	50 %	72 %	38 %
	Nein, sonstige Gründe	79 %	52 %	51 %	42 %	28 %	51 %
	Weiß nicht	0 %	3 %	9 %	6 %	0 %	5 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs	Ja	19 %	21 %	7 %	0 %	0 %	9 %
	Nein, bereits vorhanden	35 %	32 %	40 %	58 %	72 %	45 %
	Nein, sonstige Gründe	45 %	45 %	32 %	35 %	28 %	37 %
	Weiß nicht	0 %	3 %	20 %	7 %	0 %	8 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Wärmedämmung der Kellerdecke oder des Erdgeschossfußbodens	Ja	12 %	3 %	0 %	1 %	0 %	3 %
	Nein, bereits vorhanden	16 %	22 %	23 %	23 %	63 %	25 %
	Nein, sonstige Gründe	63 %	71 %	60 %	56 %	33 %	59 %
	Weiß nicht	9 %	4 %	17 %	20 %	4 %	13 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

So wurden insgesamt in nur 1 % der Fälle während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien für die Gebäudeheizung (z. B. Wärmepumpe, Holz oder Holzpellets) nachträglich umgesetzt. Ähnliche Trends sind bei der Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarthermie oder Photovoltaikanlagen zu beobachten, die insgesamt nur in 4 % der betrachteten Gebäude nachträglich implementiert wurden. Eine nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände wurde in 6 % der Gebäude durchge-

führt. Die Wärmedämmung der obersten Geschossdecken oder des Daches wurde in 9 %, die Dämmung der Kellerdecke oder des Erdgeschossfußbodens in 3 % der Fälle nachträglich während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers vorgenommen. Wie auch bei den Gebäudeeigentümern zeigt sich ein enger Zusammenhang zwischen dem Baujahr und dem Vorhandensein bestimmter energetischer Qualitäten. Ein direkter Vergleich der Angaben zwischen den beiden Eigentumsformen Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum ergibt, dass ungeteilte Gebäude tendenziell etwas häufiger über ein besseres energetisches Profil zu verfügen scheinen als geteilte Gebäude. Eine Erklärung hierfür könnten die aufwendigeren Abstimmungsprozesse für Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften sein. Ein weiterer Erklärungsansatz bestünde in einem unterschiedlichen Informationsstand der beiden befragten Eigentümergruppen dergestalt, dass Gebäudeeigentümer verhältnismäßig besser über qualitative Aspekte des Gebäudes informiert sind als Eigentümer von Mietwohnungen in geteilten Gebäuden.

Tabelle 34

Geteilte Untersuchungsgebäude mit sonstigen baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Anbau von Balkonen	Ja	2 %	7 %	0 %	1 %	0 %	2 %
	Nein, bereits vorhanden	44 %	60 %	78 %	79 %	85 %	70 %
	Nein, sonstige Gründe	54 %	33 %	19 %	19 %	15 %	27 %
	Weiß nicht	0 %	0 %	3 %	2 %	0 %	1 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Schaffung weiterer Wohneinheiten (z. B. durch Aufstockung, Dachausbau)	Ja	6 %	1 %	5 %	1 %	0 %	3 %
	Nein, bereits vorhanden	47 %	52 %	46 %	63 %	59 %	53 %
	Nein, sonstige Gründe	47 %	44 %	36 %	27 %	39 %	37 %
	Weiß nicht	0 %	4 %	13 %	9 %	2 %	7 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Bei den betrachteten nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei den energetischen Maßnahmen, und zwar in dem Sinne, dass diese Maßnahmen nachträglich nur im niedrigen einstelligen Prozentbereich während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers umgesetzt wurden. Tabelle 34 zeigt, dass der nachträgliche Anbau von Balkonen insgesamt nur in 2 % der Fälle erfolgte, allerdings verfügte mit 70 % der Gebäude bereits eine hohe Zahl über Balkone. Die Schaffung weiterer Wohneinheiten, beispielsweise durch einen Dachausbau, wurde in 3 % der Fälle nachträglich während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers realisiert, wobei 53 % der untersuchten geteilten Gebäude bereits ausreichend Einheiten aufwiesen bzw. die gesetzlichen Vorgaben zur Gebäudehöhe bereits ausschöpften. Hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen geteilten und ungeteilten Untersuchungsgebäuden erkennbar. Bei den Gebäudeeigentümern war die Schaffung weiterer Wohneinheiten mit 18 % eine der am häufigsten nachträglich getätigten Baumaßnahmen. Der Grund für den Unterschied könnte sein, dass für Gebäudeeigentümer ein direkter finanzieller Anreiz darin besteht, neue Wohneinheiten am Bestandsgebäude zu schaffen, wohingegen Wohnungseigentümer durch den weiteren Gebäudeausbau nicht unmittelbar profitieren und ggf. für die Dauer der Bauarbeiten sogar negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen erwarten müssen, etwa durch hohe Lärm- und Schmutzbelastungen. Die Abfrage nach dem nachträglichen Einbau eines Aufzuges ergab, dass dies in keinem einzigen Fall erfolgte, sodass diese Maßnahme in Tabelle 34 unberücksichtigt blieb.

Tabelle 35

Geteilte Untersuchungsgebäude mit Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr

		bis 1948	1949– 1968	1969– 1989	1990– 2004	ab 2005	insgesamt
Erneuerung von Fenstern (ganz oder teilweise)	Ja	54 %	40 %	29 %	20 %	0 %	30 %
	Nein	41 %	52 %	67 %	75 %	98 %	65 %
	Weiß nicht	5 %	8 %	4 %	5 %	2 %	5 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Neuanstrich/ Putzerneuerung am Gebäude	Ja	57 %	20 %	30 %	22 %	1 %	28 %
	Nein	35 %	72 %	64 %	74 %	97 %	66 %
	Weiß nicht	8 %	8 %	6 %	4 %	2 %	6 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung der Heizungsanlage	Ja	46 %	37 %	26 %	21 %	1 %	28 %
	Nein	49 %	58 %	56 %	76 %	93 %	64 %
	Weiß nicht	5 %	5 %	18 %	3 %	6 %	9 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung von Wasser-/Abwasser-/ Stromleitungen	Ja	26 %	10 %	9 %	1 %	0 %	9 %
	Nein	68 %	78 %	74 %	94 %	96 %	81 %
	Weiß nicht	5 %	11 %	17 %	5 %	4 %	10 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Erneuerung der Dacheindeckung	Ja	28 %	23 %	18 %	2 %	0 %	14 %
	Nein	67 %	68 %	67 %	94 %	96 %	77 %
	Weiß nicht	5 %	9 %	15 %	4 %	4 %	9 %
	insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Berechnungen IWU

Bestandsinvestitionen zum Erhalt des Gemeinschaftseigentums wurden von den Wohnungseigentümern häufiger durchgeführt als Modernisierungsmaßnahmen zur Wertsteigerung oder Erhöhung des Wohnkomforts. Durch die ältere Gebäudesubstanz mussten logischerweise in älteren Gebäuden häufiger Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen werden (vgl. Tabelle 35). Beispielsweise wurden die Fenster in insgesamt 30 % der geteilten Untersuchungsgebäude während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers erneuert, besonders häufig jedoch in Gebäuden bis Baujahr 1948 mit 54 %, in der Baujahresklasse ab 2005 dagegen überhaupt nicht. Ähnliches gilt für die Erneuerung der Heizungsanlage: In fast jedem zweiten, bis 1948 errichteten Gebäude musste während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers bereits die Heizungsanlage erneuert werden (46 %), wohingegen dies nur für 1 % der Gebäude mit Baujahr ab 2005 gilt. Insgesamt betrachtet, ist nach dem Austausch der Fenster und gemeinsam mit der Heizungsanlage der Fassadenanstrich und die Putzerneuerung die am häufigsten getätigte Erneuerungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum (je 28 %). Die Dacheindeckung wurde während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers in 14 % der Gebäude erneuert. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen wurden nur in 9 % der Fälle ausgetauscht.

Verausgabte Mittel für Bestandsinvestitionen

Tabelle 36 zeigt die durchschnittlichen Ausgaben für Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden für die Jahre 2018 bis 2020, aufgeschlüsselt nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude. Berücksichtigt wurden dabei nur Maßnahmen mit Gesamtkosten von über 2.000 Euro. Für Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen betrugen die durchschnittlichen Ausgaben 50.250 Euro. Bei Gebäuden mit sieben oder mehr Wohnungen lagen die durchschnittlichen Ausgaben bei 64.157 Euro. Insgesamt betru

gen die durchschnittlichen Ausgaben in ungeteilten Gebäuden 53.270 Euro. Vergleicht man verschiedene Baujahresklassen, lagen die durchschnittlichen Ausgaben in der Klasse bis 1948 mit etwas mehr als 62.000 Euro am höchsten. Die geringsten Ausgaben entstanden in der Baujahresklasse 1969–1989, nämlich durchschnittlich ca. 34.000 Euro. Insgesamt wurde in den Jahren 2018 bis 2020 an 61 % der ungeteilten Untersuchungsgebäude mindestens eine Maßnahme über der Bagatellgrenze vom jetzigen Eigentümer durchgeführt.

Tabelle 36

Durchschnittliche Ausgaben in Euro für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude und dem Baujahr

	bis 1948	1949–1968	1969–1989	1990–2004	insgesamt
bis 6	55.462	56.743	32.144	58.494	50.250
7 und mehr	91.317	54.645	42.284	41.014	64.157
insgesamt	62.158	56.171	33.926	52.803	53.270

Quelle: Berechnungen IWU. Die Baujahresklasse ab 2005 wurde aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht berücksichtigt

Tabelle 37

Durchschnittliche Ausgaben in Euro der Wohnungseigentümergeinschaft für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nach der Wohnungszahl im Gebäude und dem Baujahr

	bis 1948	1949–1968	1969–1989	1990–2004	ab 2005	insgesamt
bis 6	25.771	21.505	15.119	6.643	4.000	17.544
7 und mehr	16.081	116.951	79.866	90.500	4.899	82.934
insgesamt	23.637	73.455	52.221	58.767	4.762	51.730

Quelle: Berechnungen IWU

In geteilten Untersuchungsgebäuden wurde nur in 33 % aller Fälle angegeben, dass Gesamtausgaben für die Modernisierung und den Erhalt des Gebäudes (Gemeinschaftseigentum) in Höhe von mehr als 2.000 Euro anfielen, während 67 % unter dieser Grenze lagen. Im vorigen Unterabschnitt wurden bereits einige Erklärungsansätze für die recht unterschiedlichen Ergebnisse zwischen ungeteilten und geteilten Gebäuden gegeben, die auch für diese Differenzen Gültigkeit haben (u.a. Wissensdefizite der Einzeleigentümer, höherer Abstimmungsbedarf in Wohnungseigentümergeinschaften). Die durchschnittlichen Ausgaben für Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in denjenigen Fällen, in denen zwischen 2018 und 2020 mehr als 2.000 Euro verausgabt wurden, bewegen sich insgesamt auf einer ähnlichen Höhe wie in ungeteilten Gebäuden, unterliegen in Abhängigkeit von Baujahr und Größe des Mehrfamilienmietshauses allerdings größeren Schwankungen, wofür nicht zuletzt vergleichsweise geringe Fallzahlen mitverantwortlich sein dürften. Tabelle 37 zeigt, dass sich die durchschnittlichen Gesamtausgaben von Wohnungseigentümergeinschaften am Gemeinschaftseigentum auf 51.730 Euro beliefen. Die höchsten Ausgaben wurden in Gebäuden aus den Jahren 1949–1968 verzeichnet. Mit zunehmender Größe der Gebäude steigen im Regelfall auch die Kosten für die nachträglichen Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

Während in Tabelle 37 nur Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum berücksichtigt werden, bricht Tabelle 38 die Ausgaben, die für den Miteigentumsanteil des befragten Eigentümers (einschließlich etwaiger Miteigentümer) getätigt wurden, auf dessen Wohnung(en) im Untersuchungsgebäude herunter. Dazu werden die (von der Wohnungseigentümergeinschaft getätigten und auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden) Ausgaben für das Gemeinschaftseigentum und die vom befragten Eigentümer direkt für seine Eigentumswohnung(en) getätigten Ausgaben aufsummiert und anschließend durch die Anzahl der Eigentumswohnungen dividiert werden, die der befragte Eigentümer im Untersuchungsgebäude hat.

Tabelle 38

Wohnungsbezogene Gesamtausgaben in Euro für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen

	Anteil	mittlere Höhe (in Euro)
2.000 Euro oder weniger	21 %	-
höher als 2.000 Euro	79 %	8.160

Quelle: Berechnungen IWU

Insgesamt betragen in 79 % aller Fälle die wohnungsbezogenen Gesamtausgaben in geteilten Untersuchungsgebäuden im Zeitraum 2018 bis 2020 über 2.000 Euro, wobei der Mittelwert bei 8.160 Euro liegt. In 21 % der Fälle wurden im gleichen Zeitraum dagegen keine Maßnahmen durchgeführt bzw. die wohnungsbezogenen Gesamtausgaben liegen bei höchstens 2.000 Euro.

7.2 Finanzierung von Bestandsinvestitionen

Bei der Finanzierung von nachträglich durchgeführten Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in den Jahren 2018 bis 2020 griff die Mehrheit der befragten Gebäudeeigentümer (86 %), die in diesem Zeitraum mehr als 2.000 Euro investierten, auf Eigenkapital zurück. Die mittlere Höhe des eingesetzten Eigenkapitals lag bei dieser Gruppe bei ca. 33.000 Euro. Nur knapp ein Viertel (23 %) der Gebäudeeigentümer setzte zur Finanzierung der Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen Fremdkapital ein; allerdings betrug die mittlere Höhe mit ungefähr 89.000 Euro auch mehr als das doppelte der durchschnittlichen Kosten, die rein aus Eigenkapital finanziert wurden. Ein Teil der befragten Gebäudeeigentümer griff auf Fördermittel in Gestalt von Zuschüssen zurück (8 %), während ein sehr geringer Prozentsatz (2 %) andere Finanzierungsmöglichkeiten, wie Darlehen aus Fördermitteln, in Anspruch nahm. Anders als der Immobilienerwerb werden Bestandsinvestitionen somit vorwiegend durch Eigenkapital getragen (vgl. Kapitel 5). Die geringe Quote an Fördermitteln dürfte zu einem gewissen Grad auch darauf zurückzuführen sein, dass Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude in der Regel nicht Teil von Fördermaßnahmen sind – im Gegensatz zur energetischen Modernisierung und der Schaffung von Barrierefreiheit. Möglicherweise spielt aber auch die Frage des Zugangs zu Förderprogrammen im Zusammenhang mit dem geringen Professionalisierungsgrad von Privateigentümern eine Rolle für die geringe Inanspruchnahme.

Tabelle 39

Finanzierung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden

	Anteil	mittlere Höhe (in Euro)
Eigenkapital	86 %	33.331
Fremdkapital (außer Förderdarlehen)	23 %	89.407
Fördermittel: Darlehen	2 %	127.970
Fördermittel: Zuschüsse	8 %	13.189

Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Tabelle 40

Finanzierung von auf die Wohnungseigentümergeinschaft entfallende Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum

	Anteil	mittlere Höhe (in Euro)
Instandhaltungsrücklage	93 %	45.007
Sonderumlage	37 %	36.884
Fremdkapital (außer Förderdarlehen)	7 %	-
Fördermittel: Darlehen	1 %	-
Fördermittel: Zuschüsse	2 %	-

Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich. Aufgrund zu geringer Fallzahlen enthält die Tabelle keine Angaben zur mittleren Höhe des eingesetzten Fremdkapitals

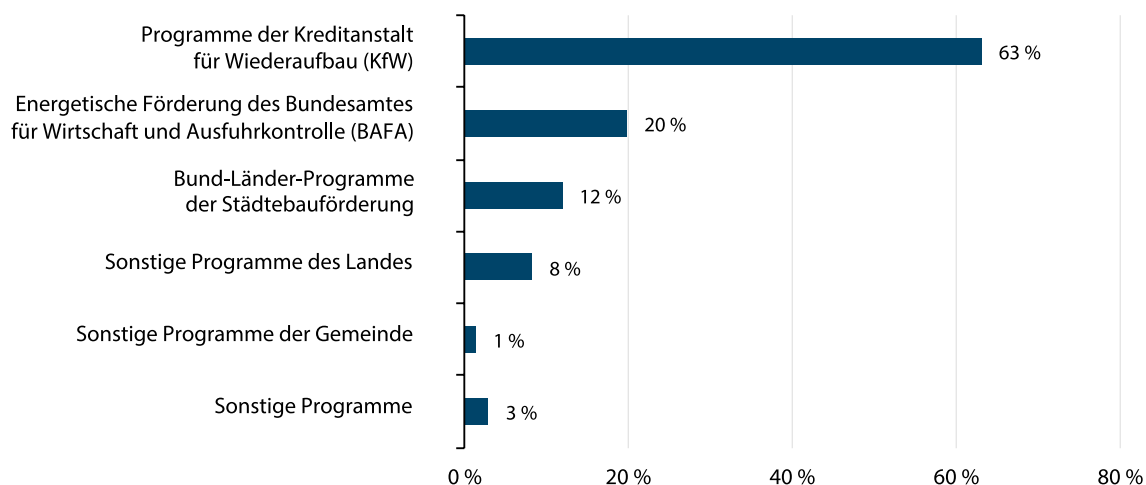
Die Auswertung zur Finanzierung der auf die Wohnungseigentümergeinschaft entfallenden Ausgaben in Tabelle 40 zeigt, dass die Instandhaltungsrücklage die dominierende Finanzierungsquelle ist (93 %). Teilweise kommt auch eine Sonderumlage (37 %) zur Finanzierung infrage. Fremdkapital wurde dagegen nicht mal bei jedem zehnten Fall aufgenommen. Fördermittel sowohl als Darlehen als auch als Zuschuss spielen so gut wie gar keine Rolle bei der Finanzierung. Die Frage nach der Finanzierung bekamen wiederum nur diejenigen gestellt, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft zwischen 2018 und 2020 mehr als 2.000 Euro investierte. Wie auch bei den Gebäudeeigentümern steigt mit dem Investitionsvolumen auch der Anteil an Fremdkapital und Fördermitteln.

Eingesetzte Fördermittel

Diejenigen Gebäudeeigentümer, die in den Jahren 2018 bis 2020 mehr als 2.000 Euro für Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen ausgaben und hierfür auch Fördermittel einsetzten, nahmen überwiegend Programme der KfW in Anspruch (63 %). Daneben nutzte jeder fünfte der befragten Gebäudeeigentümer Fördermittel des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung und Programme des jeweiligen Bundeslandes spielten eine eher untergeordnete Rolle mit 12 % respektive 8 %. Neben den Programmen des Bundes und der Länder sind ergänzende Programme der Gemeinden für die befragten Privateigentümer mit einem Anteil von 1 % insgesamt betrachtet vernachlässigbar gering. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen ist eine analoge Auswertung der eingesetzten Fördermittel für geteilte Untersuchungsgebäude nicht möglich.

Abbildung 41

Art der eingesetzten Fördermittel zur Finanzierung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden



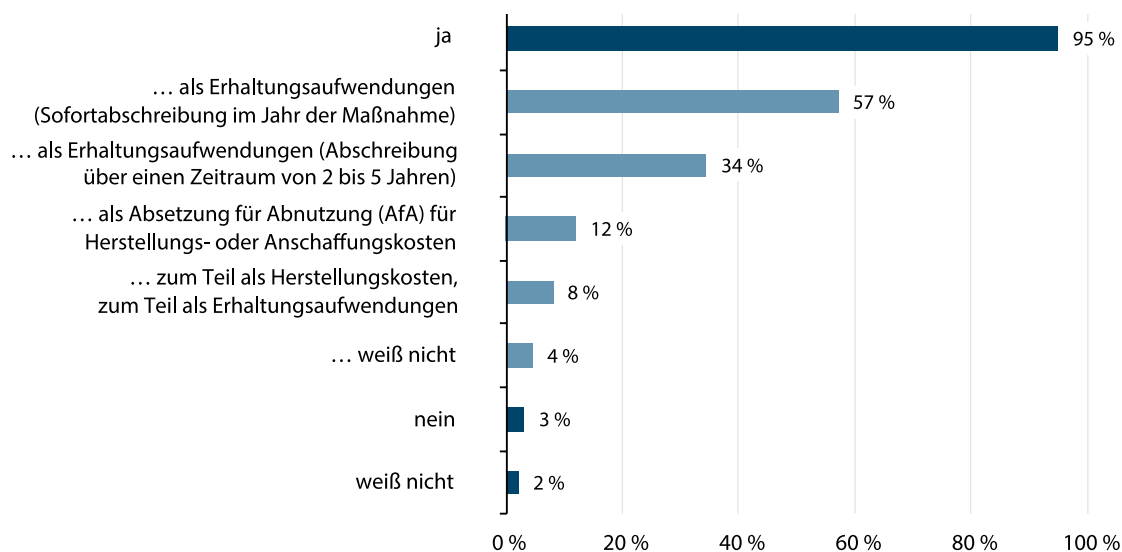
Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Steuerliche Behandlung der Ausgaben

Abbildung 42 zufolge macht die weit überwiegende Mehrheit der Gebäudeeigentümer (95 %) die Ausgaben für die durchgeführten Bestandsinvestitionen steuerlich geltend, am häufigsten in Form von Erhaltungsaufwendungen (Sofortabschreibung 57 % bzw. Abschreibung über 2 bis 5 Jahre 34 %). Daneben setzen 12 % die Ausgaben als Absetzung für Abnutzung (AfA) an und 8 % als eine Mischung aus Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten. 4 % der Befragten wussten nicht mehr, in welcher Form die Aufwendungen steuerlich geltend gemacht wurden, bzw. sie wissen noch nicht, wie sie die Aufwendungen geltend machen werden. Wiederum ist zu beachten, dass nur Befragte diese Frage vorgelegt bekamen, die mehr als 2.000 Euro zwischen 2018 und 2020 investierten. Nur 3 % dieser Befragten gaben an, die Ausgaben nicht steuerlich geltend zu machen. 2 % der Befragten wussten nicht mehr bzw. wissen noch nicht, ob die Ausgaben steuerlich geltend gemacht wurden bzw. werden, möglicherweise weil die Einkommensteuererklärung durch einen Steuerberater gemacht wurde bzw. wird und daher keine Kenntnis über die steuerliche Behandlung der Bestandsinvestitionen besteht.

Abbildung 42

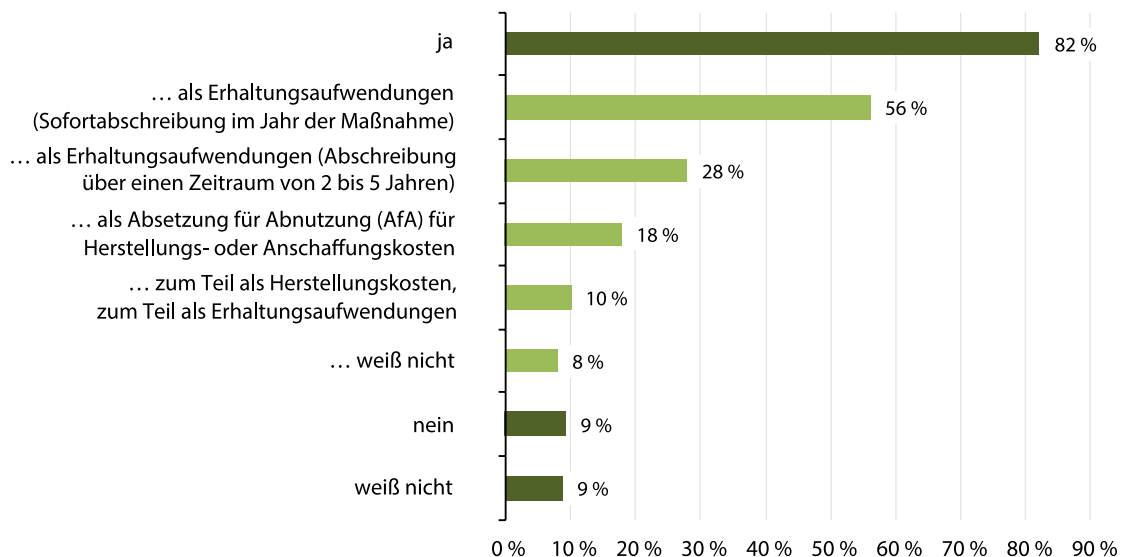
Steuerliche Geltendmachung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen bei den Wegen der steuerlichen Geltendmachung möglich

Abbildung 43

Steuerlich Geltendmachung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen bei den Wegen der steuerlichen Geltendmachung möglich

Abbildung 43 stellt die steuerlich geltend gemachten Ausgaben für Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden dar. Gefragt nach der steuerlichen Abschreibung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gaben (hochgerechnet) 82 % der befragten Wohnungseigentümer, die im Zeitraum zwischen 2018 und 2020 mehr als 2.000 Euro investiert hatten, an, diese Kosten steuerlich geltend zu machen – 13 % weniger als bei den Gebäudeeigentümern (vgl. Abbildung 42).

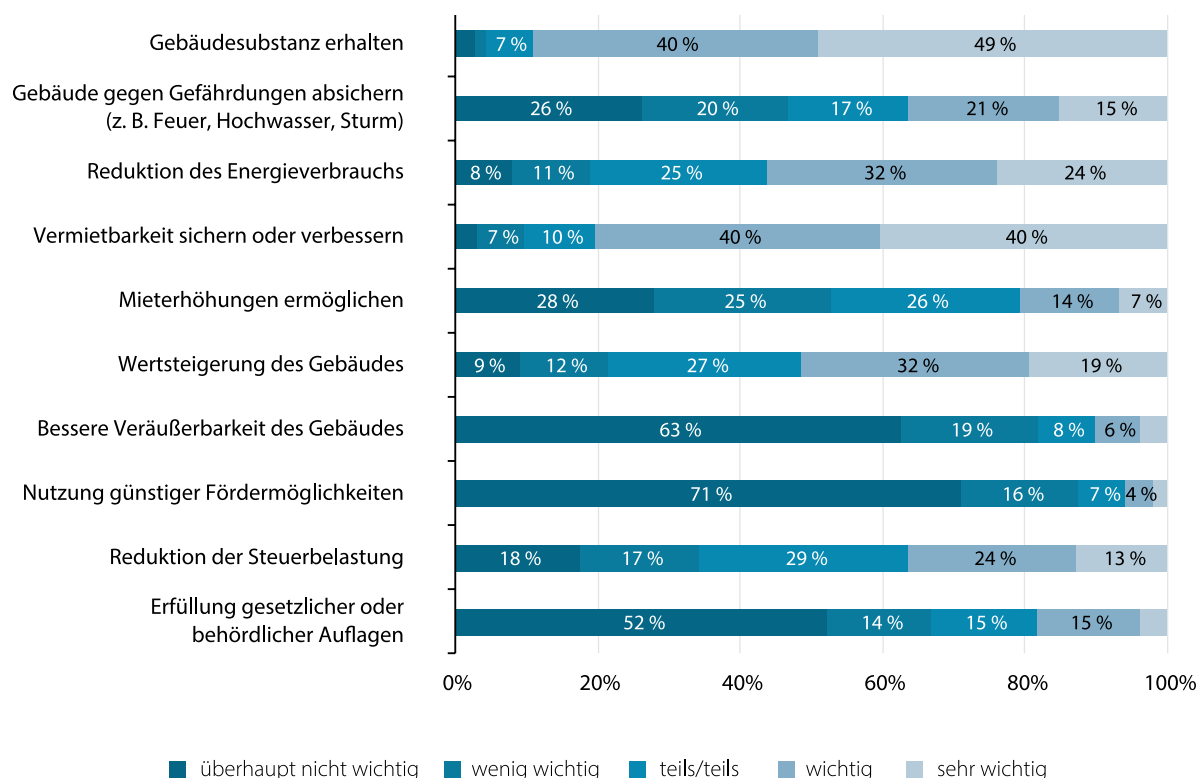
9 % der Befragten gab dagegen an, hiervon keinen Gebrauch zu machen. Diejenigen Wohnungseigentümer, die steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nutzen bzw. nutzen werden, schrieben bzw. schreiben die Maßnahmen vor allem als Erhaltungsaufwendungen noch im gleichen Jahr (56 %) oder über einen Zeitraum von 2 bis 5 Jahren ab (28 %). Fast jeder fünfte Befragte machte bzw. macht Gebrauch von der AfA und immerhin jeder Zehnte setzte sie in der Einkommensteuererklärung sowohl als Herstellungskosten als auch als Erhaltungsaufwendungen an bzw. beabsichtigt dies zu tun.

Über die Gründe, warum nicht alle Befragten Ausgaben für Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen steuerlich geltend machen und warum dieses Phänomen bei Wohnungseigentümern häufiger als bei Gebäudeeigentümern zu beobachten ist, kann an dieser Stelle nur gemutmaßt werden. Neben fehlenden einschlägigen Kenntnissen zur steuerlichen Behandlung entsprechender Ausgaben ist es in Einzelfällen auch denkbar, dass das zu versteuernde Einkommen des Befragten ohnehin bzw. bereits unter seinem Grundfreibetrag liegt und deshalb keine Steuern vom Einkommen zu entrichten sind, wodurch eine steuerliche Absetzung keinen Vorteil bringt.

7.3 Beweggründe für Bestandsinvestitionen

Die bisherigen Analysen zum Investitionsverhalten basieren auf den Angaben der Privateigentümer, die im Rahmen der Befragung über Art und Umfang tatsächlich durchgeführter Maßnahmen erhoben wurden. Neben technisch-wirtschaftlichen Erfordernissen hängt die Bereitschaft zu investieren jedoch auch stark von der individuellen Einschätzung des Modernisierungsbedarfs ab. Daher werden in diesem Abschnitt die Motive der Eigentümer für Investitionen sowie die Gründe für unterlassene Investitionen analysiert.

Abbildung 44
Zielsetzungen für die in den Jahren 2018 bis 2020 getätigten Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ihrer Wichtigkeit



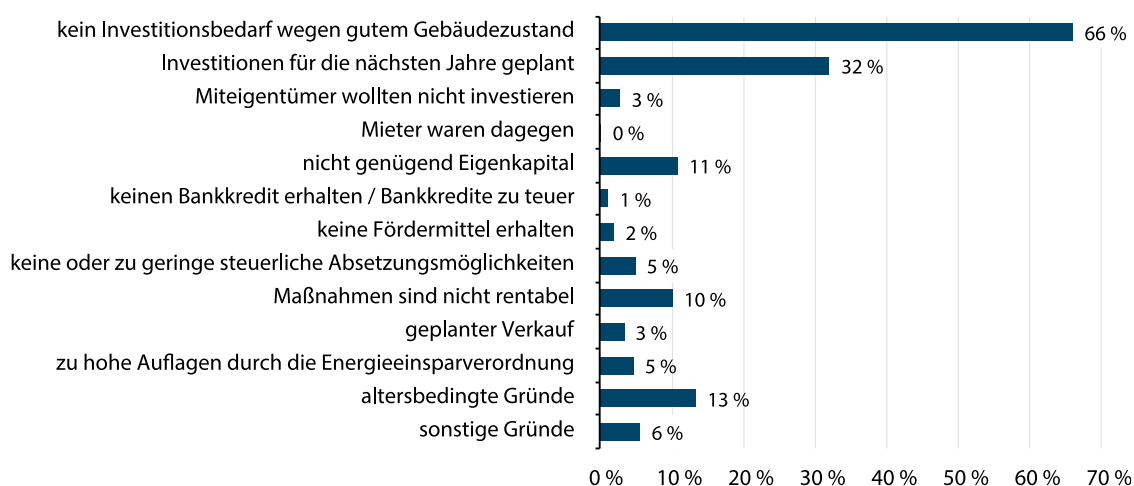
Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Die befragten Gebäudeeigentümer wurden gebeten, die Motive für Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand anzugeben. Wie auch bei der Frage nach der steuerlichen Geltendmachung von Bestandsinvestitionen war dieser Frage ein Filter vorgeschaltet, sodass nur diejenigen Gebäudeeigentümer die Frage vorgelegt bekamen, die zwischen 2018 und 2020 mehr als 2.000 Euro investierten. Abbildung 44 illustriert die Zielsetzungen für die getätigten Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen und deren Wichtigkeit. Insgesamt zeigt sich wie bereits bei der vorherigen Befragung (vgl. Cischinsky et al. 2015: 166 ff.), dass Bestandsinvestitionen auf Motiven beruhen, die vor allem auf die langfristige Verbesserung des Wohnkomforts und den Werterhalt der Immobilien abzielen, daneben bestehen in geringerem Umfang aber auch finanzielle Anreize wie Mieterhöhungen und die steuerliche Absetzbarkeit. Die drei wichtigsten Ziele, die mit Bestandsinvestitionen verfolgt werden, umfassen die Erhaltung der Gebäudesubstanz, die Sicherung und Verbesserung der Vermietbarkeit sowie die Reduktion des Energieverbrauchs. Daneben ist für (hochgerechnet) 51 % der befragten Privateigentümer die Wertsteigerung des Gebäudes ein wichtiger oder sogar sehr wichtiger Grund für Bestandsinvestitionen und für 36 % spielt die Absicherung des Gebäudes gegen Gefährdungen durch Feuer oder Elementarschadensereignisse eine wichtige oder sehr wichtige Rolle. Nur ein kleiner Teil der Befragten gibt an, dass günstige Fördermöglichkeiten ein Motiv für Investitionen sind. Das gleiche gilt auch für die Erfüllung gesetzlicher und behördlicher Auflagen. Die bessere Veräußerbarkeit ist für 82 % der befragten Gebäudeeigentümer bei der Abwägung für oder gegen Bestandsinvestitionen wenig oder überhaupt nicht wichtig, was für einen langen Haltehorizont spricht, der sich bereits im Anlageverhalten der Privateigentümer zeigt (vgl. Kapitel 5.2).

Beweggründe gegen größere Bestandsinvestitionen

Gefragt nach den Gründen, weshalb sie zwischen 2018 und 2020 nicht mehr als 2.000 Euro für Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen am ungeteilten Untersuchungsgebäude investiert haben, gaben (hochgerechnet) zwei Drittel der Gebäudeeigentümer an, dass kein Investitionsbedarf aufgrund der guten Gebäudestruktur bestünde, gefolgt von der Angabe, die etwa ein Drittel machte, dass in den nächsten Jahren Investitionen geplant seien (vgl. Abbildung 45). Daneben gaben die befragten Gebäudeeigentümer an, dass altersbedingte Gründe (13 %), nicht ausreichendes Eigenkapital (11 %) oder eine geringe Rentabilität (10 %) dazu führten, dass nicht mehr in den Bestand investiert wurde. Eher vernachlässigbar waren aus Sicht der befragten Gebäudeeigentümer Gründe wie zu hohe Auflagen durch die (zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz abgelöste) Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie keine oder zu geringe steuerliche Absetzbarkeit (je 5 %), der geplante Verkauf und Miteigentümer, die nicht investieren wollten (je 3 %), oder fehlende Fördermittel (2 %) bzw. Bankkredite, die zu teuer waren oder erst gar nicht gewährt wurden (1 %).

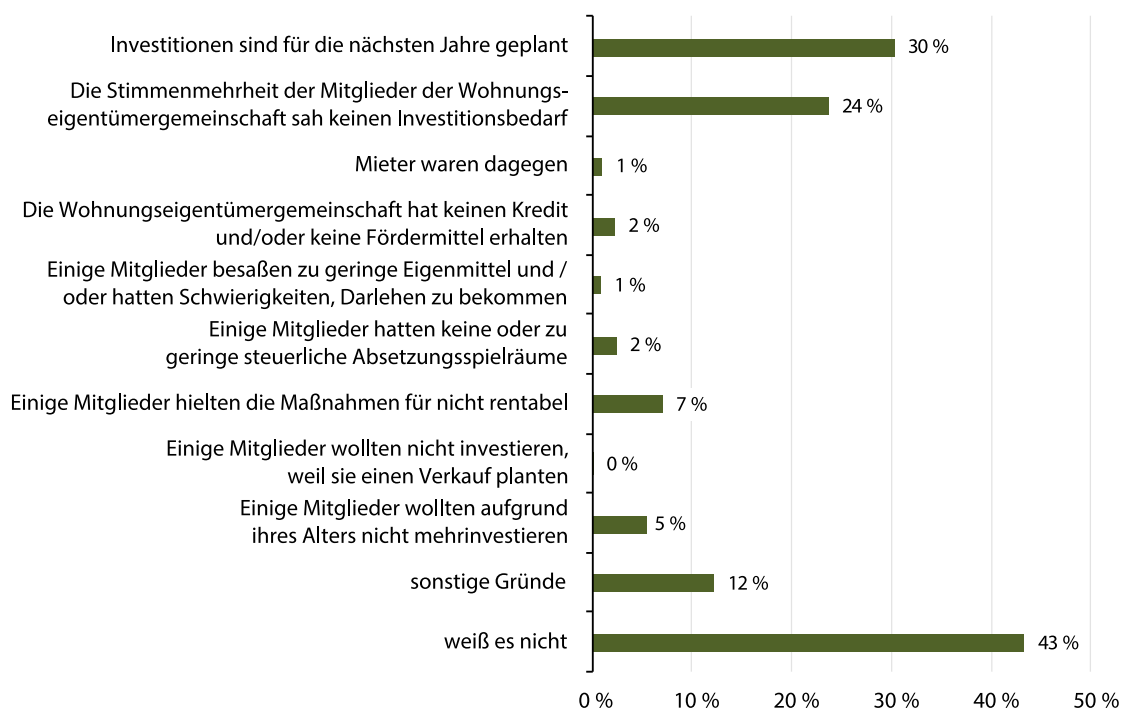
Abbildung 45
Gründe für in den Jahren 2018 bis 2020 nicht getätigte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Abbildung 46

Gründe für in den Jahren 2018 bis 2020 nicht getätigte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in geteilten Untersuchungsgebäuden



Quelle: Berechnungen IWU. Mehrfachnennungen möglich

Abbildung 46 veranschaulicht für geteilte Untersuchungsgebäude, warum in den Jahren 2018 bis 2020 keine Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die Kosten von mehr als 2.000 Euro überstiegen, am Gemeinschaftseigentum durchgeführt wurden. Hauptgründe für nicht getätigte Maßnahmen waren, dass in den nächsten Jahren Investitionen geplant sind (30 %) oder dass eine Stimmenmehrheit der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft keinen Investitionsbedarf sah (24 %). Die Daten zeigen somit, dass Gebäude- und Wohnungseigentümer zu einem ähnlichen Anteil weitere Bestandsinvestitionen in den nächsten Jahren planen. Beim Befund über den Investitionsbedarf gehen die Einschätzungen allerdings deutlich auseinander: Während für zwei Drittel der Gebäude der Gebäudeeigentümer angab, dass kein Investitionsbedarf besteht, gilt dies nur für ein Viertel des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern. Teilweise spielten im Fall von geteilten Gebäuden auch Altersgründe und die Ansicht, dass Maßnahmen nicht rentabel seien, eine Rolle. Vernachlässigbar sind dagegen Gründe wie Mieter, die sich gegen Maßnahmen aussprechen, finanzielle Gründe wie eine geringe Liquidität oder eine fehlende steuerliche Absetzbarkeit. Daneben kreuzten (hochgerechnet) 43 % der befragten Wohnungseigentümer auch das Feld „Ich weiß es nicht“ an. Da Mehrfachnennungen erlaubt waren und einige Befragte neben „Ich weiß es nicht“ auch andere Gründe angegeben haben, ist anzunehmen, dass sie weitere Gründe vermuten, warum nicht investiert wurde, diese ihnen aber nicht genau bekannt sind.

8 Fazit

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit betrachtet die quantitativ wichtigste Anbietergruppe auf dem Markt für Mehrfamilienhausmietwohnungen. Ihr Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten ist daher von großem Einfluss auf die Wohnraumversorgung von Millionen von Mietern in Deutschland.

Privateigentümer als Vermieter verdienen deshalb aus wohnungspolitischer, aber auch aus städtebaulicher sowie klima- und energiepolitischer Perspektive eine besondere Aufmerksamkeit. Unabhängig davon, aus welcher Perspektive man auf diese Vermietergruppe und ihre Bestände blickt, ist dabei stets deren Heterogenität im Blick zu behalten. Letztere zeigt sich allein schon im Umstand, dass bei vielen Fragestellungen zwischen Gebäude- und Wohnungseigentum zu unterscheiden ist, weil die jeweilige Eigentumsform insbesondere auf das Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsverhalten einen prägenden Einfluss hat.

Auch wenn es „den“ Privateigentümer nicht gibt, lassen sich dennoch einige Tendenzaussagen zu seiner Person und den von ihm gehaltenen Vermietungsobjekten machen. Privateigentümer haben im Regelfall kleine bis sehr kleine Bestandsumfänge, 60 % von ihnen vermieten nur eine einzige Wohnung. Entsprechend gering sind auch die Vermietungseinkünfte und der Anteil, den diese am verfügbaren Einkommen ausmachen. Dabei gehören Privateigentümer vornehmlich mittleren bis höheren Altersgruppen an und haben mehrheitlich eigene Kinder, was für die nächsten Jahre und Jahrzehnte viele Eigentümerwechsel infolge von Erbschaften und Schenkungen erwarten lässt.

Die Bestände der Privateigentümer befinden sich schwerpunktmäßig in Westdeutschland außerhalb von Großstädten in Kommunen mit wachsenden Wohnungsmärkten und mittlerem Preisniveau. Die betreffenden Mehrfamilienhäuser sind tendenziell klein und gehören eher mittleren bis älteren Baujahren an, vor allem dann, wenn es sich um ungeteilte Gebäude handelt. Darüber hinaus dominieren erdgasbetriebene Zentralheizungen, sodass die aus Klimaschutzgründen politisch angestrebte Umstellung auf regenerative Heizenergieträger überwiegend noch nicht vollzogen ist. Zu ihren Objekten sind die Privateigentümer im Regelfall auf investivem Wege gekommen, wobei auch Erbschaften und Schenkungen insbesondere bei ungeteilten Gebäuden und dabei vor allem in Westdeutschland bedeutsame Erwerbswege sind. Am Umstand, dass die Erwerbe im Mittel mehr als 20 Jahre zurückliegen, lässt sich eine hohe Bestandsorientierung festmachen.

Gleichwohl ist das Anlageverhalten der Privateigentümer durchaus gewinnorientiert bzw. an der Kapitalerhaltung orientiert und die Privateigentümer zielen auf die stetige Generierung von Einkommen ab. Was die gerade erwähnten Erwerbswege angeht, haben sich die jeweiligen Anteile an investiven und nicht investiven Erwerben auch in den letzten Jahren gegenüber der Grundgesamtheit aller Erwerbe in allen Jahren nicht wesentlich verschoben. Einzig Gebäudeeigentum wurde nach 2017 etwas häufiger investiv als nicht-investiv erworben. Dabei hat sowohl für Gebäude- als auch für Wohnungseigentümer vor allem das Erwerbsmotiv „Alterssicherung“ eine herausragende Bedeutung. Gestützt wird dieses Motiv durch Annahmen über die (zukünftige) Wirtschaftlichkeit einer Wohnimmobilieninvestition etwa durch das Vorhandensein eines in der Einschätzung des Erwerbers günstigen Angebots oder durch Erwartungen einer positiven bzw. konstanten Wertentwicklung im Verhältnis zu anderen Gütern.

Nicht zuletzt spielt aber auch die Doppelrolle der Wohnimmobilie als Konsum- sowie als Investitionsgut eine wichtige Rolle bei der Entscheidung von Privatpersonen, Eigentum an Wohnraum zu bilden. Neben der finanziellen Absicherung durch laufende Mieteinnahmen kann die Wohnung im Zweifel auch selbst oder von Verwandten genutzt werden. Gerade bei Gebäudeeigentum ist die Nutzung mindestens einer Wohnung für eigene Wohnzwecke ausschlaggebend und ein häufig beobachtbares Phänomen. Vor allem in kleineren Gebäuden und im städtischen Raum des Westens bzw. im ländlichen Raum Ostdeutschlands bewohnt der Eigentümer häufig sein eigenes Gebäudeeigentum. Für Wohnungseigentümer ist dagegen der Erwerb für Kinder und Verwandte häufiger ausschlaggebend für den Erwerb von Wohnimmobilien als die Selbstnutzung.

Die Auswertungen zu Anschaffungskosten und Finanzierungen von untersuchungsrelevantem Wohnraum stehen unter gewissem Vorbehalt. Für eine objektive Bewertung werden Kennzahlen wie Kaufpreise oder Baukosten benötigt, die allerdings im Zeitverlauf stark schwanken, wodurch eine feingliedrige Auswertung notwendig wäre, die fallzahlbedingt jedoch nicht möglich ist. Nichtsdestotrotz konnten grundlegende Ergebnisse festgehalten werden. Erwartungsgemäß wurde der überwiegende Anteil aller untersuchungsrelevanten Investitionen mit Fremdkapital finanziert. Es zeigte sich jedoch auch, dass ein hoher Anteil des Gebäude- und Wohnungseigentums ohne den Einsatz von Fremdkapital finanziert wurde, was auf eine hohe Nachfrage sehr solventer Käufergruppen hindeutet. Auffällig ist des Weiteren, dass ein Großteil der Wohnungseigentümer, allerdings nicht der Gebäudeeigentümer, den Anteil der Kosten für Grund und Boden nicht beziffern können.

Schließlich handelt es sich bei Privateigentümern generell um eine recht erfolgreiche Anbietergruppe von Wohnraum. Dies ist zum einen daran zu erkennen, dass Leerstandsquoten bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen grundsätzlich unterhalb der Leerstandsquoten des Gesamtmarktes (im Sinne der GWZ 2022) liegen. Zum anderen wird die Wirtschaftlichkeit der eigenen Wohnungsbestände von den Privateigentümern zu einem sehr hohen Anteil als positiv eingeschätzt. Privateigentümer, die auf lange Sicht von höheren Ausgaben als Einnahmen oder einem realen Wertverlust des eigenen Gebäude- bzw. Wohnungseigentums ausgehen, sind selten. Dementsprechend ist es auch nicht verwunderlich, dass anteilig mehr Privateigentümer Kauf- als Verkaufsabsichten äußern. Dies gilt, obwohl zumindest Teile der Antwortenden bereits unter dem Eindruck der Zinswende des Sommers 2022 standen, die teils zu erheblichen Preiskorrekturen auf dem Wohnungsmarkt führte. Dies wiederum unterstreicht noch einmal den erheblich langen Investitionshorizont der hier betrachteten Privateigentümer. Hierbei scheint es in Summe zu einer zunehmenden Akkumulation von Vermietungsobjekten zu kommen, da gezeigt werden konnte, dass Kaufabsichten mit zunehmenden Immobilieneigentum wahrscheinlicher werden.

Hinsichtlich des Bewirtschaftungsverhaltens der Privatvermieter stechen insbesondere die Auswertungsergebnisse zur Festlegung der Miethöhe und zum Mieterhöhungsverhalten hervor. Bestätigt wurde die Annahme, dass Privateigentümer in laufenden Verträgen relativ selten erhöhen und eher bei Mieterwechseln die Miethöhe anpassen. Auch kann festgestellt werden, dass bei der Festlegung der Miethöhe bei Erstvermietungen, Wiedervermietungen und Mieterhöhungsverlangen einfache oder qualifizierte Mietspiegel eine sehr prominente Rolle spielen, auch wenn eine mietrechtliche Verpflichtung zur Verwendung von Mietspiegeln aufgrund der entsprechenden Ausnahme bei der Mietpreisbremse insbesondere bei Erstvermietungen nicht gegeben ist. Zugleich ist zu konstatieren, dass die Miethöhe bei Wiedervermietungen und bei Mieterhöhungen häufig auch anhand einer Orientierung an der vorherigen bzw. bisherigen Miete (mit prozentualem oder absolutem Aufschlag) festgelegt wird. Zudem zeigt sich, dass Mieterhöhungen im Segment der Privateigentümer im Gegensatz zu anderen Vermietergruppen relativ häufig eine freiwillige Vereinbarung nach § 557 BGB zu Grunde liegt. Unklar bleibt, ob mit dieser Entkoppelung von den Mietspiegeln eine problematische Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete einhergeht. Schließlich ist nur ein Teil dieser Entkoppelung auf das nicht Vorhandensein eines Mietspiegels zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der weniger objektiven Festlegung der Miethöhe erscheint die Stärkung des Mietspiegels hinsichtlich seiner Verbreitung, wie es durch die mit der letzten Mietspiegelreform eingeführten Erstellungspflicht für Gemeinden ab 50.000 Einwohnern beabsichtigt wurde, problemadäquat. Jedoch erscheint auch eine Steigerung der allgemeinen Bekanntheit von Mietspiegeln als mietrechtliches Transparenzinstrument geboten, um ggf. überhöhte Mieten zu vermeiden.

Privateigentümer investieren vor allem in ihren Bestand, um die Erhaltung der Gebäudesubstanz und die Sicherung und Verbesserung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Zwar geben die befragten Privateigentümer auch die Reduktion des Energieverbrauchs als ein wesentliches Motiv für Investitionen an, das Profil der Bestandsinvestitionen zeigt jedoch einen deutlichen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit auf der Instandsetzung bzw.-haltung und Reparatur der Gebäudeausstattung. Die Investitionsstrategien, die Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern verfolgen, hängen dabei in hohem Maß vom Baujahr und der aktuellen baulichen Qualität des Gebäudes ab.

Insgesamt sind Eigentümer ungeteilter Gebäude etwas aktiver bei der Modernisierung als Eigentümer in geteilten Gebäuden. Zur Finanzierung ihrer Investitionen greifen Gebäudeeigentümer im Wesentlichen auf Eigenkapital zurück. Für beide Gruppen gilt, dass mit steigendem Investitionsvolumen der Anteil von Fremdkapital- und Fördermitteln als Finanzierungsinstrument an Bedeutung gewinnt. Für Maßnahmen der energetischen Modernisierung nutzen einige der befragten Privateigentümer Fördermittel, die sich stark auf Förderprogramme der KfW und des BAFA konzentrieren. Um die finanzielle Belastung hoher Investitionskosten zu reduzieren, nutzt der Großteil der Privateigentümer die steuerliche Absetzbarkeit von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vor allem in Form von Erhaltungsaufwendungen.

Etwa ein Drittel der privaten Gebäudeeigentümer, die in den Jahren 2018 bis 2020 in ihr Gebäude nicht mehr als 2.000 Euro investiert hatten, gaben an, dies in den kommenden Jahren geplant zu haben. Dies deutet darauf hin, dass die Bestandsinvestitionen nicht nur ad-hoc-Reaktionen sind, sondern Privateigentümer durchaus eine vorausschauende Investitionsstrategie verfolgen. Ausschlaggebend dafür, nicht zu investieren, sind eher subjektive Faktoren. So bewerten Gebäude- und Wohnungseigentümer die Notwendigkeit, in das Gebäude investieren zu müssen, deutlich unterschiedlich: Zwei Drittel der Gebäudeeigentümer tätigte im Zeitraum von 2018 bis 2020 keine höheren Investitionen aufgrund der von ihnen als gut eingeschätzten Gebäudesubstanz. Bei den Wohnungseigentümern war dies nur gut ein Viertel. Wirkliche Investitionshemmnisse, bspw. in Form fehlender Liquidität oder mangelnder Rentabilität, bestehen nur für einen kleinen Teil der Privateigentümer. Ein kleiner Teil der Privateigentümer führt daneben subjektive Gründe, wie ein hohes Alter, an, wobei dies stärker bei Gebäudeeigentümern eine Rolle spielt als in Wohnungseigentümergeinschaften.

Allein schon aufgrund ihrer quantitativen Bedeutung für die Versorgung mit Mietwohnraum verdienen Privateigentümer im Rahmen der Wohnungspolitik auch weiterhin eine besondere Aufmerksamkeit. Auch wenn der Professionalisierungsgrad dieser Vermietergruppe zumindest im Durchschnitt hinter demjenigen von institutionellen Vermietern zurückbleibt, zeichnet viele Privateigentümer ein anderes Attribut in besonderer Weise aus, nämlich die spezielle Verbundenheit mit ihren Vermietungsobjekten. Diese äußert sich unter anderem im beachtlichen Gewicht nicht-investiver Erwerbswege und darin, dass Privateigentümer häufig in der Nähe ihrer vermieteten Wohnungen leben, nicht selten sogar im selben Gebäude. Damit verknüpft sind lange Haltedauern. In jedem Fall ist der Vorwurf einer ausschließlichen Renditeorientierung, der anderen Eigentümergruppen bisweilen gemacht wird, in Bezug auf die meisten Privateigentümer angesichts der eher zurückhaltenden Mieterhöhungspraxis unzutreffend.

Literaturverzeichnis

Cischinsky, H.; Kirchner, J.; Vaché, M.; Rodenfels, M.; Nuss, G., 2015: Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 02/2015. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024a (Hrsg.): Siedlungsstruktureller Kreistyp. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> [abgerufen am 08.08.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024b (Hrsg.): Wachsende und schrumpfende Gemeinden. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html [abgerufen am 08.08.2024].

Heinrich, G., 2011: Das Wohnungseigentum und sein Gesetz: Zeit für einen Paradigmenwechsel. In: wohnen im eigentum e.V. (Hrsg.): Unbekannt und unbeachtet – 60 Jahre Wohnungseigentum. Bonn: 6–31.

IWU; h_da; BET – Institut Wohnen und Umwelt; Hochschule Darmstadt; Büro für Energiewirtschaft und Technische Planung, 2019: Analyse der Energieversorgungsstruktur für den Wohngebäudesektor zur Erreichung der Klimaschutzziele 2050. Zugriff: https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/gebaeudebestand/prj/EEGebaeudeZukunft_Endbericht_Teil_1.pdf [abgerufen am 08.08.2024].

Krapp, M.-C.; Cischinsky, H.; Daub, N.; Eisfeld, R., 2024: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Unveröffentlichtes Dokument.

Statista Research Department, 2024: Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2023. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/> [abgerufen am 26.08.2024]

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024a: Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung. Zugriff: https://www.zensus2022.de/static/Zensus_Veroeffentlichung/Regionaltabelle_Gebaeude_Wohnungen.xlsx [abgerufen am 08.08.2024].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024b: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.xlsx?__blob=publicationFile [abgerufen am 26.08.2024]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Anteiliger Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser	30
Abbildung 2	Anteiliger Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen	31
Abbildung 3	Untersuchungsgebäude nach der innerörtlichen Lage	36
Abbildung 4	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Art der Vermietung	37
Abbildung 5	Untersuchungsgebäude nach der Wohnungszahl im Gebäude	38
Abbildung 6	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach der Wohnungszahl im Gebäude	38
Abbildung 7	Untersuchungsgebäude nach dem Baujahr (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	40
Abbildung 8	Untersuchungsgebäude nach dem Baujahr (Vergleich West – Ost)	41
Abbildung 9	Untersuchungsgebäude nach der überwiegenden Gebäudeheizungsart	42
Abbildung 10	Untersuchungsgebäude nach dem überwiegenden Heizenergieträger (ohne Fernheizung)	42
Abbildung 11	Mittlere Wohnfläche untersuchungsrelevanter Mietwohnungen nach dem Gebäudebaujahr	43
Abbildung 12	Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich Gebäudeeigentum – Wohnungseigentum)	44
Abbildung 13	Untersuchungsgebäude nach der Entfernung zum Wohnort des befragten Eigentümers (Vergleich West – Ost)	45
Abbildung 14	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der Erwerbsart	46
Abbildung 15	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Erwerbsart	47
Abbildung 16	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)	48
Abbildung 17	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der bisherigen Haltedauer (in Jahren)	49
Abbildung 18	Ungeteilte Untersuchungsgebäude nach dem Eigentümertyp	50
Abbildung 19	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden nach dem Eigentümertyp	51
Abbildung 20	Privateigentümer nach dem Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen	52
Abbildung 21	Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Alter am 31.12.2022	54
Abbildung 22	Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach der Haushaltsgröße	54
Abbildung 23	Privateigentümer und Gesamtbevölkerung nach dem Familienstand*	55
Abbildung 24	Privateigentümer nach der Zahl der Kinder*	56
Abbildung 25	Privateigentümer* nach ihrem monatlichen Einkommen** (in Euro) aus der Vermietung von Wohnraum*** und nach der Art des Mietimmobilieneigentums****	57
Abbildung 26	Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen* (in Euro) von Privateigentümern** nach seiner Zusammensetzung (obere Hälfte der Abbildung) sowie prozentuale Verteilung der Privateigentümer nach ihrem monatlichen Nettoeinkommen (in Euro) (untere Hälfte der Abbildung)	59
Abbildung 27	Privateigentümer nach dem überwiegenden beruflichen Status	60
Abbildung 28	Erwerbsmotive bei investivem Erwerb von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen im Wohnungseigentum	64
Abbildung 29	Untersuchungsgebäude mit Selbstnutzung nach Wohnungszahl im Gebäude und nach Städtischem und Ländlichem Raum	66
Abbildung 30	Verfahren der Mietersuche bei marktüblich vermieteten Wohnungen	80
Abbildung 31	Vertriebswege beim Anbieten von marktüblich vermieteten Wohnungen	81
Abbildung 32	Vertriebswege beim Anbieten von marktüblich vermieteten Wohnungen in ungeteilten Gebäuden mit und ohne beauftragten Verwalter	82
Abbildung 33	Findung der Mieter von marktüblich vermieteten Wohnungen	83
Abbildung 34	Haushaltsstruktur der ausgewählten und in marktüblich vermieteten Wohnungen lebenden Mieter	84
Abbildung 35	Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsbeginn	86

Abbildung 36	Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit von der Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt	86
Abbildung 37	Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung erstvermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen die Miete zum Zeitpunkt der Erstvermietung festgelegt wurde	88
Abbildung 38	Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung wiedervermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen die Miete zum Zeitpunkt der Neuvermietung festgelegt wurde	89
Abbildung 39	Marktüblich und ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung vermietete Untersuchungswohnungen danach, anhand welcher Informationen eine vorgenommene Mieterhöhung festgelegt wurde	90
Abbildung 40	Informationsgrundlagen zur Festlegung der Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit von der Begründung der Mieterhöhung	97
Abbildung 41	Art der eingesetzten Fördermittel zur Finanzierung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	112
Abbildung 42	Steuerliche Geltendmachung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	113
Abbildung 43	Steuerlich Geltendmachung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in Mietwohnungen in geteilten Untersuchungsgebäuden	113
Abbildung 44	Zielsetzungen für die in den Jahren 2018 bis 2020 getätigten Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ihrer Wichtigkeit	114
Abbildung 45	Gründe für in den Jahren 2018 bis 2020 nicht getätigte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	115
Abbildung 46	Gründe für in den Jahren 2018 bis 2020 nicht getätigte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in geteilten Untersuchungsgebäuden	116

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Umfang der untersuchungsrelevanten Mehrfamilienhäuser (Absolutwerte in 1.000)	30
Tabelle 2	Umfang der untersuchungsrelevanten Mietwohnungen (Absolutwerte in 1.000)	31
Tabelle 3	Umfang der untersuchungsrelevanten Privateigentümer (Absolutwerte in 1.000)	32
Tabelle 4	Untersuchungsgebäude nach regionalen Abgrenzungskriterien	33
Tabelle 5	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen nach regionalen Abgrenzungskriterien	35
Tabelle 6	Insgesamt und nach 2017 investiv erworbenes Gebäude- und Wohnungseigentum entlang räumlicher Abgrenzungskriterien	62
Tabelle 7	Selbstnutzung in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	65
Tabelle 8	Anschaffungskosten bei investivem Erwerb von ungeteilten Untersuchungsgebäuden und untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden	67
Tabelle 9	Kostenstruktur bei investivem Erwerb von Grund und Boden	68
Tabelle 10	Investiv erworbenes Gebäude- und Wohnungseigentum nach Fremdkapitaleinsatz bei Erwerben bis und nach 2017	69
Tabelle 11	Leerstandsquoten in untersuchungsrelevanten Mietwohnungen nach ausgewählten Gebäudemerkmalen im Vergleich zur GWZ 2022	71
Tabelle 12	Wirtschaftlichkeit und erwartete Wertentwicklung von ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmalen	73
Tabelle 13	Wirtschaftlichkeit und erwartete Wertentwicklung von untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden nach ausgewählten Gebäudemerkmalen	74
Tabelle 14	Privateigentümer mit Kaufabsicht nach Umfang des Eigentums an untersuchungsrelevanten Mietwohnungen	76
Tabelle 15	Beauftragung eines Verwalters in ungeteilten Gebäuden	78
Tabelle 16	Jahr der letzten Wohnungseigentümerversammlung bei geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Größe der Wohnungseigentumsanlage	79
Tabelle 17	Bestellung eines Verwalters in geteilten Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude	79
Tabelle 18	Baujahr der ausgewählten marktüblich vermieteten Wohnung in Abhängigkeit des überwiegenden beruflichen Status des ausgewählten Mieters	84
Tabelle 19	Gebäudegröße der ausgewählten marktüblich vermieteten Wohnung in Abhängigkeit davon, ob der Mieter nach der Einschätzung des befragten Eigentümers einen Migrationshintergrund hat	85
Tabelle 20	Marktüblich vermietete Wohnung nach dem überwiegenden beruflichen Status des Befragten und in Abhängigkeit davon, welche spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag enthalten ist	91
Tabelle 21	Marktüblich vermietete Wohnung nach dem Abschlussjahr des Mietvertrags und in Abhängigkeit davon, welche spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag enthalten ist	92
Tabelle 22	Marktüblich vermietete Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag nach dem Miet-ertragsabschlussjahr und in Abhängigkeit davon, ob nach Abschluss des Mietvertrags schon einmal die Nettomiete erhöht wurde	92
Tabelle 23	Marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag, bei denen die Nettomiete erhöht wurde, nach der Begründung der Mieterhöhung	94
Tabelle 24	Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit vom Mieterhöhungsanlass	94
Tabelle 25	Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag nach der Begründung der Mieterhöhung in Abhängigkeit vom Wohnort des Befragten	95

Tabelle 26	Durchschnittliche Mieterhöhung pro Quadratmeter bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag in Abhängigkeit von der Begründung der Mieterhöhung	96
Tabelle 27	Mieterhöhung bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag danach, ob die mietrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Einschätzung des Befragten ausgeschöpft wurden	98
Tabelle 28	Durchschnittlicher Betrag in Euro pro Quadratmeter, um den sich bei marktüblich vermieteten Wohnungen die Nettomiete bei Vertragsbeginn von der Nettomiete zum Ende des vorherigen Mietverhältnisses unterscheidet	98
Tabelle 29	Untersuchungsrelevante Mietwohnungen mit Mietstundungen oder Mietrückständen innerhalb der letzten drei Jahre	99
Tabelle 30	Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit energetischen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	101
Tabelle 31	Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit sonstigen baulichen Maßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	103
Tabelle 32	1 Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit Erneuerungsmaßnahmen, die durch den jetzigen Eigentümer nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	105
Tabelle 33	Geteilte Untersuchungsgebäude mit energetischen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	106
Tabelle 34	Geteilte Untersuchungsgebäude mit sonstigen baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	107
Tabelle 35	Geteilte Untersuchungsgebäude mit Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die während der Eigentümerschaft des befragten Eigentümers nachträglich (nach Baufertigstellung) durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baujahr	108
Tabelle 36	Durchschnittliche Ausgaben in Euro für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach der Wohnungszahl im Gebäude und dem Baujahr	109
Tabelle 37	Durchschnittliche Ausgaben in Euro der Wohnungseigentümergeinschaft für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nach der Wohnungszahl im Gebäude und dem Baujahr	109
Tabelle 38	Wohnungsbezogene Gesamtausgaben in Euro für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen	110
Tabelle 39	Finanzierung von Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden	111
Tabelle 40	Finanzierung von auf die Wohnungseigentümergeinschaft entfallende Ausgaben für in den Jahren 2018 bis 2020 nachträglich durchgeführte Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum	111