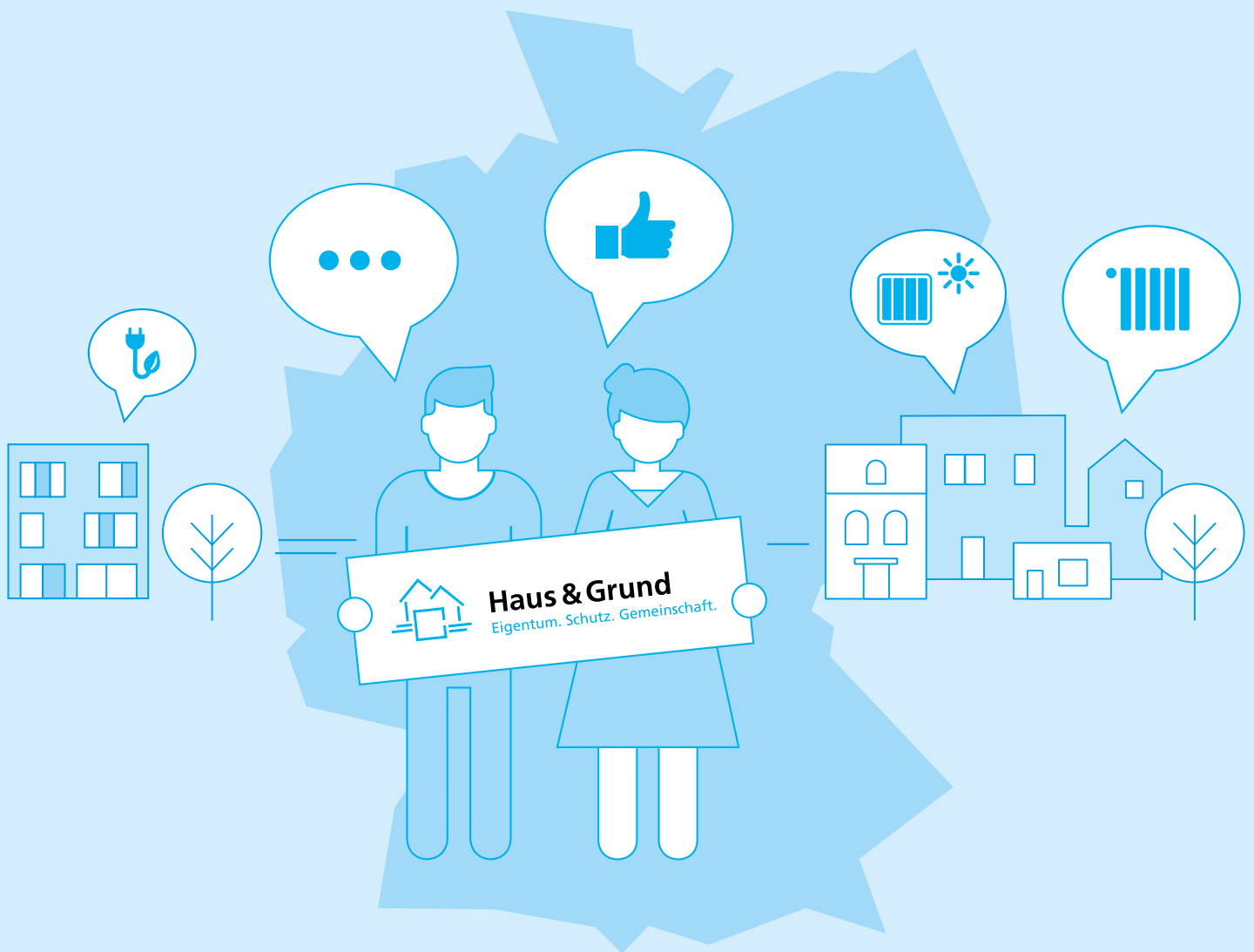




Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Vermieterbefragung

ERGEBNISSE 2023



Deutschland



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

Die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2023 beleuchtet einmal mehr die facettenreiche Landschaft der privaten Vermieter in Deutschland. Unsere Erkenntnisse machen deutlich: Private Eigentümer spielen eine unverzichtbare Rolle für einen stabilen und funktionsfähigen Wohnungsmarkt. Trotz ihrer enormen Relevanz werden sie jedoch viel zu wenig in die wohnungspolitische Debatte und Gesetzgebung einbezogen.

Ein Großteil unserer Mitglieder besteht aus privaten Vermietern. Überwiegend vermieten sie zwischen einer und fünf Wohneinheiten und nehmen ihre soziale Verantwortung ernst. Bemerkenswerterweise übernehmen mehr als die Hälfte der befragten Mitglieder die Verwaltung ihrer Immobilien selbst, obwohl die Vermietung für viele lediglich eine Nebentätigkeit darstellt. Zudem zeigt die Umfrage, dass der Großteil der Vermieter bei der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen auf Eigenkapital setzt und staatliche Förderprogramme nur zögerlich in Anspruch nimmt.

Diese Erkenntnisse sind vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Diskussionen von besonderer Bedeutung. Die Unsicherheit durch wechselnde politische Signale, etwa im Kontext des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), führt zu Verunsicherung und Zurückhaltung bei Investitionen in energetische Sanierungen. Unsere Umfrageergebnisse bestätigen: Es besteht ein dringender Bedarf an einfacher und verlässlicher Förderung sowie an gesetzlichen Rahmenbedingungen, die auch von Privatpersonen leicht verstanden und umgesetzt werden können.

Diese Broschüre liefert eine umfassende Auswertung der Umfrageergebnisse sowie Handlungsempfehlungen, die darauf abzielen, die Rahmenbedingungen für private Einzel-eigentümer und vermietende Privatpersonen zu verbessern. Die Zeit ist reif, dieser wichtigsten Eigentümergruppe die Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, die ihr aufgrund ihrer gesamtgesellschaftlichen Relevanz gebührt.

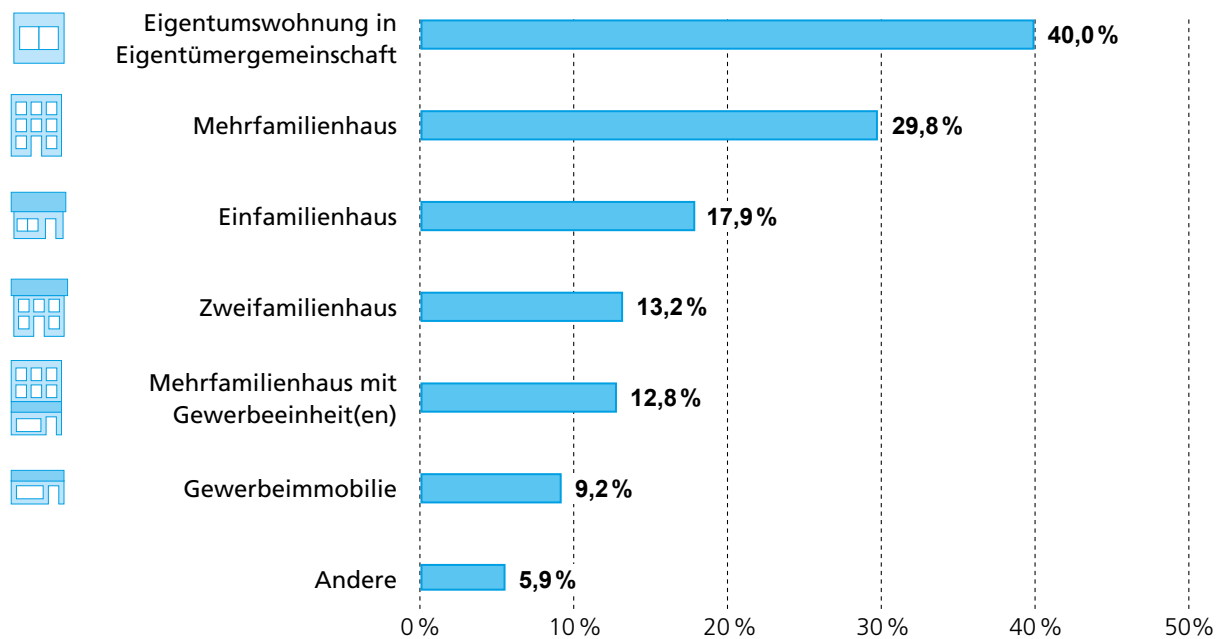
Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

1

ALLGEMEINE ANGABEN

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

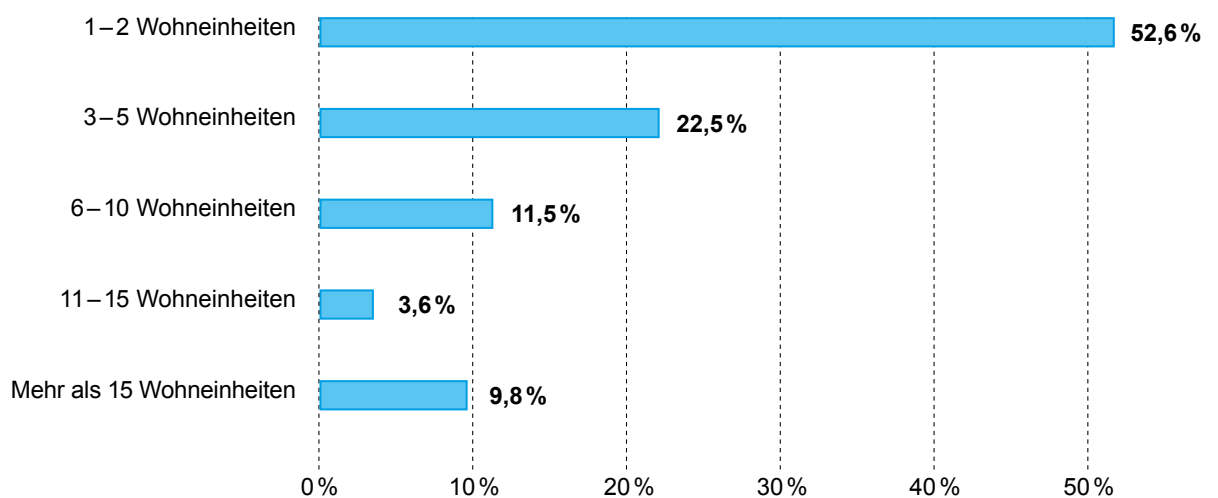
Welche dieser Immobilienarten vermieten Sie aktuell?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,4%

Der Großteil der Haus & Grund-Mitglieder stellt dem Wohnungsmarkt in Deutschland einzelne Eigentumswohnungen zur Verfügung oder vermietet ganze Mehrfamilienhäuser.

Wie viele Wohneinheiten vermieten Sie aktuell?

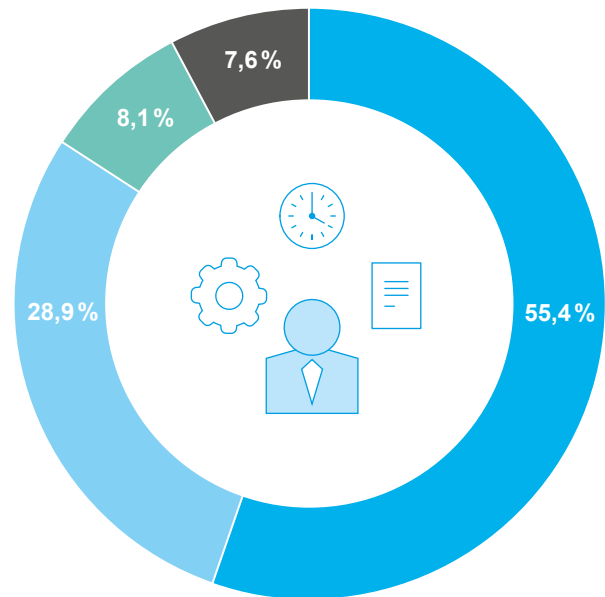


Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,4%

75,1 Prozent der Befragten vermieten zwischen einer und fünf Wohneinheiten.

Wie verwalten Sie Ihre Wohneinheit(en)?

- Verwalte sie persönlich
- Verwalte sie mittels einer Hausverwaltung
- Teils / teils
- Weiß nicht

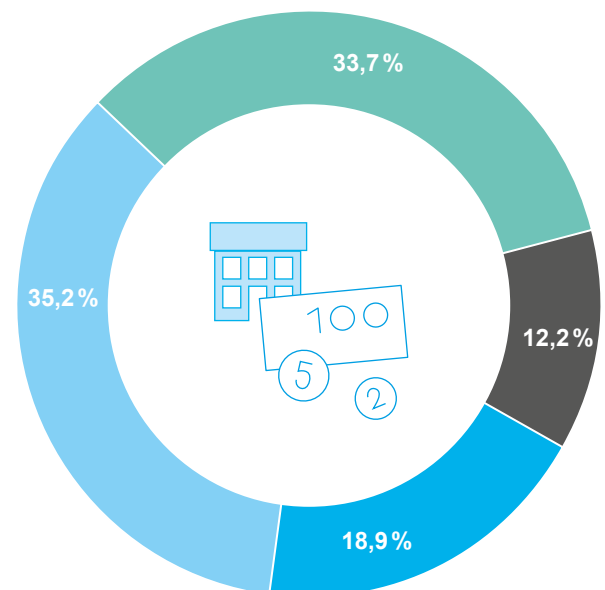


Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,5%

55,4 Prozent der Befragten verwalten ihre Immobilie selbst und stehen daher im direkten Kontakt mit ihren Mietern.

Einnahmen vs. Ausgaben bei Vermietung

- Ausgaben übersteigen Einnahmen
- Kostendeckend
- Einnahmen übersteigen Ausgaben
- Weiß nicht



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,4%

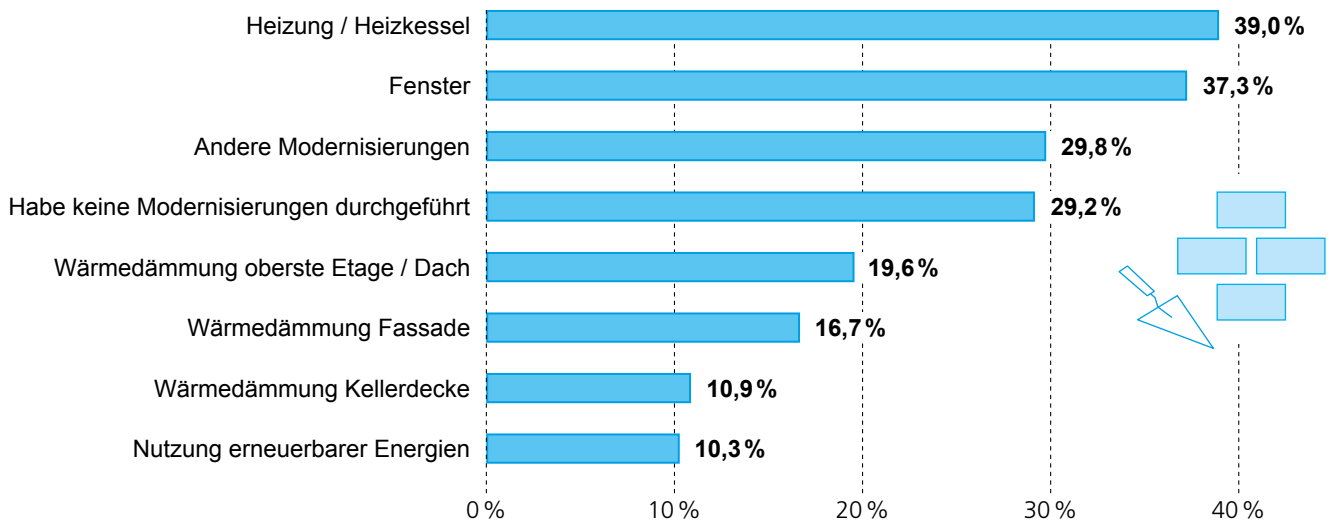
Bei über 50 Prozent der befragten Vermieter unterschreiten oder decken die Einnahmen die jährlichen Ausgaben bei der Vermietung.

2

INVESTITIONSVERHALTEN

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

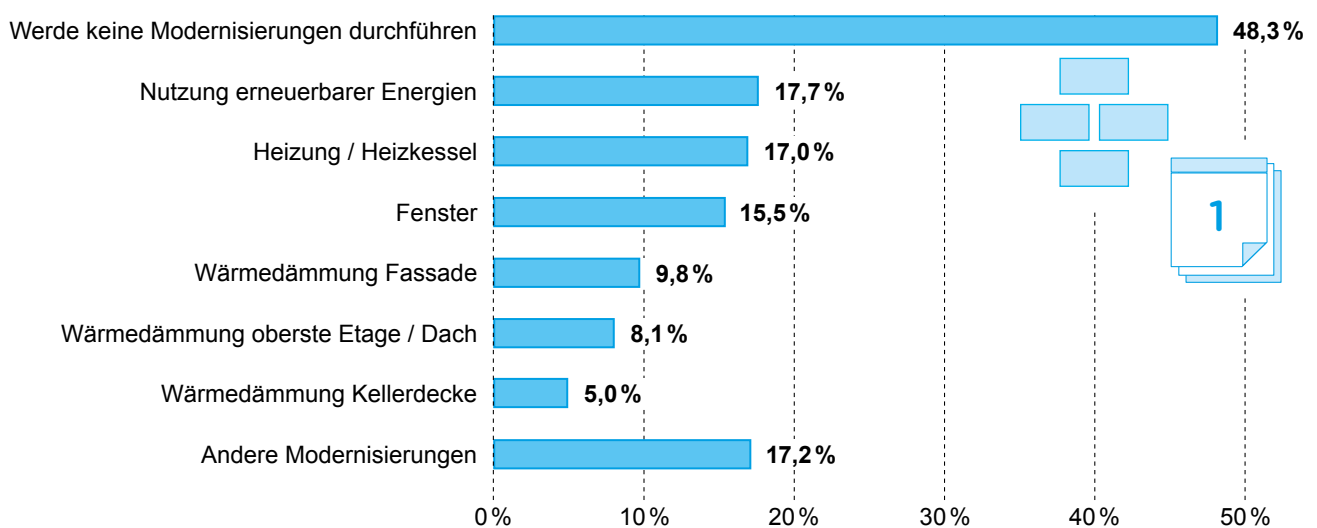
Welche Modernisierungen haben Sie in den vergangenen zehn Jahren bei Ihrer/Ihren vermieteten Immobilie(n) durchgeführt?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,5%

Private Vermieter führen regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen durch. Etwa 40 Prozent haben die Heizung erneuert. Gas ist hierbei aber noch immer der bedeutendste Energieträger. Die Gasversorgung muss daher für alle Eigentümer in den kommenden Jahren gewährleistet sein.

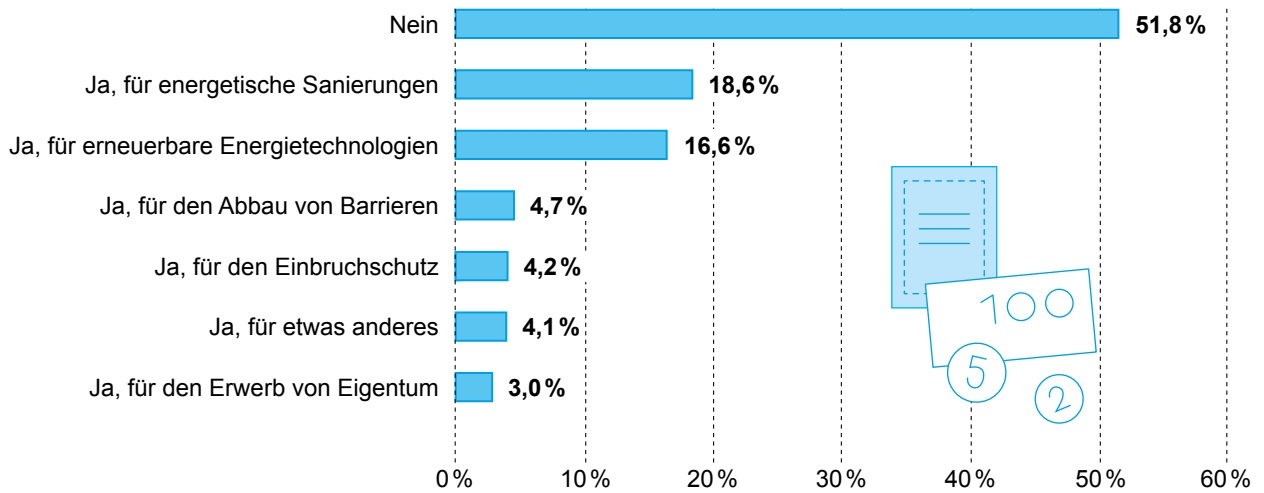
Welche Modernisierungen planen Sie in den kommenden fünf Jahren bei Ihrer/Ihren vermieteten Immobilie(n) durchzuführen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,5%

Für zukünftige Modernisierungen sind die Pläne aktuell verhalten. Die steigenden Preise haben deutliche Spuren hinterlassen. Eigentümer warten zunächst erst einmal ab und planen keine großen Investitionen.

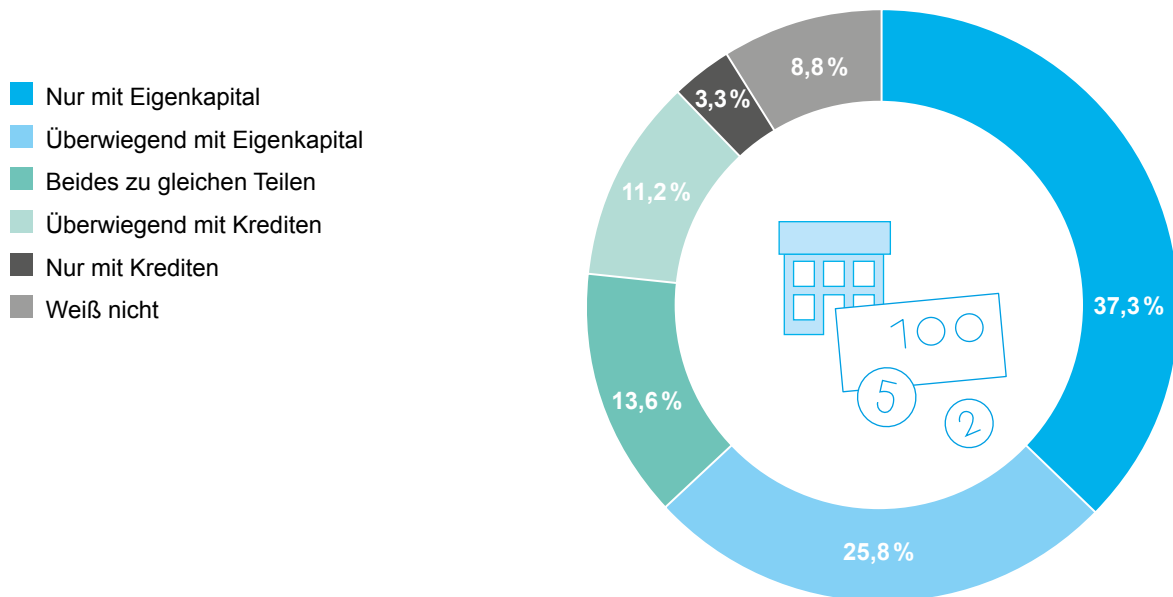
Planen Sie, Förderprogramme (z. B. der KfW-Bank, BAFA) zur Finanzierung von Immobilien oder der Modernisierung Ihrer vermieteten Immobilien in Anspruch zu nehmen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,5%

Nur etwa ein Drittel der Befragten wollen für die energetische Sanierung oder erneuerbare Energietechnologien staatliche Förderprogramme nutzen.

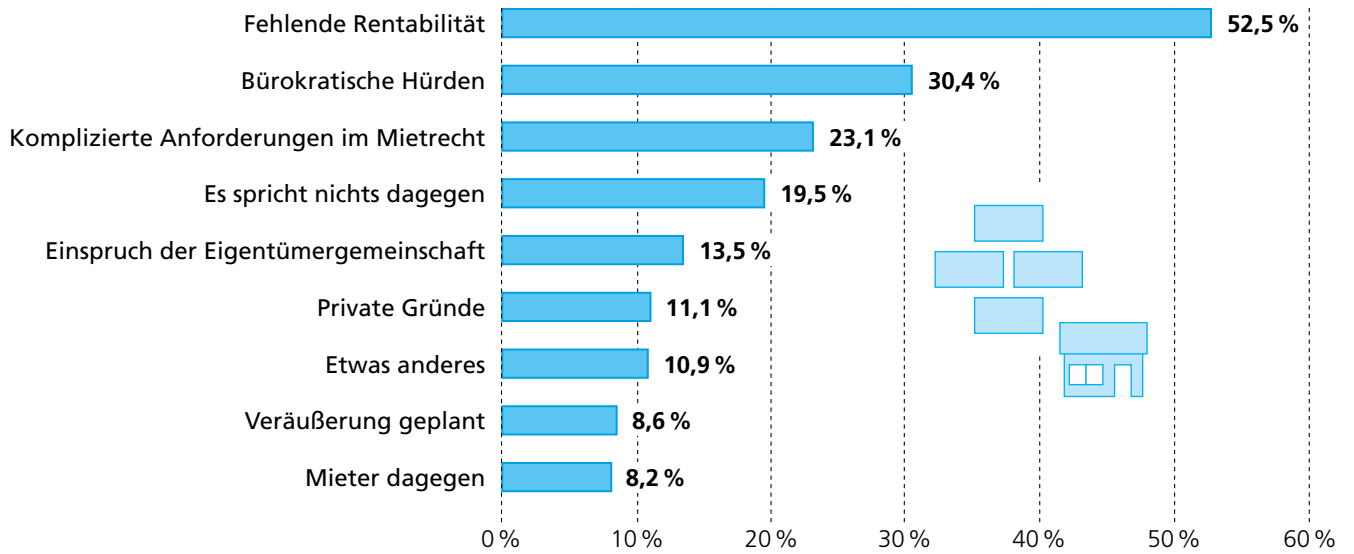
Finanzieren Sie gebäudebezogene Maßnahmen für Ihre Immobilie(n) eher mit Eigenkapital oder mit Krediten?



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,4%

Fast zwei Drittel der Befragten nutzt ausschließlich oder überwiegend Eigenkapital für die Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen.

Welche dieser Gründe würden für Sie dagegensprechen, Modernisierungen an Ihren Immobilien durchzuführen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,4 %

Die größten Modernisierungshemmnisse sehen private Vermieter in der fehlenden Rentabilität sowie in den hohen bürokratischen Hürden und den komplizierten Anforderungen im Mietrecht.

3

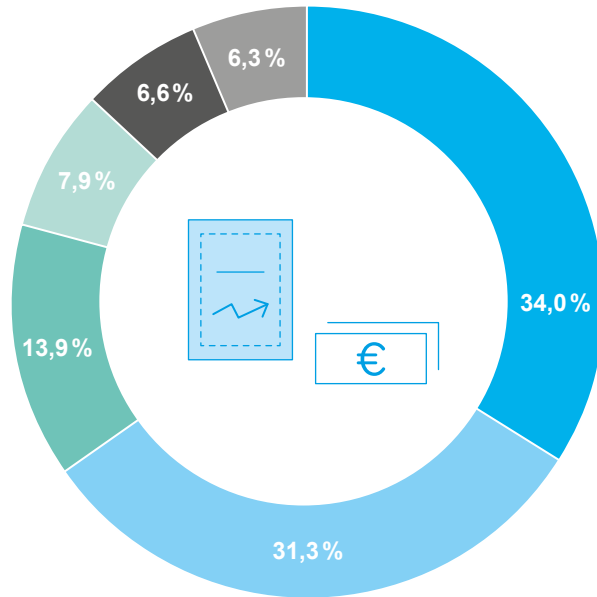
VERMIETUNG UND KONFLIKTE MIT MIETERN

Die Mieten in Deutschland stellen ein hochemotionales Thema des politischen Diskurses dar. Amtliche Statistiken belegen allerdings, dass private Einzelvermieter ihre Wohnungen in der Regel zu fairen Preisen auf dem Markt anbieten. Das bestätigen auch die im Rahmen dieser Umfrage erhobenen Daten. Fast ein Drittel orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, etwas mehr als ein Drittel erhöht die Miete sogar ausschließlich bei einer Neuvermietung und 6,3 Prozent der Befragten gaben an, die Miete nie anzupassen.

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

Welche Arten an Mieterhöhungsmöglichkeiten haben Sie in Ihren Mietverträgen vereinbart?

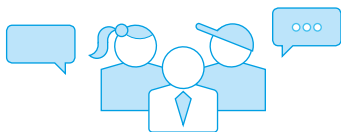
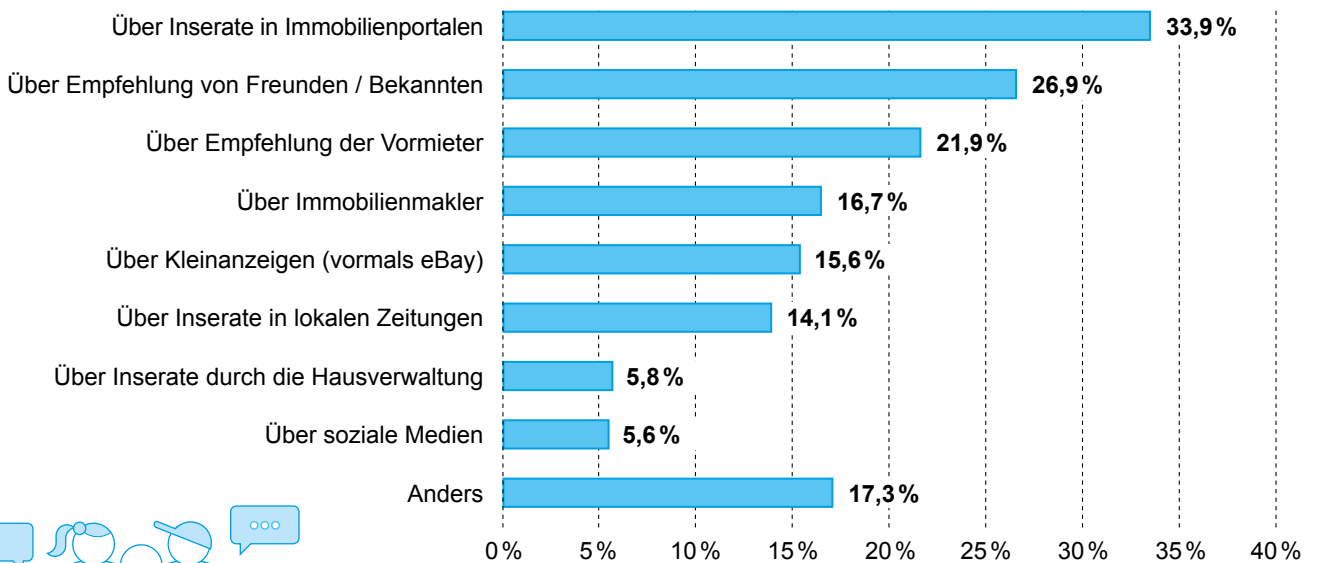
- Gar keine, ich erhöhe nur bei Neuvermietung
- Erhöhung zu ortsüblicher Vergleichsmiete
- Weiß nicht
- Indexmiete
- Staffelmiete
- Spielt keine Rolle, ich passe nie an



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,4%

In der Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass der Großteil aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöhen. Wichtig ist hierbei, dass Vermieter zu ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten befragt wurden. Die Anteile zu Index- und Staffelmieten lassen daher keinen Rückschluss auf die Zahl der Mietverträge zu, in denen Staffel- oder Indexmietverträge vereinbart wurden, noch auf deren Anteil an allen Mietverträgen.

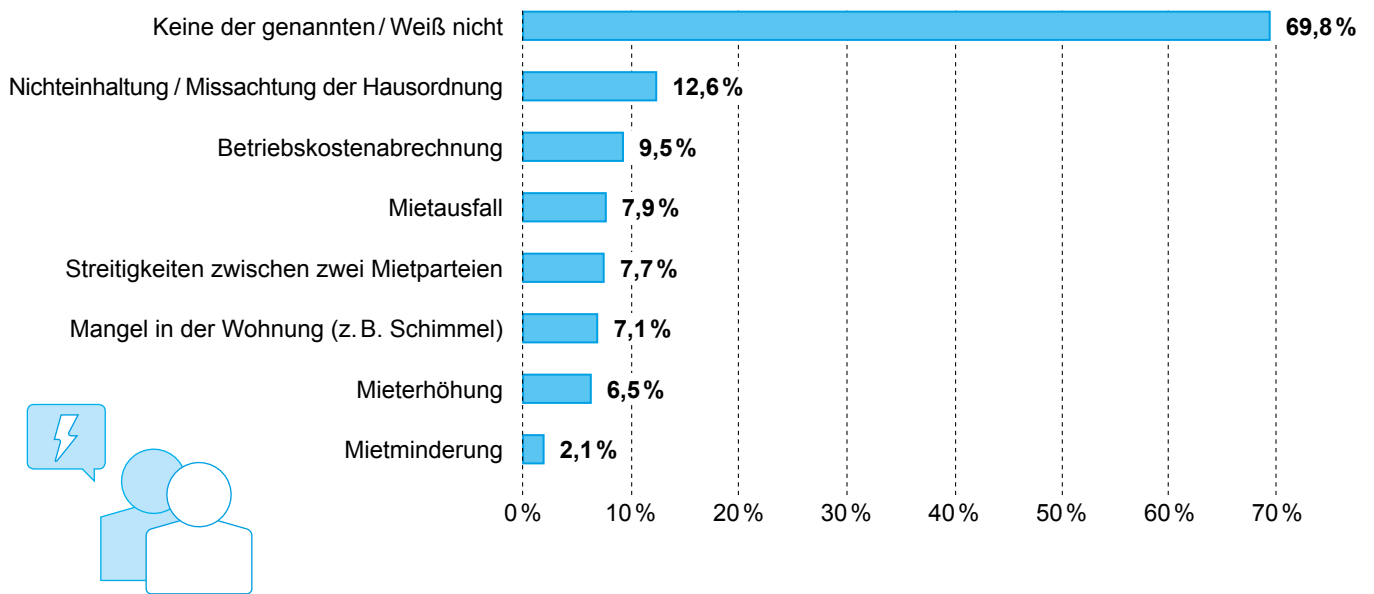
Wie finden Sie üblicherweise neue Mieter für Ihre Wohneinheiten?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,5%

Privater Vermieter benutzen unterschiedlichste Wege, um neue Mieter zu finden. Fast 50 Prozent gaben an neue Mieter über den Vormieter oder Bekannte und Freunde zu finden.

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



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,4%

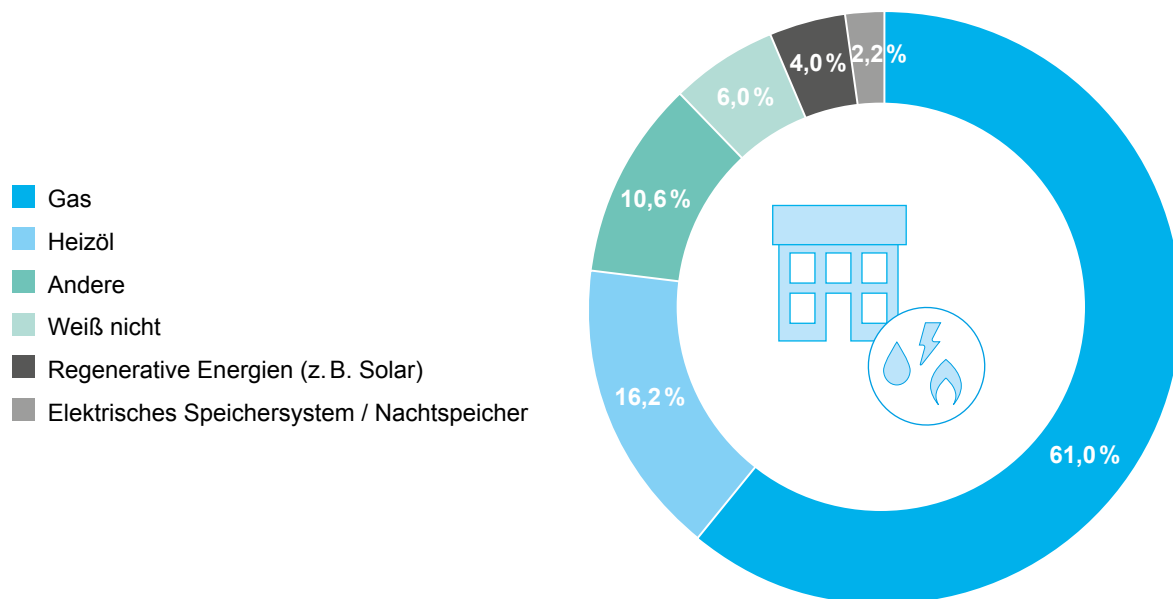
Die weit überwiegende Mehrheit der Mietverhältnisse privater Vermieter verläuft harmonisch. Wenn es doch zu Konflikten kommt, stellen Nichteinhaltungen / Missachtungen der Hausordnung die Hauptursache dar.

4

ENERGIEVERSORGUNG

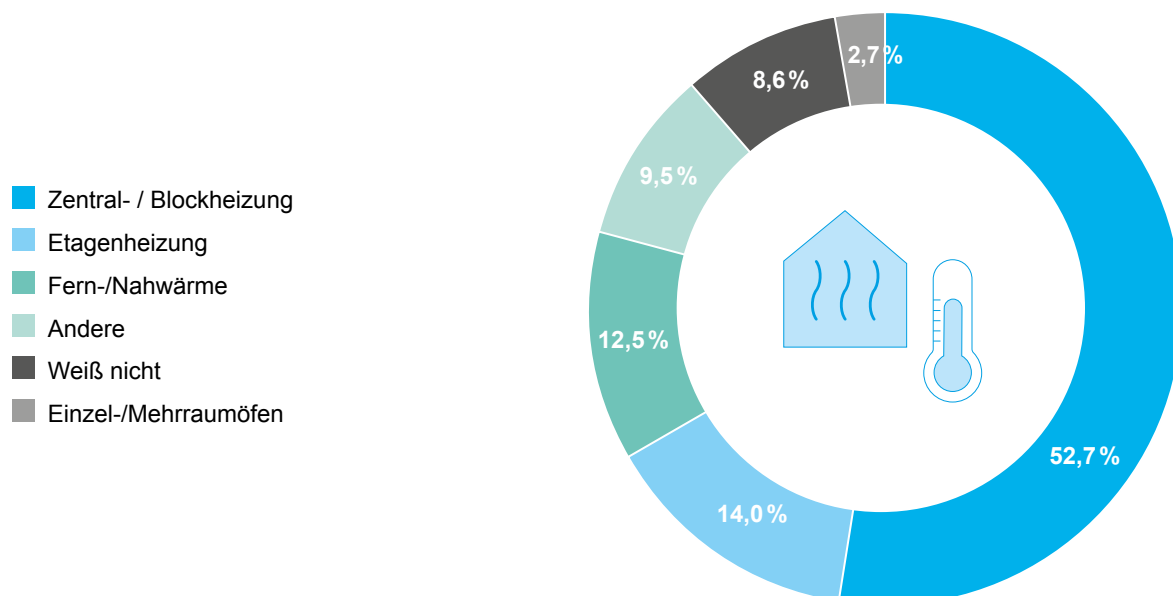
Bei der energetischen Gebäudesanierung kann der Energieträger der Wärmeversorgung einen entscheidenden Teil zur Erreichung der Einsparziele beitragen. Der folgende Abschnitt liefert daher Informationen zum meistgenutzten Energieträger und zur Heizungsart privater Kleinvermieter.

Welchen Energieträger nutzen Sie überwiegend zur Wärmeversorgung Ihrer vermieteten Immobilien?



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,5%

Wie werden Ihre vermieteten Immobilien überwiegend beheizt?



Einfache Auswahl; Statistischer Fehler: 4,4%

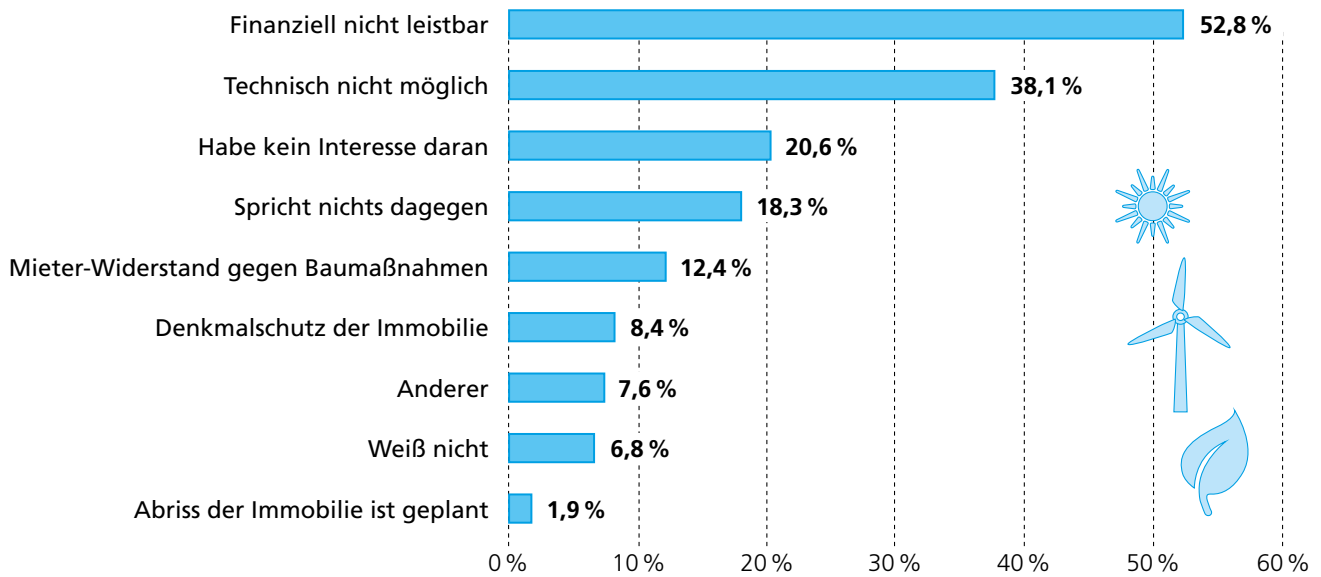
Zum größten Teil nutzen private Vermieter noch immer Gas als Hauptwärmeversorgung. Bei der Heizungsart liegen Zentral- bzw. Blockheizungen ganz weit vorne.

5

KLIMASCHUTZ

Am 01.01.2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Dieses Gesetz ist ein Schritt hin zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Voraussetzungen aber stimmen. Eigentümer brauchen wegen der hohen Investitionen langfristig Verlässlichkeit. Für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter müssen Wohnungen erschwinglich bleiben. Es ist zudem dringend erforderlich die Eigentümer mit den bevorstehenden Regelungen nicht zu überfordern. Hier muss viel Aufklärungsarbeit betrieben werden und die Kosten müssen durch gezielte Förderprogramme finanzierbar bleiben.

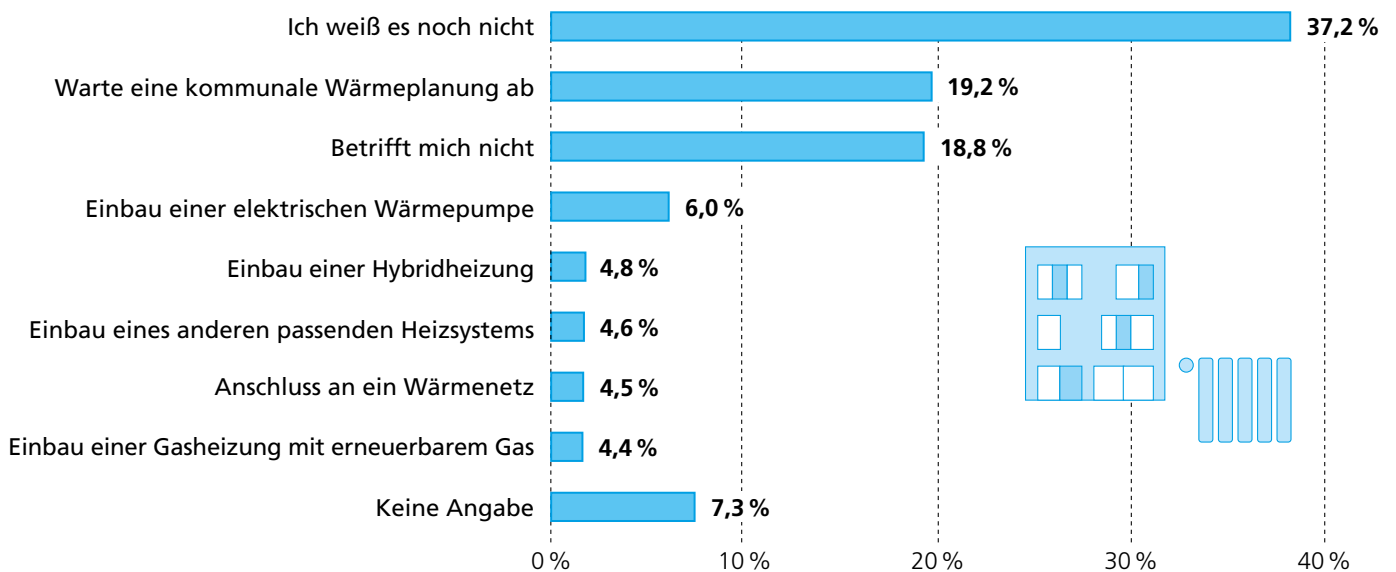
Welche Gründe sprechen Ihrer Einschätzung nach dagegen, dass Sie das Klimaschutzziel, dass Ihre Immobilie bis 2045 klimaneutral ist, erreichen werden?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,4 %

Mehr als die Hälfte der Befragten sehen die größten Hemmnisse zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Finanzierung. Doch auch technische Schwierigkeiten spielen eine große Rolle.

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. Welche Maßnahmen ergreifen Sie in Ihren vermieteten Immobilien, um dieses Ziel zu erreichen?



Mehrfachnennung möglich; Statistischer Fehler: 4,5 %

Fast 40 Prozent der Befragten gaben an, aktuell nicht zu wissen, wie sie ihre Wohnhäuser mit klimaneutralen Heizungen ausstatten sollen. Die Verunsicherung der Bevölkerung ist groß.

Erhebungsmethodik und Durchführung

— Die Daten wurden im Civey-eigenen Online-Panel mit 1.500 verifizierten Teilnehmenden erhoben. Die Ergebnisse sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen repräsentativ unter Berücksichtigung der jeweils ausgewiesenen statistischen Fehler.

Bei einigen Fragen war eine Mehrfachnennung möglich. In diesem Fall übersteigt die Summe der prozentualen Anteile die 100 Prozent. Angaben zu den Antwortoptionen der einzelnen Fragen können Sie den Grafiken entnehmen.

Detaillierte Angaben zur Methodik finden Sie unter folgendem Link:

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



Statistischer Fehler

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



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

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

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