

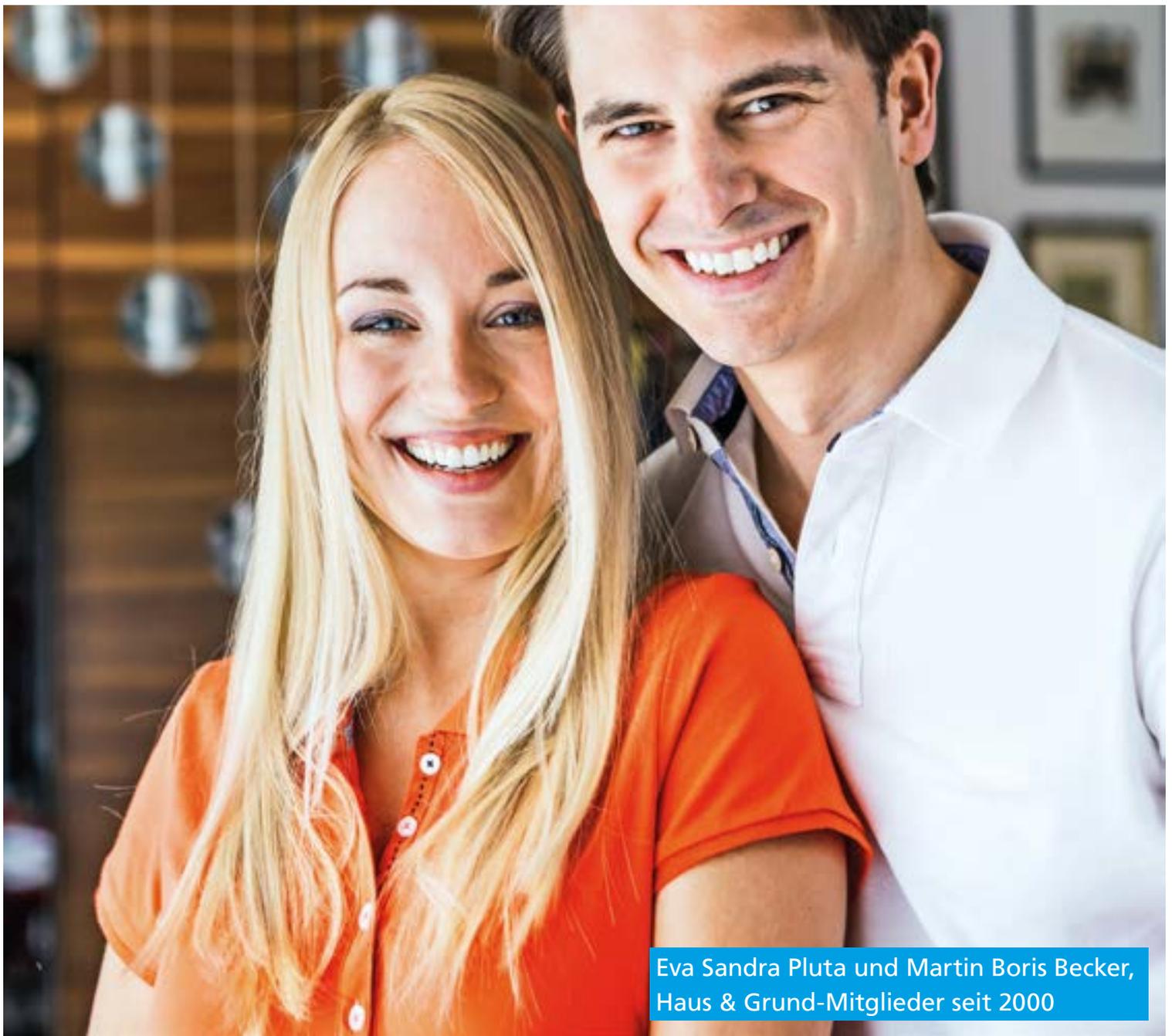


Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Vermieterbefragung ERGEBNISSE 2019

DEUTSCHLAND



Eva Sandra Pluta und Martin Boris Becker,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000



Vorwort

Liebe Leser,

die privaten Vermieter bilden das Rückgrat der Wohnraumversorgung in Deutschland. Sie bieten zwei Drittel aller Mietwohnungen an. Jahrzehntelang haben sie durch ihr Wirken dafür gesorgt, dass Wohnen in der öffentlichen und politischen Wahrnehmung ein Randthema war: alles lief im Großen und Ganzen reibungslos. Mieter wie Vermieter fanden sich im sozialen Mietrecht wieder.

Warum hat sich die öffentliche Wahrnehmung des Wohnens in den vergangenen Jahren so dramatisch verändert? Sind die Vermieter über Nacht von sozial verantwortungsbewusst handelnden Menschen zu renditegierigen Miethaien mutiert? Wohl kaum.

Dass das Wohnen heute im Zentrum der politischen Debatte steht, hat im Wesentlichen zwei Ursachen: das äußerst niedrige Zinsniveau und die unerwartet stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Das macht den deutschen Wohnungsmarkt für ausländische Investoren attraktiver, die nach Anlagemöglichkeiten für ihre Millionen und Milliarden Euro suchen. In dieser Welt sind die privaten Kleinvermieter nicht zuhause. Sie müssen aber irgendwie damit zurechtkommen, denn sie bewegen sich auf demselben Markt. Das ist nicht immer leicht – schon gar nicht, wenn sie immer wieder mit Großinvestoren und anonymen Großkonzernen in einen Topf geworfen werden.

Sowohl Zahlen des Statistischen Bundesamtes als auch diese Befragung unter Haus & Grund-Mitgliedern zeigen, dass sich die privaten Kleinvermieter nicht gänzlich vom übrigen Marktgeschehen abkoppeln. Auch sie erhöhen die Mieten. Aber sie tun dies nach wie vor sehr verantwortungsvoll. Ihre Mieter sind keine Nummern, sondern haben für ihre Vermieter ein Gesicht und eine Lebensgeschichte. Das wirkt sich unvermeidlich auf das Vermietungsverhalten aus. Diese Vermieterbefragung ist das in Zahlen gegossene verantwortungsvolle Verhalten. Machen Sie sich davon auf den nächsten Seiten selbst ein Bild.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident
Haus & Grund Deutschland



Mietverhältnisse

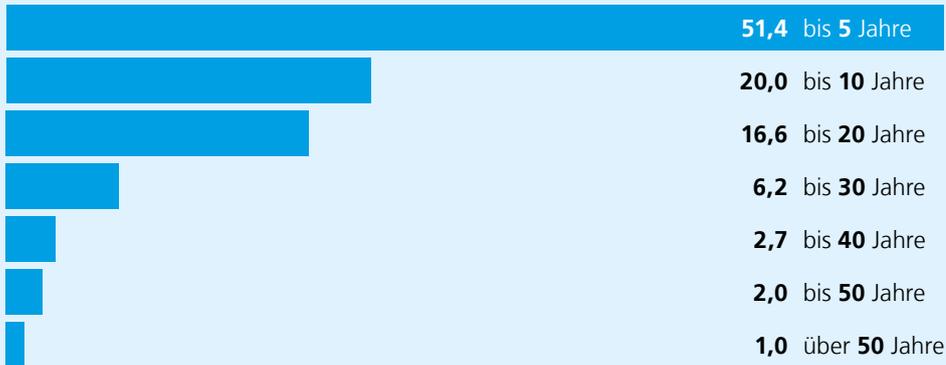
Miete und Nebenkosten nach Gebäudeart

2018	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Betriebskosten pro m ²	Ø Heizkosten pro m ²
Einfamilienhaus (EFH)	8,08 €	1,02 €	1,01 €
Zweifamilienhaus (ZFH)	6,63 €	1,28 €	1,39 €
Eigentumswohnung (WEG)	10,94 €	1,74 €	1,11 €
Mehrfamilienhaus (MFH)	8,04 €	1,33 €	1,04 €
Gesamtdurchschnittsmiete	8,42 €	1,39 €	1,08 €

Lesebeispiel:

Die Nettokaltmiete pro m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt durchschnittlich **8,04 €**, die Betriebskosten **1,33 €** und die Heizkosten **1,04 €**.

Mietdauer



Die durchschnittliche Mietdauer beträgt **9,6 Jahre**.

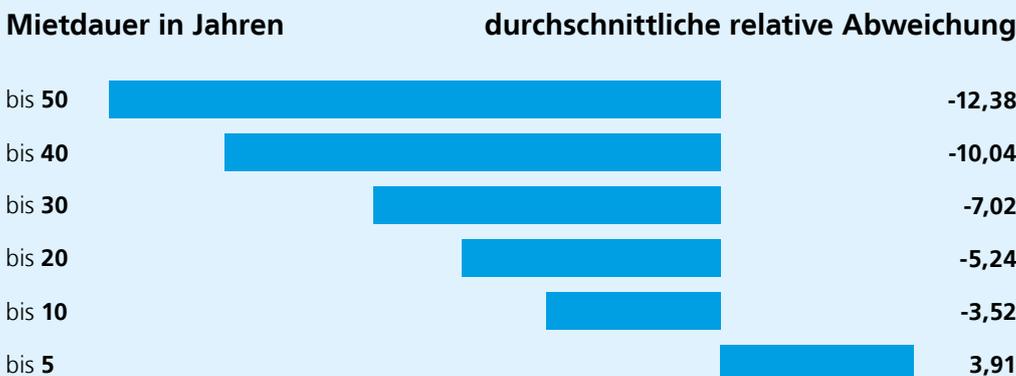
Angaben in Prozent

Lesebeispiel:

In **20 %** der erfassten Wohnungsmietverhältnisse beträgt die Mietdauer zwischen **5** und **10** Jahren.



Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer



Im Durchschnitt liegt die Miethöhe pro m² **1,47 %** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Angaben in Prozent

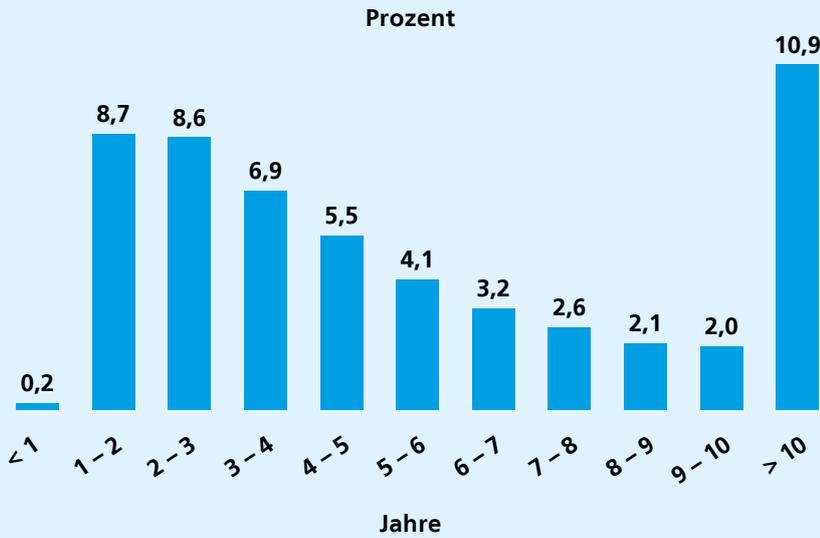
Lesebeispiel:

Läuft ein Mietverhältnis zwischen 5 und 10 Jahre, dann unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um **3,52 %**.

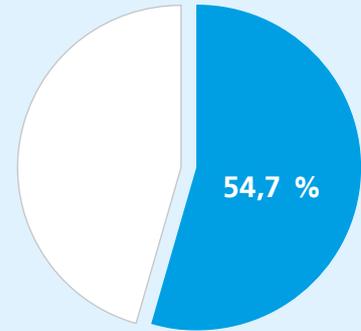


Mietsteigerungen

Mietverhältnisse ohne jede Mieterhöhung



!
In **54,7 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung.
Es wurde durchschnittlich seit **6,7 Jahren** keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen.



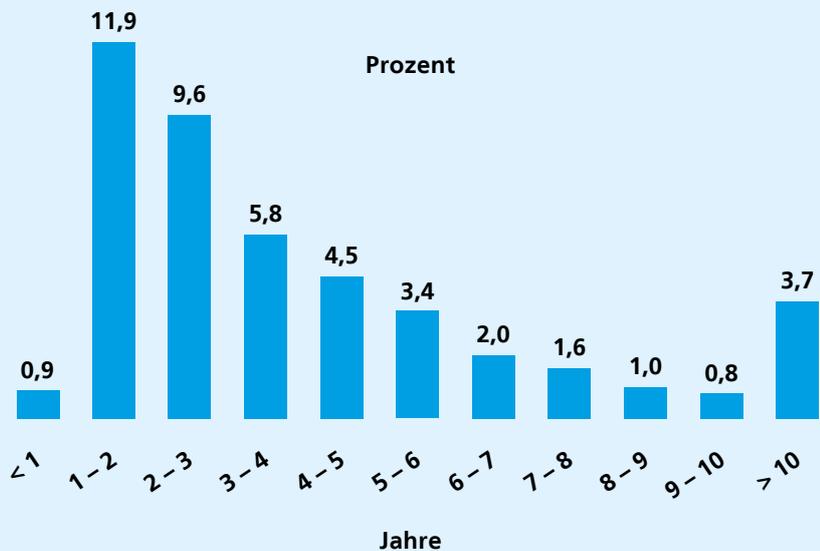
Lesebeispiel:

10,9 % der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als **10 Jahren** ohne eine Mieterhöhung.

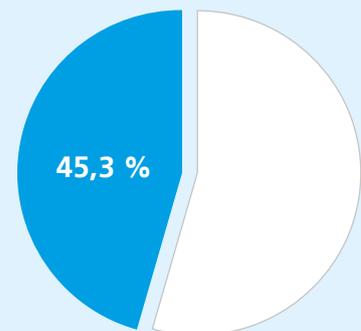
21,8 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete.

Im Vorjahr waren es noch **22,6 %** und 2017 noch **23,3 %**.

Mietverhältnisse mit mindestens einer Mieterhöhung



!
In **45,3 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im aktuellen Mietzeitraum eine Mieterhöhung.
Die letzte Mieterhöhung wurde durchschnittlich vor **10,6 Jahren** ausgesprochen.



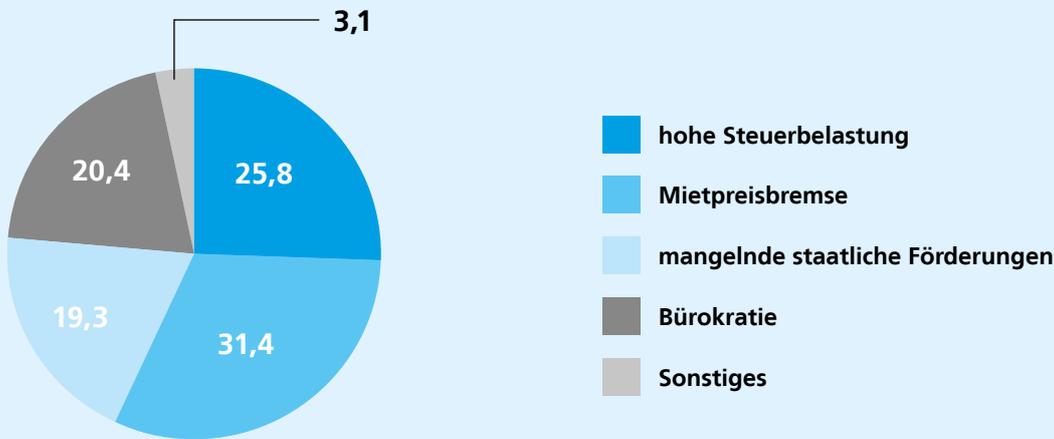
Lesebeispiel:

In **0,9 %** der Mietverhältnisse wurde die Miete innerhalb des vergangenen Jahres erhöht.



Mögliche Investitionshemmnisse

In folgenden Faktoren sehen die Vermieter Hemmnisse für zusätzliche Investitionen in ihre Immobilie:



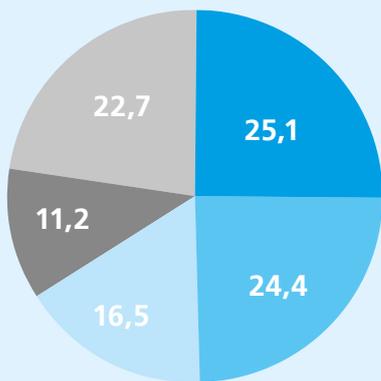
!
Das stärkste Investitionshemmnis für private Vermieter ist die Mietpreisbremse, gefolgt von einer zu hohen Steuerbelastung.

Angaben in Prozent



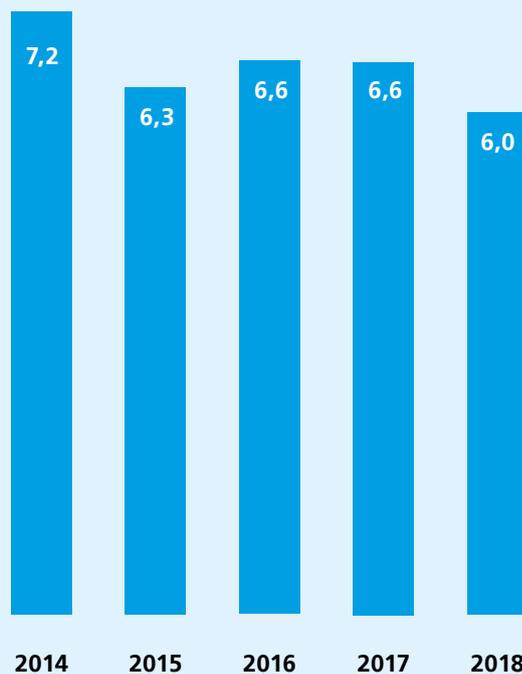
Modernisierung

Art der Modernisierung



- Fenster
- Heizung
- Dach
- Fassade
- Sonstiges

Zeitpunkt der letzten Modernisierung



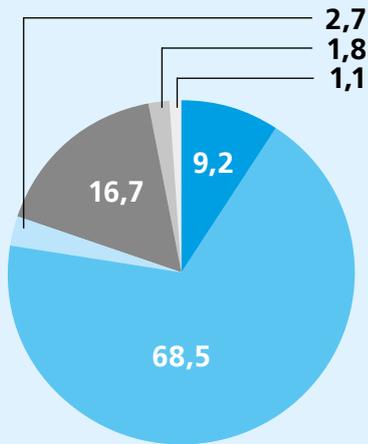
!
Insgesamt **32,6 %** aller Modernisierungsmaßnahmen fanden **in den letzten 5 Jahren** statt

Angaben in Prozent

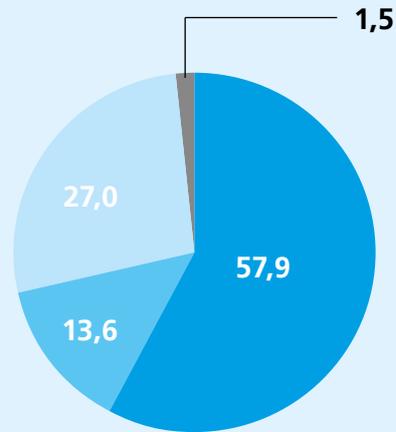


Energieträger zur Wärmeversorgung

Hauptsächliche Energieträger bei privaten Vermietern



Zusätzliche Nutzung regenerativer Energien durch private Vermieter



Angaben in Prozent

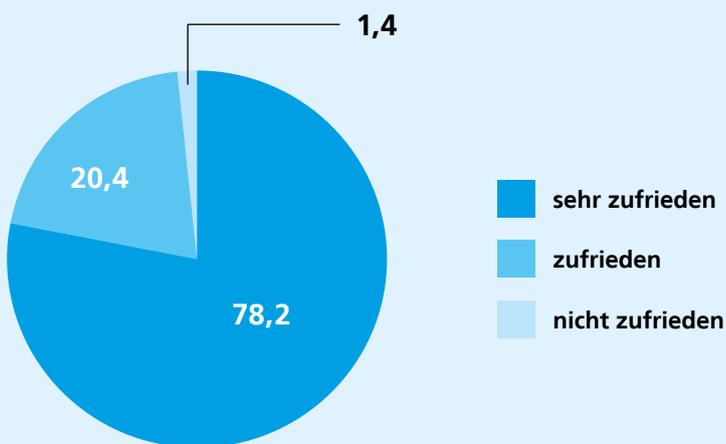


In **11,8 %** der Wohnungen befragter Haus & Grund-Mitglieder werden regenerative Energien genutzt.



Mietverhältnisse

Zufriedenheit der Vermieter mit den Mietverhältnissen



Angaben in Prozent



Mehr als drei Viertel aller privaten Vermieter sind mit den laufenden Mietverhältnissen zufrieden und kommen gut mit den Mietern aus.

An der Befragung nahmen **1.844 private Vermieter** teil.

Insgesamt konnten wir Daten zu **5.220 Wohneinheiten** auswerten.



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Herausgeber

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft

Mohrenstraße 33 | 10117 Berlin

Telefon 030 20216-0 | Fax 030 20216-555

info@hausundgrund.de

www.hausundgrund.de

Bildnachweise

Titelbild: © Haus & Grund Deutschland

Seite 3 Foto Kai H. Warnecke: © Die Hoffotografen

