



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Haus & Grund Vermieterbefragung ERGEBNISSE 2018

## DEUTSCHLAND



Michaela und Thomas Hanzlik,  
Haus & Grund-Mitglieder  
und Vermieter aus Limburg



## Vorwort

Private Einzelvermieter sind eine ganz besondere Vermietergruppe. Nicht weil sie selten wären – im Gegenteil: Sie bieten rund zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland an. Sie sind besonders, weil sie dem gängigen Vermieterklischee nicht entsprechen. Sie sind keine geldgierigen Miethaie, keine hinterlistigen Abzocker und auch keine „Herausmodernisierer“.

Werden Mieter danach gefragt, ob sie mit ihrem Vermieter zufrieden sind, landen private Einzelvermieter in den Kategorien „sehr zufrieden“ und „zufrieden“ und damit deutlich vor genossenschaftlichen, kommunalen und unternehmerischen Wohnungsanbietern. Und auch andersherum treffen wir auf viel Zufriedenheit. Drei Viertel aller privaten Vermieter haben bei der Frage, ob sie mit dem laufenden Mietverhältnis/den laufenden Mietverhältnissen zufrieden sind und mit den Mietern gut auskommen „trifft voll zu“ angekreuzt. Bei nur 1,3 Prozent trifft das überhaupt nicht zu.

Neben der wechselseitigen Zufriedenheit ist ein zweiter Indikator für die Besonderheit der privaten Einzelvermieter das Mieterhöhungsverhalten. 22,6 Prozent von ihnen erhöhen ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete. Das ist eine beeindruckende Zahl. Doch Vorsicht: Der Anteil dieser Gruppe ist in den vergangenen vier Jahren – seitdem Haus & Grund diese Befragung durchführt – kontinuierlich geschrumpft. Meine Vermutung ist, dass die Mietrechtspolitik der vergangenen Jahre die privaten Einzelvermieter zunehmend in die Lage drängt, auch im laufenden Mietverhältnis die Miete erhöhen zu müssen.

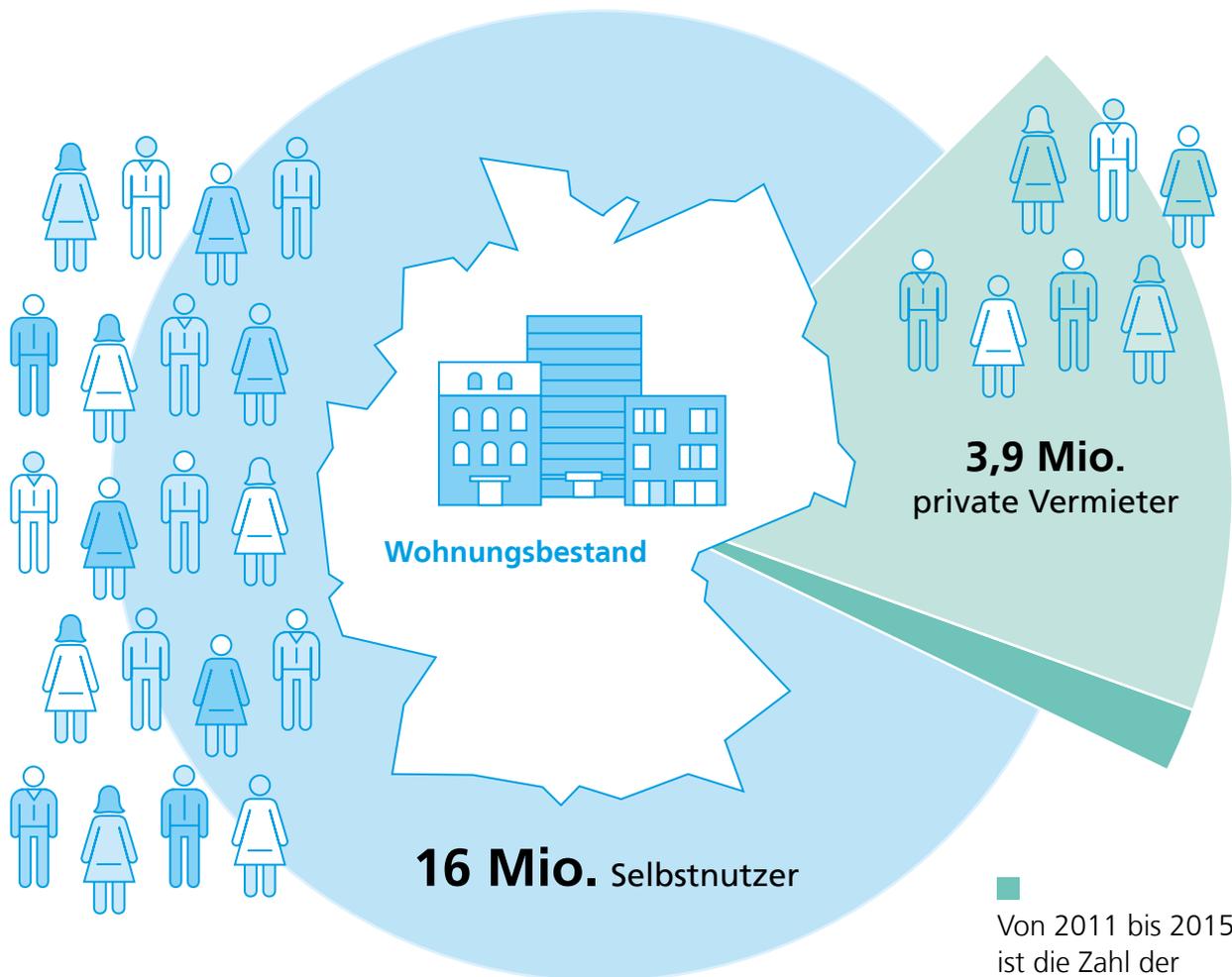
Die vorliegenden Befragungsergebnisse zeigen an vielen Stellen, dass die Politik stärker zwischen den Vermietergruppen differenzieren sollte.

Machen Sie sich selbst ein Bild von den privaten Vermietern!

Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident  
Haus & Grund Deutschland

# 3,9 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer

bilden die tragende Säule des deutschen  
Wohnungsbestandes.



■ Von 2011 bis 2015  
ist die Zahl der  
privaten Vermieter  
um 330.000  
gestiegen.

Quelle: SOEP v32, IW Köln 2017



# Mietverhältnisse

## Miete und Nebenkosten nach Gebäudeart

	Ø Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>		Ø Betriebskosten pro m <sup>2</sup>		Ø Heizkosten pro m <sup>2</sup>	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Einfamilienhaus (EFH)</b>	7,94 €	<b>8,01 €</b>	1,15 €	<b>0,94 €</b>	1,17 €	<b>1,13 €</b>
<b>Zweifamilienhaus (ZFH)</b>	6,40 €	<b>6,47 €</b>	1,12 €	<b>1,04 €</b>	1,13 €	<b>1,09 €</b>
<b>Eigentumswohnung (WEG)</b>	10,28 €	<b>10,43 €</b>	1,71 €	<b>1,69 €</b>	1,18 €	<b>1,17 €</b>
<b>Mehrfamilienhaus (MFH)</b>	7,64 €	<b>7,63 €</b>	1,36 €	<b>1,37 €</b>	1,16 €	<b>1,19 €</b>
<b>Gesamtdurchschnittsmiete</b>	7,93 €	<b>7,99 €</b>	1,39 €	<b>1,38 €</b>	1,16 €	<b>1,17 €</b>

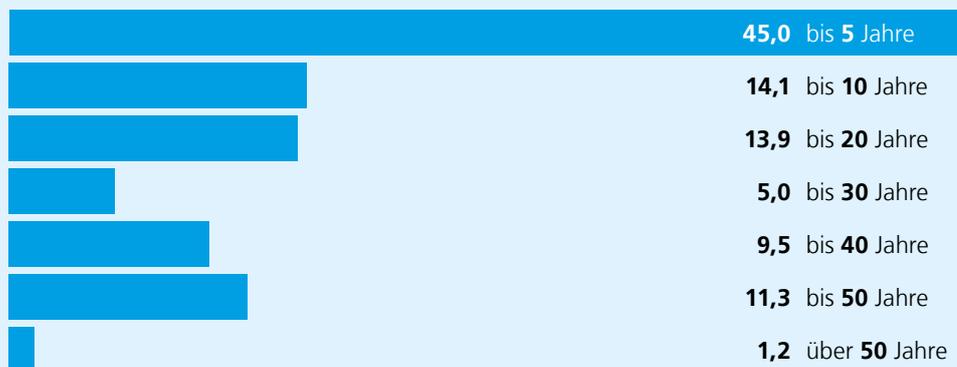


Die Nettokaltmiete stieg im vergangenen Jahr im Schnitt um rund **0,8 %** an. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 2015 ist die Miete um ca. **1,4 %** angestiegen.

### Lesebeispiel:

Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt durchschnittlich **7,63 €**, die Betriebskosten **1,37 €** und die Heizkosten **1,19 €**.

## Mietdauer



Die durchschnittliche Mietdauer beträgt **8 Jahre**.

### Lesebeispiel:

In **14,1 %** der erfassten Wohnungsmietverhältnisse beträgt die Mietdauer zwischen **5** und **10** Jahren.

Angaben in Prozent



## Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer

### Mietdauer in Jahren

### durchschnittliche relative Abweichung



Im Durchschnitt liegt die Miethöhe pro m<sup>2</sup> **2,76 %** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Lesebeispiel:

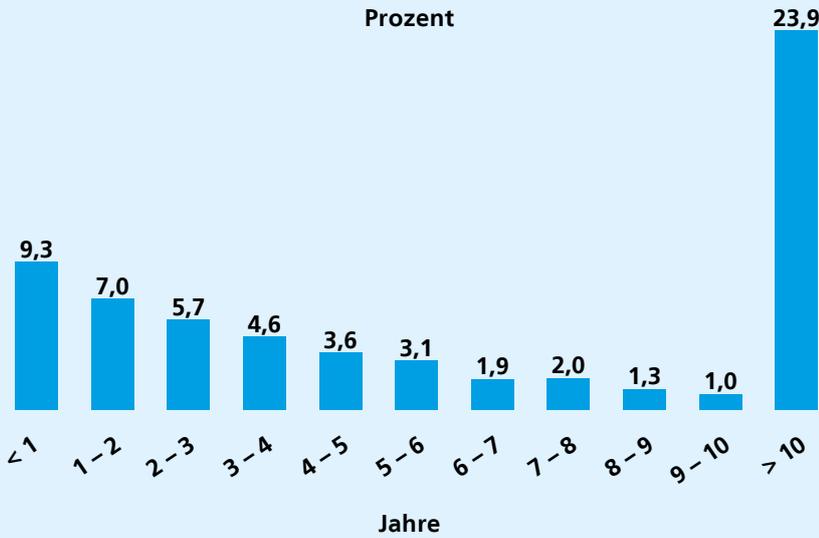
Läuft ein Mietverhältnis zwischen 5 und 10 Jahre, dann unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um **3,97 %**.

Angaben in Prozent

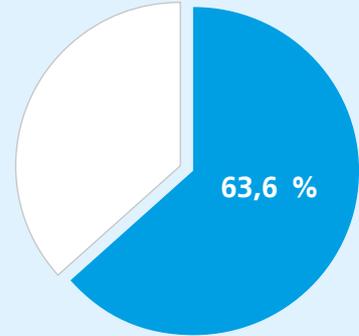


# Mietsteigerungen

## Mietverhältnisse ohne jede Mieterhöhung



**!**  
In **63,6 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. Es wurde durchschnittlich seit **5,6 Jahren** keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen.



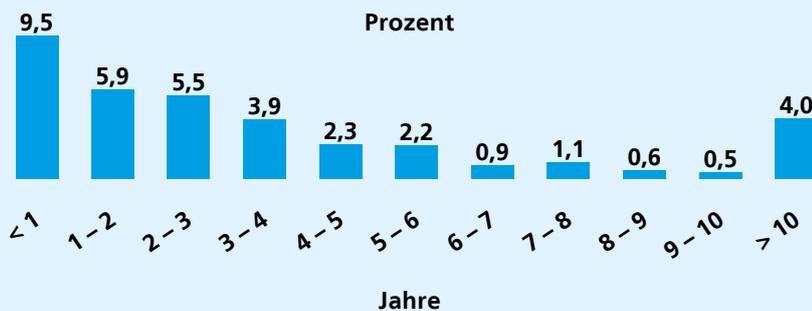
**Lesebeispiel:**

**23,9 %** der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als **10 Jahren** ohne eine Mieterhöhung.

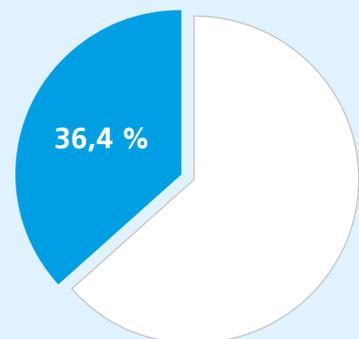
**22,6 %** der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete.

Im Vorjahr waren es noch **23,3 %** und 2016 noch **25,2 %**.

## Mietverhältnisse mit mindestens einer Mieterhöhung



**!**  
In **36,4 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im aktuellen Mietzeitraum eine Mieterhöhung. Die letzte Mieterhöhung wurde durchschnittlich vor **2,8 Jahren** ausgesprochen.



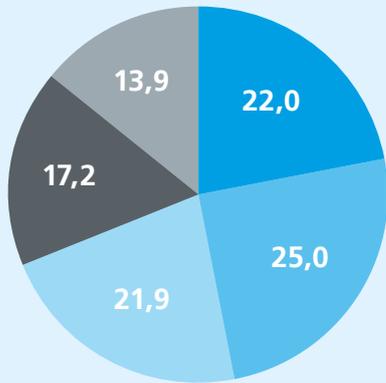
**Lesebeispiel:**

In **9,5 %** 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:



- hohe Steuerbelastung
- Mietpreisbremse
- mangelnde staatliche Förderungen
- Bürokratie
- Sonstiges

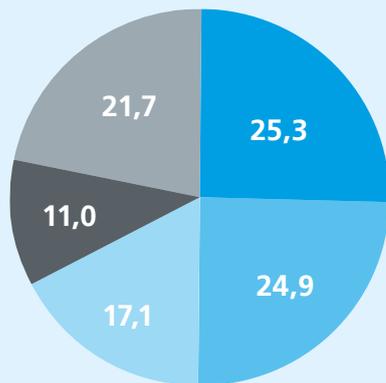
**!**  
Das stärkste Investitionshemmnis für private Vermieter ist die Mietpreisbremse, gefolgt von einer zu hohen Steuerbelastung.

Angaben in Prozent



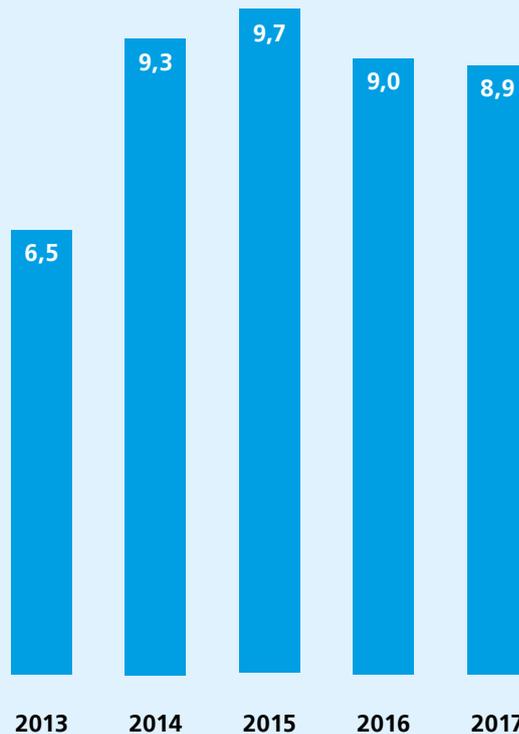
# Modernisierung

Art der letzten Modernisierung



- Fenster
- Heizung
- Dach
- Fassade
- Sonstiges

Zeitpunkt der letzten Modernisierung



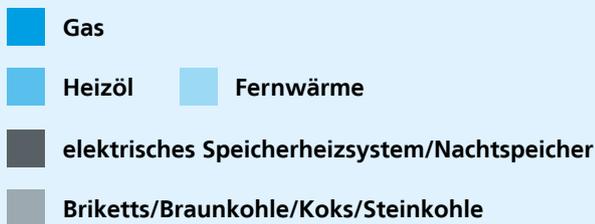
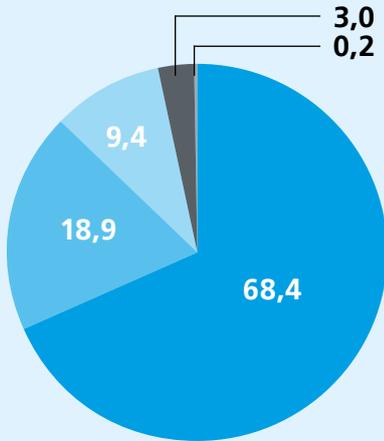
**!**  
Insgesamt **43,6 %** aller Modernisierungsmaßnahmen fanden **in den letzten 5 Jahren** statt

Angaben in Prozent

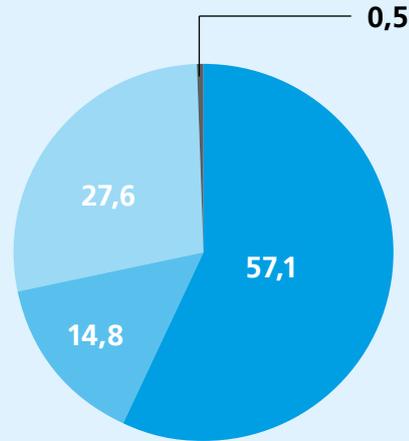


# Energieträger zur Wärmeversorgung

## Hauptsächliche Energieträger bei privaten Vermietern



## Zusätzliche Nutzung regenerativer Energien durch private Vermieter



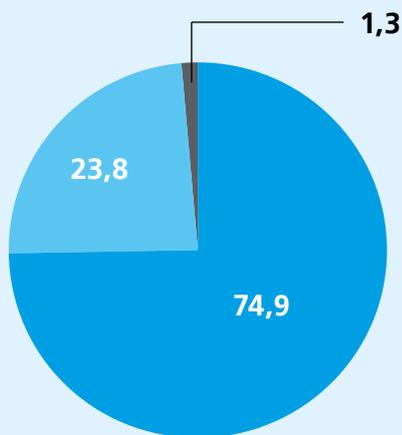
In **13,7 %** der Wohnungen befragter Haus & Grund-Mitglieder werden regenerative Energien genutzt.

Angaben in Prozent



# Mietverhältnisse

## Zufriedenheit der Vermieter mit den Mietverhältnissen



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

Angaben in Prozent



**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](mailto:info@hausundgrund.de)

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

### Bildnachweise

Titelbild: © Haus & Grund Deutschland

Seite 2 Foto Kai H. Warnecke: © Die Hoffotografen

