



Deutschland.Immobilien Vermieterreport

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

 Vorwort	3
 Zusammenfassung	5
 Einleitung	7
 Methodische Hinweise und allgemeine Informationen zu Vermietern	8
 Mietpreisbildung und Mietanpassungen	14
 Sanierungsverhalten	20
 Zufriedenheits- und Zukunftsbarometer	28
 Bewertung aktueller wohnungspolitischer Pläne	34
 Schlussfolgerungen	38
 Tabellen-, Abbildungs- und Literaturverzeichnis	39



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Int. Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am IW Köln

Private Vermieter sind vom Wohnungsmarkt nicht wegzudenken. Sie vermieten in Deutschland rund 12 Millionen Wohnungen und stellen damit den Großteil des Mietwohnungsangebots. Dennoch ist diese Gruppe in der Politik und in der Öffentlichkeit eine weitgehend unbekannt Größe. Nicht bewusst ist etwa vielen Menschen, dass Vermieter keinesfalls alle einkommensstark sind – etwa 12 Prozent gehören dem untersten Einkommensquintil an, wie eine frühere Analyse des IW zeigte. Gerade weil private Vermieter so entscheidend für die wohnungspolitischen Ziele sind – sei es die energetische Sanierung des Bestands oder die Ausweitung des Neubaus –, ist es bedenklich, dass es so wenig Einblicke darüber gibt, was diese Gruppe motiviert, wie sie die aktuelle Lage einschätzt und was sie für die Zukunft plant. Diese Lücke möchte das IW gemeinsam mit Deutschland.Immobilien mit dem vorliegenden Deutschland.Immobilien Vermieter-

report füllen. Dabei soll nicht nur die subjektive Einschätzung der Vermietung abgefragt, sondern auch das zukünftige Investitionsvorhaben und die Beurteilung aktueller wohnungspolitischer Pläne untersucht werden.

Die Ergebnisse haben durchaus Überraschungspotenzial. So gibt etwa eine Mehrheit der Vermieter an, dass sie sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Verträgen keine Erhöhung der Mieten vorgenommen hat – trotz hoher Inflation und angespannter Situation am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus zeigt sich auch, dass das wichtigste Vermarktungsinstrument nicht mehr die bekannten Plattformen sind, sondern persönliche Netzwerke – ein weiteres Indiz, wie groß der Druck auf dem Wohnungsmarkt lastet. Deutlich wird aber auch: Die Unzufriedenheit mit der Wohnungspolitik ist groß. Umso wichtiger ist es daher, die Gruppe der privaten Vermieter stärker in den Blick zu nehmen, um gemeinsam die großen wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.



Marc-Philipp Unger

Vorstandsvorsitzender der DI Deutschland.Immobilien AG

Der deutsche Immobilienmarkt ist massiv im Umbruch – nach vielen Jahren der Niedrigzinsen sind wir wieder in einer Normalzinssituation angekommen, was die Finanzierung von Wohneigentum nun allerdings deutlich herausfordernder macht. Weitere Faktoren wie gestörte Lieferketten und Handwerkerangel haben Immobilienbesitzern und solchen, die es werden möchten, das Leben zusätzlich erschwert. Nichtsdestotrotz bin ich überzeugt: In einem inflationären Umfeld ist die Immobilie als stabiler Sachwert mehr denn je von großer Bedeutung. Denn die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig an – insbesondere in urbanen Ballungsräumen. Und auch die demografische Entwicklung hat starke Auswirkungen auf den Immobilienmarkt – weshalb beispielsweise Objekte im Bereich Betreutes Wohnen und Pflegeimmobilien zunehmend an Relevanz gewinnen. Wir

sehen schon heute: Ohne die Investitionen von Privatpersonen wird es künftig kaum möglich sein, dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Der Deutschland.Immobilien Vermietenreport, den wir in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) erstmalig erstellt haben, beleuchtet die Perspektiven und Einstellungen dieser so wichtigen Gruppe. Besonders interessant ist die Erkenntnis, in welchen Bereichen sich private Vermieter künftig engagieren möchten – denn dies erlaubt einen Blick in die mittelfristige Zukunft des Wohnungsmarkts. Insbesondere im Bereich der Pflegeimmobilien sehen sie Potenzial; 46 Prozent schätzen dieses Segment als attraktiv ein. Schließlich bieten diese Objekte nicht nur stabile Renditen, sondern ermöglichen es auch, soziale Verantwortung zu übernehmen. Voraussetzung für dieses Engagement ist ebenso, dass von der Politik verlässliche Rahmenbedingungen gewährleistet werden – und hier offenbart unsere Studie immensen Handlungsbedarf.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Deutschland.Immobilien Vermietetreport basiert auf der Befragung von 1.002 privaten Vermietern in Deutschland. Diese wurde vom Institut der deutschen Wirtschaft ausgewertet und beleuchtet verschiedene Aspekte der Vermietungstätigkeit sowie Einstellungen zu aktuellen wohnungspolitischen Maßnahmen.

Unter den befragten Vermietern finden sich überproportional mehr Ältere gemessen an der Gesamtbevölkerung; das Durchschnittsalter liegt bei 54 Jahren. Die meisten verfügen über langjährige Erfahrung, mehr als ein Viertel vermietet bereits seit mindestens 20 Jahren. Die Tatsache, dass über die Hälfte der Befragten nur eine einzige Wohnung anbietet und die Mieteinnahmen hieraus sowohl absolut als auch in Relation zum Gesamteinkommen häufig nur gering sind, verdeutlicht die Kleinteiligkeit und den geringen Professionalisierungsgrad des Privatvermietermarkts. Bei der Mietersuche sind die persönlichen Netzwerke der häufigste Kanal (57 Prozent), gefolgt von Inseraten auf Immobilienportalen (52 Prozent). Knapp ein Viertel setzt ausschließlich auf sein persönliches Netzwerk. Wird ein Neuvertrag abgeschlossen, entscheiden sich 45 Prozent für eine moderate

Erhöhung des Mietpreises, 4 Prozent für eine starke Erhöhung. Die andere Hälfte nimmt keine Anpassung nach oben vor. Auch bei Bestandsmieten ist Konstanz die Regel.

Ein beträchtlicher Anteil von Vermietern (55 Prozent) hat bereits energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wobei die Erneuerung von Heizungsanlagen am häufigsten genannt wurde. Die Motivation für zukünftige Sanierungsmaßnahmen liegt vor allem in langfristigen Energieeinsparungen (54 Prozent) und der Steigerung der Mieterzufriedenheit (40 Prozent). Der am häufigsten genannte Grund gegen eine Sanierung war mangelnde Dringlichkeit (71 Prozent). Bezüglich zukünftiger Maßnahmen gab mehr als die Hälfte (53 Prozent) an, derzeit keine Pläne für größere Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu haben. Bei den wahrge-





nommenen Hemmnissen, die private Vermieter bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor sehen, stehen finanzielle Belastungen (56 Prozent), die Komplexität der Sanierungsprojekte (37 Prozent) sowie gesetzliche und regulatorische Hürden (36 Prozent) im Vordergrund.

Eine Mehrheit der privaten Vermieter (67 Prozent) zeigt sich zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Vermietungstätigkeit. Hingegen äußert ein bedeutender Anteil (40 Prozent) Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnungspolitik, was auf mögliche Herausforderungen oder Mängel in politischen Rahmenbedingungen hinweisen könnte. Grundsätzlich gehen die meisten Vermieter von einer positiven oder sehr positiven Mietentwicklung (35 Prozent) sowie Wertentwicklung (37 Prozent) ihrer Immobilien aus. Dieser optimistische Ausblick und die Tatsache, dass 80 Prozent nichts an ihrem aktuellen Wohnungsbestand ändern möchten, implizieren eine Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Um den mittelfristigen Blick auf den Wohnungsmarkt zu erfassen, wurden private Vermieter nach

den attraktivsten Investitionsmöglichkeiten sowie zu ihrer Meinung über geplante wohnungspolitische Maßnahmen befragt. Das Seniorenwohnen und das Wohnen im Umland wurden von jeweils 46 Prozent der privaten Vermieter als besonders interessante Segmente identifiziert. Eine hohe Attraktivität zeigt sich auch für urbane Kleinraumwohnungen (Mikrowohnungen) mit 41 Prozent Zustimmung. Den Vorschlag, die steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren (§ 23 EStG) abzuschaffen, bewertet rund die Hälfte der privaten Vermieter negativ oder sehr negativ. Die geplante degressive AfA im Mietwohnungsbau stößt dagegen auf Wohlwollen: 32 Prozent bewerten den Vorschlag überwiegend positiv. Überwiegend negativ wird die Einführung eines bundesweiten Mietstopps betrachtet: 49 Prozent sehen negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und 35 Prozent rechnen außerdem mit negativen persönlichen Auswirkungen.



Einleitung

Der deutsche Mietwohnungsmarkt steckt in der Krise: Zunehmende urbane Verdichtung, spürbare demografische Veränderungen und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig abnehmendem Wohnungsbau sorgen für eine angespannte Lage. Die Rolle der privaten Vermieter in Deutschland gewinnt in diesem Umfeld zunehmend an Relevanz. Ihr Beitrag zur Vielfalt des Mietangebots und zur Schaffung von Wohnraum macht sie zu einer zentralen Gruppe innerhalb des Wohnungsmarktes. Vor diesem Hintergrund ist es von entscheidender Bedeutung, ein fundiertes Verständnis für ihre Lage und Einstellungen zu entwickeln, um die Dynamik des Wohnungsmarktes besser zu verstehen.

Der Deutschland.Immobilien Vermieterreport untersucht diese Gruppe eingehend und beleuchtet dabei besonders ihre aktuellen Perspektiven, Stimmungen und Meinungen. Er verfolgt das

Ziel, die Relevanz der privaten Vermieter für den Wohnungsmarkt herauszuarbeiten, ihre sozio-demografischen Profile zu erfassen und ihre Einstellungen gegenüber der aktuellen Wohnungspolitik zu analysieren.

Die Studie gliedert sich in mehrere Kapitel, beginnend mit methodischen Hinweisen und einer Analyse der soziodemografischen Profile der befragten privaten Vermieter. Es folgt der Kern des Deutschland.Immobilien Vermieterreports: Die Untersuchung der Stimmung der privaten Vermieter im Hinblick auf die gegenwärtige Wohnungspolitik sowie ihre Meinungen zu aktuellen politischen Maßnahmen im Wohnungssektor. Im letzten Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse noch einmal wiedergegeben und mögliche Implikationen für die Wohnungspolitik und die private Vermietung in Deutschland dargestellt.

Methodische Hinweise und allgemeine Informationen zu Vermietern

Die folgenden Erkenntnisse basieren auf den Rückmeldungen, die im Rahmen einer Befragung von privaten Vermietern gesammelt wurden. Die Gruppe wurde hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation und ihrer Aktivitäten als Vermieter befragt. Im Vordergrund stand die Erhebung von Informationen zur subjektiven Zufriedenheit, zu Herausforderungen und den Entscheidungsprozessen, die private Vermieter mit ihren Vermietungsaktivitäten verbinden. Der vom Institut der deutschen Wirtschaft erstellte Fragebogen wurde vom Umfragezentrum Bonn (uzbonn) umgesetzt und die befragten privaten Vermieter wurden aus dem Panel des Befragungsdienstleisters kontaktiert. Die Datenerhebung fand zwischen dem 15. und dem 24. November 2023 statt. Nach Bereinigung der Daten konnten Informationen von 1.002 privaten Vermietern in Deutschland ausgewertet werden.

Das Alter der befragten privaten Vermieter liegt bei durchschnittlich 54 Jahren und somit in einem ähnlichen Bereich wie in anderen Datenquellen (Sagner, 2023; BBSR, 2015; BBSR, 2007).

Unter den privaten Vermietern ist der Anteil Älterer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich hoch. Das kann beispielsweise dadurch erklärt werden, dass ältere Menschen oft schon mehr Zeit gehabt haben, Kapital aufzubauen und Erfahrungen im Immobilienmarkt zu sammeln. Dies ermöglicht es ihnen, Immobilien zu erwerben und in das Vermietungsgeschäft einzusteigen. In vielen Fällen erwerben Menschen Immobilien als langfristige Investition im Laufe ihres Lebens.

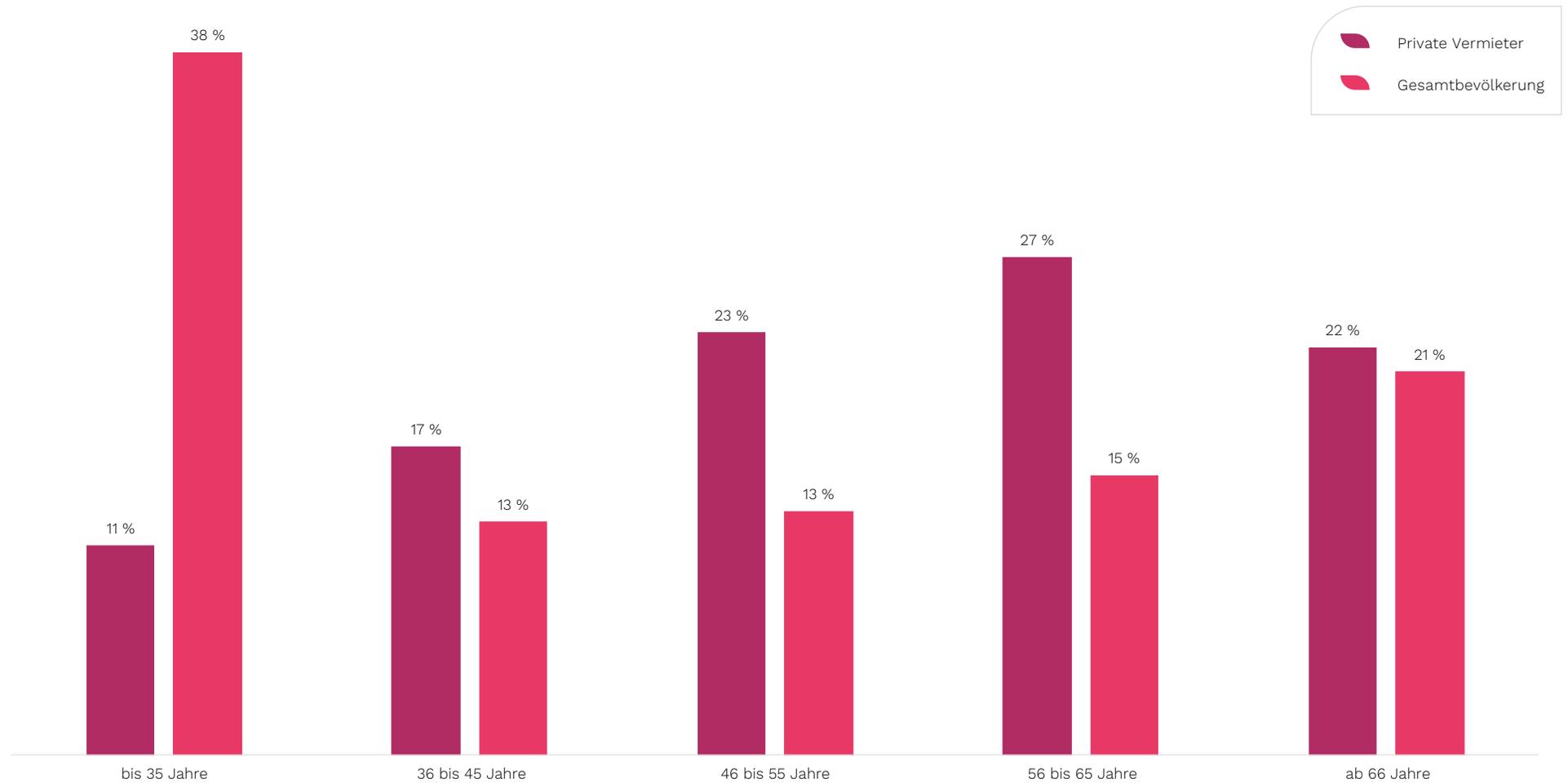
Die Hälfte der befragten privaten Vermieter ist älter als 55 Jahre. Nur wenige (11 Prozent) sind 35 Jahre alt oder jünger. Gerade die Subgruppe der jüngeren privaten Vermieter ist spannend und potenziell wachsend. Der

voranschreitende demografische Wandel und die damit einhergehende steigende Anzahl an zu vererbenden Immobilien wird in den kommenden Jahren voraussichtlich für einige intergenerationale Verschiebungen sorgen. Jedoch wird die jüngste Gruppe der bis 35-Jährigen davon nur direkt profitieren, wenn die Vererbung der Immobilien eine Generation überspringt. Interessant wird die Übergabe an Enkelkinder insbesondere im Kontext der Schenkungsfreibeträge: Alle zehn Jahre darf ein Betrag von 200.000 Euro steuerfrei verschenkt werden, was auch für Immobilienwerte gilt.



Private Vermieter sind eher älter

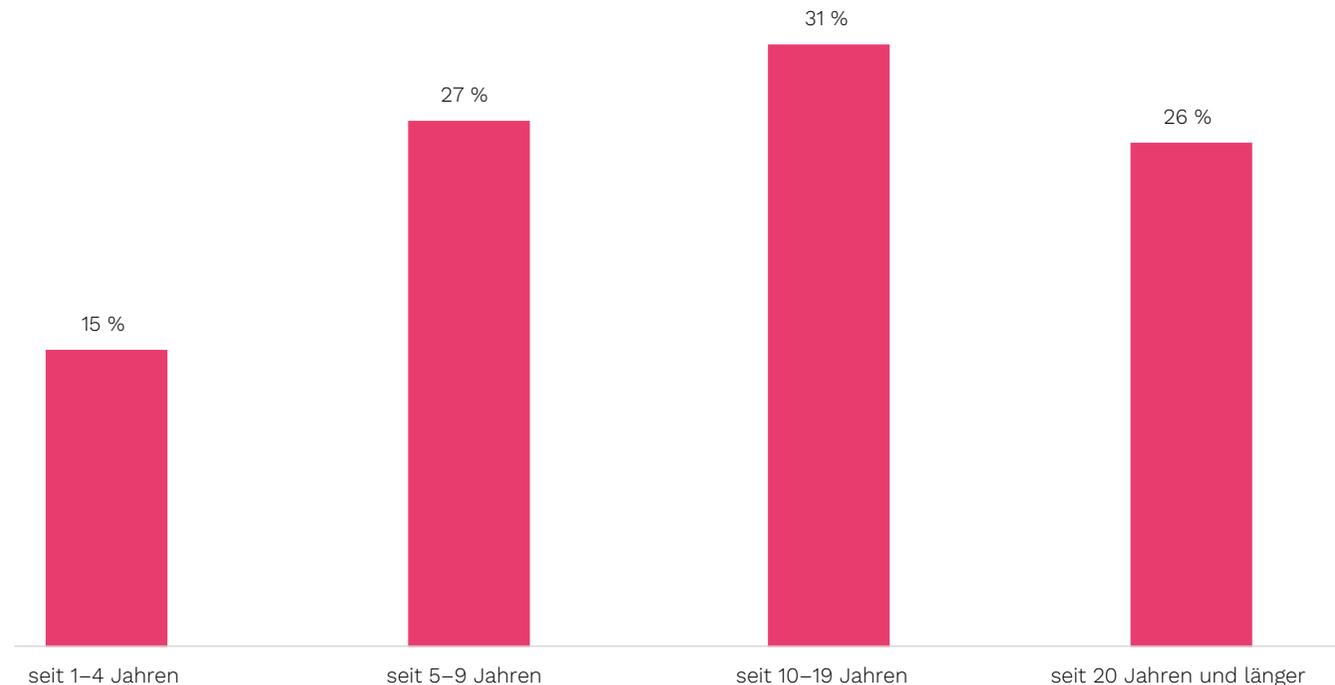
Altersverteilung der befragten privaten Vermieter in Relation zur Gesamtbevölkerung



Hinweis: Die Erfassung der Anteile sehr alter Privatvermieter könnte aufgrund vermuteter unterdurchschnittlicher Teilnehmeraten hochbetagter Personen an der Befragung möglicherweise zu systematischen Unterschätzungen führen.

Private Vermieter verfügen über langjährige Erfahrung

Verteilung der privaten Vermieter nach Aktivitätsdauer

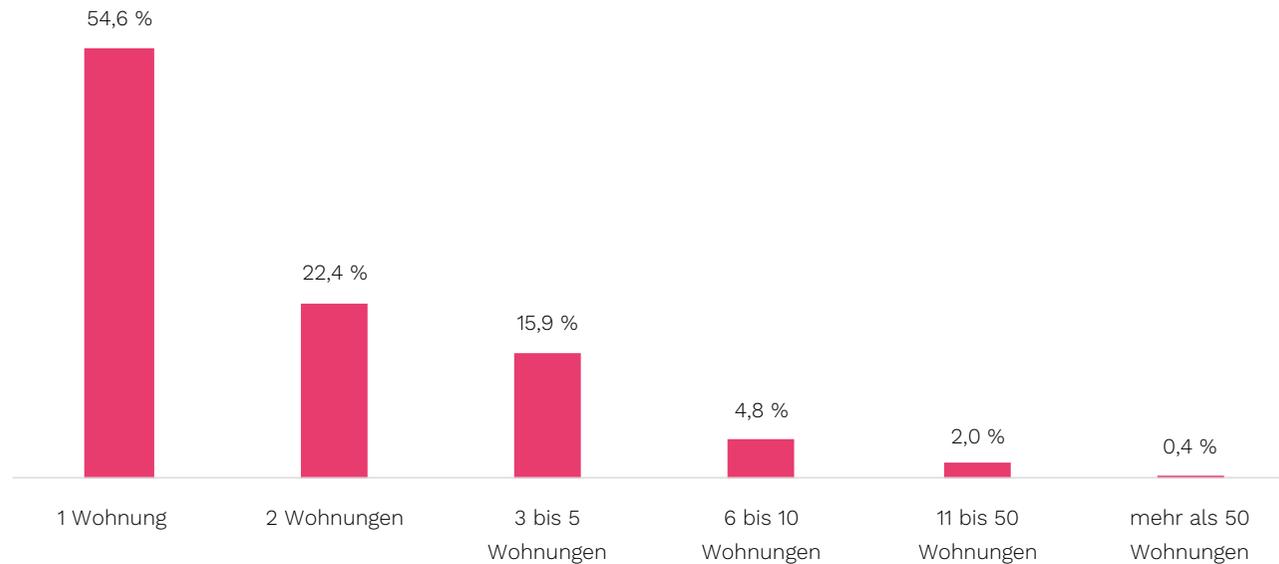


Die meisten der privaten Vermieter gehen ihrer Tätigkeit bereits langjährig nach. 26 Prozent der Befragten gaben an, seit mindestens 20 Jahren Wohnungen zu vermieten, 31 Prozent vermieten seit mindestens zehn Jahren, höchstens jedoch seit 19 Jahren. Die wenigsten der Befragten (15 Prozent) sind seit weniger als fünf Jahren aktiv. Die langjährige Erfahrung privater Vermieter veranschaulicht nicht nur ihre etablierte Stellung im Immobilienmarkt, sondern verdeutlicht auch ihre ausgeprägte langfristige Orientierung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Vermieter sich durch ein nachhaltiges Engagement auszeichnen, das von kurzfristigen Marktfluktuationen unberührt bleibt. Diese langfristige Ausrichtung legt nahe, dass private Vermieter eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben. Dies wird im späteren Verlauf der Studie mit Blick auf die Mietpreisanpassungen näher untersucht.

Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (I): Wenige Wohnungen sind die Regel

Anteil der befragten Vermieter, die ... vermieten



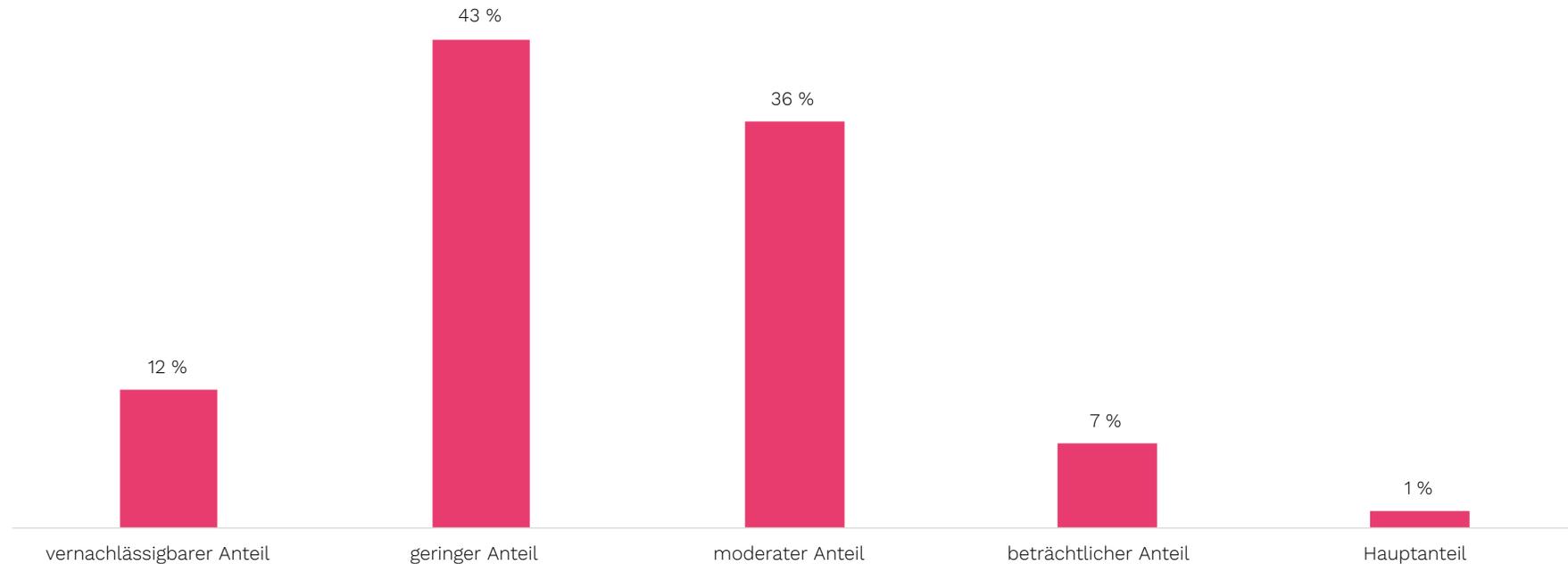
Bei den privaten Vermietern handelt es sich in der Regel um Vermieter einer Eigentumswohnung beziehungsweise um Kleinsteigentümer (vgl. BBSR, 2015). Mehr als die Hälfte der Befragten (54,6 Prozent) gab an, nur eine Wohnung zu vermieten. 22,4 Prozent vermieten zwei Wohnungen, wie in Abbildung 2-3 dargestellt ist. Lediglich 7,2 Prozent der befragten privaten Vermieter gaben an, mehr als fünf Wohnungen zu vermieten, was die Kleinteiligkeit des privaten Vermietungsmarktes verdeutlicht.

Neben der Anzahl der Wohnungen, die eine Privatperson vermietet, kann auch das erwirtschaftete Einkommen aus der Vermietung herangezogen werden, um den Professionalisierungsgrad zu definieren. Dabei soll der Begriff

„Professionalisierungsgrad“ nicht auf die Expertise der privaten Vermieter bezogen werden, sondern auf den (haupt-)beruflichen Charakter der Vermietungsaktivitäten. Die privaten Vermieter wurden befragt, welchen Anteil das Mieteinkommen an ihrem Gesamteinkommen hat. Die meisten der befragten Vermieter gaben an, dass das Mieteinkommen lediglich einen vernachlässigbaren Anteil (12 Prozent) beziehungsweise einen geringen Anteil (43 Prozent) am Gesamteinkommen ausmacht. Allerdings gab auch mehr als ein Drittel der Befragten an, dass das Mieteinkommen einen moderaten Anteil ausmacht. Dass das Mieteinkommen einen beträchtlichen Anteil (7 Prozent) beziehungsweise sogar den Hauptanteil (1 Prozent) am Gesamteinkommen ausmacht, wurde nur in seltenen Fällen angegeben.

Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (II): Geringer Anteil am Gesamteinkommen

Relevanz des Einkommens aus der Wohnungsvermietung in Relation zum Gesamteinkommen

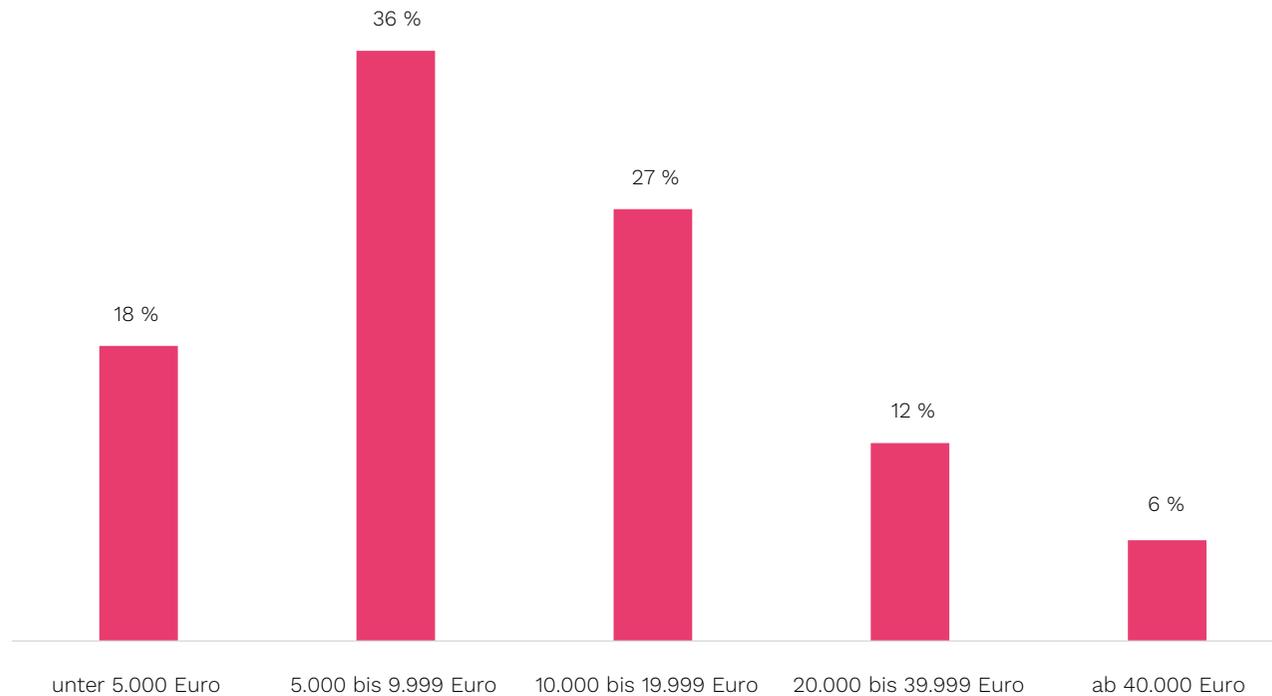


Neben der subjektiven Einschätzung, welchen Anteil das Mietekommen in Relation zum Gesamteinkommen ausmacht, wurde des Weiteren erhoben, wie hoch das Einkommen (brutto) aus der Vermietung ist. Fast ein Fünftel (18 Prozent) der Befragten hat jährliche Bruttomieteinkommen von unter 5.000 Euro. Innerhalb dieser Gruppe vermieten 81 Prozent der Befragten nur eine Wohnung und 86 Prozent bezeichnen das erwirtschaftete Einkommen als vernachlässigbaren oder geringen Anteil am Gesamteinkommen. 36 Prozent der Befragten erwirtschaften Bruttomieteinkommen zwischen 5.000 und 9.999 Euro. Der Anteil derjenigen, die zwei Wohnungen vermieten, liegt

hier bereits bei einem Fünftel, die meisten (73 Prozent) vermieten weiterhin nur eine Wohnung. Die Relevanz der Einkommen aus der Vermietung in Relation zum Gesamteinkommen steigt ebenfalls an, ein Drittel (32 Prozent) der Vermieter mit Mietekommen zwischen 5.000 und 9.999 Euro pro Jahr gab an, dass dies einen moderaten Anteil am Gesamteinkommen ausmacht. Unter den Vermietern mit relativ hohem Mietekommen von 40.000 Euro und mehr gaben 41 Prozent an, dass das Mietekommen einen beträchtlichen (30 Prozent) oder sogar den Hauptanteil (11 Prozent) am Gesamteinkommen ausmacht.

Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (III): In der Regel moderate Einkommen aus der Vermietung

Bruttoeinkommen pro Jahr aus der Vermietung



Die Auswertungen in Bezug auf das Einkommen und die Anzahl der vermieteten Wohnungen zeigen, dass nur wenige private Vermieter hinsichtlich ihrer Vermietungsaktivitäten professionalisiert sind. Vielmehr vermietet die Mehrheit der Befragten nur eine einzige Wohnung, deren Mieteinkommen in den meisten Fällen 10.000 Euro pro Jahr nicht überschreitet und auch nur einen geringen Anteil am Gesamteinkommen darstellt.

Mietpreisbildung und Mietanpassungen

In einem angespannten Mietwohnungsmarkt rücken die Themen Mietpreisbildung und Mietanpassungen ins Blickfeld der öffentlichen Aufmerksamkeit. Die Art und Weise, wie Mieten festgelegt und angepasst werden, spielt eine entscheidende Rolle für die Wohnraumverfügbarkeit, die soziale Gerechtigkeit und das allgemeine Wohlbefinden in einer Gemeinschaft. Vor allem die Dynamik von Angebot und Nachfrage ist ein wichtiger Faktor bei der Mietpreisbildung, dabei ist insbesondere das Verhalten privater Vermieter in diesem Kontext von großer Bedeutung.

Der Deutschland.Immobilien Vermieterreport gewährt Einblicke in ihre Entscheidungsprozesse und untersucht, wie die Privatvermieter lokale Marktbedingungen berücksichtigen und sich an Veränderungen am Mietmarkt anpassen. Die Erkenntnisse der Studie sind nicht nur wertvoll für politische Entscheidungsträger, sondern ermöglichen es auch Mietern und Interessengruppen, besser zu verstehen, wie Mietpreise festgelegt werden. Das Verständnis dieses Mechanismus trägt dazu bei, transparente Diskussionen über angemessene Mietniveaus zu fördern und langfristige Lösungen für die Herausforderungen im Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Im Folgenden wird zunächst untersucht, wie private Vermieter bei der Mietersuche vorgehen.

Besonderes Augenmerk wird darauf gerichtet, ob die Mietwohnung über den öffentlichen Mietwohnungsmarkt, zum Beispiel mit Hilfe von Maklern oder einem Inserat auf einer Onlineplattform, vergeben wird oder über den nicht-öffentlichen Markt, das heißt beispielsweise über Freunde und Familie.

Die privaten Vermieter wurden gefragt, welche Möglichkeiten sie aktuell bei der Neuvermietung nutzen. Unter den Befragten nutzen 57 Prozent persönliche Netzwerke, zum Beispiel in Form von Freunden, Bekannten oder Nachbarn. Ebenfalls weitverbreitet ist das Inserat auf Immobilienportalen wie beispielsweise Immoscout, Immowelt oder Kleinanzeigen – 52 Prozent der befragten Privatvermieter gaben an, diesen Kanal zu nutzen. Mit deutlichem Abstand folgte dann das Inserat in Zeitungen (20 Prozent), die Beauftragung eines Maklers (16 Prozent) und die Vermietung durch den Verwalter (11 Prozent).

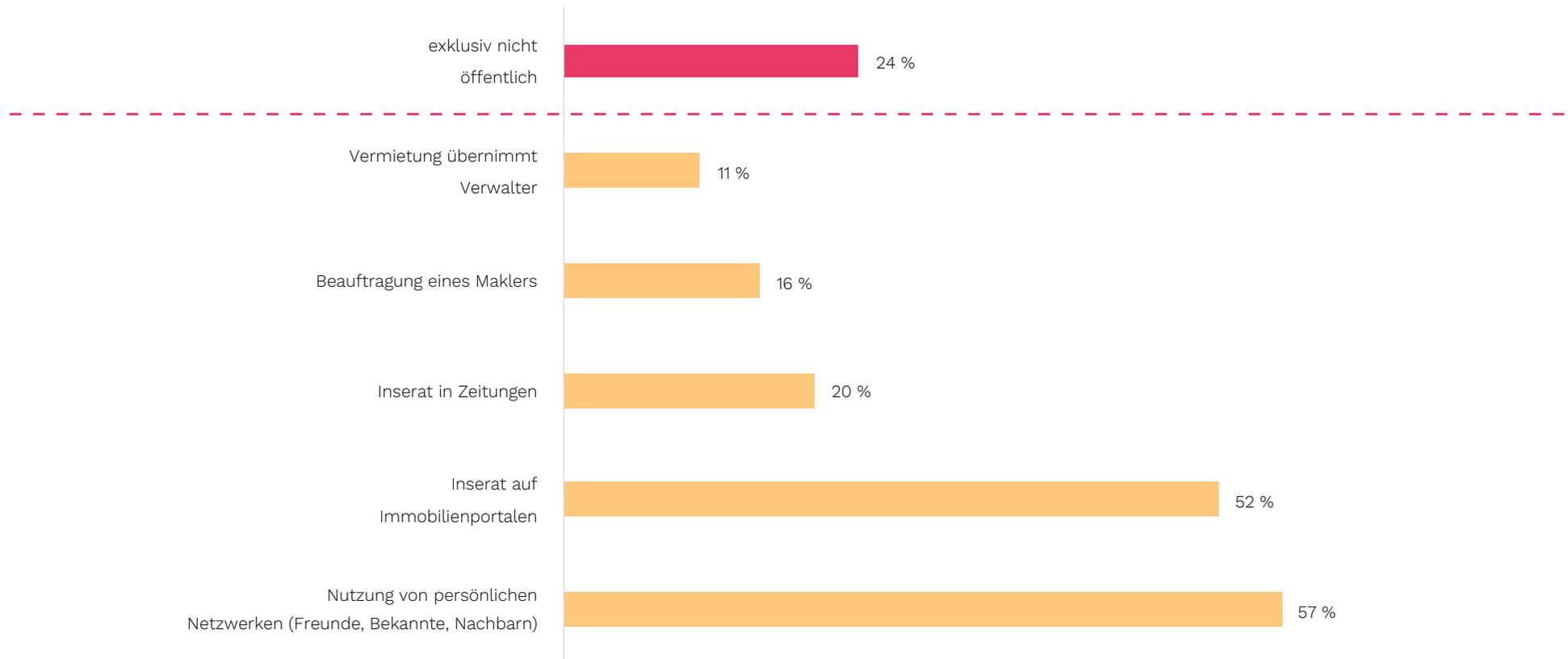
Unter den privaten Vermietern gab ein knappes Viertel (24 Prozent) an, ausschließlich das persönliche Netzwerk bei der Neuvermietung zu nutzen. Das ist insofern von Interesse, weil diese Wohnungsangebote nie dem öffentlichen Markt präsentiert werden und der potenzielle Mieterkreis damit typischer-

weise auf die bereits vor Ort oder zumindest in der Nähe lebende Bevölkerung begrenzt ist. Von Vermieterseite ist dieses Vorgehen bei der Vermietung verständlich – so werden Transaktionskosten wie der zeitliche Aufwand und die Kosten für ein Wohnungsinserat oder viele Wohnungsbesichtigungen tendenziell vermieden. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Mieterschaft, die aus dem privaten Netzwerk kommt oder von diesem empfohlen wurde, weniger Aufwand während der Vermietung bedeuten kann, da das private Netzwerk eine implizite Vorauswahl getroffen hat. Für Nicht-Ortsansässige bedeutet das jedoch, dass der Vermietungsmarkt enger ist als für diejenigen, die vor Ort über ein Netzwerk verfügen. Dieses Ergebnis unterstreicht damit zumindest für den Markt der privaten Vermieter, dass es eine Insider-Outsider-Unwucht im Mietwohnungsmarkt gibt (Thomsen et al., 2020; Sagner/Voigtländer, 2021).



Persönliche Netzwerke bei der Neuvermietung entscheidend

Genutzte Kanäle bei der Mietersuche



Frage im Wortlaut: Welche Möglichkeiten nutzen Sie aktuell, wenn Sie eine Wohnung neu vermieten möchten?
[Mehrfachantwort möglich]

Das allgemeine wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2023 war geprägt von einer hohen Inflation und vielerorts knappem Wohnraumangebot. Die Anpassung der Mietpreisforderungen von Seiten der Vermieter in diesem Marktumfeld ist daher durchaus komplex. Zum einen wäre es erwartbar, dass Vermieter ihre Mietpreisforderungen nach oben anpassen. Denn privaten Vermietern, ähnlich wie Arbeitnehmern, ist viel an einem Reallohn- ausgleich gelegen. Während Arbeitnehmer in Verhandlungen mit ihrem Arbeitgeber treten können, besteht für Vermieter die Option, die Nettokaltmieten nach oben anzupassen. Auf der Gegenseite stehen die Auswirkungen für die potenziellen Mieter. In einem Hochinflationsumfeld stehen diese ohnehin vor höheren finanziellen Herausforderungen abseits des Wohnens. Steigende Mieten sorgen für weitere finanzielle Belastungen. Die Vermieterseite befindet sich jedoch aktuell in einer Situation, in der sie höhere Mietforderungen durchaus umsetzen kann: Das Angebot am Mietwohnungs-

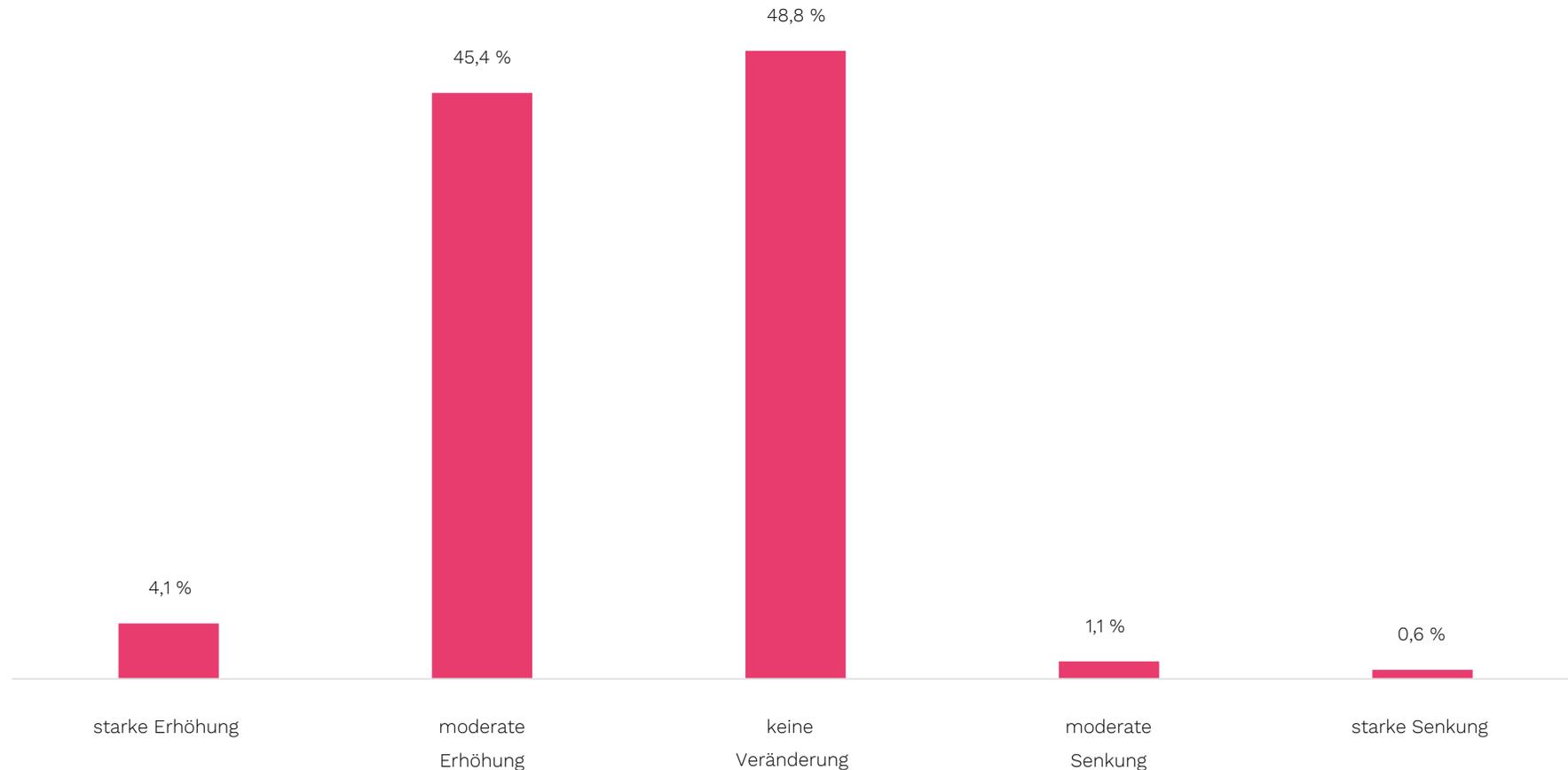
markt ist knapp, die Nachfrage groß. Hinzu kommt, dass seit der Zinswende im Jahr 2022 die Option eines Wohneigentums- erwerbs für viele Haushalte nicht realisierbar ist, was für zusätzliche Anspannung am Markt sorgt (Sagner, 2023).

Die privaten Vermieter wurden gefragt, wie sie ihre Mietforderungen bei Neuverträgen anpassen. 49 Prozent der Befragten erhöhen ihre Mietforderungen aktuell, entweder moderat (45 Prozent) oder stark (4 Prozent). Die andere Hälfte der Befragten verändert ihre Mietforderungen nicht. Eine sehr kleine Minderheit senkt die Mieten bei Abschluss von Neuverträgen.



Im Neuvertrag wird rund die Hälfte der Mieten nach oben angepasst

Anpassung der Mietpreisforderungen bei neuem Vertragsabschluss



Frage im Wortlaut: In einem wirtschaftlichen Umfeld mit hoher Inflation und vielerorts knappem Wohnraumangebot kann die Anpassung der Mietpreisforderungen eine komplexe Angelegenheit sein. Wie passen Sie Ihre Mietpreisforderungen in neuen Mietverträgen zurzeit an?

Nicht nur die Entwicklung der Neuvertragsmieten lässt einen Schluss auf die allgemeine Situation am Wohnungsmarkt zu. In Anbetracht der aktuell angespannten Lage ist es auch interessant zu eruieren, inwieweit private Vermieter ihre Mietforderungen bei laufenden Verträgen – also die Bestandsmieten – anpassen. Die Vermieter wurden befragt, wie sie ihr Mieterhöhungsverfahren in bestehenden Verträgen am ehesten beschreiben würden, ob sie die Bestandsmieten im vergangenen Jahr angepasst haben, und wenn ja, aus welchem Grund. Die Ergebnisse sind in Tabelle 3-1 zusammengefasst. Unter privaten Vermietern ist die Mietpreiskonstanz bei bestehenden Mietverhältnissen die Regel. 52 Prozent der befragten Vermieter haben ihre Mietpreise im vergangenen Jahr nicht angepasst, 27 Prozent der Befragten nur aufgrund von gestiegenen Betriebskosten. Ein geringerer Teil der privaten Vermieter hat die Mieten aufgrund gesteigener Nachfrage (8 Prozent), wegen durchgeführter Renovierungen (6 Prozent) oder aus wirtschaftlichen Gründen (7 Prozent) angepasst.

Die tatsächlichen Mietanpassungen der privaten Vermieter im vergangenen Jahr decken sich mit deren subjektiven Einschätzungen des Mietanpassungsverhaltens. 47 Prozent der privaten Vermieter halten ihre Mieten im Bestand längere Zeit konstant, weitere 31 Prozent passen die Mieten im Bestand moderat alle paar Jahre an. Die wenigsten (5 Prozent) der Vermieter passen die Bestandsmieten stetig an den Markt an. Die Befragungsergebnisse stützen somit den unter anderem vom BBSR (2015) beschriebenen Befund, dass private Vermieter hinsichtlich ihrer Mietpreisgestaltung bei bestehenden Verträgen nur wenige Anpassungen nach oben durchführen. Die Mietpreisanpassung wird, wenn überhaupt, bei Neuverträgen vorgenommen, wie in Abbildung 3-2 gezeigt wurde.



Konstanz bei Mieten ist im Bestand die Regel

Anpassung der Mietpreisforderungen von privaten Vermietern in bestehenden Mietverträgen im vergangenen Jahr sowie Selbsteinschätzung der privaten Vermieter hinsichtlich des Mietanpassungsverhaltens im Bestand

Mietpreisanpassungen im vergangenen Jahr	stetige Anpassung an den Markt	moderate Anpassung alle paar Jahre	längere Zeit konstant	flexible Anpassung bei größeren Reparaturen oder Renovierungen	individualisierte Anpassung für langfristige Mieter	Gesamt
Nein, die Preise sind stabil geblieben	1 %	9 %	30 %	2 %	10 %	52 %
Ja, aufgrund gestiegener Betriebskosten	2 %	15 %	8 %	1 %	1 %	27 %
Ja, aufgrund gestiegener Nachfrage	1 %	4 %	2 %	1 %	0 %	8 %
Ja, aufgrund von Renovierungen	0 %	1 %	4 %	0 %	0 %	6 %
Ja, aus wirtschaftlichen Gründen	1 %	2 %	2 %	0 %	1 %	7 %
Gesamt	5 %	31 %	47 %	4 %	13 %	100 %

Fragen im Wortlaut: Haben Sie im letzten Jahr Änderungen bei den Mietpreisen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen? Wenn ja, aus welchem Grund? Und: Wie würden Sie Ihr Mietanpassungsverhalten in bestehenden Mietverträgen am ehesten beschreiben?

Sanierungsverhalten

Die Energieeffizienz des deutschen Gebäudebestands ist ein zentrales Thema im Kontext des Klimaschutzes. Die Diskussion konzentriert sich oft auf die Notwendigkeit, bestehende Gebäude energetisch zu sanieren, um den Energieverbrauch zu reduzieren und CO₂-Emissionen zu verringern. Private Vermieter spielen dabei eine entscheidende Rolle, da sie einen erheblichen Anteil am Mietwohnungsbestand in Deutschland halten. Ihre Entscheidungen bezüglich Sanierungsmaßnahmen und Energieeffizienz haben dadurch direkte Auswirkungen auf den Gesamtenergieverbrauch und die Ökobilanz. Es ist wichtig, dass private Vermieter in die Umsetzung von energieeffizienten

Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden, um die nationalen Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Die Bundesregierung hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um energetische Sanierungen zu fördern und Anreize für private Vermieter zu schaffen. Dazu gehören Finanzierungsprogramme, steuerliche Anreize und Fördermittel für energieeffiziente Modernisierungen. Die Effektivität dieser Maßnahmen hängt jedoch auch von der Bereitschaft der Vermieter ab, neben den Förderoptionen eigene Mittel in solche Projekte zu investieren.

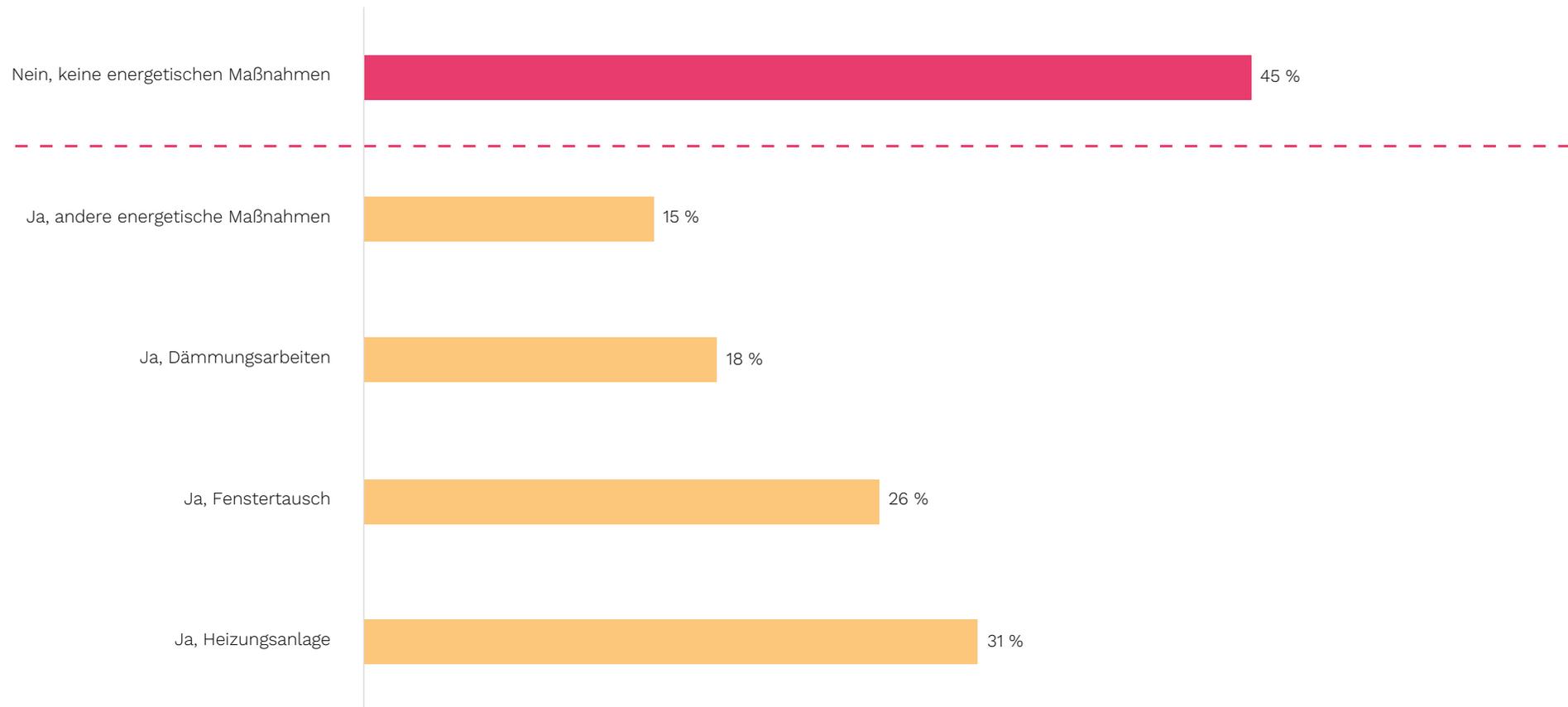
Die privaten Vermieter wurden sowohl hinsichtlich ihres Sanierungsverhaltens in den letzten Jahren als auch zu ihren zukünftigen Sanierungsvorhaben befragt. Die Frage zum Sanierungsverhalten „in den letzten Jahren“ wurde bewusst offen gestellt, um eine breitere Perspektive auf die grundsätzliche Herangehensweise privater Vermieter an die energetische Sanierung ihrer Bestandsgebäude zu ermöglichen. Grundsätzlich können Vermieter unterschiedliche Ansätze verfolgen, von regelmäßigen und umfassenden Sanierungen bis hin zu einem eher zurückhaltenden Vorgehen. Die jeweilige Herangehensweise hängt von verschiedenen Faktoren ab, einschließlich finanzieller Ressourcen, Alter der Gebäude und persönlicher Einstellungen der Vermieter

zur Nachhaltigkeit. Vermieter, die über finanzielle Ressourcen für Sanierungen verfügen, könnten beispielsweise eher bereit sein, in energieeffiziente Maßnahmen zu investieren. Andere Vermieter wiederum könnten aufgrund begrenzter finanzieller Mittel oder unsicherer Renditeaussichten zögern.

Die meisten (55 Prozent) der privaten Vermieter haben in den letzten Jahren bereits Erfahrung mit einer Art von energetischer Sanierung im oder am Gebäude gesammelt. Dies deutet darauf hin, dass ein beträchtlicher Teil der Vermieter sich aktiv mit Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz befasst hat. Die am häufigsten durchgeführte energetische Maßnahme an den Gebäuden war die Erneuerung der Heizungsanlage: 31 Prozent der privaten Vermieter haben diese Sanierungsmaßnahme in mindestens einer ihrer Mietwohnungen durchgeführt. Dass dies die am häufigsten genannte Maßnahme ist, könnte daran liegen, dass der Tausch der Heizung als einzige der potenziellen energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben ist (§ 72 GEG). Jedoch haben die privaten Vermieter auch mit anderen Maßnahmen Erfahrungen: 26 Prozent der Vermieter haben in den letzten Jahren in mindestens einem ihrer Mietobjekte neue Fenster einbauen lassen, 18 Prozent haben Dämmungsarbeiten durchgeführt beziehungsweise durchführen lassen.

Erfahrungen mit energetischen Maßnahmen bei privaten Vermietern vorhanden

Anteil der privaten Vermieter, die in den letzten Jahren energetische Maßnahmen an mindestens einem ihrer Mietobjekte durchgeführt haben; nach Art der Maßnahme



Frage im Wortlaut: Haben Sie in den letzten Jahren energetische Maßnahmen in Ihren vermieteten Wohnungen durchgeführt?
 [Mehrfachantworten innerhalb der „Ja“-Kategorien möglich]

Die privaten Vermieter wurden ebenfalls zu ihren Gründen befragt, sich für oder gegen energetische Maßnahmen entschieden zu haben. Eine Erkenntnis darüber, warum private Vermieter Sanierungsmaßnahmen durchführen beziehungsweise diese unterlassen, kann zu einer besseren Entscheidungsgrundlage beitragen, ob gezielte Maßnahmen, politische Instrumente oder auch Informationskampagnen auf den Weg gebracht oder bestehende Instrumente zielgerichteter ausgestaltet werden sollten.

Abbildung 4-2 zeigt die Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Bestand der privaten Vermieter. Der mit Abstand meistgenannte Grund, warum in den letzten Jahren keine energetischen Maßnahmen durchgeführt wurden, ist: „Keine Dringlichkeit: Es gab keine akuten Probleme mit dem Energieverbrauch oder der Wärmedämmung, die eine sofortige Maßnahme erfordert hätten.“ 71 Prozent derjenigen, die keine Maßnahmen durchgeführt haben, gaben dies als Grund an. Mit 22 Prozent am zweithäufigsten wurden die Mieterpräferenzen genannt. Hierzu gaben die Vermieter an, dass die Mieter mit dem aktuellen Zustand der Wohnung zufrieden seien und keine Veränderung gewünscht hätten. Für ein Fünftel der privaten Vermieter, die in den letzten Jahren keine energetischen Maßnahmen

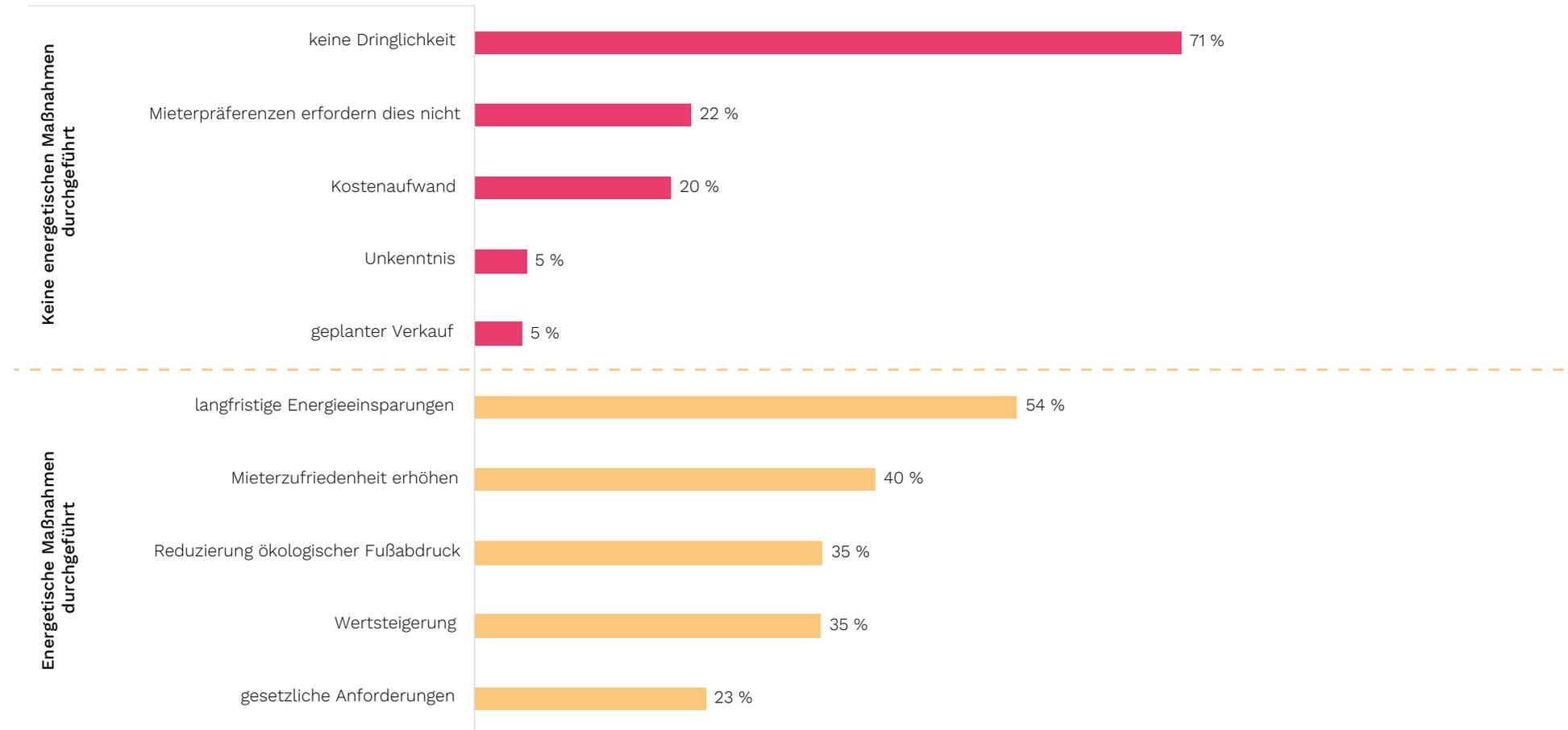
durchgeführt haben, war der Kostenaufwand zu hoch. Weniger häufig genannt wurden „Unkenntnis“ und ein zeitnah geplanter Verkauf der Immobilie.

Unter denjenigen, die energetische Maßnahmen durchgeführt haben, war der meistgenannte Grund für die Maßnahmen das Ziel der langfristigen Energieeinsparungen; 54 Prozent der Vermieter nannten diesen Punkt. Am zweithäufigsten (40 Prozent) wurde als Grund die Erhöhung der Mieterzufriedenheit angeführt. Die Motivation der Vermieter ist hier also möglicherweise, dass sie die Wohnung langfristig vermietbar halten möchten. Gleich stark gewichteten die privaten Vermieter die Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks, also den Beitrag zum Umweltschutz und die Wertsteigerung der Immobilie; jeweils 35 Prozent der Vermieter nannten diese Punkte. Am wenigsten ausschlaggebend waren gesetzliche Sanierungsanforderungen für die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen (23 Prozent).



Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Gründe, warum energetische Maßnahmen durchgeführt wurden beziehungsweise warum diese nicht durchgeführt wurden, Anteile an Befragten innerhalb der jeweiligen Gruppe



Fragen im Wortlaut: Warum haben Sie die genannten energetischen Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt?
 Und: Warum haben Sie keine energetischen Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt?
 [Mehrfachantworten innerhalb der Kategorien möglich]

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Das Sanierungsverhalten in der Vergangenheit und die Erfahrungen damit können Einfluss auf potenzielle zukünftige Sanierungsmaßnahmen haben. Vermieter, die bereits positive Erfahrungen mit energetischen Sanierungen gemacht haben – beispielsweise durch darauffolgende Kosteneinsparungen, höhere Mieterzufriedenheit oder bessere Vermietbarkeit der Objekte – könnten eher geneigt sein, auch zukünftig solche Maßnahmen zu ergreifen. Gleichzeitig könnten negative Erfahrungen oder Schwierigkeiten bei früheren Sanierungen – zum Beispiel aufgrund von Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung oder Mangel an verfügbaren Fachkräften – zu einer gewissen Zurückhaltung führen. Grundsätzlich bestimmen jedoch auch die finanziellen Ressourcen das Sanierungsverhalten. Vor allem bei knappen Mitteln dürften die Erfahrungen aus vergangenen Sanierungen eine bedeutende Rolle bei der Entscheidung für oder gegen zukünftige Sanierungsmaßnahmen spielen. Die kurzfristigen Richtungswechsel in der Förderpolitik

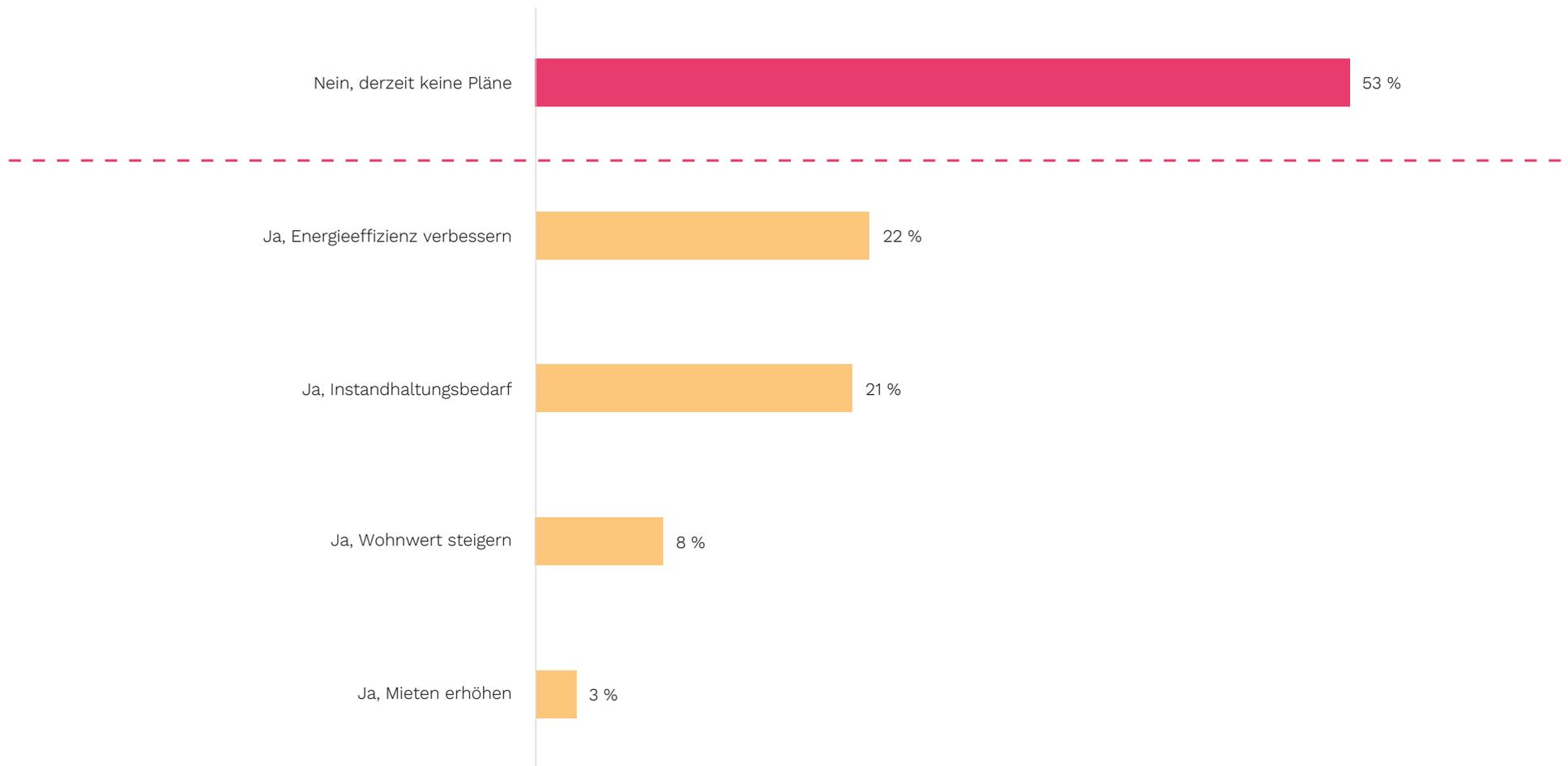
könnten Vermieter ebenfalls verunsichern. Wer beispielsweise erst vor Kurzem umfangreiche finanzielle Mittel für den Einbau einer neuen Gasheizung aufgewendet hat, sieht nun vor dem Hintergrund der angestrebten Dekarbonisierung bei den Energieträgern möglicherweise erst einmal längere Zeit von dem Einbau einer Wärmepumpe o. Ä. und begleitenden energetischen Maßnahmen ab.

Der Großteil (53 Prozent) der privaten Vermieter hat derzeit keine größeren Renovierungs- oder energetischen Sanierungsarbeiten geplant. 22 Prozent der Vermieter gaben an, größere Maßnahmen durchführen zu wollen, um die Energieeffizienz ihrer Wohnungen zu verbessern, 21 Prozent planen größere Maßnahmen schlichtweg aus Instandhaltungsgründen. Weniger relevant sind die Steigerung des Wohnwerts (8 Prozent) oder das Ziel, dadurch die Mieten zu erhöhen (3 Prozent).



Pläne größerer Renovierungs- und energetischer Sanierungsarbeiten

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Gibt es größere Renovierungsprojekte, die Sie in Erwägung ziehen? Wenn ja, aus welchem Grund?
[Mehrfachantworten innerhalb der „Ja“-Kategorien möglich]

Die privaten Vermieter wurden ebenfalls befragt, welche Hemmnisse sie bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor bis zum Jahr 2030 sehen. Die Analyse dieser Antworten ist insbesondere deswegen interessant, da sie wertvolle Einblicke in die Herausforderungen bietet, die einer effektiven Umsetzung von Klimaschutzzielen entgegenstehen.

Finanzielle Belastungen stehen hierbei oft im Fokus. Der Großteil (56 Prozent) der privaten Vermieter gab an, dass die Umsetzung von energieeffizienten Maßnahmen erhebliche Investitionen erfordert und nicht alle Vermieter oder Eigentümer diese Kosten unmittelbar tragen können. Die Befürchtung, dass hohe Investitionskosten auf sie zukommen, und die Unsicherheit über die langfristige Rentabilität könnten Vermieter davon abhalten, dringend benötigte energetische Maßnahmen umzusetzen.

Weitere wesentliche Hindernisse sind die hohe Komplexität der durchzuführenden Sanierungen (37 Prozent), gesetzliche und regulatorische Hürden (36 Prozent) sowie die Verfügbarkeit von qualifizierten Handwerkern und Baumaterialien (33 Prozent). Vermieter, die energetischen Maßnahmen gegenüber eigentlich aufgeschlossen sind, könnten etwa durch bürokratische Prozesse und komplexe Genehmigungsverfahren in ihren Vorhaben gebremst werden, was die Geschwindigkeit des gesamten energetischen Transformationsprozesses drosseln würde.

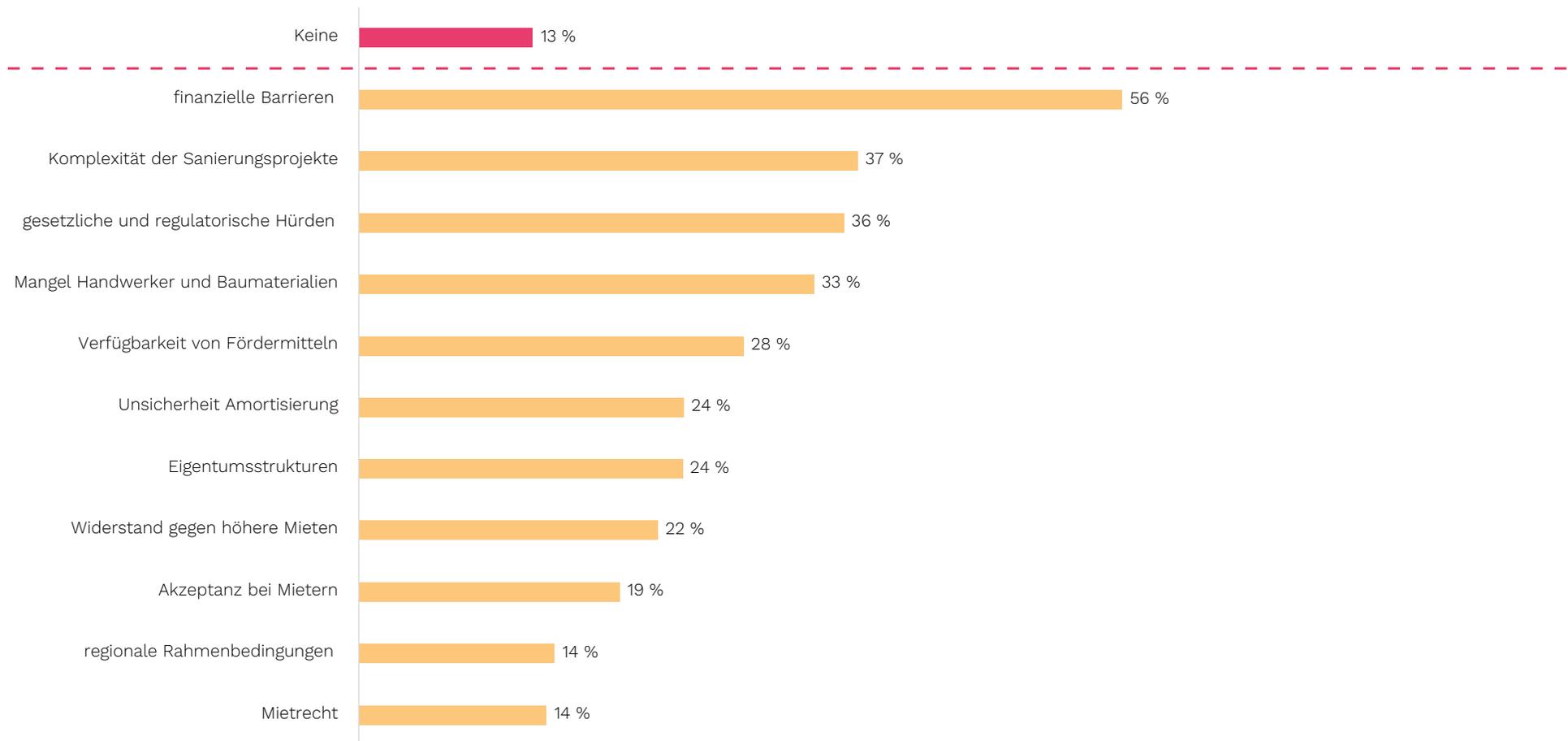
Außerdem spielt staatliche Unterstützung eine entscheidende Rolle (28 Prozent). Ein Mangel an finanziellen Anreizen oder Förderprogrammen könnte dazu führen, dass Vermieter weniger motiviert sind, in energetische Maßnahmen zu investieren.

Die Einbeziehung der Mieterschaft ist ein weiterer entscheidender Aspekt. Die Zustimmung und die Kooperation der Mieter sind oft essenziell für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Wenn Mieter nicht bereit sind, Veränderungen in ihren Wohnungen zu akzeptieren oder sich an den Kosten zu beteiligen, wird die erfolgreiche Umsetzung erheblich erschwert. 22 Prozent der Befragten gaben an, dass die Mieter nur widerstrebend höhere Mietkosten für energieeffizientere Wohnungen akzeptieren würden, selbst wenn langfristige Einsparungen erzielt werden könnten. Außerdem gaben 19 Prozent an, dass eine fehlende Akzeptanz von größeren Maßnahmen seitens der Mieter das Erreichen der Klimaschutzziele verhindern könnte. Bedenken der Mieter hinsichtlich der Durchführung von Sanierungen in ihren Mietobjekten, insbesondere wenn diese mit höheren Mietkosten oder Unannehmlichkeiten verbunden sind, stellen also eine weitere Hürde für den Klimaschutz im Gebäudesektor dar.



Finanzielle Hürden, Komplexität und Bürokratie verhindern Klimaschutz im Gebäudesektor

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Welche Hemmnisse sehen Sie bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor bis zum Jahr 2030?
 [Mehrfachantworten außerhalb der „Keine“-Kategorie möglich]

Zufriedenheits- und Zukunftsbarometer

In diesem Kapitel wird beleuchtet, wie zufrieden die Befragten im Allgemeinen mit ihrer Vermietertätigkeit sind und welche Positionen sie zur aktuellen Wohnungspolitik vertreten. Konkret werden nicht nur die Erfahrungen und Perspektiven der Vermieter reflektiert, sondern auch mögliche Verknüpfungen zwischen individuellen Zufriedenheitsbewertungen und übergeordneten politischen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Die Analyse dieser Faktoren

ermöglicht eine umfassendere Betrachtung der Rolle privater Vermieter auf dem Wohnungsmarkt und bietet Ansatzpunkte für die Gestaltung künftiger wohnungspolitischer Maßnahmen. Neben der Zufriedenheit der privaten Vermieter wurde erfragt, wie sie die Mietentwicklung in ihren Wohnungsbeständen sowie die Wertentwicklung der eigenen Wohnimmobilien in den kommenden 12 Monaten einschätzen. Die Bewertungen zur Miet-

entwicklung können Hinweise auf potenzielle Trends im Mietpreissegment geben, die wiederum Auswirkungen auf Mieter und den allgemeinen Wohnungsmarkt haben könnten. Ebenso liefert die Einschätzung zur Wertentwicklung der eigenen Wohnimmobilien wertvolle Erkenntnisse darüber, wie Vermieter die langfristige Attraktivität ihrer Investitionen einschätzen.

Private Vermieter sind im Allgemeinen zufrieden mit der Vermietung, aber unzufrieden mit der Wohnungspolitik

Unter den privaten Vermietern zeigt sich bei einem hohen Anteil eine Ambivalenz zwischen Zufriedenheit mit der Tätigkeit als Vermieter und Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnungspolitik. Die Zufriedenheit mit dem Vermietungsprozess könnte auf erfolgreiche Transaktionen, stabile und langfristige Mieterbeziehungen sowie möglicherweise positive finanzielle Ergebnisse zurückzuführen sein.

Die Unzufriedenheit mit der Wohnungspolitik deutet jedoch darauf hin, dass Vermieter Herausforderungen oder Mängel in den politischen Rahmen-

bedingungen sehen, die ihre Tätigkeit beeinflussen. Mögliche Gründe könnten in Regulierungen, steuerlichen Aspekten oder anderen gesetzlichen Vorgaben liegen, die die Vermieter als hinderlich oder ungünstig für ihre Interessen empfinden.

Unter den privaten Vermietern sind 51 Prozent zufrieden und 16 Prozent der Befragten sogar sehr zufrieden mit der Vermietung. Demgegenüber stehen 6 Prozent, die unzufrieden sind, und 3 Prozent, die sehr unzufrieden sind. 23 Prozent der Vermieter gaben an, dass ihre Zufriedenheit mit der Vermietung weder besonders hoch noch beson-

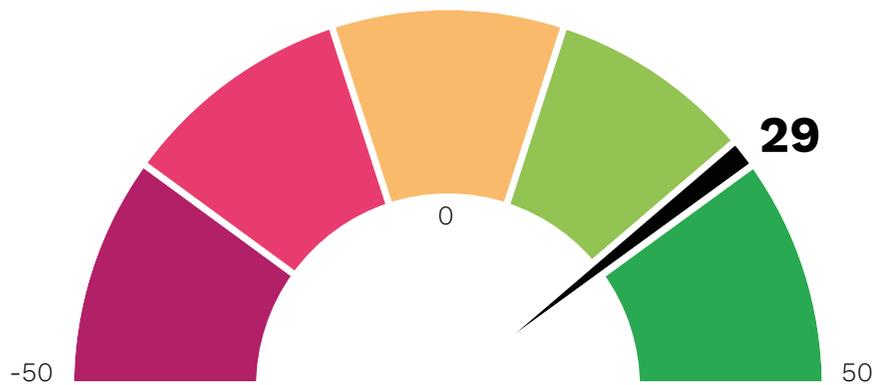
ders gering ist (neutral). Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 29.

Mit der aktuellen Wohnungspolitik zeigten sich 2 Prozent der Vermieter sehr zufrieden und 14 Prozent zufrieden. Demgegenüber stehen 19 Prozent der Vermieter, die sehr unzufrieden sind und 21 Prozent, die unzufrieden sind. 44 Prozent der Befragten gaben an, weder besonders zufrieden noch unzufrieden (neutral) mit der aktuellen Wohnungspolitik zu sein. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von -12.

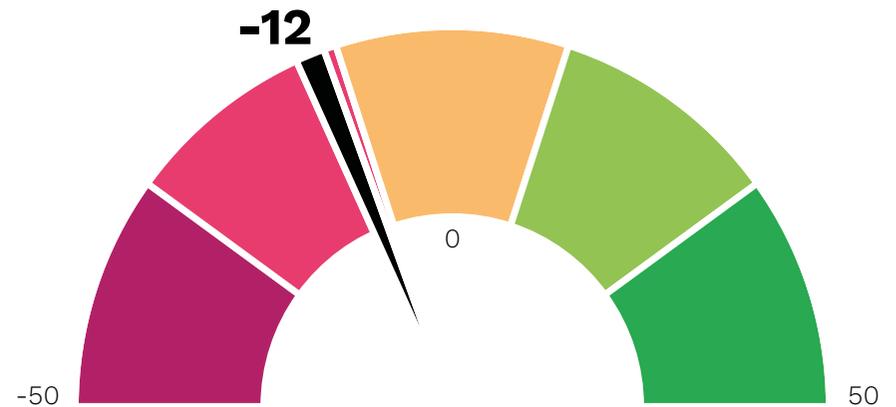
Zufriedenheitsbarometer

Zufriedenheit mit der privaten Vermietung im Allgemeinen und mit der aktuellen Wohnungspolitik im Speziellen

Allgemeine Zufriedenheit



Zufriedenheit mit Wohnungspolitik



Fragen im Wortlaut: Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit Ihrer Tätigkeit als privater Vermieter von Wohnungen? Und: Wie zufrieden sind Sie aktuell mit der Wohnungspolitik? Der jeweilige Barometerwert ist als rebasierter Saldo der positiven und negativen Antworten um den Mittelwert 0 (neutral) bestimmt.

Private Vermieter blicken hinsichtlich der Mietentwicklung und der Wertentwicklung weitestgehend positiv auf die nächsten 12 Monate

Die private Vermieterschaft schaut mit überwiegend zuversichtlichem Blick in die Zukunft: Die Mehrheit geht von einer positiven Miet- und Wertentwicklung ihrer Wohnimmobilien in den kommenden 12 Monaten aus. Diese optimistische Haltung spiegelt möglicherweise das Vertrauen in eine als relativ stabil empfundene Marktsituation wider. Vermieter könnten davon ausgehen, dass die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum, gepaart mit einer sich anbahnenden Reduktion der Zinsen für Immobiliendarlehen im Jahr 2024, eine günstige Grundlage für eine erfreuliche finanzielle Performance ihrer Immobilien schafft. Die positive Erwartungshaltung könnte auch auf Investitionen der Vermieter in ihre Immobilien zurückzuführen sein. Möglicherweise haben sie Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder in Aufwertungen investiert, was sich positiv auf Mieten und Immobilienwerte auswirken kann.

Diese Einschätzungen bieten nicht nur einen Einblick in die individuelle Zufriedenheit der Vermieter, sondern könnten auch auf breitere Trends im Wohnungsmarkt und makroökonomische Faktoren hinweisen. Eine positive Aussicht der privaten Vermieter auf die zukünftigen Wertentwicklungen ihrer Immobilien stabilisiert zudem den Wohnungsmarkt. Würden private Vermieter in der Breite davon ausgehen, dass die Mieten sinken und die

Werte der eigenen Immobilien sich drastisch reduzieren, würden diese möglicherweise versuchen, ihre Immobilien schnellstmöglich abzustößen. Das scheint jedoch nicht der Fall zu sein. Die Vermieter wurden auch gefragt, ob sie Pläne hätten, ihre Wohnungsbestände in den kommenden 12 Monaten zu verändern: 10 Prozent planen den Verkauf von Wohnungen, ebenfalls 10 Prozent planen den Zukauf weiterer Wohnungen und 80 Prozent haben keine quantitativen Veränderungen ihrer Wohnungsbestände geplant. Dies passt zu dem recht positiven Blick der Vermieter auf ihre Einkommens- und Vermögenswertentwicklung.

31 Prozent der privaten Vermieter gehen von einer positiven Entwicklung bei den Mieten in den kommenden 12 Monaten aus, 4 Prozent sogar von einer sehr positiven. Der Großteil (60 Prozent) hat keine klare Vorstellung davon, wie sich ihre Mieten in den kommenden 12 Monaten entwickeln werden, und nur 4 Prozent gehen von negativen Entwicklungen bei den Mieteinnahmen aus. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 15.

Bei der Einschätzung der Wertentwicklung ihrer Mietobjekte sieht es ganz ähnlich aus: 4 Prozent der Befragten gehen von einer sehr positiven Entwicklung in den kom-

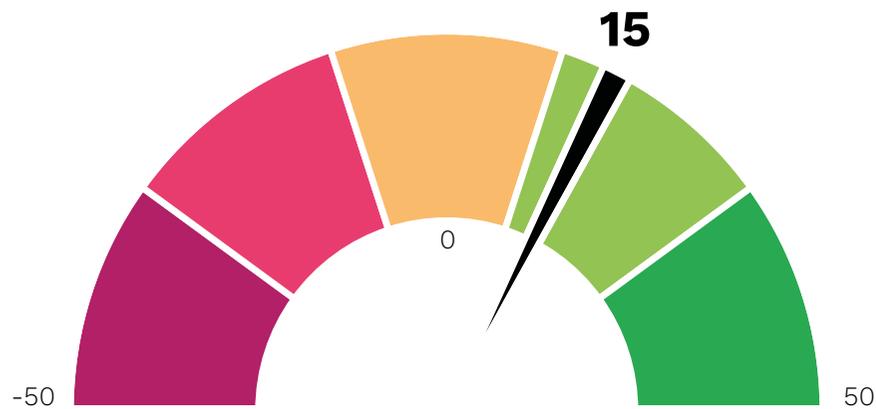
menden 12 Monaten aus, 33 Prozent von einer positiven Entwicklung. Der Großteil (53 Prozent) hat keine klare Vorstellung davon, wie sich ihre Immobilienwerte in den kommenden 12 Monaten entwickeln werden. Eine Minderheit ist pessimistischer gestimmt und geht von einer negativen (9 Prozent) oder sogar von einer stark negativen Entwicklung aus. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 12.



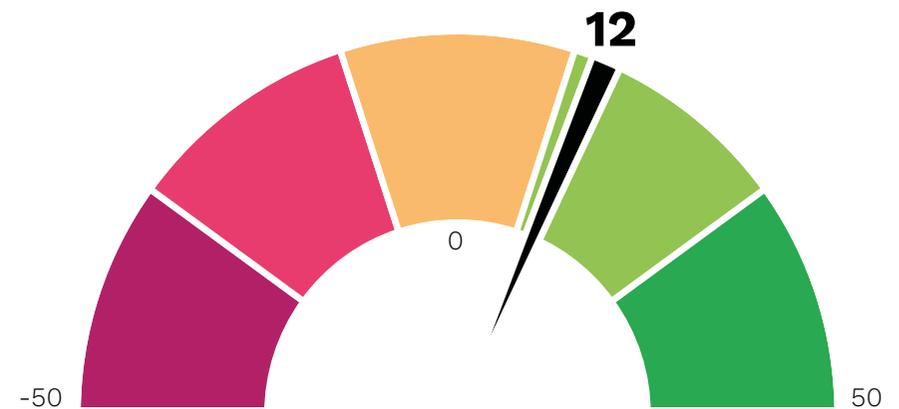
Zukunftsbarometer

Erwartungen hinsichtlich der Mietentwicklung und Wertentwicklung der vermieteten Wohnungen in den kommenden 12 Monaten

Mietentwicklung



Wertentwicklung



Fragen im Wortlaut: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Wohnungen in den nächsten 12 Monaten? Und: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Wohnungen in den nächsten 12 Monaten? Der jeweilige Barometerwert ist als rebasierter Saldo der positiven und negativen Antworten um den Mittelwert 0 (neutral) bestimmt.



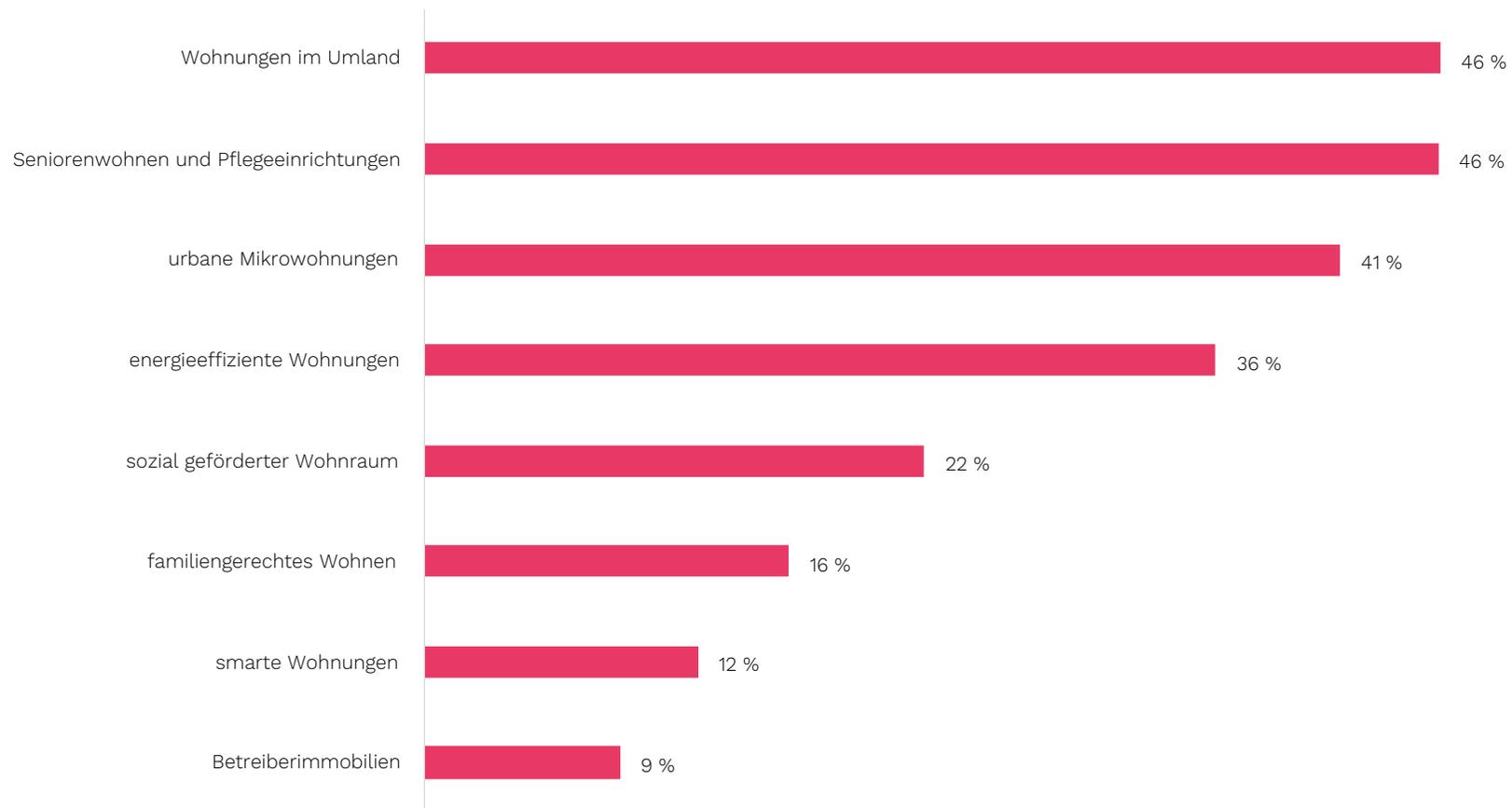
Auch die Berücksichtigung des mittelfristigen Ausblicks der privaten Vermieter ist von großer Bedeutung, da dieser nicht nur von aktuellen Marktentwicklungen beeinflusst wird, sondern auch strategische Entscheidungen in Bezug auf Investitionen in den Wohnimmobilienmarkt prägt. Daher wurden die privaten Vermieter befragt, welches Wohnsegment sie als besonders attraktiv für Investitionen erachten. Die Antworten auf diese Frage können einen Einblick in die mittel- bis langfristigen Trends des Wohnungsmarktes bieten. Wenn Vermieter beispielsweise bestimmte Segmente als besonders attraktiv einschätzen, könnte dies auf

spezifische Nachfragefaktoren oder potenzielle Renditeaussichten hinweisen. Hierbei spielen Faktoren wie Stadtentwicklung, demografische Veränderungen oder auch technologische Entwicklungen eine Rolle, welche die Investitionsbewertungen privater Vermieter beeinflussen.

Als lohnendste Investition geben jeweils 46 Prozent der privaten Vermieter das Seniorenwohnen und das Wohnen im Umland an. Ebenfalls als attraktiv wird eine Investition in urbane Kleinraumwohnungen (Mikrowohnungen) gesehen – 41 Prozent der Privatvermieter nannten diese Option. Diese Ergebnisse unterstreichen deutlich, dass Investitionen in Wohnungen speziell für ältere Haushalte sowie für jüngere Haushalte (z. B. Studenten) ansprechend sind. Die hohe Attraktivität und die Breite dieser Segmentauswahl zeigt, dass der Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen, basierend auf den Bewertungen der privaten Vermieter, hoch ist.

Seniorenwohnen, Wohnen im Umland und Mikrowohnen sind laut Privatvermietern lohnendste Investitionen

Attraktivität der Investition in verschiedene Wohnsegmente, Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Welches Wohnsegment sehen Sie als besonders attraktiv für Investitionen?
[Mehrfachantwort]

Bewertung aktueller wohnungspolitischer Pläne

Nachdem im Zufriedenheitsbarometer aufgezeigt wurde, dass ein großer Teil der privaten Vermieter unzufrieden mit der aktuellen Wohnungspolitik ist, soll in diesem Kapitel näher beleuchtet werden, was diese Einschätzung treiben könnte. Dies kann zum einen für wohnungspolitische Entscheidungsträger von Interesse sein, zum anderen verdeutlichen die Erkenntnisse, welche Bedarfe die privaten Vermieter in ihrer Rolle als Akteure im Wohnungsmarkt sehen.

Zunächst wurde erfragt, auf welche Themen die Wohnungspolitik ihrer Meinung nach zu wenig Aufmerksamkeit legt.

Am häufigsten genannt (57 Prozent) wurde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen, denen zwar aufgrund der Höhe ihrer Einnahmen keine staatliche Unterstützung zusteht, die aber trotzdem Probleme haben, die aktuellen Marktpreise von Mietwohnungen und Eigentumsimmobilien zu stemmen.

Die privaten Vermieter empfinden weiter, dass zu wenig Aufmerksamkeit auf einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern gelegt wird. 55 Prozent der befragten Vermieter gaben an, dass die Wohnungspolitik gleichermaßen die Bedürfnisse und Rechte sowohl der Vermieter als auch der Mieter berücksichtigen sollte. Dies deutet darauf hin, dass private Vermieter sich in wohnungspolitischen Maßnahmen entweder benachteiligt oder nicht ausreichend repräsentiert sehen, was ein wichtiger Erklärungsgrund für die geringe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnungspolitik sein könnte. Der Mieterschutz wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet, seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 stand das Thema häufig im wohnungspolitischen Fokus. Regelmäßige Verschärfungen der Mietpreisbremse, so zum Beispiel durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei den ortsüblichen Vergleichsmieten, und nicht zuletzt die Einführung des Mietendeckels in Berlin und Diskussionen um

bundesweite Mietenstopps trugen zum allgemeinen Stimmungsbild bei.

Ein weiteres Thema, dem sich die Wohnungspolitik laut der Befragten nicht ausreichend widmet, ist der Wohnungsbau für ältere Menschen (29 Prozent). Demnach sollte mehr Fokus auf den Bau von altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen gelegt werden, um deren Bedürfnissen gerecht zu werden. Außerdem gaben 27 Prozent der Befragten an, dass nachhaltiges Bauen und umweltfreundliche Wohnkonzepte stärker gefördert werden sollten, um die Auswirkungen des Wohnungssektors auf die Umwelt zu reduzieren. Darüber hinaus gaben 27 Prozent an, die Wohnungspolitik sollte auch den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum und in Kleinstädten berücksichtigen.



Bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen und fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern als vernachlässigte wohnungspolitische Themen

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Auf welche Themen legt die Wohnungspolitik Ihrer Meinung nach zu wenig Aufmerksamkeit?
[Mehrfachantwort]



Die privaten Vermieter wurden darüber hinaus zu konkreten aktuell diskutierten wohnungspolitischen Vorschlägen befragt. Schließlich hätten einige der aktuellen wohnungspolitischen Vorschläge direkte Auswirkungen auf die Tätigkeit als privater Vermieter. Abbildung 6-2 zeigt die Einschätzung der Befragten zum Vorschlag, die steuerfreie Veräußerung privater Immobilien nach 10 Jahren im Sinne des § 23 EStG abzuschaffen. Die Hälfte der privaten Vermieter bewertet diesen Vorstoß als negativ oder sehr negativ, 30 Prozent haben keine eindeutige Meinung hierzu. Ein nicht geringer Teil bewertet den Vorschlag allerdings auch als positiv. Aus Sicht eines Bestandhalters ist es aus individuellen und rein monetären Gesichtspunkten nicht ersichtlich, warum dieser Vorstoß als positiv zu bewerten wäre.

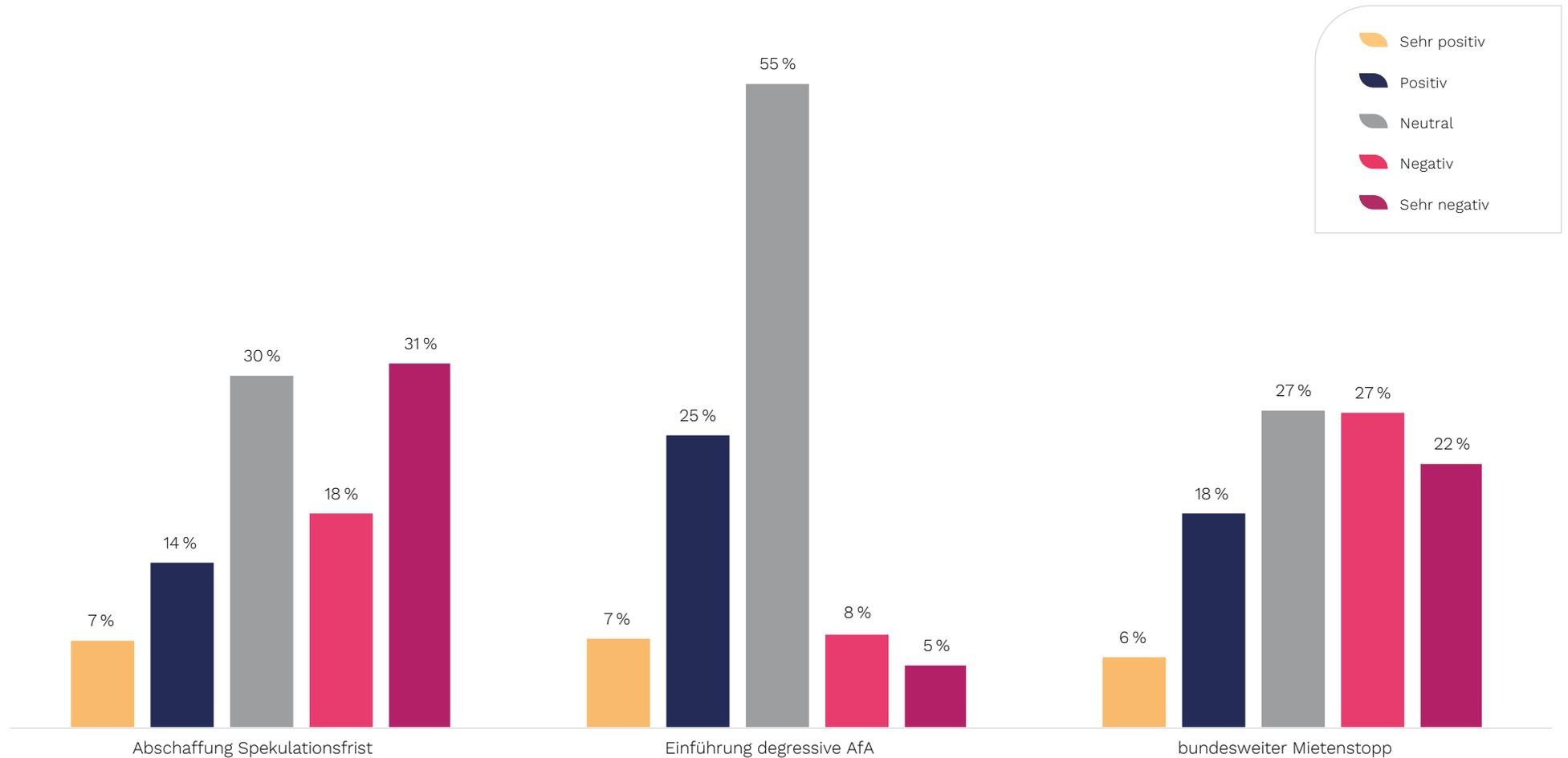
Den Vorstoß der Bundesregierung, eine degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) im Mietwohnungsneubau einzuführen, sehen die privaten Vermieter mit 32 Prozent der Befragten überwiegend positiv. Ein großer Anteil bewertet den Vorstoß als neutral beziehungsweise hat keine klare

Meinung dazu, wie sich der Vorstoß auswirken wird. Die Tatsache, dass nur ein sehr geringer Teil der befragten privaten Vermieter plant, in den kommenden 12 Monaten die Bestände auszuweiten, könnte zur Erklärung des Stimmungsbilds beitragen – schließlich wäre somit der Großteil der Befragten von der politischen Maßnahme nicht direkt betroffen.

Überwiegend negativ wird hingegen der Vorstoß bewertet, einen bundesweiten Mietstopp einzuführen. 49 Prozent der privaten Vermieter sehen daraus entstehende negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Spätestens seit der Einführung und dem Scheitern des Berliner Mietendeckels wird dieser Vorstoß immer wieder auf bundes- wie kommunalpolitischer Ebene gemacht. Die negativen nicht intendierten Auswirkungen einer solchen einschneidenden Mietregulierung wären jedoch voraussichtlich enorm, so ist beispielsweise mit einer zusätzlichen Verknappung des Mietwohnungsangebots zu rechnen (Sagner/Voigtländer, 2023). Unter den befragten Vermietern rechnen 35 Prozent zudem mit negativen persönlichen Auswirkungen (nicht dargestellt) durch die Einführung eines bundesweiten Mietstopps.

Bewertung aktueller wohnungspolitischer Vorschläge

Anteile an allen Befragten



Fragen im Wortlaut: Wie bewerten Sie den Vorschlag, die steuerfreie Veräußerung von vermieteten Immobilien nach 10 Jahren abzuschaffen? Und: Wie bewerten Sie den Vorschlag der Bundesregierung, eine degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) einzuführen? Und: Wie bewerten Sie den Vorschlag, einen bundesweiten Mietenstopp einzuführen allgemein?

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Schlussfolgerungen

Private Vermieter sind eine sehr wichtige Anbietergruppe im Wohnungsmarkt, auf sie entfallen rund 60 Prozent aller Mietwohnungsangebote. Daher gibt die Befragung wichtige Hinweise für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik in Deutschland. Aktuell sind besonders zwei Themen wichtig: Die Steigerung des Wohnungsbaus und die energetische Sanierung des Bestands.

Die Studie zeigt, dass Vermieter die Lage im Wohnungsmarkt durchaus positiv einschätzen und auch grundsätzlich bereit sind, mehr Immobilien zu erwerben – wobei sie auch die verschiedensten Segmente in den Blick nehmen. Allerdings wird auch deutlich, dass es wenig Vertrauen in die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen gibt. So wünschen sich 55 Prozent der Befragten einen besseren Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern, was als Hinweis auf eine wahrgenommene Unwucht in der Regulierung in den letzten Jahren gedeutet werden kann. Tatsächlich muss man feststellen, dass zahlreiche Diskussionen, etwa zu neuerlichen Mietpreisregulierungen oder zu Sanierungspflichten, private Anleger verunsichern haben. Finanzielle Unterstützung, etwa in Form einer Sonderabschreibung, wird von den Befragten insgesamt positiv betrachtet. Ein weiterer zentraler Punkt muss je-

doch auch sein, die Reliabilität der politischen Maßnahmen wiederherzustellen, um Neubauminvestitionen anzuregen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund verschobener und kurzfristig entfallener Förderungen für den Neubau.

Ebenso herausfordernd ist die energetische Sanierung des Bestands. Bis 2030 muss der Kohlendioxid-Ausstoß um 40 Prozent reduziert werden, bis 2045 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Diese ehrgeizigen Ziele lassen sich ohne private Vermieter nicht erreichen. Insofern muss es ein Warnsignal sein, wenn 53 Prozent der Befragten angeben, dass sie keine Pläne für Sanierungen haben. Neben finanziellen Hürden werden als Hemmnisse insbesondere die Komplexität und die Regulierungen genannt, gefolgt von dem Mangel an Handwerkern. Die Vereinfachung der Sanierung, etwa indem Ziele vorgegeben und nicht konkrete Maßnahmen gefordert werden, könnte daher helfen, die Sanierungslücke zu schließen. Gerade die Unsicherheit über die zu wählende Heizungstechnik führt derzeit zu einer abwartenden Haltung, die dem eigentlichen Ziel der Klimaneutralität entgegenläuft.



Tabellen- & Abbildungsverzeichnis

Tabelle 3-1	Konstanz bei Mieten ist im Bestand die Regel	19
Abbildung 2-1	Private Vermieter sind eher älter	9
Abbildung 2-2	Private Vermieter verfügen über langjährige Erfahrung	10
Abbildung 2-3	Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (I): Wenige Wohnungen sind die Regel	11
Abbildung 2-4	Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (II): Geringer Anteil am Gesamteinkommen	12
Abbildung 2-5	Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (III): In der Regel moderate Einkommen aus der Vermietung	13
Abbildung 3-1	Persönliche Netzwerke bei der Neuvermietung entscheidend	15
Abbildung 3-2	Im Neuvertrag wird rund die Hälfte der Mieten nach oben angepasst	17
Abbildung 4-1	Erfahrungen mit energetischen Maßnahmen bei privaten Vermietern vorhanden	21
Abbildung 4-2	Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen	23
Abbildung 4-3	Pläne größerer Renovierungs- und energetischer Sanierungsarbeiten	25
Abbildung 4-4	Finanzielle Hürden, Komplexität und Bürokratie verhindern Klimaschutz im Gebäudesektor	27
Abbildung 5-1	Zufriedenheitsbarometer	29
Abbildung 5-2	Zukunftsbarometer	31
Abbildung 5-3	Seniorenwohnen, Wohnen im Umland und Mikrowohnen sind laut Privatvermietern lohnendste Investitionen	33
Abbildung 6-1	Bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen und fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern als vernachlässigte wohnungspolitische Themen	35
Abbildung 6-2	Bewertung aktueller wohnungspolitischer Vorschläge	37

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR, 2007, Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Forschungen Heft 129, Bonn

BBSR, 2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Bonn

Destatis, 2023, Tabelle 12211-0001, Bevölkerung, Erwerbstätige, Erwerbslose, Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen aus Hauptwohnsitzhaushalten: Deutschland, Jahre, Geschlecht, Altersgruppen, Wiesbaden

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter, in: IW-Trends, 48. Jg., Nr. 3, S. 45–67

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Supply side effects of the Berlin rent freeze, in: International Journal of Housing Policy, 23. Jg., Nr. 4, S. 692–711, DOI: 10.1080/19491247.2022.2059844

Sagner, Pekka, 2023, Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen, Gutachten im Auftrag vom BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Köln

Thomsen, Stephan L. / Vogt, Daniel / Brausewetter, Lars, 2020, Wirtschaftsdienst, 100. Jg., Nr. 6, S. 461–467, DOI: 10.1007/s10273-020-2680-9



www.deutschland.immobilien/vermieterreport-2024

Herausgeber

DI Deutschland.Immobilien AG
Georgstr. 44
30159 Hannover
0511 9209260
www.deutschland.immobilien

In Zusammenarbeit mit dem

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 4981-741

Pekka Sagner
Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
sagner@iwkoeln.de
0221 4981-881

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand: 28. Februar 2024