



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Vermieterbefragung

ERGEBNISSE 2026



Deutschland

Private Vermieter stärken – nicht überfordern



A stylized, handwritten signature in black ink.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund
Deutschland

Die Ergebnisse der Vermieterbefragung 2026 zeigen, dass vermietende Privatpersonen das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes sind. Sie stellen nicht nur einen erheblichen Teil des Wohnungsangebots bereit, sondern prägen den Mietwohnungsmarkt in seiner alltäglichen Wirklichkeit. Hinter diesem Angebot stehen in den meisten Fällen keine anonymen Konzerne, sondern Haushalte, die ein Haus geerbt, eine Wohnung zur Altersvorsorge erworben oder über viele Jahre in Eigentum investiert haben.

Dieses Bild ist wichtig, weil die politische Debatte über den Mietwohnungsmarkt häufig an der Realität vorbeigeht. Zu oft wird über „die Vermieter“ gesprochen, als handele es sich um eine homogene Gruppe professioneller Marktakteure mit großen Beständen, eigener Rechtsabteilung und hoher Kapitalausstattung. Unsere Befragung zeigt das Gegenteil: Viele vermietende Privatpersonen bewirtschaften nur wenige Wohnungen. Wer Mietrecht, Klimaschutzvorgaben, Förderpolitik oder Steuerrecht gestaltet, muss diese kleinteilige Struktur berücksichtigen.

Private Vermietung ist häufig persönlich, lokal verwurzelt und langfristig angelegt. Viele Eigentümer leben im selben Gebäude, in derselben Stadt oder Gemeinde wie ihre Mieter. Vermietung findet damit häufig in unmittelbarer Nähe zum eigenen Lebensumfeld statt. Das erklärt auch, warum das in der öffentlichen Debatte verbreitete Bild des rein renditegetriebenen Vermieters den Daten nicht standhält. Ein großer Teil der Befragten passt Mieten nur moderat an oder verzichtet über längere Zeiträume vollständig auf Mieterhöhungen. Viele nehmen ausdrücklich Rücksicht auf langjährige Mietverhältnisse. Der Regelfall ist nicht der Konflikt, sondern das funktionierende Mietverhältnis.

Gerade deshalb sollten vermietende Privatpersonen nicht als Problem des Wohnungsmarktes behandelt werden. Sie sind ein wesentlicher Teil der Lösung. Ohne sie gibt es keinen funktionierenden Mietwohnungsmarkt in Deutschland. Wer ihren Beitrag schwächt, schwächt am Ende das Wohnungsangebot insgesamt.

Haus & Grund dankt allen teilnehmenden Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, sich einzubringen. Ihre Stimme zählt – und sie wird gebraucht.

Methodischer Hinweis

Die Vermieterbefragung 2026 wurde von Haus & Grund als Online-Erhebung durchgeführt. Über 957.000 Mitglieder wurden zur Teilnahme eingeladen, knapp 24.000 Eigentümer aus dem gesamten Bundesgebiet beteiligten sich zwischen dem 21.01.2026 und 16.04.2026. Die Daten wurden durch die Humboldt-Universität zu Berlin bereinigt, gewichtet und ausgewertet. Damit ist die Erhebung repräsentativ für die Mitglieder von Haus & Grund – eine zentrale Gruppe innerhalb der ca. 5,2 Millionen vermietenden Privatpersonen in Deutschland.

Unsere Befragung wurde stichprobenmethodisch so angelegt, dass am Ende repräsentative Aussagen sowohl über die Privateigentümer selbst als auch über deren vermietete Immobilien möglich sind. Letztere setzen sich aus vermieteten Eigentumswohnungen, kompletten Mehrfamilienhäusern sowie vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die Broschüre gliedert sich entsprechend in drei Teile:

Teil 1 beleuchtet die eigentümerbezogenen Merkmale,

Teil 2 fasst die Ergebnisse auf Gebäudeebene zusammen und

Teil 3 enthält die Auswertung unserer diesjährigen Sondererhebung
zum Thema „Auswirkung konkreter Regulierungsvorschläge“.

TEIL 1

SOZIODEMOGRAFISCHE MERKMALE

Wer vermietet in Deutschland, und welche Rolle spielen dabei die Mitglieder von Haus & Grund? Unsere Befragung 2026 liefert Antworten – mit einem differenzierten Blick auf die soziodemografische Struktur, den vermieteten Wohnungsbestand und das Engagement privater Eigentümer auf dem Mietwohnungsmarkt.

Geschlecht



Männlich
58,6%



Weiblich
37,5%

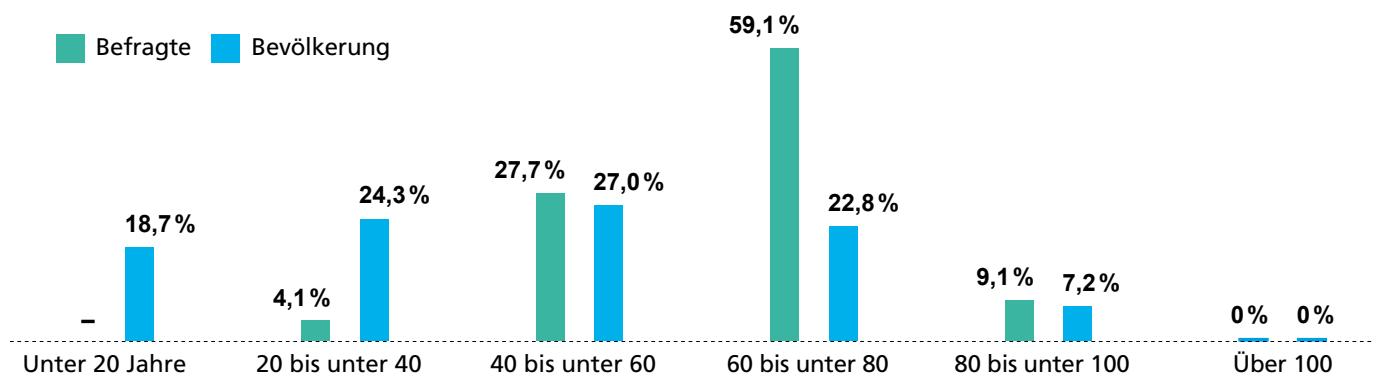


Divers
0,1%

Keine Angabe
3,8%

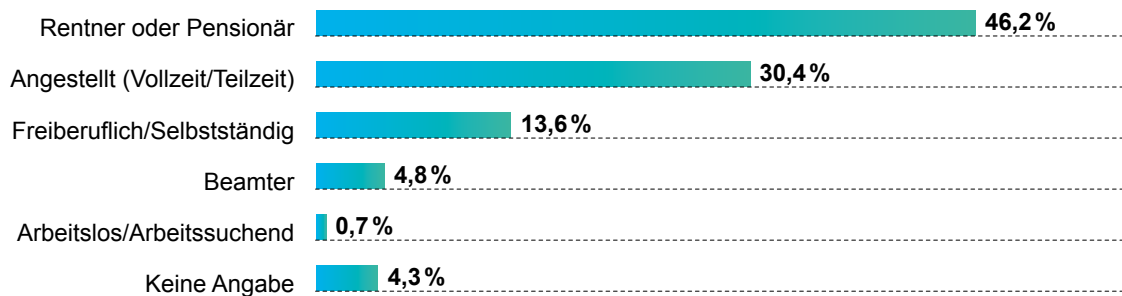
N = 20.051 | Nur Einfachnennung möglich

Befragte und Bevölkerung in Deutschland nach Alter



N = 18.631 | Nur Einfachnennung möglich

Beschäftigungsstatus



N = 20.009 | Nur Einfachnennung möglich

ANGABEN ZUM GEBÄUDEBESTAND

Was vermieten die Mitglieder von Haus & Grund?

Die Mitglieder von Haus & Grund vermieten überwiegend in kleinem Umfang. Typischerweise besitzt ein Mitglied zwei Gebäude beziehungsweise insgesamt vier Wohneinheiten.

Die meisten privaten Vermieter besitzen vergleichsweise kleine Gebäudebestände:

- ▶ Jeder zweite besitzt höchstens zwei Gebäude.
- ▶ Drei Viertel haben maximal vier Gebäude.
- ▶ Nur eine kleine Minderheit verfügt über größere Immobilienbestände mit einer höheren Zahl an Gebäuden und Wohneinheiten.

Auch bei den Wohnungen zeigt sich die kleinteilige Struktur deutlich:

- ▶ Rund 58,0 % der Mitglieder vermieten höchstens fünf Wohnungen.
- ▶ Etwa ein Drittel besitzt sogar nur ein oder zwei Wohneinheiten.
- ▶ Größere Wohnungsbestände mit mehr als 15 Wohneinheiten sind deutlich seltener.

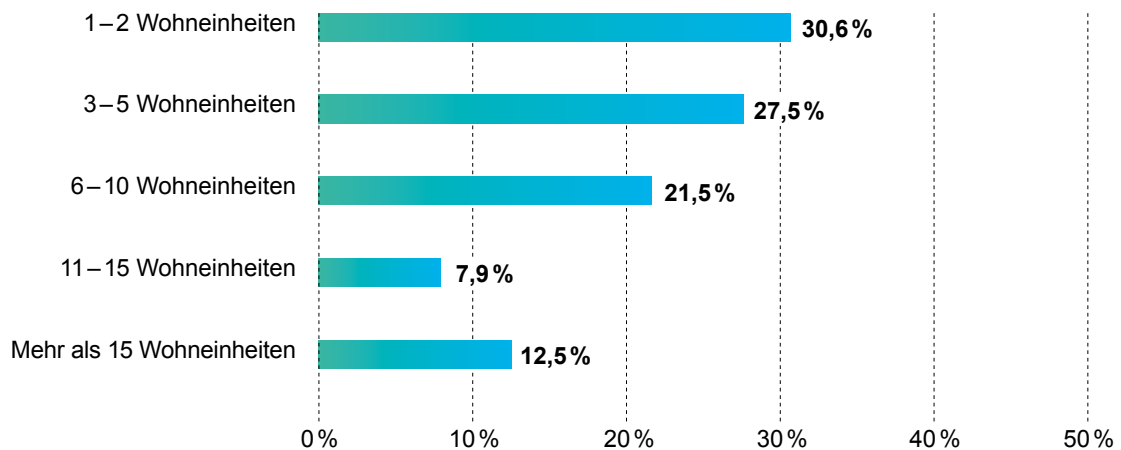
Der Blick auf die verschiedenen Gebäudetypen – also Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser – bestätigt dieses Bild:

- ▶ Viele Mitglieder besitzen überhaupt kein Mehrfamilienhaus.
- ▶ Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser werden meist nur in kleiner Zahl vermietet.
- ▶ Bei allen drei Gebäudetypen liegt der typische Bestand bei nur einem Objekt.

Die meisten Mitglieder konzentrieren sich zudem auf nur einen Gebäudetyp. Am häufigsten sind reine WEG-Bestände, reine Mehrfamilienhausbestände oder reine Ein- und Zweifamilienhausbestände. Gemischte Bestände kommen ebenfalls vor, sind aber weniger verbreitet.

Die Ergebnisse zeigen damit klar: Haus & Grund repräsentiert überwiegend private vermietende Personen mit kleinen und mittleren Beständen.

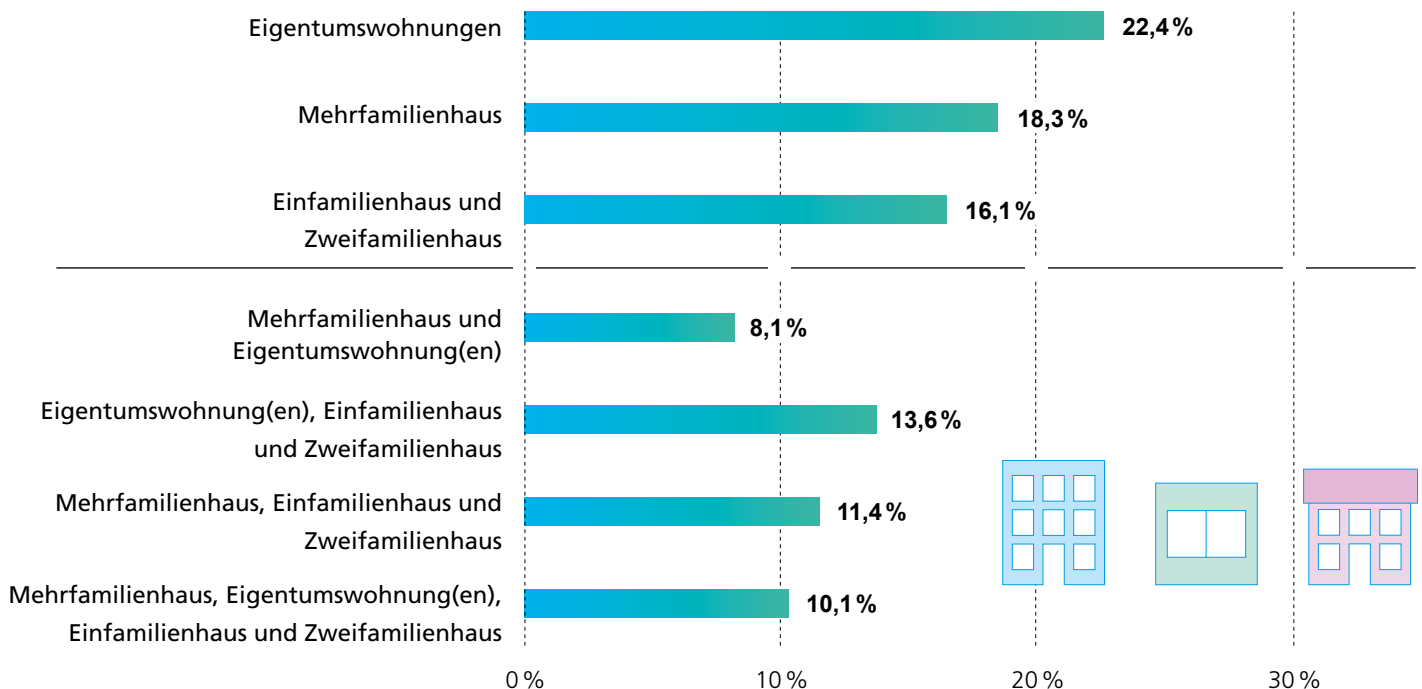
Zahl vermieteter Wohneinheiten



N = 17.126 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Mitglieder (58,1 %) vermietet höchstens fünf Wohneinheiten, während größere Bestände mit mehr als 15 Wohneinheiten nur 12,5% ausmachen.

Gebäudebestand nach Typen aufgeschlüsselt



N = 18.541 | Nur Einfachnennung möglich

Mit 22,4 % bilden Mitglieder mit ausschließlich WEG-Objekten die größte Gruppe vor Mitgliedern mit nur Mehrfamilienhäusern (18,3%).

MIETPREISANGABEN

Wie wirtschaften private Vermieter?

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder erhöht die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen nur zurückhaltend oder über längere Zeiträume gar nicht. Rund 60,0 % der Mitglieder haben im Vorjahr keine Mietpreisänderung vorgenommen. Wenn Mieten angepasst werden, geschieht dies überwiegend moderat und häufig nur in größeren zeitlichen Abständen. So geben 31,7 % der Mitglieder an, die Miete lediglich moderat alle drei bis fünf Jahre anzupassen, weitere 28,0 % verzichten sogar über längere Zeiträume von fünf Jahren oder mehr auf Anpassungen. Regelmäßige Anpassungen entsprechend der aktuellen Marktentwicklung bleiben mit 9,5 % die Ausnahme.

Wenn Mieterhöhungen im letzten Jahr erfolgten (nur bei 39,2 % der Fall), dann vor allem aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen (47,0 %), regelmäßiger, aber zurückhaltender Anpassungen (41,3 %) sowie aus wirtschaftlichen Gründen (29,7 %). Gestiegene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spielt dagegen mit 6,6 % nur eine untergeordnete Rolle. Auch Modernisierungen und Renovierungen sind mit 28,3 % ein wichtiger Anlass für Mietanpassungen.

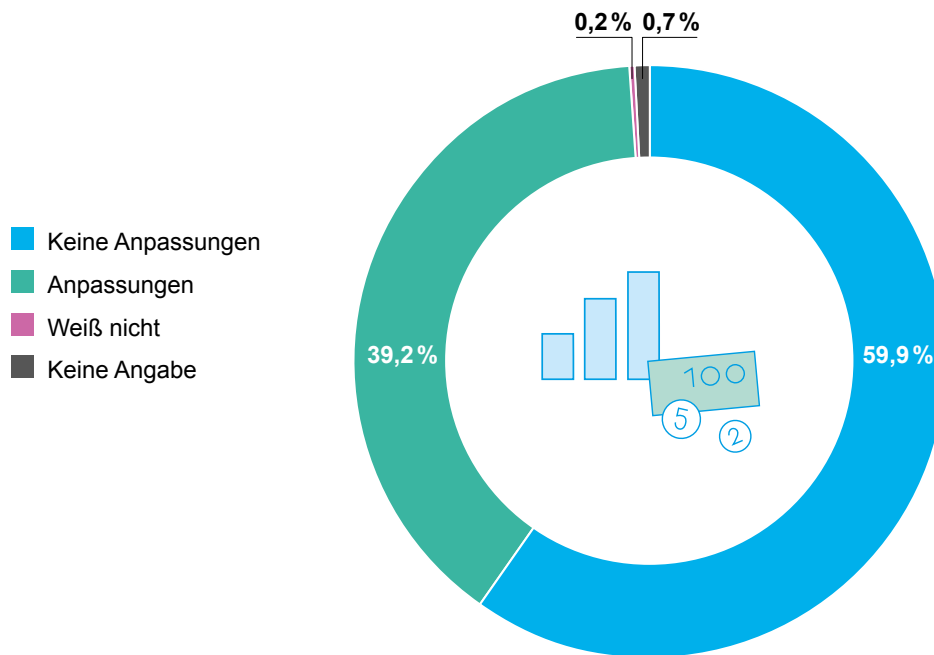
Bei der Orientierung zur Miethöhe nutzen die Mitglieder vor allem den örtlichen Mietspiegel. Dieser wird von 65,5 % der Mitglieder herangezogen. Auch Beratungsangebote von Haus & Grund-Vereinen bieten eine wichtige Orientierungshilfe (18,8 %). Makler oder Rechtsanwälte spielen mit 5,2 % hingegen nur eine geringe Rolle.

Die Mieteinnahmen fallen bei vielen Mitgliedern vergleichsweise überschaubar aus. Der Median der jährlichen Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben liegt bei 17.500 Euro, also 1.458 Euro im Monat; ein Viertel der Mitglieder erzielt weniger als 7.200 Euro pro Jahr (600 Euro im Monat). Fast zwei Drittel der Mitglieder erzielen jährliche Mieteinnahmen von weniger als 30.000 Euro (2.500 Euro im Monat). Hohe Mieteinnahmen oberhalb von 100.000 Euro bleiben mit insgesamt 7,2 % die Ausnahme.

Entsprechend stellen die Mieteinnahmen für viele Mitglieder keinen alleinigen Einkommenschwerpunkt dar. Für 39,4 % machen sie einen moderaten Anteil am Haushaltseinkommen aus, für weitere 26,7 % lediglich einen geringen Anteil. Nur 16,6 % der Mitglieder geben an, dass die Mieteinnahmen den Hauptanteil ihres Haushaltseinkommens darstellen.

Auch wirtschaftlich zeigt sich ein zurückhaltendes Bild: Zwar berichten knapp die Hälfte der Mitglieder (49,7 %), dass die Einnahmen ihre Ausgaben übersteigen (nach Steuern und Ausgaben). Gleichzeitig geben jedoch 32,1 % an, lediglich kostendeckend zu wirtschaften, während bei 13,4 % die Ausgaben sogar höher liegen als die Einnahmen. Die Ergebnisse verdeutlichen damit, dass private Vermietung für viele Haus & Grund-Mitglieder keine hoch rentable Geschäftstätigkeit, sondern vielmehr eine langfristige und oft ergänzende Form der Vermögens- und Altersvorsorge ist.

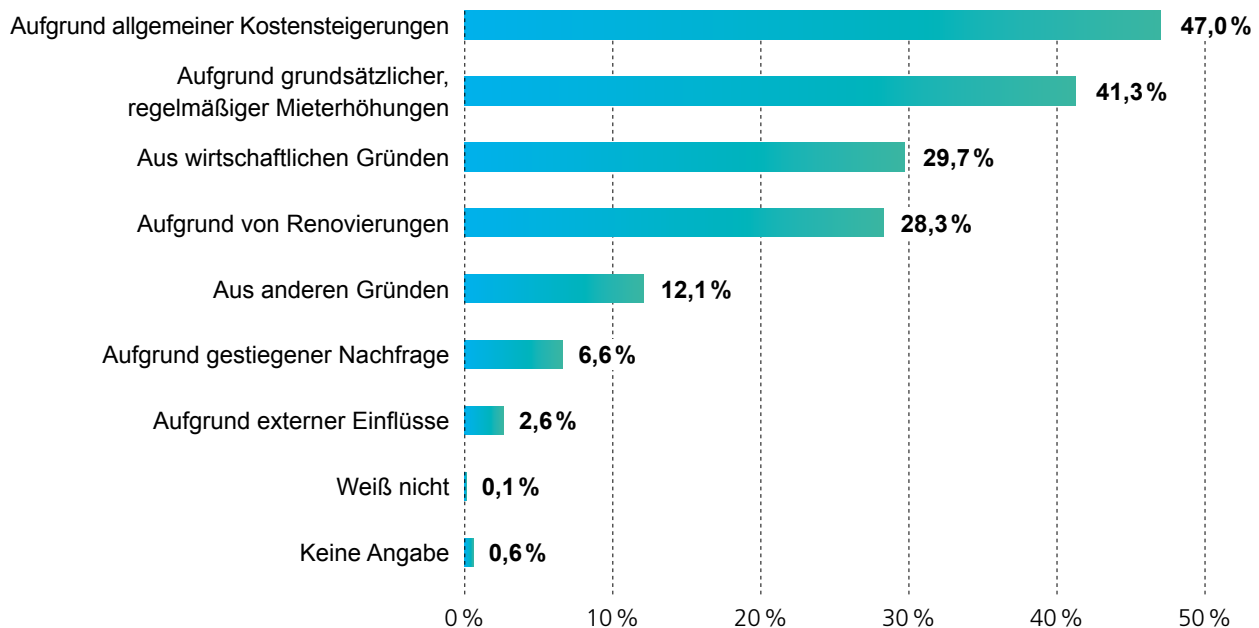
Anpassungen der Mietpreise im letzten Jahr



N = 16.787 | Nur Einfachnennung möglich

Rund 60,0 % der Mitglieder haben im letzten Jahr keine Mietpreisänderung vorgenommen.

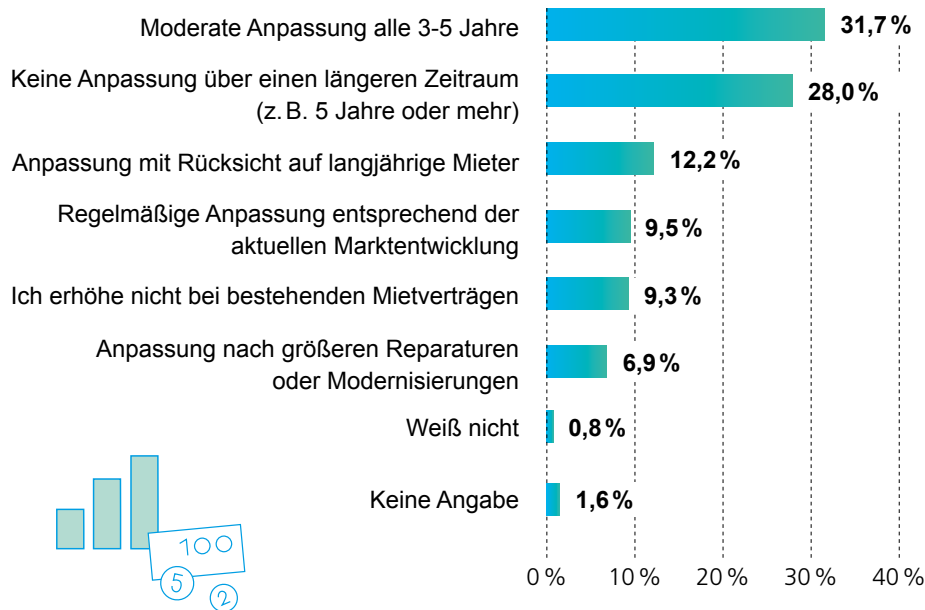
Gründe für durchgeführte Mietanpassungen



N = 6.576 | Mehrfachnennung möglich

Mietanpassungen erfolgen vor allem aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen (47,0%), aber auch Renovierungsarbeiten spielen häufig eine Rolle (28,3%).

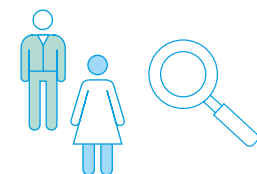
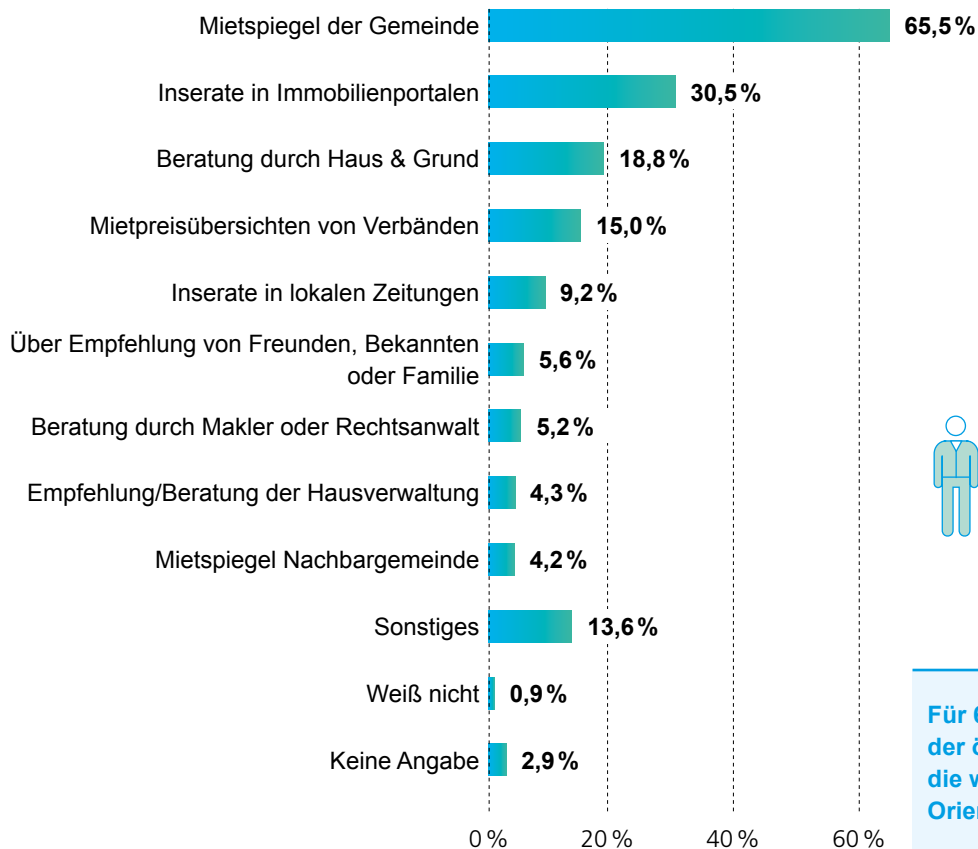
Mietanpassungsverhalten



Die Mehrheit der Mitglieder passt Mieten nur moderat oder über längere Zeiträume gar nicht an (59,7%). 9,3% erhöhen die Miete nicht während laufender Mietverhältnisse.

N = 16.703 | Nur Einfachnennung möglich

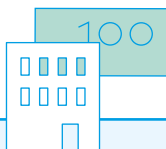
Informationsgrundlage Miethöhe



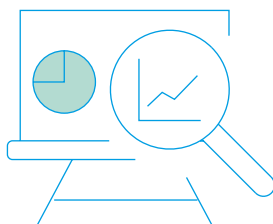
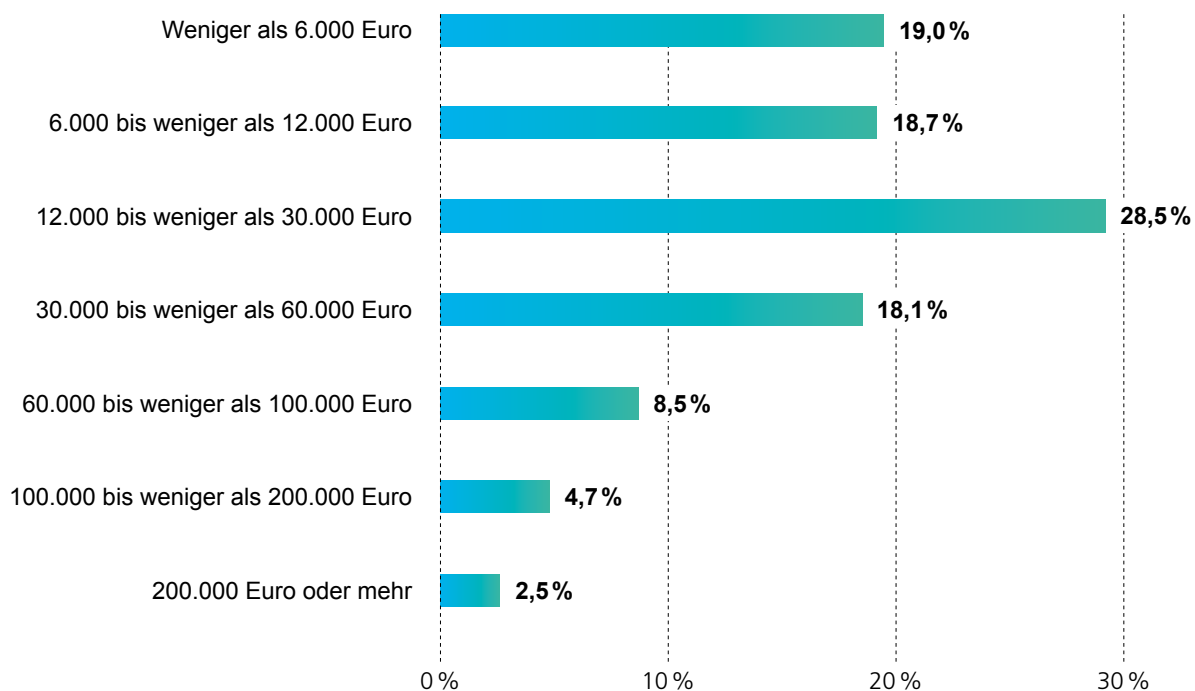
Für 65,5% der Mitglieder ist der örtliche Mietspiegel die wichtigste Grundlage zur Orientierung bei der Miethöhe.

N = 16.628 | Mehrfachnennung möglich

Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben



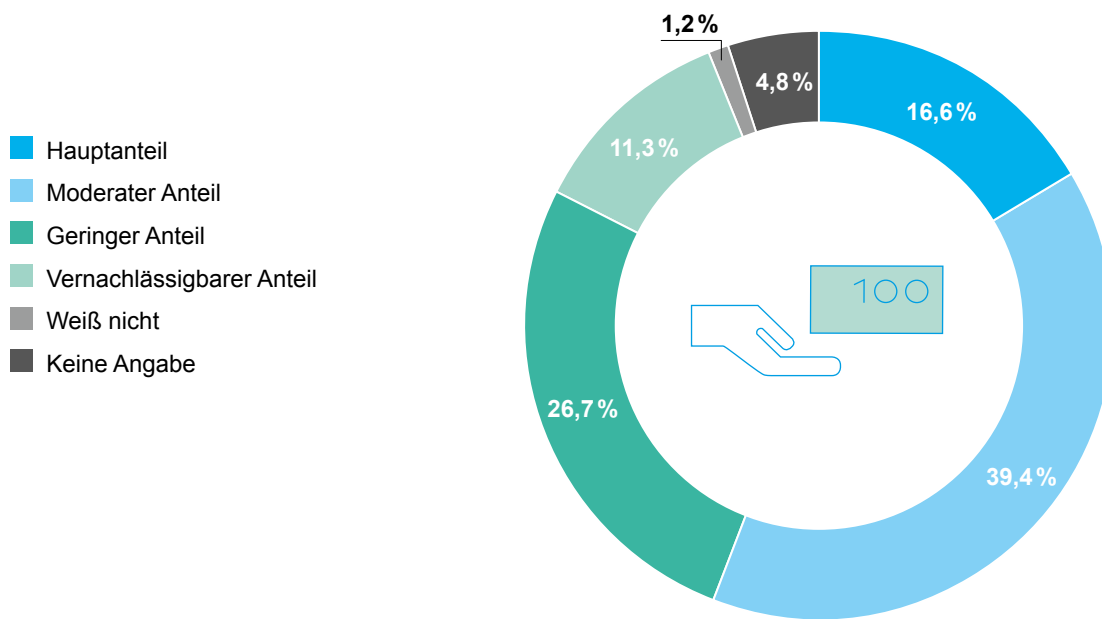
Die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder erzielt jährlich maximal 17.500 Euro an Mieteinnahmen (berechneter Medianwert) – vor Steuern und Ausgaben. Das unterstreicht, dass es sich bei der privaten Vermietung meist um zusätzliche Einkünfte handelt, etwa zur Altersvorsorge. Allein davon leben kann man in der Regel nicht.



N = 13.476 | Nur Einfachnennung möglich

Rund zwei Drittel der Haus & Grund-Mitglieder (66,2%) erzielen jährlich weniger als 30.000 Euro an Mieteinnahmen.

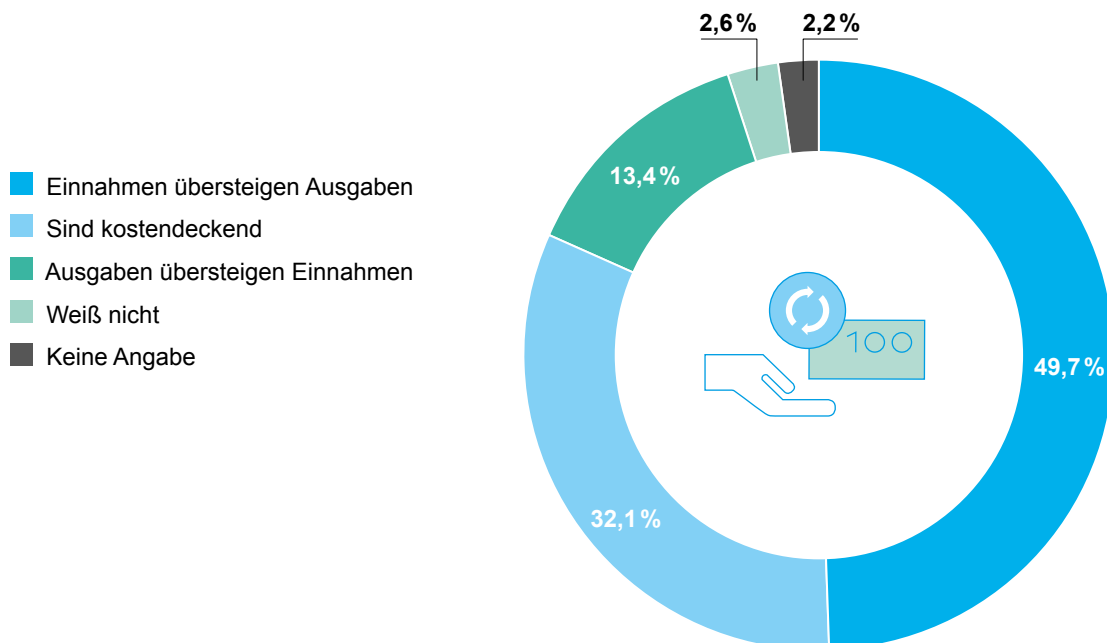
Anteil der Mieteinnahmen am Gesamteinkommen



N = 16.176 | Nur Einfachnennung möglich

Für die meisten Mitglieder (77,4%) machen Mieteinnahmen nur einen moderaten, geringen oder vernachlässigbaren Anteil am Haushaltseinkommen aus.

Einnahmen versus Ausgaben



N = 16.240 | Nur Einfachnennung möglich

Knapp die Hälfte der Mitglieder erzielt höhere Einnahmen als Ausgaben, während bei 32,1 % die Vermietung lediglich kostendeckend ist.

TEIL 1

INVESTITIONSVERHALTEN

Wie investieren private Vermieter?

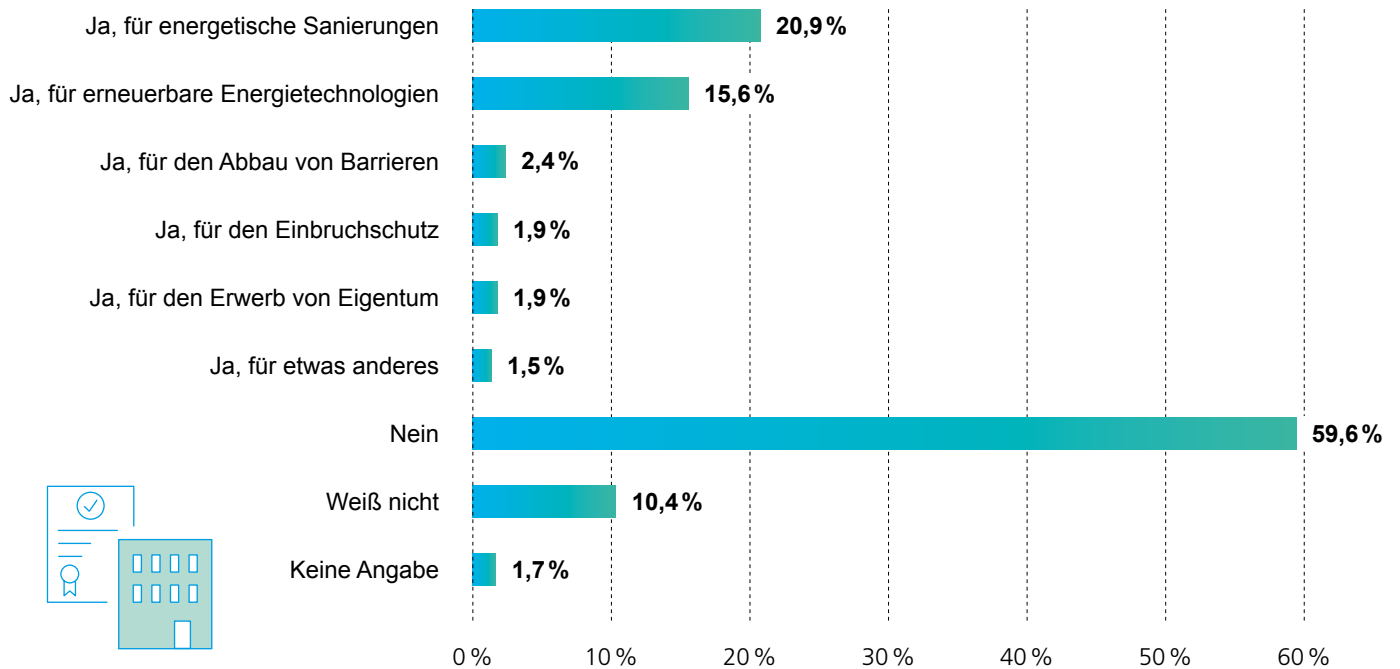
Die Ergebnisse zeigen eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft bei vielen Haus & Grund-Mitgliedern. Zwar plant ein Teil der Mitglieder, Förderprogramme insbesondere für energetische Sanierungen (20,9 %) oder erneuerbare Energietechnologien (15,6 %) zu nutzen. Die Mehrheit von 59,6 % beabsichtigt jedoch keine Inanspruchnahme staatlicher Förderung. Gleichzeitig besteht bei 10,4 % Unsicherheit über eine mögliche Nutzung.

Fast zwei Drittel der Mitglieder (64,5 %) setzen bei Investitionen vor allem auf Eigenkapital. Kredite spielen dagegen eine deutlich geringere Rolle: Nur 15,8 % finanzieren Investitionen überwiegend über Fremdkapital, weitere 14,5 % nutzen Eigenkapital und Kredite zu gleichen Teilen.

Als größtes Hemmnis für Modernisierungen nennen die Mitglieder die fehlende Rentabilität. Mit 63,9 % steht sie klar im Vordergrund. Daneben werden komplizierte Anforderungen im Mietrecht (36,7 %) sowie bürokratische Hürden (35,2 %) besonders häufig genannt. Auch hohes Alter (18,6 %), Einsprüche innerhalb der Eigentümergemeinschaft (11,8 %) oder Widerstände von Mietern (11,2 %) erschweren Investitionen. Nur 12,8 % der Mitglieder geben an, dass aus ihrer Sicht nichts gegen Modernisierungen spricht.

Die Ergebnisse verdeutlichen damit, dass Investitionen im privaten Mietwohnungsbestand häufig nicht an grundsätzlicher Ablehnung scheitern, sondern an wirtschaftlichen Unsicherheiten, regulatorischer Komplexität und bürokratischen Belastungen. Private Vermieter benötigen daher verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen, praktikable Förderinstrumente und rechtssichere Verfahren, um Investitionen in den Gebäudebestand umzusetzen.

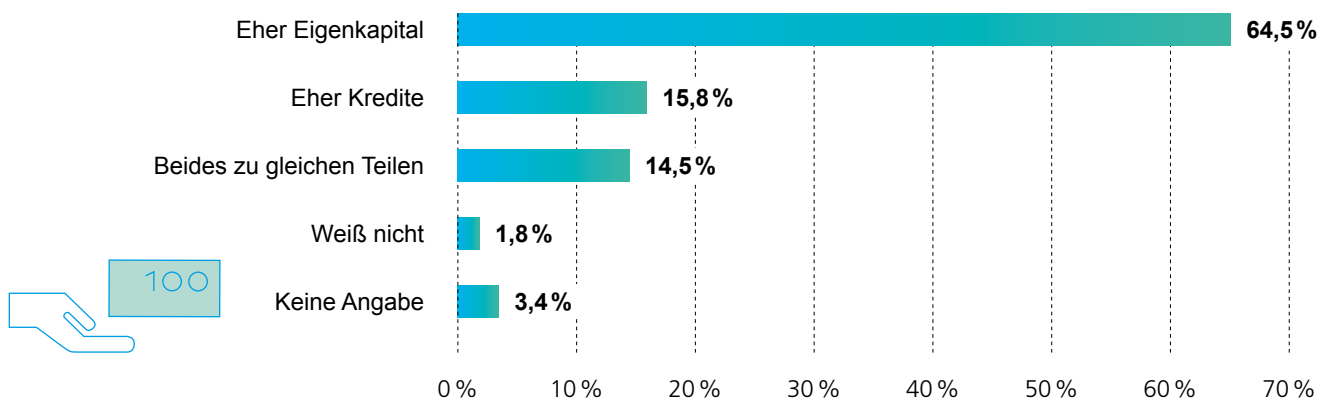
Geplante Inanspruchnahme von Förderprogrammen (z. B. der KfW-Bank, BAFA) zur Finanzierung von Immobilien oder Modernisierungen



N = 16.103 | Mehrfachnennung möglich

59,6 % der Mitglieder planen keine Nutzung staatlicher Förderprogramme, während energetische Sanierungen mit 20,9 % und erneuerbare Energietechnologien mit 15,6 % die häufigsten Förderzwecke darstellen.

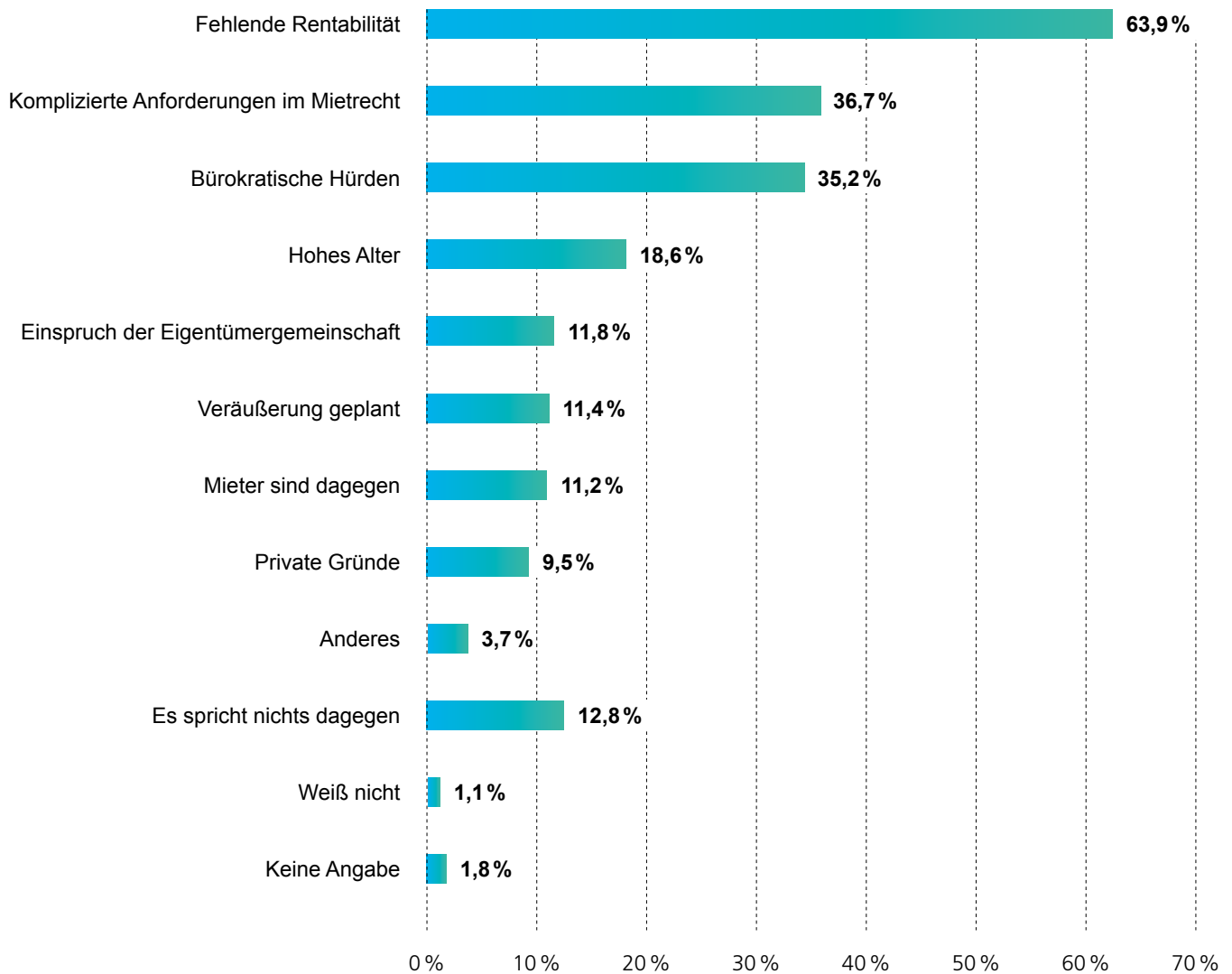
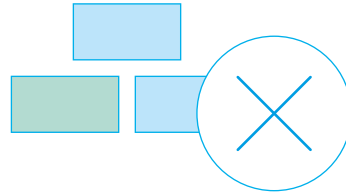
Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen



N = 16.110 | Nur Einfachnennung möglich

Investitionen werden überwiegend aus Eigenkapital finanziert: Insgesamt 64,5% der Mitglieder setzen bei Investitionen vor allem auf eigene Ersparnisse statt auf Kredite.

Gründe gegen eine Modernisierung



N = 16.020 | Mehrfachnennung möglich

Die fehlende Rentabilität ist mit 63,9% das mit Abstand größte Hemmnis für Modernisierungen.

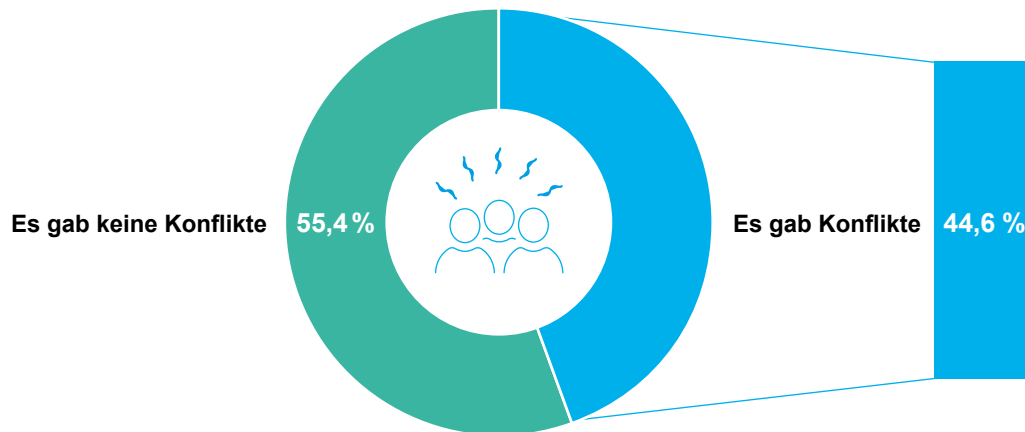
TEIL 1

KONFLIKTE

Wie laufen die Mietverhältnisse ab?

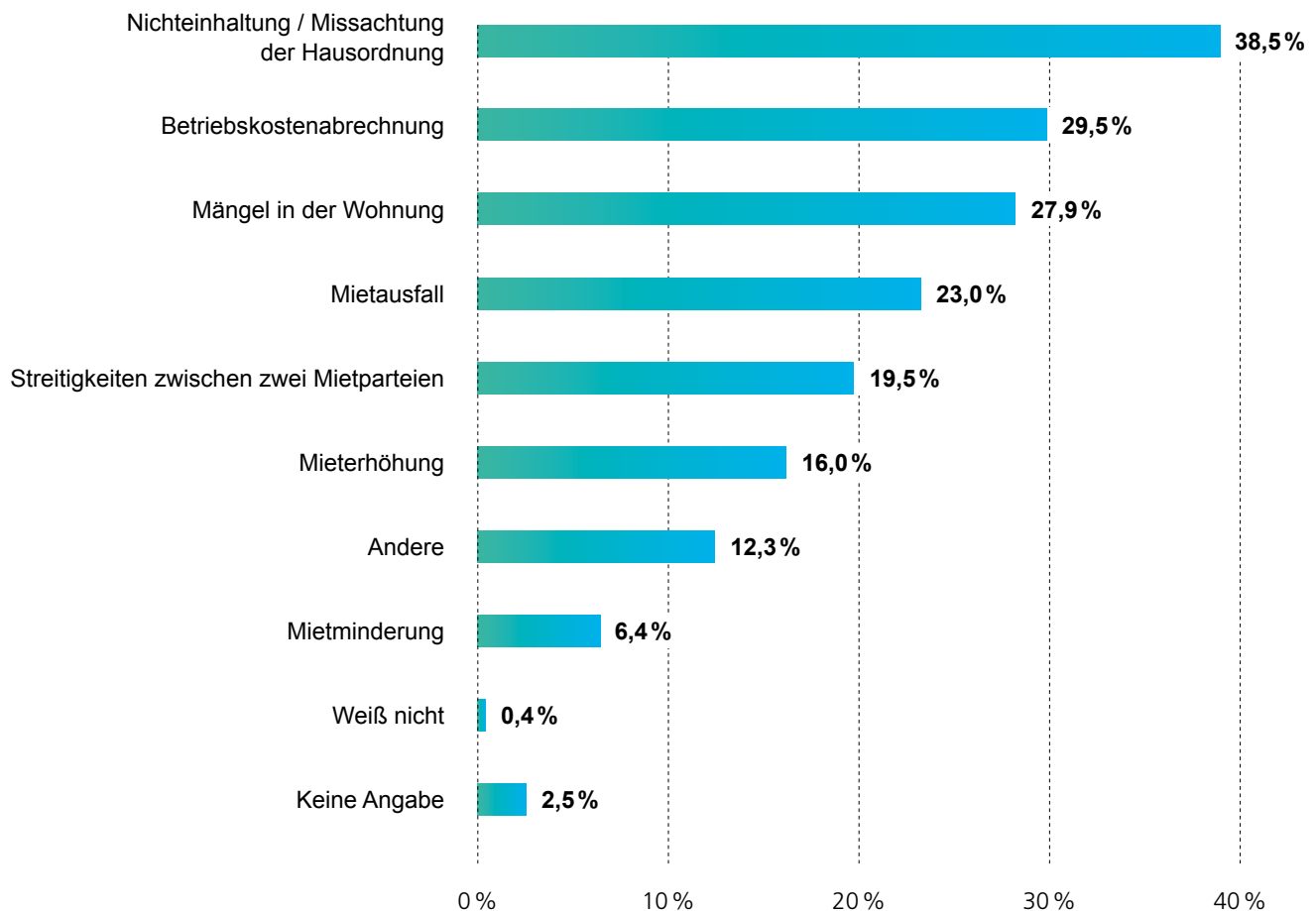
Mehr als die Hälfte der Mitglieder (55,4 %) hatten im vergangenen Jahr keinerlei Konflikte im Zusammenhang mit ihren Mietverhältnissen. Wenn es zu Konflikten kam, stehen vor allem alltagsbezogene und organisatorische Streitpunkte im Vordergrund. Am häufigsten nennen die Mitglieder Konflikte aufgrund der Nichteinhaltung beziehungsweise Missachtung der Hausordnung (38,5 %), gefolgt von Streitigkeiten rund um Betriebskostenabrechnungen (29,5 %) sowie Mängeln in der Wohnung (27,9 %). Auch Mietausfälle (23,0 %) und Streitigkeiten zwischen Mietparteien (19,5 %) spielen eine relevante Rolle. Konflikte im Zusammenhang mit Mieterhöhungen werden dagegen vergleichsweise seltener genannt (16,0 %). Die Ergebnisse verdeutlichen, dass private Vermietung vielfach mit erheblichem organisatorischem und zwischenmenschlichem Aufwand verbunden ist.

Gründe für Konflikte im vergangenen Jahr



N = 16.037 | Nur Einfachnennung möglich

Wenn es Konflikte gab, dann wegen:



N = 7.148 | Mehrfachnennung möglich

Weniger als die Hälfte der Mitglieder (44,6%) berichtet von Konflikten im Zusammenhang mit ihren Mietverhältnissen in den vergangenen 12 Monaten.

Am häufigsten entstehen Konflikte durch die Missachtung der Hausordnung (38,5%) sowie durch Betriebskostenabrechnungen (29,5%).

TEIL 2

GEBÄUDESPEZIFISCHE ANGABEN

Was zeichnet den Gebäudebestand privater Vermieter aus?

Der von Haus & Grund-Mitgliedern vermietete Wohnraum ist überwiegend durch ältere Bestandsgebäude geprägt. Besonders häufig stammen Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1949 bis 1978. Eigentumswohnungen weisen zwar etwas jüngere Baualterstrukturen auf, auch hier dominieren jedoch Bestandsobjekte.

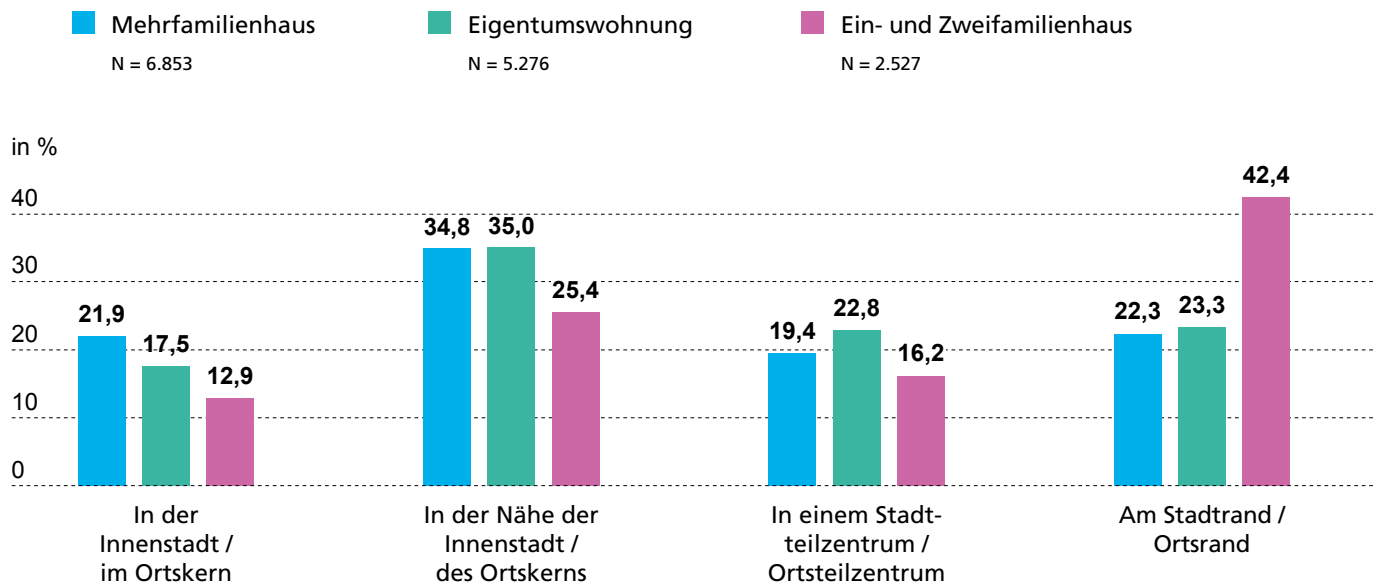
Die Lage der Gebäude unterscheidet sich je nach Gebäudetyp. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen befinden sich häufig in der Nähe von Innenstädten oder Ortskernen, während Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich häufiger am Stadt- oder Ortsrand liegen. Gleichzeitig zeigt sich eine starke lokale Verankerung der Eigentümer: Viele Mitglieder wohnen im eigenen vermieteten Gebäude oder zumindest in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde in der sich die Mietobjekte befinden.

Die Immobilien befinden sich überwiegend im privaten Allein- oder Paareigentum. Kapitalgesellschaften oder institutionelle Eigentumsformen spielen praktisch keine Rolle. Zudem werden die Gebäude meist langfristig gehalten. Große Teile des Bestands wurden investiv erworben. Die Verwaltung erfolgt insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend selbst durch die Eigentümer oder Miteigentümer. Nur bei Eigentumswohnungen übernimmt häufig eine Hausverwaltung die Betreuung.

Auch technisch ist der Gebäudebestand stark durch klassische Bestandsstrukturen geprägt. Zentralheizungen dominieren über alle Gebäudetypen hinweg klar. Wichtigster Energieträger bleibt Erdgas, gefolgt von Heizöl. Wärmepumpen beziehungsweise Umweltwärme spielen bislang nur eine vergleichsweise geringe Rolle. Gleichzeitig zeigt sich, dass energetische Modernisierungen vielfach schrittweise erfolgen: Teilsanierungen sind deutlich häufiger als Komplettisanierungen. Dennoch hat etwa die Hälfte der Mehrfamilienhäuser und Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser in den vergangenen zehn Jahren keine energetische Modernisierung erfahren.

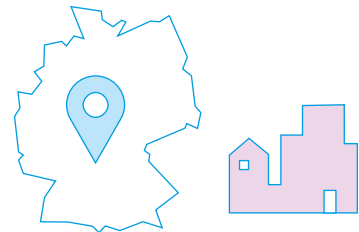
Die Ergebnisse verdeutlichen insgesamt, dass der private Mietwohnungsbestand überwiegend aus langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien besteht, die häufig von ihren Eigentümern selbst verwaltet werden. Investitionen erfolgen kontinuierlich, jedoch meist schrittweise und unter den Bedingungen begrenzter finanzieller und organisatorischer Ressourcen.

Lage der Immobilie



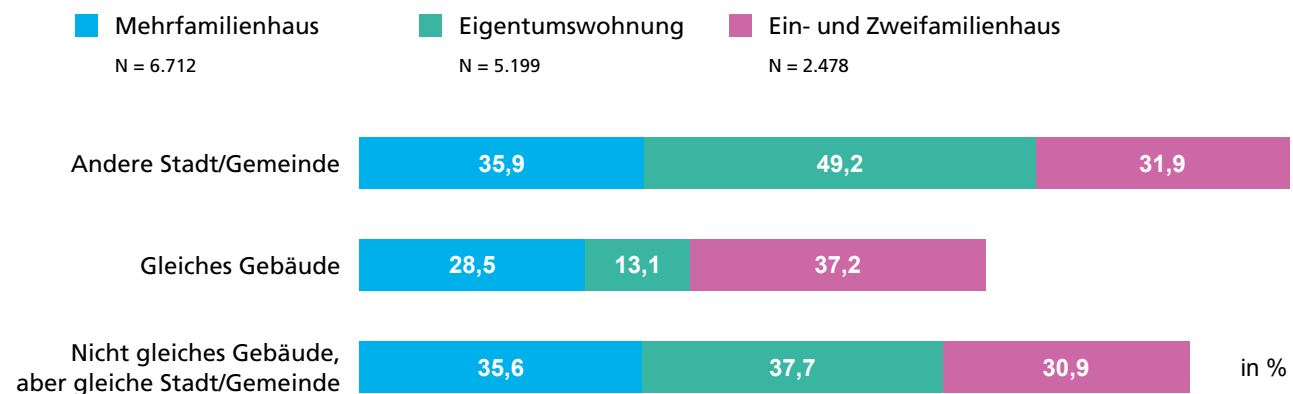
Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich



Mehrfamilienhäuser und WEG-Objekte liegen häufig innenstadtnah, während Ein- und Zweifamilienhäuser mit 42,4 % überwiegend am Stadt- oder Ortsrand liegen.

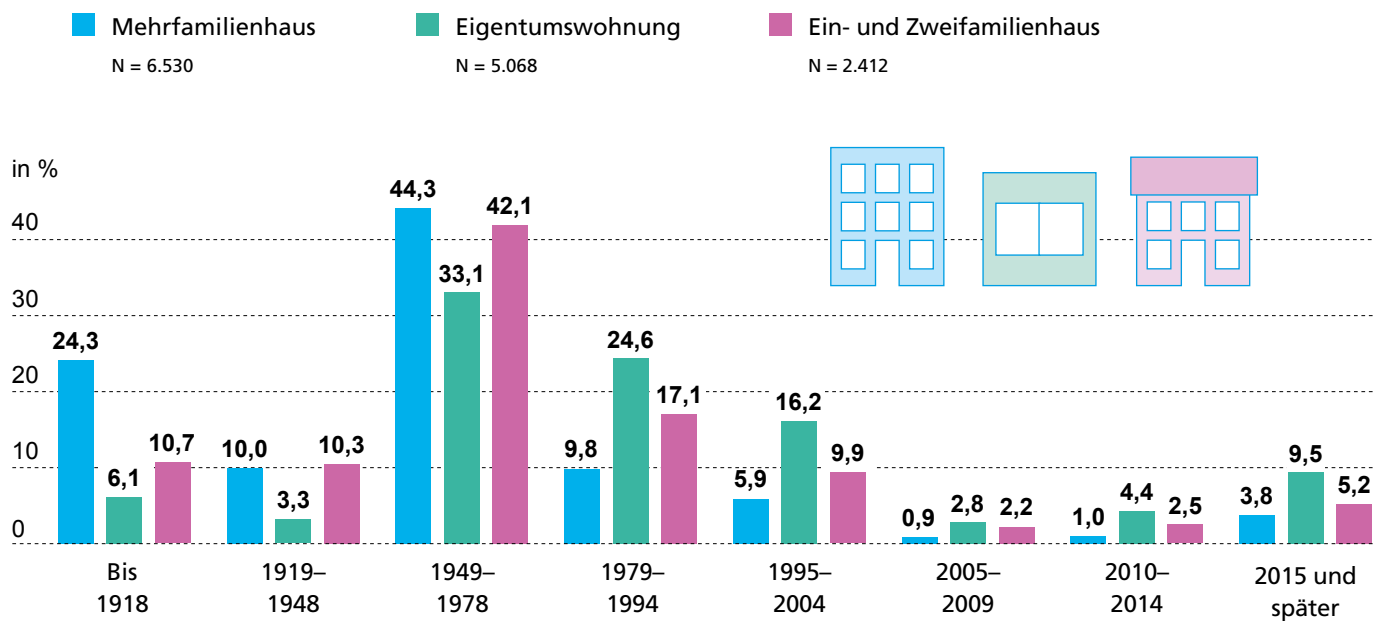
Wohnort des Eigentümers



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Viele Mitglieder wohnen im selben Gebäude oder zumindest in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde, in der sich ihre Mietobjekte befinden. Bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei 64,1 %.

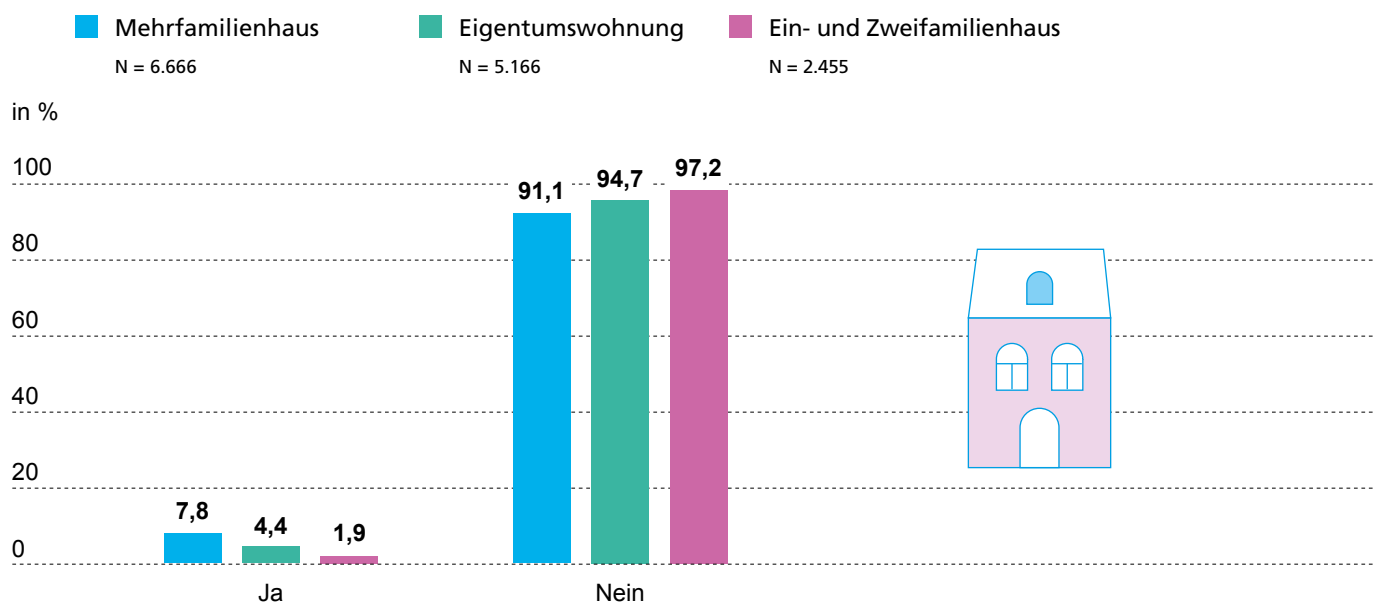
Baualtersklassen



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Der Gebäudebestand wird klar von Bestandsgebäuden aus den Jahren 1949 bis 1978 geprägt. So fallen 44,3 % aller vermieteten Mehrfamilienhäuser der Haus & Grund-Mitglieder in diese Altersklasse.

Baudenkmal



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

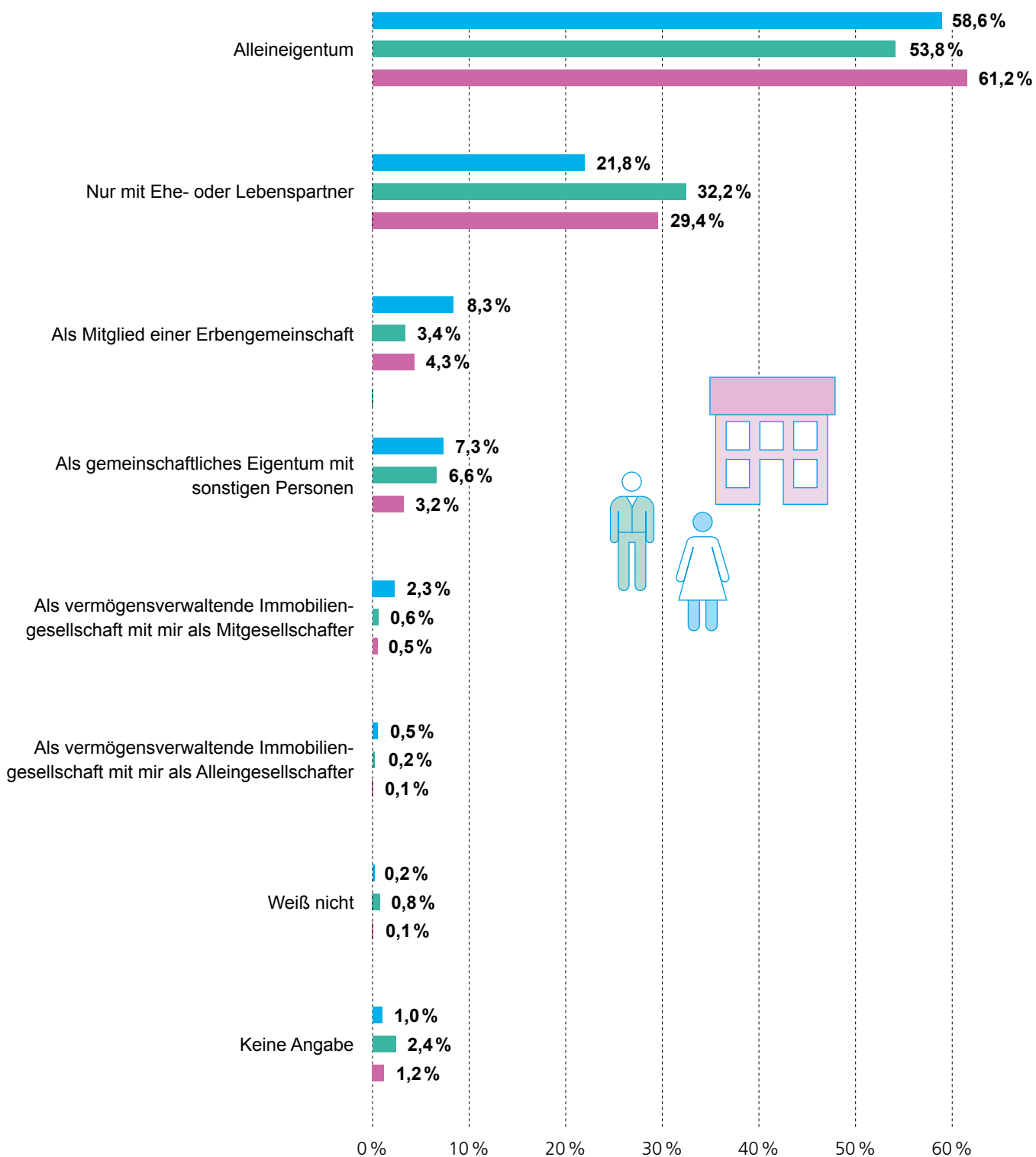
7,8% aller vermieteten Mehrfamilienhäuser der Haus & Grund-Mitglieder stehen unter Denkmalschutz.

Eigentumsform

Mehrfamilienhaus
N = 6.723

Eigentumswohnung
N = 5.186

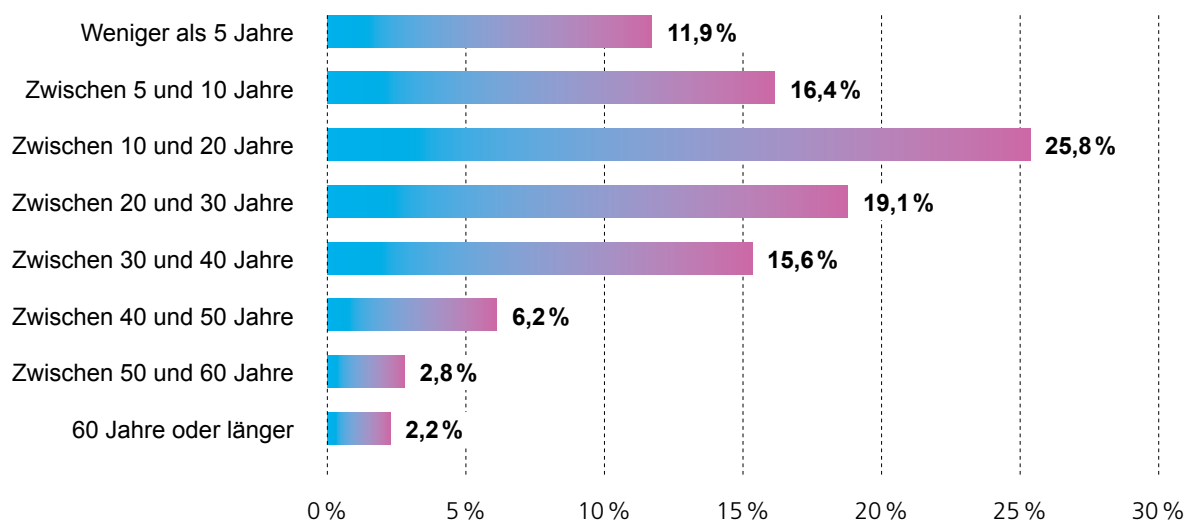
Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.473



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die Immobilien befinden sich überwiegend im privaten Alleineigentum (58,6% der Mehrfamilienhäuser) oder im gemeinsamen Eigentum mit dem Ehe- oder Lebenspartner (21,8% der Mehrfamilienhäuser).

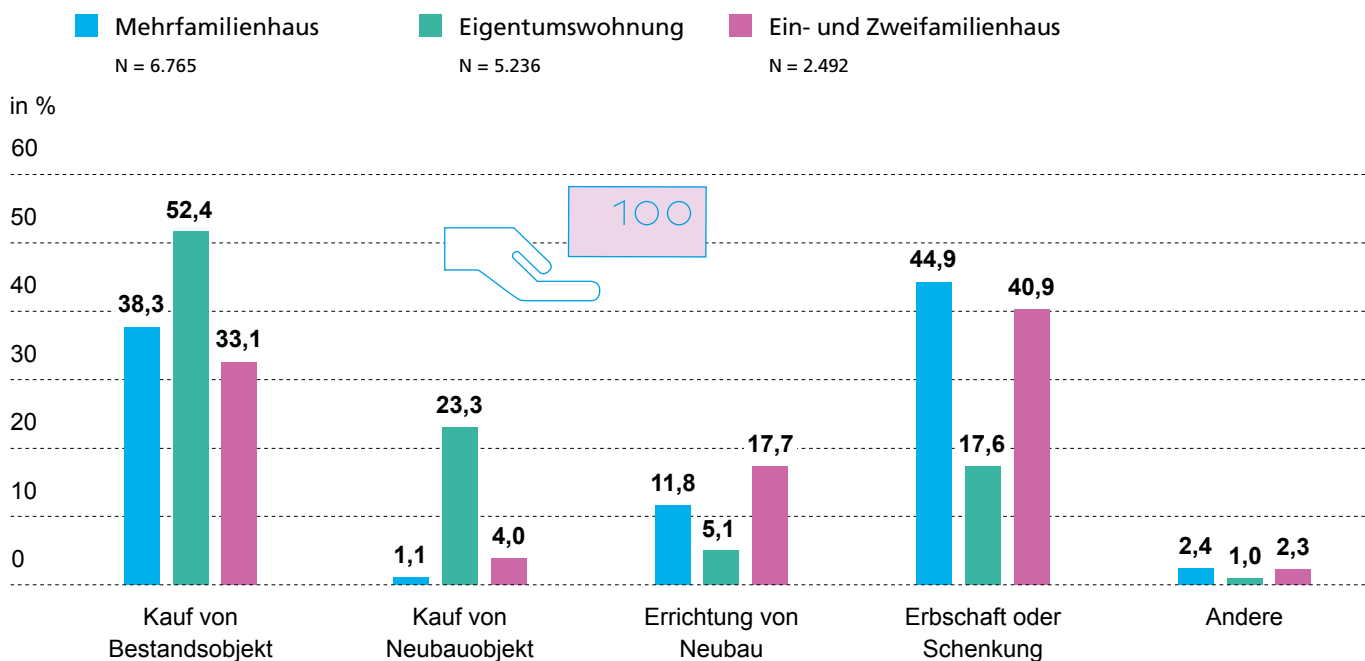
Dauer des Besitzes



N = 13.457 | Nur Einfachnennung möglich

Die meisten Mitglieder halten ihre Immobilien langfristig über viele Jahre oder Jahrzehnte.

Erwerbsform

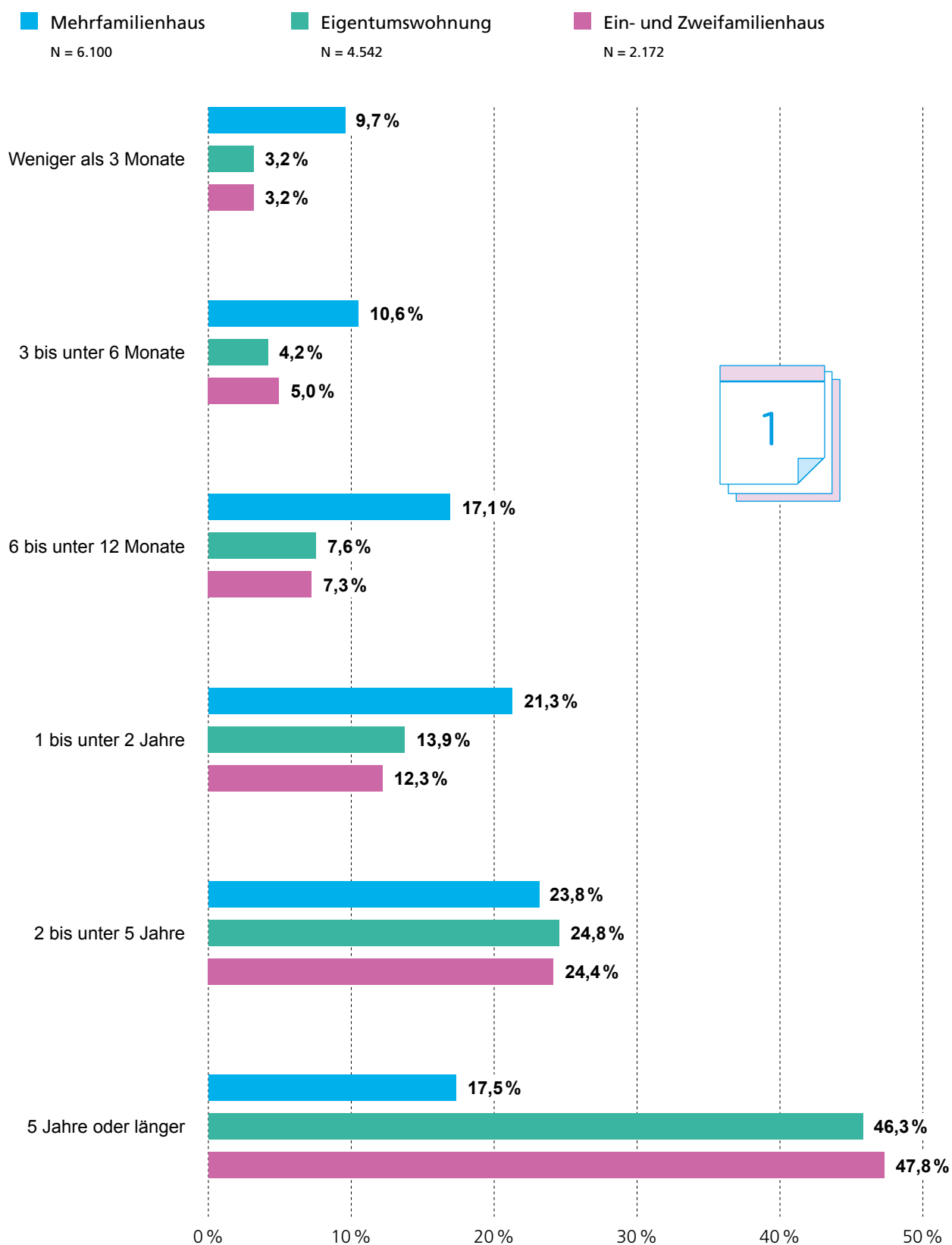


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

WEG-Objekte wurden überwiegend als Bestandsobjekt gekauft (52,4%), während bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls die Errichtung von Neubauten eine wichtige Rolle spielt (11,8%).

Zeit seit letzter Vermietung



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Wohnungen in WEG-Objekten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern wurden zuletzt häufig über fünf Jahre oder länger vermietet.

Art der Verwaltung

■ Mehrfamilienhaus
N = 6.596

■ Eigentumswohnung
N = 5.077

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.426

1,7% Teils/teils 0,2% Keine Angabe

7,9% Hausverwaltung

90,2% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer

0,5% Keine Angabe

1,3% Teils/teils

0,1% Weiß nicht

2,3% Hausverwaltung

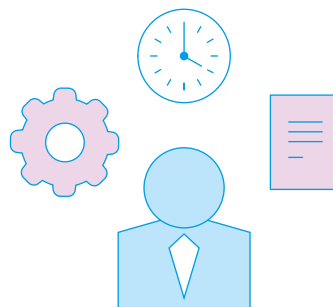
95,8% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer

0,2% Keine Angabe

1,4% Teils/teils

17,5% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer

80,9% Hausverwaltung



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

90,2% der Mehrfamilienhäuser und 95,8 % der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser werden selbst verwaltet. Bei Eigentumswohnungen hingegen ist die Hausverwaltung der Regelfall – 80,9% geben an, eine externe Verwaltung zu nutzen.

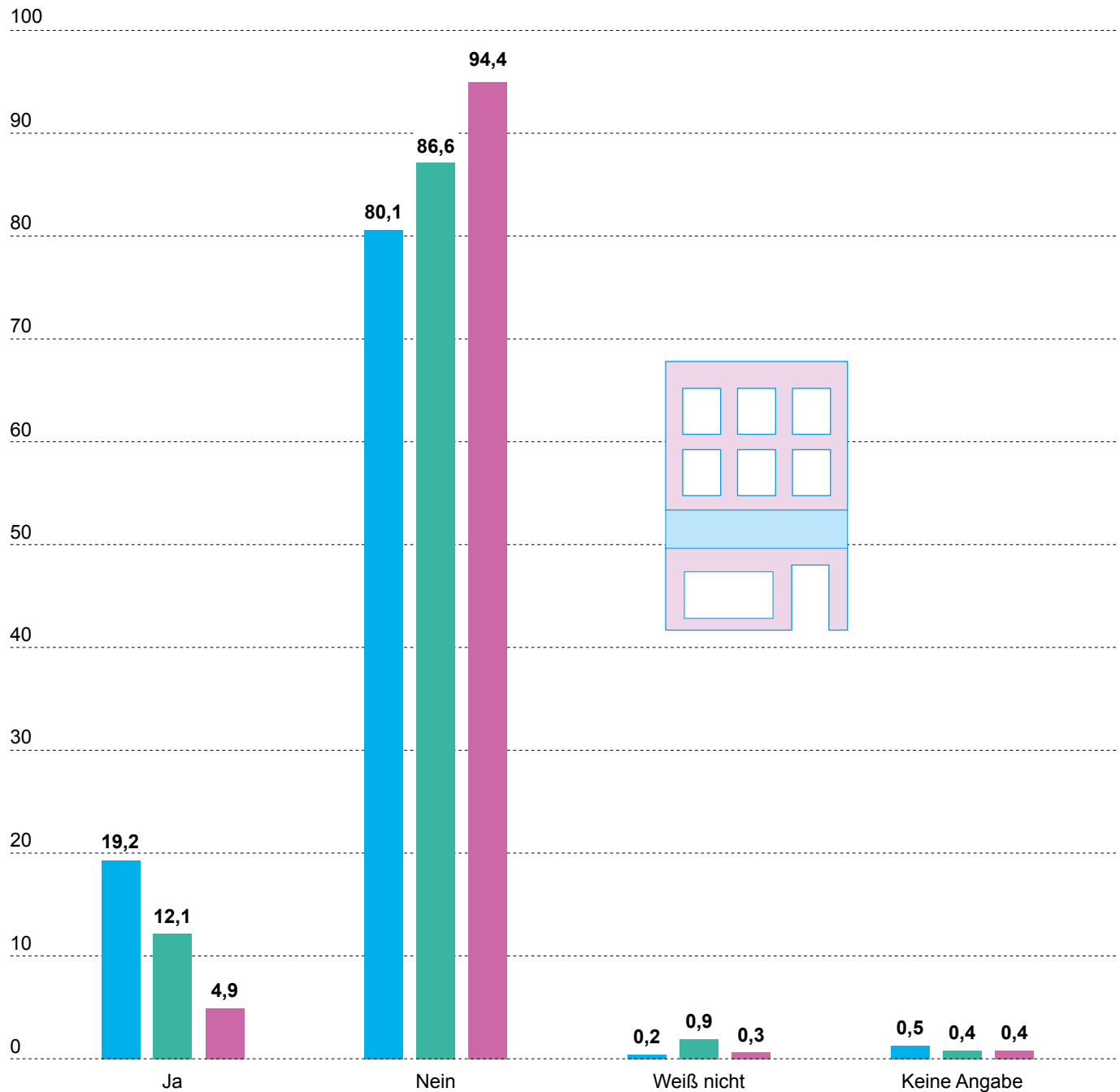
Gewerbe

Mehrfamilienhaus
N = 6.671

Eigentumswohnung
N = 5.139

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.476

in %



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Ein Gewerbeanteil ist vor allem bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern der Mitglieder verbreitet: 19,2% enthalten auch gewerblich genutzte Einheiten.

Vermietungskanal

Mehrfamilienhaus

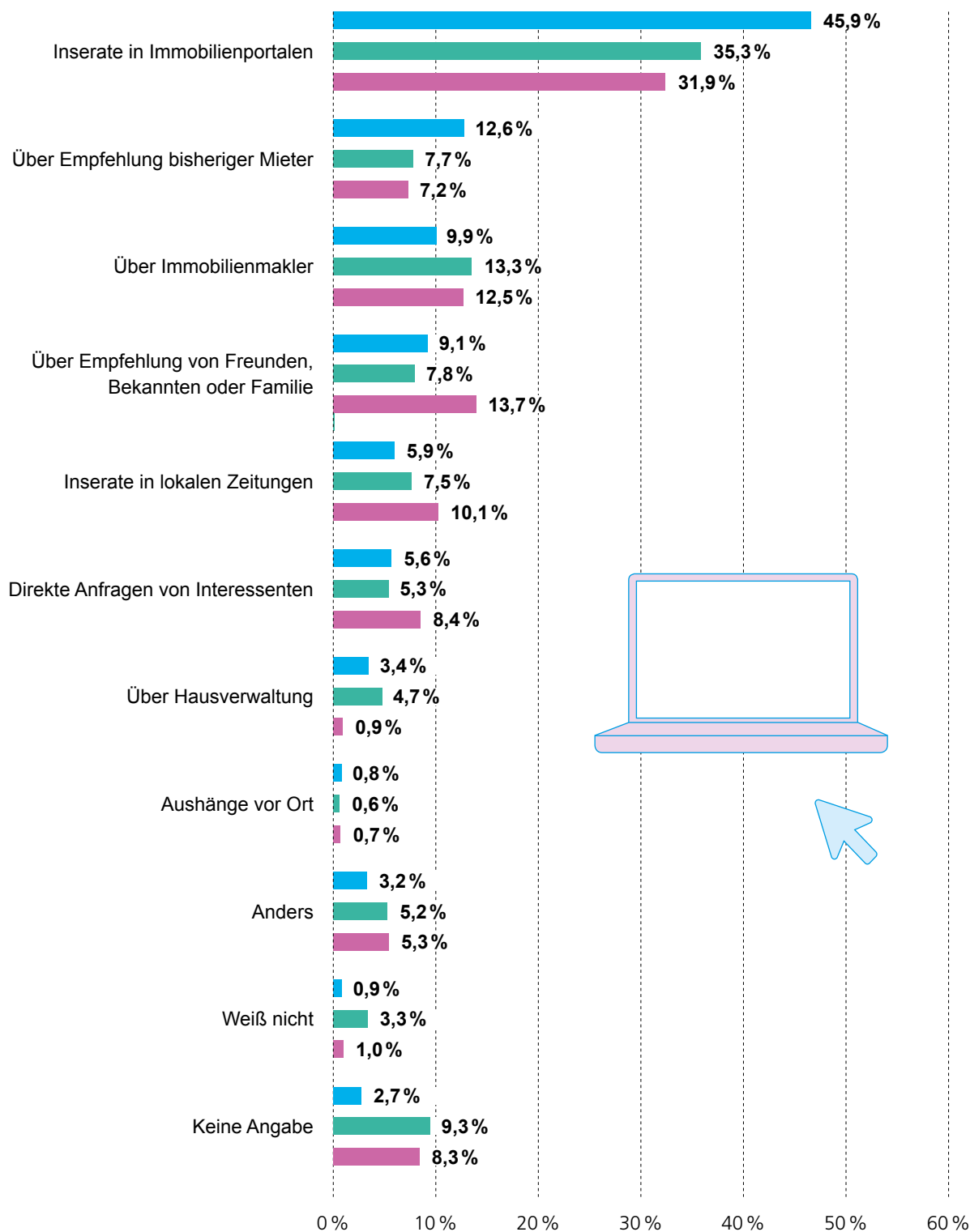
N = 6.427

Eigentumswohnung

N = 4.836

Ein- und Zweifamilienhaus

N = 2.293

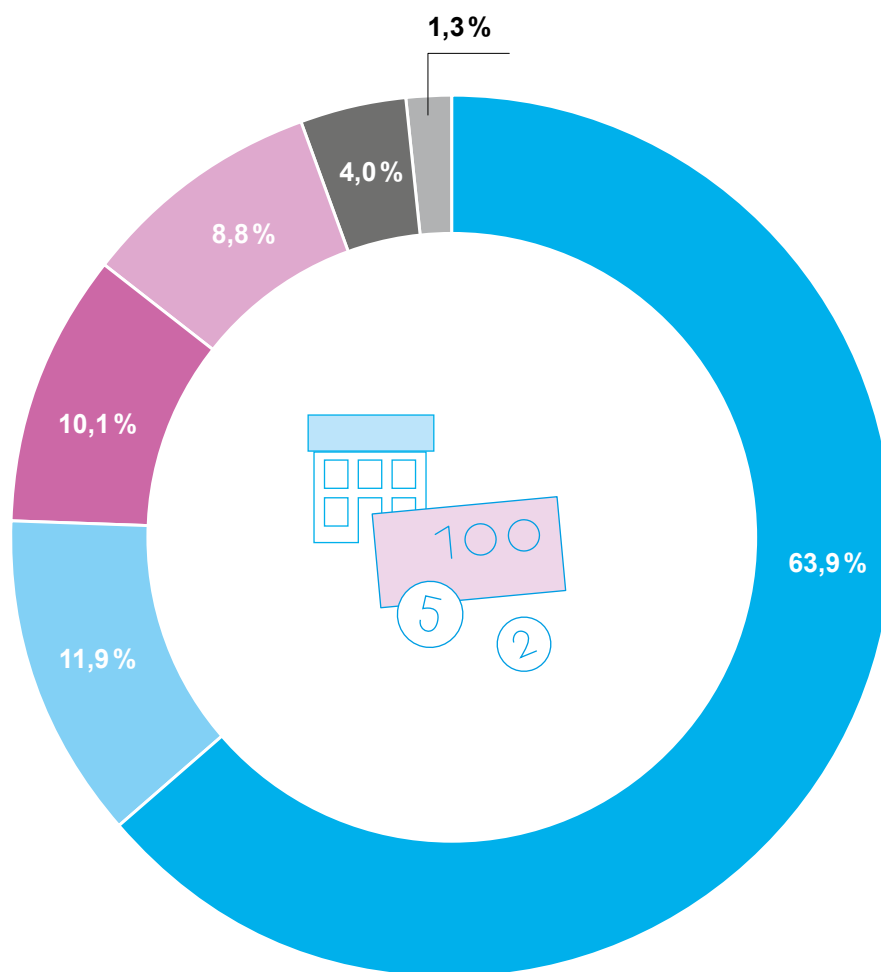


Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Mehr als die Hälfte der Vermietungen erfolgt außerhalb von Onlineinseraten z. B. über persönliche Netzwerke, Empfehlungen und direkte Anfragen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt dieser Anteil sogar bei 64,7%.

Mieterhöhungsmöglichkeit

- Keine gesonderte Vereinbarung
- Indexmiete
- Freiwillige Vereinbarung (§557 BGB)
- Staffelmiete
- Selbstnutzung
- Leerstand



N = 13.795 | Nur Einfachnennung möglich

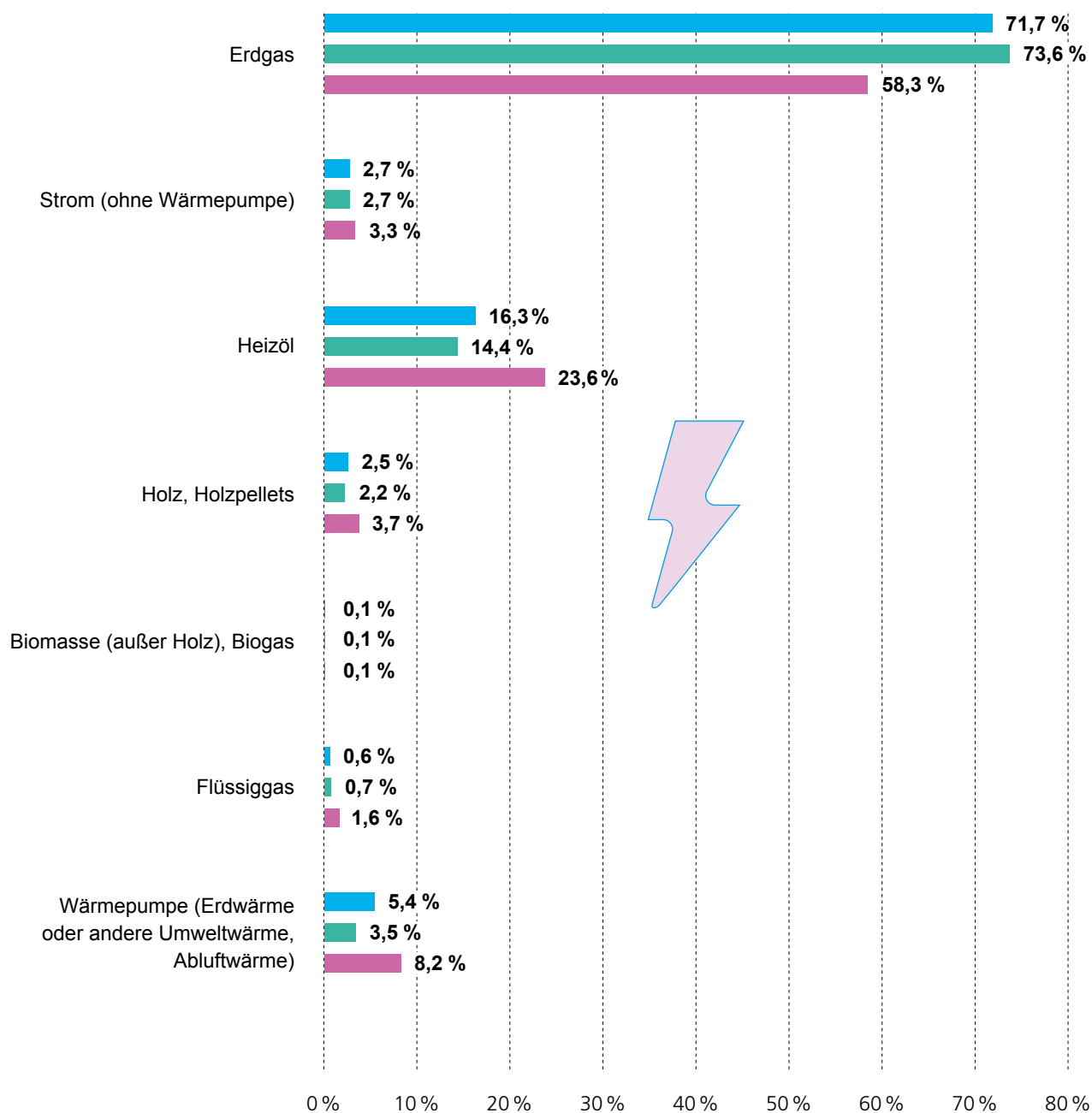
10,1 % der Haus & Grund-Mitglieder treffen bei Mieterhöhungen freiwillige Vereinbarungen nach § 557 BGB.

Energieträger

Mehrfamilienhaus
N = 6.181

Eigentumswohnung
N = 3.962

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.281



Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

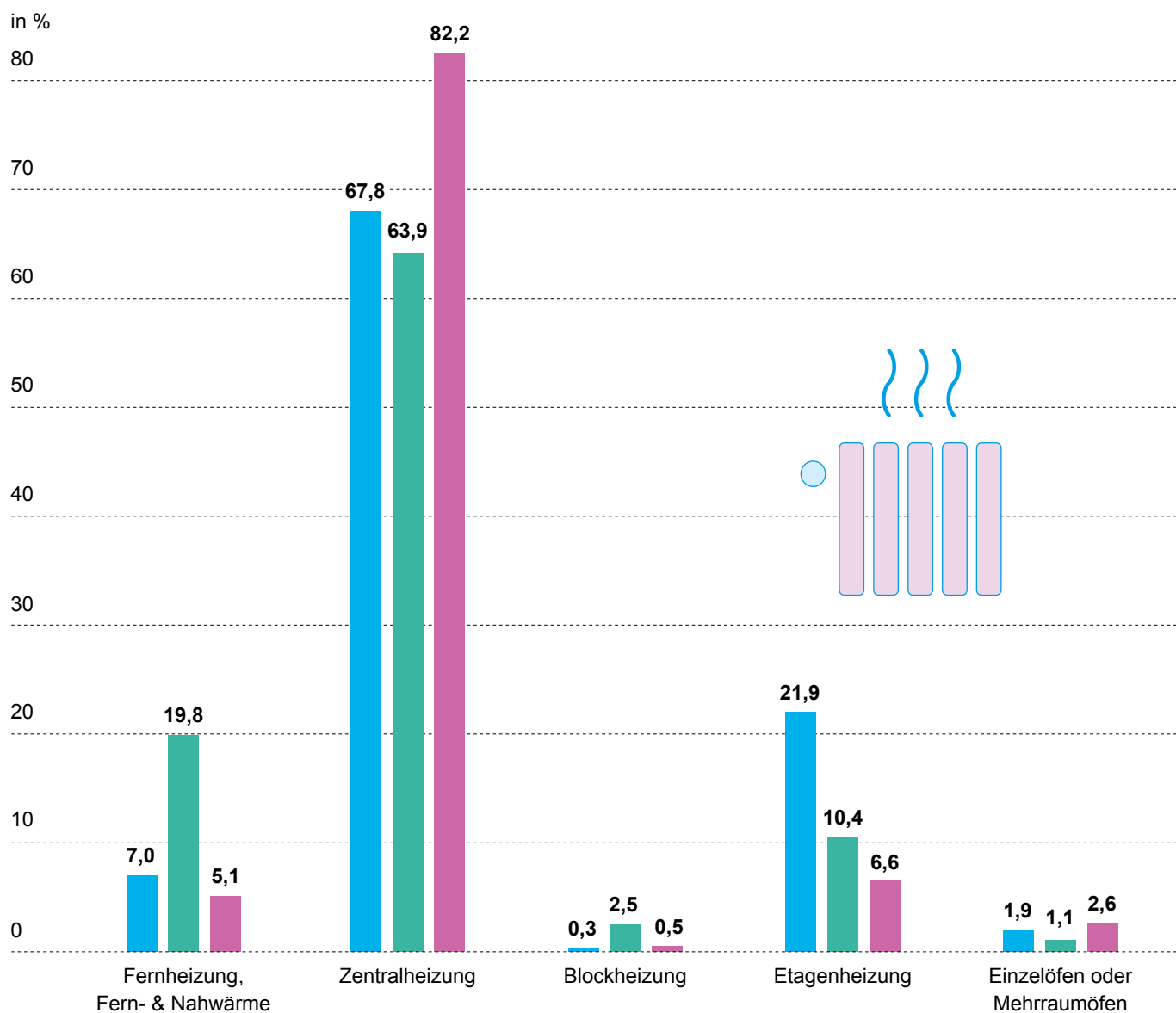
Erdgas ist mit 71,7 % bei Mehrfamilienhäusern und 73,6 % bei WEG-Objekten der wichtigste Energieträger.

Heizungsart

■ Mehrfamilienhaus
N = 6.690

■ Eigentumswohnung
N = 4.988

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.425



Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Zentralheizungen dominieren deutlich und kommen bei 67,8% der Mehrfamilienhäuser sowie 82,2% der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser zum Einsatz.

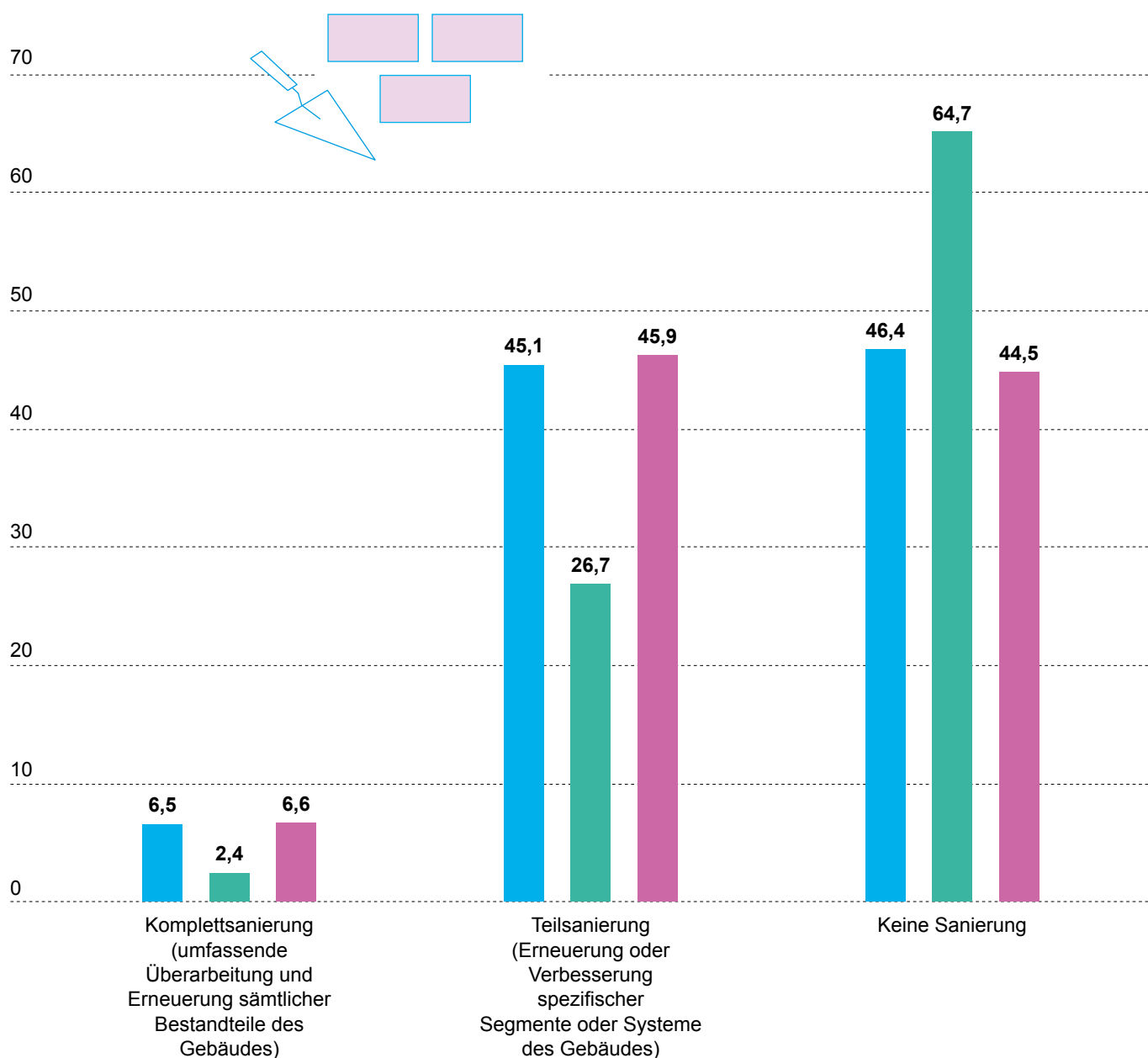
Energetische Modernisierung

■ Mehrfamilienhaus
N = 5.599

■ Eigentumswohnung
N = 3.978

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N = 1.904

in %

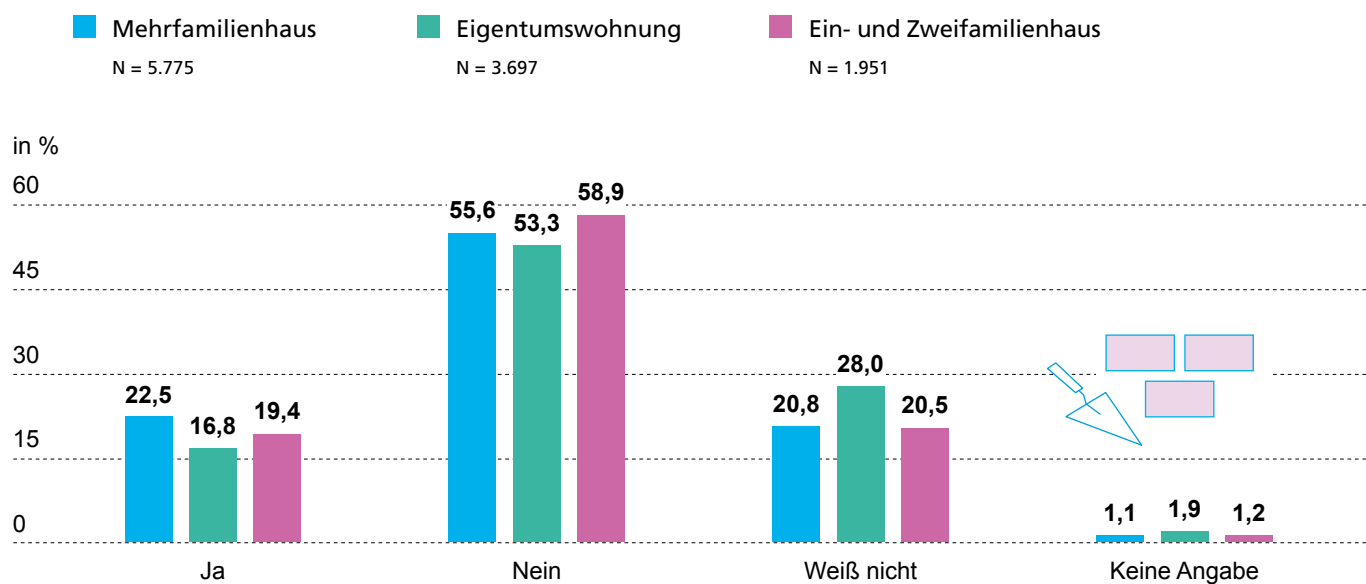


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

45,1% der Mehrfamilienhäuser wurden in den vergangenen zehn Jahren teilsaniert, während 46,4% nicht energetisch modernisiert wurden.

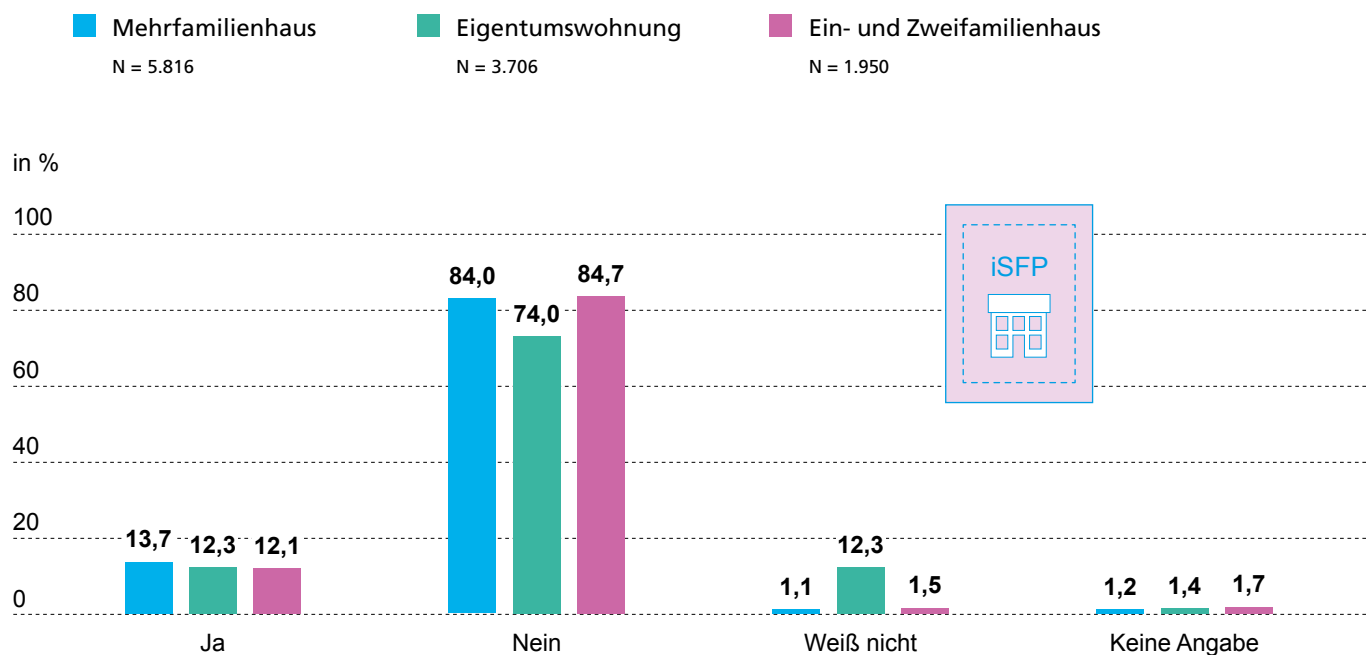
Sanierung geplant, wenn nicht komplett saniert und vor 2000 erbaut



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Bei 22,5 % der Mehrfamilienhäuser und 19,4 % der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr bis 2000, die nicht bereits komplett saniert wurden, sollen in den kommenden fünf Jahren energetische Sanierungen durchgeführt werden.

Individueller Sanierungsfahrplan vorhanden



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die große Mehrheit der Gebäude mit Baujahr bis 2000 verfügt bislang über keinen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) – bei Mehrfamilienhäusern betrifft dies 84,0%.

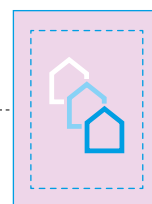
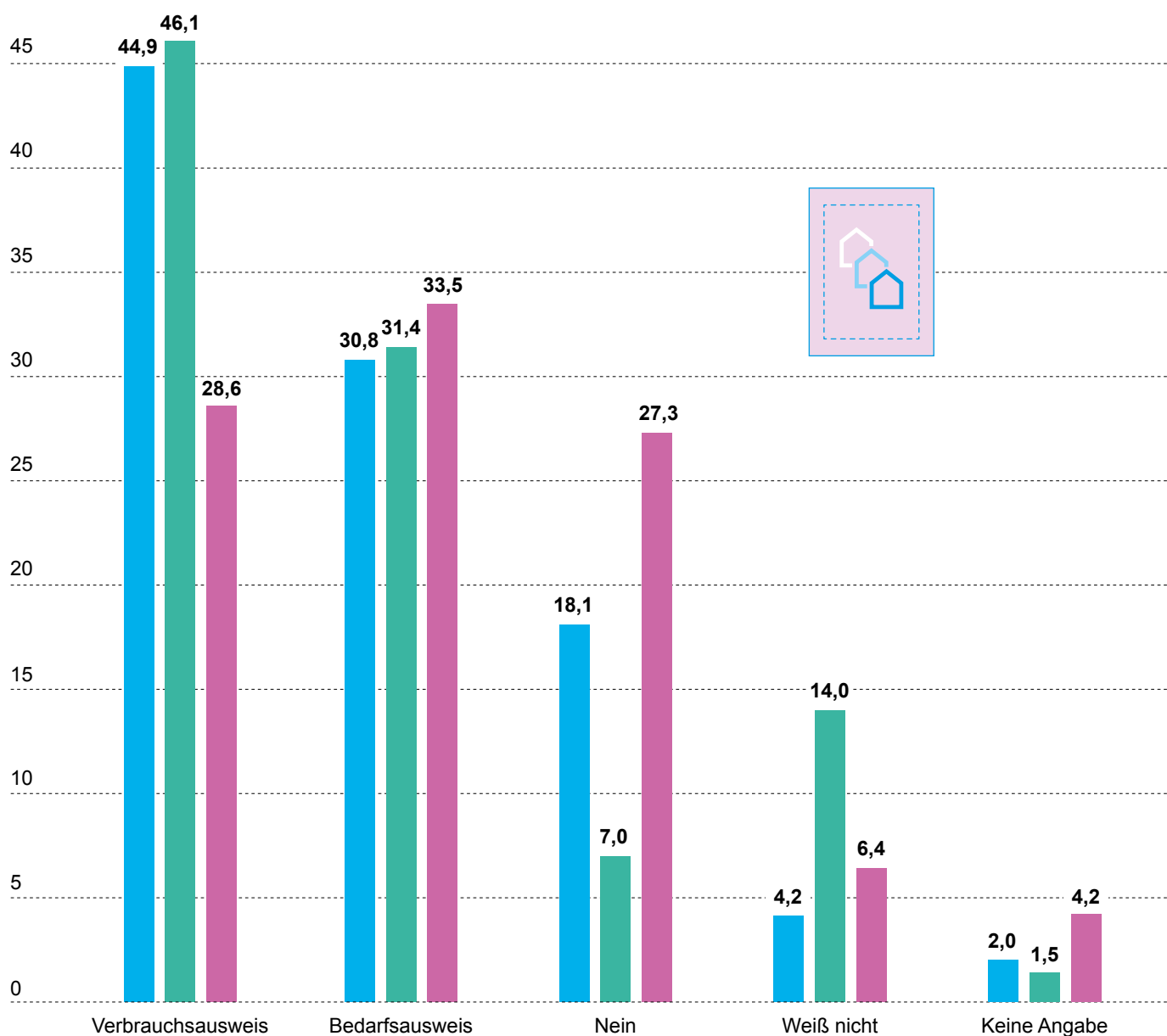
Energieausweis

Mehrfamilienhaus
N = 6.629

Eigentumswohnung
N = 4.898

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 2.399

in %



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Verbrauchsausweise sind insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (44,9%) und WEG-Objekten (46,1%) die häufigste Form des Energieausweises.

Energieeffizienzklasse

■ Mehrfamilienhaus

N = 4.854

■ Eigentumswohnung

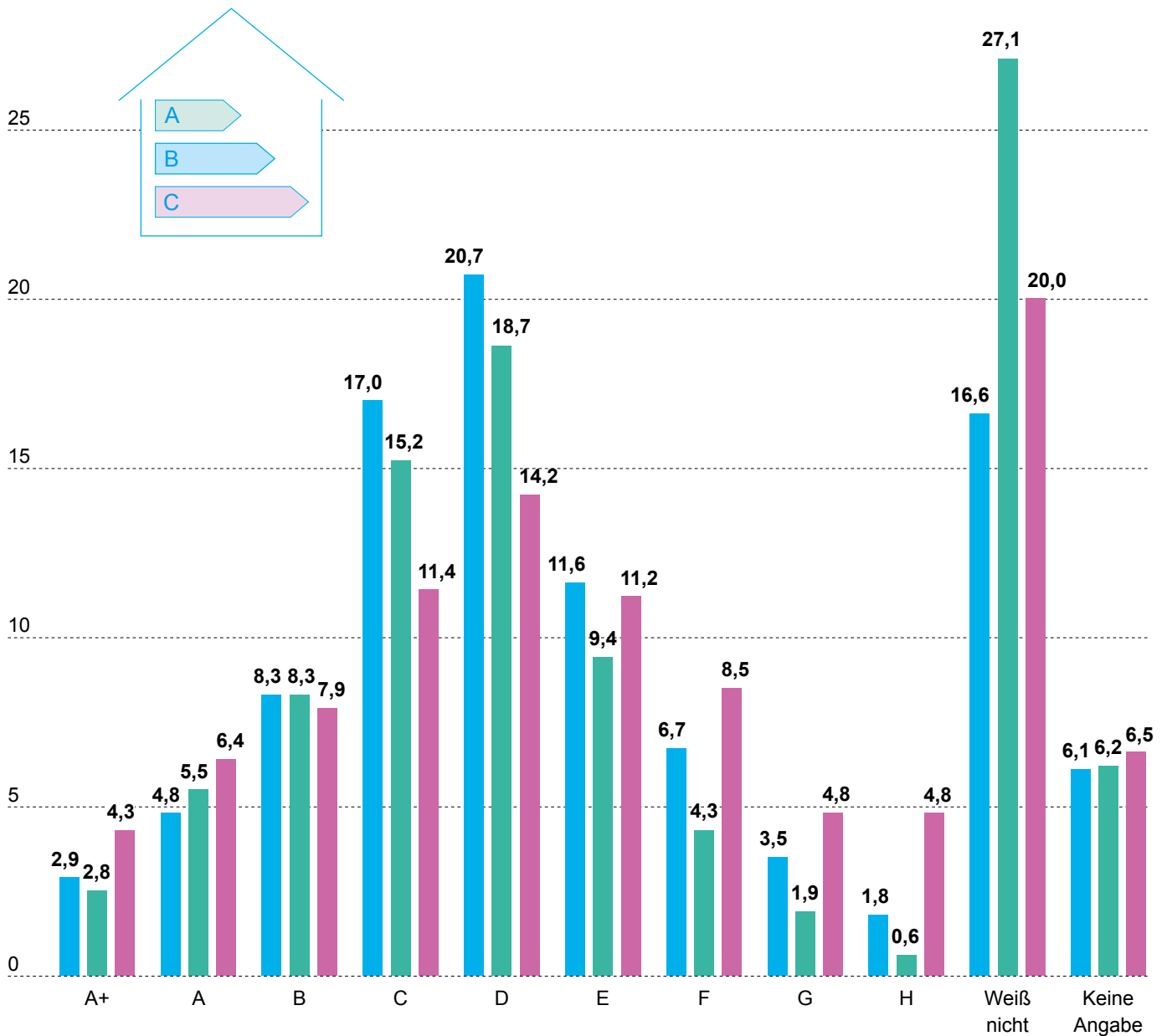
N = 3.696

■ Ein- und Zweifamilienhaus

N = 1.444

in %

30



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die häufigste Effizienzklasse bei Mehrfamilienhäusern ist Klasse D mit 20,7%.

ZUSATZBEFRAGUNG: AUSWIRKUNGEN VON REGULIERUNGEN

Wie wirkt sich weitere Regulierung auf private Vermieter aus?

Die wohnungspolitische Debatte in Deutschland ist derzeit von einer Vielzahl neuer regulatorischer Eingriffe geprägt:

- ▶ In einem ersten Mietrechtspaket wurde bereits die Mietpreisbremse verlängert.
- ▶ Mit dem Entwurf eines „Mietrechtspakets II“ sind unter anderem strengere Vorgaben bei Mieterhöhungen, zusätzliche Regulierungen von Index- und Staffelmieten sowie weitere Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse im Gesetzgebungsverfahren.
- ▶ Als Ergebnis einer Expertenkommission zum Mietrecht im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sind weitere mietrechtliche Verschärfungen in einem dritten Mietrechtspaket zu erwarten.
- ▶ Gleichzeitig führen die geplanten Änderungen im Rahmen des Gebäudemodernisierungsgesetzes und die Anpassungen des Kostenaufteilungsgesetzes zu zusätzlichen Anforderungen und Kosten bei Vermietern.

Vor diesem Hintergrund untersucht die diesjährige Zusatzbefragung, wie private Vermieter die möglichen Auswirkungen weiterer Regulierungen auf ihre Vermietungstätigkeit einschätzen. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass viele Haus & Grund-Mitglieder zusätzliche regulatorische Eingriffe im Mietrecht und in der Wohnungsbewirtschaftung als erhebliche Belastung wahrnehmen. Besonders kritisch werden Einschränkungen bei der Durchsetzung von Zahlungsrückständen, zusätzliche Verzögerungen bei Räumungsverfahren sowie Begrenzungen der Umlagefähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen bewertet. In diesen Bereichen geben jeweils deutliche Mehrheiten an, dass sich entsprechende Verschärfungen „stark“ oder „sehr stark“ negativ auf ihre Vermietungstätigkeit auswirken würden.

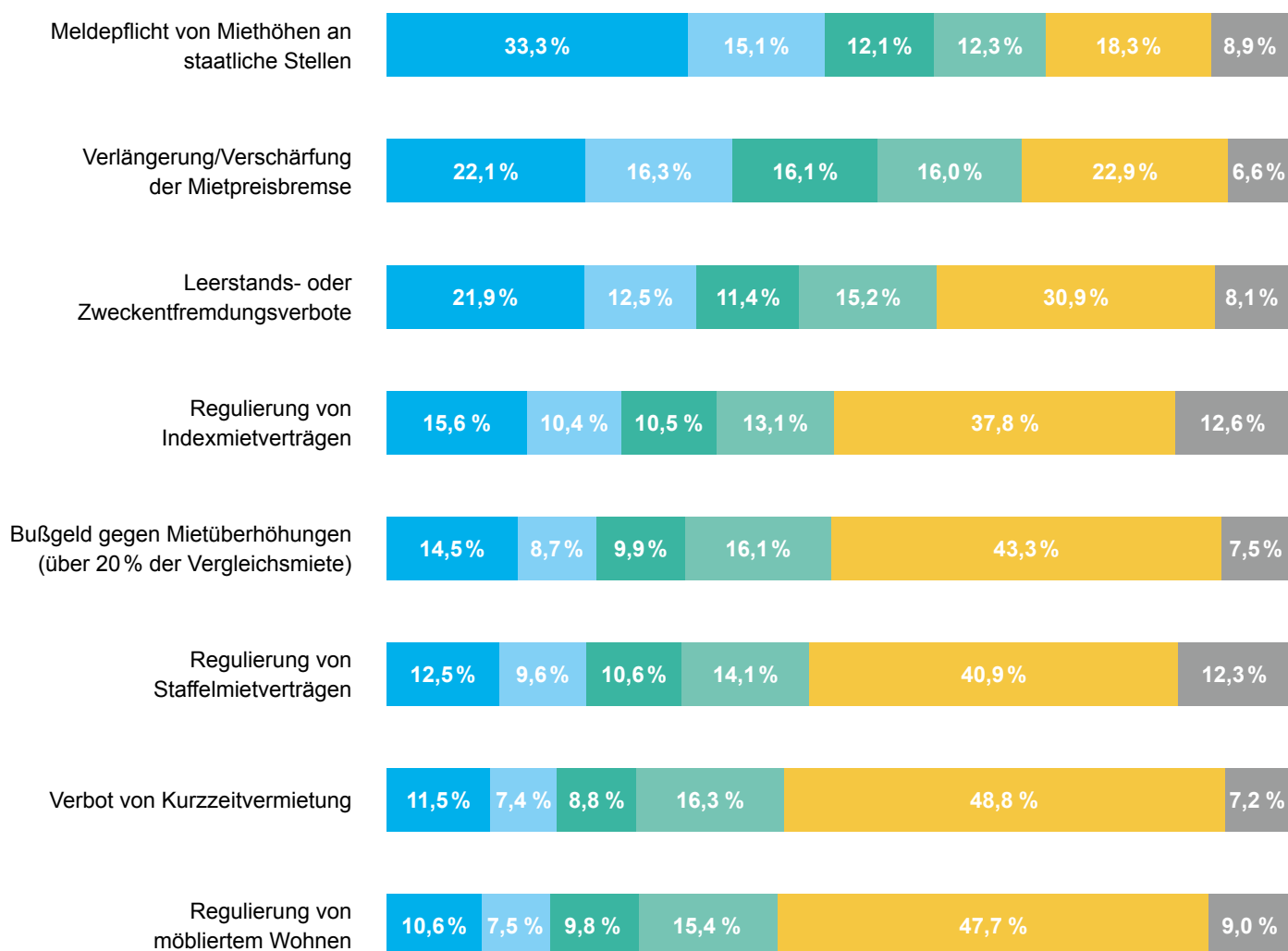
Auch strengere Begrenzungen von Mieterhöhungen, reduzierte Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungskosten sowie verschärfte Vorgaben bei Nebenkostenabrechnungen stoßen auf erhebliche Skepsis. Dagegen werden Regulierungen von Kurzzeitvermietung oder möbliertem Wohnen von vielen Mitgliedern als weniger relevant für die eigene Vermietungspraxis eingeschätzt.

Besonders bemerkenswert ist der mögliche Einfluss zusätzlicher Regulierung auf das Wohnungsangebot: Rund 60 % der Mitglieder geben an, dass sie bei weiteren Belastungen ihre Vermietungstätigkeit zumindest teilweise wahrscheinlich einschränken oder Wohnraum verkaufen würden. Die Ergebnisse deuten damit darauf hin, dass zusätzliche regulatorische Anforderungen nicht nur wirtschaftliche Auswirkungen auf private Vermieter haben, sondern langfristig auch das Angebot an privatem Mietwohnraum beeinflussen könnten.

Einschränkungen durch Regulierung bei Neuvermietung

Die Ergebnisse zeigen, dass zusätzliche Regulierungen bei der Neuvermietung unterschiedlich stark wahrgenommen werden. Während viele Mitglieder Einschränkungen bei Kurzzeitvermietung oder möbliertem Wohnen als wenig relevant für die eigene Vermietungspraxis einschätzen, stoßen insbesondere Eingriffe in Mietpreisgestaltung, Meldepflichten und Vertragsformen auf deutlich größere Vorbehalte. Insgesamt wird sichtbar, dass viele Mitglieder ihre Handlungsspielräume bei der Neuvermietung durch zusätzliche Regulierung eingeschränkt sehen.

■ Sehr stark ■ Stark ■ Mittel ■ Wenig ■ Überhaupt nicht ■ Weiß nicht

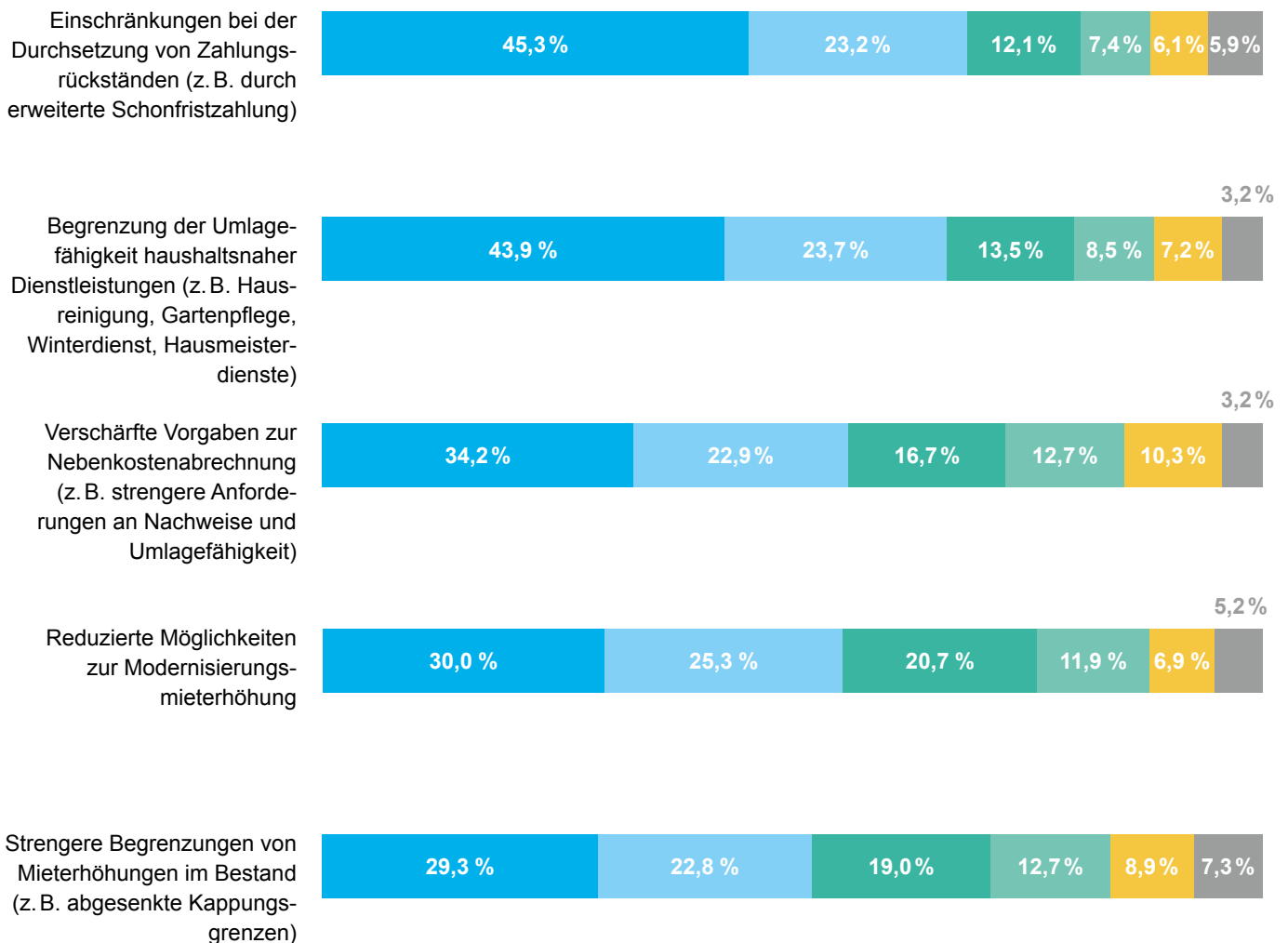


Nur Einfachnennung möglich

Einschränkungen durch Regulierung von bestehenden Mietverhältnissen

Besonders kritisch bewerten die Mitglieder zusätzliche Eingriffe in laufende Mietverhältnisse und die Bewirtschaftung bestehender Objekte. Vor allem Einschränkungen bei der Durchsetzung von Zahlungsrückständen, strengere Vorgaben bei Nebenkostenabrechnungen oder reduzierte Möglichkeiten zur Refinanzierung von Modernisierungen werden von vielen Mitgliedern als erhebliche Einschränkung ihrer Handlungsspielräume wahrgenommen.

■ Sehr stark ■ Stark ■ Mittel ■ Wenig ■ Überhaupt nicht ■ Weiß nicht

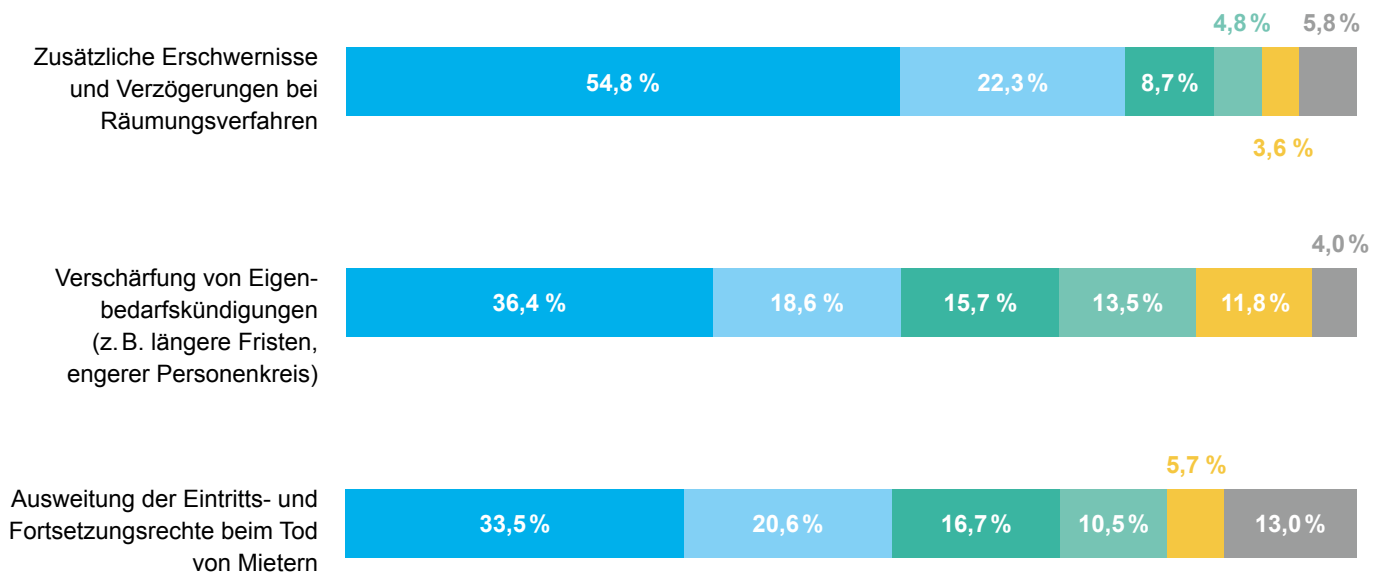


Nur Einfachnennung möglich

Einschränkungen durch Regulierung bei Beendigung von Mietverhältnissen/Vertragsbeendigung

Die stärksten Einschränkungen sehen die Mitglieder bei Regelungen zur Beendigung von Mietverhältnissen. Insbesondere zusätzliche Verzögerungen bei Räumungsverfahren sowie strengere Vorgaben bei Eigenbedarfskündigungen würden aus Sicht vieler Mitglieder die Durchsetzung ihrer Eigentümerrechte deutlich erschweren. Die Ergebnisse zeigen damit, dass gerade im Bereich der Vertragsbeendigung ein hohes Belastungsempfinden besteht.

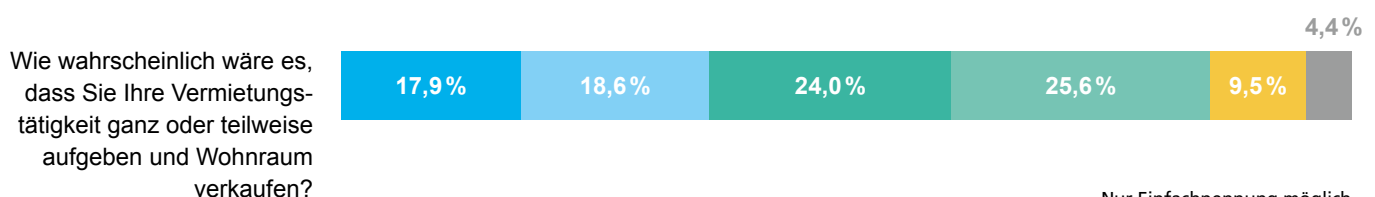
■ Sehr stark ■ Stark ■ Mittel ■ Wenig ■ Überhaupt nicht ■ Weiß nicht



Nur Einfachnennung möglich

Wahrscheinlichkeit Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass zusätzliche regulatorische Belastungen nicht nur die laufende Vermietung beeinflussen, sondern auch Auswirkungen auf das zukünftige Wohnungsangebot haben könnten. Viele Mitglieder geben an, dass sie bei einer gleichzeitigen Umsetzung mehrerer der abgefragten Regelungen eine Aufgabe ihrer Vermietungstätigkeit oder den Verkauf von Wohnraum zumindest für wahrscheinlich halten. Dies weist darauf hin, dass regulatorische Eingriffe aus Sicht vieler privater Vermieter zunehmend Einfluss auf die langfristige Bereitschaft zur Vermietung nehmen.



Nur Einfachnennung möglich

Erhebungsmethodik und Durchführung

— Die Vermieterbefragung 2026 wurde von Haus & Grund Deutschland als Online-Erhebung eigenständig durchgeführt. Insgesamt nahmen über 24.000 Mitglieder teil. Die statistische Datenbereinigung und Gewichtung erfolgte im Anschluss durch die Humboldt-Universität zu Berlin. Ziel war es, Verzerrungen zu korrigieren und eine möglichst realitätsnahe Abbildung der Mitgliederstruktur sicherzustellen. Die Ergebnisse sind damit repräsentativ für die Mitglieder von Haus & Grund – eine zentrale Gruppe innerhalb des privaten Vermietungsmarktes in Deutschland.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel

Ein Projekt von:



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 957.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 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
Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de