Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Vermieterbefragung

ERGEBNISSE 2025

Deutschland

Private Vermieter im Mittelpunkt – Die Vermieterbefragung 2025

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Die Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland liefert ein beeindruckend klares Bild. Private Eigentümer sind nicht nur Rückgrat des Mietwohnungsmarktes – sie handeln verantwortungsvoll, investiv und mit hohem persönlichem Einsatz. Über 9.000 Mitglieder haben sich an der Erhebung beteiligt – das ist ein starkes Zeichen für die Geschlossenheit, Dialogbereitschaft und Relevanz unserer Gemeinschaft.

Die Ergebnisse zeigen eindrucksvoll, was unsere Mitglieder leisten. Sie verwalten überwiegend selbst, modernisieren mit Eigenmitteln, vermieten zu fairen Bedingungen und tragen das Risiko ihres Eigentums meist allein. Ihr Beitrag zur sozialen Stabilität und baulichen Qualität des Wohnens verdient Anerkennung und Respekt – vor allem in einer Zeit wachsender Anforderungen und politischer Unklarheit.

Mit dieser Broschüre machen wir die Perspektive privater Vermieter sichtbar. Sie bietet fundierte Einblicke in Besitzstrukturen, Mieteinnahmen, Investitionsverhalten und Hemmnisse – und sie formuliert klare Erwartungen an die Politik. Für stabile Rahmenbedingungen, planbare Förderung und ein Mietrecht mit Augenmaß.

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

Methodischer Hinweis

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 „Kommunale Wärmeplanung“.

TEIL 1

SOZIODEMOGRAFISCHE MERKMALE

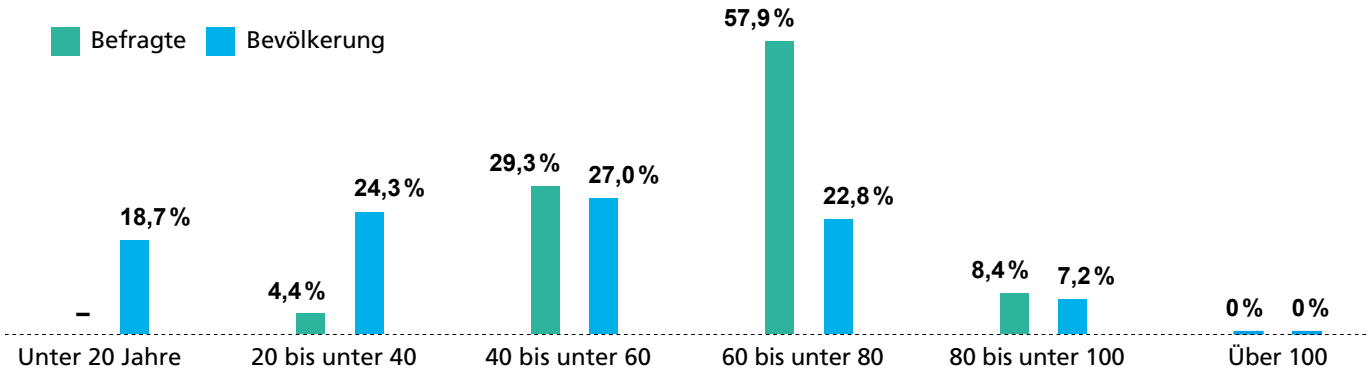
Wer vermietet in Deutschland, und welche Rolle spielen dabei die Mitglieder von Haus & Grund? Unsere Befragung 2025 liefert Antworten – mit einem differenzierten Blick auf die soziodemografische Struktur, den vermieteten Wohnungsbestand und das Engagement privater Eigentümer auf dem Mietwohnungsmarkt.

Geschlecht

Männlich	Weiblich	Divers	Keine Angabe
60,8 %	37,6 %	0,1 %	1,5 %

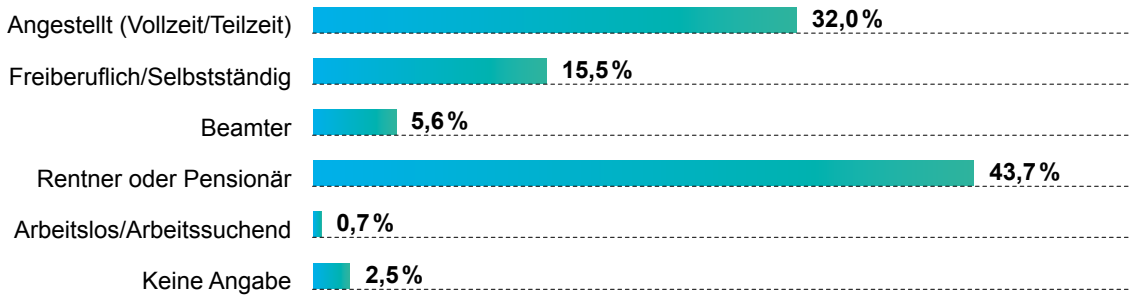
N = 9.122 | Nur Einfachnennung möglich

Bevölkerung in Deutschland nach Alter



N = 8.705 | Nur Einfachnennung möglich

Beschäftigungsstatus



N = 9.123 | Nur Einfachnennung möglich

TEIL 1

ANGABEN ZUM GEBÄUDEBESTAND

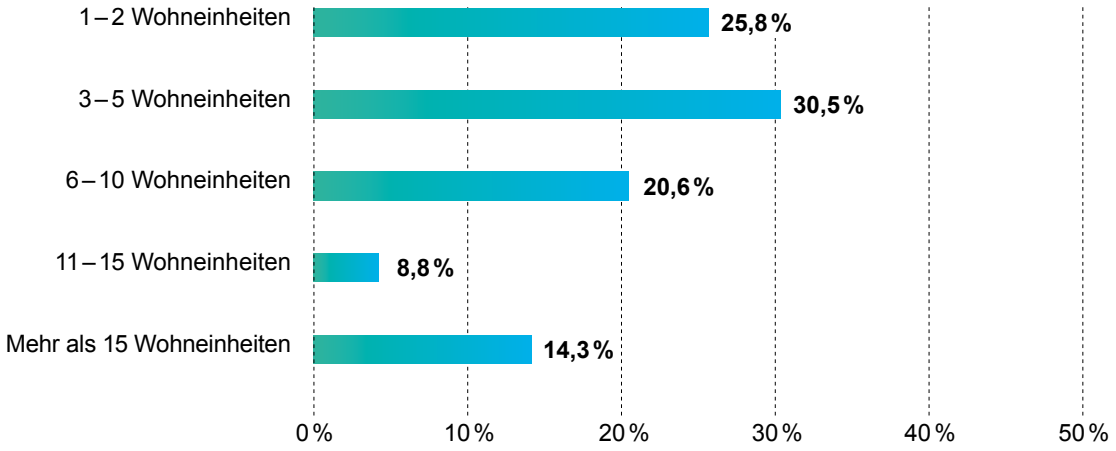
Was vermieten die Mitglieder von Haus & Grund?

Die Haus & Grund-Mitglieder besitzen im Durchschnitt rund 2,6 Gebäude. Die Hälfte der Mitglieder hat zwei Gebäude, ein Viertel sogar nur eines. Am oberen Ende des Spektrums zeigt sich, dass 10 % der Mitglieder fünf oder mehr Gebäude besitzen, nur 1 % besitzen zehn oder mehr.

Ein differenzierter Blick auf den Gebäudebestand nach Typen zeigt ein einheitliches Bild kleinteiligen Eigentums. Die meisten Haus & Grund-Mitglieder besitzen entweder genau ein oder gar kein Objekt der jeweiligen Gebäudeart. Eigentumswohnungen sind am häufigsten vertreten – hier geben die Hälfte der Befragten an, eine solche zu vermieten. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern trifft dies hingegen nur auf ein Viertel der Mitglieder zu. Auch Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Regel als Einzelobjekt im Bestand. Nur ein kleiner Teil der Befragten hält mehrere Objekte eines Typs – beispielsweise besitzen lediglich 10 % zwei oder mehr Mehrfamilienhäuser beziehungsweise drei und mehr Eigentumswohnungen.

Entsprechend kleinstrukturiert ist auch der Umfang der Vermietung. Mehr als die Hälfte der Befragten (56,3 %) vermietet nur ein bis fünf Wohneinheiten. Besonders häufig handelt es sich dabei um einzelne Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Bei Mehrfamilienhäusern oder zur Vermietung gehaltenen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel ebenfalls um Einzelobjekte. Eigentümer mit umfangreicherem Bestand von mehr als 15 vermieteten Wohneinheiten bilden mit rund 14 % eine Minderheit. Diese Struktur verdeutlicht, dass der private Mietwohnungsmarkt in Deutschland von einer Vielzahl kleiner, oft privater Eigentümer geprägt ist, die meist nur ein bis drei Mietobjekte verwalten.

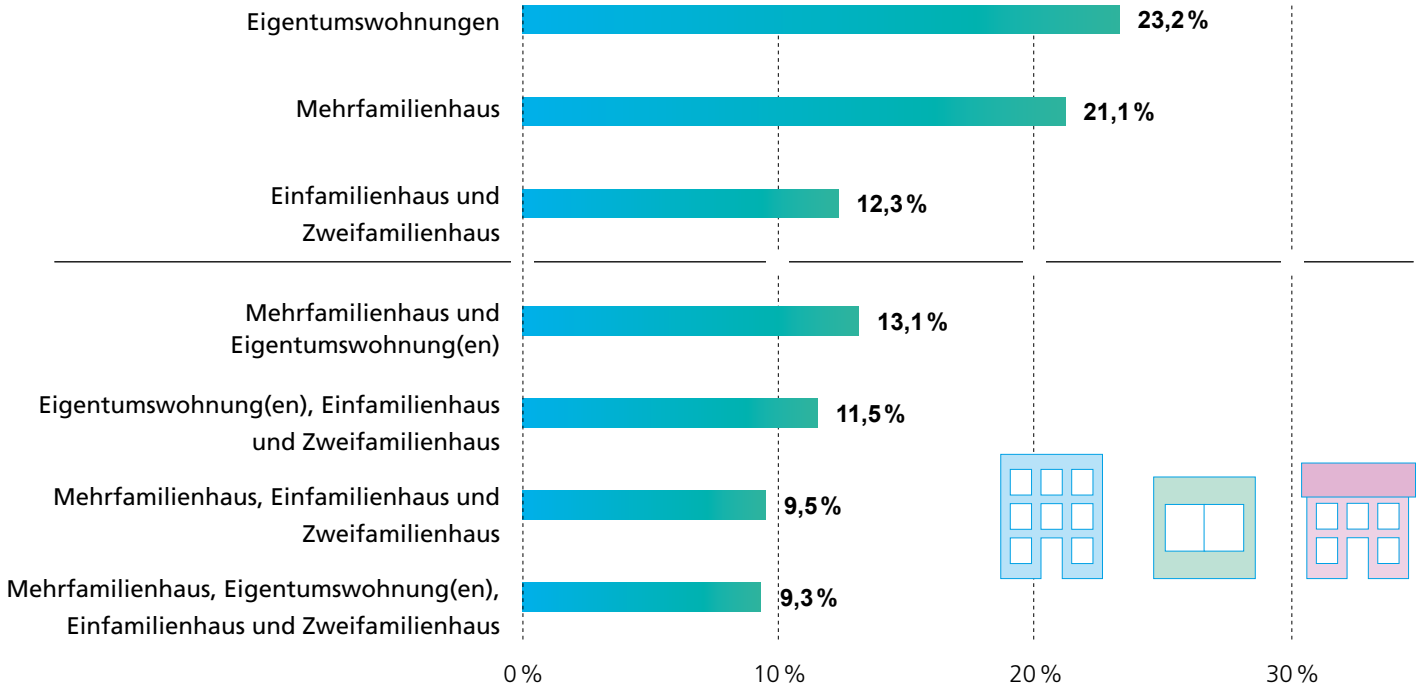
Wie viele Wohneinheiten vermieten Sie aktuell?



N = 7.869 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder vermieten zwischen einer und fünf Wohneinheiten (56,3 %)

Gebäudebestand nach Typen aufgeschlüsselt



N = 8.477 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder vermietet ausschließlich in einem Gebäudetyp Wohnungen (56,6 %). 21,1 % vermieten ausschließlich Mehrfamilienhäuser, 23,2 % ausschließlich Eigentumswohnungen (WEG) und 12,3 % ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa ein Drittel der Mitglieder kombiniert zwei Gebäudetypen: 13,1 % vermieten sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen, 9,5 % kombinieren Mehrfamilienhäuser mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und 11,5 % vermieten sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesen Fällen liegt der Gesamtbestand bei durchschnittlich etwa 3 Mietobjekten. Nur ein kleiner Anteil von 9,3 % der Mitglieder besitzt und vermietet alle drei Gebäudetypen gleichzeitig. Im Mittel besitzt dieser Anteil 6 Mietobjekte. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die meisten privaten Vermieter sehr kleine Bestände besitzen und vermieten – komplexe gemischte Portfolios sind eher selten.

TEIL 1

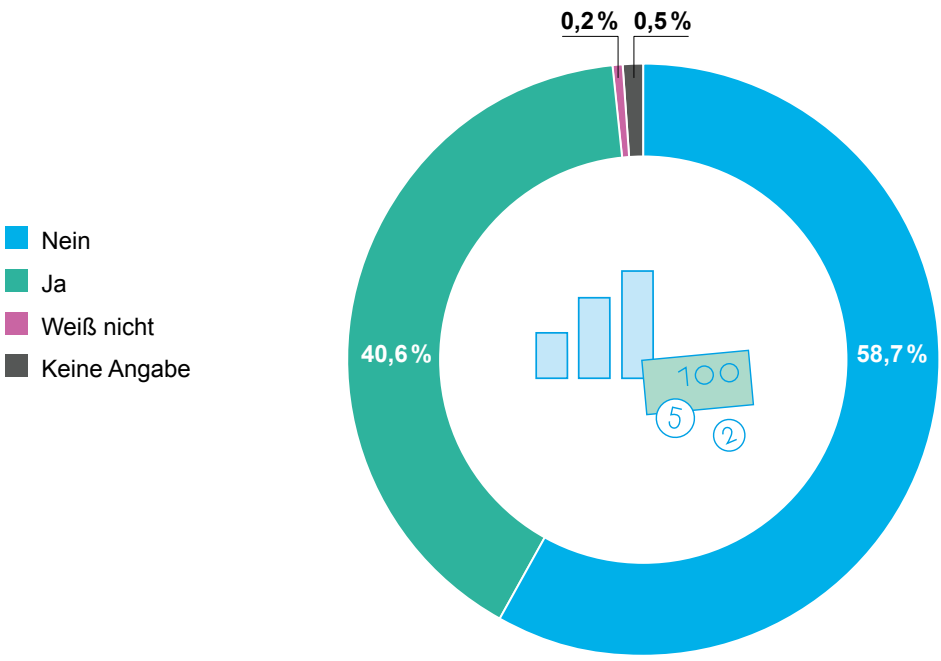
MIETPREISANGABEN

Wie wirtschaften private Vermieter?

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder passt die Mieten über Jahre hinweg nicht oder nur moderat an – meist aus wirtschaftlicher Notwendigkeit und infolge gestiegener Betriebskosten.

Mieterhöhungen erfolgen überwiegend zurückhaltend und mit Rücksicht auf Bestandsmieter. Auch bei der Mietersuche setzen viele auf persönliche Empfehlungen statt auf Makler. Die Mieteinnahmen sind bei den meisten Eigentümern überschaubar und stellen in vielen Fällen nur einen ergänzenden Beitrag zum Gesamteinkommen dar.

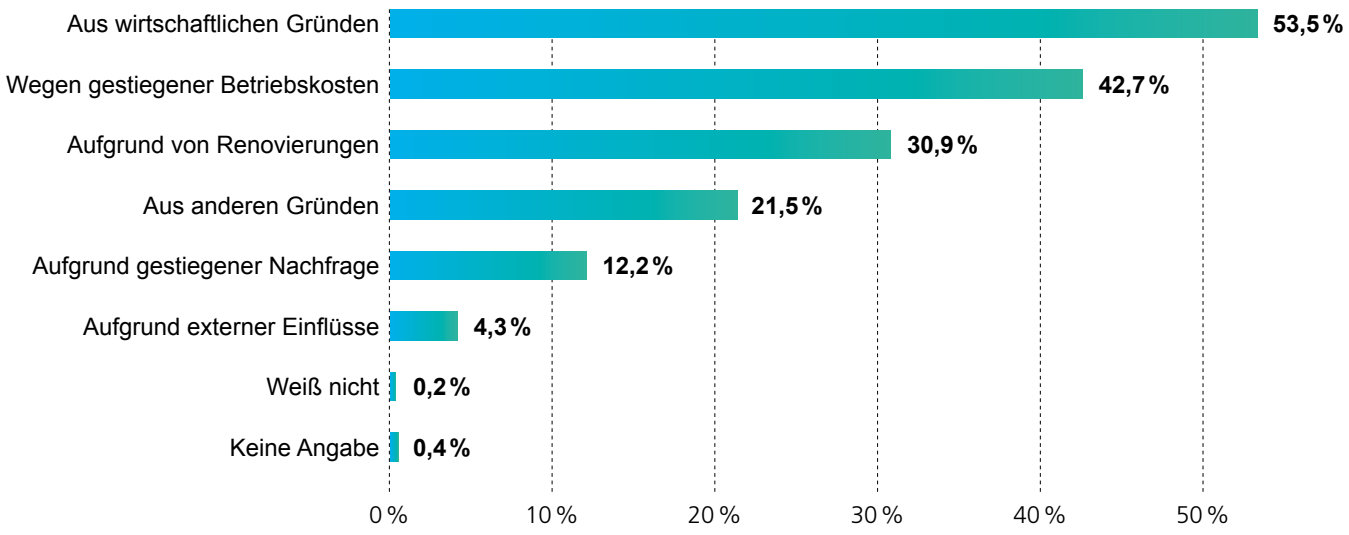
Haben Sie im letzten Jahr Änderungen bei den Mietpreisen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen?



N = 8.111 | Nur Einfachnennung möglich

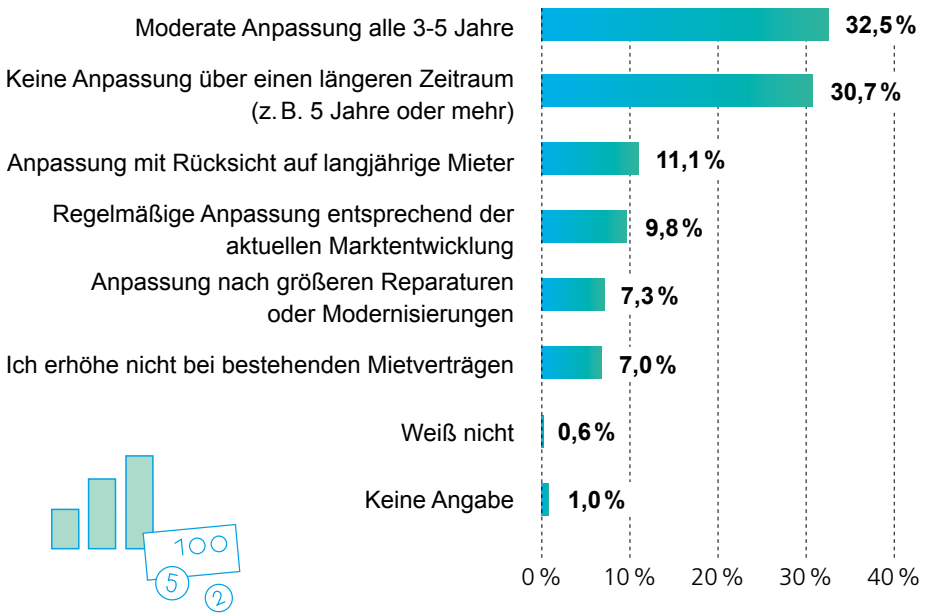
Nur 40,6 % der Haus & Grund-Mitglieder gaben, an im letzten Jahr Mietpreisänderungen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen zu haben. Hauptgründe für eine Mietanpassung waren wirtschaftliche Ursachen, gestiegene Betriebskosten und durchgeführte Renovierungen.

Wenn ja, aus welchem Grund?



N = 3.281 | Mehrfachnennung möglich

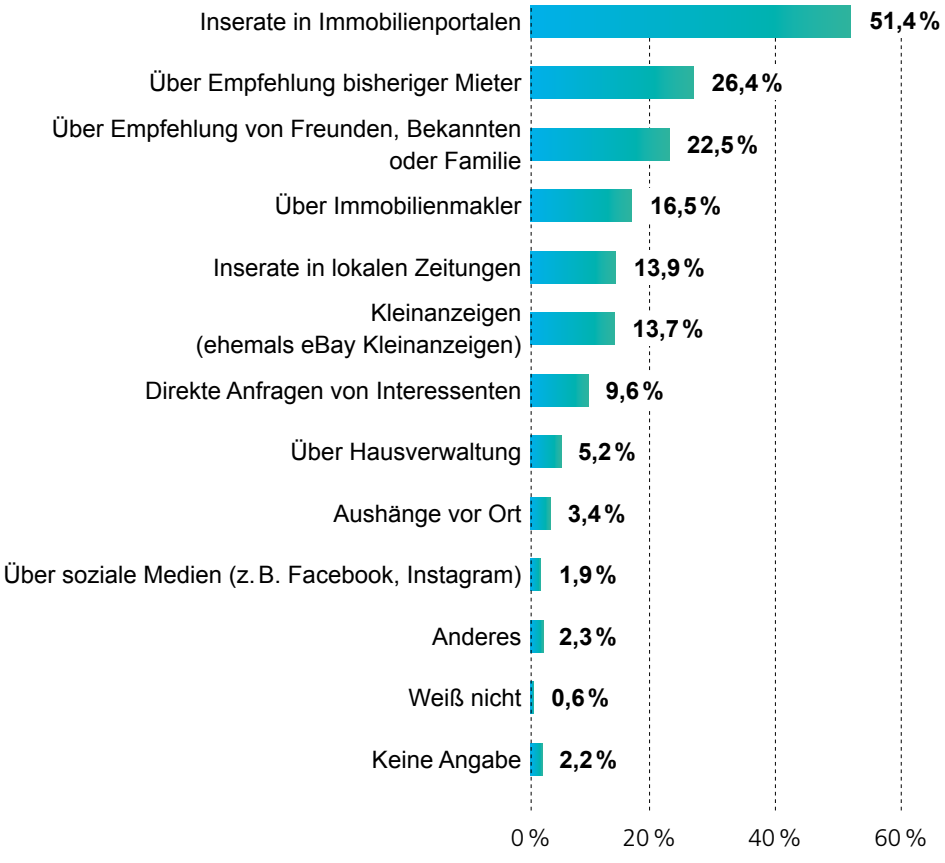
Mietanpassungsverhalten

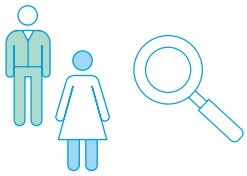


Über 60 % der Mitglieder erhöhen die Miete nur moderat alle 3–5 Jahre oder verzichten über längere Zeit ganz auf Anpassungen. Weitere 11 % nehmen Rücksicht auf langjährige Mieter, 7,3 % erhöhen nur nach Modernisierungen, und 7 % verzichten grundsätzlich auf Anpassungen bei laufenden Verträgen. Lediglich 10 % orientieren sich regelmäßig am Mietmarkt.

N = 8.095 | Nur Einfachnennung möglich

Mietersuche

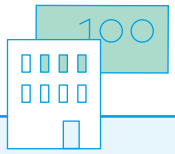




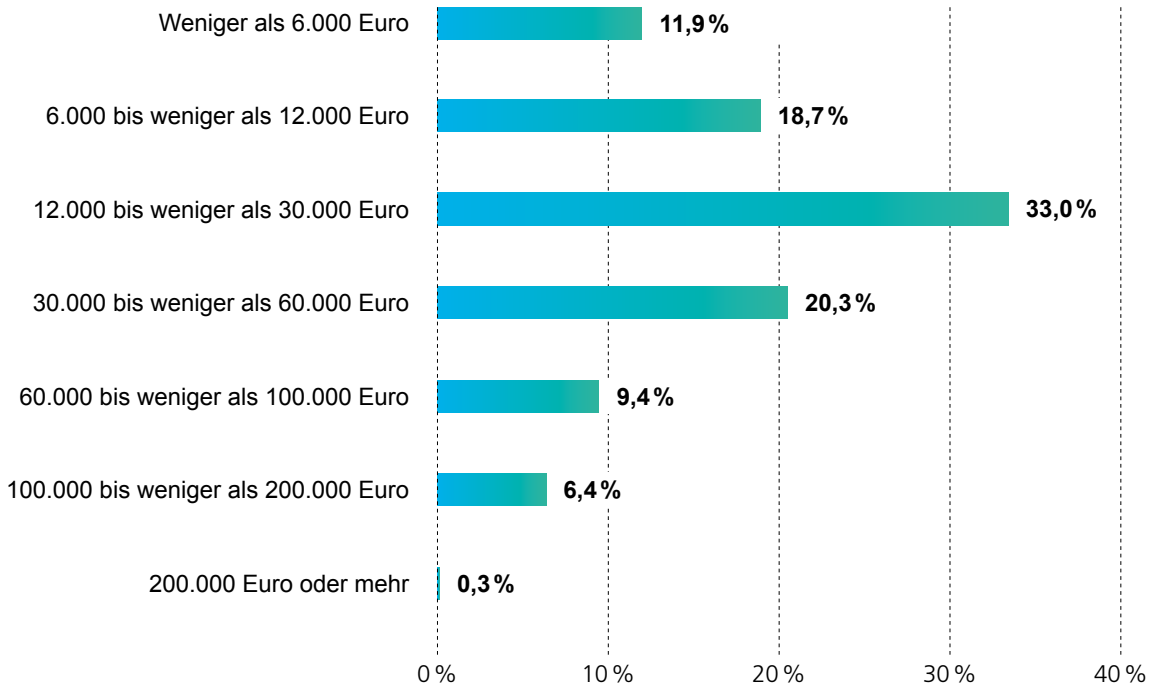
Empfehlungen sind für viele Mitglieder von Haus & Grund ein wichtiger Weg bei der Mietersuche. 26,4 % gewinnen neue Mieter durch Hinweise bisheriger Mieter, weitere 22,5 % verlassen sich auf persönliche Empfehlungen aus dem Freundes- oder Familienkreis. Diese Zahlen zeigen, dass Vertrauen und persönliche Netzwerke eine zentrale Rolle bei der Vermietung für Haus & Grund-Mitglieder spielen.

N = 8.082 | Mehrfachnennung möglich

Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben



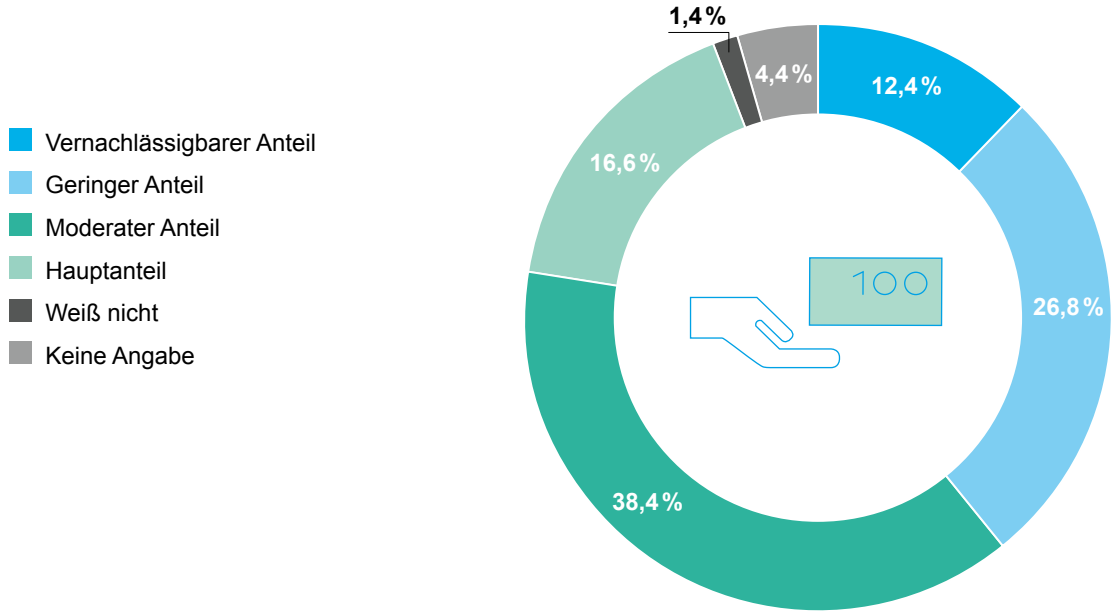
Die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder erzielt jährlich maximal 20.000 Euro an Mieteinnahmen (berechneter Medianwert) – vor Steuern und Ausgaben. Das unterstreicht, dass es sich bei der privaten Vermietung meist um zusätzliche Einkünfte handelt, etwa zur Altersvorsorge. Allein davon leben kann man in der Regel nicht.



N = 6.032 | Nur Einfachnennung möglich

Rund zwei Drittel der Haus & Grund-Mitglieder (63,6 %) erzielen jährlich weniger als 30.000 Euro an Mieteinnahmen. Davon liegt ein gutes Drittel sogar unter 12.000 Euro im Jahr.

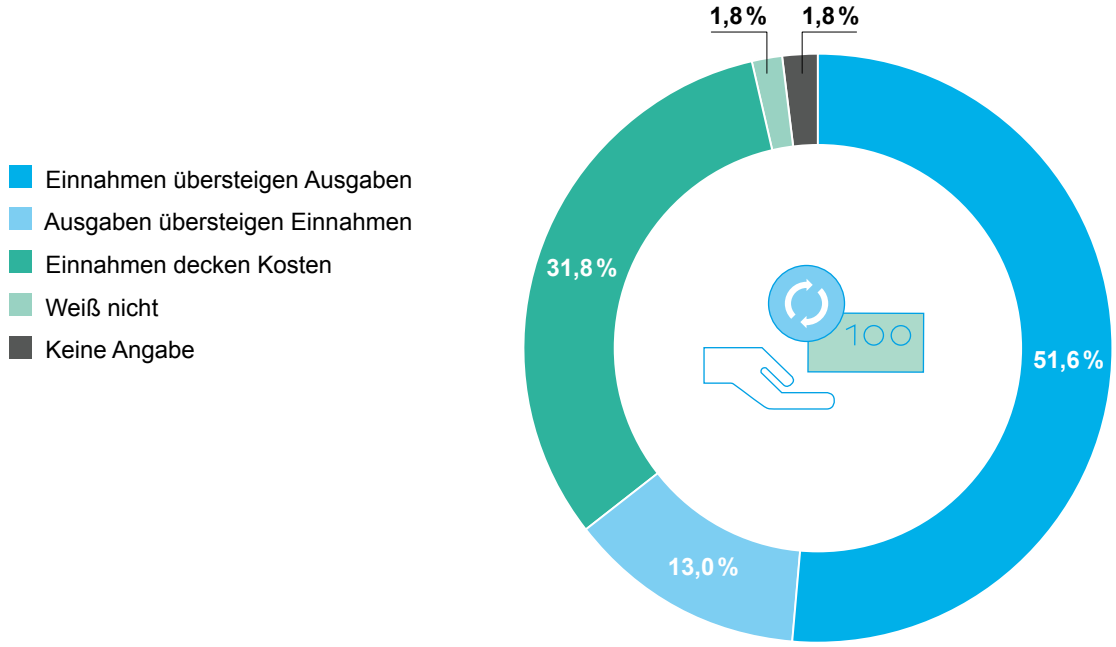
Anteil der Mieteinnahmen am Gesamteinkommen



N = 7.936 | Nur Einfachnennung möglich

Bei der großen Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder machen die Mieteinnahmen nur einen ergänzenden Teil des Gesamteinkommens aus. Für über drei Viertel sind sie entweder vernachlässigbar (12,4 %), gering (26,8 %) oder moderat (38,4 %). Nur 16,6 % geben an, dass die Mieteinnahmen den Hauptanteil ihres Einkommens ausmachen.

Einnahmen versus Ausgaben



N = 7.960 | Nur Einfachnennung möglich

Etwa die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder (51,6 %) erzielt mit der Vermietung einen Überschuss, das heißt, ihre Einnahmen übersteigen die Ausgaben. Bei 31,8 % decken die Mieteinnahmen gerade die laufenden Kosten, und 13,0 % berichten sogar von einem Defizit, bei dem die Ausgaben höher sind als die Einnahmen.

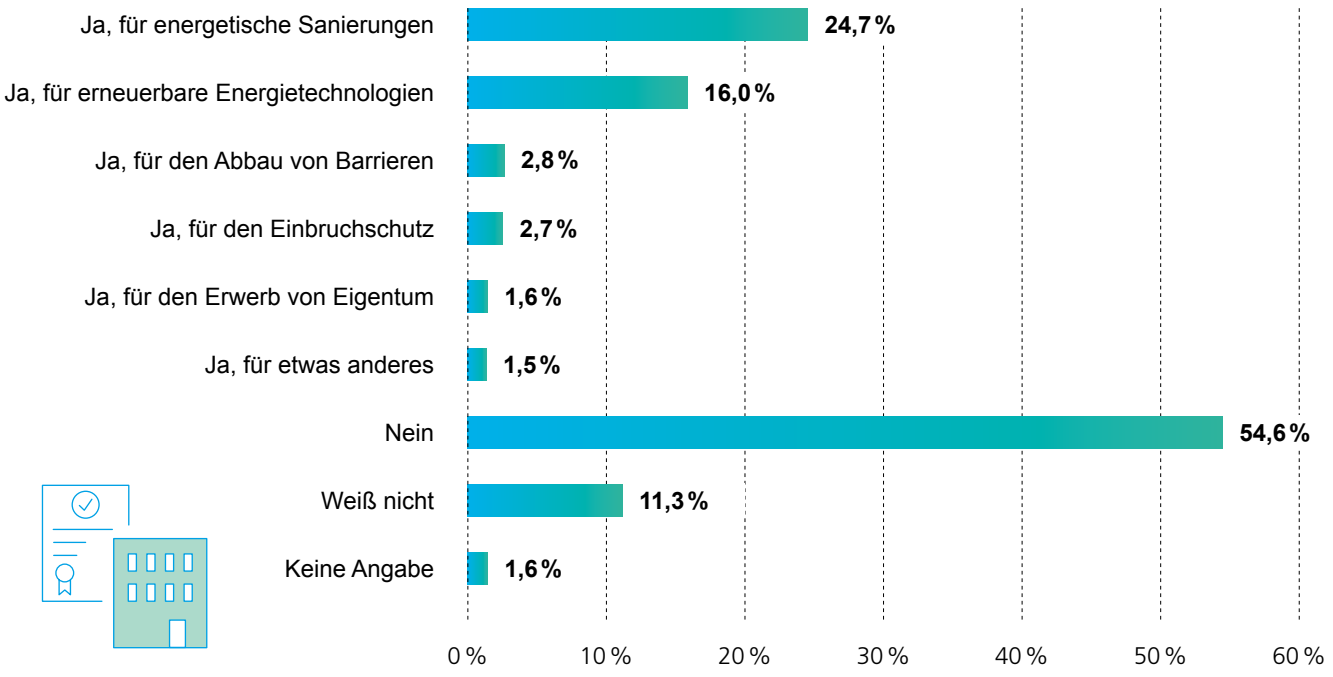
TEIL 1

INVESTITIONSVERHALTEN UND KONFLIKTE

Etwa 40 % der Befragten planen derzeit, Förderprogramme für energetische Maßnahmen zu nutzen – über die Hälfte lehnt eine Inanspruchnahme grundsätzlich ab. Investitionen erfolgen überwiegend aus Eigenmitteln. Modernisierungen scheitern häufig an fehlender Rentabilität, komplizierten Anforderungen im Mietrecht und bürokratischen Hürden. Die Ergebnisse zeigen: Wer investieren will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen und praktikable Förderinstrumente.

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

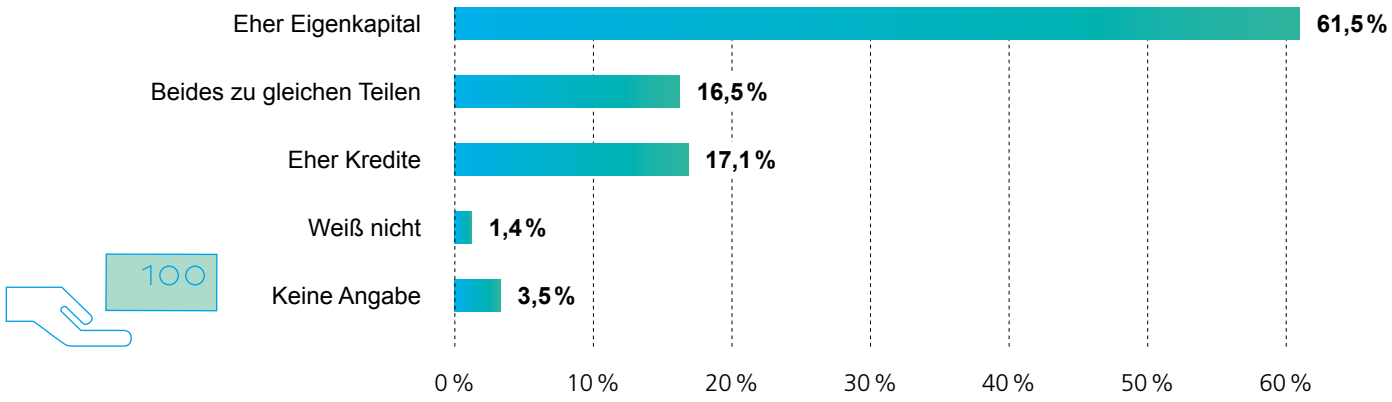
Planen Sie, Förderprogramme (z. B. der KfW-Bank, BAFA) zur Finanzierung von Immobilien oder der Modernisierung Ihrer vermieteten Immobilien in Anspruch zu nehmen?



N = 7.923 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder (54,6 %) plant bei künftigen Investitionen nicht auf bestehende Förderprogramme zuzugreifen. Wenn Förderungen in Anspruch genommen werden sollen, dann vor allem für energetische Sanierungen (24,7 %) und erneuerbare Energietechnologien (16,0 %). Andere Förderbereiche wie Barriereabbau (2,8 %), Einbruchschutz (2,7 %) oder der Erwerb von Eigentum (1,6 %) spielen nur eine untergeordnete Rolle.

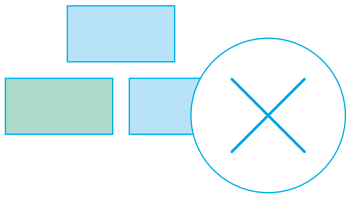
Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen

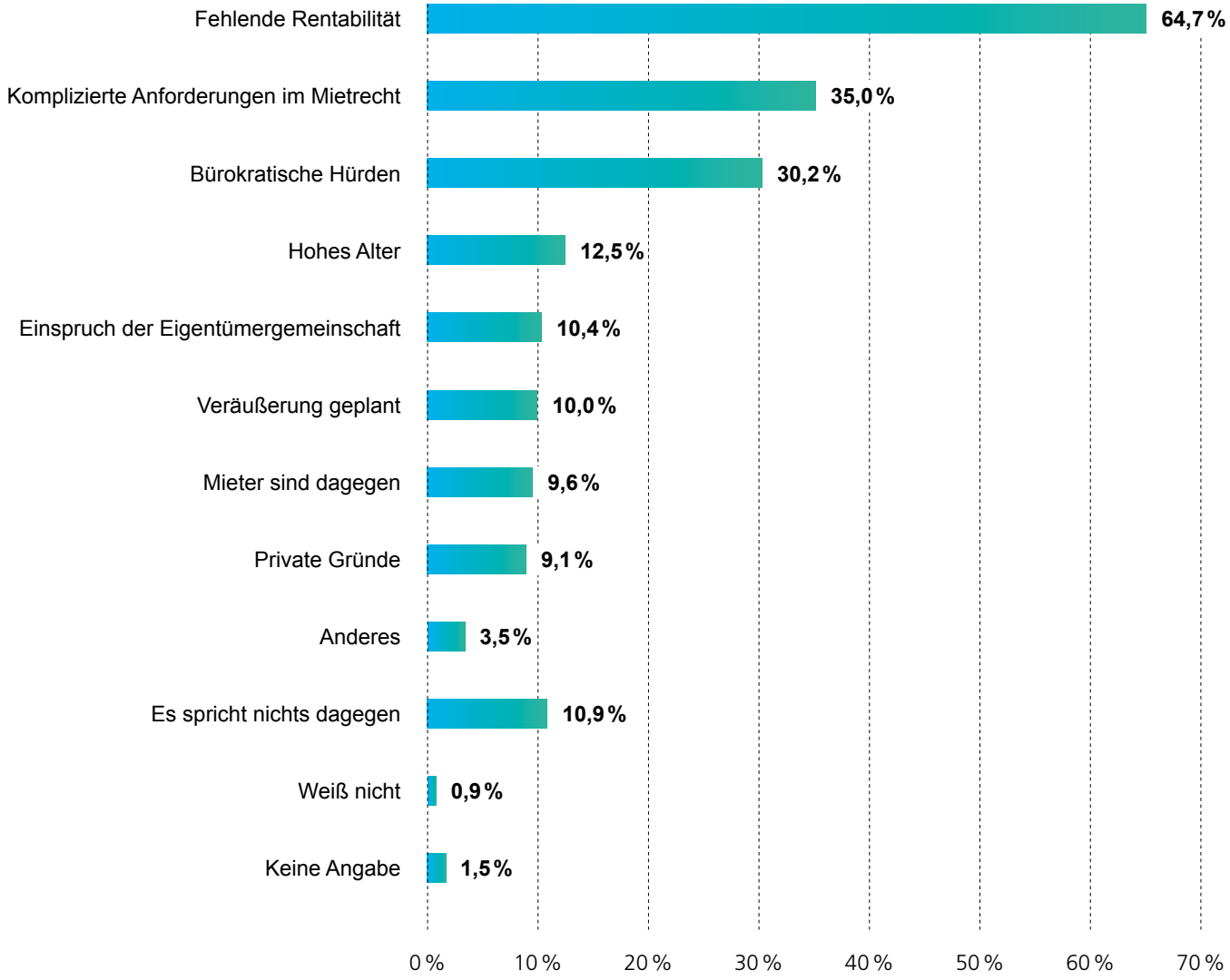


N = 7.912 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder finanziert gebäudebezogene Maßnahmen überwiegend mit Eigenkapital (61,5 %). Nur 17,1 % setzen vorrangig auf Kredite, während 16,5 % eine Mischung aus Eigenmitteln und Fremdfinanzierung nutzen.

Gründe gegen eine Modernisierung

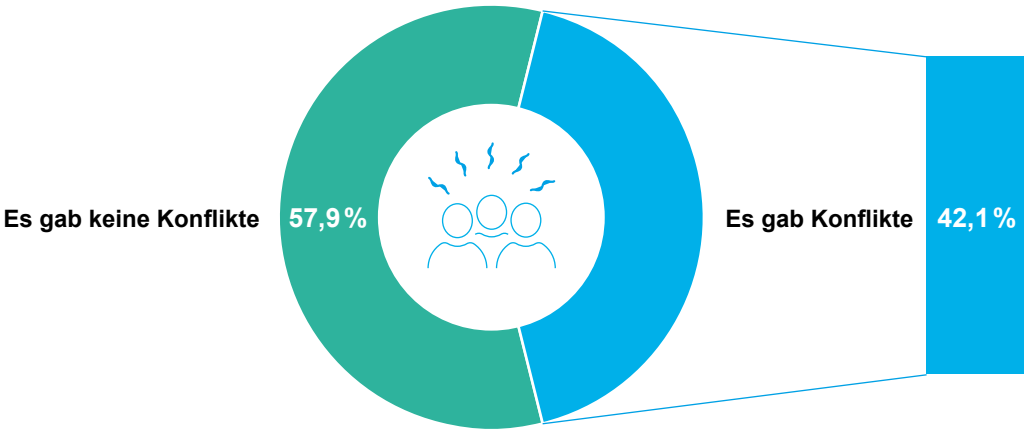




N = 7.906 | Mehrfachnennung möglich

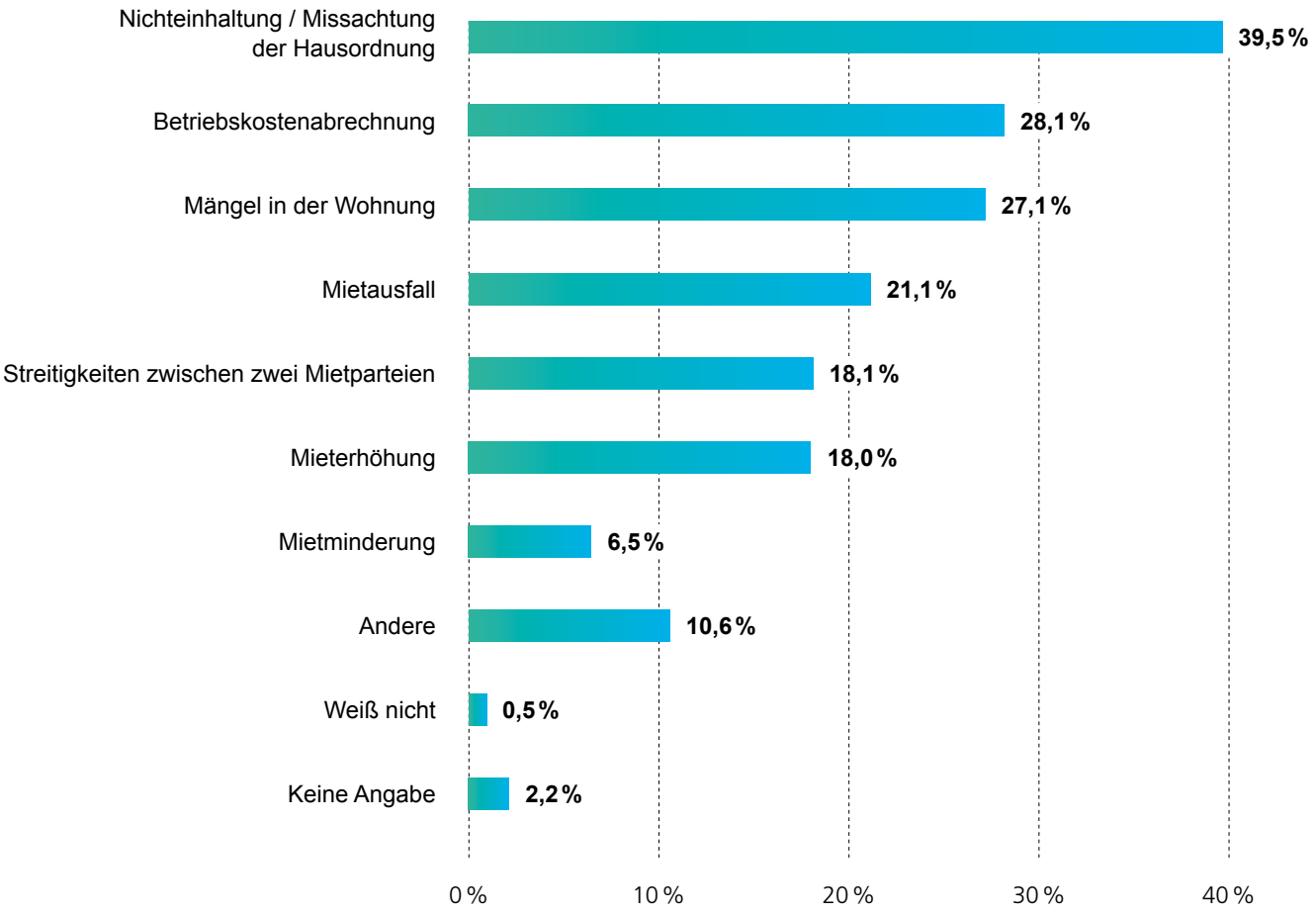
Fehlende Rentabilität wird mit 64,7 % am häufigsten als Modernisierungshemmnis genannt. Hinzu kommen rechtliche Unsicherheiten. 35,0 % beklagen komplizierte Anforderungen im Mietrecht, 30,2 % nennen bürokratische Hürden als Hemmnis. Insgesamt zeigt sich, dass Modernisierungen oft nicht am Willen, sondern an wirtschaftlichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen scheitern.

Gründe für Konflikte im vergangenen Jahr



N=7.901 | Nur Einfachnennung möglich

Wenn es Konflikte gab, dann wegen:



N = 3.298 | Mehrfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder (57,9 %) berichtet, im vergangenen Jahr keine Konflikte mit den Mietern gehabt zu haben. Wenn es jedoch zu Auseinandersetzungen kam, betrafen diese am häufigsten die Nichteinhaltung der Hausordnung (39,5 %), gefolgt von Themen wie Betriebskostenabrechnungen (28,1 %), Wohnungsmängel (27,1 %) und Mietausfälle (21,1 %). Auch Streitigkeiten zwischen Mietparteien (18,1 %) und Mieterhöhungen (18,0 %) waren Auslöser von Konflikten.

TEIL 2

GEBÄUDESPEZIFISCHE ANGABEN

Was zeichnet den Gebäudebestand privater Vermieter aus?

Der von Haus & Grund-Mitgliedern vermietete Wohnraum ist stark durch Bestandsgebäude geprägt – häufig aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und je nach Gebäudetyp in städtischen Randlagen (Ein- und Zweifamilienhaus) oder in der Nähe der Innenstadt / des Ortskerns (Mehrfamilienhaus beziehungsweise Eigentumswohnung). Die Immobilien werden meist langjährig gehalten, überwiegend selbst verwaltet und im Alleineigentum oder gemeinsam mit dem Ehepartner bewirtschaftet. Zentralheizungen mit Erdgas sind der dominierende Heizstandard, Sanierungen finden vielfach in Teilschritten statt. Trotz steigender Anforderungen und wachsendem Handlungsdruck zeigt sich: Private Vermieter investieren kontinuierlich – jedoch mit Bedacht, begrenzten Ressourcen und klarem Fokus auf Substanzerhalt.

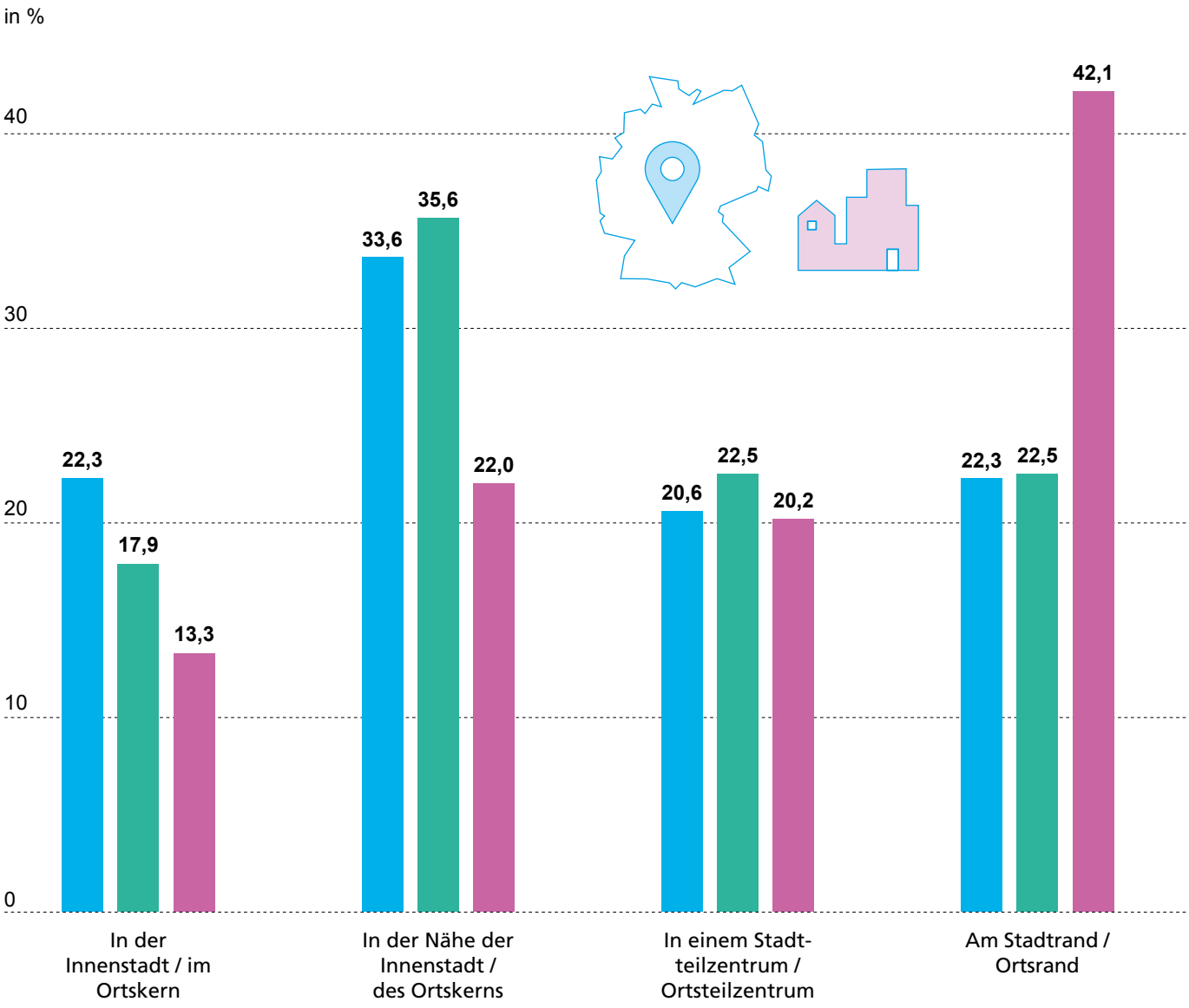
Lage der Immobilie

Mehrfamilienhaus
N = 3.554

Eigentumswohnung
N = 2.444

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 891

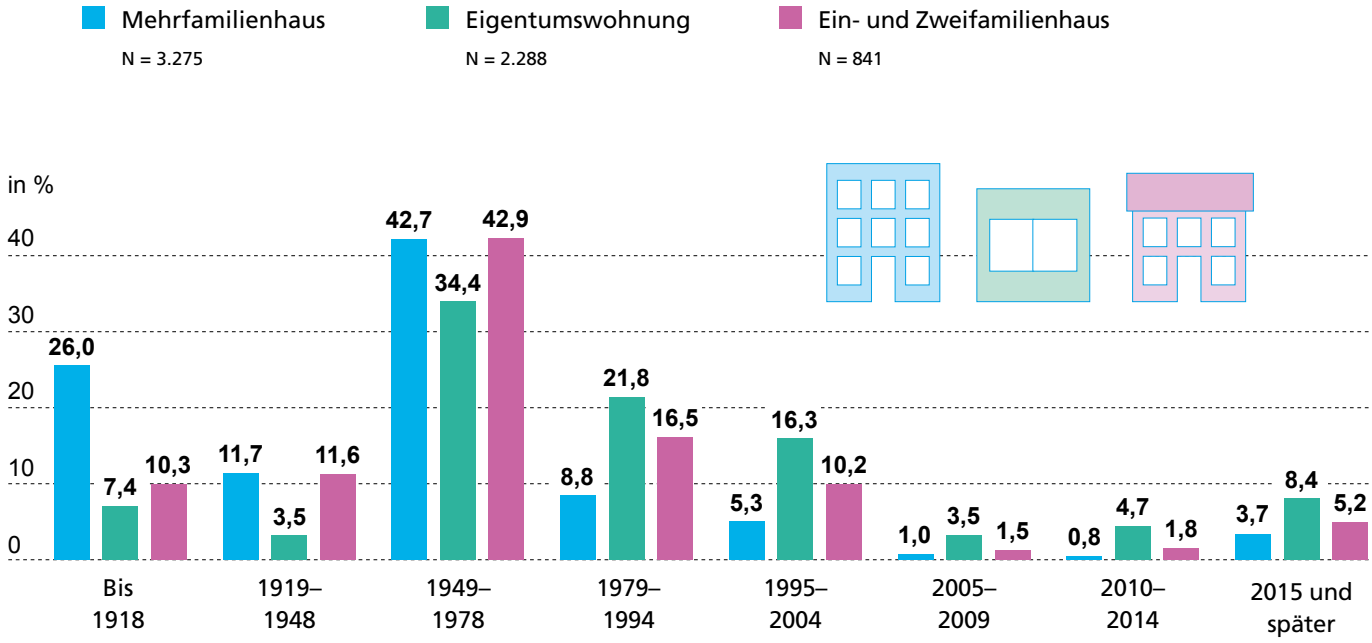
Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

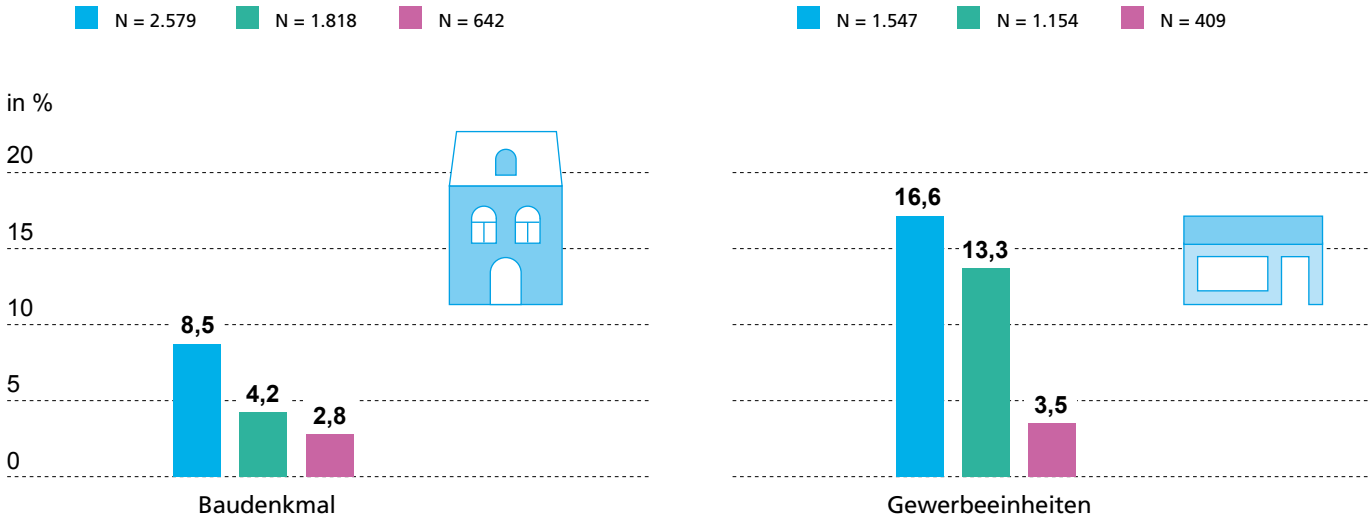
Die Auswertung zeigt deutliche Unterschiede in der Lage vermieteter Immobilien je nach Gebäudetyp. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen befinden sich überwiegend zentral oder zentrumsnah – insgesamt rund drei Viertel liegen in der Innenstadt, in deren Nähe oder in Stadtteilzentren. Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen befinden sich deutlich häufiger am Stadt- oder Ortsrand (42,1 %) und nur selten im Zentrum (13,3 %).

Baualtersklassen



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die vermieteten Immobilien der Haus & Grund-Mitglieder stammen überwiegend aus der Zeit vor 1979. Mehrfamilienhäuser sind besonders häufig vor 1979 gebaut (80,4 %), mit einem hohen Anteil an Altbauten bis 1918 (26,0 %). Auch Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu über 64 % vor 1979 errichtet. Eigentumswohnungen hingegen sind in etwas neueren Immobilien verortet. Zwar stammen auch hier über ein Drittel aus der Nachkriegszeit bis 1978, aber rund 54 % wurden nach 1978 gebaut, insbesondere zwischen 1979 und 2004.
Neuere Baujahre ab 2010 machen in allen Gebäudetypen nur einen kleinen Anteil aus.



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

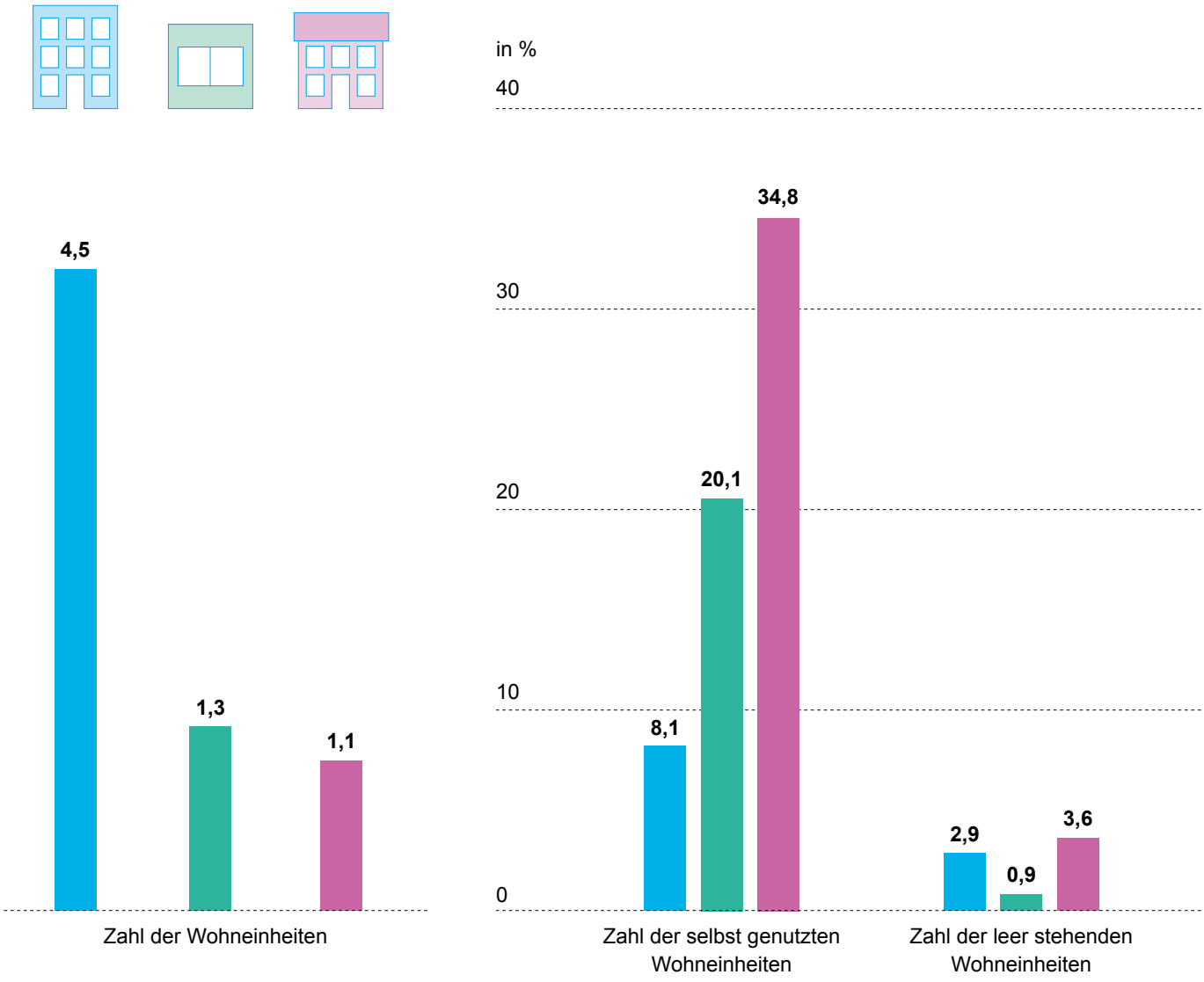
Baudenkmale machen im Bestand vermieteter Immobilien bei Haus & Grund-Mitgliedern einen erkennbaren Anteil aus, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (8,5 %). Bei Eigentumswohnungen liegt der Anteil bei 4,2 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 2,8 %. Laut dem Spartenbericht „Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege“ des Statistischen Bundesamtes (2018) beträgt der Anteil denkmalgeschützter Gebäude bundesweit 2,9 % am Gesamtbestand. Damit wird deutlich, dass private Vermieter überdurchschnittlich oft Verantwortung für den Erhalt denkmalgeschützter Wohngebäude übernehmen.

Wohnungseinheiten

Mehrfamilienhaus
N = 1.498

Eigentumswohnung
N = 1.143

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 397



Nur Einfachnennung möglich

Bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern der Haus & Grund-Mitglieder handelt es sich um kleine Objekte mit durchschnittlich 4,5 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote beträgt hier 2,9 %, und 8,1 % der Wohnungen werden vom Eigentümer selbst genutzt. Bei Eigentumswohnungen liegt der Besitz durchschnittlich bei 1,3 Einheiten pro Wohnobjekt, die Leerstandsquote beträgt nur 0,9 %, während 20,1 % der Wohnungen selbst genutzt werden. In Ein- und Zweifamilienhäusern halten Mitglieder im Schnitt 1,1 Wohneinheiten, mit einer Leerstandsquote von 3,6 % und einem besonders hohen Selbstnutzungsanteil von 34,8 %, der darauf hinweist, dass häufig nicht das gesamte Haus, sondern nur eine Einliegerwohnung im Objekt vermietet wird.

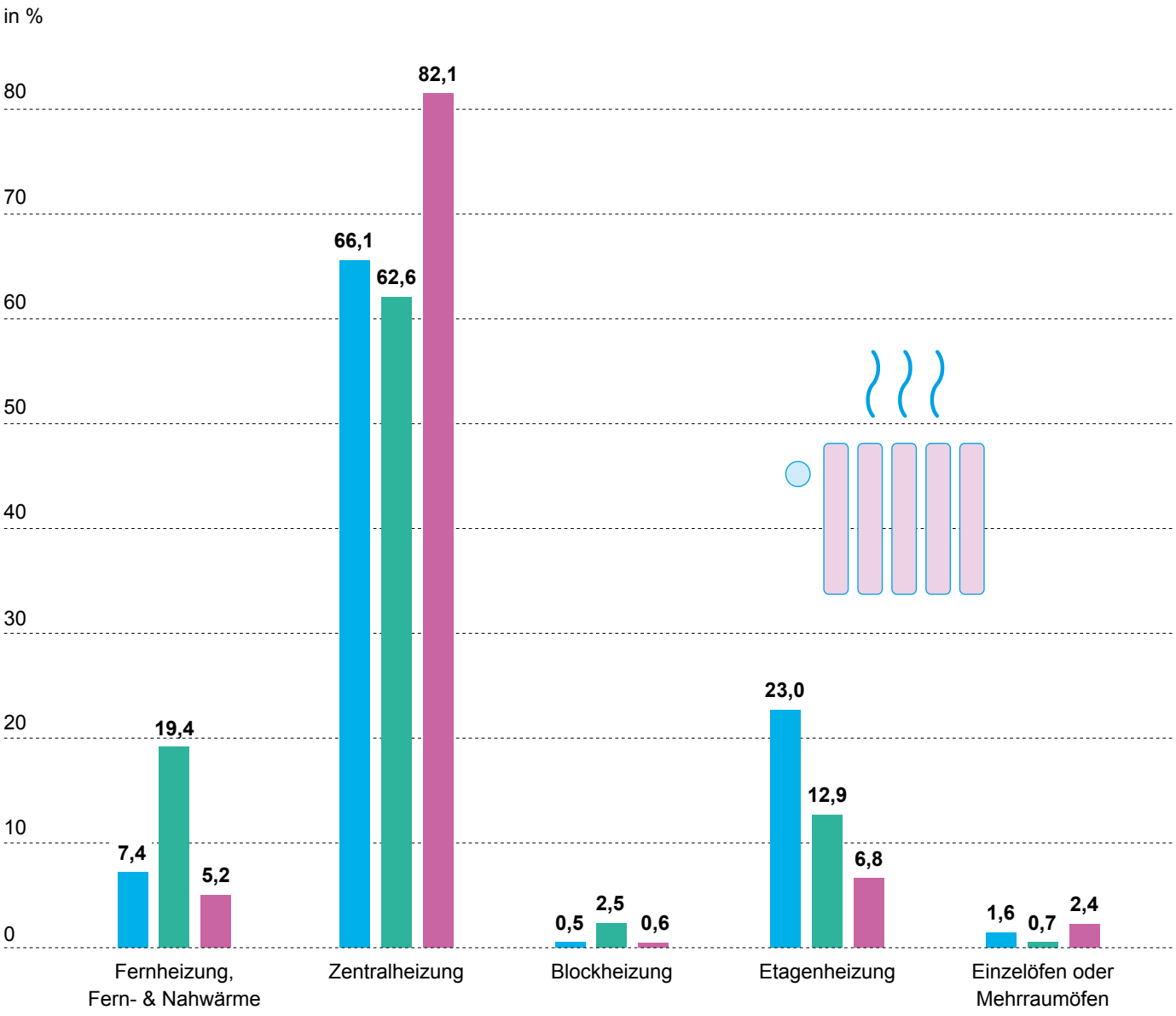
Heizungsart

Mehrfamilienhaus
N = 1.459

Eigentumswohnung
N = 1.091

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 393

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



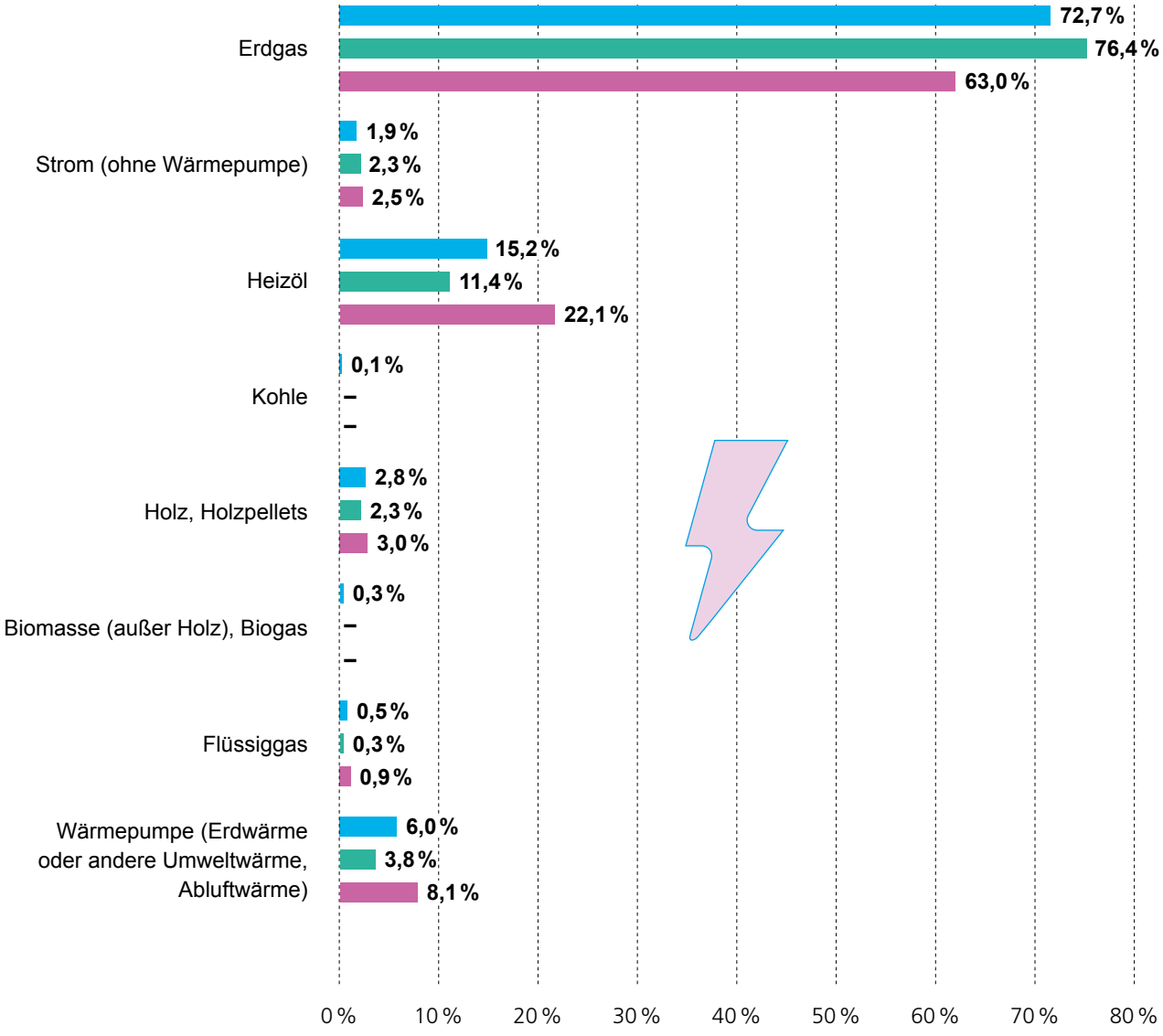
Nur Einfachnennung möglich

Zentralheizungen sind bei allen Gebäudetypen die dominierende Heizform, besonders ausgeprägt in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 82,1 %, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 62,6 % und Mehrfamilienhäusern mit 66,1 %. In Mehrfamilienhäusern ist zudem der Anteil an Etagenheizungen (23,0 %) besonders hoch, während WEG-Einheiten häufiger an Fern- oder Nahwärmenetze angeschlossen sind (19,4 %).

Energieträger

Mehrfamilienhaus N = 1.088
Eigentumswohnung N = 692
Ein- und Zweifamilienhaus N = 287

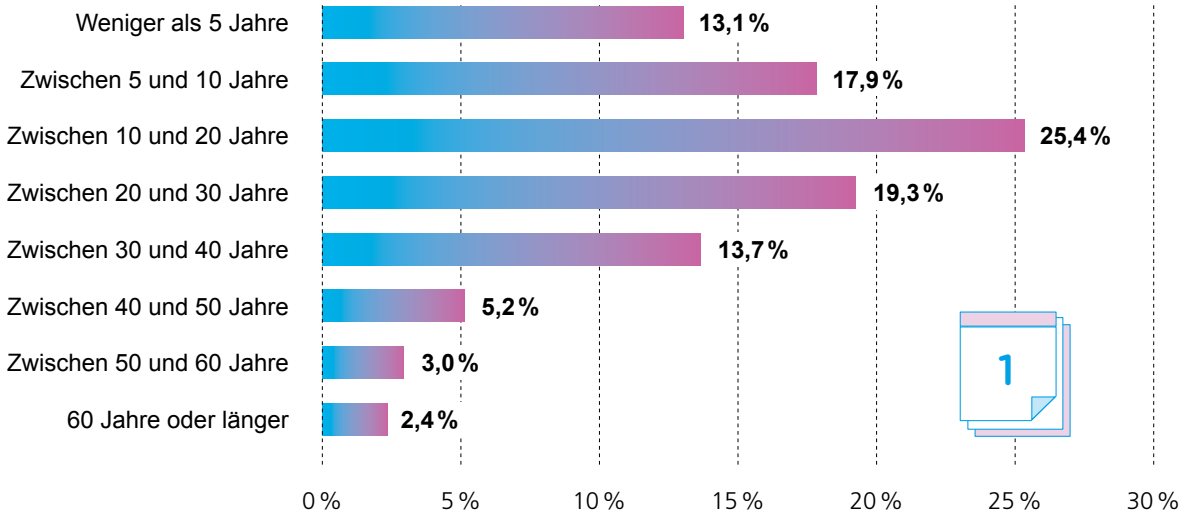
Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.



Nur Einfachnennung möglich

Beim Energieträger dominiert Erdgas über alle Gebäudetypen hinweg deutlich. Heizöl ist dagegen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 22,1 % noch vergleichsweise stark vertreten. Wärmepumpen finden sich am häufigsten in Ein- und Zweifamilienhäusern (8,1 %), gefolgt von Mehrfamilienhäusern (6,0 %) und Eigentumswohnungen (3,8 %) – ihr Anteil ist insgesamt aber noch gering. Strom, Holz und Flüssiggas kommen selten zum Einsatz.

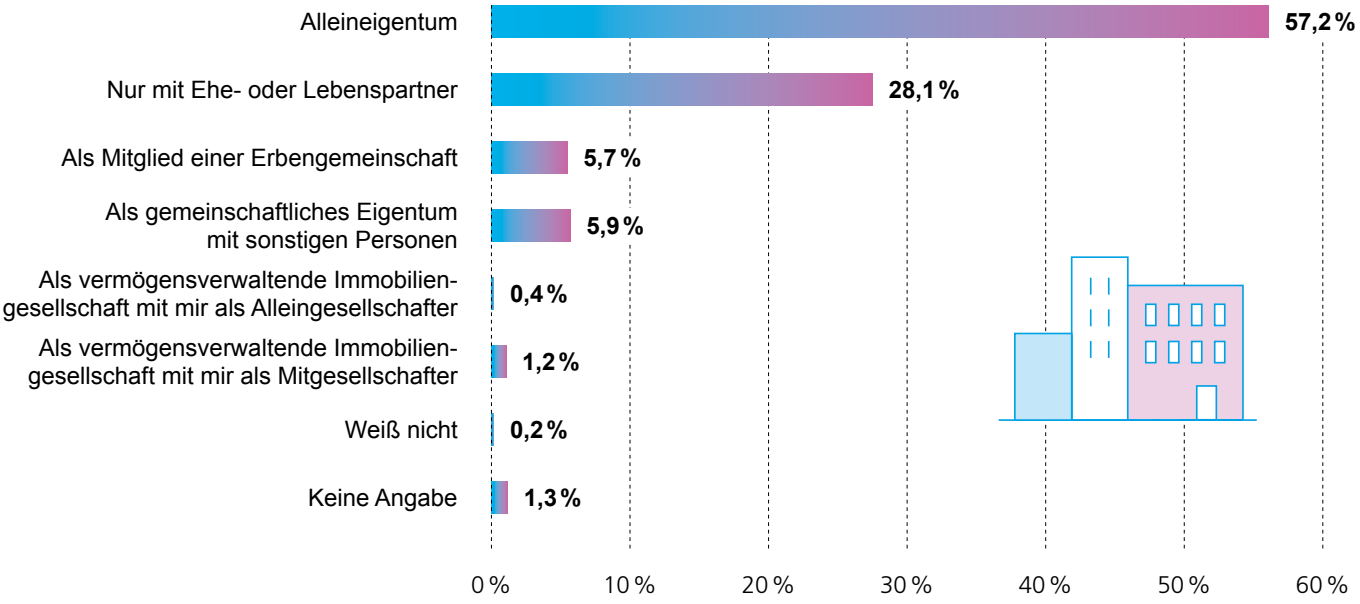
Dauer des Besitzes



N = 4.007 | Nur Einfachnennung möglich

Die Ergebnisse zur Besitzdauer zeigen, dass der Median bei 16 Jahren liegt. Das heißt, dass sich die Hälfte der vermieteten Immobilien seit weniger als 16 Jahren im Besitz der Befragten befinden, die andere Hälfte länger. Ein Viertel der Immobilien (25,4 %) ist seit 10 bis unter 20 Jahren im Eigentum der Befragten, weitere 17,9 % zwischen 5 und 10 Jahren sowie 13,1 % seit weniger als 5 Jahren. Insgesamt zeigt sich, dass der Besitz vermieteter Immobilien meist langfristig ist, aber nicht unbedingt generationenübergreifend.

Eigentumsform



N = 5.150 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder hält ihre vermietete Immobilie im Alleineigentum (57,2 %) oder gemeinsam mit dem Ehe- beziehungsweise Lebenspartner (28,1 %). Nur eine kleinere Gruppe ist Teil einer Erbengemeinschaft (5,7 %) oder besitzt das Objekt im Rahmen einer sonstigen Eigentümergemeinschaft (5,9 %). Eigentum über vermögensverwaltende Immobiliengesellschaften bildet mit 1,6 % die Ausnahme.

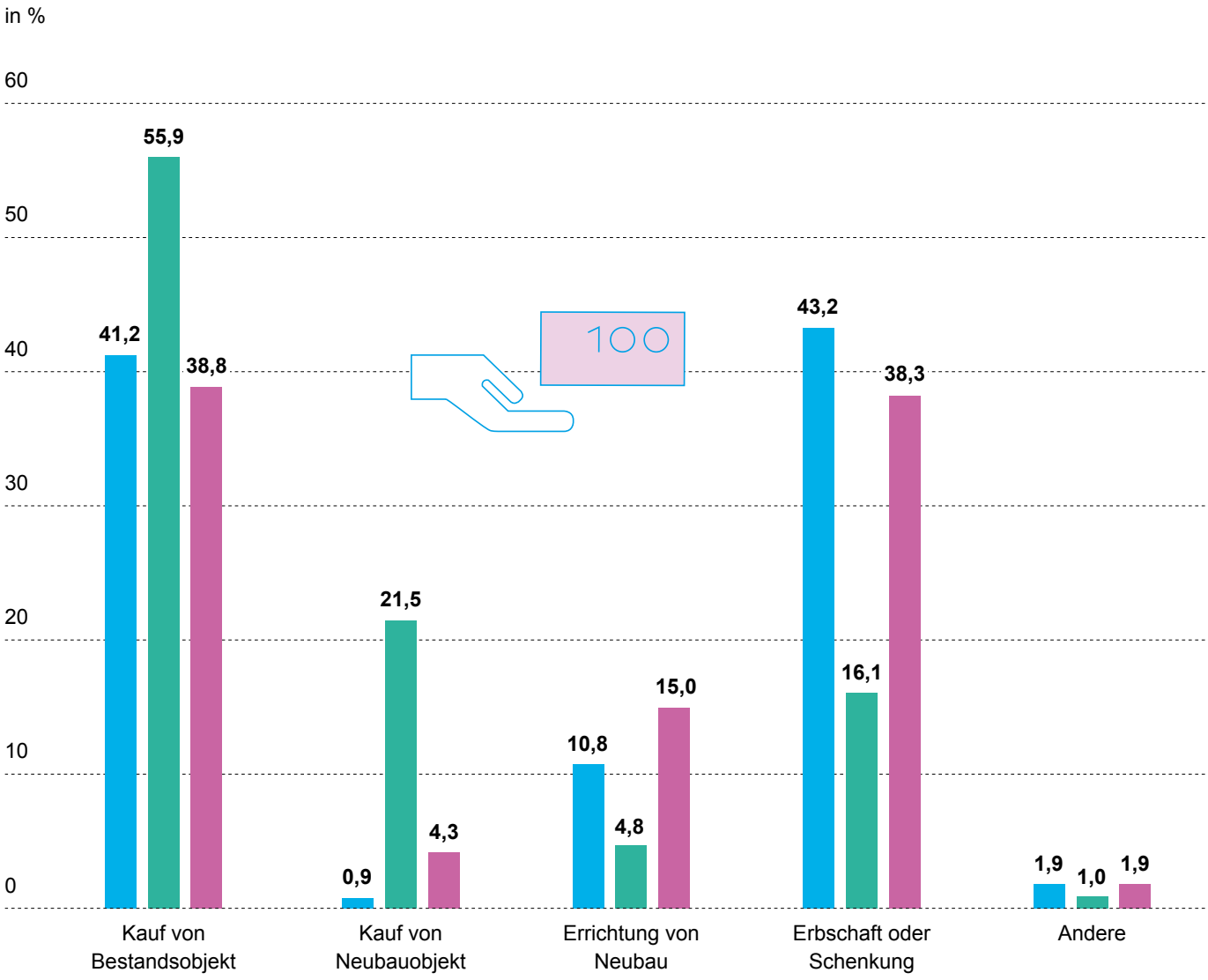
Erwerbsform

Mehrfamilienhaus
N = 1.905

Eigentumswohnung
N = 1.428

Ein- und Zweifamilienhaus
N=504

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 möglich

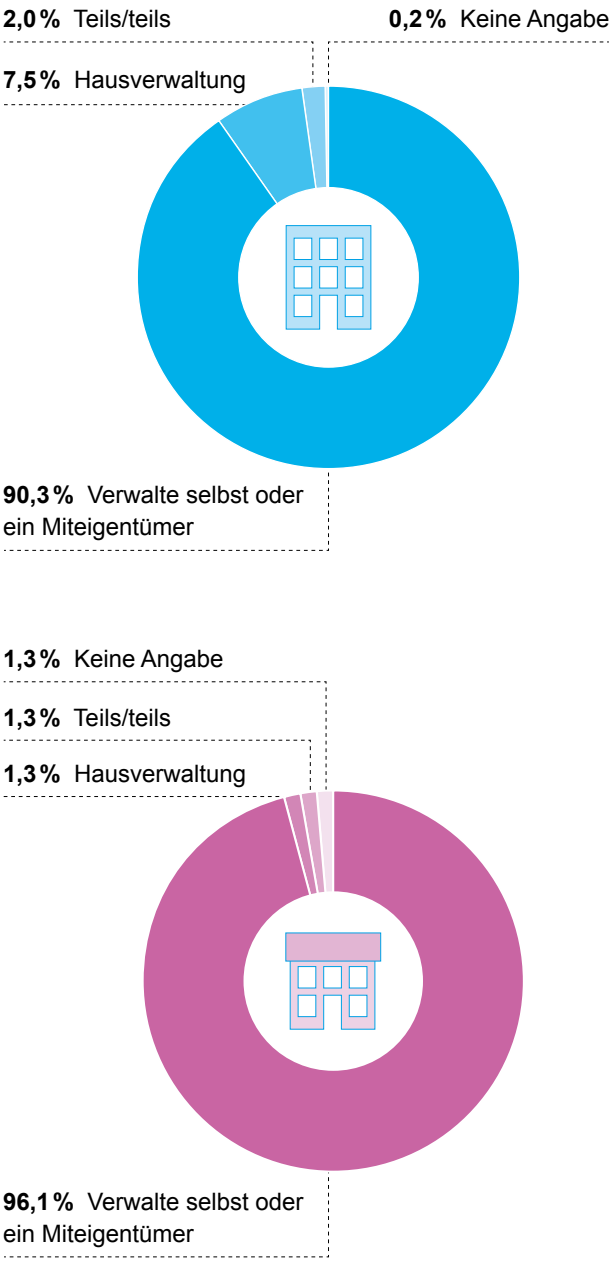
Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder ihre vermietete Immobilie investiv am Markt erworben hat – Erbschaften spielen dabei zwar eine Rolle, stehen aber nicht an erster Stelle. Der häufigste Erwerbsweg insgesamt ist der Kauf von Bestandsobjekten, besonders bei Eigentumswohnungen (55,9 %) sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (38,8 %). Anders stellt sich die Situation bei Mehrfamilienhäusern dar. Hier ist die Erbschaft mit 43,2 % der häufigste Erwerbsweg, während der Kauf mit 41,2 % knapp dahinter liegt. Das deutet darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser heute nur noch selten von privaten Vermietern gekauft werden. Grund dafür dürften die hohen Anschaffungskosten, die zunehmenden regulatorischen Anforderungen und das wirtschaftliche Risiko sein. Viele private Vermieter scheinen daher auf den Erwerb einzelner Eigentumswohnungen auszuweichen.

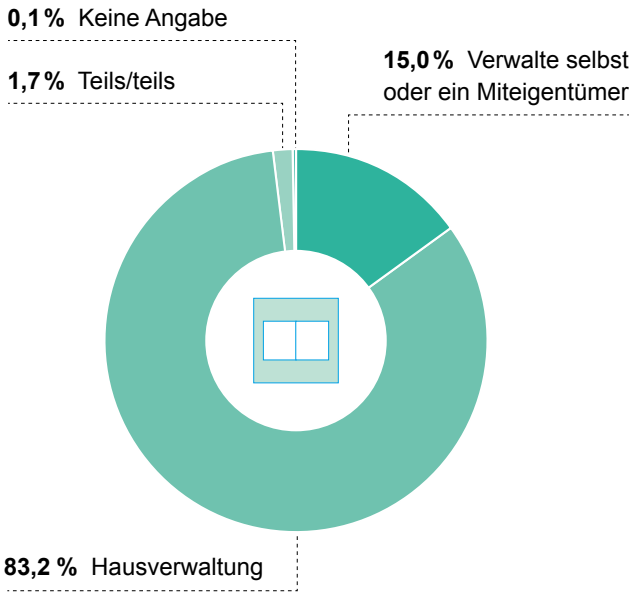
Art der Verwaltung

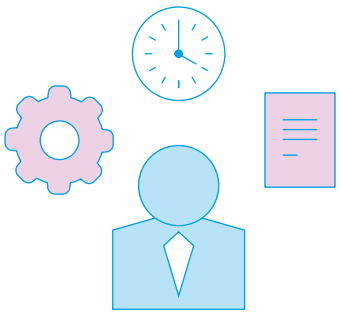
Mehrfamilienhaus
N = 1.772

Eigentumswohnung
N = 1.330

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 473







Nur Einfachnennung möglich

Private Vermieter übernehmen in der Regel selbst die Verwaltung ihrer Objekte. Die deutlich höhere Verwaltungsquote bei Eigentumswohnungen erklärt sich aus den rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes und der typischen Struktur gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Ergebnisse zur Art der Verwaltung zeigen klare Unterschiede zwischen den Gebäudetypen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern verwalten 96,1 % der Eigentümer ihre Immobilie selbst oder gemeinsam mit einem Miteigentümer, ebenso wie 90,3 % bei Mehrfamilienhäusern. Bei Eigentumswohnungen hingegen ist die professionelle Hausverwaltung der Regelfall – 83,2 % geben an, eine externe Verwaltung zu nutzen. Nur 15,0 % verwalten ihre WEG-Einheit selbst oder über einen Miteigentümer.

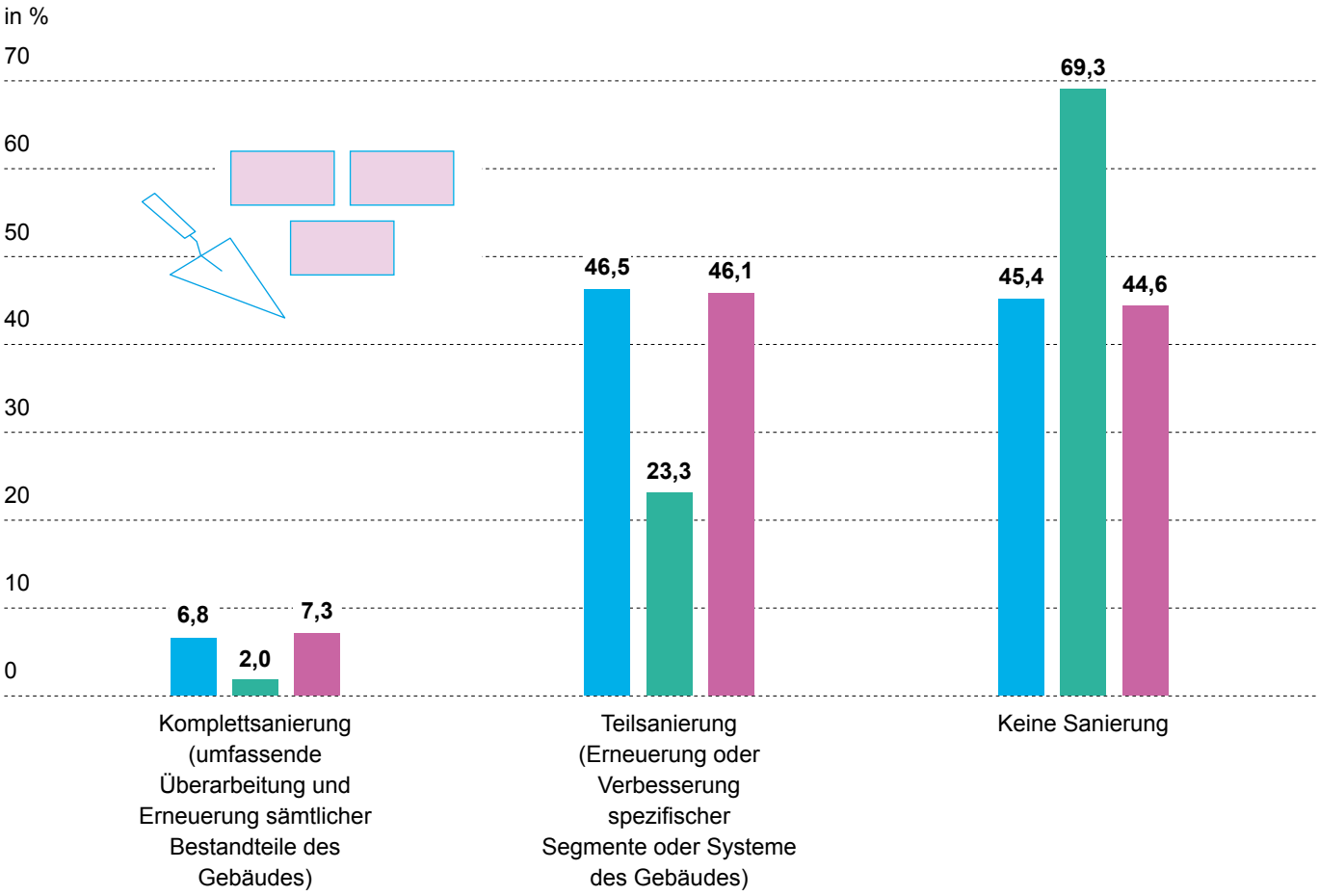
Sanierung

Mehrfamilienhaus
N = 1.437

Eigentumswohnung
N = 1.076

Ein- und Zweifamilienhaus
N = 383

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

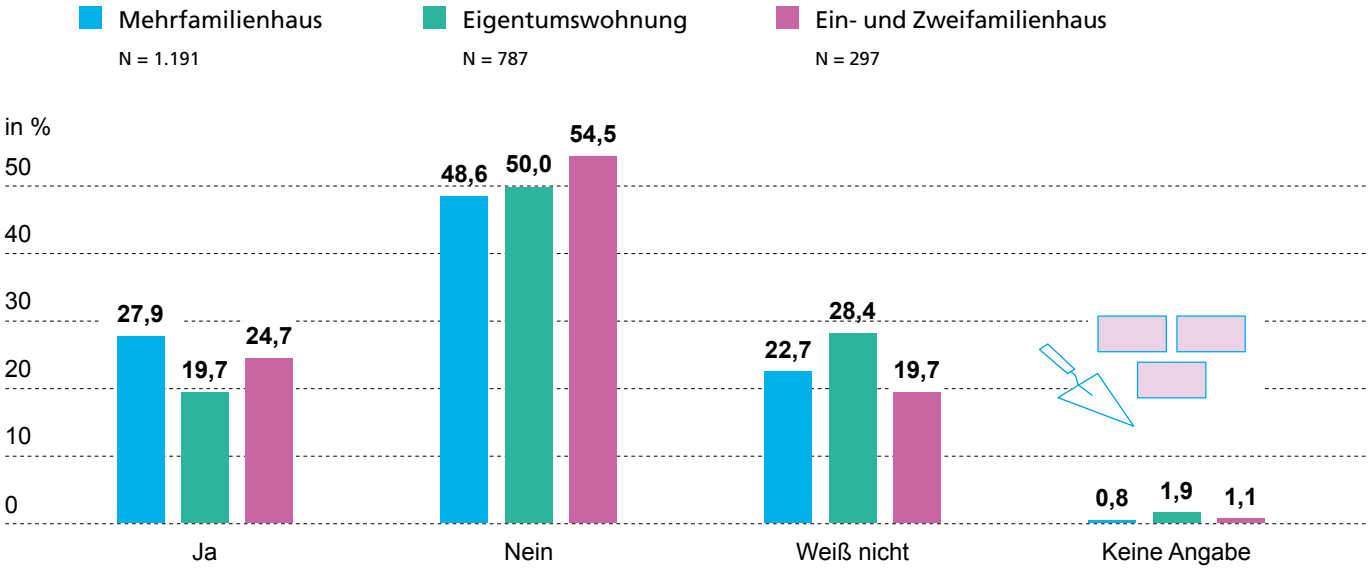


Nur Einfachnennung möglich

Teilsanierungen sind die mit Abstand häufigste Form der Modernisierung im Bestand privater Vermieter. In 46,5 % der Mehrfamilienhäuser und 46,1 % der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gezielte Maßnahmen zur Erneuerung oder Verbesserung einzelner Gebäudebereiche vorgenommen. Auch bei Eigentumswohnungen fanden immerhin in 23,3 % der Fälle solche Teilsanierungen statt. Diese Zahlen verdeutlichen, dass private Eigentümer regelmäßig in den Erhalt und die Verbesserung ihrer Immobilien investieren, auch wenn umfassende Maßnahmen nicht immer möglich sind.

Komplettsanierungen bleiben hingegen die Ausnahme. Nur 6,8 % der Mehrfamilienhäuser, 7,3 % der Ein- und Zweifamilienhäuser und lediglich 2,0 % der Eigentumswohnungen wurden vollständig modernisiert. Das liegt unter anderem an den praktischen und wirtschaftlichen Hürden, die insbesondere bei Mehrfamilienhäusern bestehen. Eine umfassende Sanierung erfordert häufig, dass das gesamte Gebäude vorübergehend leer steht – etwas, das private Vermieter kaum umsetzen können, da sie ihren Mietern keine Ausweichwohnungen anbieten und nicht auf die laufenden Mieteinnahmen verzichten können. Große Wohnungsunternehmen verfügen hier über deutlich mehr Ressourcen und Spielräume. Besonders auffällig ist zudem der hohe Anteil nicht sanierter Eigentumswohnungen (69,3 %), was darauf hinweist, dass einzelne Eigentümer in Wohnungseigentümergemeinschaften oft nur begrenzten Einfluss auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen haben. Offen bleibt: Wird die Sanierung nur abgefragt, wenn diese notwendig ist? Bei den Eigentumswohnungen ist der Anteil der neueren Wohnungen höher, vielleicht auch daher weniger Sanierungen?

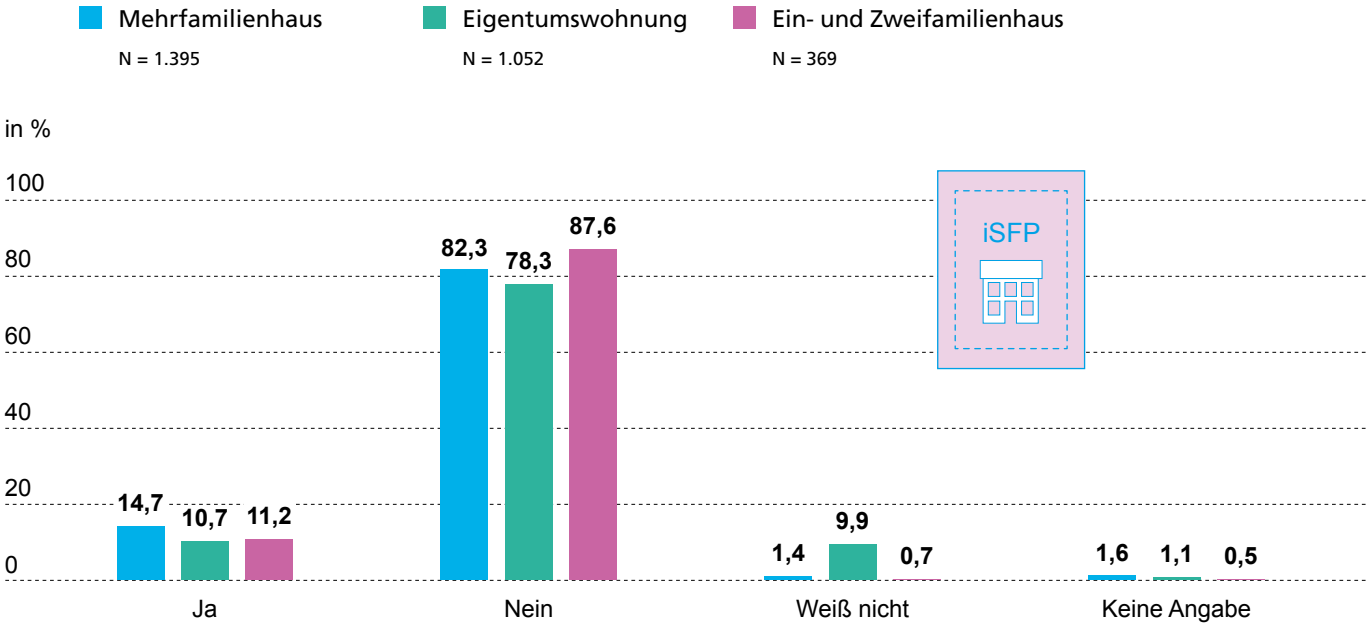
Sanierung geplant, wenn nicht komplettsaniert und vor 2000 erbaut



Nur Einfachnennung möglich

Bei Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 errichtet und noch nicht komplettsaniert wurden, zeigt sich eine zurückhaltende Sanierungsbereitschaft. Nur rund ein Viertel der Eigentümer plant eine Sanierung – 27,9 % bei Mehrfamilienhäusern, 24,7 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 19,7 % bei Eigentumswohnungen.

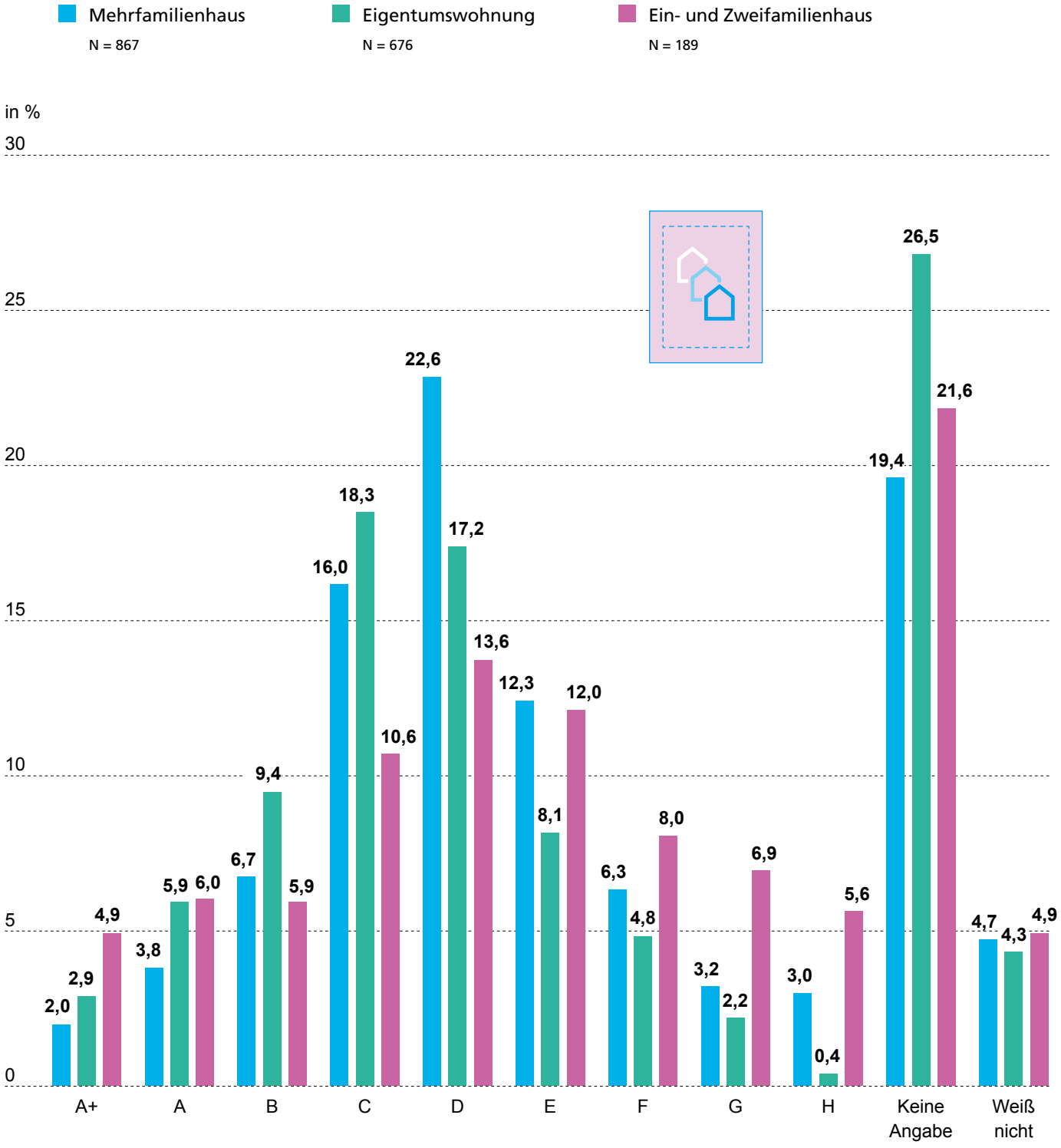
Individueller Sanierungsfahrplan vorhanden



Nur Einfachnennung möglich

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist bei privaten Vermietern bislang kaum verbreitet. Nur bei 14,7 % der Mehrfamilienhäuser, 11,2 % der Ein- und Zweifamilienhäuser und 10,7 % der Eigentumswohnungen liegt ein iSFP vor.

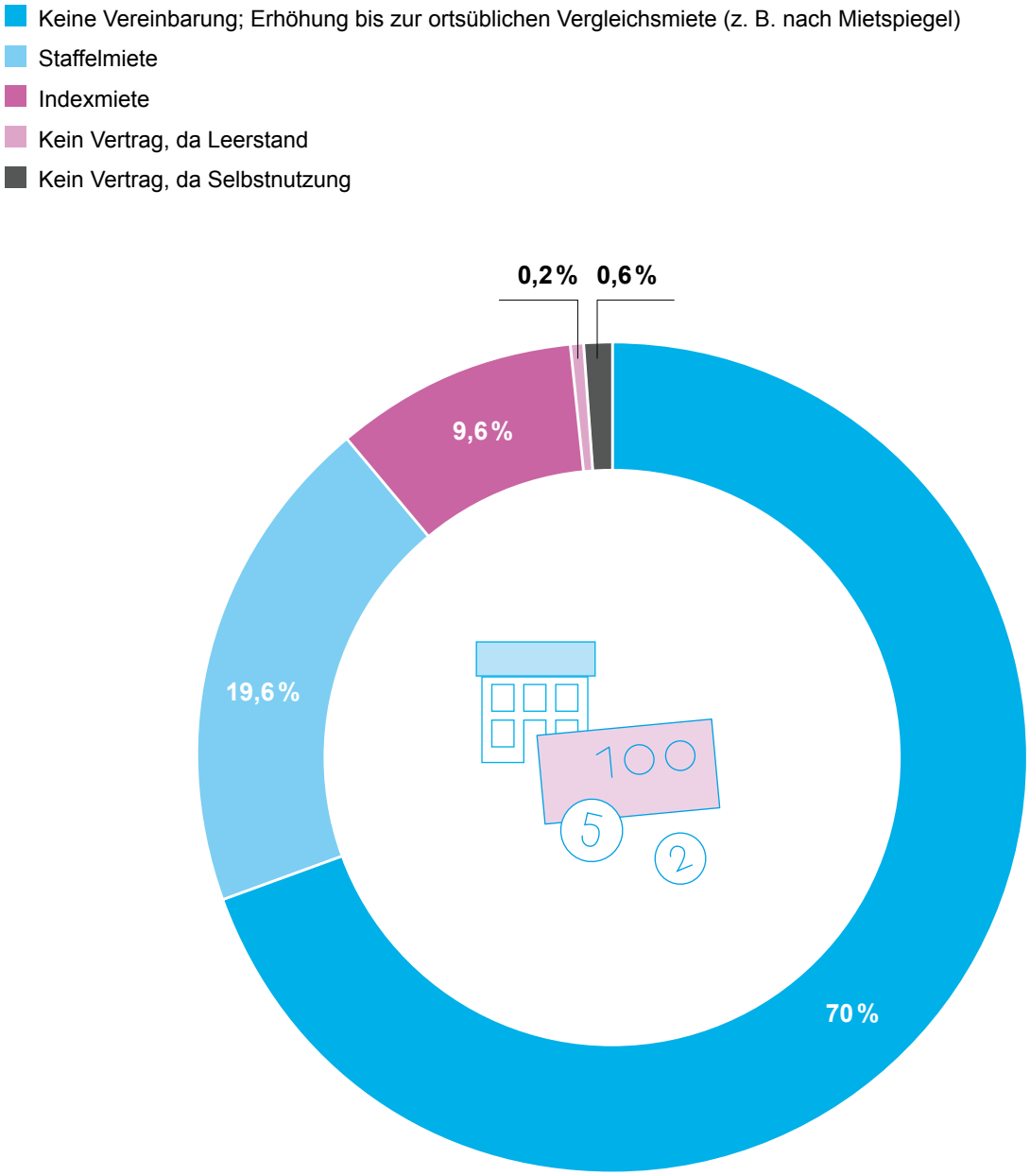
Energieeffizienzklasse



Nur Einfachnennung möglich

Die Verteilung der Energieeffizienzklassen zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Gebäudetypen. Eigentümergemeinschaften (WEG) geben am häufigsten hohe Effizienzklassen A+ bis C an (rund 36,5 %), gefolgt von Mehrfamilienhäusern (MFH) mit 28,5 und Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) mit etwa 27 %. Gleichzeitig ist der Anteil schlechter Klassen G und H bei EFH/ZFH (12,5 %) deutlich höher als bei MFH (6,2 %) und WEG (2,6 %).

Mieterhöhungsmöglichkeit



N = 9.117 | Nur Einfachnennung möglich

Die Auswertung der Mieterhöhungsmöglichkeiten zeigt, dass in der großen Mehrheit der Mietverträge (70,0 %) keine besondere Vereinbarung zur Mieterhöhung getroffen wurde.

Staffelmietverträge wurden bei 19,6 % der Mietwohnungen abgeschlossen. Indexmietverträge, bei denen sich die Miete an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientiert, kommen seltener vor (9,6 %). Nur wenige Objekte stehen leer (0,2 %) oder werden selbst genutzt (0,6 %), sodass kein Mietvertrag vorliegt.

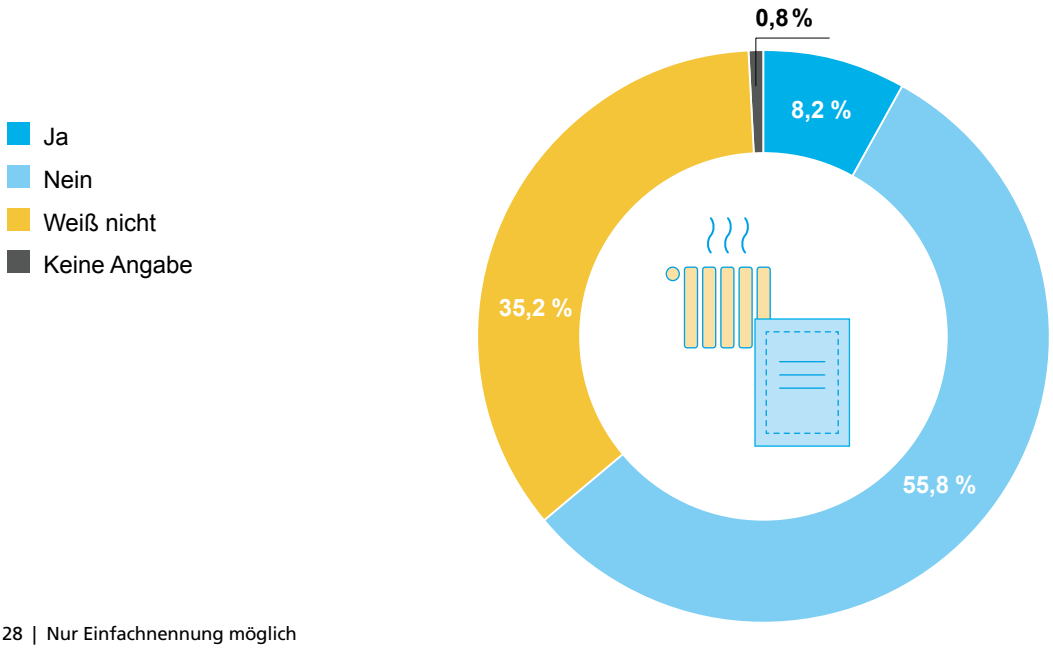
TEIL 3

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Kommunale Wärmeplanung – schon ein Thema für private Vermieter?

Die kommunale Wärmeplanung ist ein politisch gesetzter Impuls – doch in der Praxis wirkt sie bislang kaum in den Gebäudebestand privater Vermieter hinein. Nur gut 8 % geben an, dass es in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung gibt. Bei fast zwei Dritteln der Befragten hatte diese bislang keinerlei Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Wo Maßnahmen ergriffen wurden, dominieren weiterhin klassische Lösungen wie der Einbau neuer Gasheizungen. Der Wandel hin zu erneuerbaren Heizsystemen verläuft – trotz politischer Zielsetzung – bisher verhalten.

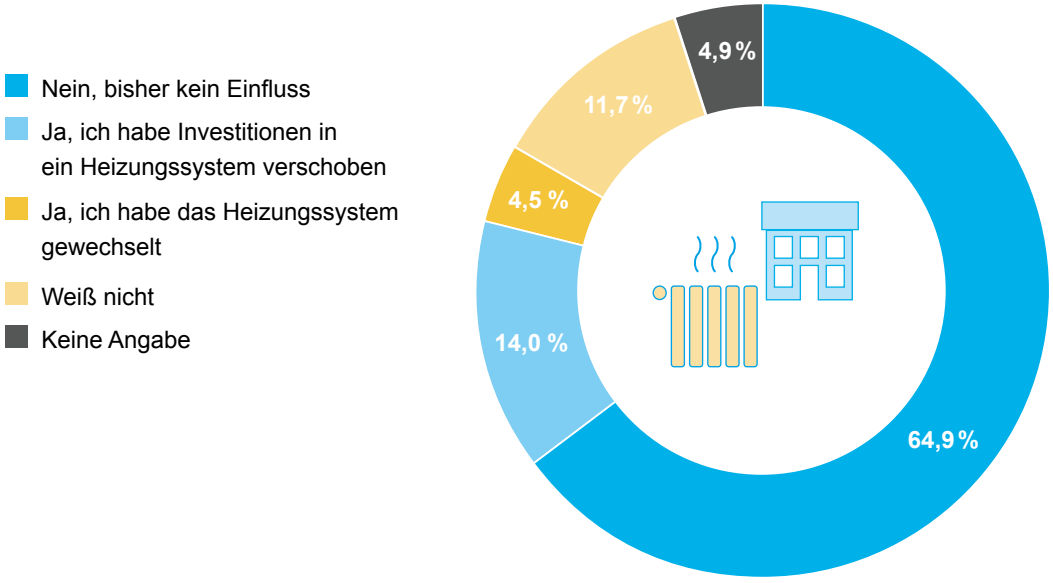
Liegt Wärmeplanung vor?



N = 7.128 | Nur Einfachnennung möglich

Die Sonderauswertung zur kommunalen Wärmeplanung zeigt, dass dieses Instrument bei privaten Immobilieneigentümern bislang nur vereinzelt angekommen ist. Lediglich 8,2 % der Befragten gaben an, dass in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung vorliegt, während 55,8 % dies verneinen und 35,2 % gar nicht wissen, ob eine solche Planung existiert. Dies deutet auf einen erheblichen Informations- und Kommunikationsrückstand hin, der einer wirksamen Umsetzung im Wege stehen dürfte.

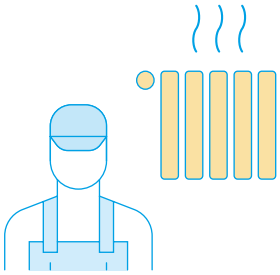
Hat die kommunale Wärmeplanung einen Effekt auf eigene Investitionen?

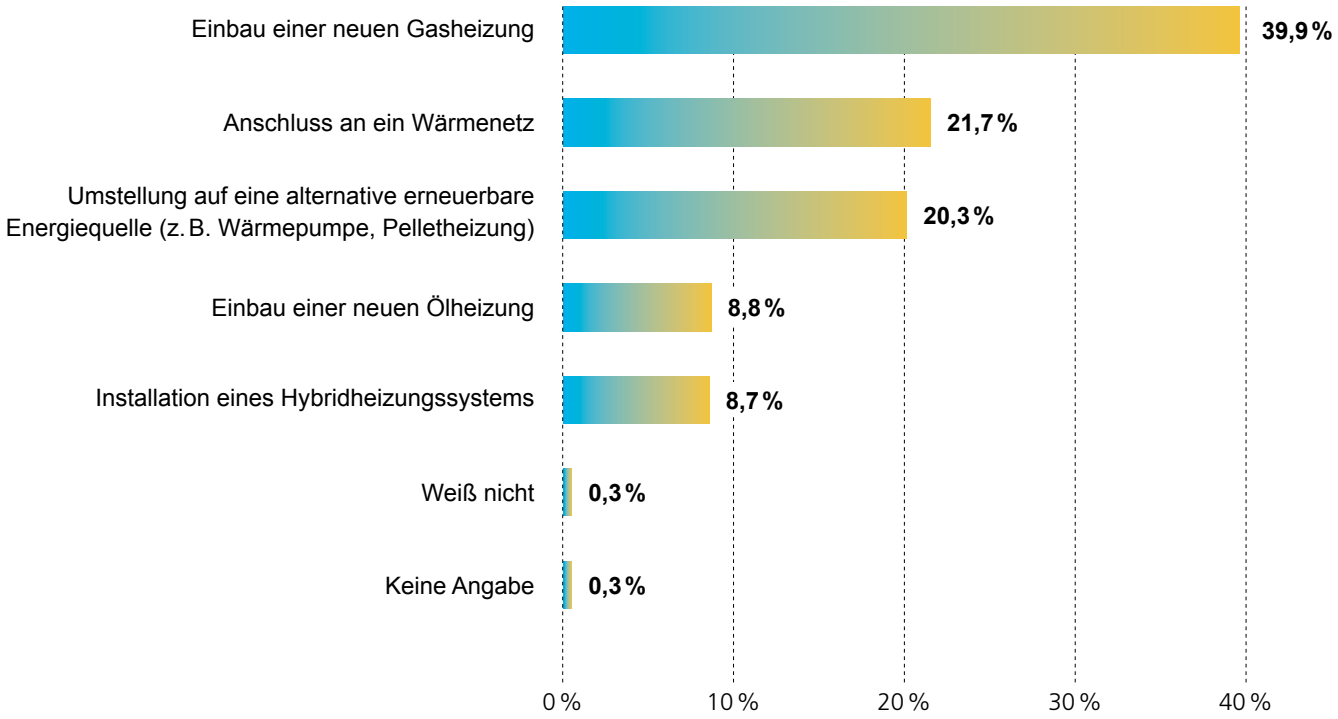


N = 7.114 | Nur Einfachnennung möglich

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wärmeplanung durchaus erste Auswirkungen hat. 14,0 % der Eigentümer haben Investitionen in ein neues Heizungssystem aufgrund der Wärmeplanung gezielt verschoben, weitere 4,5 % haben bereits konkret ihr Heizungssystem gewechselt. Die große Mehrheit von 64,9 % berichtet jedoch bislang von keinerlei Einfluss auf eigene Investitionen.

Welche Maßnahmen wurden ergriffen?





N = 312 | Nur Einfachnennung möglich

Bei denjenigen, die aufgrund der Wärmeplanung bereits Maßnahmen umgesetzt haben, zeigt sich ein sehr differenziertes Bild der technischen Lösungen: 39,9 % entschieden sich für den Einbau einer neuen Gasheizung, 21,7 % schlossen ihre Immobilie an ein Wärmenetz an, 20,3 % stellten auf erneuerbare Energien wie Wärmepumpe oder Pelletheizung um, 8,8 % installierten eine neue Ölheizung, und 8,7 % setzten auf hybride Heizsysteme.

Insgesamt wird deutlich, dass die kommunale Wärmeplanung bislang nur begrenzt Orientierung bietet. Während ein Teil der Eigentümer bereits reagiert oder Investitionen aufschiebt, fehlt es der Mehrheit an belastbaren Informationen und klaren Perspektiven. Um Planungssicherheit zu schaffen und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme zu fördern, ist eine gezielte und frühzeitige Einbindung privater Eigentümer in die kommunale Wärmeplanung unerlässlich.

Erhebungsmethodik und Durchführung

Die Vermieterbefragung 2025 wurde von Haus & Grund Deutschland als Online-Erhebung eigenständig durchgeführt. Insgesamt nahmen über 9.000 Mitglieder teil. Die statistische Datenbereinigung und Gewichtung erfolgte im Anschluss durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft. Ziel war es, Verzerrungen zu korrigieren und eine möglichst realitätsnahe Abbildung der Mitgliederstruktur sicherzustellen. Die Ergebnisse sind damit repräsentativ für die Haus & Grund-Mitgliedschaft – eine zentrale Gruppe innerhalb des privaten Vermietungsmarktes in Deutschland.

WohnKlima Panel

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.

Humboldt-Universität zu Berlin

PIK Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung

Gefördert durch:

Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 945.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 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
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de