



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

The background features a light blue silhouette of a map of Germany. Overlaid on this are several white speech bubbles containing icons: a plug, three dots, a thumbs up, a battery with a sun, and a barcode. In the center, two stylized human figures (a man and a woman) are holding a large sign that says 'Haus & Grund'. The scene is set against a backdrop of simple line-art houses and trees.

Vermieterbefragung 2025

Pressekonferenz am 23.07.2025

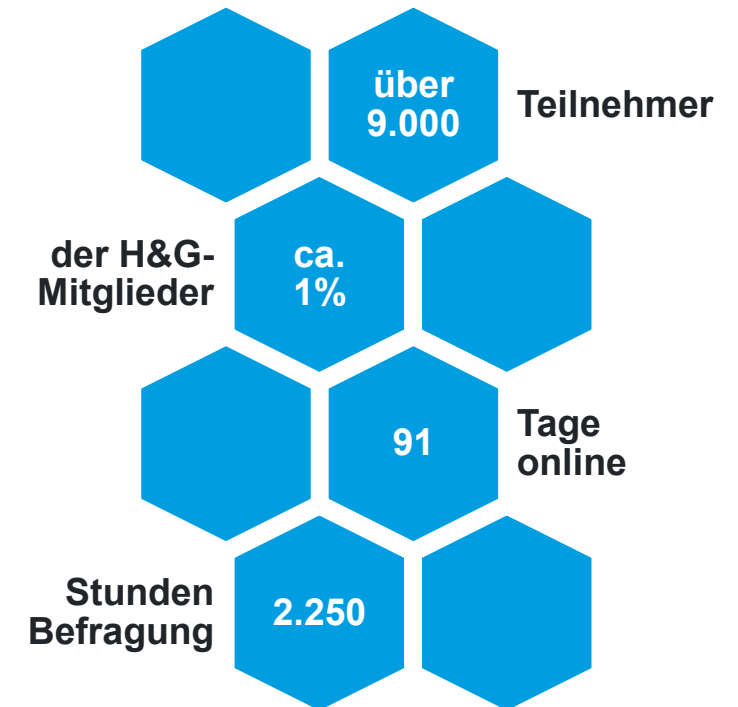
Die Vermieterbefragung 2025 wurde als Online-erhebung erstmals eigenständig durchgeführt.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Über die 840 Haus & Grund-Vereine in den 21 Landesverbänden wurden 945.000 Haus & Grund-Mitglieder zur Teilnahme aufgerufen.
- Insgesamt nahmen über 9.000 Mitglieder teil.

- In Zusammenarbeit mit **CIMA.**
- Die statistische Datenbereinigung und Gewichtung erfolgte im Anschluss durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft.
- Ziel: Verzerrungen korrigieren und möglichst realitätsnahe Abbildung der Mitgliederstruktur sicherzustellen.
- Die Ergebnisse sind damit repräsentativ für die Haus & Grund-Mitgliedschaft – eine zentrale Gruppe innerhalb der ca. 5,2 Mio. vermietenden Privatpersonen in Deutschland.



Die Befragung trifft Aussagen sowohl über die Vermieter als Person als auch über ihre Immobilien.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Unsere Befragung wurde so angelegt, dass repräsentative Aussagen sowohl über die Eigentümer als Person als auch über deren vermietete Immobilien möglich sind.
- Letztere setzen sich aus Mehrfamilienhäusern, vermieteten Eigentumswohnungen sowie vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Personenbezogene Angaben

- Soziodemografische Merkmale
- Gebäudebestand
- Mieten & Einnahmen
- Investitionen & Konflikte

Gebäudespezifische Angaben

- Gebäudemerkmale
- Energie- und Wärmeversorgung
- Sanierung & Energieeffizienz
- Erwerb & Verwaltung
- Versicherung

Kommunale Wärmeplanung

- Verfügbarkeit & deren Effekte



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bürger dominieren den Mietmarkt

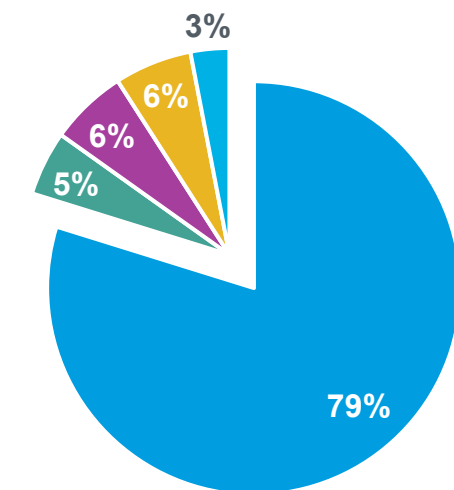
Private sind der größte Anbieter von Mietwohnraum, tragen Verantwortung für breite Versorgung, Altbaubestand und Sanierung

Warum aber private Vermieter befragen? Weil private Vermieter den deutschen Mietmarkt dominieren.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Anteil Wohnungen nach Eigentümerschaft

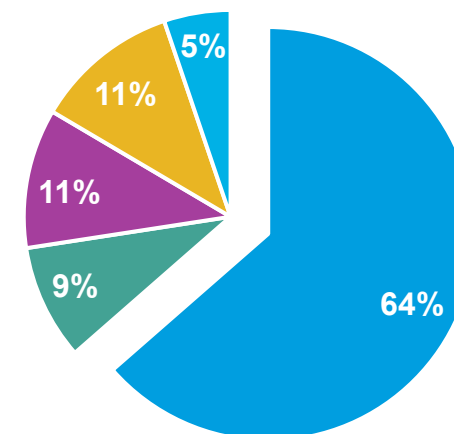


- Privatpersonen
- Wohnungsgenossenschaft
- kommunales Unternehmen
- Privates Unternehmen
- Andere

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Zensus 2022

- Private Eigentümer besitzen die weit überwiegende Mehrheit aller Wohnungen.
- Sie bilden die größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt
 - mit fast zwei Drittel des Mietwohnungsbestandes in Deutschland
 - im Eigentum von ca. 5,2 Millionen Privatpersonen.

Anteil Mietwohnungen nach Eigentümerschaft



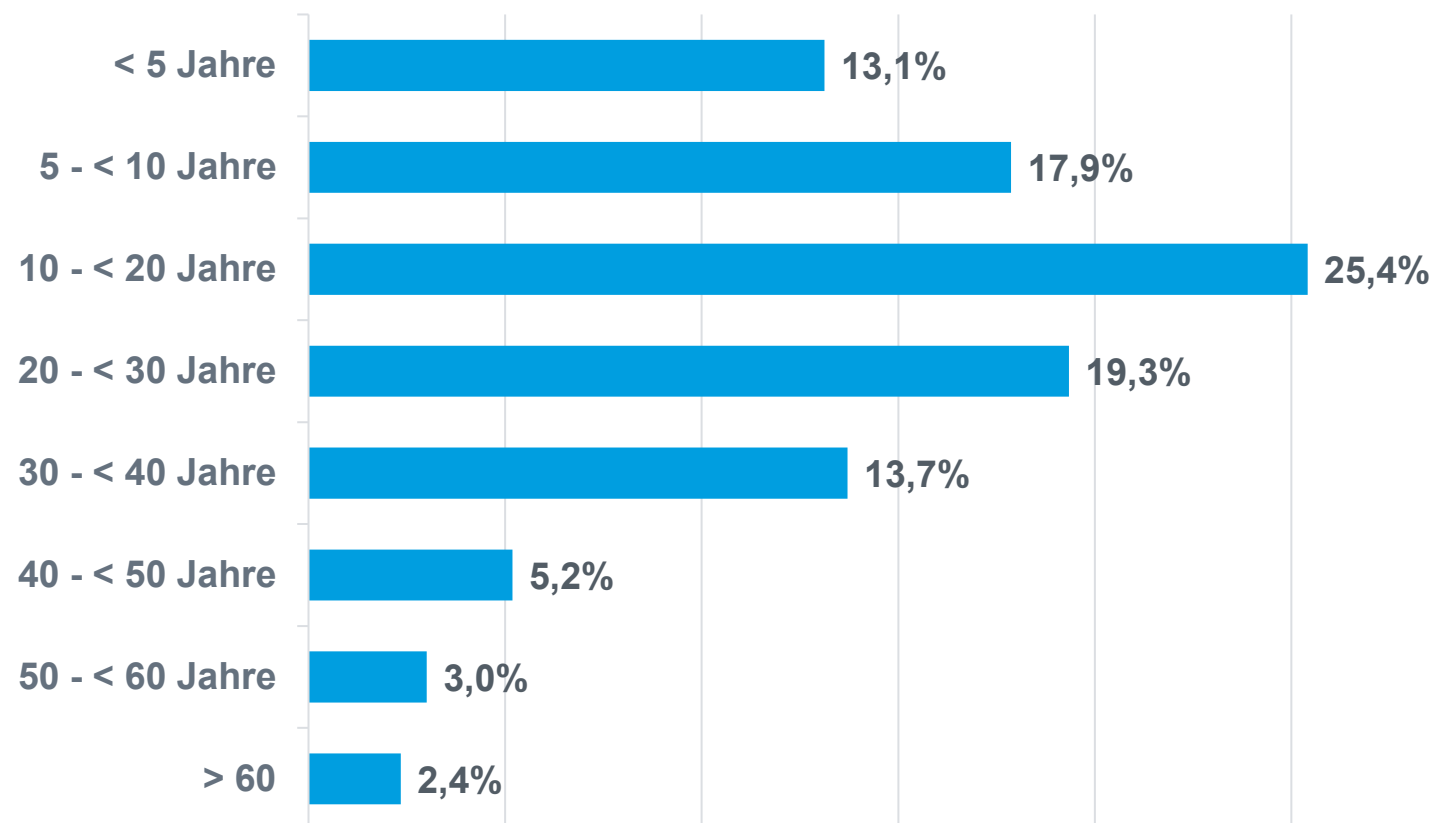
- Privatpersonen
- Wohnungsgenossenschaft
- kommunales Unternehmen
- Privates Unternehmen
- Andere

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Zensus 2022

Privatpersonen dominieren, weil sie als langfristige Bestandhalter und nicht als Spekulanten auftreten.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Dauer des Besitzes

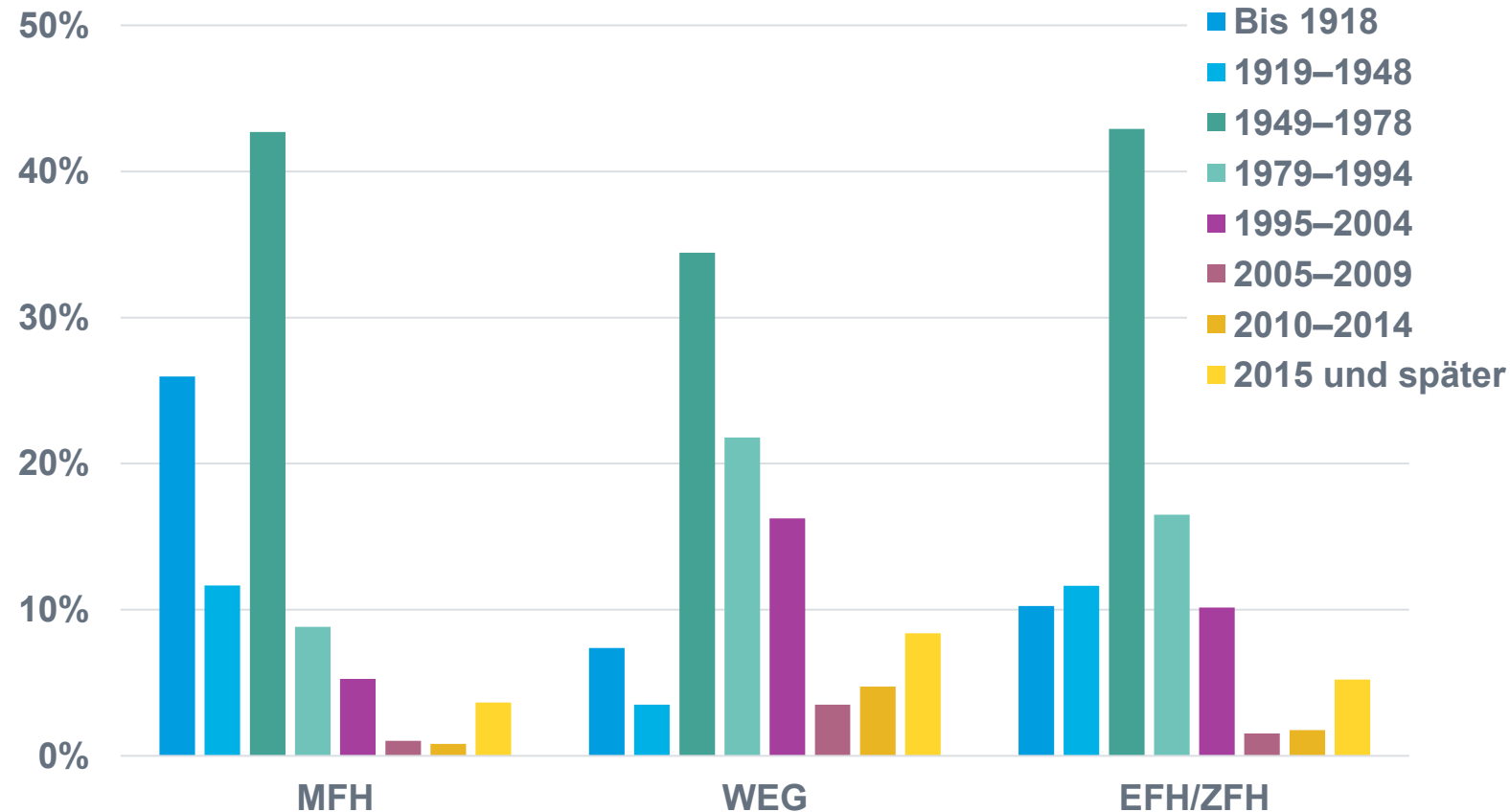
- Ein Viertel der Immobilien (25,4 %) ist seit 10 bis unter 20 Jahren im Eigentum der Befragten, weitere 17,9 Prozent zwischen 5 und 10 Jahren, und 13,1 Prozent seit weniger als 5 Jahren.
- Insgesamt zeigt sich, dass der Besitz vermieteter Immobilien meist langfristig ist.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=4.007

Viele vermietete Immobilien stammen von vor 1979 – das bedeutet Verantwortung.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Baualtersklassen nach Gebäudetyp

- 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 Prozent vor 1979 errichtet.
- Eigentumswohnungen sind in neueren Immobilien verortet. Rund 54 Prozent wurden nach 1978 gebaut, insbesondere zwischen 1979 und 2004.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | MFH n=3.275 | WEG n=2.228 | EFH/ZFH n=841



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Die Struktur privater Vermieter ist kleinteilig.

Die meisten Haus & Grund-Mitglieder vermieten ein bis fünf Wohnungen, sind nicht unternehmerisch organisiert, handeln vorsichtig.

Der typische Haus & Grund-Vermieter ist aber kein professioneller Investor – die Mehrheit vermietet nur ein bis fünf Wohnungen.



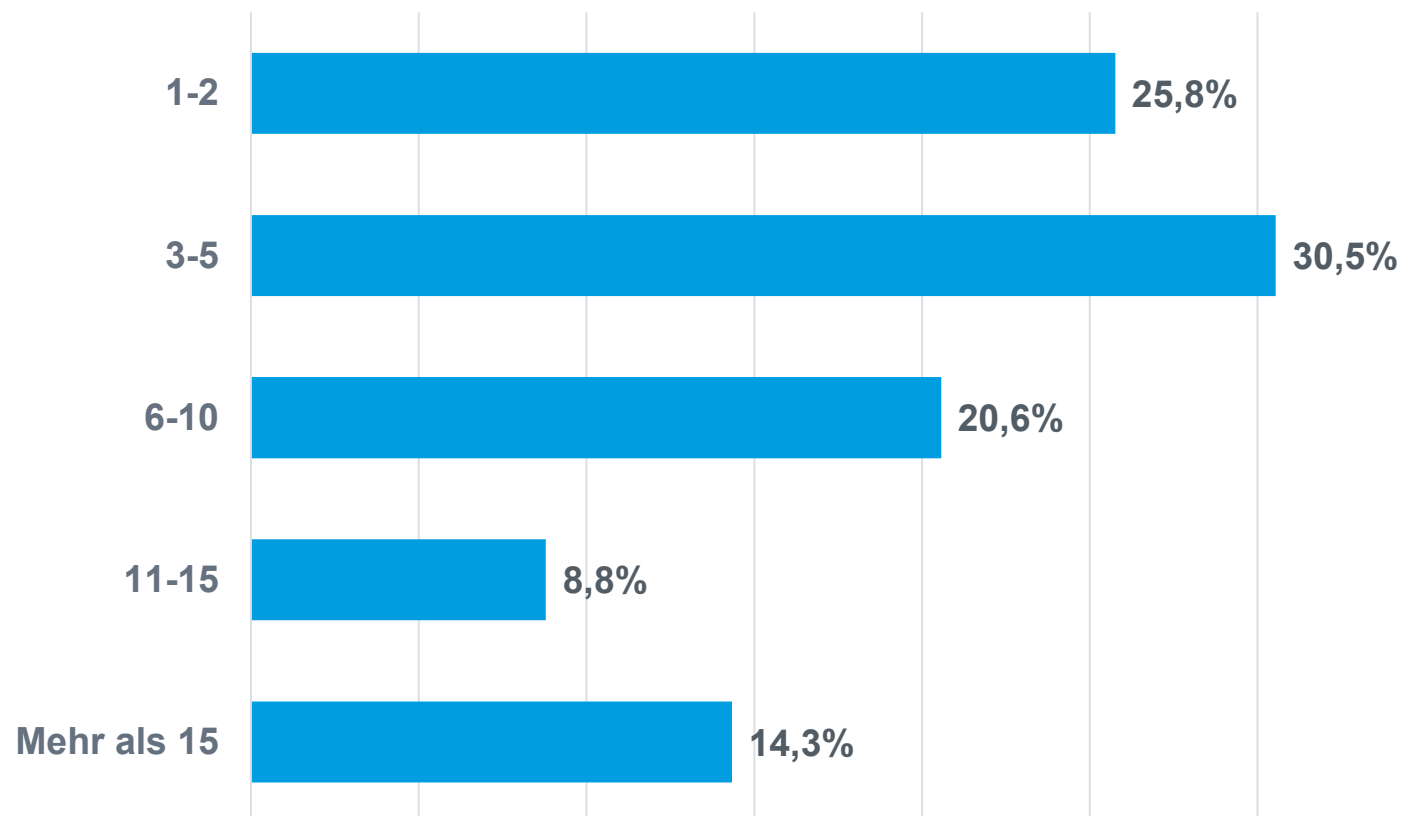
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Anzahl der vermieteten Wohneinheiten, relative Häufigkeit

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

Betrachtet man alle ca. 5,2 Mio. vermietenden Privatpersonen:

- Der typische private Vermieter besitzt nur eine Mietwohnung.
- Eine weitere große Gruppe besitzt zwei bis fünf Mietwohnungen, meist in einem kleinen Mehrfamilienhaus.



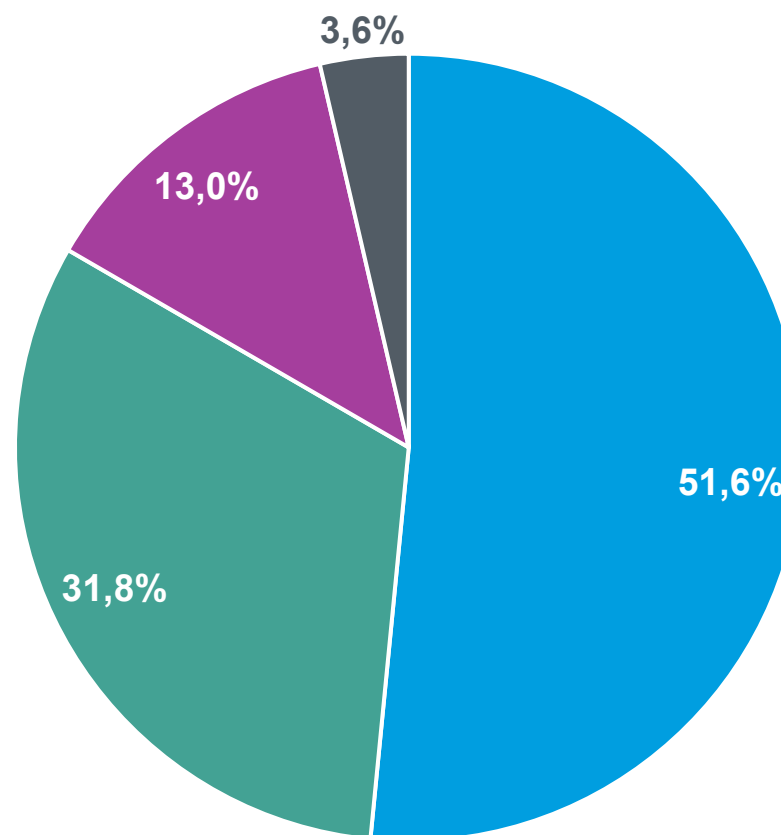
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=7.869

Nur etwa die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder erzielt mit der Vermietung einen Überschuss.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Einnahmen übersteigen Ausgaben
- Sind kostendeckend
- Ausgaben übersteigen Einnahmen
- Weiß nicht/Keine Angabe



Einnahmen vs. Ausgaben, relative Häufigkeit

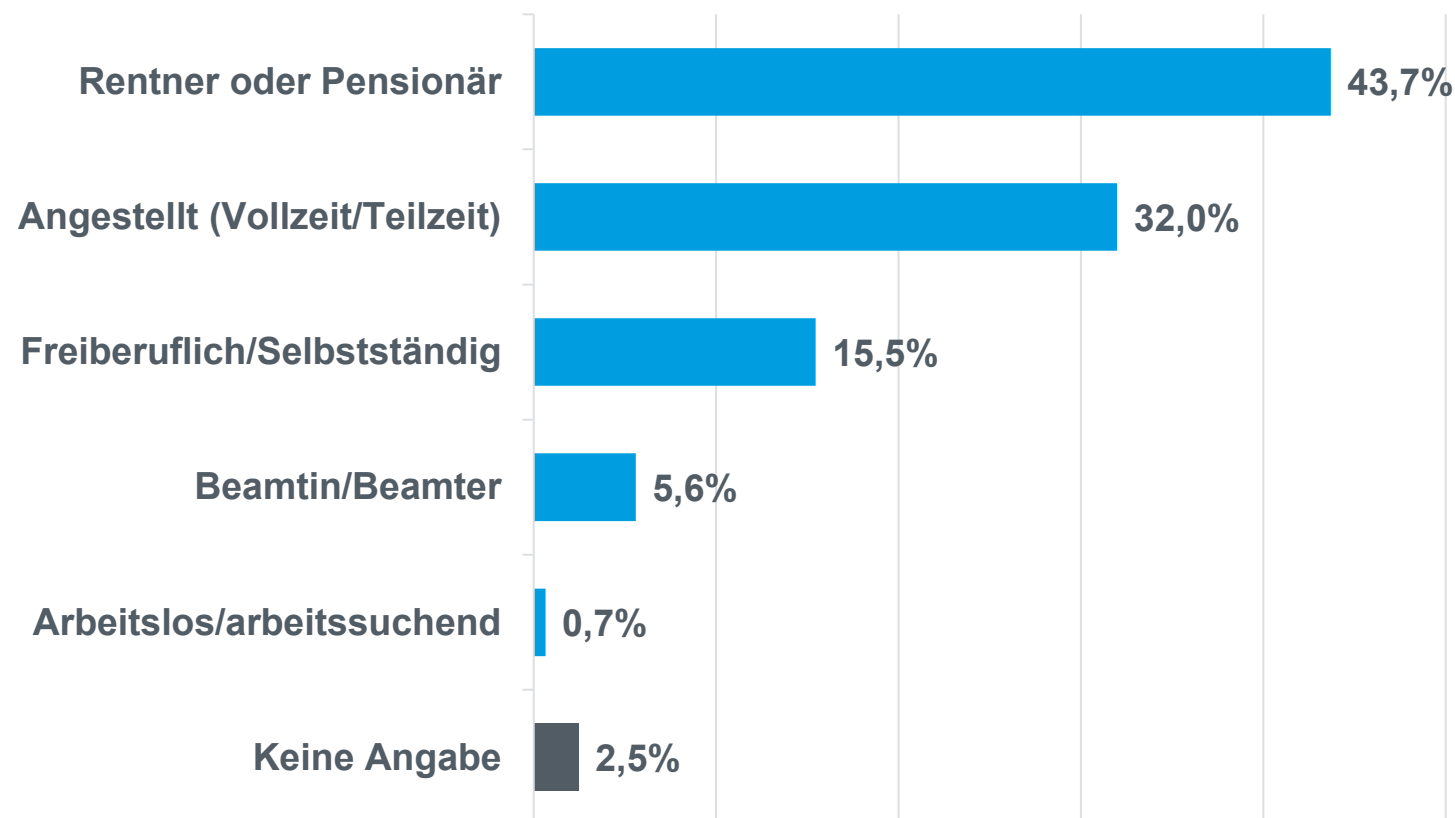
- Bei 51,6 Prozent der Befragten übersteigen die Einnahmen die Ausgaben.
- Bei 31,8 Prozent decken die Mieteinnahmen gerade die laufenden Kosten.
- 13,0 Prozent berichten sogar von einem Defizit, bei dem die Ausgaben höher sind als die Einnahmen.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n= 7.960

Vermieter sind mehrheitlich nicht mehr im Erwerbsleben.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Befragte nach Beschäftigungsstatus

- 43,7 % sind Rentner oder Pensionäre.
- Weitere 32,0 % befinden sich im Angestelltenverhältnis, 15,5 % sind selbstständig oder freiberuflich tätig.
- Nur 0,7 % gaben an, arbeitslos oder arbeitssuchend zu sein

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=9.123



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Kein großes Geschäftsmodell – sondern privates Engagement

Wenig Mieterhöhungen, zurückhaltendes Verhalten, wenig
Förderung, viel Eigenkapital.

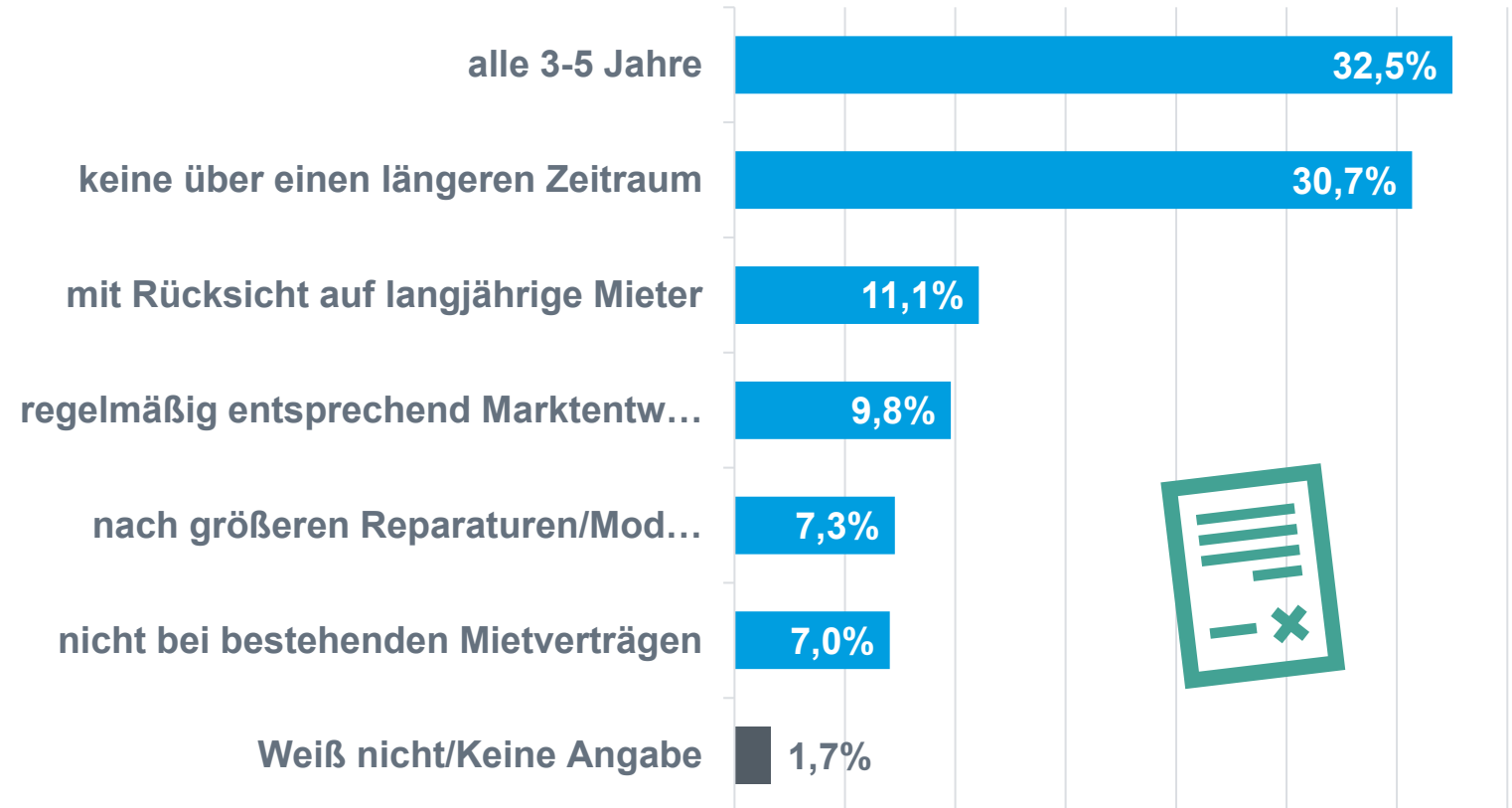
Denn der weitüberwiegende Anteil der Vermieter agiert bei der Mieterhöhung mit Augenmaß.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mietanpassungsverhalten

- Über 60 Prozent passen die Miete entweder nur moderat oder verzichten über längere Zeiträume ganz auf eine Anpassung.
- Weitere 11,1 Prozent berücksichtigen bewusst die Situation langjähriger Mieter.
- Nur 9,8 Prozent orientieren sich regelmäßig an der Marktentwicklung.



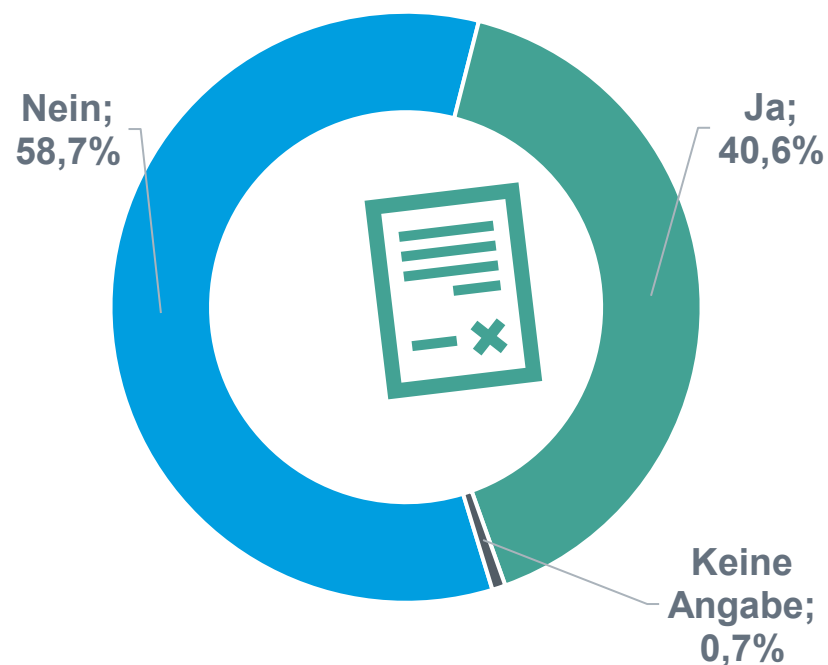
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=8.095

Zwei Fünftel der Mitglieder haben zuletzt Mietpreise angepasst – oft aus wirtschaftlichen Gründen.

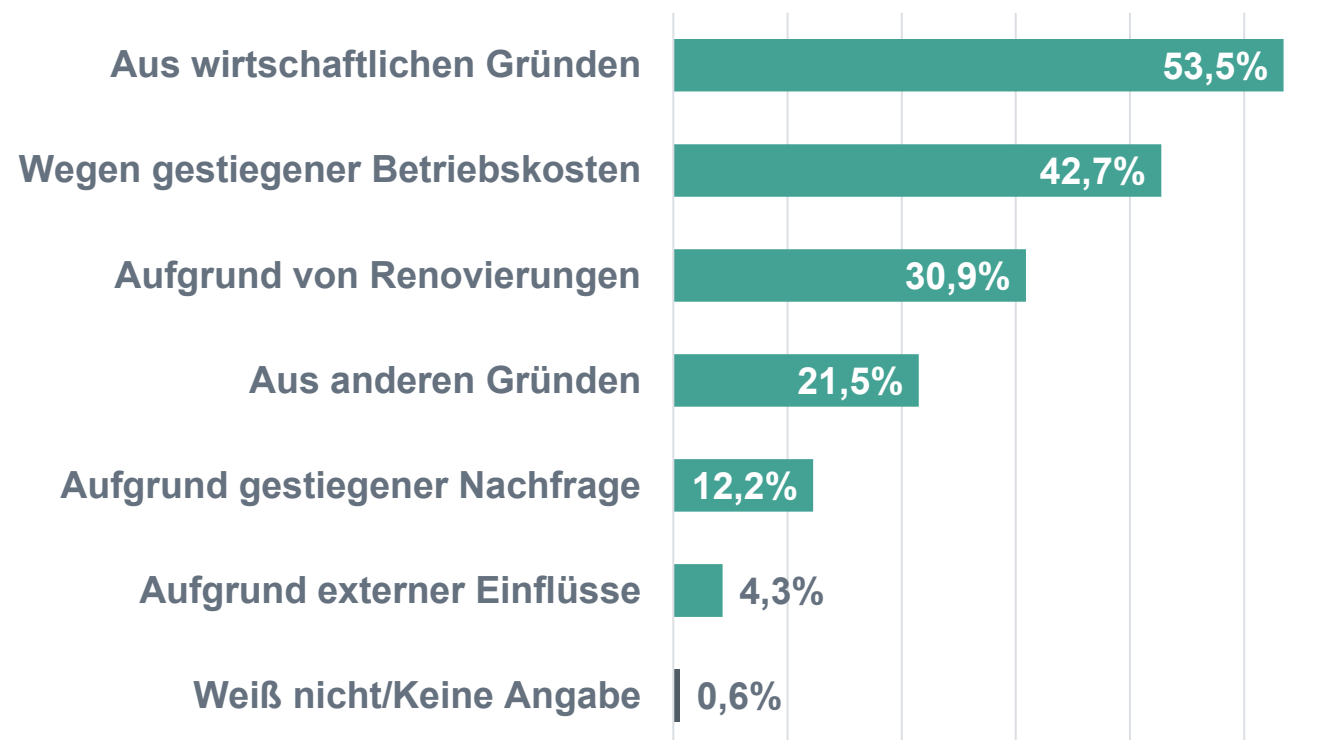


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mietanpassungen im letzten Jahr



Wenn Ja, aus welchem Grund?



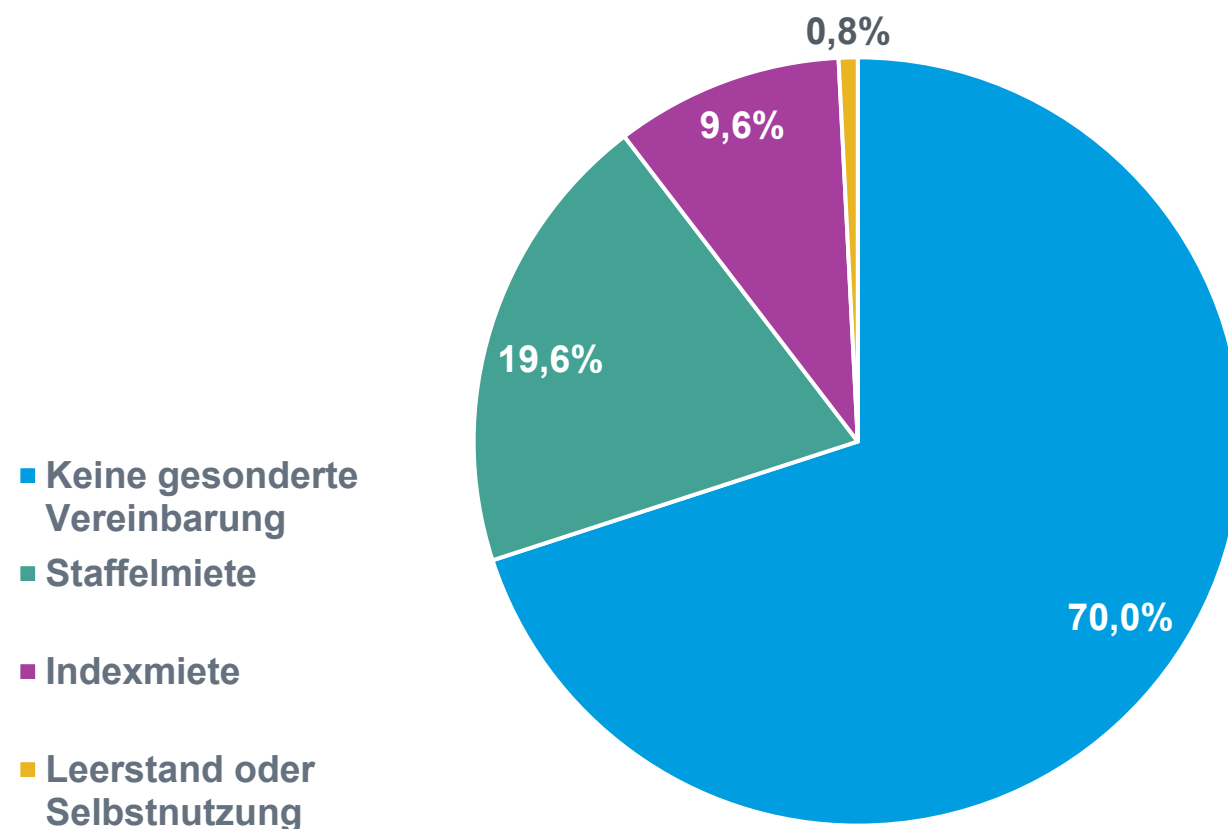
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle:
Vermieterbefragung 2025 | n= 8.111

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=3.281

Und die große Mehrheit vereinbart keine gesonderten Regelungen zur Mieterhöhung.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Vereinbarte Mieterhöhungsmöglichkeiten

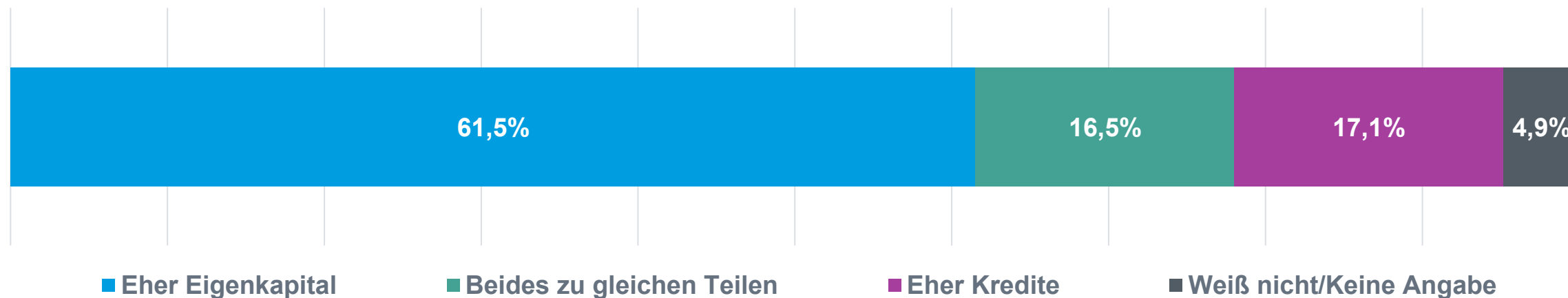
- 70 Prozent der Mietverträge haben keine gesonderte Vereinbarung zur Mieterhöhung.
- Staffelmietverträge wurden bei 19,6 Prozent der Mietwohnungen abgeschlossen.
- Indexmietverträge, bei denen sich die Miete am Verbraucherpreisindex orientiert, kommen seltener vor (9,6 %).
- H&G-Mitglieder liegen bei gesonderten Vereinbarungen über dem bundesweiten Durchschnitt:
 - Indexmiete 2,6 Prozent
 - Staffelmiete 3 Prozent

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=9.117

Trotzdem werden gebäudebezogene Maßnahmen überwiegend mit Eigenkapital finanziert.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=7.912

Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen

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



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

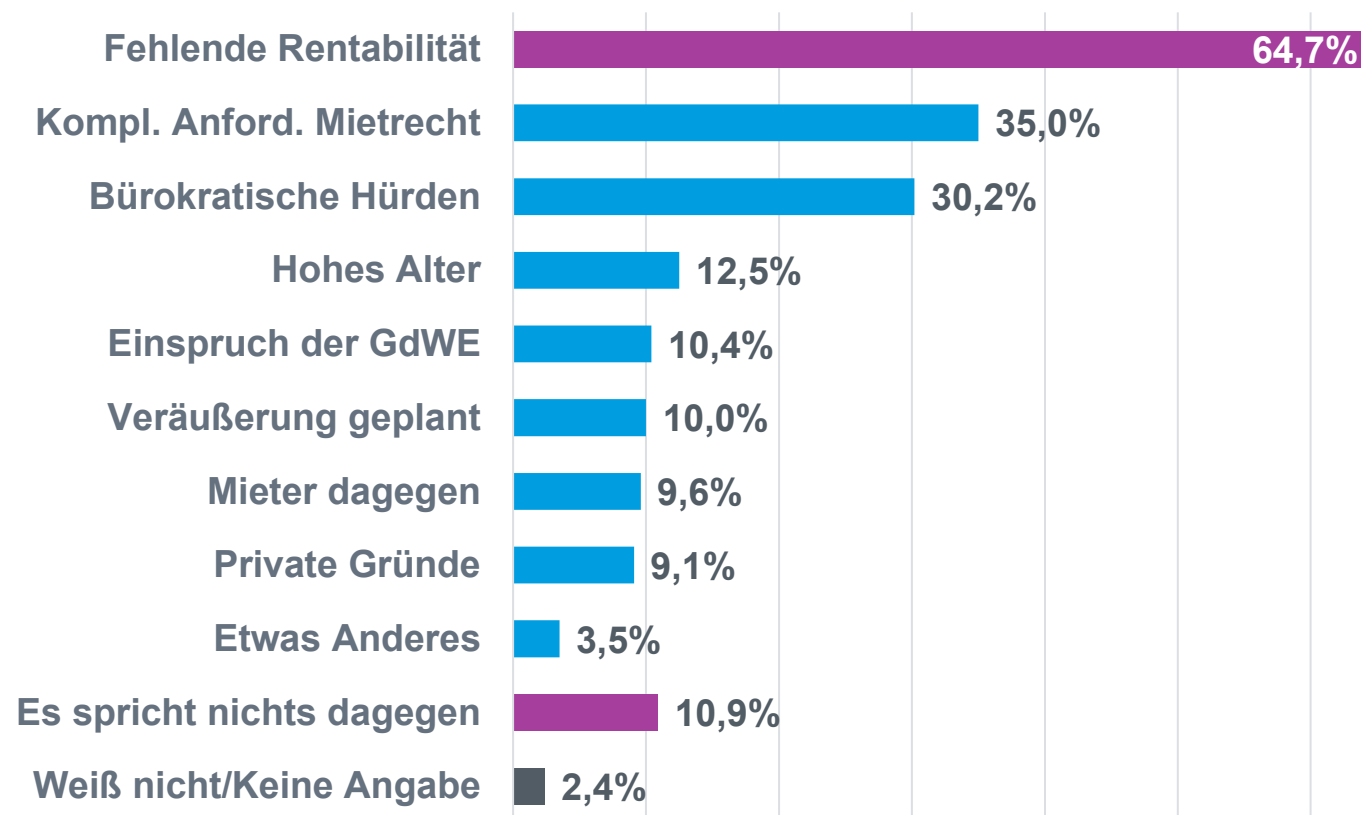
Private Vermieter brauchen Politik, die stärkt und nicht ausbremst.

Vermietende Privatpersonen brauchen verlässliche Rahmenbedingungen statt Überregulierung – mit Planungssicherheit, Vertrauen und Augenmaß.

Bislang spricht nur für jeden Zehnten nichts gegen eine Modernisierung.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Modernisierungshemmnisse

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

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n= 7.906

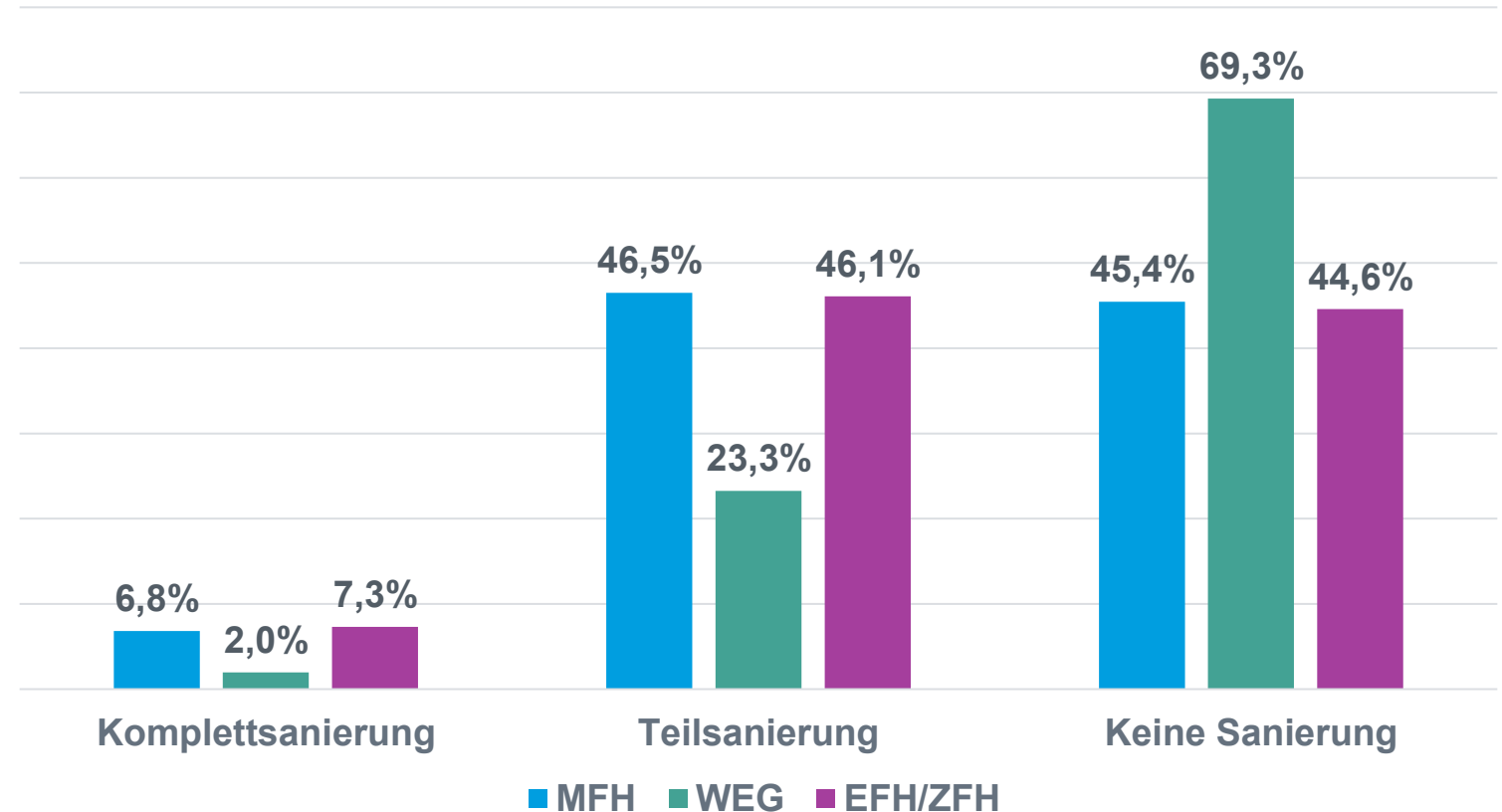
Teilsanierungen sind die mit Abstand häufigste Form der Modernisierung – Komplettsanierung sind selten.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Sanierung nach Gebäudetyp

- In 46,5 Prozent der Mehrfamilienhäuser und 46,1 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gezielte Maßnahmen zur Erneuerung oder Verbesserung einzelner Gebäudebereiche vorgenommen.
- Komplettsanierungen bleiben hingegen die Ausnahme. Nur 6,8 Prozent der Mehrfamilienhäuser und lediglich 2,0 Prozent der Eigentumswohnungen wurden vollständig modernisiert.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | MFH n=1.437 | WEG n=1.076 | EFH/ZFH n=383

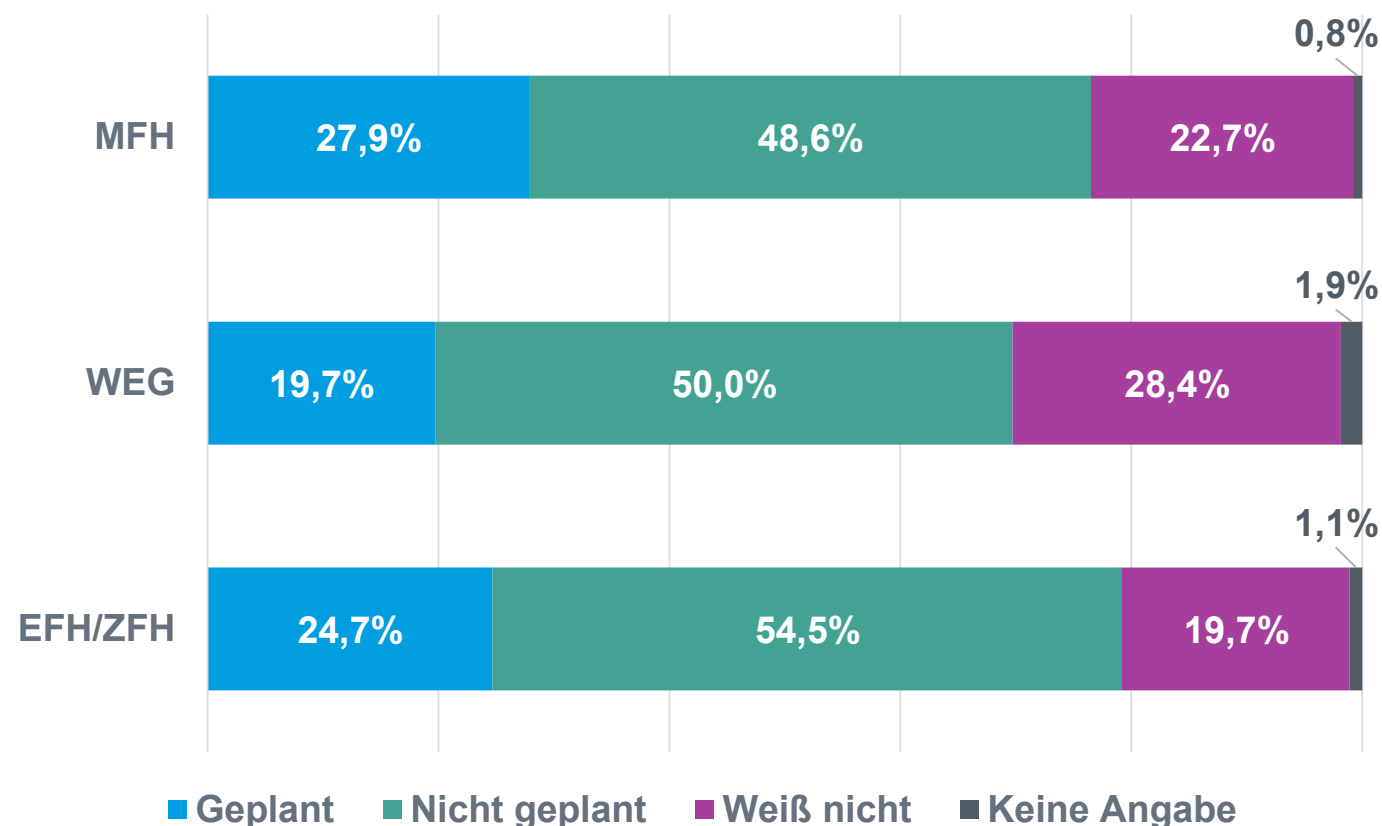
Bei älteren und nicht komplett sanierten Gebäuden zeigt sich zurückhaltende Sanierungsbereitschaft.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Geplante Sanierungen in nicht komplett sanierten Gebäuden und Baujahr älter 2000, nach Gebäudetyp

- Nur rund ein Viertel der Eigentümer plant eine Sanierung – 27,9 Prozent bei Mehrfamilienhäusern, 24,7 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 19,7 Prozent bei Eigentumswohnungen.

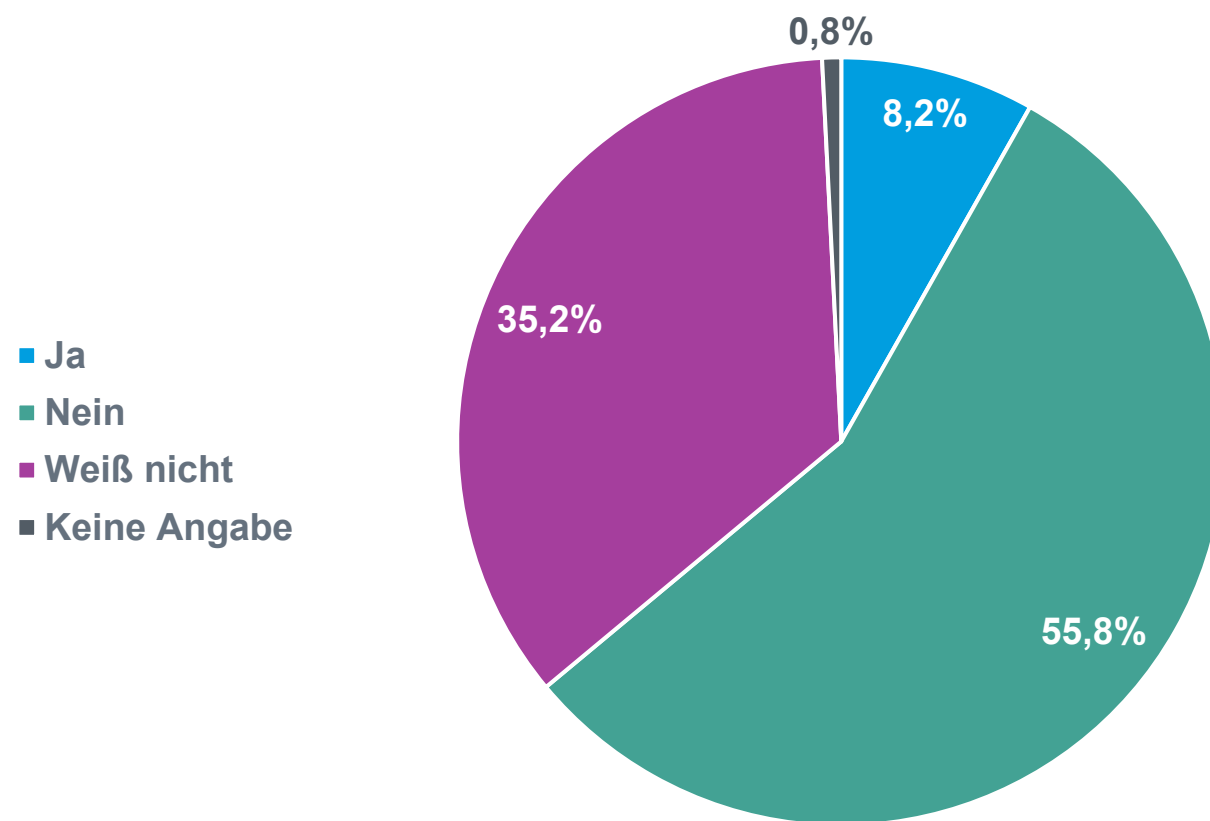


Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | MFH n=1.191 | WEG n=787 | EFH/ZFH n=297

Die kommunale Wärmeplanung ist bei privaten Eigentümern bislang nur vereinzelt angekommen.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Vorliegen kommunaler Wärmeplanung

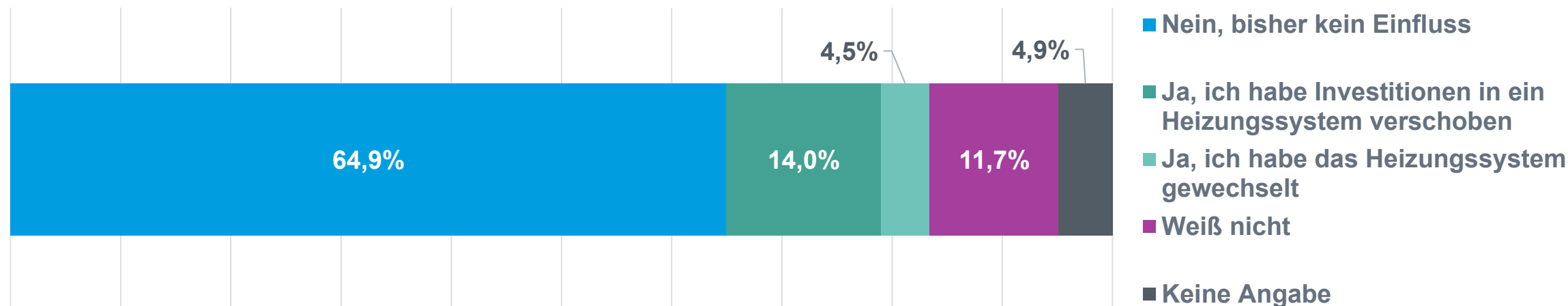
- Lediglich 8,2 Prozent der Befragten gaben an, dass in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung vorliegt.
- 55,8 Prozent verneinen das Vorliegen der Planung.
- 35,2 Prozent gar nicht wissen, ob eine solche Planung existiert.
- Dies deutet auf einen erheblichen Informations- und Kommunikationsrückstand hin, der einer wirksamen Umsetzung im Wege stehen könnte.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=7.128

Großflächige Effekte der Wärmeplanung bleiben aus.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2025 | n=7.114

Effekte kommunaler Wärmeplanung auf das Verhalten in der Immobilie

- 14 Prozent der Eigentümer haben Investitionen in ein neues Heizungssystem aufgrund der Wärmeplanung gezielt verschoben
- Weitere 4,5 Prozent haben bereits ihr Heizungssystem gewechselt.
- Die große Mehrheit von 64,9 Prozent berichtet jedoch bislang von keinerlei Einfluss auf das eigene Verhalten.

Wir brauchen eine Wohnungspolitik, die private Vermieter aktiviert – nicht weiter lähmt.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Private dominieren den Mietwohnungsmarkt

- Rund zwei Drittel aller Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von ca. 5,2 Mio. Privatpersonen.

Struktur: klein, nicht unternehmerisch, langfristig

- Haus & Grund-Mitglieder vermieten ein bis fünf Wohnungen, handeln zurückhaltend, finanzieren Investitionen aus Eigenkapital und sind langfristige Bestandshalter.

Mieteinnahmen sind wichtig, aber meist nicht existenzsichernd

- Für über 75 % machen die Mieteinnahmen nur einen ergänzenden Teil des Einkommens oder der Altersvorsorge – aber kein vollwertiges Geschäftsmodell.

Sanierungen werden geleistet – aber maßvoll, teils zögerlich

- Es dominieren Teilsanierungen. Tiefgreifende Sanierungen scheitern an Rentabilität, rechtlicher Unsicherheit und bürokratischen Aufwand.

Wärmeplanung kommt kaum an und wirkt kaum

- Nur 8 % kennen eine kommunale Wärmeplanung, 65 % sehen keinerlei Auswirkungen auf ihr Verhalten. Es fehlt an Information und Planungssicherheit.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit – Haus & Grund steht Ihnen auch nach der Pressekonferenz zur Verfügung.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Wir haben Ihnen nur einen Auszug aus der Vermieterbefragung 2025 vorstellen können.
- Nach der Pressekonferenz steht für Sie unter hausund.co/vermieterbefragung bereit:
 - diese Präsentation,
 - eine Präsentation sowie Broschüre **mit allen Ergebnissen** der Vermieterbefragung.
- **Ihre Anfragen richten Sie bitte an:**
 - presse@hausundgrund.de oder
 - 030/20216-300

Personenbezogene Angaben

- Soziodemografische Merkmale
- Gebäudebestand
- Mieten & Einnahmen
- Investitionen & Konflikte

Gebäudespezifische Angaben

- Gebäudemerkmale
- Energie- und Wärmeversorgung
- Sanierung & Energieeffizienz
- Erwerb & Verwaltung
- Versicherung

Kommunale Wärmeplanung

- Verfügbarkeit & deren Effekte