



Konflikterfahrungen, Regulierungsfrust und Rückzugsneigung privater Vermieter

Sonderauswertung Vermieterbefragung 2026

Jakob Grimm, Juli 2026

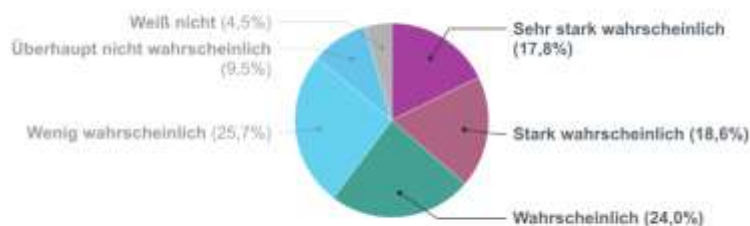
- 60,5 Prozent der privaten Vermieter erwägen bei einer gleichzeitigen Umsetzung mehrerer zusätzlicher Regulierungen, ihre Vermietung ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen.
- Konkrete Konflikterfahrungen verstärken die Rückzugsneigung deutlich: Die Rückzugswahrscheinlichkeit ist bei konfliktbelasteten Vermietern deutlich höher als bei Vermietern ohne Konflikte.
- Besonders gefährdet sind private Kleinvermieter: Konflikte, wirtschaftliche Risiken und zusätzliche Einschränkungen bei Räumung, Zahlungsdurchsetzung, Kostenumlage und Mieterhöhung können ihre Vermietungstätigkeit dauerhaft infrage stellen.

Hohe Rückzugsneigung unter privaten Vermietern

Die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland 2026 zeigt eine erhebliche Rückzugsneigung privater Vermieter. 60,5 Prozent geben an, dass sie es im Falle der gleichzeitigen Umsetzung mehrerer abgefragter Regulierungen für wahrscheinlich, stark wahrscheinlich oder sehr stark wahrscheinlich halten,

Sechs von zehn Vermietern denken über Rückzug nach.

Wahrscheinlichkeit Vermietungstätigkeit aufzugeben



Frage: Wie wahrscheinlich wäre es, dass Sie ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen?

Quelle: Vermieterbefragung 2026 | n=12.962

ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen. Die vorliegende Sonderauswertung untersucht, welche Faktoren mit dieser Rückzugsneigung zusammenhängen. Im Mittelpunkt stehen zum einen konkrete Konflikterfahrungen aus den vergangenen zwölf Monaten und zum anderen die Bewertung möglicher zusätzlicher Regulierungen.

Die Mehrheit der Vermieter erlebt konfliktfreie Mietverhältnisse

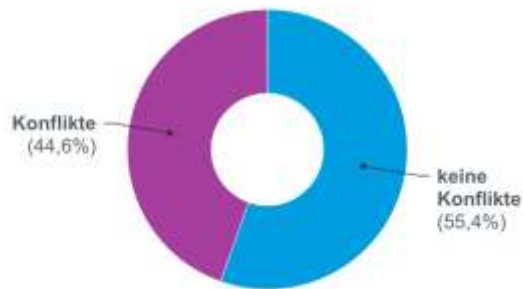
Die große Mehrheit der Mietverhältnisse verläuft ohne größere Auseinandersetzungen. 55,4 Prozent der befragten Vermieter gaben an, in den vergangenen zwölf Monaten keinerlei Konflikte mit ihren Mietern erlebt zu haben. Dieser Befund unterstreicht, dass das Verhältnis zwischen privaten Vermietern und Mietern in vielen Fällen von Stabilität und einem funktionierenden Miteinander geprägt ist.



Wo Konflikte auftraten, betrafen sie vor allem die Nichteinhaltung oder Missachtung der Hausordnung mit

Der Regelfall ist nicht der Streit, sondern ein funktionierendes Mietverhältnis.

Konflikte mit Mietern im vergangenen Jahr



Quelle: Vermieterbefragung 2026 | n= 16.037

38,5 Prozent, die Betriebskostenabrechnung mit 29,5 Prozent sowie Mängel in der Wohnung mit 27,9 Prozent. 23 Prozent der Befragten berichteten von Mietausfällen. Streitigkeiten zwischen zwei Mietparteien wurden von 19,5 Prozent genannt, Konflikte über Mieterhöhungen von 16 Prozent und Auseinandersetzungen über Mietminderungen von 6,4 Prozent. Da Mehrfachnennungen möglich waren, konnten einzelne Vermieter mehrere Konfliktarten angeben.

Damit zeigt sich ein zweigeteiltes Bild: Für die Mehrheit der privaten Vermieter verläuft die Vermietung konfliktfrei. Wo es jedoch zu Auseinandersetzungen kommt, können diese für die Betroffenen erhebliche wirtschaftliche, organisatorische und persönliche Belastungen mit sich bringen.

Konflikterfahrungen gehen mit einer höheren angegebenen Rückzugswahrscheinlichkeit im Regulierungsszenario einher

Die Auswertung zeigt einen klaren Zusammenhang zwischen konkreten Konflikterfahrungen und der Bereitschaft, sich im Fall weiterer Regulierungen ganz oder teilweise aus der Vermietung zurückzuziehen. Vermieter, die in den vergangenen zwölf Monaten bestimmte Konflikte mit ihren Mietern erlebt haben, geben deutlich häufiger an, einen Verkauf oder eine Aufgabe der Vermietung zu erwägen.

Für die Analyse wurden die sieben abgefragten Konfliktarten gemeinsam betrachtet. Zusätzlich wurden Unterschiede nach Alter und Größe des Wohnungsbestands berücksichtigt. So lässt sich besser einschätzen, ob einzelne Konfliktarten auch dann mit einer höheren Rückzugsneigung zusammenhängen, wenn diese weiteren Merkmale statistisch konstant gehalten werden.

Besonders deutlich ist der Zusammenhang bei Konflikten wegen der Nichteinhaltung oder Missachtung der Hausordnung. Bei betroffenen Vermietern liegt die Wahrscheinlichkeit sich zumindest teilweise aus dem Markt zurückzuziehen deutlich höher als bei Vermietern ohne einen solchen Konflikt.¹ Der statistische Zusammenhang ist auch bei Konflikten wegen der Hausordnung, bei Auseinandersetzungen über Mietminderungen und bei Konflikten über Mieterhöhungen besonders stark.² Etwas schwächer, aber weiterhin statistisch signifikant, fällt er bei Betriebskostenstreitigkeiten, Mietausfällen und Wohnungsmängeln aus.³ Für Streitigkeiten zwischen zwei Mietparteien zeigt sich im binären Modell ebenfalls ein positiver Zusammenhang.⁴ Dieser fällt jedoch deutlich schwächer aus und ist statistisch nur schwach abgesichert. In einer ergänzenden ordinalen Regression, die die Abstufungen der Rückzugswahrscheinlichkeit vollständig berücksichtigt, ist dieser Zusammenhang nicht mehr statistisch signifikant. Dieser Einzelbefund sollte daher zurückhaltend interpretiert werden.

¹ Odds beschreiben dabei das Verhältnis zwischen der Wahrscheinlichkeit, dass ein Ereignis eintritt, und der Wahrscheinlichkeit, dass es nicht eintritt. Höhere Odds bedeuten daher, dass ein Rückzug im Verhältnis zum Verbleib in der Vermietung wahrscheinlicher wird. Sie sind jedoch nicht mit einem gleich hohen Anstieg der Rückzugswahrscheinlichkeit gleichzusetzen. Die Odds-Ratio beträgt hier 65 Prozent. Odds von 65 Prozent bedeutet aber nicht, dass die Rückzugswahrscheinlichkeit ebenfalls um 65 Prozent steigt.

² Mit Odds-Ratio's von 65 beziehungsweise 63 Prozent.

³ Hier liegen die Rückzugs-Odds bei 41, 29 und 22 Prozent.

⁴ Rückzugs-Odds von 19 Prozent.

Besonders anschaulich ist der grundsätzliche Vergleich zwischen konfliktfreien und konfliktbelasteten Vermietern. Befragte, die in den vergangenen zwölf Monaten ausdrücklich keine Konflikte mit ihren Mietern hatten, weisen unter Berücksichtigung von Alter und Bestandsgröße deutlich geringere Rückzugswahrscheinlichkeiten auf.⁵

Damit zeigt sich nicht nur bei einzelnen Konfliktarten, sondern auch im Gesamtvergleich ein klares Muster: Wer Mietverhältnisse ohne größere Auseinandersetzungen erlebt, gibt deutlich seltener an, sich im Fall weiterer Regulierungen aus der Vermietung zurückziehen zu wollen. Umgekehrt stehen Konflikte über Zahlungen, Abrechnungen, Mängel oder die Einhaltung vertraglicher Pflichten mit einer höheren Rückzugsneigung in Zusammenhang.

Die Ergebnisse belegen keine eindeutige Ursache-Wirkungs-Beziehung. Sie zeigen nicht, dass ein einzelner Konflikt unmittelbar zu einem Verkauf führt. Möglich ist auch, dass weitere wirtschaftliche oder persönliche Belastungen sowohl Konflikte als auch Rückzugsüberlegungen begünstigen. Dennoch ist der Befund politisch relevant: Praktische Konflikt Erfahrungen prägen erkennbar, wie Vermieter zusätzliche regulatorische Belastungen bewerten und ob sie ihre weitere Tätigkeit grundsätzlich infrage stellen.

Kleinstvermieter sind besonders gefährdet

Zugleich zeigt die Analyse, dass insbesondere Vermieter mit kleinen Beständen rückzugsgefährdeter zu sein scheinen. Referenzgruppe der Regression sind Vermieter mit ein bis zwei Wohneinheiten. Diese Gruppe macht immerhin 30,6 Prozent der befragten Haus & Grund-Mitglieder aus. Vermieter mit größeren Beständen weisen unter sonst gleichen Bedingungen eine geringere Rückzugsneigung auf. Das ist plausibel, weil ein einzelner Mietausfall oder ein langwieriger Konflikt bei nur einer oder zwei Wohnungen einen erheblichen Teil oder sogar die gesamte Vermietungstätigkeit betrifft. Größere Vermieter können finanzielle Risiken und den organisatorischen Aufwand einzelner Streitfälle eher auf mehrere Mietverhältnisse verteilen.

Auch das Alter spielt eine Rolle. Gegenüber Vermietern unter 40 Jahren ist die Rückzugsneigung in den älteren Altersgruppen höher. Besonders ausgeprägt ist der Zusammenhang bei den 60- bis unter 80-Jährigen. Hier dürften Konflikt Erfahrungen mit weiteren Faktoren wie Nachfolgefragen, wachsendem Verwaltungsaufwand oder einer ohnehin erwogenen Bestandsverkleinerung zusammentreffen.

Regulierungsfrust und Verkaufsneigung hängen eng zusammen

Neben den konkreten Konflikt Erfahrungen zeigen Kreuztabellen einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Bewertung zusätzlicher Regulierungen und der angegebenen Rückzugswahrscheinlichkeit. Befragte, die Einschränkungen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche, zusätzliche wirtschaftliche Belastungen oder Eingriffe in ihre Verfügungsmöglichkeiten als stark oder sehr stark frustrierend bewerten, geben wesentlich häufiger an, sich im Falle der gleichzeitigen Umsetzung mehrerer solcher Regelungen wahrscheinlich ganz oder teilweise aus der Vermietung zurückzuziehen.

Besonders groß ist der Unterschied bei zusätzlichen Erschwernissen und Verzögerungen von Räumungsverfahren. Unter den Vermietern, die eine solche Entwicklung stark oder sehr stark belasten würde, geben 71,2 Prozent eine erhöhte Rückzugswahrscheinlichkeit an. Unter denjenigen, die dadurch wenig oder überhaupt nicht belastet wären, sind es 27,3 Prozent. Die Differenz beträgt damit rund 44 Prozentpunkte.

⁵ Die Rückzugs-Odds liegen rund 53 Prozent niedriger als bei Vermietern mit mindestens einer konkreten Konflikt Erfahrung.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Einschränkungen in der Durchsetzung von Zahlungsrückständen. Bei hoher Belastung geben 73,2 Prozent eine erhöhte Rückzugswahrscheinlichkeit an, bei geringer Belastung 32,3 Prozent.

Auch die Bewertung wirtschaftlicher und eigentumsbezogener Eingriffe steht in einem deutlichen Zusammenhang mit der Rückzugswahrscheinlichkeit. Unter den Vermietern, die strengere Begrenzungen von Bestandsmieterhöhungen stark oder sehr stark frustrieren würden, geben 77,1 Prozent eine erhöhte Rückzugswahrscheinlichkeit an. Bei reduzierten Möglichkeiten zur Modernisierungsmieterhöhung sind es 75,0 Prozent, bei einer Verschärfung von Eigenbedarfskündigungen 76,1 Prozent, bei verschärften Vorgaben zur Nebenkostenabrechnung 74,5 Prozent und bei einer Begrenzung der Umlagefähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen 71,8 Prozent.

Die Ergebnisse sind als deskriptive Zusammenhänge zu verstehen. Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung zwischen der Bewertung der einzelnen Regulierungen und dem vorgegebenen Rückzugsszenario belegen sie keinen eigenständigen Effekt einer bestimmten Maßnahme. Sie zeigen jedoch deutlich, welche regulatorischen Eingriffe von Vermietern mit erhöhter Rückzugswahrscheinlichkeit besonders kritisch bewertet werden.

Vermieterfrust hat mehrere Ursachen

Das Gesamtbild zeigt, dass Vermieterfrust nicht allein von Mietpreisregulierung im engeren Sinne ausgeht. Besonders kritisch werden Regelungen wahrgenommen, durch die Eigentümer Forderungen nicht mehr wirksam durchsetzen können, auf Kosten sitzen bleiben, Investitionen nicht mehr verlässlich refinanzieren können oder nicht mehr ausreichend über die eigene Immobilie verfügen können.

Die Ergebnisse zu den konkreten Konflikterfahrungen und zum Regulierungsfrust ergänzen sich dabei. Wer bereits Mietausfälle, Betriebskostenstreitigkeiten oder Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen erlebt hat, kennt die praktischen und finanziellen Folgen solcher Konflikte. Werden anschließend weitere Einschränkungen bei Räumung, Kündigung, Kostenumlage oder Mieterhöhung diskutiert, treffen diese nicht auf eine rein abstrakte Bewertung, sondern auf konkrete Erfahrungen.

Der Vermieterfrust entsteht deshalb nicht durch eine einzelne gesetzliche Maßnahme. Er entwickelt sich vielmehr aus dem Zusammenwirken praktischer Konflikte im Mietverhältnis, wirtschaftlicher Risiken, hohen Verwaltungs- und Dokumentationsaufwands, eingeschränkter Durchsetzbarkeit von Ansprüchen und der Erwartung weiterer regulatorischer Belastungen. Gerade bei privaten Kleinvermietern kann diese Kombination dazu führen, dass die Vermietung nicht mehr als dauerhaft tragfähige Tätigkeit wahrgenommen wird.

Methodik und Einordnung der Ergebnisse

Die Sonderauswertung basiert auf den gewichteten Ergebnissen der Vermieterbefragung 2026. Untersucht wurde zunächst deskriptiv, welche Konflikte private Vermieter in den vergangenen zwölf Monaten erlebt haben und wie stark verschiedene mögliche Regulierungsmaßnahmen ihren Vermieterfrust erhöhen würden. Die Rückzugsneigung wurde über die Frage erfasst, wie wahrscheinlich es wäre, die Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen, wenn mehrere der abgefragten Regelungen gleichzeitig umgesetzt würden. Für die Analyse wurden die Antworten „wahrscheinlich“, „stark wahrscheinlich“ und „sehr stark wahrscheinlich“ zu einer erhöhten Rückzugsneigung zusammengefasst; „wenig wahrscheinlich“ und „überhaupt nicht wahrscheinlich“ bildeten die Vergleichsgruppe. „Weiß nicht“-Antworten wurden nicht berücksichtigt. Zur Untersuchung der Zusammenhänge zwischen konkreten Konflikterfahrungen und Rückzugsneigung wurden gewichtete logistische Regressionsmodelle berechnet. Dabei wurden die einzelnen Konfliktarten gleichzeitig berücksichtigt und zusätzlich Unterschiede nach Alter,

Größe des vermieteten Wohnungsbestands und – in einer ergänzenden Modellierung – Beschäftigungsstatus kontrolliert.

Als Robustheitsprüfung wurde zusätzlich ein ordinales logistisches Regressionsmodell berechnet, das die vollständige Abstufung der angegebenen Rückzugswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die zentralen Ergebnisse des binären Modells bestätigen sich dabei weitgehend. Für sechs der sieben untersuchten Konfliktarten bleiben die Zusammenhänge positiv und statistisch signifikant. Lediglich bei Streitigkeiten zwischen zwei Mietparteien zeigt sich im ordinalen Modell kein statistisch gesicherter Zusammenhang. Die Befunde hängen damit insgesamt nicht wesentlich von der gewählten Zusammenfassung der Rückzugsskala in zwei Gruppen ab.

Die Ergebnisse zeigen starke statistische Zusammenhänge, aber keinen eindeutigen Kausalitätsnachweis. Aus den Daten lässt sich nicht ableiten, dass ein einzelner Konflikt oder eine einzelne Regulierung unmittelbar einen Verkaufsentschluss verursacht. Denkbar ist auch, dass Vermieter, die bereits grundsätzlich über einen Rückzug nachdenken, politische Maßnahmen besonders kritisch bewerten.

Gleichwohl ist das Gesamtmuster eindeutig: Konkrete Konflikterfahrungen und hoher Regulierungsfrust gehen systematisch mit einer erhöhten Rückzugsneigung einher.

Wohnungspolitische Schlussfolgerung

Für die wohnungspolitische Debatte ist dieser Befund von erheblicher Bedeutung. Wer den privaten Mietwohnungsmarkt erhalten will, darf Vermieterfrust nicht als bloße Unzufriedenheit abtun. Private Vermieter benötigen verlässliche und durchsetzbare Ansprüche, praktikable Verfahren, eine wirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung, verständliche und handhabbare Vorgaben sowie ausreichende Verfügungsmöglichkeiten über das eigene Eigentum.

Besonders gefährdet sind Kleinvermieter mit wenigen Wohnungen. Wenn diese Eigentümer aufgrund von Konflikten, steigenden Kosten und zunehmender Regulierung aussteigen, verschwinden die Wohnungen zwar nicht zwingend vom Markt als solchen. Sie wechseln jedoch häufig in andere Eigentümerstrukturen oder werden nicht mehr dauerhaft vermietet – sie verschwinden zumindest vom Mietwohnungsmarkt. Damit droht gerade der Teil des Mietwohnungsmarktes geschwächt zu werden, der bislang durch persönliche Nähe, langfristige Mietverhältnisse und kleinteilige Eigentümerstrukturen geprägt ist.



Logistische Regression der Rückzugsneigung privater Vermieter

Abhängige Variable: Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen (1 = wahrscheinlich bis sehr stark wahrscheinlich; 0 = wenig oder überhaupt nicht wahrscheinlich).

Einflussfaktor	Koeffizient (b)	Odds Ratio	95%-Konfidenzintervall der Odds Ratio	p-Wert
Konflikterfahrungen				
Mieterhöhung	0,490	1,63	1,36–1,96	< 0,001***
Mietminderung	0,489	1,63	1,20–2,21	0,002**
Betriebskostenabrechnung	0,343	1,41	1,23–1,62	< 0,001***
Nichteinhaltung/Missachtung der Hausordnung	0,502	1,65	1,45–1,88	< 0,001***
Mietausfall	0,253	1,29	1,10–1,50	0,001**
Mängel in der Wohnung	0,195	1,22	1,06–1,40	0,006**
Streitigkeiten zwischen zwei Mietparteien	0,171	1,19	1,01–1,40	0,043*
Alter (Referenz: unter 40 Jahre)				
40 bis unter 60 Jahre	0,530	1,70	1,38–2,10	< 0,001***
60 bis unter 80 Jahre	0,661	1,94	1,56–2,41	< 0,001***
80 bis unter 100 Jahre	0,352	1,42	1,09–1,86	0,010*
Wohnungsbestand (Referenz: 1–2 Wohneinheiten)				
3–5 Wohneinheiten	-0,122	0,88	0,80–0,98	0,023*
6–10 Wohneinheiten	-0,203	0,82	0,73–0,92	0,001**
11–15 Wohneinheiten	-0,291	0,75	0,63–0,88	0,001**
Mehr als 15 Wohneinheiten	-0,263	0,77	0,66–0,89	0,001**
Beschäftigung (Referenz: abhängig beschäftigt)				
Freiberuflich/selbstständig	-0,029	0,97	0,84–1,12	0,694



Beamtin/Beamter	-0,027	0,97	0,81–1,17	0,780
Rentnerin/Rentner	0,025	1,03	0,91–1,16	0,688
Arbeitslos/arbeitssuchend	0,245	1,28	0,76–2,15	0,358
Keine Angabe	0,369	1,45	1,09–1,92	0,011*

Modellkennzahlen: N = 11.981; Wald- $\chi^2(19) = 291,46$; $p < 0,001$; Pseudo- $R^2 = 0,0251$. Robuste Standardfehler; gewichtete Schätzung mit pweights.

Lesebeispiel: Eine Odds Ratio über 1 weist auf höhere, eine Odds Ratio unter 1 auf niedrigere Rückzugs-Odds hin. So liegen die Rückzugs-Odds bei Vermietern mit Konflikten wegen der Hausordnung unter sonst gleichen Bedingungen um rund 65 % höher (OR = 1,65).

Anmerkungen: Signifikanzniveaus: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$. Die Alterskategorie „100 Jahre und mehr“ wurde wegen perfekter Vorhersage und nur eines Falls nicht geschätzt. Die Kategorie „Keine Angabe“ beim Beschäftigungsstatus ist statistisch signifikant, sollte aber nicht inhaltlich als eigenständige soziale Gruppe interpretiert werden. Odds Ratios beschreiben Chancenverhältnisse und sind nicht mit Prozentpunktunterschieden gleichzusetzen.