



# Haus & Grund WohnKlima-Index

## Einschätzungen privater Vermieter und Mieter zur aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt

**Berlin, Juli 2026**

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin

[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Telefon: 030 20216-0

### Private Vermieter weiter unter Druck: WohnKlima trübt sich im zweiten Quartal ein

#### Kernergebnisse zweites Quartal 2026

- Die aktuelle Vermietungssituation wird weiterhin mehrheitlich positiv bewertet, fällt gegenüber dem ersten Quartal jedoch schwächer aus.
- Die Erwartungen für die kommenden sechs Monate haben sich weiter eingetrübt. Der Anteil der Vermieter, die mit einer ungünstigeren Entwicklung ihrer Vermietungssituation rechnen, ist gegenüber dem ersten Quartal deutlich gestiegen.
- Die finanzielle Lage privater Vermieter bleibt angespannt. Mehr als jeder dritte Vermieter berichtet von einer Verschlechterung der finanziellen Situation aus der Vermietungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr.
- Auch mit Blick auf die kommenden sechs Monate ist keine finanzielle Entlastung erkennbar. Nur eine kleine Minderheit erwartet eine Verbesserung, während fast ein Drittel mit einer weiteren Verschlechterung rechnet.
- Die Mietpreisentwicklung wird überwiegend als stabil oder steigend beschrieben. Gleichzeitig bleibt der Kostendruck bei Instandhaltung und Modernisierung sehr hoch.
- Die Auslastung vermieteter Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Auf der Nachfrageseite zeigen sich damit bislang keine grundlegenden Verwerfungen.
- Die aktuelle Marktsituation für private Vermieter wird zwar weiterhin überwiegend als positiv oder neutral wahrgenommen, die Bewertung fällt jedoch verhaltener aus als im ersten Quartal.
- Gesetzliche und regulatorische Vorgaben bleiben einer der stärksten Belastungsfaktoren. 84,5 Prozent der befragten Vermieter empfinden diese aktuell als belastend oder stark belastend.
- Für die Zukunft erwarten 86,3 Prozent der Vermieter eine weiter zunehmende Belastung durch Regulierungsbedingungen.
- Insgesamt zeigt die zweite Befragungswelle ein deutlich angespanntes Bild: Die Vermietung privater Eigentümer funktioniert vielerorts noch, die wirtschaftlichen und regulatorischen Belastungen nehmen jedoch weiter zu. Der private Mietwohnungsmarkt ist damit nicht als stabil, sondern als noch tragfähig, aber zunehmend unter Druck zu beschreiben.



## Einleitung

Mit dem WohnKlima-Panel erhebt Haus & Grund Deutschland quartalsweise die Einschätzungen privater Vermieter und Mieter zur aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Ziel der Befragung ist es, Stimmung, Erwartungen und Belastungswahrnehmungen dieser beiden Gruppen systematisch und über die Zeit hinweg zu erfassen. Im Mittelpunkt steht dabei zunächst die Lage privater Vermieter, da sie einen wesentlichen Teil des deutschen Mietwohnungsmarktes tragen.

Die nun vorliegende Auswertung der zweiten Befragungswelle für das zweite Quartal 2026 knüpft an die Ergebnisse des ersten Quartals an. Damit können erstmals Veränderungen gegenüber der vorherigen Erhebung betrachtet werden. Ein vollständiger WohnKlima-Index wird daraus noch nicht berechnet. Dafür braucht es mehrere Erhebungswellen, um Entwicklungen nicht nur punktuell, sondern systematisch und methodisch belastbar abzubilden. Die zweite Befragungswelle ermöglicht jedoch bereits eine erste Einordnung, ob sich die im ersten Quartal sichtbaren Belastungsmuster verfestigen, abschwächen oder weiter verschärfen.

Methodisch setzt die Befragung bewusst nicht bei einzelnen Wohnungen oder Objekten an, sondern bei der allgemeinen Situation der Befragten. Private Vermieter werden also nicht zu einer konkreten Immobilie, sondern zu ihrer Vermietungstätigkeit insgesamt befragt. Damit soll ein möglichst realistisches Bild ihrer generellen wirtschaftlichen Lage, ihrer Einschätzungen zum Marktumfeld und ihrer Wahrnehmung regulatorischer Anforderungen gewonnen werden.

Inhaltlich gliedert sich die Befragung privater Vermieter in fünf große Themenbereiche: die aktuelle und künftige Vermietungssituation, die aktuelle und erwartete finanzielle Situation aus der Vermietungstätigkeit, die Entwicklung von Mietpreisen sowie die Belastung durch Instandhaltung und Modernisierung, die Einschätzung des Mietwohnungsmarktes und der Mietauslastung sowie die aktuelle und künftige Belastung durch gesetzliche und regulatorische Vorgaben. Ergänzt wird dies durch eine Befragung von Mietern mit drei zentralen Fragen zum Vermietertyp, zur Zufriedenheit mit dem Mietangebot und zur empfundenen Belastung durch Mietzahlungen.

Die Ergebnisse des zweiten Quartals zeigen ein klares Bild: Die Vermietung privater Eigentümer ist in vielen Fällen weiterhin funktionsfähig. Gleichzeitig verschärfen sich zentrale Belastungsindikatoren. Besonders die finanzielle Entwicklung, die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung sowie die regulatorischen Rahmenbedingungen belasten die Stimmung privater Vermieter zunehmend. Der Markt bricht nicht ein, aber er steht aus Sicht der privaten Vermieter sichtbar unter Druck.

## Die Stichprobe

Die zweite Befragungswelle des WohnKlima-Panels für das zweite Quartal 2026 basiert auf einer breiten Datengrundlage. An der Vermieterbefragung haben je nach Frage rund 1.500 private Vermieter teilgenommen. Damit liegt die Fallzahl leicht über der ersten Befragungswelle und erlaubt erneut aussagekräftige Einschätzungen zur aktuellen Stimmungslage, zu Erwartungen sowie zu wahrgenommenen wirtschaftlichen und regulatorischen Belastungen privater Vermieter in Deutschland.

Auf Seiten der Mieter bleibt die Stichprobe mit rund 150 Befragten weiterhin deutlich kleiner. Die Ergebnisse der Mieterbefragung sind daher auch im zweiten Quartal als ergänzende Hinweise zu verstehen und sollten zurückhaltend interpretiert werden. Sie geben eine erste Orientierung zur Wahrnehmung der Wohnsituation aus Sicht der Nachfrageseite, erlauben aber noch keine belastbaren, verallgemeinerbaren Aussagen. Für die kommenden Erhebungswellen bleibt es daher wichtig, die Zahl der teilnehmenden Mieter weiter zu

erhöhen, um diese Perspektive künftig fundierter auswerten und systematisch mit der Vermieterperspektive vergleichen zu können.

## Ergebnisse der Befragung privater Vermieter

### Kernergebnisse

Die Ergebnisse der zweiten Befragungswelle zeichnen ein differenziertes, zugleich aber deutlich angespanntes Bild der Lage privater Vermieter in Deutschland. Die aktuelle Vermietungssituation wird weiterhin mehrheitlich positiv bewertet. Zugleich zeigen sich gegenüber dem ersten Quartal an mehreren Stellen Verschlechterungen. Besonders deutlich wird dies bei den Erwartungen für die kommenden sechs Monate, bei der finanziellen Lage und bei der Wahrnehmung regulatorischer Belastungen.

Auffällig bleibt die Diskrepanz zwischen der Bewertung der gegenwärtigen Vermietungssituation und den Erwartungen für die weitere Entwicklung. Während viele private Vermieter ihre aktuelle Situation noch als gut oder zumindest befriedigend einschätzen, blicken deutlich mehr Befragte skeptisch auf die kommenden Monate. Der Anteil der Vermieter, die mit einer ungünstigeren Entwicklung ihrer Vermietungssituation rechnen, ist gegenüber dem ersten Quartal von 14,8 Prozent auf 20,2 Prozent gestiegen.

Noch deutlicher fällt die Belastung bei der finanziellen Situation aus. Mehr als jeder dritte Vermieter berichtet im zweiten Quartal von einer Verschlechterung der finanziellen Situation aus der Vermietungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Erwartungen für die kommenden sechs Monate bleiben klar negativ. Damit bestätigt sich ein zentrales Muster: Die operative Vermietung funktioniert vielerorts noch, ihre wirtschaftliche Grundlage steht jedoch zunehmend unter Druck.

Als wichtigste Belastungsfaktoren treten erneut die hohen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung sowie die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hervor. 85,7 Prozent der Vermieter berichten von gestiegenen Belastungen durch Instandhaltung und Modernisierung. 84,5 Prozent empfinden gesetzliche oder regulatorische Änderungen als belastend oder stark belastend. Für die Zukunft rechnen sogar 86,3 Prozent mit einer weiter zunehmenden Belastung durch Regulierungsbedingungen.

Gleichzeitig zeigt sich auf der Nachfrageseite bislang keine grundlegende Marktstörung. Die Auslastung der vermieteten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. 90,6 Prozent der Vermieter berichten von einer gleichbleibenden Auslastung. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Lage insgesamt entspannt wäre. Vielmehr zeigt sich ein angespanntes Nebeneinander. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch, während Kosten, Regulierung und finanzielle Belastungen die Anbieter zunehmend unter Druck setzen.

### Aktuelle Lage und Erwartungen zur Vermietungssituation

Die aktuelle Vermietungssituation wird von den befragten privaten Vermietern weiterhin mehrheitlich positiv eingeschätzt. Insgesamt bewerten 62,1 Prozent ihre Situation als „sehr gut“ oder „eher gut“. Demgegenüber geben 10,9 Prozent eine negative Bewertung ab, also „eher schlecht“ oder „sehr schlecht“. Weitere 26,0 Prozent beurteilen ihre Lage als „befriedigend“. Der Saldo aus positiven und negativen Bewertungen liegt damit bei +51,2 Prozentpunkten.

Gegenüber dem ersten Quartal fällt die Bewertung schwächer aus. Damals lag der positive Anteil noch bei 64,7 Prozent, der negative Anteil bei 9,0 Prozent und der Saldo bei +55,7 Prozentpunkten. Die aktuelle



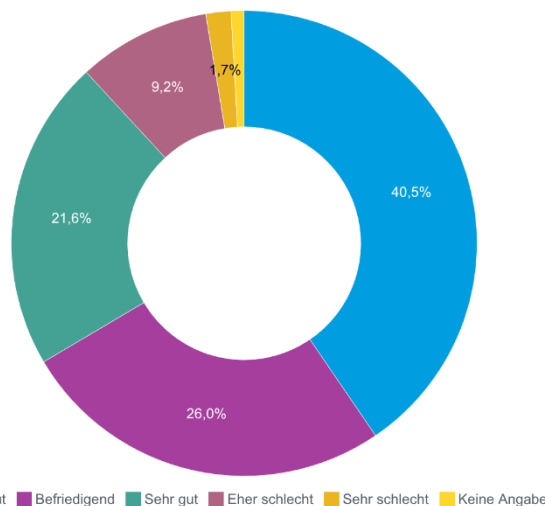
Vermietungssituation wird damit weiterhin überwiegend positiv bewertet, die Richtung zeigt jedoch nach unten.

Deutlicher fällt die Eintrübung bei den Erwartungen für die kommenden sechs Monate aus. Nur 3,6 Prozent der Befragten erwarten eine günstigere Entwicklung ihrer Vermietungssituation. Dagegen rechnen 20,2 Prozent mit einer ungünstigeren Entwicklung. Die große Mehrheit von 75,7 Prozent geht von einer gleichbleibenden Situation aus. Der Erwartungssaldo liegt damit bei -16,6 Prozentpunkten. Im ersten Quartal hatte dieser Saldo noch bei -10,9 Prozentpunkten gelegen.

Die Ergebnisse zeigen: Die

Vermietungssituation ist für viele private Vermieter aktuell noch tragfähig. Die Erwartungen für die kommenden Monate haben sich jedoch weiter verschlechtert. Dies ist ein wichtiges Frühwarnsignal. Es spricht dafür, dass die vorhandenen Belastungen nicht nur als kurzfristige Störung, sondern zunehmend als strukturelles Risiko für die weitere Vermietungstätigkeit wahrgenommen werden.

Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige Vermietungssituation?



## Finanzielle Situation der Vermieter

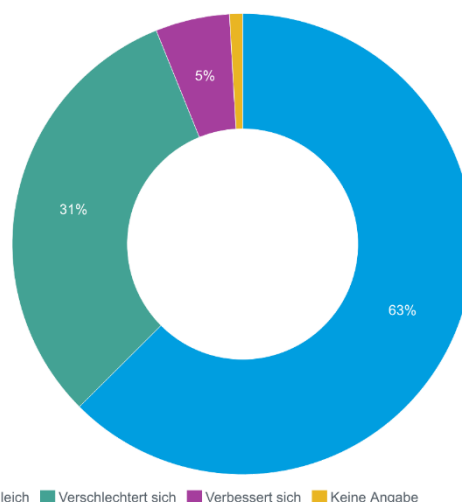
Die finanzielle Situation aus der Vermietungstätigkeit wird deutlich kritischer beurteilt als die allgemeine Vermietungssituation. Im Vergleich zum Vorjahr berichten nur 7,8 Prozent der Vermieter von einer Verbesserung. Eine Mehrheit von 54,8 Prozent sieht keine Veränderung. Dagegen geben 36,9 Prozent an, dass sich ihre finanzielle Situation verschlechtert hat. Der Saldo aus Verbesserung und Verschlechterung liegt damit bei -29,1 Prozentpunkten.

Gegenüber dem ersten Quartal hat sich dieser Wert weiter verschlechtert. Damals berichteten 32,3 Prozent der Vermieter von einer Verschlechterung ihrer finanziellen Lage; der Saldo lag bei -24,4 Prozentpunkten. Im zweiten Quartal ist der Anteil der Vermieter mit verschlechterter finanzieller Situation damit um 4,6 Prozentpunkte gestiegen.

Auch die Erwartungen für die kommenden sechs Monate bleiben negativ. Lediglich 5,2 Prozent der Befragten rechnen mit einer Verbesserung ihrer finanziellen Situation. 62,5 Prozent erwarten eine gleichbleibende Entwicklung. 31,4 Prozent gehen von einer weiteren Verschlechterung aus. Der Erwartungssaldo beträgt damit -26,2 Prozentpunkte. Auch hier zeigt sich gegenüber dem ersten Quartal eine weitere Eintrübung. Damals lag der entsprechende Saldo bei -22,7 Prozentpunkten.

Damit zeigt sich ein zentrales Spannungsfeld der Befragung: Die Vermietung funktioniert in vielen Fällen noch, aber die wirtschaftliche Grundlage dieser Tätigkeit gerät weiter unter Druck. Die

Wie bewerten Sie Ihre finanzielle Situation aus Ihrer Vermietertätigkeit in den kommenden sechs Monaten?



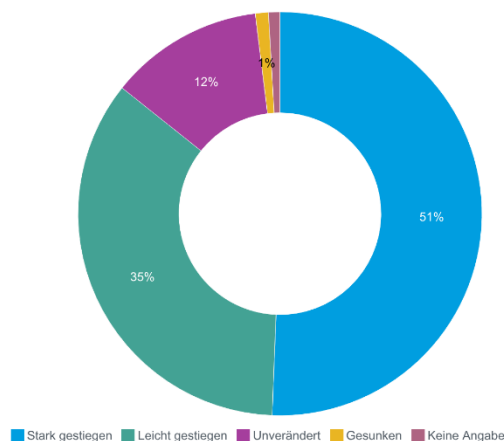
Ergebnisse deuten darauf hin, dass private Vermieter steigende Kosten und regulatorische Anforderungen nicht oder nur begrenzt auffangen können. Für die weitere Entwicklung des privaten Mietwohnungsmarktes ist dies ein kritischer Befund, weil gerade private Vermieter häufig mit kleineren Beständen, begrenzten Rücklagen und einer hohen Eigenverantwortung bei Verwaltung, Instandhaltung und Investitionsentscheidungen agieren.

## Mietpreisentwicklung und Kostenbelastung

Die Einschätzungen zur Mietpreisentwicklung zeigen ein überwiegend stabiles bis steigendes Mietumfeld. 52,6 Prozent der Vermieter berichten von stabilen Mieten in ihrer Region. 41,0 Prozent beobachten steigende Mieten. Sinkende Mieten spielen mit 3,8 Prozent nur eine geringe Rolle.

Im Vergleich zum ersten Quartal hat der Anteil der Vermieter, die steigende Mieten wahrnehmen, leicht abgenommen. Damals lag dieser Wert bei 44,3 Prozent. Zugleich ist der Anteil stabiler Mieten von 49,0 Prozent auf 52,6 Prozent gestiegen. Dies spricht nicht für eine beschleunigte Mietpreisdynamik, sondern eher für ein weiterhin stabiles bis moderat steigendes Mietumfeld.

Wie hat sich die finanzielle Belastung durch Instandhaltung und Modernisierung Ihrer Immobilien entwickelt?



Dem steht ein anhaltend hoher Kostendruck gegenüber. Insgesamt berichten 85,7 Prozent der Vermieter von gestiegenen finanziellen Belastungen durch Instandhaltung und Modernisierung. Davon geben 50,6 Prozent stark gestiegene und 35,1 Prozent leicht gestiegene Belastungen an. Nur 12,3 Prozent sehen keine Veränderung, Kostenrückgänge spielen mit 1,0 Prozent praktisch keine Rolle.

Gegenüber dem ersten Quartal hat sich der Anteil der Vermieter mit gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsbelastungen nochmals leicht erhöht. Im ersten Quartal berichteten 84,1 Prozent von steigenden Kosten. Der Wert lag also bereits auf sehr hohem Niveau und ist im zweiten Quartal weiter gestiegen.

Die Gegenüberstellung von Mietpreisentwicklung und Kostenbelastung macht ein zentrales Problem sichtbar. Die Mieten entwickeln sich aus Sicht der Vermieter überwiegend stabil oder nur moderat steigend. Die Kosten für den Erhalt und die Modernisierung des Wohnraums steigen dagegen massiv. Daraus entsteht ein wachsender wirtschaftlicher Druck, weil Kostensteigerungen offenbar nur begrenzt über höhere Mieten aufgefangen werden können. Für private Vermieter verschlechtert sich damit die Ertragslage, selbst wenn die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch bleibt.

## Einschätzung des Mietwohnungsmarktes

Die aktuelle Marktsituation für private Vermieter wird im zweiten Quartal überwiegend als neutral oder positiv bewertet. 33,1 Prozent der Befragten beurteilen die Marktsituation als positiv, 41,6 Prozent als neutral und 22,8 Prozent als negativ. Daraus ergibt sich ein positiver Saldo von +10,3 Prozentpunkten.

Gegenüber dem ersten Quartal fällt die Bewertung jedoch zurückhaltender aus. Damals lag der positive Anteil bei 37,0 Prozent, der negative Anteil bei 20,8 Prozent und der Saldo bei +16,2 Prozentpunkten. Die Marktsituation wird also weiterhin nicht überwiegend negativ bewertet, die positive Einschätzung verliert aber an Stärke.

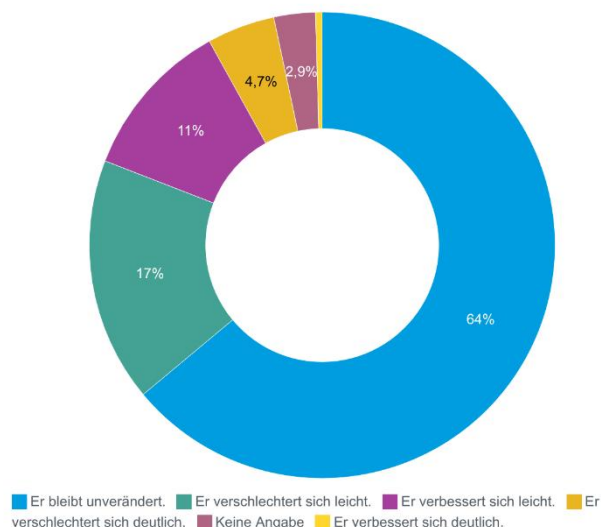


Die Auslastung der vermieteten Objekte bleibt dagegen nahezu unverändert. 90,6 Prozent der Vermieter berichten von einer gleichbleibenden Auslastung im Vergleich zum Vorjahr. 2,8 Prozent geben eine verbesserte Auslastung an, 5,5 Prozent eine verschlechterte. Damit bestätigt auch das zweite Quartal, dass auf der Nachfrageseite bislang keine grundlegenden Verwerfungen erkennbar sind.

Bei den Erwartungen für den Mietwohnungsmarkt in den kommenden sechs Monaten zeigt sich eine vorsichtiger Einschätzung. 11,6 Prozent der Vermieter erwarten eine Verbesserung, 63,9 Prozent eine unveränderte Entwicklung und 21,7 Prozent eine Verschlechterung. Der Erwartungssaldo liegt damit bei -10,1 Prozentpunkten und fällt negativer aus als im ersten Quartal. Damals hatte der Erwartungssaldo bei -6,2 Prozentpunkten gelegen.

Die Ergebnisse sprechen für einen Markt, der kurzfristig weiterhin funktioniert, dessen Rahmenbedingungen aus Sicht der Anbieter aber zunehmend problematisch werden. Die hohe Auslastung zeigt, dass es nicht an Nachfrage mangelt. Die Belastungen liegen vielmehr auf der Angebotsseite: bei Kosten, Investitionsfähigkeit, rechtlichen Vorgaben und regulatorischer Unsicherheit. Gerade deshalb wäre es verkürzt, die Lage als stabil zu beschreiben. Treffender ist: Die Vermietung bleibt operativ intakt, aber wirtschaftlich und regulatorisch deutlich angespannt.

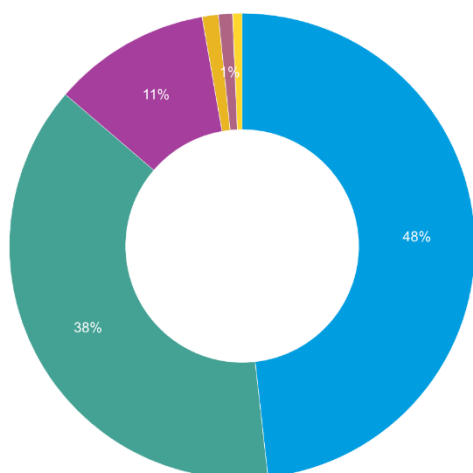
#### Wie schätzen Sie die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes in Ihrer Region in den nächsten sechs Monaten ein?



## Regulatorische Belastungen

#### Werden Sie zukünftig durch die Regulierungsbedingungen wahrscheinlich eher mehr oder weniger beim Vermieten belastet?

■ Eindeutig mehr ■ Eher mehr ■ Gleich viel ■ Keine Angabe ■ Eher weniger ■ Eindeutig weniger



Die Ergebnisse zu den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen fallen erneut eindeutig aus. 84,5 Prozent der befragten Vermieter empfinden gesetzliche oder regulatorische Änderungen als belastend oder stark belastend. Davon entfallen 41,7 Prozent auf „stark belastend“ und 42,8 Prozent auf „belastend“. Nur 14,4 Prozent bewerten die Auswirkungen als neutral. Erleichterungen spielen mit 0,7 Prozent praktisch keine Rolle.

Gegenüber dem ersten Quartal hat sich die Belastungswahrnehmung weiter verstärkt. Damals bewerteten 81,6 Prozent gesetzliche oder regulatorische Änderungen als belastend oder stark belastend. Der Anteil stark belastender Bewertungen ist von 37,4 Prozent auf 41,7 Prozent gestiegen.

Noch klarer ist der Blick auf die Zukunft. 86,3 Prozent der Befragten erwarten, dass sie durch die Regulierungsbedingungen künftig eindeutig mehr oder eher mehr beim Vermieten belastet werden. Nur 11,0



Prozent rechnen mit gleichbleibenden Belastungen. Lediglich 1,7 Prozent erwarten eine geringere Belastung.

Damit bleibt Regulierung einer der wichtigsten Belastungstreiber für die Stimmung privater Vermieter. Die Ergebnisse zeigen nicht nur eine hohe aktuelle Belastung, sondern auch eine ausgeprägt negative Erwartung für die Zukunft. Regulierung wird von den befragten Vermietern nicht als Randthema wahrgenommen, sondern als zentrales Risiko für die weitere Vermietungstätigkeit.

Die besondere Brisanz liegt darin, dass regulatorische Belastungen mit ohnehin steigenden Kosten und einer verschlechterten finanziellen Lage zusammentreffen. Für private Vermieter entsteht dadurch ein kumulativer Belastungseffekt: Instandhaltung und Modernisierung werden teurer, die finanzielle Situation verschlechtert sich, und gleichzeitig werden zusätzliche gesetzliche Vorgaben erwartet. Diese Kombination prägt die Stimmung im zweiten Quartal wesentlich.

## **Ergebnisse der Mieterbefragung**

Die Ergebnisse der Mieterbefragung geben einen ergänzenden Einblick in die Wahrnehmung der Wohnsituation aus Sicht der Nachfrageseite, sind aufgrund der weiterhin geringen Fallzahl jedoch zurückhaltend zu interpretieren. Insgesamt haben rund 150 Mieter an der Befragung teilgenommen.

Auffällig ist zunächst, dass 60,4 Prozent der befragten Mieter angeben, bei einem privaten Vermieter zu wohnen. Weitere 6,5 Prozent wohnen in einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern, 6,5 Prozent bei einer Wohnungsgenossenschaft, 3,9 Prozent bei einer Kommune oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen und 9,1 Prozent bei einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. 11,7 Prozent machen keine Angabe. Die Mieterstichprobe bildet damit weiterhin in erheblichem Umfang Mietverhältnisse im privat vermieteten Bestand ab.

Mit Blick auf die Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietangebot zeigt sich ein überwiegend positives Bild. Bezogen auf alle Befragten sind 21,4 Prozent sehr zufrieden und 44,2 Prozent zufrieden. 17,5 Prozent sind unzufrieden, 16,9 Prozent machen keine Angabe. Werden die „Keine Angabe“-Antworten herausgerechnet, sind 25,2 Prozent sehr zufrieden, 51,9 Prozent zufrieden und 20,6 Prozent unzufrieden. Damit ist die Mehrheit der antwortenden Mieter mit ihrem aktuellen Mietangebot zufrieden oder sehr zufrieden.

Die empfundene Belastung durch Mietzahlungen wird überwiegend als mittlere Belastung beschrieben. 15,0 Prozent der Befragten geben eine geringe Belastung an, 55,7 Prozent eine mittlere Belastung und 16,4 Prozent eine große Belastung. 12,9 Prozent machen keine Angabe. Ohne die „Keine Angabe“-Antworten entfallen 16,0 Prozent auf geringe Belastung, 59,5 Prozent auf mittlere Belastung und 17,6 Prozent auf große Belastung.

Insgesamt deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Wohnsituation aus Mietersicht mehrheitlich als zufriedenstellend wahrgenommen wird, die Mietkosten für einen Teil der Befragten aber spürbar belasten. Die Aussagekraft bleibt jedoch begrenzt, solange die Mieterstichprobe klein ist. Die Ergebnisse sollten daher als ergänzende Indikation verstanden werden, nicht als belastbares Gesamtbild der Mietersicht.

## **Einordnung der Ergebnisse**

Die zweite Befragungswelle bestätigt und verschärft zentrale Befunde aus dem ersten Quartal. Die Vermietung privater Eigentümer funktioniert vielerorts noch. Die Auslastung bleibt hoch, die Mietpreise werden überwiegend als stabil oder steigend beschrieben, und eine Mehrheit bewertet die aktuelle Vermietungssituation weiterhin positiv. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse aber sehr deutlich, dass die Lage nicht entspannt ist.

Die entscheidende Entwicklung liegt in der zunehmenden Eintrübung der Erwartungen und in der Verschärfung wirtschaftlicher und regulatorischer Belastungen. Gegenüber dem ersten Quartal sinkt der Anteil positiver Bewertungen der aktuellen Vermietungssituation, während der Anteil negativer Einschätzungen steigt. Bei den Erwartungen für die kommenden sechs Monate nimmt der Pessimismus deutlich zu. Auch die finanzielle Lage verschlechtert sich weiter: Mehr als jeder dritte Vermieter berichtet inzwischen von einer Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.

Besonders problematisch ist die Kombination mehrerer Belastungsfaktoren. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung steigen massiv. Die finanzielle Situation vieler Vermieter hat sich verschlechtert. Gleichzeitig empfinden mehr als vier von fünf Vermietern regulatorische Änderungen als belastend oder stark belastend. Für die Zukunft rechnet eine noch größere Mehrheit mit zusätzlichen Belastungen durch Regulierung.

Damit entsteht aus Sicht privater Vermieter ein strukturelles Spannungsfeld. Einerseits bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch. Andererseits werden Erhalt, Modernisierung und Fortführung der Vermietung wirtschaftlich und regulatorisch anspruchsvoller. Der private Mietwohnungsmarkt zeigt also keine akute Nachfrageschwäche, sondern eine zunehmende Belastung derjenigen, die Wohnraum bereitstellen.

## **Vergleich zum ersten Quartal 2026**

Insgesamt zeigt der Quartalsvergleich: Die Lage verschlechtert sich nicht sprunghaft, aber sie trübt sich konsistent ein. Fast alle zentralen Belastungsindikatoren bewegen sich in eine kritischere Richtung. Damit bestätigt das zweite Quartal nicht nur die Befunde des ersten Quartals, sondern verstärkt sie.

## **Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### **Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer**

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.