



Deutschland
Immobilien



Deutschland.Immobilien Vermieterreport

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Vorwort | 2 |
| Zusammenfassung | 4 |
| Einleitung | 6 |
| Studiendesign und methodische Hinweise | 7 |
| Soziodemografische und sozioökonomische Merkmale | 8 |
| Motivation zur Investition und Vermögensverteilung | 13 |
| Mietpreisbildung und Mietanpassungen | 18 |
| Sanierungsverhalten | 22 |
| Zufriedenheits- und Zukunftsbarometer | 31 |
| Wahrnehmung wohnungspolitischer Rahmenbedingungen | 39 |
| Schlussfolgerungen | 43 |
| Tabellen-, Abbildungs- und Literaturverzeichnis | 44 |





Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Int. Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am IW Köln

Der deutsche Wohnungsmarkt nimmt eine Sonderstellung in Europa ein. In keinem anderen Land – außer der Schweiz – ist die Wohneigentumsquote so gering, und in keinem anderen Land ist die Bedeutung privater Kleinvermieter so groß. In den Medien geht es oft um börsennotierte Wohnungsgesellschaften oder große kommunale Vermieter, doch rund 60 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Vermietern angeboten. Für den deutschen Mietwohnungsmarkt ist diese Gruppe eine große Bereicherung. Einerseits zeigt sich, dass private Vermieter eine stabile Mietpolitik verfolgen und sich ihrer sozialen Verantwortung mehrheitlich sehr bewusst sind. Andererseits bieten sie ein sehr differenziertes Angebot für verschiedenste gesellschaftliche Gruppen an. Trotz ihrer großen Bedeutung ist über private Vermieter nur sehr wenig bekannt. Mit dem DI Vermieterreport 2025 legen wir nun zum zweiten Mal die Ergebnisse einer Befragung von mehr als 1.000 Vermietern vor, um diese Lücke etwas zu schließen.

Ein Schwerpunkt lag diesmal erneut auf der Klimapolitik. Hier zeigt sich eine große Verunsicherung: So wissen viele Vermie-

ter beispielsweise noch nicht, welche Maßnahmen sie ergreifen müssen, um Klimaneutralität für ihre Immobilien zu erreichen. Es fehlt hier vielen Anlegern an Planbarkeit – sowohl was die Anforderungen als auch Förderungen angeht. Gerade bei einem Thema mit solch großen Implikationen für Investitionen sind konstante Rahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung.

Es sollte die Politik beunruhigen, dass die Unzufriedenheit der Vermieter mit der Wohnungspolitik so groß ist, wie unsere Befragung zeigt. Internationale Studien belegen, dass die Attraktivität des Mietwohnungsmarktes entscheidend davon abhängt, dass eine Balance zwischen Mieter- und Vermieterinteressen gewahrt wird. Doch in den letzten Jahren gab es durch verschiedene Regulierungen – wie die Mietpreisbremse, das Umwandlungsverbot oder die Einschränkungen bei der Modernisierungumlage – eine immer stärkere Verschiebung zulasten der Vermieter. Es ist daher positiv zu werten, dass eine weitere Verschärfung der Kappungsgrenzen sowie die Abschaffung der steuerfreien Veräußerung nach zehn Jahren keinen Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden haben. Für die Zukunft ist es aber essenziell, die Balance zu wahren und angesichts des zunehmenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt aufgrund nachlassender Bautätigkeit regulatorisch nicht zu übersteuern.



Marc-Philipp Unger

Vorstandsvorsitzender der DI Deutschland.Immobilien AG

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld stellt sich die Finanzierung von Wohnimmobilien für viele weiterhin als herausfordernd dar: Die Bauzinsen sind zwar im letzten Jahr wieder etwas gesunken, haben sich aber immer noch auf einem Niveau zwischen 3 und 4 Prozent eingependelt. Nichtsdestotrotz ist die Immobilie als stabiler Sachwert weiterhin von großer Bedeutung. Private Vermieter betrachten ihr Mieteigentum ganz offensichtlich nicht als Spekulationsobjekt – vielmehr vermieten sie langfristig orientiert und besitzen meist nur eine Mietwohnung. Die wichtigste Motivation für den Immobilienerwerb ist für sie die Altersvorsorge. Und nicht zuletzt trägt die Gruppe durch ihre positive Einstellung hinsichtlich ihrer Vermietungstätigkeit

sowie ihre große Preiskonstanz zur Stabilisierung des deutschen Mietwohnungsmarkts bei.

Der Deutschland.Immobilien Vermieterreport, den wir in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) nun zum zweiten Mal erstellt haben, beleuchtet die Perspektiven und Einstellungen dieser so wichtigen Gruppe. Um mit den privaten Vermietern als Partner endlich mehr Neubauinvestitionen anzuregen und das ehrgeizige Ziel der Klimaneutralität im Bestand bis 2045 zu erreichen, ist die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen wichtig. Denn ein Blick auf die wahrgenommene Attraktivität verschiedener Wohnsegmente zeigt: Private Vermieter sind durchaus weiterhin bereit, in sozial relevante Bereiche zu investieren, wie etwa in Pflege- und Seniorendomizile. Die Politik wäre also gut beraten, Entbürokratisierung und vereinfachte, kürzere Genehmigungsverfahren voranzutreiben.

Zusammenfassung

Die zweite Auflage des Deutschland.Immobilien Vermiererreports basiert auf der umfassenden Befragung von 1.001 Privatvermietern in Deutschland und liefert wichtige Erkenntnisse zu verschiedenen Aspekten der Vermietungstätigkeit sowie zu Einstellungen und Motivationen dieser Gruppe.

Die befragten privaten Vermieter sind im Durchschnitt rund 57 Jahre alt. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung finden sich also überproportional mehr Ältere. Fast ein Drittel vermietet bereits seit mindestens 20 Jahren; damit ist der Anteil der sehr erfahrenen Vermieter im Vergleich zur letzten Erhebung sogar noch angestiegen. Auch der Eindruck der Kleinteiligkeit und des geringen Professionalisierungsgrads des Privatvermietermarkts wird durch die jüngsten Ergebnisse verfestigt: Rund 56 Prozent vermieten nur eine einzige Wohnung, das Mieteinkommen ist dabei sowohl absolut als auch gemessen am Gesamteinkommen meist eher gering.

Erstmalig wurde dieses Mal abgefragt, was die Privatvermieter zu ihrer Immobilieninvestition motiviert hat und wie sich ihr Gesamtvermögen auf

weitere Anlageklassen verteilt. Die Immobilie als Altersvorsorge (58 Prozent), als zusätzliche Einkommensquelle (54 Prozent) und als sichere Kapitalanlage (40 Prozent) sind die einflussreichsten Faktoren. Prozentual machen die Immobilien für private Vermieter mit einem geringeren Einkommen einen größeren Anteil an ihrem Gesamtportfolio aus. Im Durchschnitt verteilen sich 35 Prozent des Vermögens auf eine selbst genutzte und 30 Prozent auf eine vermietete Immobilie. Liquide Mittel wie Finanzanlagen und Tagesgeld vereinen 27 Prozent des Vermögens auf sich. Weitere Assets spielen eher eine untergeordnete Rolle. Eine Lebensversicherung war nur für rund 12 Prozent der Befragten wesentlicher Bestandteil ihrer Finanzierungsstrategie. Gerade angesichts anziehender Zinsen besteht hier offensichtlich noch Aufklärungsbedarf über diese steuerlich attraktive Option.

Bei der Suche nach neuen Mietern sind weiterhin die persönlichen Netzwerke der am häufigsten genutzte Kanal (53 Prozent), gefolgt von Inseraten auf Immobilienportalen (47 Prozent). 23 Prozent suchen ausschließlich exklusiv innerhalb ihres

persönlichen Netzwerks. Bei Abschluss eines Neuvertrags erhöhen 44 Prozent der Vermieter den Preis moderat, lediglich 4 Prozent stark. Die andere Hälfte nimmt keine Anpassung nach oben vor. Auch bei Bestandsmieten ist Konstanz die Regel. Wenn die Mieten nach oben angepasst wurden, dann meist aufgrund gestiegener Betriebskosten (28 Prozent).

Ein beträchtlicher Teil der privaten Vermieter (53 Prozent) hat in den vergangenen Jahren energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt; am häufigsten wurde die Heizungsanlage erneuert. Weiterhin liegt die Motivation für künftige Maßnahmen hauptsächlich in langfristigen Energieeinsparungen (52 Prozent) und der Erhöhung der Mieterzufriedenheit (39 Prozent). Als Argumente gegen geplante Maßnahmen führen die Vermieter hauptsächlich an, dass diesbezüglich keine Dringlichkeit besteht (65 Prozent). Knapp die Hälfte, also etwas weniger als im letzten Jahr, gibt an, momentan keine Pläne für größere Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu haben. Bis 2045 soll der Gebäudestand klimaneutral sein. 41 Prozent der Befragten sind sich jedoch der daraus verbunde-

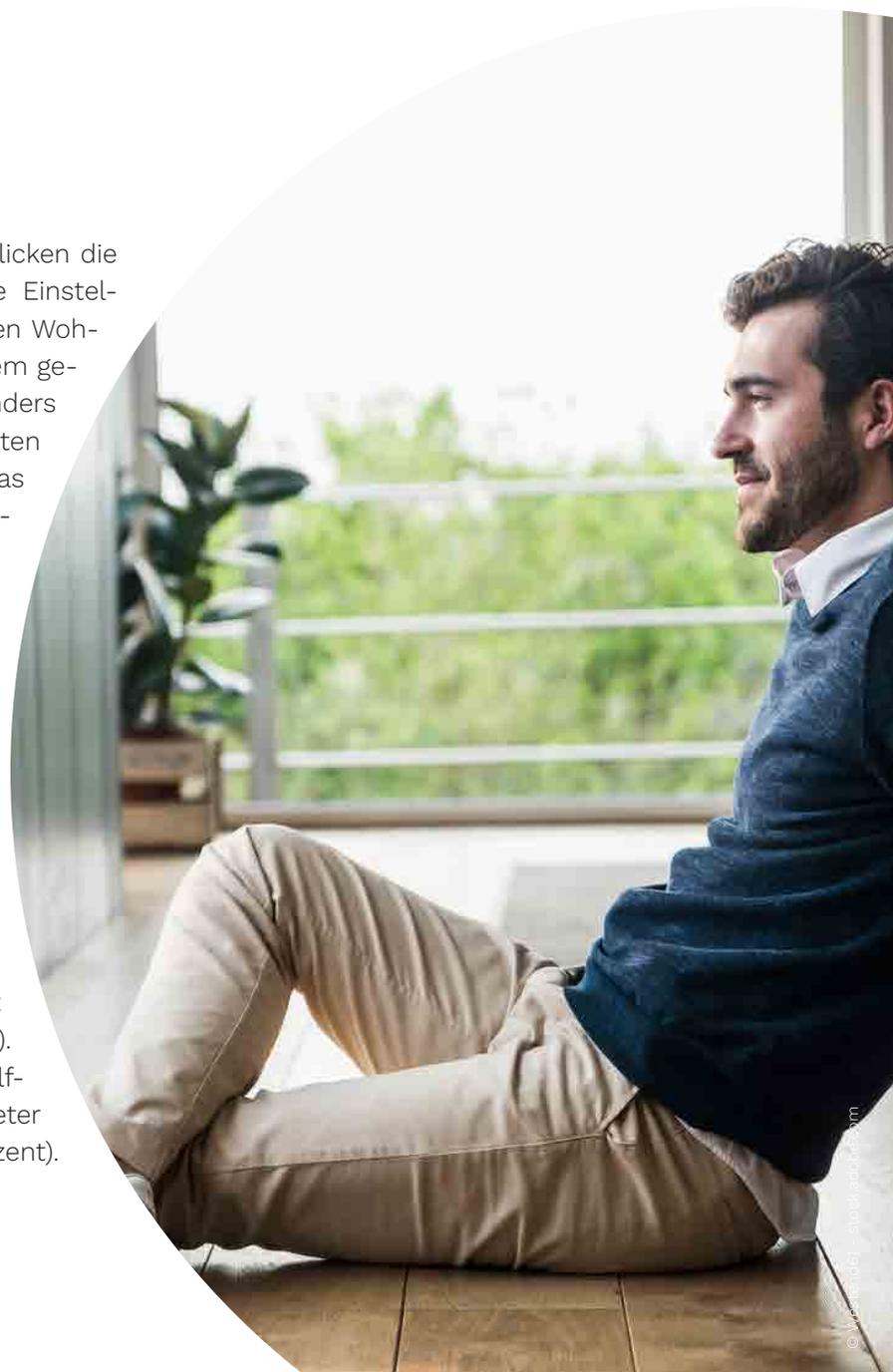
nen Anforderungen für ihre Immobilien nicht bewusst; lediglich 17 Prozent haben sich bereits intensiv damit auseinandergesetzt. Bemerkenswert sind hier die Unterschiede zwischen den Altersgruppen: Während bereits 44 Prozent der Vermieter bis 35 Jahre konkrete Pläne für energetische Maßnahmen getroffen haben, sind es bei den über 65-Jährigen lediglich 18 Prozent.

Die Zufriedenheit der Vermieter ist im Allgemeinen leicht gestiegen: 71 Prozent sind zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit ihrer Vermietungstätigkeit. Das entspricht einem Barometerwert von 32 und einem Plus von 3 Punkten im Vergleich zum Vorjahr. Mit der Wohnungspolitik hingegen sind die privaten Vermieter in Deutschland weiterhin eher unzufrieden: Der Barometerwert hat sich mit -10 im Vergleich zum Vorjahr zwar um 2 Punkte verbessert, muss aber immer noch als mäßig eingestuft werden, was auf mögliche Herausforderungen oder Mängel in politischen Rahmenbedingungen hinweisen könnte.

Auf die Entwicklung der Mietpreise (32 Prozent) sowie des Werts der eigenen Immobilien (37 Pro-

zent) in den kommenden 12 Monaten blicken die Vermieter zuversichtlich. Diese positive Einstellung impliziert einen sich stabilisierenden Wohnungsmarkt. Die Vermieter wurden zudem gefragt, welche Segmente sie als besonders attraktiv einschätzen. Aus ihren Antworten lässt sich ableiten, dass insbesondere das Wohnen im Umland (45 Prozent), Senioren- und Pflegeimmobilien (44 Prozent) sowie urbane Mikrowohnungen (33 Prozent) als mittel- und langfristige Markttrends interessant werden könnten.

Nicht zuletzt liefern auch die Meinungen der Vermieter zu aktuellen wohnungspolitischen Plänen wertvolle Impulse für Policy-Maker. Zu wenig Aufmerksamkeit widmen die politischen Entscheidungsträger laut den Befragten vor allem dem bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit mittlerem Einkommen (58 Prozent). Außerdem wünscht sich rund die Hälfte eine stärkere Unterstützung für Mieter und Vermieter gleichermaßen (51 Prozent).



Einleitung

Der Deutschland.Immobilien (DI) Vermieterreport beleuchtet die Situation der Privatvermieter in Deutschland nun zum zweiten Mal eingehend. Er verfolgt dabei erneut das Ziel, mehr über diese Gruppe zu erfahren, die den Großteil des deutschen Mietwohnungsangebots stellt. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) erzielen in Deutschland rund 5,2 Millionen Haushalte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Sagner, 2022). Dies entspricht knapp 13 Prozent der Haushalte in Deutschland.

Angesichts der großen Herausforderungen im Wohnungsmarkt ist es erforderlich, diese Gruppe stärker in den Blick zu nehmen. Denn: Die Anspannung nimmt stetig zu und die Wohnungssuche wird für zahlreiche Menschen

somit immer schwieriger. Insofern ist es elementar, mehr über die Herangehensweise und Motive privater Vermieter zu erfahren. Ein anderes gesellschaftlich relevantes Thema ist die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Ohne die Investitionen privater Vermieter wird dieses Ziel nicht zu erreichen sein. Doch wie stehen die Vermieter zur energetischen Modernisierung? Welche Hemmnisse sehen sie und inwiefern haben sie sich mit den gesetzlichen Anforderungen schon beschäftigt?

Der DI Vermieterreport greift diese und viele weitere Fragen auf. Die Studie gliedert sich in mehrere Kapitel, beginnend mit methodischen Hinweisen, gefolgt von einer Analyse der soziodemografischen Profile der befragten privaten Vermieter. Ein Schwerpunkt liegt auf der Untersuchung der Stim-

mung dieser Gruppe im Hinblick auf die gegenwärtige Wohnungspolitik sowie auf ihren Meinungen zu aktuellen politischen Maßnahmen im Wohnungssektor. Viele der Fragen wurden aus dem ersten Jahr der Befragung übernommen, um eine Entwicklung nachzeichnen zu können. Gerade die relativ starke Konstanz der Ergebnisse in der soziodemografischen Struktur der Vermieter unterstreicht die Robustheit der Ergebnisse. Einige Fragestellungen wurden aber auch neu aufgenommen, wie etwa zur Motivation der Privatvermieter oder zu Konsequenzen, die sich für die Vermieter aus dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ergeben. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Befragung vor der Bundestagswahl 2025 durchgeführt wurde. Im Fazit werden wesentliche Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen gezogen.



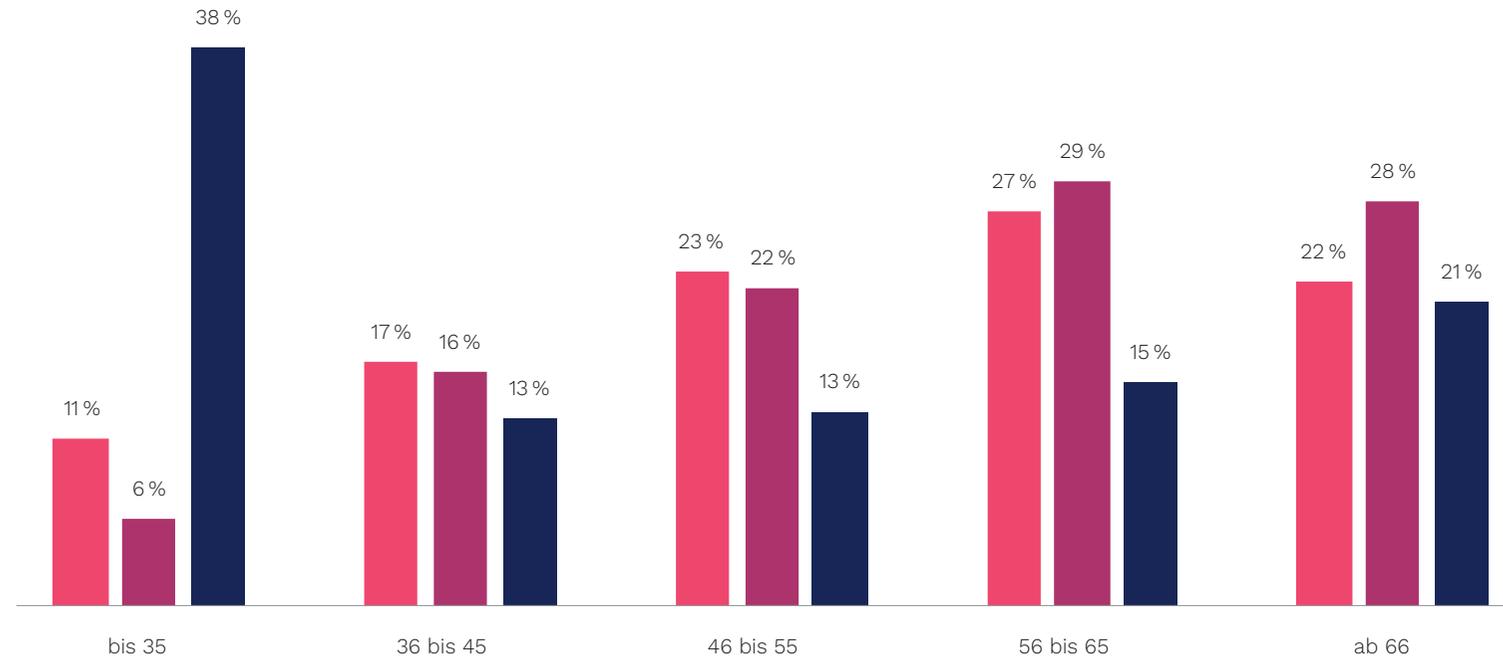
Studiendesign und methodische Hinweise

Die folgenden Erkenntnisse basieren auf den Rückmeldungen, die im Rahmen der Befragung privater Vermieter in Deutschland gesammelt wurden. Die Gruppe wurde hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation und ihrer Aktivitäten als Vermieter befragt. Im Vordergrund stand die Erhebung von Informationen zur subjektiven Zufriedenheit, zu den Herausforderungen und Entscheidungsprozessen, die private Vermieter mit ihren Vermietungsaktivitäten verbinden. Darüber hinaus wurde erstmals genauer die Vermögenszusammensetzung privater Vermieter abgefragt. Der vom Institut der deutschen Wirtschaft erstellte Fragebogen wurde vom Umfragezentrum Bonn (uzbonn) umgesetzt und die befragten privaten Vermieter wurden aus dem Panel des Befragungsdienstleisters kontaktiert. Die Datenerhebung fand zwischen dem 30. Januar und dem 11. Februar 2025 statt. Nach Bereinigung der Daten konnten Informationen von 1.001 privaten Vermietern in Deutschland ausgewertet werden. Im Folgenden wird in Bezug auf den aktuellen Report von 2025 gesprochen (Datenerhebung im Januar und Februar 2025) und in Bezug auf den letztjährigen Report von 2024 (Datenerhebung im November 2023).

Soziodemografische und sozioökonomische Merkmale

Ein Großteil der privaten Vermieter ist älter als 55 Jahre

Altersverteilung der befragten privaten Vermieter in Relation zur Gesamtbevölkerung



- Private Vermieter 2024
- Private Vermieter 2025
- Gesamtbevölkerung

Hinweis: Die Erfassung der Anteile sehr alter Privatvermieter könnte aufgrund vermuteter unterdurchschnittlicher Teilnahmeraten hochbetagter Personen an der Befragung möglicherweise zu systematischen Unterschätzungen führen.

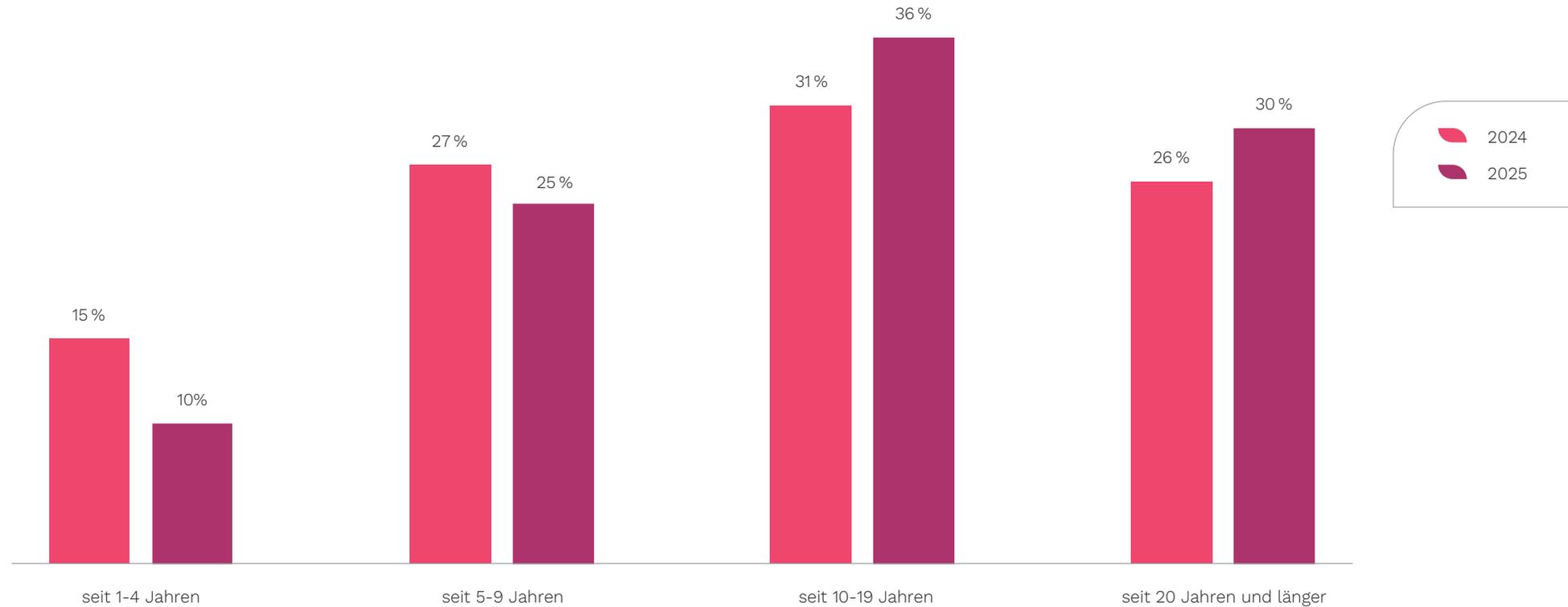
Private Vermieter sind typischerweise im Durchschnitt älter als die Gesamtbevölkerung: Die Befragten waren im Schnitt rund 57 Jahre alt. Die Ergebnisse der aktuellen Befragung bestätigen dabei im Wesentlichen die Ergebnisse der letzten Befragung, als das Durchschnittsalter bei 54 Jahren lag. Ursächlich für das durchschnittlich höhere Alter der Vermieter ist schlicht die Tatsache, dass ältere Menschen mehr Zeit gehabt haben, Kapital aufzubauen und Erfahrungen im Immobilienmarkt zu sammeln. Dies ermöglicht es ihnen, Immobilien zu erwerben und in das Vermietungsgeschäft einzusteigen. In vielen Fällen erwerben Menschen Immobilien als langfristige Investition im Laufe ihres

Lebens. Dabei spielen auch potenzielle Erbschaften in späteren Lebensphasen eine zunehmend bedeutende Rolle.

57 Prozent der befragten privaten Vermieter sind älter als 55 Jahre. Nur 6 Prozent und damit nochmals deutlich weniger als im Report von 2024 sind 35 Jahre alt oder jünger. Gerade für jüngere Haushalte ist, oft trotz hoher Einkommen, ein Einstieg in den Wohnungsmarkt aufgrund hoher Erwerbsnebenkosten schwierig. Dies gilt sowohl für vermietete als auch selbst genutzte Immobilien (vgl. Sagner/Voigtländer, 2025).

Private Vermieter sind schon lange aktiv

Verteilung der privaten Vermieter nach Aktivitätsdauer

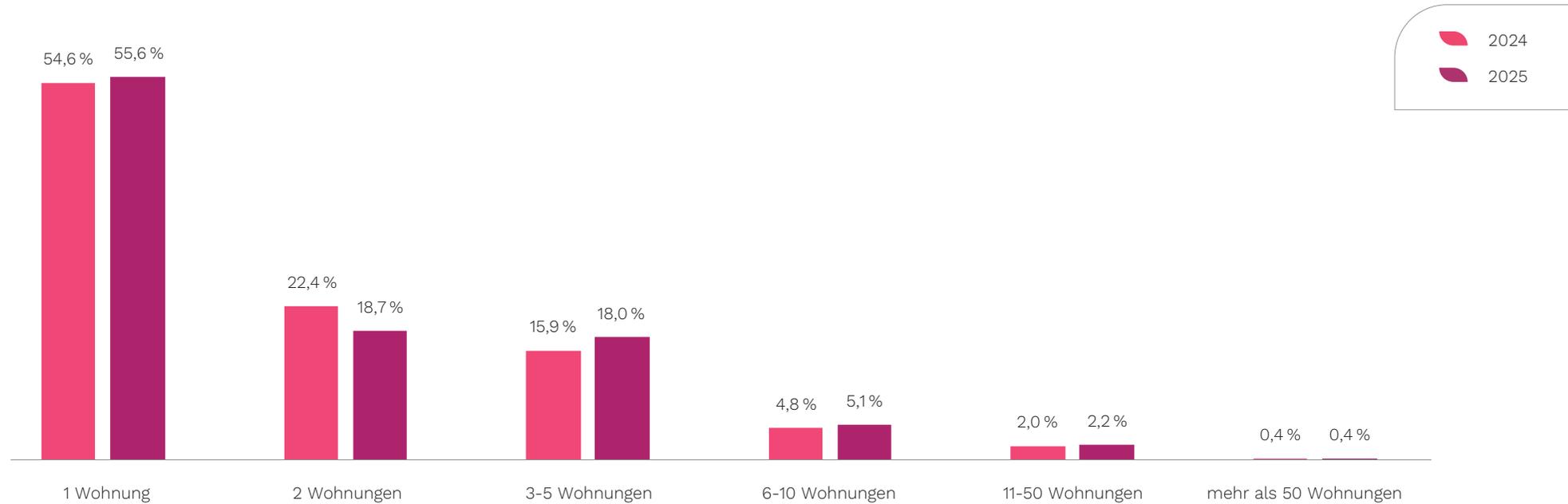


Die meisten der privaten Vermieter gehen ihrer Tätigkeit bereits langjährig nach. 30 Prozent der Befragten gaben an, seit mindestens 20 Jahren Wohnungen zu vermieten, 36 Prozent vermieten seit mindestens 10 Jahren, höchstens jedoch seit 19 Jahren. Der Anteil der sehr erfahrenen Vermieter ist damit sogar noch höher als in der ersten Befragung. Nur 10 Prozent der Befragten sind seit weniger als fünf Jahren aktiv. Die langjährige Erfahrung privater Vermieter veranschaulicht nicht nur ihre etablierte Position im Immobilienmarkt,

sondern verdeutlicht auch ihre ausgeprägte langfristige Orientierung. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Vermieter sich durch eine nachhaltige Perspektive auszeichnen, die über kurzfristige Marktfluktuationen hinausgeht. Diese langfristige Ausrichtung legt nahe, dass private Vermieter eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben, was sich auch auf das Mietanpassungsverhalten auswirkt.

Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (I): Wenige Wohnungen sind die Regel

Anteil der befragten Vermieter, die ... vermieten

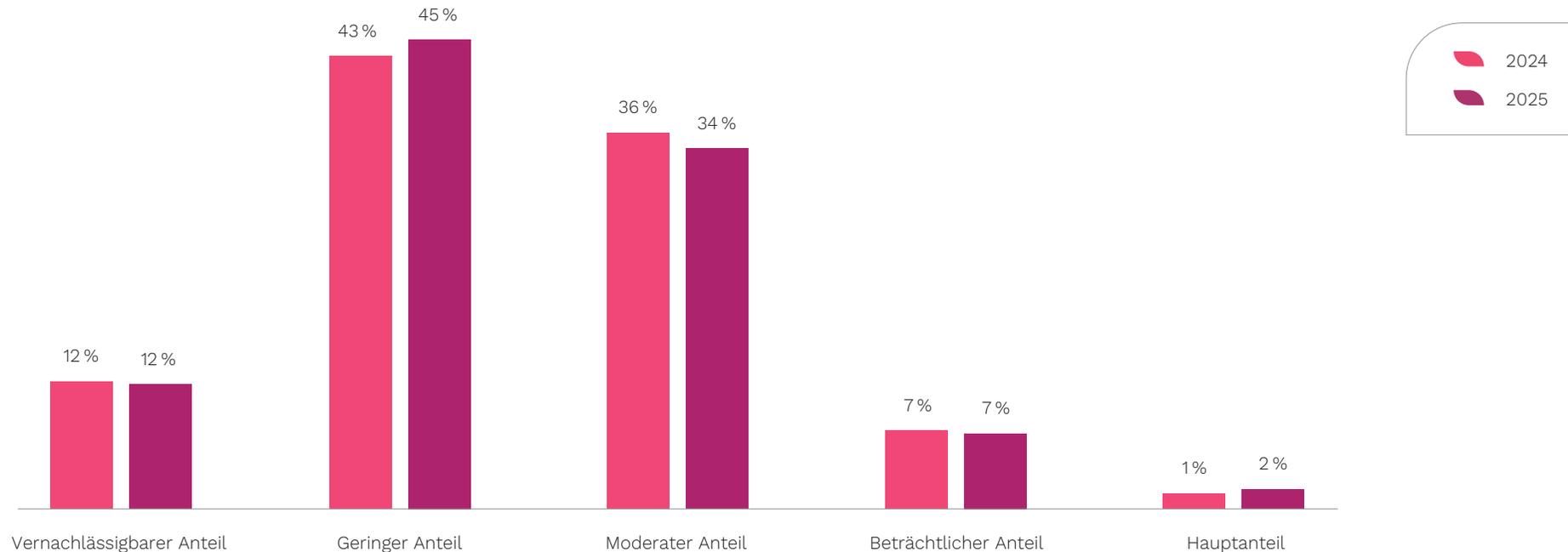


Bei den privaten Vermietern handelt es sich in der Regel um Vermieter einer Eigentumswohnung beziehungsweise um Kleinsteigentümer (vgl. BBSR, 2015). Mehr als die Hälfte der Befragten (55,6 Prozent) gab an, eine Wohnung zu vermieten, 18,7 Prozent vermieten zwei Wohnungen (s. Abbildung 3-3). Im Jahr

2024 waren die Werte nur geringfügig abweichend. Lediglich 7,7 Prozent der in diesem Jahr befragten privaten Vermieter gaben an, mehr als fünf Wohnungen zu vermieten, was die Kleinteiligkeit des privaten Vermietungsmarktes verdeutlicht.

Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter (II): Geringer Anteil am Gesamteinkommen

Relevanz des Einkommens aus der Wohnungsvermietung in Relation zum Gesamteinkommen

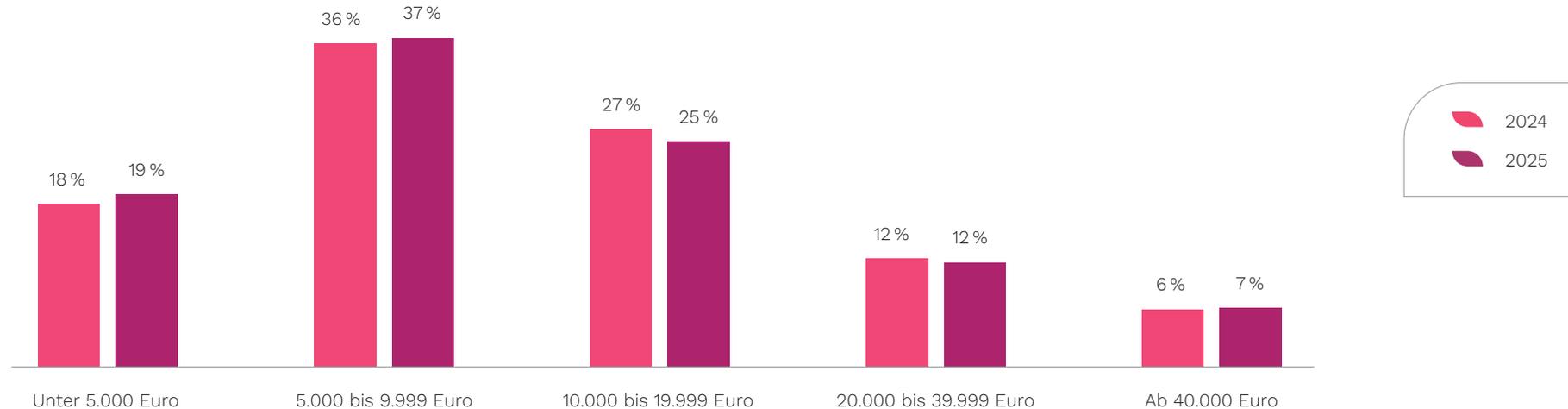


Neben der Anzahl der Wohnungen, die eine Privatperson vermietet, kann auch das erwirtschaftete Einkommen aus der Vermietung herangezogen werden, um den Professionalisierungsgrad zu bestimmen. Dabei soll der Begriff „Professionalisierungsgrad“ nicht auf die Expertise der privaten Vermieter bezogen werden, sondern auf den (haupt-)beruflichen Charakter der Vermietungsaktivitäten. Die privaten Vermieter wurden gefragt, welchen Anteil das Mieteinkommen an ihrem Gesamteinkommen hat. Die meisten der

befragten Vermieter gaben an, dass das Mieteinkommen lediglich einen vernachlässigbaren Anteil (12 Prozent) beziehungsweise einen geringen Anteil (45 Prozent) am Gesamteinkommen ausmacht. Allerdings erklärte auch rund ein Drittel der Befragten, dass das Mieteinkommen einen moderaten Anteil darstellt. Von einem beträchtlichen Anteil (7 Prozent) beziehungsweise sogar dem Hauptanteil (2 Prozent) sprachen nur sehr wenige der privaten Vermieter.

In der Regel moderate Einkommen aus der Vermietung

Bruttoeinkommen pro Jahr aus der Vermietung



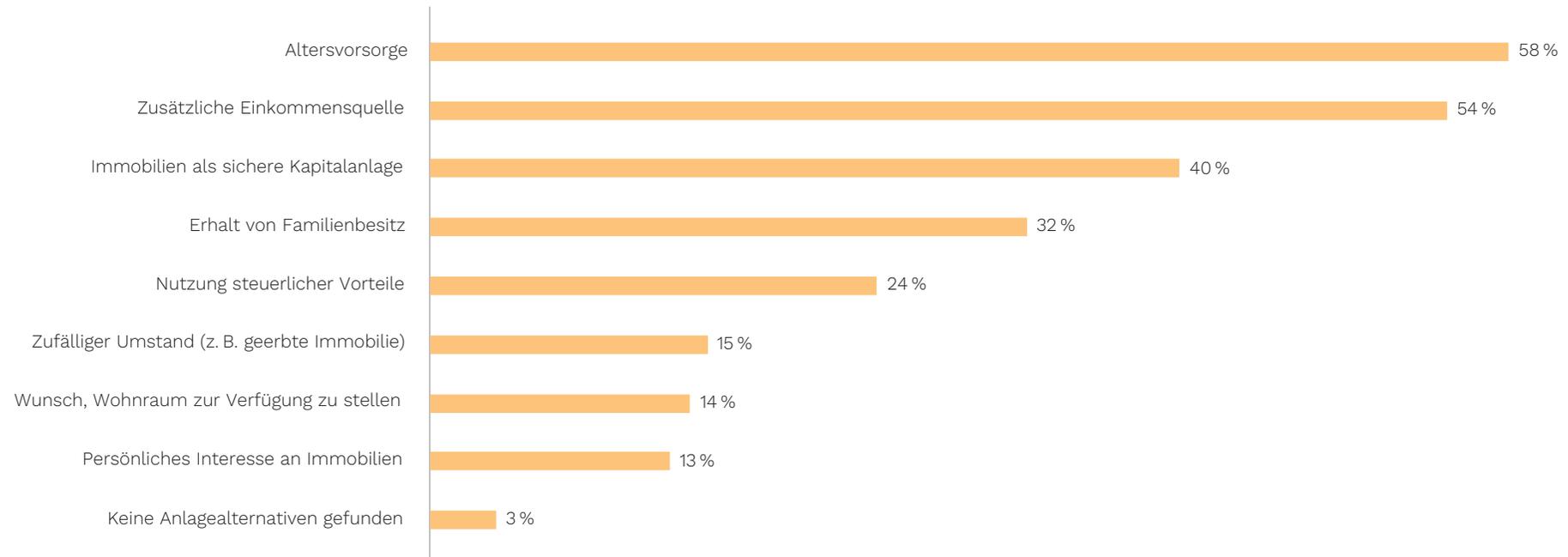
Neben der subjektiven Einschätzung, welchen Anteil das Mieteinkommen in Relation zum Gesamteinkommen ausmacht, wurde des Weiteren erhoben, wie hoch das Einkommen (brutto) aus der Vermietung ist. Fast ein Fünftel (19 Prozent) der Befragten hat jährliche Bruttomieteinkommen von unter 5.000 Euro. Innerhalb dieser Gruppe vermieten 88 Prozent der Befragten nur eine Wohnung und 75 Prozent bezeichnen das erwirtschaftete Einkommen als vernachlässigbaren oder geringen Anteil am Gesamteinkommen. 37 Prozent der Befragten erwirtschaften Bruttomieteinkommen zwischen 5.000 und 9.999 Euro. Der Anteil derjenigen, die zwei Wohnungen vermieten, liegt hier bereits bei einem Fünftel, die meisten vermieten jedoch nur eine Wohnung. Die Relevanz des Einkommens aus der Vermietung in Relation zum Gesamteinkommen steigt ebenfalls an, knapp ein Drittel (30 Prozent) der Vermieter mit einem Mieteinkommen zwischen 5.000 und 9.999 Euro pro Jahr gab an, dass diese einen moderaten Anteil am Gesamteinkommen ausmachen.

Unter den Vermietern mit relativ hohen Einnahmen von 40.000 Euro und mehr gaben 54 Prozent an, dass das Mieteinkommen einen beträchtlichen (22 Prozent) oder sogar den Hauptanteil (32 Prozent) am Gesamteinkommen ausmacht.

Die Auswertungen des Einkommens und der Anzahl der vermieteten Wohnungen zeigen, dass nur wenige private Vermieter hinsichtlich ihrer Vermietungsaktivitäten professionalisiert sind. Vielmehr vermietet die Mehrheit der Befragten nur eine einzige Wohnung, deren Mieteinkommen in den meisten Fällen 10.000 Euro pro Jahr nicht überschreitet und auch nur einen geringen Anteil am Gesamteinkommen darstellt. Das Bild, das die Öffentlichkeit von der Gruppe der privaten Vermieter hat, ist also möglicherweise verzerrt. Die insgesamt hohe Vergleichbarkeit der Strukturmerkmale unterstreicht die Robustheit der Ergebnisse.

Motivation zur Investition in Wohnimmobilien

Mehrfachnennungen möglich; Anteile in Prozent



Viele private Vermieter sind bereits lange im Markt aktiv. Doch was hat sie motiviert, in den Immobilienmarkt zu investieren? Und auf welche weiteren Anlageklassen verteilt sich ihr Vermögen?

Der wichtigste Grund, in eine Immobilie zu investieren, ist für die befragten Vermieter die Altersvorsorge. Dieses Motiv wurde von 58 Prozent genannt. Darauf folgt als zweitwichtigstes Motiv mit 54 Prozent, dass die Immobilie eine zusätzliche Einkommensquelle bietet. Beide Motive unterstreichen die Langfristorientierung der Vermieter. Die Sicherheit von Immobilien wurde als dritt wichtigste Motivation genannt (40 Prozent). Noch nach dem Motiv, den

Familienbesitz zu sichern (32 Prozent), kommt die Nennung steuerlicher Vorteile mit 24 Prozent. Schon die letztjährige Befragung zeigte, dass für eine Mehrzahl der Vermieter die steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren keine entscheidende Bedeutung hat. Die weiteren möglichen Motive spielen eine untergeordnete Rolle. Spannend dabei ist insbesondere, dass nur 15 Prozent der befragten Vermieter eine Immobilie „zufällig“, also etwa im Zuge einer Erbschaft, erhalten haben. Die Entscheidung für eine vermietete Immobilie fällt also sehr bewusst. 14 Prozent der Befragten geben an, dass für sie die Schaffung von Wohnraum als Motivation eine Rolle spielt (Abbildung 4-1).

Befragt wurden die Teilnehmer auch nach der Zusammensetzung ihres Vermögensportfolios. Die Werte mussten sich dabei zu 100 Prozent ergeben. Der größte Teil des Vermögens der befragten Vermieter findet sich nicht in der vermieteten Immobilie (30 Prozent), sondern in der selbst genutzten Immobilie (35 Prozent). Im Durchschnitt sind damit insgesamt 65 Prozent des Vermögens in direkt gehaltenen Immobilien investiert. Der Anteil des Immobilienvermögens ist bei den Befragten höher als in der Gesamtbevölkerung (Deutsche Bundesbank, 2023), was aufgrund der Auswahl der Befragten aber folgerichtig ist. 27 Prozent des Vermögens sind in liquiden Assets wie Aktien, Anleihen oder Bankeinlagen angelegt, die weiteren Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle. Insbesondere Unternehmensbeteiligungen finden sich in nur sehr geringem Umfang.

Für private Vermieter mit besonders hohem Mietereinkommen spielt auch der Immobilienbesitz im Portfolio eine überdurchschnittlich große Rolle. Für private Vermieter mit einem Bruttoeinkommen ab 20.000 Euro machen die vermieteten Immobilien 40 Prozent des gesamten Vermögensportfolios aus. Für private Vermieter mit geringerem Mietereinkommen unter 5.000 Euro entspricht der Wert der vermieteten Wohnungen 23 Prozent des Gesamtvermögens. Der Wert der selbst genutz-

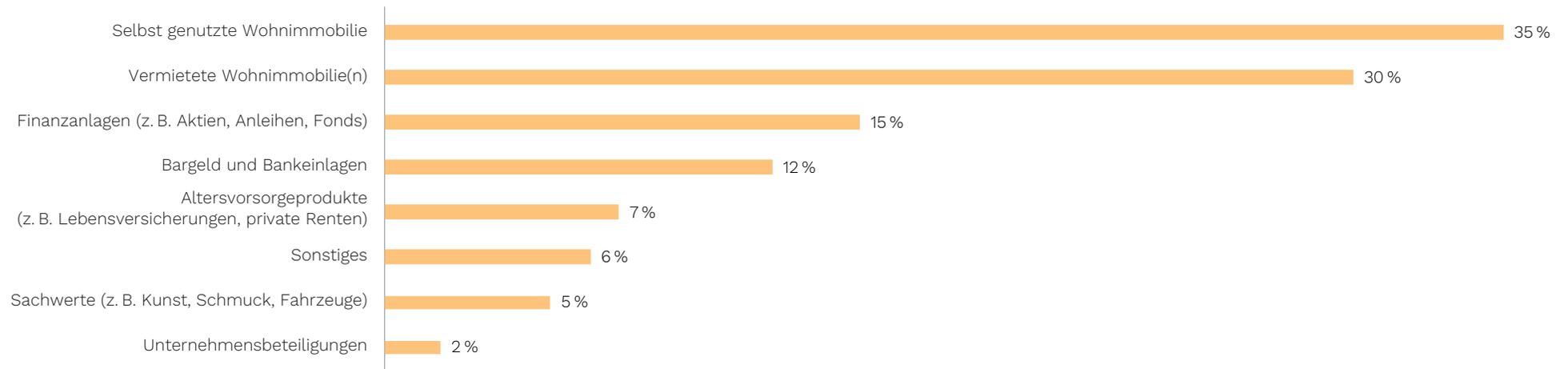
ten Immobilie verteilt sich entgegengerichtet: Für private Vermieter mit besonders hohem Mietereinkommen über 40.000 Euro macht die selbst genutzte Immobilie nur rund ein Fünftel des gesamten Vermögensportfolios aus. Für Vermieter mit geringem Mietereinkommen unter 5.000 Euro ist die selbst genutzte Immobilie mit 45 Prozent mehr als doppelt so relevant für die Vermögensallokation. Finanzanlagen wie Aktien machen bei Vermietern mit einem Einkommen aus der Vermietung von unter 5.000 Euro rund 12 Prozent aus, bei Vermietern mit einem Einkommen aus der Vermietung zwischen 10.000 und 20.000 Euro sind es 17 Prozent und bei Vermietern mit sehr hohen Mietereinkommen von über 40.000 Euro sind es 18 Prozent. Die Unterschiede an den Anteilen der Finanzanlagen je nach Mietereinkommen sind also eher gering.

Immobilien sind somit insgesamt in den Portfolios der Befragten übergewichtet, dennoch ist eine ausreichende Diversifikation feststellbar.



Verteilung des Vermögens auf verschiedene Anlageklassen

Selbsteinschätzung der privaten Vermieter; Durchschnitt in Prozent



Befragt wurden die Privatvermieter darüber hinaus nach der Bedeutung von Lebensversicherungen für die Immobilieninvestition. Nach Angaben des GDV (2024) gibt es in Deutschland über 88 Millionen Lebens- und Rentenversicherungen. Etwa 33 Millionen Verträge bieten ein Kapitalwahlrecht; das heißt, die erworbene Leistung kann als Einmalbetrag ausgezahlt werden. Solche Einmalzahlungen können daher als Eigenkapital in eine Immobilienfinanzierung eingebracht werden. Lebensversicherungen lassen sich aber auch als Sicherheit verwenden, wodurch Investoren günstigere Zinsen vereinbaren können. Außerdem können die erworbenen Anwartschaften als Tilgungsersatz genutzt werden. Insbesondere Lebensversicherungen, die vor 2005 abgeschlossen wurden, bieten sich für Finanzierungen mit endfälliger Tilgung an, da die Auszahlungen komplett steuerfrei sind.

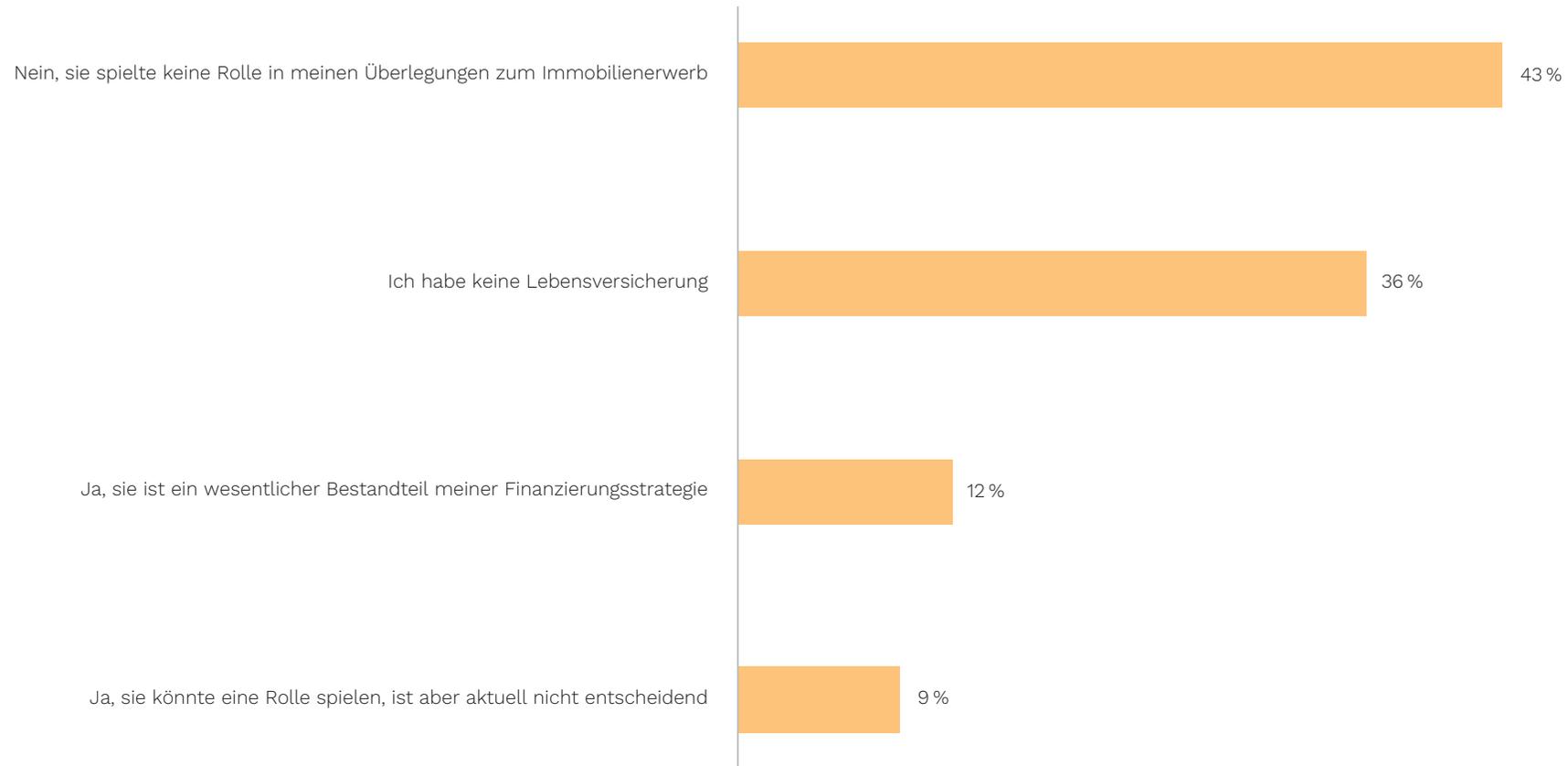
Vor diesem Hintergrund wurden die Vermieter gefragt, inwiefern Lebensversicherungen bei ihren Immobilieninvestitionen eine Rolle gespielt haben.

36 Prozent der Befragten gaben an, dass sie keine Lebensversicherung haben, bei 12 Prozent spielte sie dagegen in der Finanzierung bereits eine große Rolle. 9 Prozent haben sich zumindest schon damit beschäftigt. 43 Prozent der Befragten gaben aber an, dass die Lebensversicherung noch nicht einmal in die Überlegungen eingeflossen sei. Dies deutet auf einen großen Beratungsbedarf hin.

Dieser Eindruck verfestigt sich auch mit Blick auf zukünftige Immobilieninvestitionen: 36 Prozent der Befragten erklärten, dass sie die Einbindung einer Lebensversicherung für sinnvoll halten oder zumindest unter bestimmten Bedingungen als attraktiv ansehen. 34 Prozent lehnen diese Möglichkeit jedoch sehr pauschal ab und 15 Prozent haben sich mit den Möglichkeiten noch nicht beschäftigt. Gerade angesichts wieder anziehender Zinsen kann die Nutzung alternativer Finanzierungen allerdings sehr attraktiv sein.

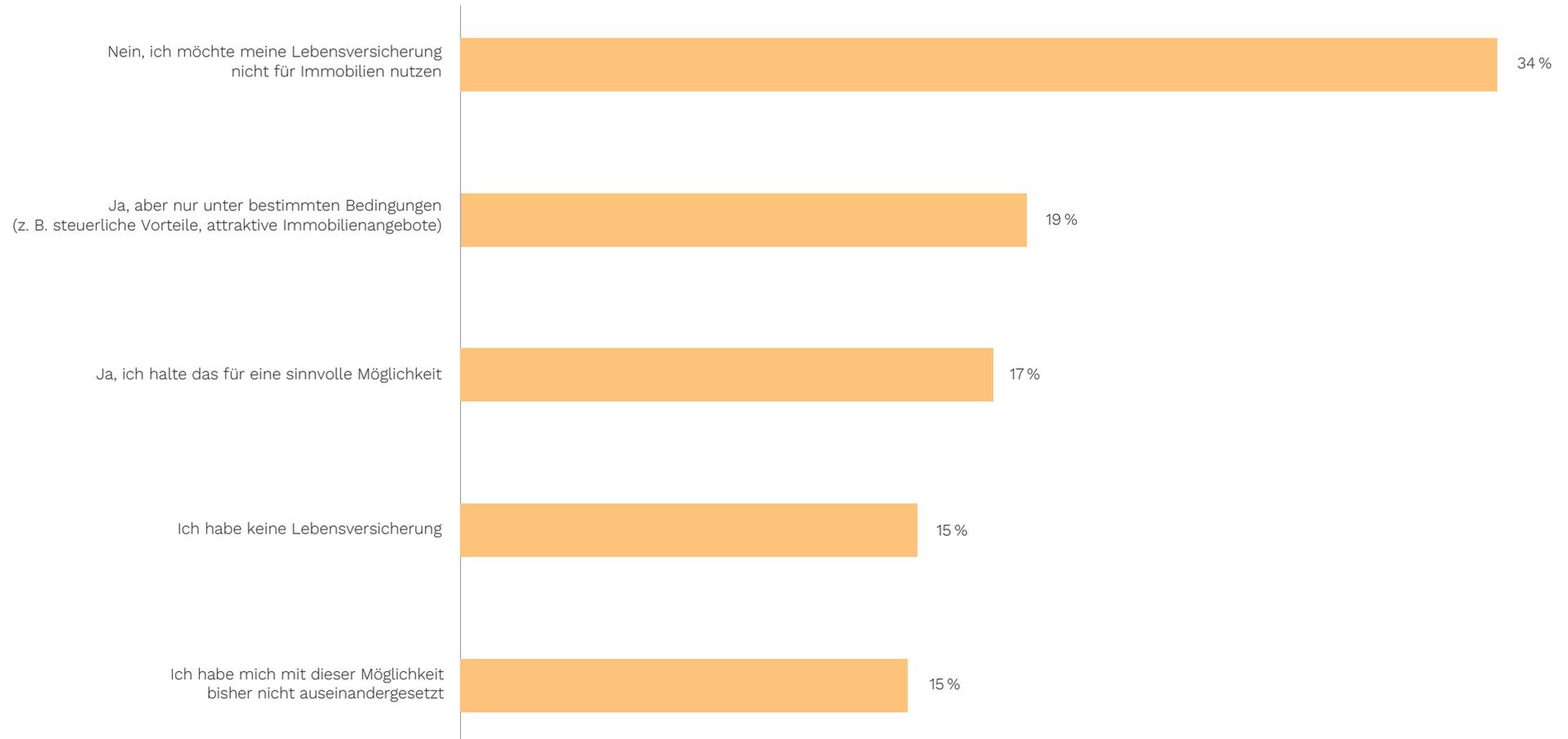
Spielte eine Lebensversicherung eine Rolle bei der Immobilieninvestition?

Anteile in Prozent



Könnte eine Lebensversicherung eine Rolle bei zukünftigen Immobilieninvestitionen spielen?

Anteile in Prozent



Mietpreisbildung und Mietanpassungen

Die Neuvertragsmieten zeigten zuletzt eine große Dynamik. Nach Berechnungen von Sagner und Voigtländer (2025) sind diese zuletzt um rund 5 Prozent gestiegen. Die Bestandsmieten, also die Mieten in laufenden Verträgen, entwickelten sich dagegen deutlich moderater. Wie sich aber die Mietanpassungen zwischen den verschiedenen Anbietergruppen aufteilen und welche Motivation dahintersteht, ist weitestgehend unbekannt. Private Kleinvermieter sind die größte Anbietergruppe im Mietwohnungsmarkt, und gerade diese Gruppe ist, wie schon Kapitel 3 gezeigt hat, sehr heterogen. Insofern ist ein vertiefter Blick auf die Themen Mietpreisbildung und Mietanpassungen für das Verständnis des Marktes sehr hilfreich.

Im Folgenden wird zunächst untersucht, wie private Vermieter bei der Mietersuche vorgehen. Besonderes Augenmerk wird dabei darauf gerichtet, ob die Mietwohnung über den öffentlichen Mietwohnungsmarkt, zum Beispiel durch Makler oder Inserate auf einer Onlineplattform, vergeben wird, oder über den nicht öffentlichen Markt, das heißt beispielsweise durch Freunde und Familie.

Die privaten Vermieter wurden gefragt, welche Möglichkeiten sie aktuell bei der Neuvermietung nutzen; Mehrfachantworten waren dabei zuge-

lassen. Unter den Befragten nutzen 53 Prozent persönliche Netzwerke, zum Beispiel in Form von Freunden, Bekannten oder Nachbarn. Ebenfalls weitverbreitet ist das Inserat auf Immobilienportalen wie beispielsweise Immoscout, Immowelt oder Kleinanzeigen – 47 Prozent der befragten Privatvermieter gaben an, diesen Kanal zu nutzen. Beide Wege wurden auch in der letzten Befragung am häufigsten genannt, jedoch mit etwas höheren Werten. Mit deutlichem Abstand folgen das Inserat in Zeitungen (20 Prozent), die Beauftragung eines Maklers (18 Prozent) und die Vermietung durch den Verwalter (11 Prozent). Die Beauftragung durch Makler ist der einzige Vertriebsweg, der im Vergleich zum Vorjahr häufiger genannt wurde.

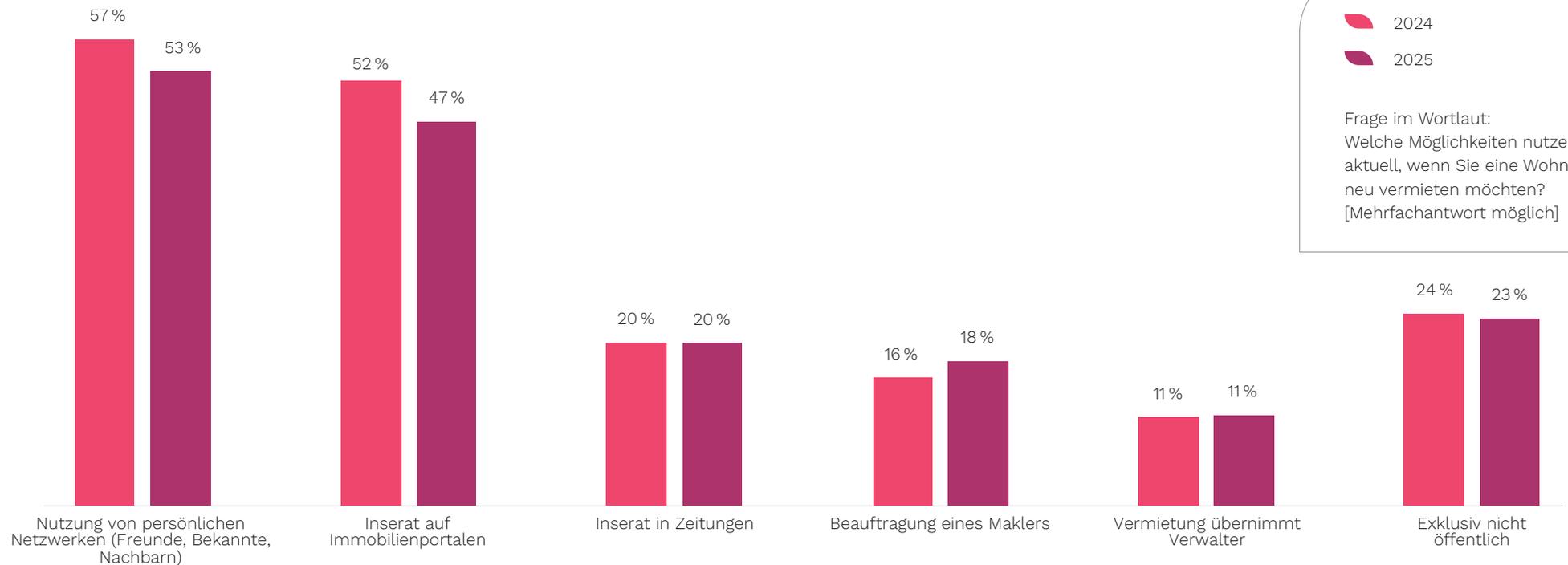
Unter den privaten Vermietern gab ein knappes Viertel (23 Prozent) an, ausschließlich das persönliche Netzwerk bei der Neuvermietung zu nutzen. Das ist insofern von Interesse, weil diese Wohnungsangebote nie dem öffentlichen Markt zugänglich gemacht werden und der potenzielle Mieterkreis damit typischerweise auf die bereits vor Ort lebende oder gut vernetzte Bevölkerung begrenzt ist. Von Vermieterseite ist dieses Vorgehen bei der Vermietung verständlich – so werden Transaktionskosten wie der Aufwand

und die Kosten für ein Wohnungsinserat oder viele Wohnungsbesichtigungen tendenziell vermieden. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Mieterschaft, die aus dem privaten Netzwerk kommt beziehungsweise von diesem empfohlen wurde, weniger Aufwand während der Vermietung bedeutet, da das private Netzwerk eine implizite Vorauswahl getroffen hat. Für Nichtortsansässige bedeutet das jedoch, dass der Vermietungsmarkt enger ist als für diejenigen, die vor Ort über ein Netzwerk verfügen. Dieses Ergebnis unterstreicht damit zumindest für den Markt der privaten Vermieter, dass es eine Insider-Outsider-Unwucht im Mietwohnungsmarkt gibt (Thomsen et al., 2020; Sagner/Voigtländer, 2021).



Persönliche Netzwerke bei der Neuvermietung entscheidend

Genutzte Kanäle bei der Mietersuche

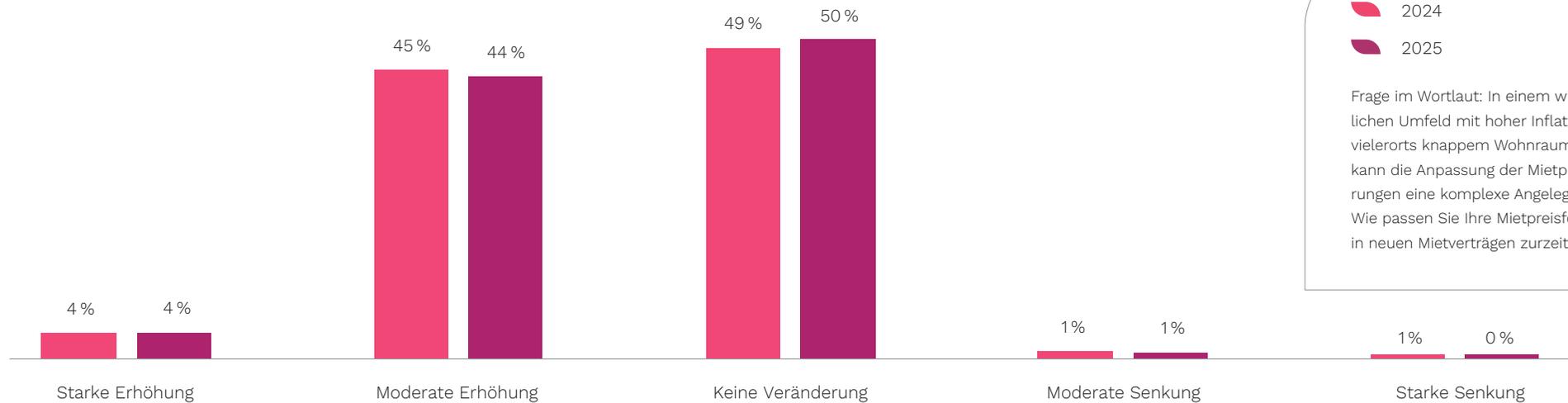


Das allgemeine wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2024 war geprägt von einer konjunkturellen Krise, aber auch von einem knappen Wohnraumbangebot. Da sich der Arbeitsmarkt, bedingt durch nach wie vor bestehende Fachkräftengpässe, weiterhin sehr stabil entwickelt hat und die Löhne aufgrund der großen Konkurrenz um Arbeitskräfte weiter zulegen – insgesamt stiegen die Reallöhne um 2,9 Prozent –, waren die entsprechenden Voraussetzungen für Mieterhöhungen im letzten Jahr gegeben.

Die privaten Vermieter wurden gefragt, wie sie ihre Mietforderungen bei Neuverträgen anpassen. 50 Prozent der Befragten erhöhten ihre Mietforderungen nicht, 44 Prozent steigerten moderat und nur 4 Prozent erhöhten stark. Im Vergleich zum Vorjahr wurde somit sogar noch etwas weniger erhöht. Ob dies an fehlender Marktkennntnis, an Bequemlichkeit, an sozialer Verantwortung oder aber an dem Wunsch liegt, die Mieten in einem Haus einheitlich zu halten, kann hier nicht eingeschätzt werden.

Im Neuvertrag bleiben Mieten in der Hälfte der Fälle konstant

Anpassung der Mietpreisforderungen bei neuem Vertragsabschluss



2024

2025

Frage im Wortlaut: In einem wirtschaftlichen Umfeld mit hoher Inflation und vielerorts knappem Wohnraumangebot kann die Anpassung der Mietpreisforderungen eine komplexe Angelegenheit sein. Wie passen Sie Ihre Mietpreisforderungen in neuen Mietverträgen zurzeit an?

Nicht nur die Entwicklung der Neuvertragsmieten lässt einen Schluss auf die allgemeine Situation am Wohnungsmarkt zu. In Anbetracht der aktuell angespannten Lage ist es auch interessant zu eruieren, inwieweit private Vermieter ihre Mietforderungen bei laufenden Verträgen – also die Bestandsmieten – anpassen. Die Vermieter wurden gefragt, wie sie ihr Vorgehen bei Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen am ehesten beschreiben würden und ob sie ihre Bestandsmieten im vergangenen Jahr angepasst haben, und wenn ja, aus welchem Grund. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5-1 zusammengefasst. Unter privaten Vermietern ist die Mietpreiskonstanz bei bestehenden Mietverhältnissen die Regel. 52 Prozent der befragten Vermieter haben ihre Mietpreise im vergangenen Jahr nicht angepasst, 28 Prozent der Befragten nur aufgrund von gestiegenen Betriebskosten. Ein geringerer Teil der privaten Vermieter hat die Mieten aufgrund gesteigener Nachfrage (7 Prozent), wegen durchgeführter Renovierungen (6 Prozent) oder aus wirt-

schaftlichen Gründen (7 Prozent) angepasst. Die Ergebnisse sind damit fast identisch zum letzten Jahr.

Die tatsächlichen Mietanpassungen der privaten Vermieter im vergangenen Jahr decken sich damit, wie diese ihr Mietanpassungsverhalten subjektiv einschätzen würden. 45 Prozent der privaten Vermieter halten ihre Mieten im Bestand längere Zeit konstant, weitere 32 Prozent passen die Mieten im Bestand moderat alle paar Jahre an. Die wenigsten (5 Prozent) der Vermieter passen die Bestandsmieten stetig an den Markt an. Die Befragungsergebnisse stützen damit den unter anderem vom BBSR (2015) beschriebenen Befund, dass private Vermieter hinsichtlich ihrer Mietpreisgestaltung bei bestehenden Verträgen nur wenige Anpassungen nach oben durchführen; die Mietpreisanpassung wird, wenn überhaupt, bei Neuverträgen vorgenommen, wie in Abbildung 5-2 gezeigt wurde.

Konstanz bei Mieten auch im Bestand die Regel

Anpassung der Mietpreisforderungen von privaten Vermietern in bestehenden Mietverträgen im vergangenen Jahr sowie Selbsteinschätzung der privaten Vermieter hinsichtlich des Mietanpassungsverhaltens im Bestand

| Mietpreisanpassungen im vergangenen Jahr | stetige Anpassung an den Markt | moderate Anpassung alle paar Jahre | längere Zeit konstant | flexible Anpassung bei größeren Reparaturen oder Renovierungen | individualisierte Anpassung für langfristige Mieter | Gesamt |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--|---|--------------|
| Nein, die Preise sind stabil geblieben | 1 % | 9 % | 29 % | 2 % | 11 % | 52 % |
| Ja, aufgrund gestiegener Betriebskosten | 2 % | 15 % | 9 % | 1 % | 1 % | 28 % |
| Ja, aufgrund gestiegener Nachfrage | 1 % | 3 % | 3 % | 0 % | 0 % | 7 % |
| Ja, aus wirtschaftlichen Gründen | 0 % | 3 % | 3 % | 1 % | 1 % | 7 % |
| Ja, aufgrund von Renovierungen | 1 % | 3 % | 2 % | 0 % | 1 % | 6 % |
| Gesamt | 5 % | 32 % | 45 % | 4 % | 14 % | 100 % |

Fragen im Wortlaut: Haben Sie im letzten Jahr Änderungen bei den Mietpreisen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen? Wenn ja, aus welchem Grund? Und: Wie würden Sie Ihr Mietanpassungsverhalten in bestehenden Mietverträgen am ehesten beschreiben?

Die Abweichungen in den Summen zu den Prozentangaben basieren auf Rundungsdifferenzen.

Sanierungsverhalten

Auf den Gebäudesektor entfällt rund ein Drittel der Kohlendioxidemissionen – er ist somit zentral für die Erreichung der Klimaschutzziele. Vergewärtigt man sich, dass Neubauten beziehungsweise energetisch umfassend sanierte Gebäude oft nur ein Viertel der Energie von Altbauten verbrauchen, wird die große Bedeutung energetischer Modernisierungen überdeutlich. Rund 40 Prozent der Wohnungen in Deutschland haben eine Energieeffizienzklasse, die schlechter als D ist. Private Vermieter spielen eine entscheidende Rolle, da sie einen erheblichen Anteil am Mietwohnungsbestand in Deutschland halten. Ihre Entscheidungen bezüglich Sanierungsmaßnahmen und Energieeffizienz haben direkte Auswirkungen auf den Gesamtenergieverbrauch und die Umwelt.

Die privaten Vermieter wurden sowohl hinsichtlich ihres Sanierungsverhaltens in den letzten Jahren als auch zu ihren zukünftigen Sanierungsvorhaben befragt. Die Frage bezüglich des Sanierungsverhaltens „in den letzten Jahren“ wurde bewusst offen gestellt, um eine breitere Perspektive auf die grundsätzliche Herangehensweise privater Ver-

mieter an die energetische Sanierung ihrer Bestandsgebäude zu ermöglichen. Grundsätzlich können Vermieter unterschiedliche Ansätze verfolgen, von regelmäßigen und umfassenden Sanierungen bis hin zu einer eher zurückhaltenden Haltung. Die jeweilige Herangehensweise hängt von verschiedenen Faktoren ab, einschließlich finanzieller Ressourcen, Alter der Gebäude und persönlicher Einstellungen der Vermieter zur Nachhaltigkeit. Vermieter, die finanzielle Ressourcen für Sanierungen haben, könnten beispielsweise eher bereit sein, in energieeffiziente Maßnahmen zu investieren. Andere Vermieter könnten aufgrund begrenzter finanzieller Mittel oder unsicherer Renditeaussichten zögern.

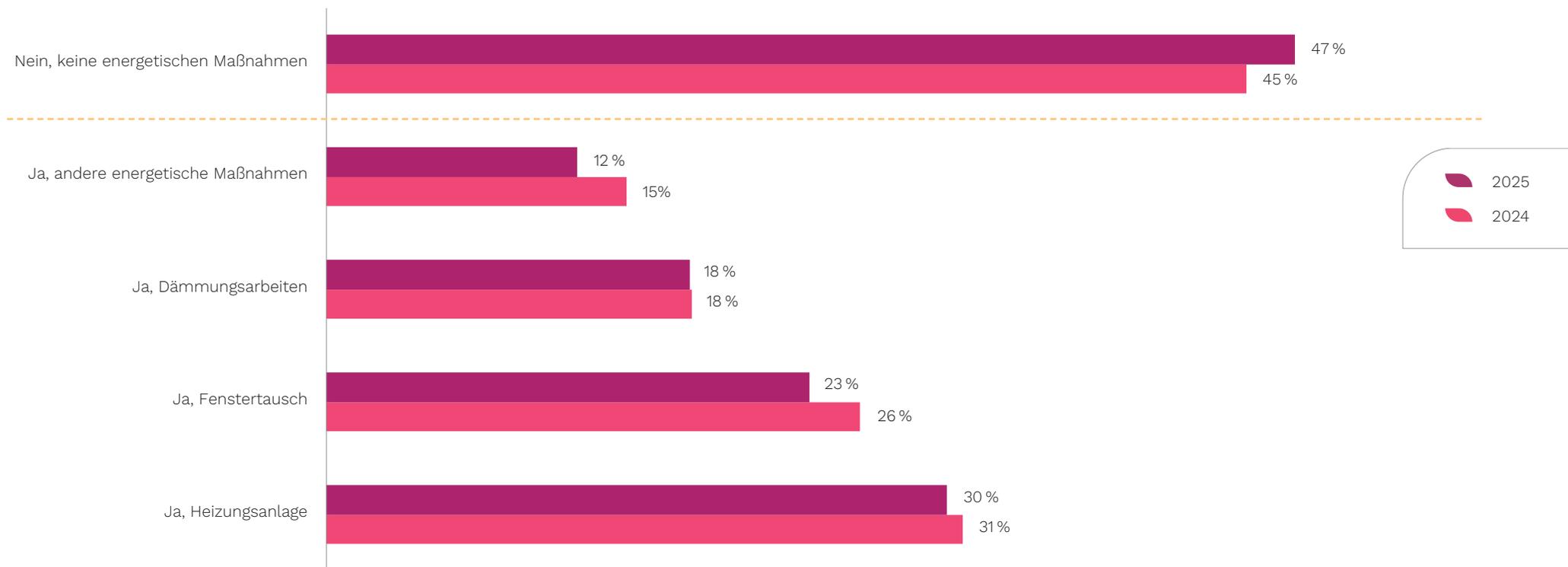
Die meisten der privaten Vermieter (53 Prozent) haben in den letzten Jahren bereits Erfahrung mit einer Art von energetischer Sanierung im oder am Gebäude gesammelt. Dies deutet darauf hin, dass ein beträchtlicher Teil der Vermieter sich aktiv mit Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz befasst hat. Die am häufigsten durchgeführte energetische Maßnahme an den

Gebäuden ist die Erneuerung der Heizungsanlage, 30 Prozent der privaten Vermieter haben diese Sanierungsmaßnahme in mindestens einer ihrer Mietwohnungen durchgeführt. Dass dies die am häufigsten genannte Maßnahme ist, könnte daran liegen, dass der Tausch der Heizung als einzige der potenziellen energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben ist (§ 72 GEG). Jedoch haben die privaten Vermieter auch mit anderen Maßnahmen Erfahrungen. 23 Prozent der Vermieter haben in den letzten Jahren in mindestens eines ihrer Mietobjekte neue Fenster einbauen lassen und 18 Prozent haben Dämmungsarbeiten durchgeführt beziehungsweise durchführen lassen.



Erfahrungen mit energetischen Maßnahmen sind bei privaten Vermietern vorhanden

Anteil der privaten Vermieter, die in den letzten Jahren energetische Maßnahmen an mindestens einem ihrer Mietobjekte durchgeführt haben; nach Art der Maßnahme



Frage im Wortlaut: Haben Sie in den letzten Jahren energetische Maßnahmen in Ihren vermieteten Wohnungen durchgeführt?
[Mehrfachantworten innerhalb der „Ja“-Kategorien möglich]

Auffällig ist, dass im letzten Jahr noch mehr Vermieter von Erfahrungen mit energetischen Sanierungen berichtet hatten. Da es eine andere Stichprobe ist, sind Abweichungen üblich. Der leichte Rückgang könnte sich aber auch damit erklären, dass aufgrund höherer Unsicherheiten bezüglich der künftigen Förderstrategie, aber auch aufgrund höherer Zinsen insgesamt weniger investiert wurde.

Die privaten Vermieter wurden ebenfalls zu ihren Gründen befragt, sich für oder gegen energetische Maßnahmen entschieden zu haben. Eine Erkenntnis darüber, warum private Vermieter Sanierungsmaßnahmen durchführen beziehungsweise diese unterlassen, kann dazu beitragen, gezielte Maßnahmen wie zum Beispiel politische Förderinstrumente oder auch Informationskampagnen auf den Weg zu bringen sowie bestehende Instrumente zielgerichteter auszugestalten.

Abbildung 6-2 zeigt die Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Bestand der privaten Vermieter. Der mit Abstand meistgenannte Grund, warum in den letzten Jahren keine energetischen Maßnahmen durchgeführt wurden, ist: „Keine Dringlichkeit – es

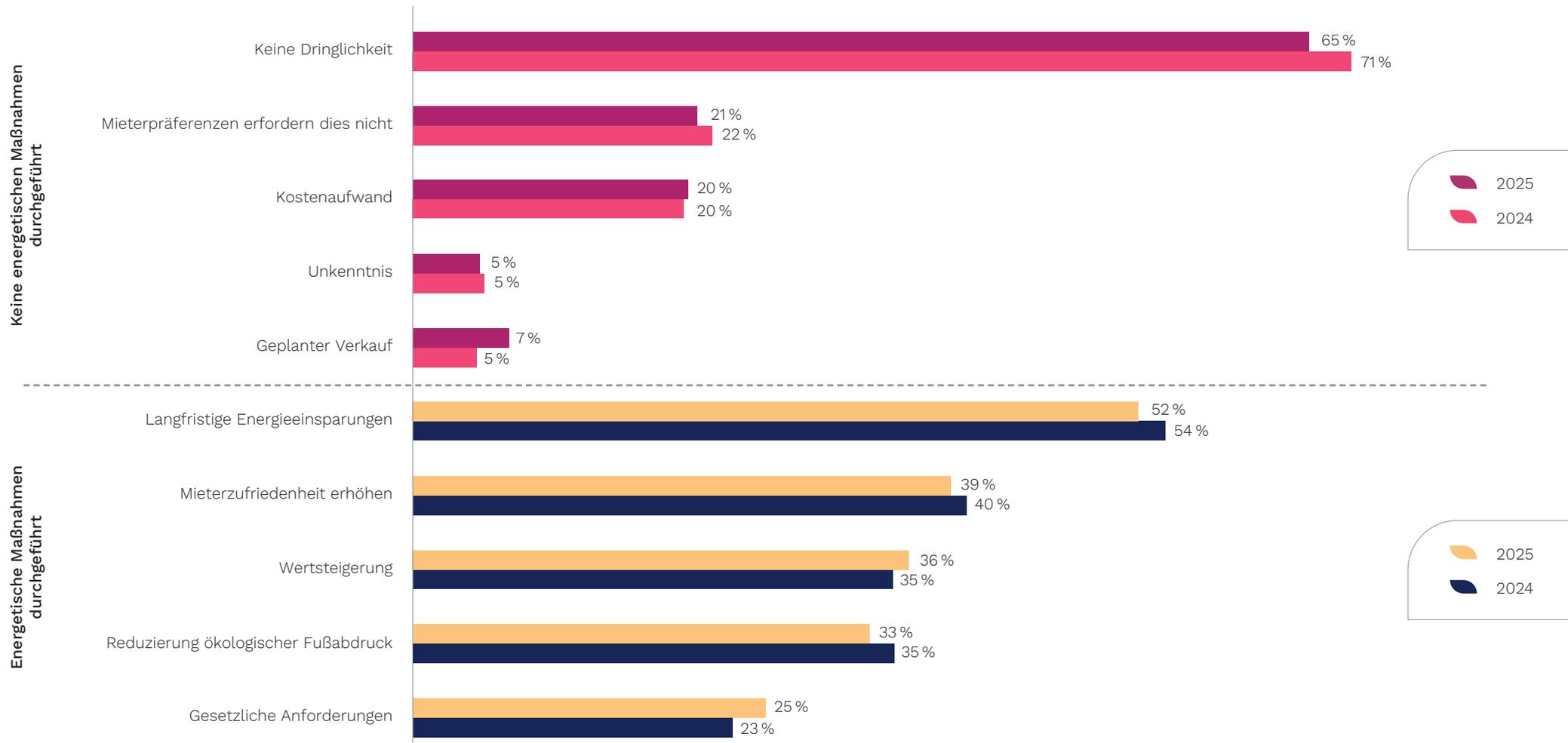
gab keine akuten Probleme mit dem Energieverbrauch oder der Wärmedämmung, die eine sofortige Maßnahme erfordert hätten.“ 65 Prozent derjenigen, die keine Maßnahmen durchgeführt haben, gaben dies als Grund an. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich dabei ein deutlicher Rückgang. Mit 21 Prozent am zweithäufigsten wurden die Mieterpräferenzen genannt. In diesem Fall gaben die Vermieter an, dass die Mieter mit dem aktuellen Zustand der Wohnung zufrieden seien und keine Veränderung gewünscht hätten. Für ein Fünftel der privaten Vermieter, die in den letzten Jahren keine energetischen Maßnahmen durchgeführt haben, war der Kostenaufwand zu hoch. Weniger häufig genannt wurden „Unkenntnis“ und ein zeitnah geplanter Verkauf der Immobilie.

Unter denjenigen, die energetische Maßnahmen durchgeführt haben, war der meistgenannte Grund für die Maßnahmen das Ziel der langfristigen Energieeinsparungen, 52 Prozent der Vermieter nannten diesen Punkt. Am zweithäufigsten (39 Prozent) wurde als Grund die Erhöhung der Mieterzufriedenheit genannt. Dies kann möglicherweise als Bemühung interpretiert werden, die Wohnung langfristig vermietbar zu halten. Mit 36 Prozent folgt dann als Motiv die Wertsteigerung, mit 33 Prozent die Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks. Am wenigsten ausschlaggebend waren gesetzliche Sanierungsanforderungen für die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen, 25 Prozent der Vermieter nannten diese als Grund für die Durchführung. Insgesamt zeigt sich hier eine große Konstanz in den Befragungsergebnissen.



Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Gründe, warum energetische Maßnahmen durchgeführt wurden beziehungsweise warum diese nicht durchgeführt wurden, Anteile an Befragten innerhalb der jeweiligen Gruppe



Fragen im Wortlaut: Warum haben Sie die genannten energetischen Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt? Und: Warum haben Sie keine energetischen Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt? [Mehrfachantworten innerhalb der Kategorien möglich]

Das Sanierungsverhalten in der Vergangenheit kann Einfluss auf potenzielle zukünftige Sanierungsmaßnahmen haben. Vermieter, die bereits positive Erfahrungen mit energetischen Sanierungen gemacht haben, könnten eher geneigt sein, auch zukünftig Maßnahmen zu ergreifen. Gleichzeitig könnten negative Erfahrungen oder Schwierigkeiten bei früheren Sanierungen zu einer gewissen Zurückhaltung führen. Auch die finanziellen Ressourcen, die für vergangene Sanierungen verwendet wurden, könnten einen entscheidenden Einfluss darauf haben, ob Vermieter bereit sind, weitere Investitionen in energetische Maßnahmen zu tätigen. Erfolgreiche Sanierungen könnten das Vertrauen stärken, während finanzielle Belastungen möglicherweise zu einer vorsichtigeren Herangehensweise führen. Wer beispielsweise

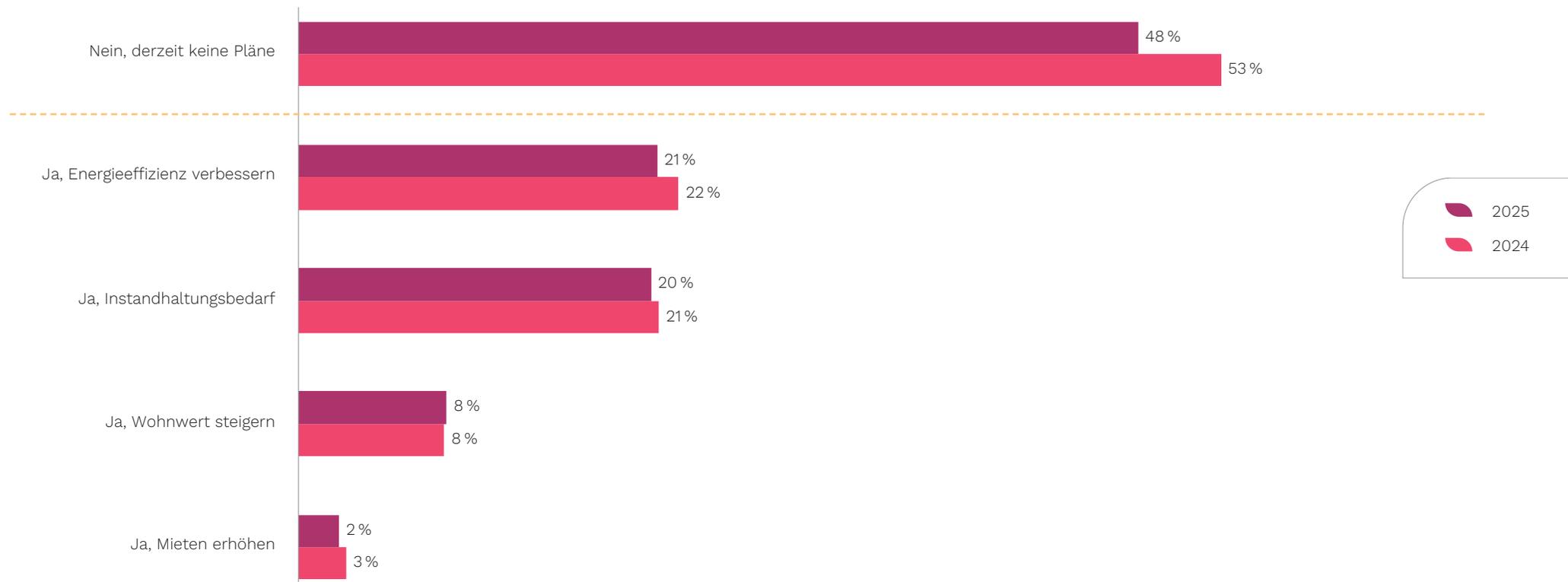
erst vor Kurzem eine neue Gasheizung eingebaut hat, könnte vor dem Hintergrund der angestrebten Dekarbonisierung bei den Energieträgern dem Einbau einer Wärmepumpe und begleitenden energetischen Maßnahmen erst einmal skeptisch gegenüberstehen.

Der Großteil (48 Prozent) der privaten Vermieter hat derzeit keine größeren Renovierungs- oder energetischen Sanierungsarbeiten geplant. 21 Prozent der Vermieter gaben an, größere Maßnahmen durchführen zu wollen, um die Energieeffizienz ihrer Wohnungen zu verbessern, 20 Prozent planen größere Maßnahmen schlichtweg aus Instandhaltungsgründen. Weniger relevant sind die Steigerung des Wohnwerts (8 Prozent) oder das Ziel, dadurch die Mieten zu erhöhen (2 Prozent).



Pläne größerer Renovierungs- und energetischer Sanierungsarbeiten

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Gibt es größere Renovierungsprojekte, die Sie in Erwägung ziehen? Wenn ja, aus welchem Grund?
[Mehrfachantworten innerhalb der „Ja“-Kategorien möglich]

Die geringe Neigung zu Investitionen in die energetische Qualität der Wohnungen kann aber auch damit zusammenhängen, dass sich viele Vermieter noch nicht bewusst sind, welche Anforderungen sie bis zum Jahr 2045 erfüllen müssen.

Die privaten Vermieter wurden gefragt: „Sind Sie sich bewusst, welche energetischen Anforderungen Ihr Immobilienbesitz bis 2045 erfüllen muss, um den politischen Vorgaben zu entsprechen?“. Hierauf antworteten nur 17 Prozent mit Ja und dass sie sich hiermit auch schon intensiv auseinandergesetzt haben. Weitere 43 Prozent kennen die Anforderungen, haben sich damit aber noch nicht näher beschäftigt, und 41 Prozent sind sich der Anforderungen nicht bewusst.

Weitergehend wurden die Vermieter befragt, ob sie schon konkrete Pläne für Modernisierungen und Sanierungen angesichts der zunehmenden Anforderungen gemacht haben. Dies bestätigten nur 20 Prozent. 56 Prozent haben sich erste Gedanken gemacht, haben sich aber noch nicht näher damit beschäftigt, und 24 Prozent haben sich noch gar nicht damit beschäftigt.

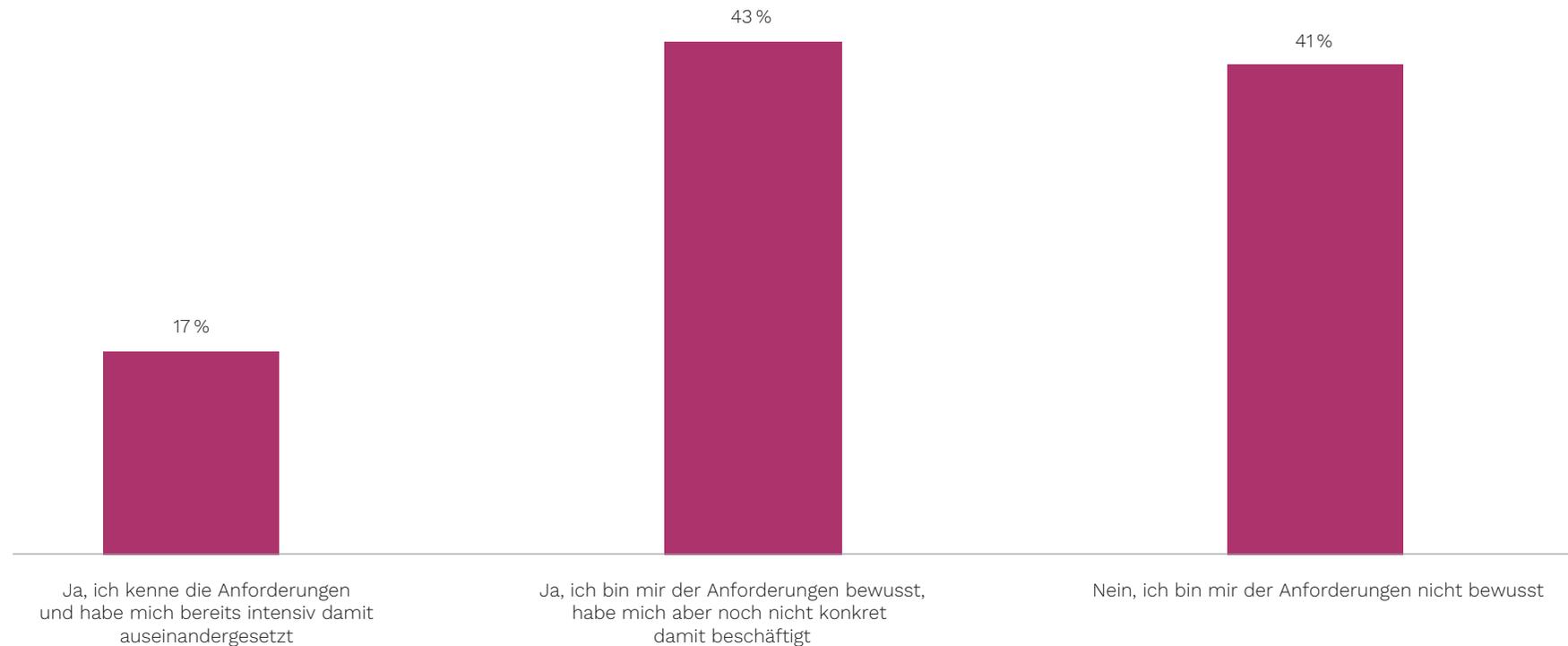
Hervorzuheben sind hierbei deutliche Unterschiede nach dem Alter der privaten Vermieter. Unter recht jungen privaten Vermietern (bis 35) haben 44 Prozent konkrete Pläne für energetische Maßnahmen, unter den 36- bis 45-Jährigen sind es 26 Prozent, unter den 46- bis 55-Jährigen sind es 20 Prozent, unter den 56- bis 65-Jährigen nur 13 Prozent und unter den über 65-Jährigen sind es 18 Prozent. Dies deutet darauf hin, dass bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für ältere Privatvermieter der Amortisationszeitraum eine wichtigere Rolle spielt und deshalb potenziell von diesen Maßnahmen Abstand genommen wird.

Die Ergebnisse zeigen, dass es einen großen Beratungsbedarf unter den Vermietern gibt. 2045 scheint noch weit weg zu sein, doch angesichts sehr langer Sanierungszyklen von 40 Jahren wird die Zeit teilweise schon knapp oder der optimale Zeitpunkt für eine Sanierung ist bereits verstrichen. Dies unterstreicht auch, dass Förderungen allein nicht reichen werden, sondern zusätzlich Aufklärung dringend notwendig ist.



Bewusstsein für energetische Anforderungen bei Immobilienbeständen

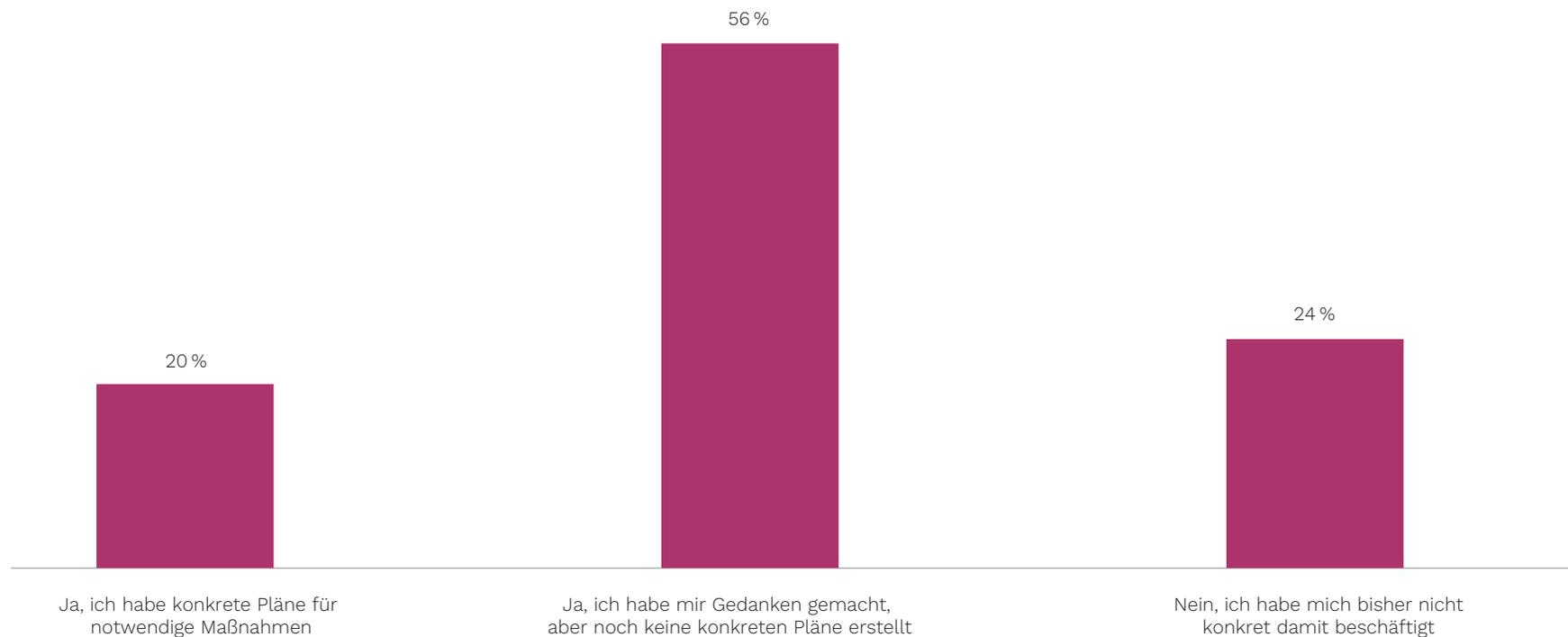
Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Sind Sie sich bewusst, welche energetischen Anforderungen Ihr Immobilienbesitz bis 2045 erfüllen muss, um den politischen Vorgaben zu entsprechen?

Konkretes Auseinandersetzen mit den energetischen Maßnahmen bleibt häufig noch aus

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Haben Sie sich konkret damit auseinandergesetzt, welche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Ihre Immobilien zukommen könnten?

Zufriedenheits- und Zukunftsbarometer

Der DI Vermieterreport zielt nicht nur darauf ab, die Einstellungen und Strategien der Privatvermieter besser zu verstehen, sondern möchte auch mehr über ihre Zufrieden- bzw. Unzufriedenheit erfahren. Dies ist ein durchaus wichtiger Punkt, denn in vielen Ländern ist das Mietwohnungsangebot aufgrund des Ausscheidens von Privatvermietern eingebrochen. Gerade in den südeuropäischen Ländern, die heute eine sehr hohe Wohneigentumsquote haben, ist der Mietwohnungsmarkt aufgrund sehr restriktiver Mietregulierung für Vermieter unattraktiv geworden – der Verkauf an Selbstnutzer war für viele private Vermieter daher der einzig gangbare Weg. Das bedeutete aber auch, dass viele Menschen Wohneigentum kaufen mussten, die es sich eigentlich nicht leisten können, was in der Finanzkrise zu erheblichen Verwerfungen führte. Eine entsprechende Zufriedenheit der Vermieter mit den Rahmenbedingungen ist daher erforderlich, damit der Mietwohnungsmarkt in Deutschland stabil bleibt. Im folgenden Abschnitt wird daher die allgemeine Zufriedenheit der privaten Vermieter im Kontext der Vermietung und ihre Haltung zur Wohnungspolitik näher beleuchtet.

Dieser Abschnitt zielt darauf ab, nicht nur die Erfahrungen und Perspektiven der Vermieter zu

reflektieren, sondern auch mögliche Verknüpfungen zwischen individuellen Zufriedenheitsbewertungen und übergeordneten politischen Rahmenbedingungen aufzuzeigen. Durch die Analyse dieser Faktoren wird eine umfassende Betrachtung der Rolle privater Vermieter im Wohnungsmarkt ermöglicht, die Ansatzpunkte für die Gestaltung künftiger wohnungspolitischer Maßnahmen bietet. Neben der Zufriedenheit der privaten Vermieter wurde zudem erfragt, wie sie die Mietentwicklung in ihren Wohnungsbeständen sowie die Wertentwicklung der eigenen Wohnimmobilien in den kommenden 12 Monaten einschätzen. Die Bewertungen zur Mietentwicklung können Hinweise auf potenzielle Trends im Mietpreissegment geben, die wiederum Auswirkungen auf Mieter und den allgemeinen Wohnungsmarkt haben könnten. Ebenso liefert die Einschätzung zur Wertentwicklung der eigenen Wohnimmobilien wertvolle Erkenntnisse darüber, wie Vermieter die langfristige Attraktivität ihrer Investitionen einschätzen.



Die Zufriedenheit der Vermieter im Allgemeinen ist gestiegen, mit der Wohnungspolitik sind die Vermieter aber weiter unzufrieden

Unter den privaten Vermietern zeigt sich eine Ambivalenz zwischen einer generell großen Zufriedenheit mit der Tätigkeit als Vermieter auf der einen und einer Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnungspolitik auf der anderen Seite.

Die Zufriedenheit mit dem Vermietungsprozess könnte auf erfolgreiche Transaktionen, stabile und langfristige Mieterbeziehungen und möglicherweise positive finanzielle Ergebnisse zurückzuführen sein.

Die Unzufriedenheit mit der Wohnungspolitik deutet jedoch darauf hin, dass Vermieter Herausforderungen oder Mängel in den politischen Rahmenbedingungen sehen, die ihre Tätigkeit beeinflussen. Mögliche Gründe könnten in Regulierungen, steuerlichen Aspekten oder anderen gesetzlichen Vorgaben liegen, die Vermieter als hinderlich oder ungünstig für ihre Interessen empfinden.

Unter den privaten Vermietern sind 55 Prozent zufrieden und 16 Prozent der Befragten sogar sehr zufrieden mit der Vermietung, demgegen-

über stehen 5 Prozent, die unzufrieden sind und 2 Prozent, die sehr unzufrieden sind. 21 Prozent der Vermieter gaben an, dass ihre Zufriedenheit weder besonders hoch noch besonders gering ist (neutral). Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 32. Damit ist das Zufriedenheitsniveau im Vergleich zum Vorjahr um 3 Punkte gestiegen.

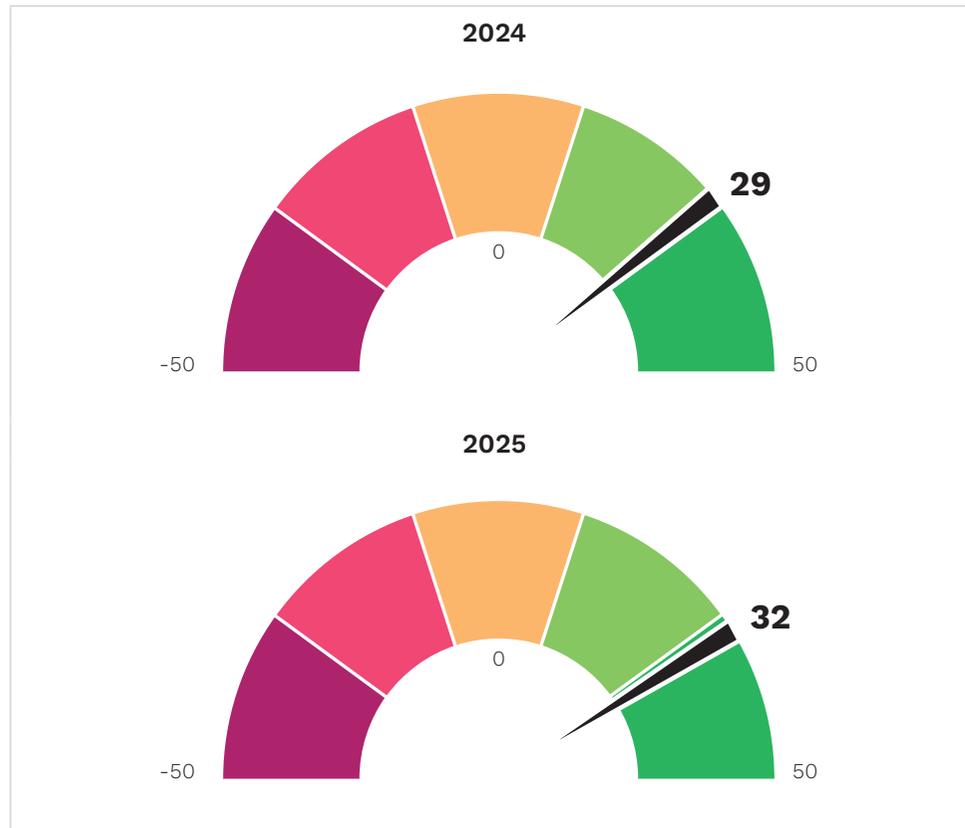
Mit der aktuellen Wohnungspolitik zeigten sich 2 Prozent der Vermieter sehr zufrieden und 15 Prozent zufrieden. Demgegenüber stehen 21 Prozent der Vermieter, die unzufrieden und 15 Prozent, die sehr unzufrieden sind. 47 Prozent der Befragten gaben an, weder besonders zufrieden noch unzufrieden (neutral) mit der aktuellen Wohnungspolitik zu sein. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von -10. Auch dies stellt eine Verbesserung der Einschätzung gegenüber der letzten Erhebung dar. Gerade das Jahr 2024 war sehr stark durch die Unzufriedenheit mit dem Heizungsgesetz geprägt, das Jahr 2025 könnte entsprechend neutraler betrachtet worden sein – wenn gleich die Zufriedenheit mit der Wohnungspolitik insgesamt als mäßig eingestuft werden muss.



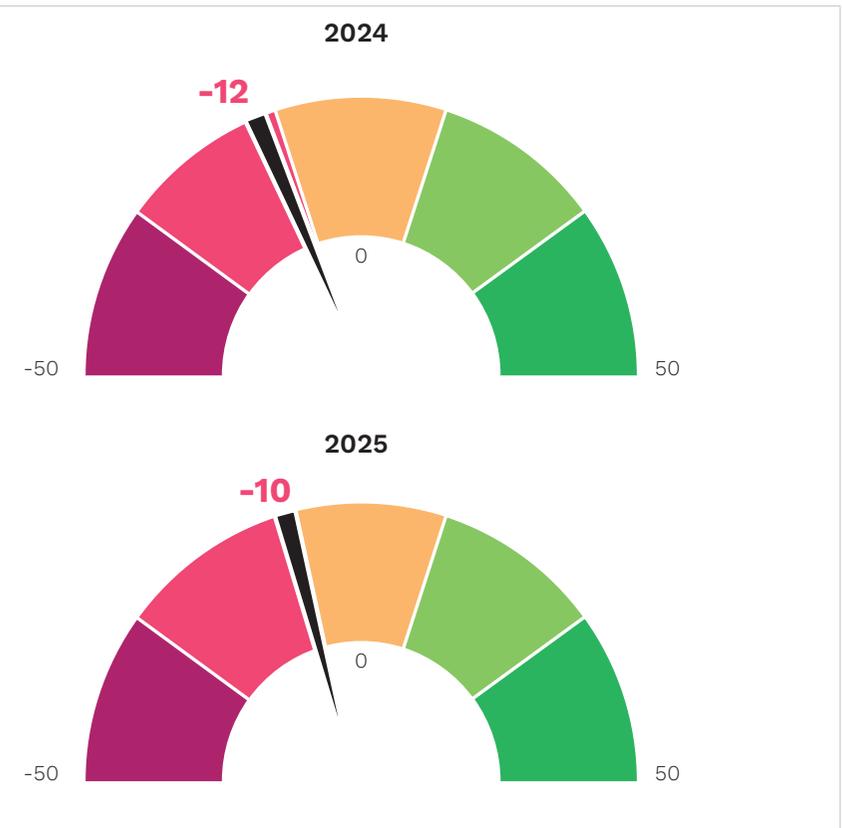
Zufriedenheitsbarometer

Zufriedenheit mit der privaten Vermietung im Allgemeinen und mit der aktuellen Wohnungspolitik im Speziellen

Allgemeine Zufriedenheit



Zufriedenheit mit der Wohnungspolitik



Fragen im Wortlaut: Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit Ihrer Tätigkeit als privater Vermieter von Wohnungen? Und: Wie zufrieden sind Sie aktuell mit der Wohnungspolitik? Der jeweilige Barometerwert ist als rebasierter Saldo der positiven und negativen Antworten um den Mittelwert 0 (neutral) bestimmt.

Private Vermieter rechnen in den nächsten 12 Monaten mit steigenden Mieten und Preisen

Die privaten Vermieter blicken überwiegend züversichtlich auf die Miet- und Preisentwicklung in den nächsten 12 Monaten. Die anhaltende Knappheit im Wohnungsmarkt hat den Druck auf den Mietwohnungsmarkt und damit die Mietpreise erhöht. Auch die Zinsentwicklung dürfte von den meisten Befragten als positiv eingeschätzt worden sein. Die Befragung fand allerdings noch vor der Bundestagswahl statt, die Effekte des Schuldenpakets auf die Zinsentwicklung konnten somit nicht berücksichtigt werden. Die züversichtliche Haltung könnte aber auch auf Investitionen der Vermieter in ihre Immobilien zurückzuführen sein. Möglicherweise haben sie Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder in Aufwertungen investiert, was sich erhöhend auf Mieten und Immobilienwerte auswirken kann.

Diese Einschätzungen bieten nicht nur einen Einblick in die individuelle Stimmungslage der Vermieter, sondern könnten auch auf breitere Trends im Wohnungsmarkt und makroökonomische Faktoren hinweisen. Eine positive Aussicht der privaten Vermieter auf die zukünftigen Wertentwicklungen ihrer Immobilien stabilisiert zudem den Wohnungsmarkt. Gingen private Vermieter in

der Breite davon aus, dass die Mieten sinken und die Werte der eigenen Immobilien sich drastisch reduzieren, würden sie möglicherweise versuchen, ihre Immobilien schnellstmöglich abzustoßen.

29 Prozent der privaten Vermieter gehen von einer positiven Entwicklung bei den Mieten in den kommenden 12 Monaten aus, 3 Prozent von einer sehr positiven. Der Großteil (63 Prozent) hat keine klare Vorstellung davon, wie sich ihre Mieten in den kommenden 12 Monaten entwickeln werden, und nur 5 Prozent gehen von negativen Entwicklungen beim Mieteinkommen aus. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 14, was in etwa die Einschätzungen aus dem letzten Jahr bestätigt.

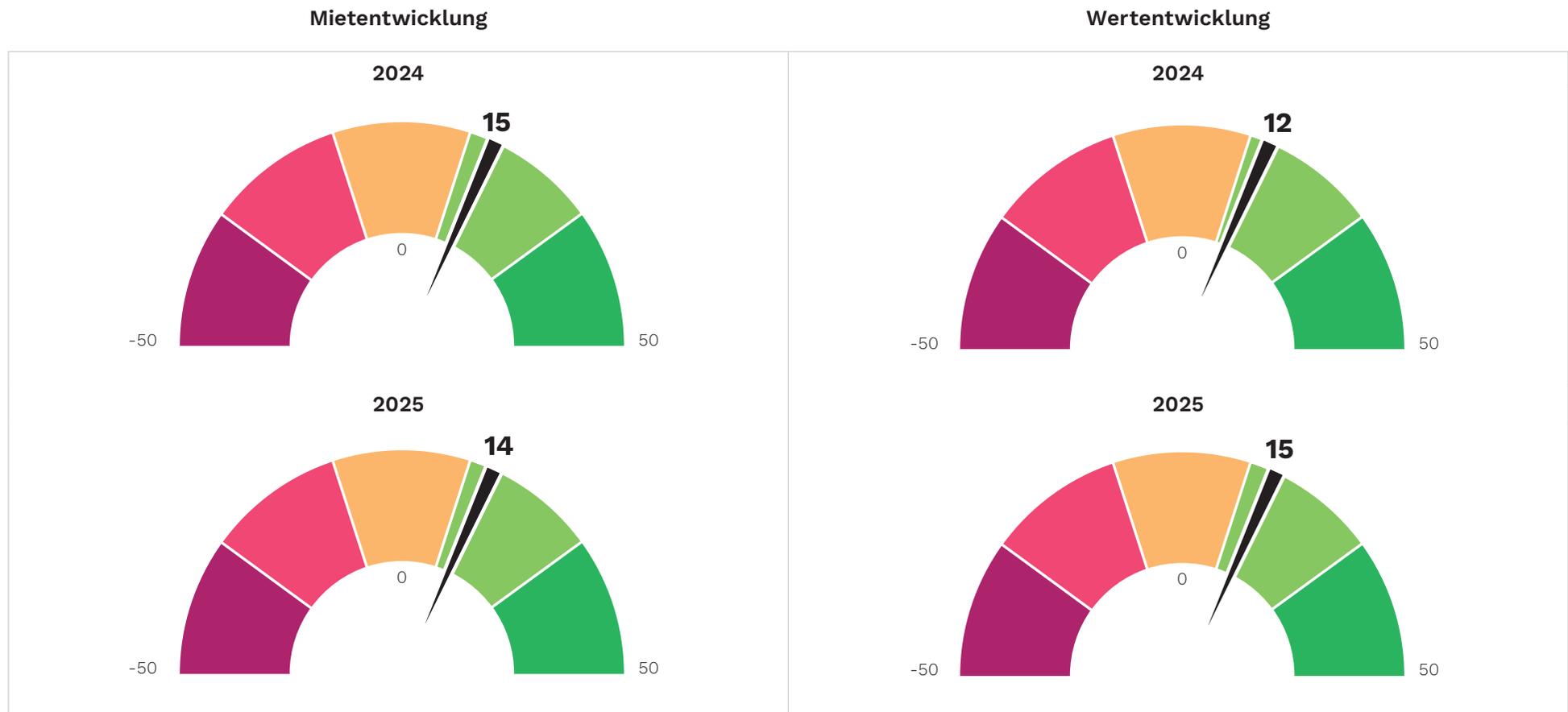
32 Prozent der privaten Vermieter gehen von einer positiven Entwicklung bei den Werten ihrer vermieteten Wohnungen in den kommenden 12 Monaten aus, 4 Prozent sogar von einer sehr positiven. Der Großteil (57 Prozent) hat keine klare Vorstellung davon, wie sich ihre Immobilienwerte in den kommenden 12 Monaten entwickeln werden. 5 Prozent gehen von negativen Entwicklungen bei den Immobilienwerten aus und 2 Prozent von einer stark

negativen Entwicklung. Daraus ergibt sich ein Barometerwert von 15. Die Vermieter sind daher etwas optimistischer hinsichtlich der Preisentwicklung. Dies spricht dafür, dass nun mehr Vermieter die Preiskorrektur, die 2023 noch im Gange war, als abgeschlossen ansehen.

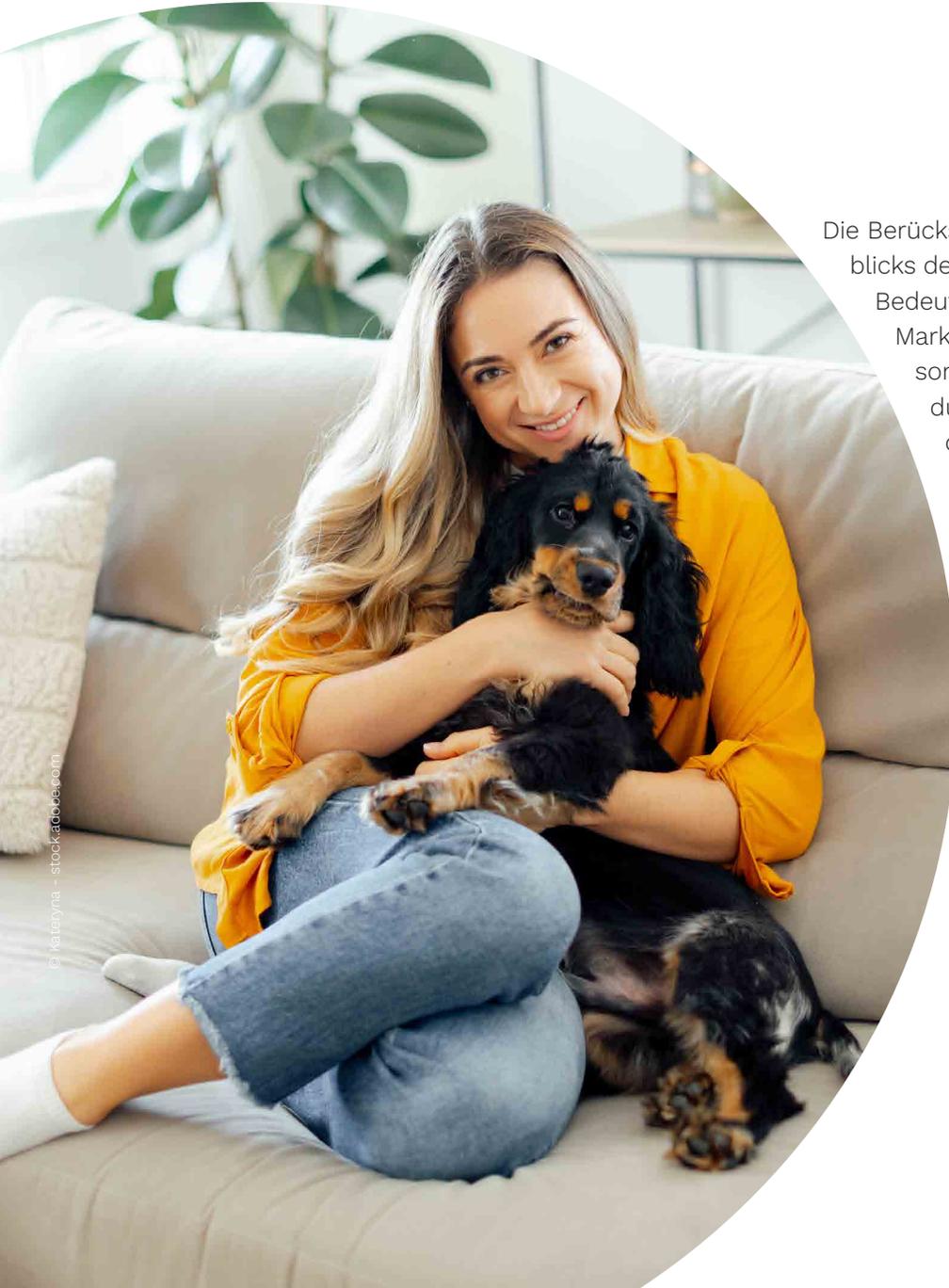


Zukunftsbarometer

Erwartungen hinsichtlich der Mietentwicklung und Wertentwicklung der vermieteten Wohnungen in den kommenden 12 Monaten



Fragen im Wortlaut: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Wohnungen in den nächsten 12 Monaten? Und: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Wohnungen in den nächsten 12 Monaten? Der jeweilige Barometerwert ist als rebasierter Saldo der positiven und negativen Antworten um den Mittelwert 0 (neutral) bestimmt.



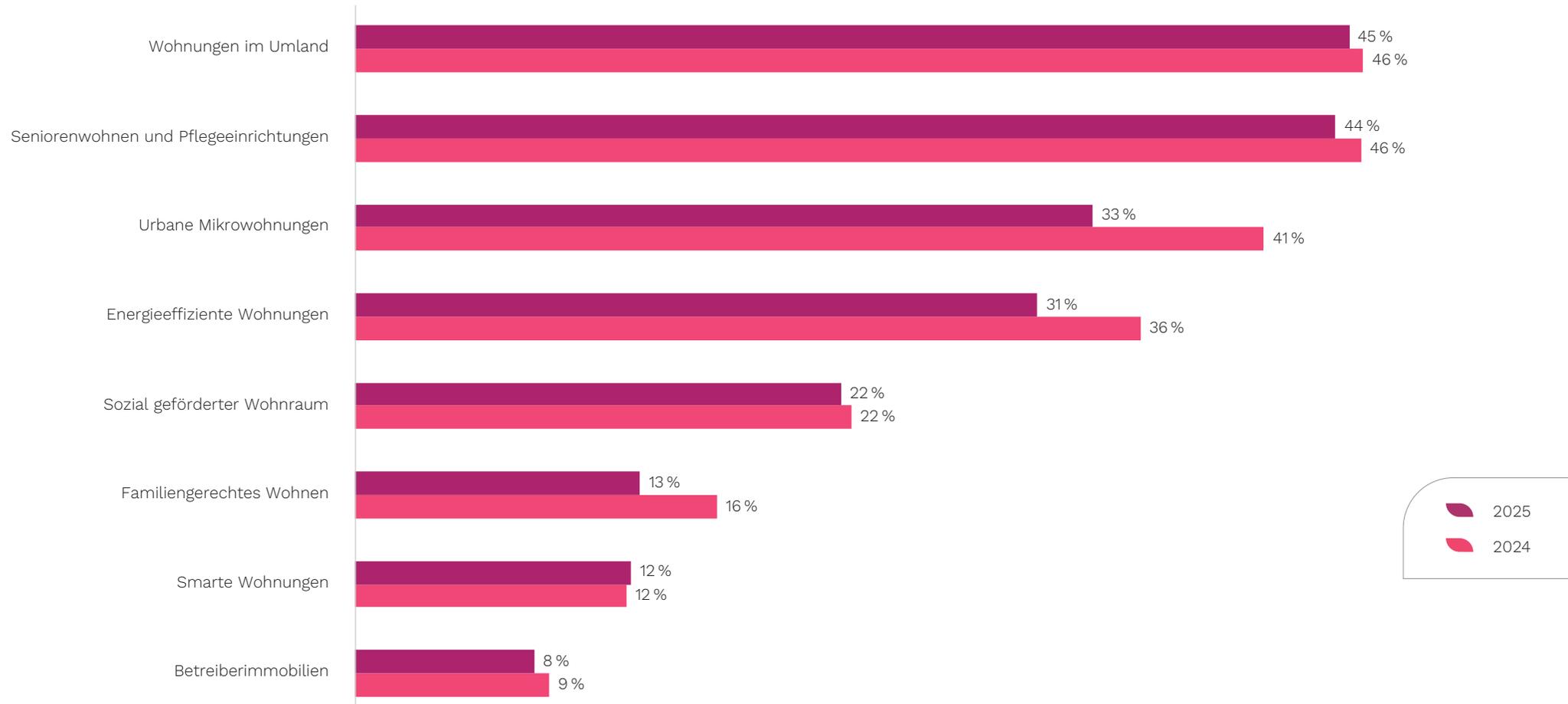
Die Berücksichtigung des mittelfristigen Ausblicks der privaten Vermieter ist von großer Bedeutung, da er nicht nur von aktuellen Marktentwicklungen beeinflusst wird, sondern auch strategische Entscheidungen in Bezug auf Investitionen in den Wohnimmobilienmarkt prägt. Daher wurden die privaten Vermieter ebenso wie im letzten Jahr gefragt, welches Wohnsegment sie als besonders attraktiv für Investitionen erachten. Die Antworten auf diese Frage können einen Einblick in die mittel- bis langfristigen Trends des Wohnungsmarktes bieten. Wenn Vermieter beispielsweise bestimmte Segmente als besonders attraktiv einschätzen, könnte dies auf spezifische Nachfragefaktoren oder potenzielle

Renditeaussichten hinweisen. Hierbei spielen Faktoren wie Stadtentwicklung, demografische Veränderungen oder auch technologische Entwicklungen eine Rolle, welche die Investitionsbewertungen privater Vermieter beeinflussen.

Als lohnendste Investition geben die privaten Vermieter das Seniorenwohnen und das Wohnen im Umland an. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zustimmung zwar etwas gesunken, aber mit 45 Prozent (Wohnen im Umland) und 44 Prozent (Seniorenwohnen) weisen diese beiden Segmente immer noch die höchsten Werte auf. Ebenfalls als attraktiv wird eine Investition in urbane Kleinraumwohnungen (Mikrowohnungen) gesehen, 33 Prozent der Privatvermieter nannten diese Option. Hier gibt es im Vergleich zum Vorjahr aber einen deutlichen Rückgang (minus 8 Prozentpunkte). Mit 31 Prozent folgt dann die Investition in energieeffiziente Wohnungen, aber auch hier ist die Zustimmung gesunken (minus 5 Prozentpunkte).

Seniorenwohnen, Wohnen im Umland und Mikrowohnen laut Privatvermietern lohnendste Investition

Attraktivität der Investition in verschiedene Wohnsegmente, Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Welches Wohnsegment sehen Sie als besonders attraktiv für Investitionen? [Mehrfachantwort]



Wahrnehmung wohnungspolitischer Rahmenbedingungen

Die privaten Vermieter sind nach wie vor sehr unzufrieden mit der Wohnungspolitik, wenngleich sich die Zufriedenheit im Vergleich zum Vorjahr etwas verbessert hat. Nachfolgend wird die Wohnungspolitik etwas genauer in den Blick genommen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund von Interesse, dass die neue Bundesregierung erst vor wenigen Wochen ihre Arbeit aufgenommen hat.

Dabei wurde erfragt, auf welche Themen die Wohnungspolitik nach Meinung der Vermieter zu wenig Aufmerksamkeit legt. Am häufigsten genannt wurde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen: Es gebe nicht genug Fokus auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit mittlerem Einkommen, die oft zu viel verdienen, um Anspruch auf staatliche Unterstützung zu haben, die Marktpreise aber nicht stemmen können. 58 Prozent der Befragten nannten diesen Punkt. Gerade vor dem Hintergrund steigender Baukosten ist es nachvollziehbar,

dass dieser Politikbereich an erster Stelle steht. Die privaten Vermieter empfinden weiter, dass zu wenig Aufmerksamkeit auf einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern gelegt wird. 51 Prozent der befragten Vermieter gaben an, dass die Wohnungspolitik gleichermaßen die Bedürfnisse und Rechte sowohl der Vermieter als auch der Mieter berücksichtigen sollte. Dies deutet daraufhin, dass private Vermieter sich in wohnungspolitischen Maßnahmen entweder benachteiligt oder nicht ausreichend repräsentiert sehen, was ein wichtiger Erklärungsgrund für die geringe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnungspolitik sein könnte. Der Mieterschutz wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet, seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 stand das Thema häufig im wohnungspolitischen Fokus. Regelmäßige Verschärfungen der Mietpreisbremse, so zum Beispiel durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei den ortsüblichen Vergleichsmieten, und nicht zuletzt die Einführung

des Mietendeckels in Berlin sowie Diskussionen um bundesweite Mietensstopps trugen zum allgemeinen Stimmungsbild bei. Im Vorjahr wurde dieser Punkt aber mit 55 Prozent noch häufiger genannt.

Unter den weiteren, häufiger genannten Aspekten, die die Wohnungspolitik stärker beleuchten sollte, ist der Wohnungsbau für ältere Menschen (30 Prozent). Demnach sollte mehr Fokus auf den Bau von altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen gelegt werden, um deren Bedürfnissen gerecht zu werden. Außerdem gaben jeweils 24 Prozent der Befragten an, dass nachhaltiges Bauen und umweltfreundliche Wohnkonzepte sowie der Wohnungsbau im ländlichen Raum stärker in den Fokus genommen werden sollten. Relativ wenig Zustimmung haben unter anderem die städtische Verdichtung und die Schaffung von Barrierefreiheit erhalten, obwohl hierzu sehr viele öffentliche Diskurse stattfinden.



© Vadim Andrushchenko - stock.adobe.com



© stock.adobe.com

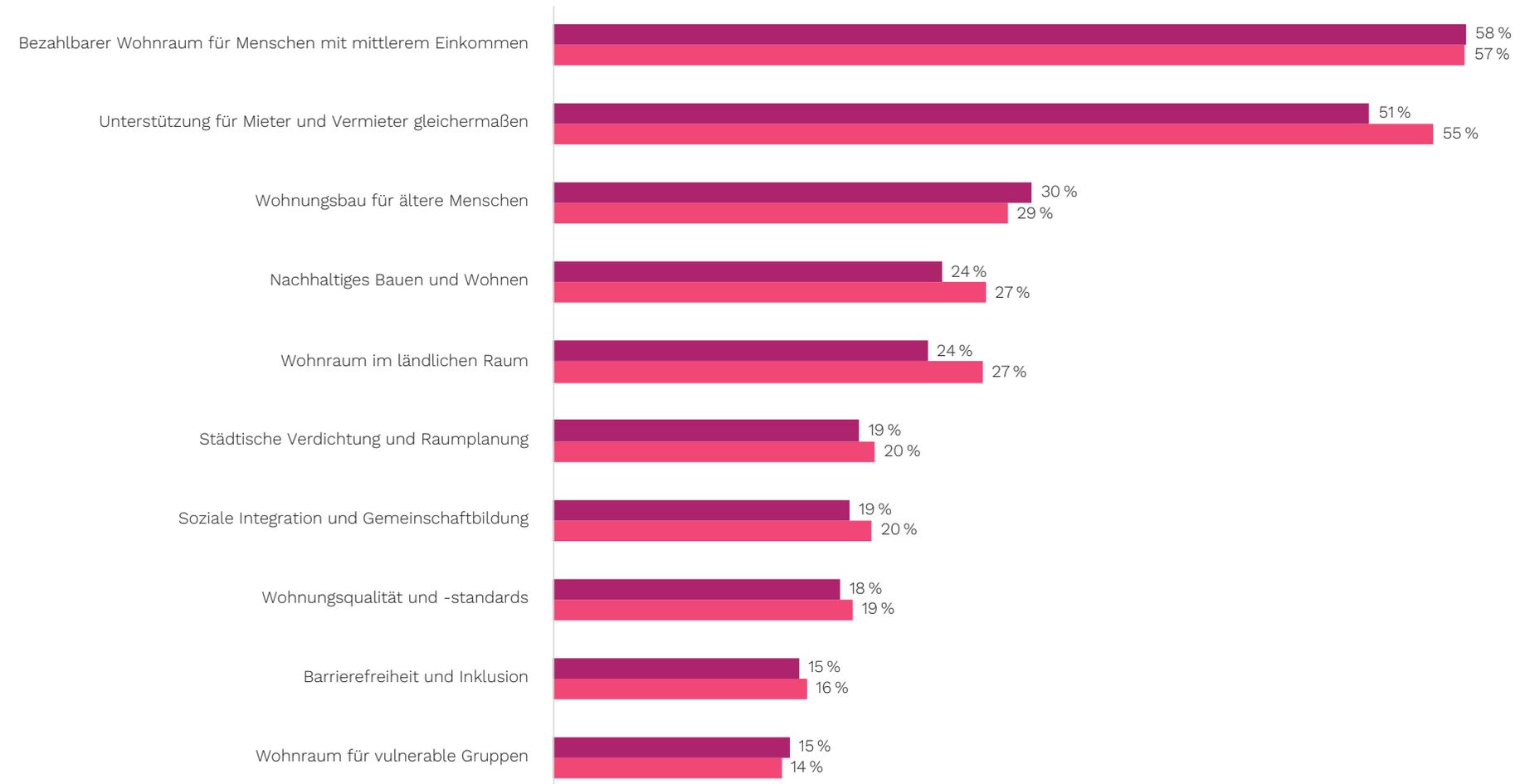


© goodluz - stock.adobe.com



Bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen und fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern als vernachlässigte wohnungspolitische Themen

Anteile an allen Befragten



Frage im Wortlaut: Auf welche Themen legt die Wohnungspolitik Ihrer Meinung nach zu wenig Aufmerksamkeit? [Mehrfachantwort]



Schlussfolgerungen

Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Vermietern bereitgestellt – diese bilden also nach wie vor das Rückgrat des Mietwohnungsmarkts. Aus den Merkmalen, Meinungen und Plänen dieser Gruppe können daher wichtige Erkenntnisse für den gesamten Markt und für die zukünftige Ausgestaltung der Wohnungspolitik gezogen werden. Weiterhin sind zwei Themen besonders wichtig: die Ankurbelung des Wohnungsbaus und das Schaffen von Klimaneutralität im Gebäudesektor durch umfassende energetische Sanierung und Modernisierung im Bestand.

Die zweite Ausgabe des DI Vermieterreports unterstreicht, dass Privatvermieter durch ihre große Preiskonstanz und ihren generell positiven Ausblick in die Zukunft entscheidend zur Stabilität des Mietwohnungsmarkts beitragen. Dass viele Vermieter ihre Immobilie bewusst erwerben und zum großen Teil zur eigenen Altersvorsorge nutzen, verdeutlicht ebenfalls ihre langfristige Orientierung. Bei ihren Investitionen sind die privaten Vermieter bereit, verschiedene gesellschaftlich relevante Seg-

mente in den Blick zu nehmen – etwa den immer wichtiger werdenden Bereich des Senioren- und Pflegewohnens. In die politischen Rahmenbedingungen haben Privatvermieter allerdings eher wenig Vertrauen und empfinden bezüglich vorgenommener Regulierungen möglicherweise ein Ungleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern: 51 Prozent wünschen sich hier einen besseren Interessenausgleich. Die aktuellen Diskussionen zu Mietpreisregulierungen oder Sanierungspflichten könnten hier verunsichernd auf private Anleger gewirkt haben. Daher muss sich auch die erst kürzlich neu gebildete Bundesregierung zum Ziel setzen, endlich wieder für mehr Verlässlichkeit zu sorgen und so die Neubauinvestitionen anzuregen. Beim Thema Finanzierung konnte noch ein großer Beratungsbedarf identifiziert werden: So ist sich der Großteil der Vermieter nicht bewusst, dass Lebensversicherungen in ihrem Portfolio hierfür eine attraktive Option darstellen, die möglicherweise noch mehr Interessierten den Schritt in die Vermietungstätigkeit ermöglichen könnte. Schließlich scheint, wer den Schritt bereits gegangen ist, mit dieser Entscheidung sehr zufrieden zu

sein. Auch beim ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 ist die Politik auf die Gruppe der Privatvermieter, die den Großteil der deutschen Mietwohnungen bereitstellt, dringend angewiesen. Dass fast die Hälfte derzeit keine Pläne für größere energetische Sanierungsmaßnahmen hat und sich 41 Prozent der Anforderungen gar nicht bewusst sind, die sich aus den politischen Plänen ergeben, muss hier ein deutliches Warnsignal für die Politik sein. Durch die momentan abwartende Haltung vieler Vermieter – sowohl aufgrund unsicherer Bedingungen als auch aufgrund fehlender Mieterpräferenzen und hoher Kosten – wird möglicherweise der optimale Zeitpunkt innerhalb des Sanierungszyklus verpasst. Daher sollte vielmehr die grundsätzlich große Bereitschaft der Gruppe, ihren Mietern attraktive und energieeffiziente Wohnungen zur Verfügung zu stellen, zum Anlass für mehr Aufklärung und Vereinfachung genommen werden – dann kann im Schulterschluss die Sanierungslücke geschlossen und das Ziel der Klimaneutralität erreicht werden.

Tabellen- & Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------------|--|----|
| Tabelle 5-1 | Konstanz bei Mieten auch im Bestand die Regel | 21 |
| Abbildung 3-1 | Ein Großteil der privaten Vermieter ist älter als 55 Jahre | 8 |
| Abbildung 3-2 | Private Vermieter sind schon lange aktiv | 9 |
| Abbildung 3-3 | Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter I: Wenige Wohnungen sind die Regel | 10 |
| Abbildung 3-4: | Professionalisierungsgrad der privaten Vermieter II: Geringer Anteil am Gesamteinkommen | 11 |
| Abbildung 3-5 | In der Regel moderate Einkommen aus der Vermietung | 12 |
| Abbildung 4-1 | Motivation zur Investition in Wohnimmobilien | 13 |
| Abbildung 4-2 | Verteilung des Vermögens auf verschiedene Anlageklassen | 15 |
| Abbildung 4-3 | Spielte eine Lebensversicherung eine Rolle bei der Immobilieninvestition? | 16 |
| Abbildung 4-4 | Könnte eine Lebensversicherung eine Rolle bei zukünftigen Immobilieninvestitionen spielen? | 17 |
| Abbildung 5-1 | Persönliche Netzwerke bei der Neuvermietung entscheidend | 19 |
| Abbildung 5-2 | Im Neuvertrag bleiben Mieten in der Hälfte der Fälle konstant | 20 |
| Abbildung 6-1 | Erfahrungen mit energetischen Maßnahmen sind bei privaten Vermietern vorhanden | 23 |
| Abbildung 6-2 | Gründe für und wider die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen | 25 |
| Abbildung 6-3 | Pläne größerer Renovierungs- und energetischer Sanierungsarbeiten | 27 |
| Abbildung 6-4 | Bewusstsein für energetische Anforderungen bei Immobilienbeständen | 29 |
| Abbildung 6-5 | Konkretes Auseinandersetzen mit den energetischen Maßnahmen bleibt häufig noch aus | 30 |
| Abbildung 7-1 | Zufriedenheitsbarometer | 33 |
| Abbildung 7-2 | Zukunftsbarometer | 35 |
| Abbildung 7-3 | Seniorenwohnen, Wohnen im Umland und Mikrowohnen laut Privatvermietern lohnendste Investition | 37 |
| Abbildung 8-1 | Bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen und fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern als vernachlässigte wohnungspolitische Themen | 41 |

Literaturverzeichnis

BBSR, 2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Bonn

Destatis, 2023, Tabelle 12211-0001, Bevölkerung, Erwerbstätige, Erwerbslose, Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen aus Hauptwohnsitzhaushalten: Deutschland, Jahre, Geschlecht, Altersgruppen, Wiesbaden

Deutsche Bundesbank, 2023, Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergeb-

nisse der Vermögensbefragung 2021, in: Monatsbericht April 2023, 75. Jg., Nr. 4, S. 25–58

GDV – Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft, 2024, Statistiken zur deutschen Versicherungswirtschaft, <https://www.gdv.de/resource/blob/152652/4a475238113e764d7dcfb9fd0f54dff1/statistiken-zur-deutschen-versicherungswirtschaft-taschenbuch-data.pdf> [20.03.2025]

Sagner, Pekka, 2022, Wohneigentumspuzzle, IW-Kurzbericht, Nr. 17, Köln

Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael, 2021, Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter, in: IW-Trends, 48. Jg., Nr. 3, S. 45–67

Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex. Wohnungsmarkt 2025 – Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend, IW-Report, Nr. 4, Köln

Thomsen, Stephan L./Vogt, Daniel/Brausewetter, Lars, 2020, Wirtschaftsdienst, 100. Jg., Nr. 6, S. 461–467, DOI: 10.1007/s10273-020-2680-9

Herausgeber

DI Deutschland.Immobilien AG
Georgstr. 44
30159 Hannover
0511 9209260
www.deutschland.immobilien

In Zusammenarbeit mit dem

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 4981-741

Pekka Sagner
Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
sagner@iwkoeln.de
0221 4981-881

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig die männliche Form verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand: Februar 2025



www.deutschland.immobilien/vermieterreport-2025

