



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

# Vermieterreport 2026: Politik verunsichert private Eigentümer

Michael Fiedler

**Private Vermieter stellen fast zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland. Doch bei energetischen Sanierungen treten viele auf die Bremse. Laut Vermieterreport 2026 planen 59 Prozent derzeit keine größeren Modernisierungsmaßnahmen. Als Ursache sehen viele Eigentümer fehlende Planungssicherheit und unklare politische Rahmenbedingungen.**

## Private Vermieter dominieren den Mietmarkt

Private Eigentümer stellen nach wie vor den größten Teil des Mietwohnungsangebots in Deutschland. Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen befinden sich in privater Hand. Die meisten Vermieter agieren dabei nicht professionell, sondern verwalten kleine Bestände. 58 Prozent vermieten lediglich eine Wohnung, weitere 19 Prozent besitzen zwei Mietobjekte. Zudem sind viele langfristig am Markt aktiv: Sechs von zehn Vermietern vermieten bereits seit mindestens zehn Jahren. Die Studie zeichnet damit ein anderes Bild als die häufig geführte öffentliche Debatte über große Wohnungsunternehmen und institutionelle Investoren.

## Viele verzichten weiterhin auf Mietsteigerungen

Auffällig ist auch die Preisgestaltung vieler privater Vermieter. Trotz steigender Kosten verzichten zahlreiche Eigentümer

nach eigenen Angaben auf Mieterhöhungen. 43 Prozent erhöhen bei Neuvermietungen die Miete nicht. Weitere 55 Prozent nehmen lediglich moderate Anpassungen vor. Bei bestehenden Mietverhältnissen verzichteten 51 Prozent im vergangenen Jahr vollständig auf eine Mieterhöhung. Wo Anpassungen erfolgten, wurden häufig gestiegene Betriebskosten als Grund genannt. Die Studien-Autoren sehen darin einen stabilisierenden Faktor für den Wohnungsmarkt.

## Energetische Modernisierung verliert an Dynamik

Deutlich kritischer fällt das Bild bei energetischen Sanierungen aus. Zwar hat bereits mehr als die Hälfte der Befragten in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt. Am häufigsten genannt wurden:

- der Austausch von Heizungen,
- neue Fenster,

- sowie Dämmmaßnahmen.

Für die kommenden Jahre zeichnet sich jedoch eine deutliche Zurückhaltung ab. 59 Prozent der Befragten planen aktuell keine weiteren größeren energetischen Modernisierungen. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 48 Prozent.

## Klimaziele treffen auf Unsicherheit

Dabei spielt der Gebäudesektor eine zentrale Rolle für die Klimapolitik. Rund ein Drittel der Kohlendioxid-Emissionen entfällt auf Gebäude. Ohne zusätzliche Investitionen in den Bestand sind die Klimaziele kaum erreichbar. Viele Eigentümer sehen sich jedoch mit widersprüchlichen Anforderungen konfrontiert. Als Gründe gegen weitere Investitionen nennen sie vor allem fehlende Dringlichkeit, hohe Kosten sowie mangelnde Nachfrage seitens der Mieter. „Viele private Vermieter sind bereit, ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten – doch die Rahmenbedingungen müssen verlässlich und nachvollziehbar sein. Ohne klare Orientierung, realistische Anforderungen und praktikable Förderstrukturen wird die Transformation des Gebäudebestands nicht gelingen“, warnt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienökonom am Institut der deutschen Wirtschaft.

## Kritik an der Wohnungspolitik

Während die Zufriedenheit mit der eigenen Vermietungstätigkeit hoch bleibt, fällt das Urteil über die Politik deutlich kritischer aus. 70 Prozent der Befragten zeigen sich mit ihrer Vermietungstätigkeit zufrieden oder sehr zufrieden. Das politische Barometer liegt dagegen im negativen Bereich. Viele Vermieter empfinden die Rahmenbedingungen als wenig verlässlich und schwer planbar. Besonders häufig kritisieren die Befragten:

- fehlende Unterstützung für Haushalte mit mittleren Einkommen,
- ein aus ihrer Sicht unausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterinteressen,
- sowie mangelnde Impulse für altersgerechtes und nachhaltiges Wohnen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950101/Vermieterreport-2026-Politik-verunsichert-private-Eigentuemers/>