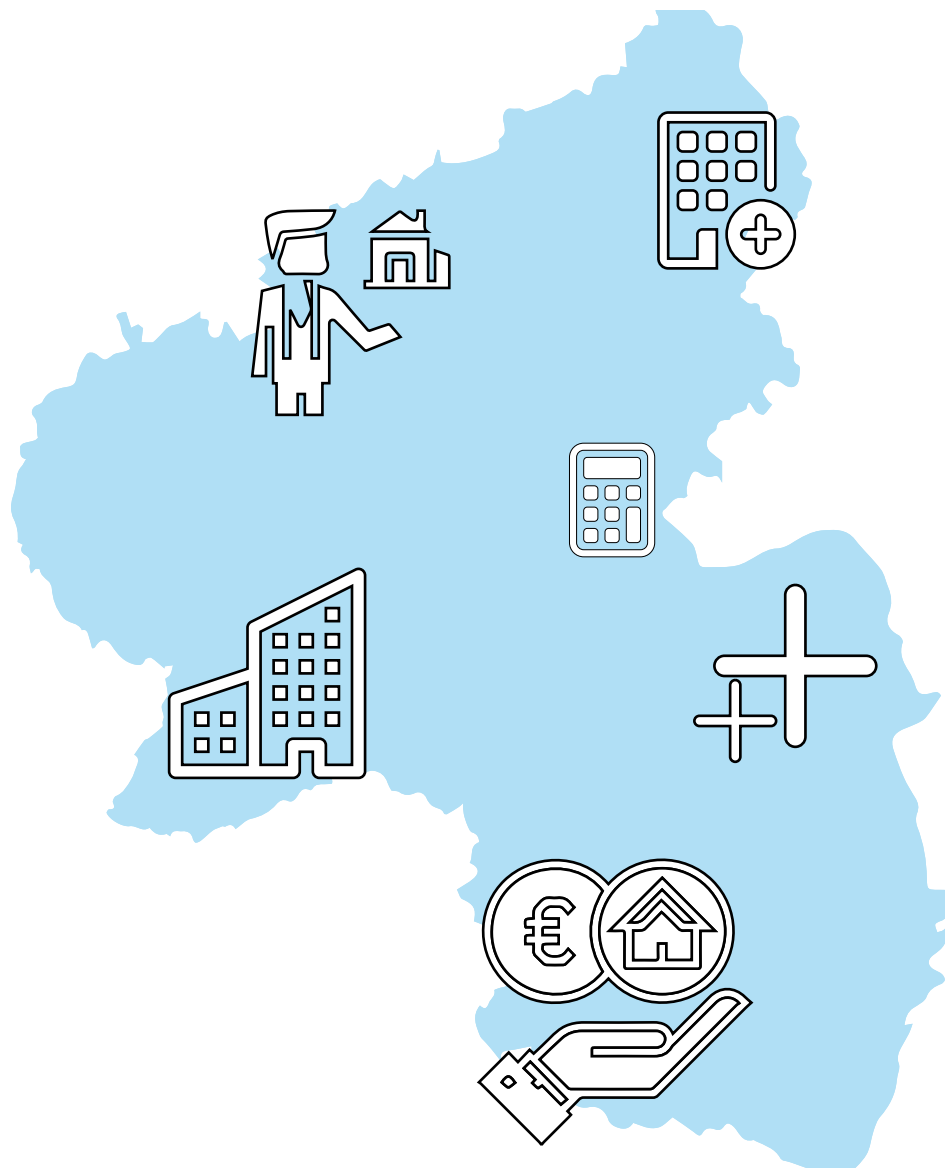




Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Rheinland-Pfalz

Haus & Grund Vermieterbefragung

ERGEBNISSE 2026



Regionalauswertung Rheinland-Pfalz

Private Vermieter stärken – nicht überfordern!



Die Ergebnisse der Vermieterbefragung 2026 für Rheinland-Pfalz zeigen, dass vermietende Privatpersonen das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes in unserem Bundesland sind. Sie stellen nicht nur einen erheblichen Teil des Wohnungsangebots bereit, sondern prägen den Mietwohnungsmarkt in seiner alltäglichen Wirklichkeit. Hinter diesem Angebot stehen in den meisten Fällen keine anonymen Konzerne, sondern Haushalte, die ein Haus geerbt, eine Wohnung zur Altersvorsorge erworben oder über viele Jahre in Eigentum investiert haben.



Dieses Bild ist wichtig, weil die politische Debatte über den Mietwohnungsmarkt häufig an der Realität vorbeigeht. Zu oft wird über „die Vermieter“ gesprochen, als handle es sich um eine homogene Gruppe professioneller Marktakteure mit großen Beständen, eigener Rechtsabteilung und hoher Kapitalausstattung. Unsere Befragung zeigt das Gegenteil: Viele vermietende Privatpersonen bewirtschaften nur wenige Wohnungen. Wer Mietrecht, Klimaschutzvorgaben, Förderpolitik oder Steuerrecht gestaltet, muss diese kleinteilige Struktur berücksichtigen.

Private Vermietung ist häufig persönlich, lokal verwurzelt und langfristig angelegt. Viele Eigentümer leben im selben Gebäude, in derselben Stadt oder Gemeinde wie ihre Mieter. Vermietung findet damit häufig in unmittelbarer Nähe zum eigenen Lebensumfeld statt. Das erklärt auch, warum das in der öffentlichen Debatte verbreitete Bild des rein renditegetriebenen Vermieters den Daten nicht standhält. Ein großer Teil der Befragten passt Mieten nur moderat an oder verzichtet über längere Zeiträume vollständig auf Mieterhöhungen. Viele nehmen ausdrücklich Rücksicht auf langjährige Mietverhältnisse. Der Regelfall ist nicht der Konflikt, sondern das funktionierende Mietverhältnis.

Gerade deshalb sollten vermietende Privatpersonen nicht als Problem des Wohnungsmarktes behandelt werden. Sie sind ein wesentlicher Teil der Lösung. Ohne sie gibt es keinen funktionierenden Mietwohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz. Wer ihren Beitrag schwächt, schwächt am Ende das Wohnungsangebot insgesamt.

Haus & Grund Rheinland-Pfalz dankt allen teilnehmenden Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, sich einzubringen. Ihre Stimme zählt – und sie wird gebraucht.

RA Christoph Schöll
Landesvorsitzender

RA Ralf Schönfeld
Verbandsdirektor

Methodischer Hinweis

Die Vermieterbefragung 2026 wurde von Haus & Grund als Online-Erhebung durchgeführt. Über 957.000 Mitglieder bundesweit und rund 48.000 in Rheinland-Pfalz wurden zur Teilnahme eingeladen, über 24.000 Eigentümer aus dem gesamten Bundesgebiet und davon rund 2.500 aus Rheinland-Pfalz beteiligten sich zwischen dem 21.01.2026 und dem 16.04.2026. Mit einem Anteil von über 10% aller Teilnehmer haben sich die Haus & Grund Mitglieder aus Rheinland-Pfalz im Vergleich der 16 Bundesländer überdurchschnittlich stark an der Befragung beteiligt.

Die Daten wurden durch die Humboldt-Universität zu Berlin bereinigt, gewichtet und ausgewertet. Damit ist die Erhebung repräsentativ für die Mitglieder von Haus & Grund – eine zentrale Gruppe innerhalb der vermietenden Privatpersonen in Deutschland bzw. in Rheinland-Pfalz.

Unsere Befragung wurde stichprobenmethodisch so angelegt, dass am Ende repräsentative Aussagen sowohl über die Privateigentümer selbst als auch über deren vermietete Immobilien möglich sind. Letztere setzen sich aus vermieteten Eigentumswohnungen, kompletten Mehrfamilienhäusern sowie vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die Broschüre gliedert sich entsprechend in drei Teile:

Teil 1 beleuchtet die eigentümerbezogenen Merkmale,

Teil 2 fasst die Ergebnisse auf Gebäudeebene zusammen und

Teil 3 enthält die Auswertung unserer diesjährigen Sondererhebung zum Thema „Auswirkung konkreter Regulierungsvorschläge“.

TEIL 1 SOZIODEMOGRAFISCHE MERKMALE

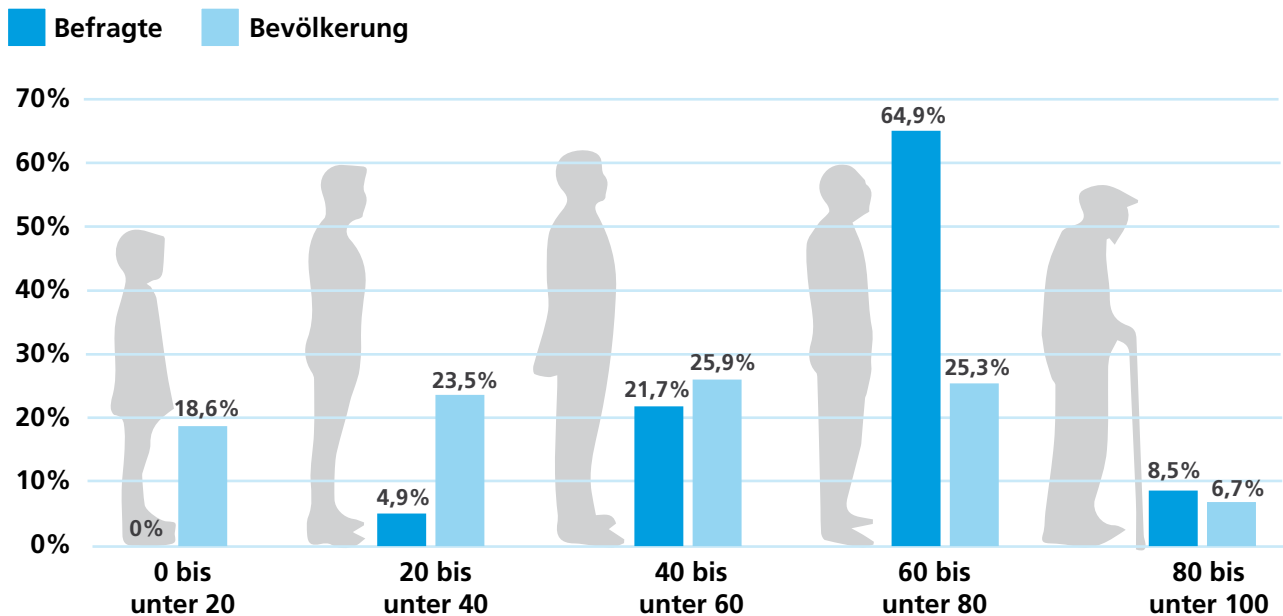
Wer vermietet in Rheinland-Pfalz, und welche Rolle spielen dabei die Mitglieder von Haus & Grund? Unsere Befragung 2026 liefert Antworten – mit einem differenzierten Blick auf die soziodemografische Struktur, den vermieteten Wohnungsbestand und das Engagement privater Eigentümer auf dem Mietwohnungsmarkt.

Geschlecht der Befragten



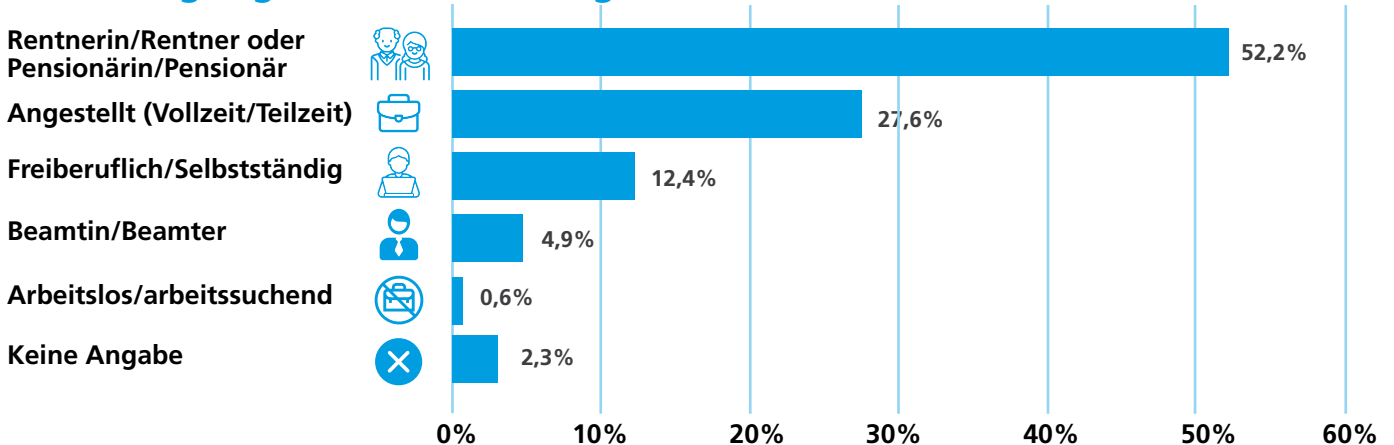
N = 965 | Nur Einfachnennung möglich

Befragte und Bevölkerung in Rheinland-Pfalz nach Alter



N = 928 | Nur Einfachnennung möglich

Beschäftigungsstatus der Befragten



N = 965 | Nur Einfachnennung möglich

TEIL 1 ANGABEN ZUM GEBÄUDEBESTAND

Was vermieten die Mitglieder von Haus & Grund?

Die Mitglieder von Haus & Grund vermieten überwiegend in kleinem Umfang. Bundesweit besitzt ein Mitglied typischerweise zwei Gebäude beziehungsweise insgesamt vier Wohneinheiten.

Die meisten privaten Vermieter bundesweit besitzen vergleichsweise kleine Gebäudebestände:

- Jeder Zweite besitzt höchstens zwei Gebäude.
- Drei Viertel haben maximal vier Gebäude.
- Nur eine kleine Minderheit verfügt über größere Immobilienbestände mit einer höheren Zahl an Gebäuden und Wohneinheiten.

Gerade bei den Wohnungen in Rheinland-Pfalz zeigt sich die kleinteilige Struktur deutlich:

- Rund 57,0 % der Mitglieder vermieten höchstens fünf Wohnungen.
- Knapp ein Drittel besitzt sogar nur eine oder zwei Wohneinheiten.
- Größere Wohnungsbestände mit mehr als 15 Wohneinheiten sind deutlich seltener.

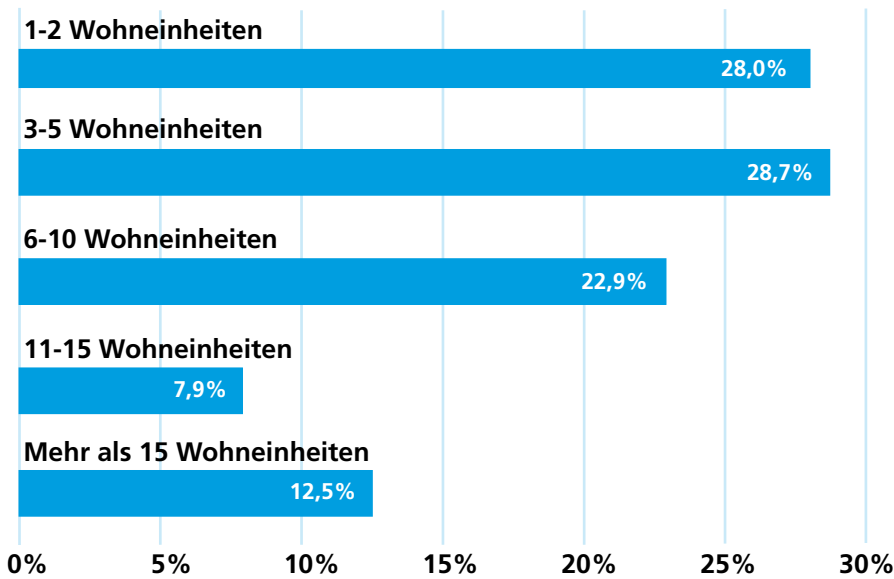
Der Blick auf die verschiedenen Gebäudetypen – also Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser – bestätigt dieses Bild:

- Viele Mitglieder besitzen überhaupt kein Mehrfamilienhaus.
- Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser werden meist nur in kleiner Zahl vermietet.
- Bei allen drei Gebäudetypen liegt der typische Bestand bei nur einem Objekt.

Die meisten Mitglieder konzentrieren sich zudem auf nur einen Gebäudetyp. Am häufigsten sind reine WEG-Bestände, reine Mehrfamilienhausbestände oder reine Ein- und Zweifamilienhausbestände. Gemischte Bestände kommen ebenfalls vor, sind aber weniger verbreitet.

Die Ergebnisse zeigen damit klar: Haus & Grund repräsentiert überwiegend private vermietende Personen mit kleinen und mittleren Beständen.

Zahl vermieteter Wohneinheiten

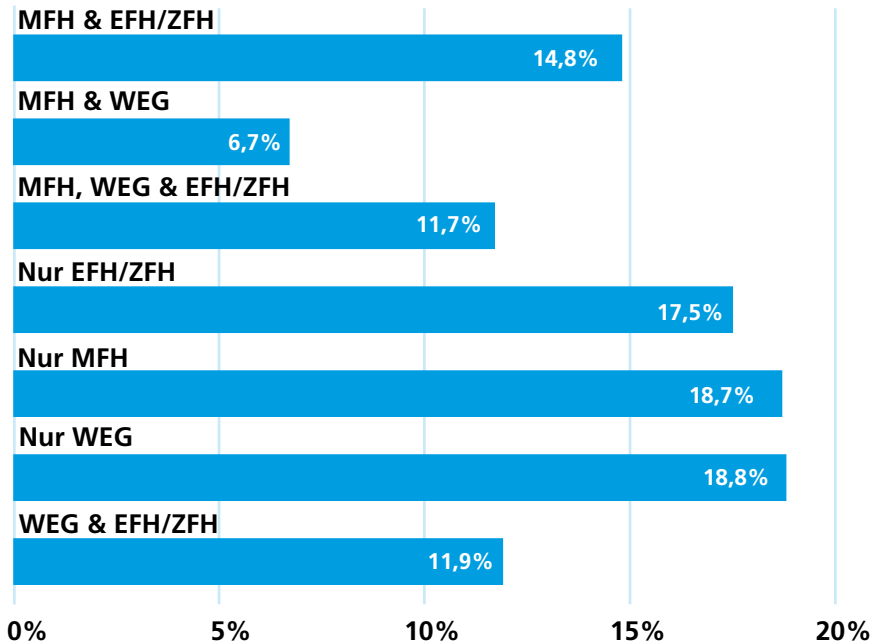


N = 851 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Mitglieder (56,7 %) vermietet höchstens fünf Wohneinheiten, während größere Bestände mit mehr als 15 Wohneinheiten nur 12,5 % ausmachen.



Gebäudebestand nach Typen aufgeschlüsselt



N = 913 | Nur Einfachnennung möglich

Erläuterung der Abkürzungen:

MFH = Mehrfamilienhaus
EFH = Einfamilienhaus
ZFH = Zweifamilienhaus
WEG = Eigentumswohnung(en)



Bei der jeweiligen Konzentration auf nur einen Gebäudetyp bilden Mitglieder mit ausschließlich WEG-Objekten (18,8 %) bzw. Mehrfamilienhäusern (18,7 %) die größten Gruppen. Knapp dahinter folgen Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus (17,5 %)

TEIL 1 MIETPREISANGABEN

Wie wirtschaften private Vermieter?

Die Mehrheit der Haus & Grund Mitglieder erhöht die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen nur zurückhaltend oder über längere Zeiträume gar nicht. Rund 60,0 % der Mitglieder haben im Vorjahr keine Mietpreisänderung vorgenommen. Wenn Mieten angepasst werden, geschieht dies überwiegend moderat und häufig nur in größeren zeitlichen Abständen. So geben 31,8 % der Mitglieder an, die Miete lediglich moderat alle drei bis fünf Jahre anzupassen, weitere 28,1 % verzichten sogar über längere Zeiträume von fünf Jahren oder mehr auf Anpassungen. Regelmäßige Anpassungen entsprechend der aktuellen Marktentwicklung bleiben mit 8,4 % die Ausnahme.

Wenn Mieterhöhungen im letzten Jahr erfolgten (nur bei 39,2 % der Fall), dann vor allem aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen (48,5 %), regelmäßiger, aber zurückhaltender Anpassungen (37,4 %) sowie aus wirtschaftlichen Gründen (29,8 %). Gestiegene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spielt dagegen mit 5,9 % nur eine untergeordnete Rolle. Auch Modernisierungen und Renovierungen sind mit 27,9 % ein wichtiger Anlass für Mietanpassungen.

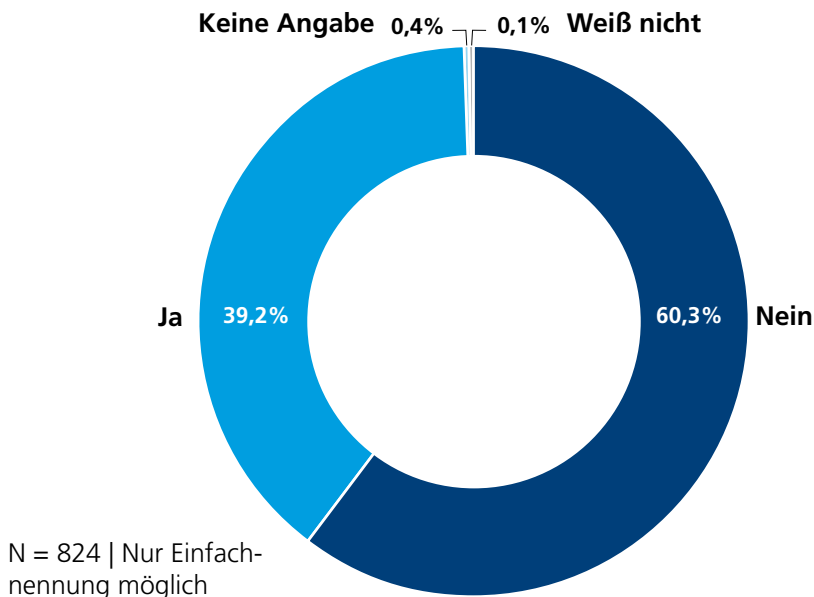
Bei der Orientierung zur Miethöhe nutzen die Mitglieder vor allem den örtlichen Mietspiegel. Dieser wird von 57,3 % der Mitglieder herangezogen. Auch Beratungsangebote von Haus & Grund Vereinen bieten eine wichtige Orientierungshilfe (16,4 %). Makler oder Rechtsanwälte spielen mit 4,3 % hingegen nur eine geringe Rolle.

Die Mieteinnahmen fallen bei vielen Mitgliedern vergleichsweise überschaubar aus. Der Median der jährlichen Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben liegt bei 16.260 Euro, also 1.355 Euro im Monat; ein Fünftel der Mitglieder erzielt weniger als 6.000 Euro pro Jahr (500 Euro im Monat). Über zwei Drittel (69,7 %) der Mitglieder erzielen jährliche Mieteinnahmen von weniger als 30.000 Euro (2.500 Euro im Monat). Hohe Mieteinnahmen oberhalb von 100.000 Euro bleiben mit insgesamt 5,3 % die Ausnahme.

Entsprechend stellen die Mieteinnahmen für viele Mitglieder keinen alleinigen Einkommenschwerpunkt dar. Für 42,1 % machen sie einen moderaten Anteil am Haushaltseinkommen aus, für weitere 26,6 % lediglich einen geringen Anteil. Nur 17,1 % der Mitglieder geben an, dass die Mieteinnahmen den Hauptanteil ihres Haushaltseinkommens darstellen.

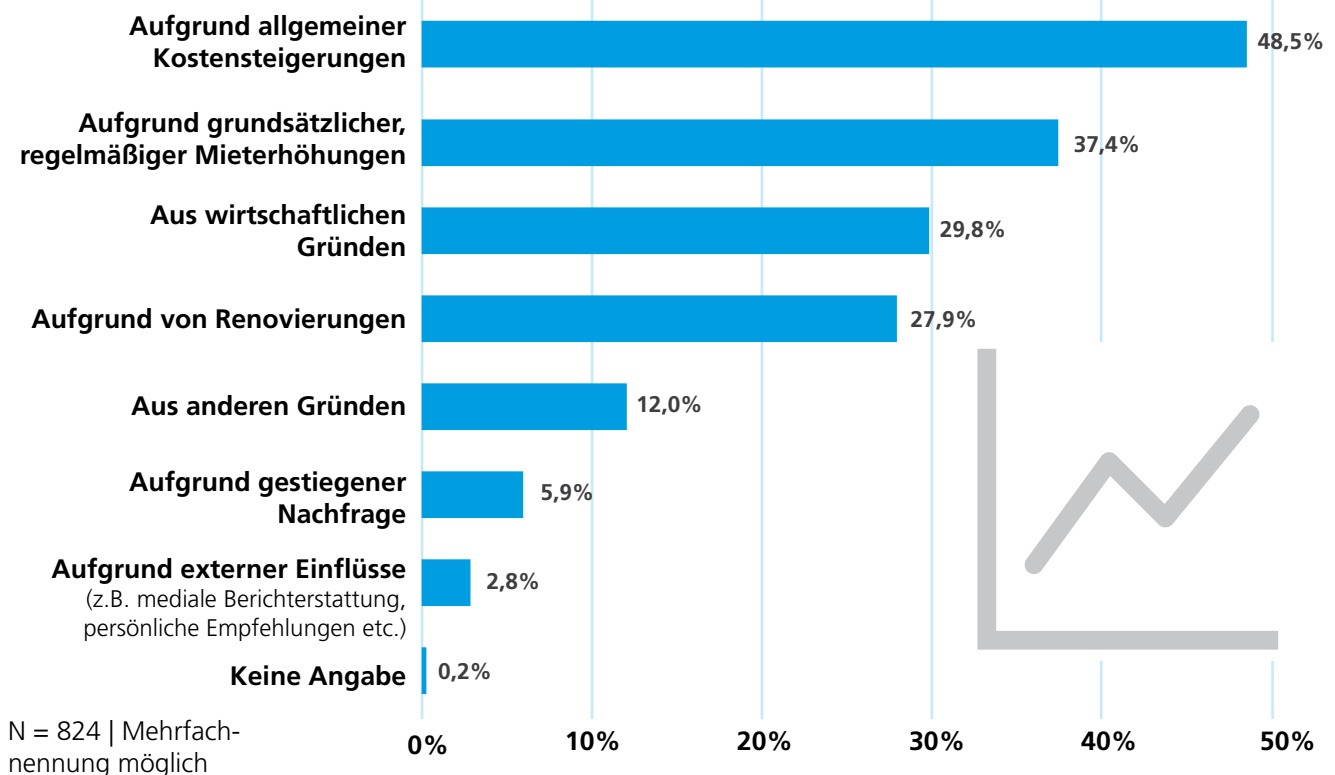
Auch wirtschaftlich zeigt sich ein zurückhaltendes Bild: Zwar berichten rund die Hälfte der Mitglieder (50,2 %), dass die Einnahmen ihre Ausgaben übersteigen (nach Steuern und Ausgaben). Gleichzeitig geben jedoch 33,0 % an, lediglich kostendeckend zu wirtschaften, während bei 12,7 % die Ausgaben sogar höher liegen als die Einnahmen. Die Ergebnisse verdeutlichen damit, dass private Vermietung für viele Haus & Grund Mitglieder keine hoch rentable Geschäftstätigkeit, sondern vielmehr eine langfristige und oft ergänzende Form der Vermögens- und Altersvorsorge ist.

Anpassung der Mietpreise im letzten Jahr



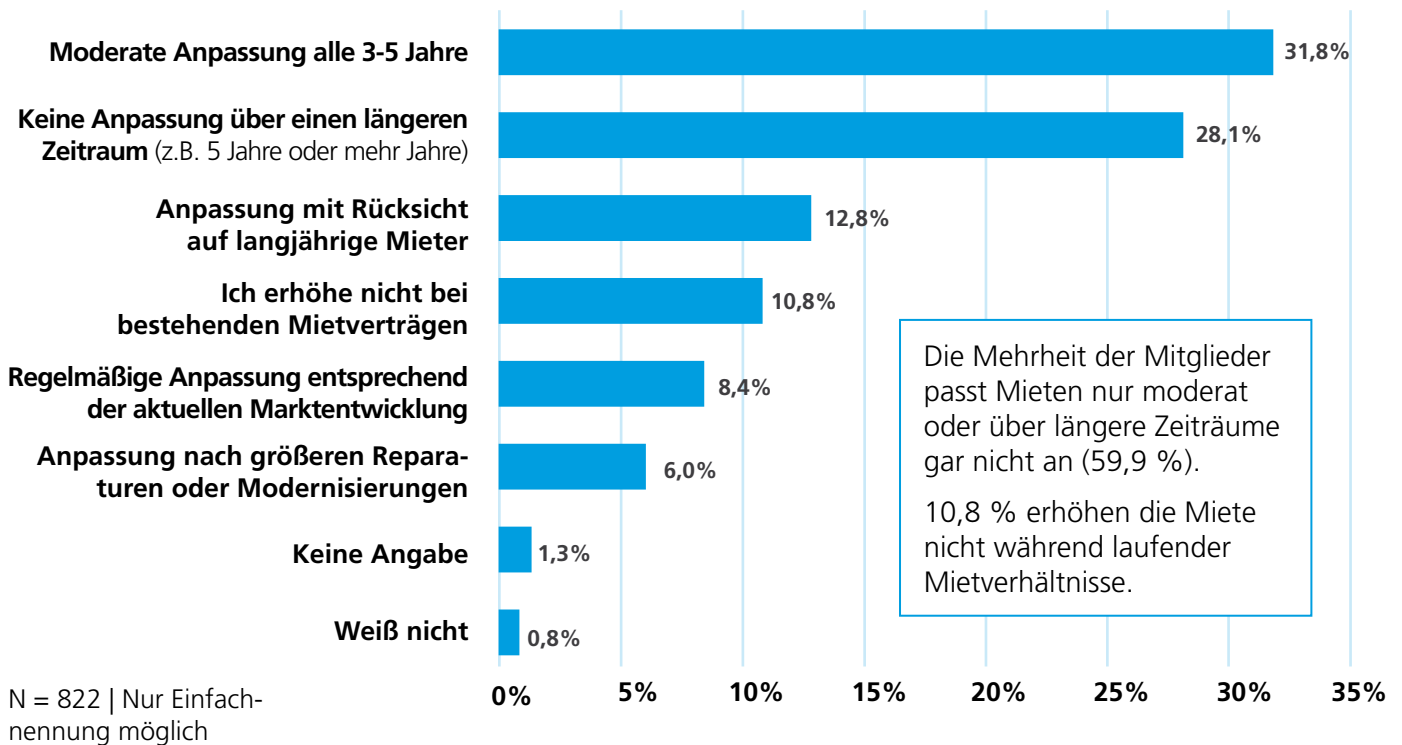
Rund 60,0 % der Mitglieder haben im letzten Jahr keine Mietpreisänderung vorgenommen.

Gründe für durchgeführte Mietanpassungen

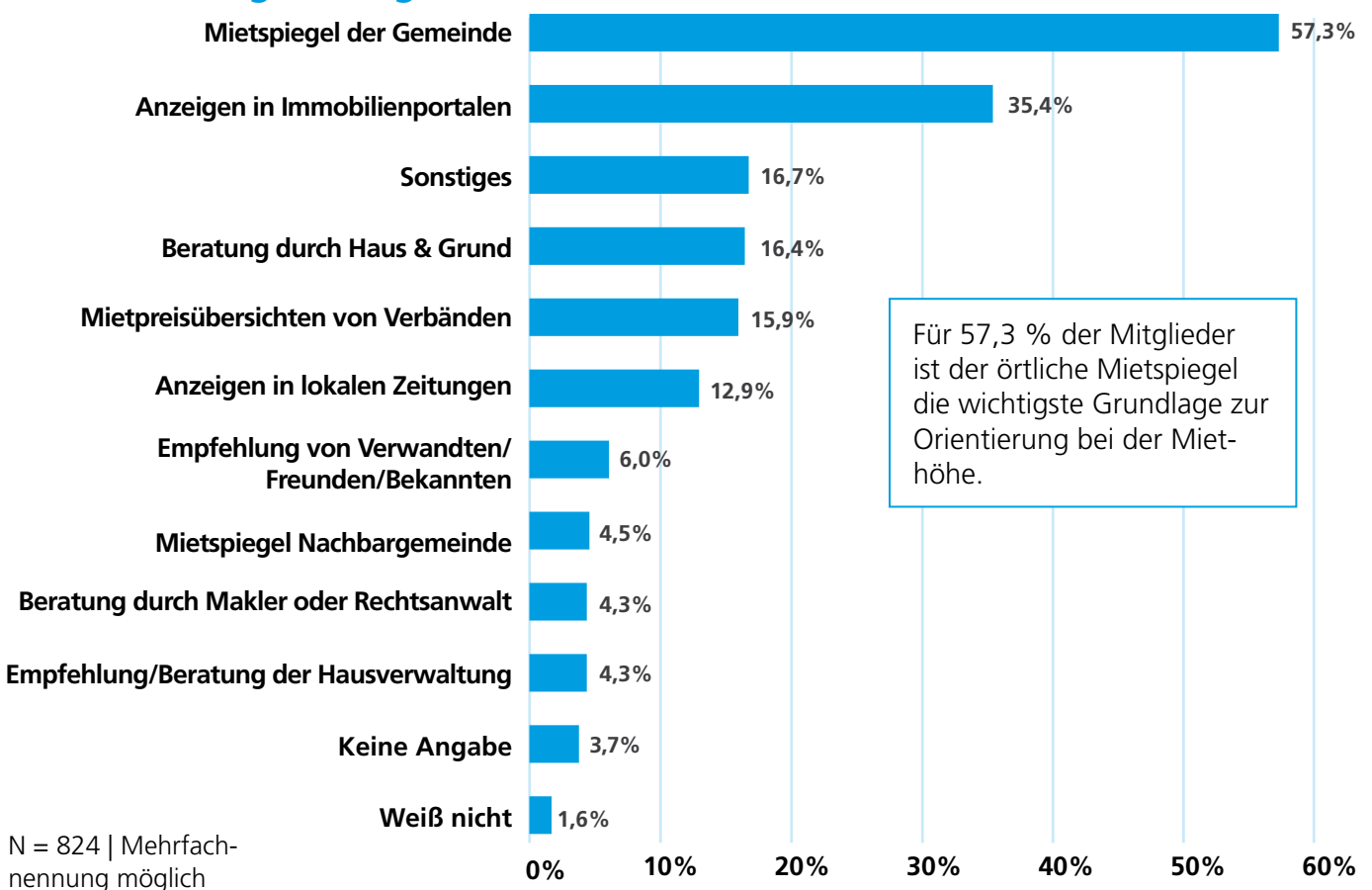


Mietanpassungen erfolgen vor allem aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen (48,5 %), aber auch Renovierungsarbeiten spielen häufig eine Rolle (27,9 %).

Mietanpassungsverhalten

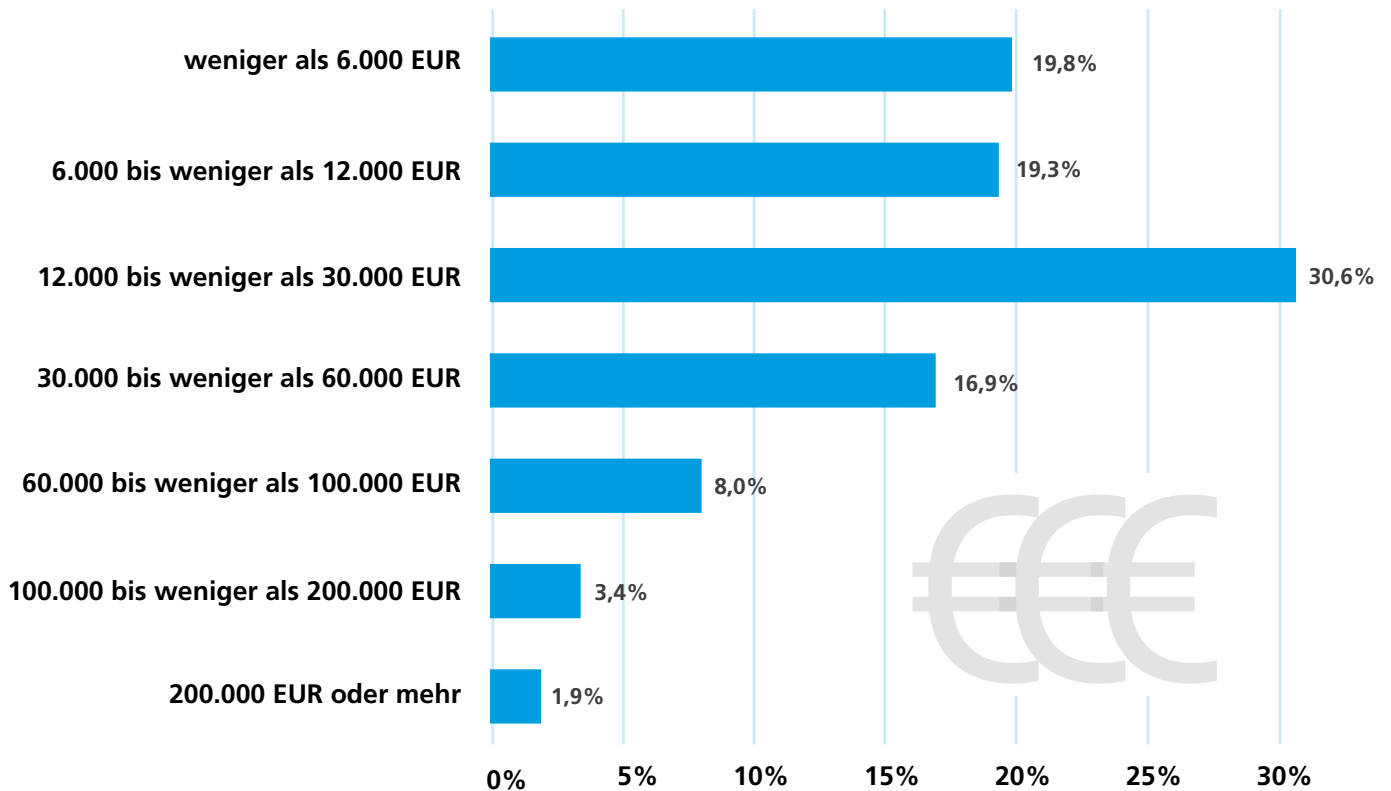


Informationsgrundlage Miethöhe



Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben

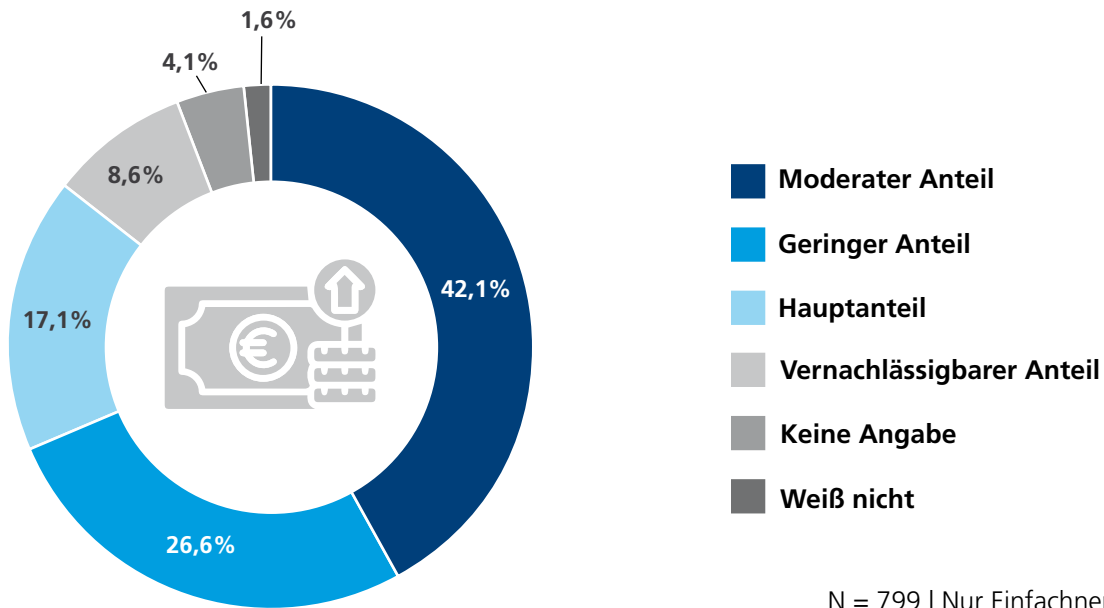
Die Hälfte der Haus & Grund Mitglieder erzielt jährlich maximal 16.260 Euro an Mieteinnahmen (berechneter Medianwert) – vor Steuern und Ausgaben. Das unterstreicht, dass es sich bei der privaten Vermietung meist um zusätzliche Einkünfte handelt, etwa zur Altersvorsorge. Allein davon leben kann man in der Regel nicht.



N = 662 | Nur Einfachnennung möglich

Über zwei Drittel (69,7%) der Mitglieder erzielen jährliche Mieteinnahmen von weniger als 30.000 Euro (2.500 Euro im Monat).

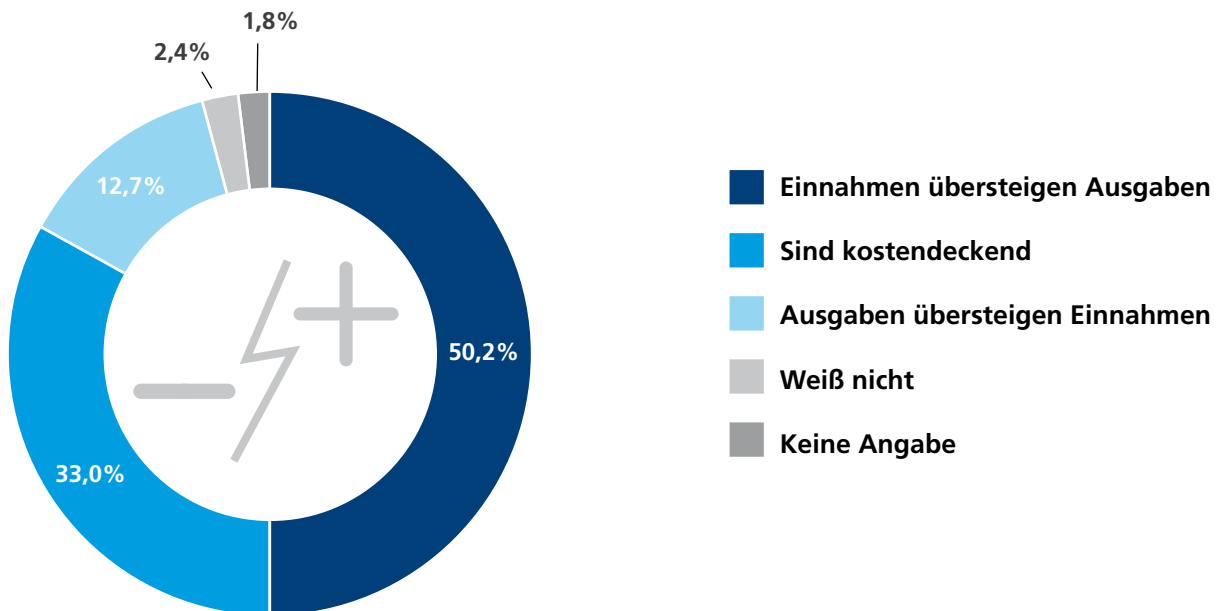
Anteil Mieteinnahmen am Haushaltseinkommen



N = 799 | Nur Einfachnennung möglich

Für die meisten Mitglieder (77,3 %) machen Mieteinnahmen nur einen moderaten, geringen oder vernachlässigbaren Anteil am Haushaltseinkommen aus.

Einnahmen vs. Ausgaben



N = 799 | Nur Einfachnennung möglich

Rund die Hälfte der Mitglieder erzielt höhere Einnahmen als Ausgaben, während bei 33,0 % die Vermietung lediglich kostendeckend ist.

TEIL 1 INVESTITIONSVERHALTEN

Wie investieren private Vermieter?

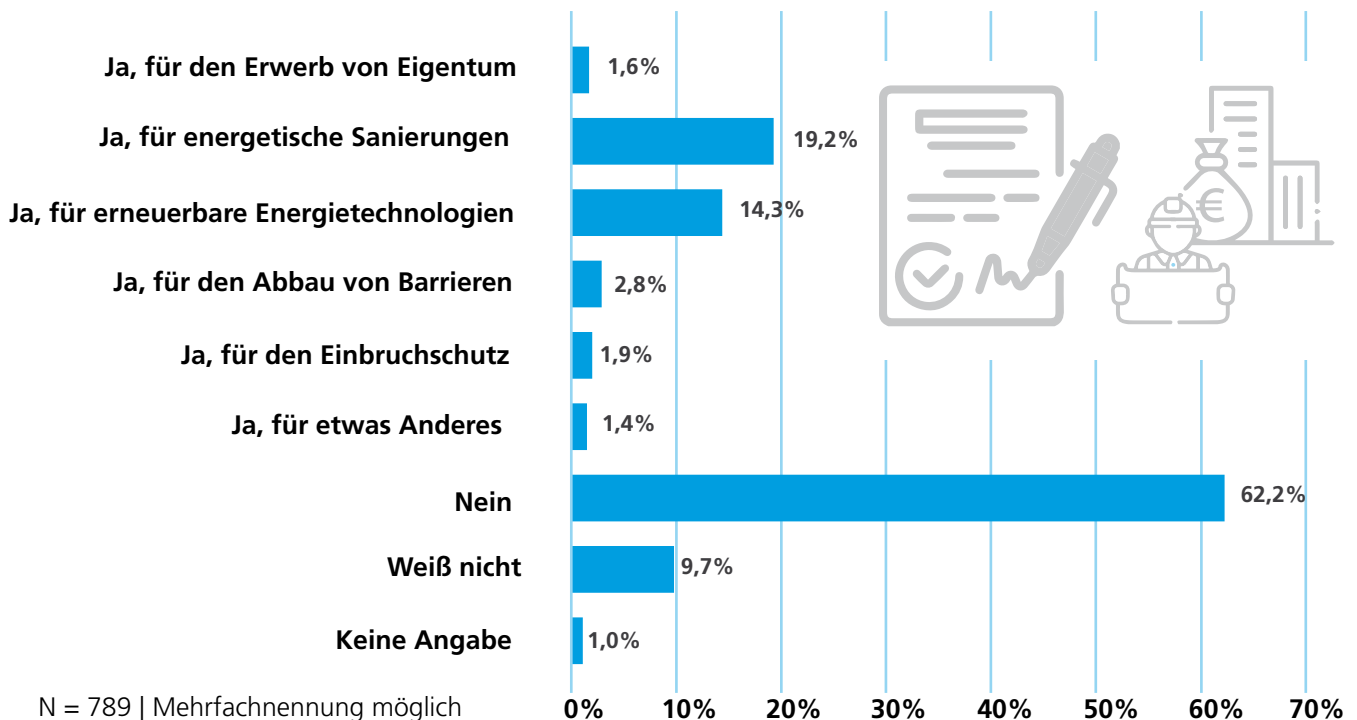
Die Ergebnisse zeigen eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft bei vielen Haus & Grund Mitgliedern. Zwar plant ein Teil der Mitglieder, Förderprogramme insbesondere für energetische Sanierungen (19,2 %) oder erneuerbare Energietechnologien (14,3 %) zu nutzen. Fast zwei Drittel (62,2 %) beabsichtigten jedoch keine Inanspruchnahme staatlicher Förderung. Gleichzeitig besteht bei 9,7 % Unsicherheit über eine mögliche Nutzung.

Fast zwei Drittel der Mitglieder (64,4 %) setzen bei Investitionen vor allem auf Eigenkapital. Kredite spielen dagegen eine deutlich geringere Rolle: Nur 16,9 % finanzieren Investitionen überwiegend über Fremdkapital, weitere 14,8 % nutzen Eigenkapital und Kredite zu gleichen Teilen.

Als größtes Hemmnis für Modernisierungen nennen die Mitglieder die fehlende Rentabilität. Mit 67,1 % steht sie klar im Vordergrund. Daneben werden komplizierte Anforderungen im Mietrecht (35,9 %) sowie bürokratische Hürden (35,1 %) besonders häufig genannt. Auch hohes Alter (21,2 %), Einsprüche innerhalb der Eigentümergemeinschaft (10,8 %) oder Widerstände von Mietern (10,2 %) erschweren Investitionen. Nur 11,3 % der Mitglieder geben an, dass aus ihrer Sicht nichts gegen Modernisierungen spricht.

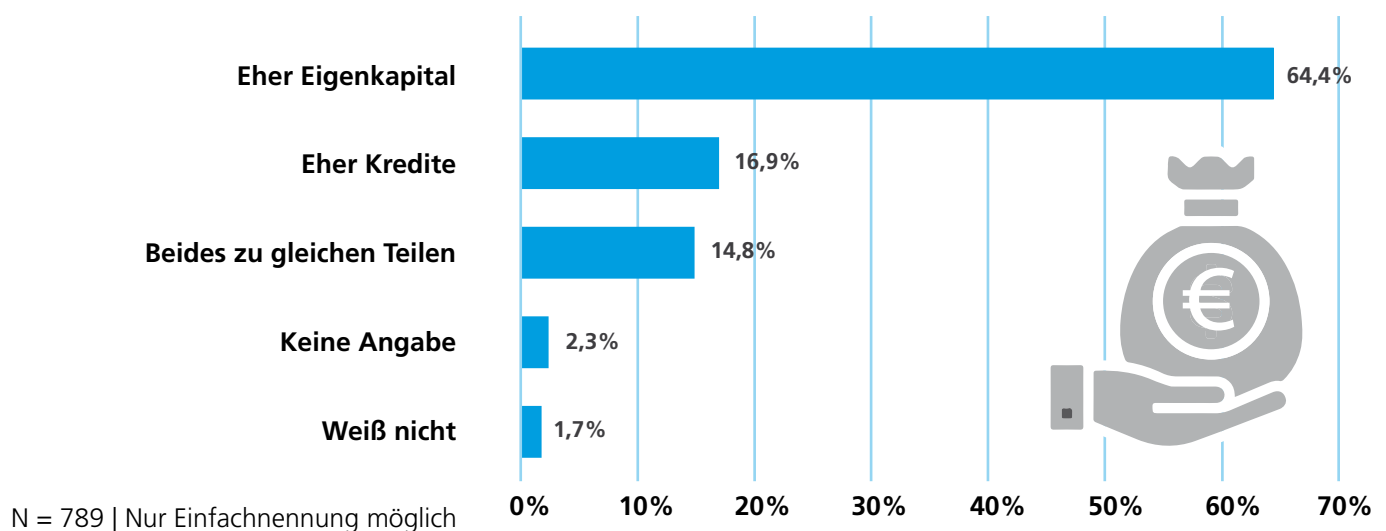
Die Ergebnisse verdeutlichen damit, dass Investitionen im privaten Mietwohnungsbestand häufig nicht an grundsätzlicher Ablehnung scheitern, sondern an wirtschaftlichen Unsicherheiten, regulatorischer Komplexität und bürokratischen Belastungen. Private Vermieter benötigen daher verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen, praktikable Förderinstrumente und rechtssichere Verfahren, um Investitionen in den Gebäudebestand umzusetzen.

Geplante Inanspruchnahme von Förderprogrammen (z.B. der KfW-Bank, BAFA) zur Finanzierung von Immobilien oder Modernisierungen



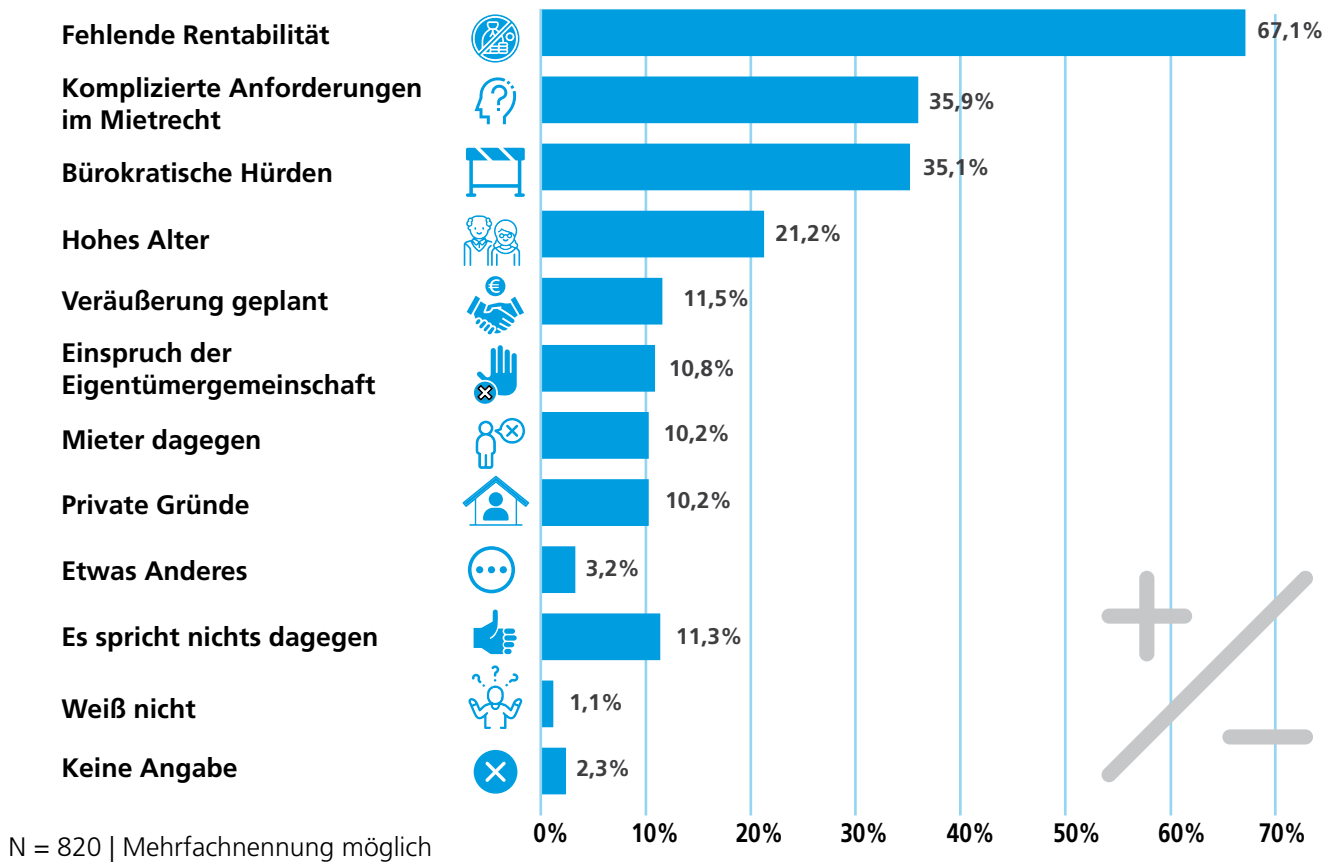
62,2 % der Mitglieder planen keine Nutzung staatlicher Förderprogramme, während energetische Sanierungen mit 19,2 % und erneuerbare Energietechnologien mit 14,3 % die häufigsten Förderzwecke darstellen.

Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen



Investitionen werden überwiegend aus Eigenkapital finanziert: Insgesamt 64,4 % der Mitglieder setzen bei Investitionen vor allem auf eigene Ersparnisse statt auf Kredite.

Gründe gegen eine Modernisierung



Die fehlende Rentabilität ist mit 67,1 % das mit Abstand größte Hemmnis für Modernisierungen.

TEIL 1 KONFLIKTE

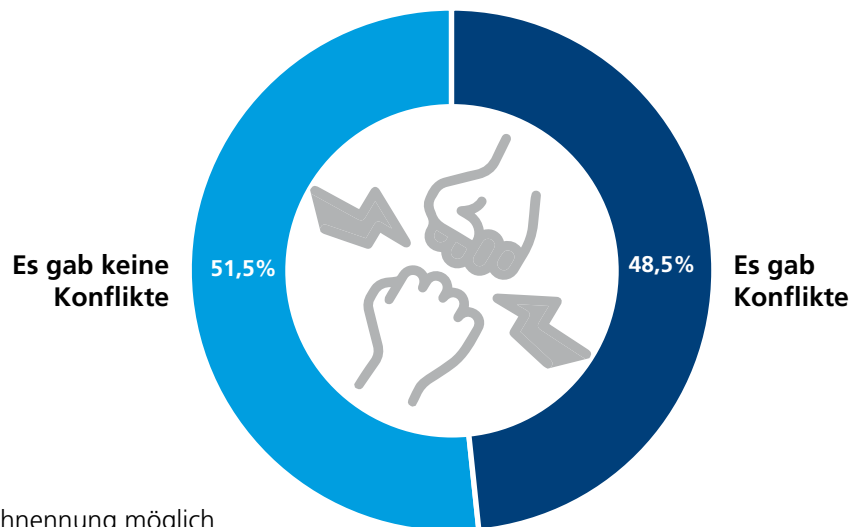
Wie laufen die Mietverhältnisse ab?

Mehr als die Hälfte der Mitglieder (51,5 %) hatten im vergangenen Jahr keinerlei Konflikte im Zusammenhang mit ihren Mietverhältnissen.

Wenn es zu Konflikten kam, stehen vor allem alltagsbezogene und organisatorische Streitpunkte im Vordergrund. Am häufigsten nennen die Mitglieder Konflikte aufgrund der Nichteinhaltung beziehungsweise Missachtung der Hausordnung (40,5 %), gefolgt von Streitigkeiten rund um Betriebskostenabrechnungen (29,7 %) sowie Mängeln in der Wohnung (27,6 %). Auch Mietausfälle (24,3 %) und Streitigkeiten zwischen Mietparteien (18,8 %) spielen eine relevante Rolle. Konflikte im Zusammenhang mit Mieterhöhungen werden dagegen vergleichsweise seltener genannt (16,1 %).

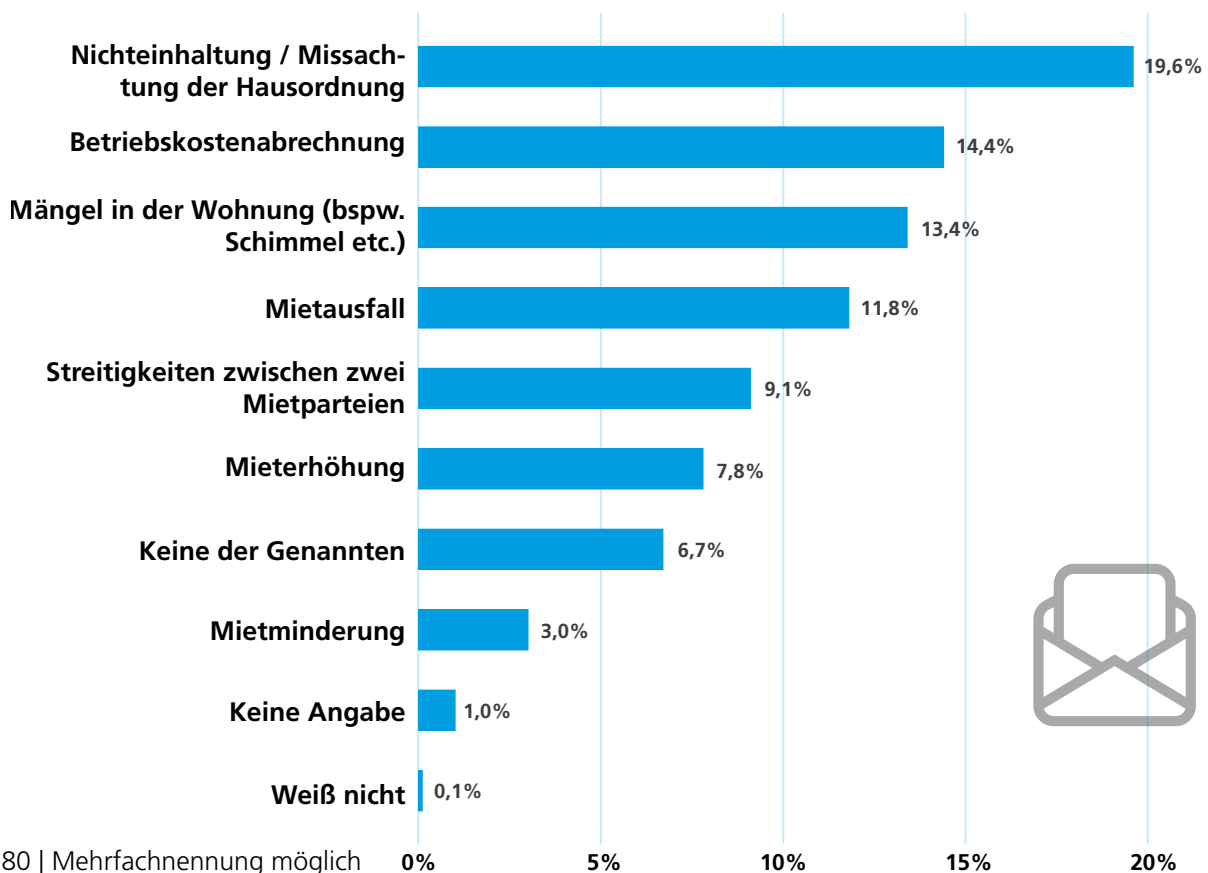
Die Ergebnisse verdeutlichen, dass private Vermietung vielfach mit erheblichem organisatorischem und zwischenmenschlichem Aufwand verbunden ist.

Gründe für Konflikte im vergangenen Jahr



N = 784 | Nur Einfachnennung möglich

Wenn es Konflikte gab, dann wegen:



N = 380 | Mehrfachnennung möglich



Weniger als die Hälfte der Mitglieder (48,5 %) berichten von Konflikten im Zusammenhang mit ihren Mietverhältnissen in den vergangenen 12 Monaten.

Am häufigsten entstehen Konflikte durch die Missachtung der Hausordnung (19,6 %) sowie durch Betriebskostenabrechnungen (14,4 %).

TEIL 2 GEBÄUDESPEZIFISCHE ANGABEN

Was zeichnet den Gebäudebestand privater Vermieter aus?

Der von Haus & Grund Mitgliedern vermietete Wohnraum ist überwiegend durch ältere Bestandsgebäude geprägt. Besonders häufig stammen Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1949 bis 1978. Eigentumswohnungen weisen zwar etwas jüngere Baualtersstrukturen auf, auch hier dominieren jedoch Bestandsobjekte.

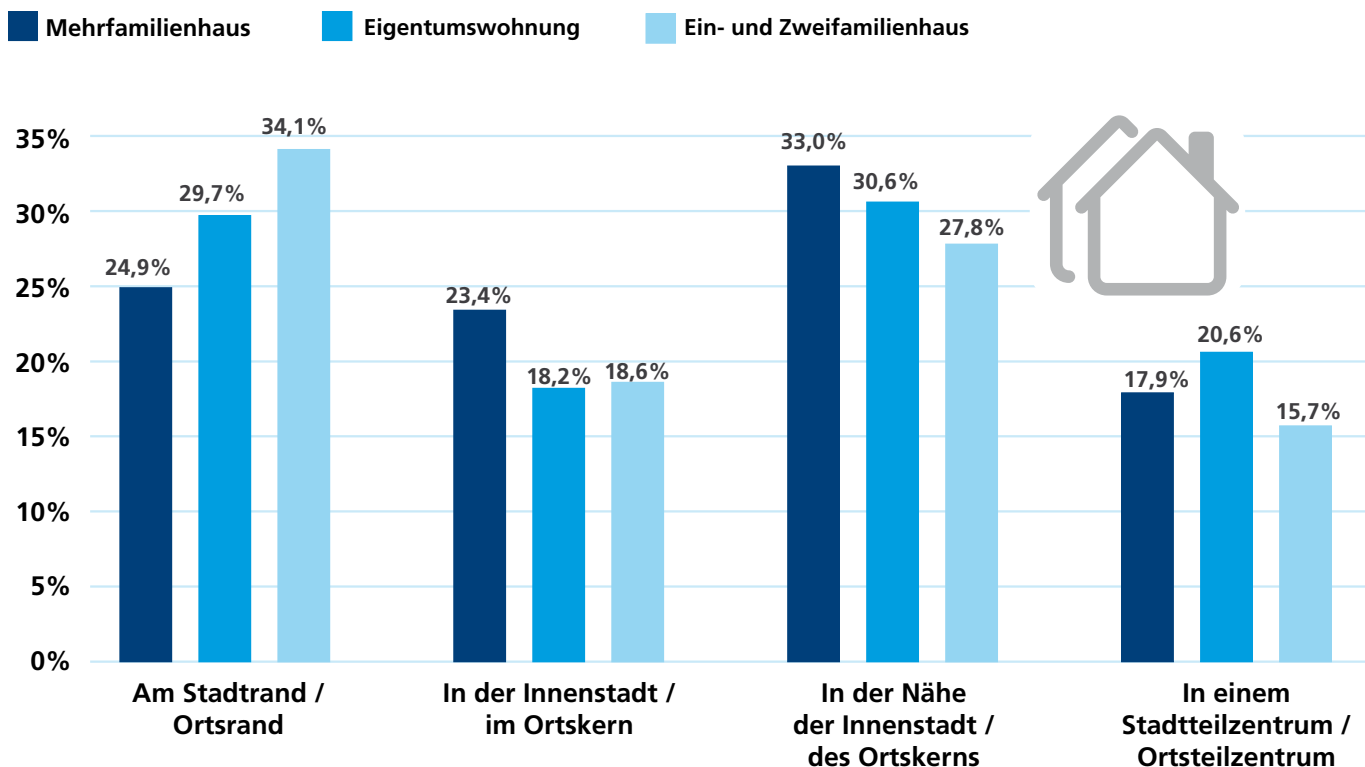
Die Lage der Gebäude unterscheidet sich je nach Gebäudetyp. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen befinden sich häufig in der Nähe von Innenstädten oder Ortskernen, während Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich häufiger am Stadt- oder Ortsrand liegen. Gleichzeitig zeigt sich eine starke lokale Verankerung der Eigentümer: Viele Mitglieder wohnen im eigenen vermieteten Gebäude oder zumindest in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde, in der sich die Mietobjekte befinden.

Die Immobilien befinden sich überwiegend im privaten Allein- oder Paareigentum. Kapitalgesellschaften oder institutionelle Eigentumsformen spielen praktisch keine Rolle. Zudem werden die Gebäude meist langfristig gehalten. Große Teile des Bestands wurden investiv erworben. Die Verwaltung erfolgt insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend selbst durch die Eigentümer oder Miteigentümer. Nur bei Eigentumswohnungen übernimmt häufig eine Hausverwaltung die Betreuung.

Auch technisch ist der Gebäudebestand stark durch klassische Bestandsstrukturen geprägt. Zentralheizungen dominieren über alle Gebäudetypen hinweg klar. Wichtigster Energieträger bleibt Erdgas, gefolgt von Heizöl. Wärmepumpen beziehungsweise Umweltwärme spielen bislang nur eine vergleichsweise geringe Rolle. Gleichzeitig zeigt sich, dass energetische Modernisierungen vielfach schrittweise erfolgen: Teilsanierungen sind deutlich häufiger als Komplettsanierungen. Dennoch hat etwa die Hälfte der Mehrfamilienhäuser und Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser in den vergangenen zehn Jahren keine energetische Modernisierung erfahren. Bei WEG-Anlagen sind es sogar über zwei Drittel.

Die Ergebnisse verdeutlichen insgesamt, dass der private Mietwohnungsbestand überwiegend aus langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien besteht, die häufig von ihren Eigentümern selbst verwaltet werden. Investitionen erfolgen kontinuierlich, jedoch meist schrittweise und unter den Bedingungen begrenzter finanzieller und organisatorischer Ressourcen.

Lage der Immobilie

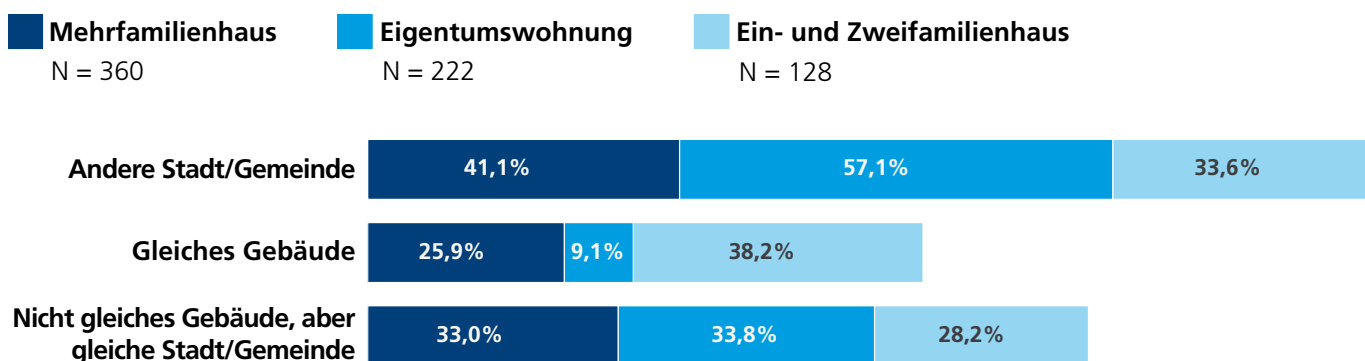


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Mehrfamilienhäuser und WEG-Objekte liegen häufig innenstadtnah, während Ein- und Zweifamilienhäuser mit 34,1 % überwiegend am Stadt- oder Ortsrand liegen.

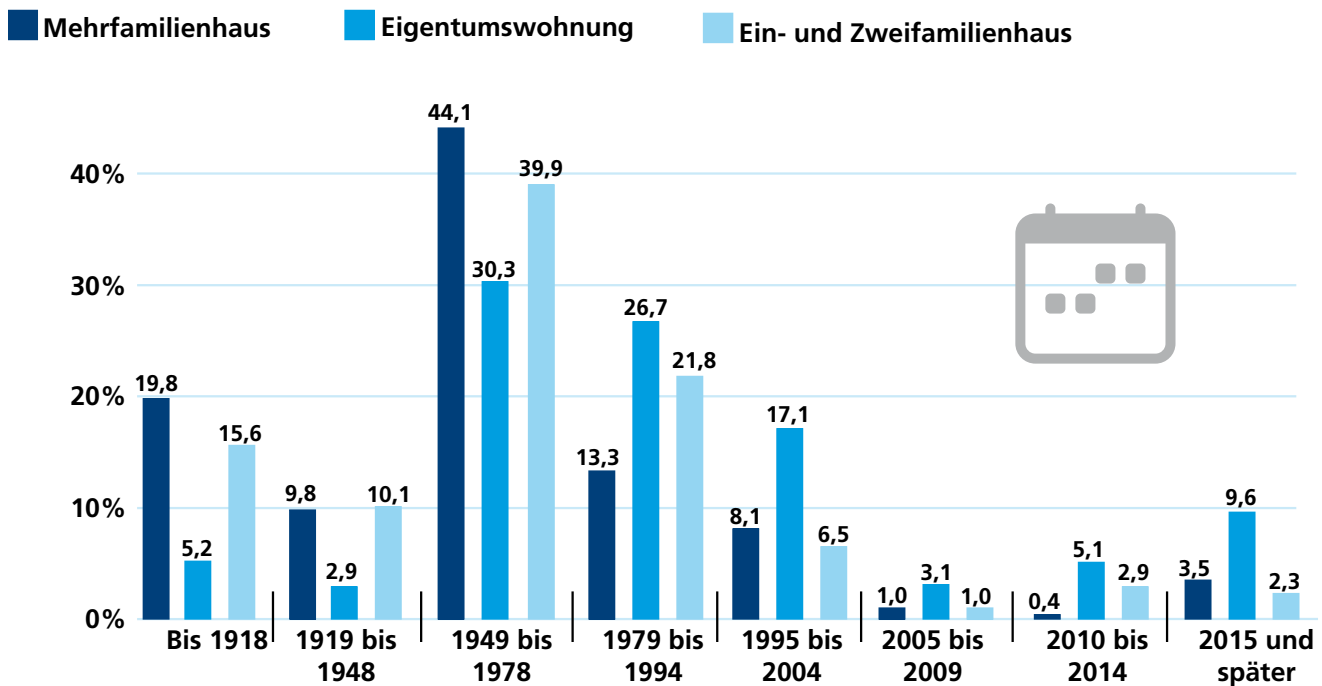
Wohnort des Eigentümers



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Viele Mitglieder wohnen im selben Gebäude oder zumindest in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde, in der sich ihre Mietobjekte befinden. Bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei 58,9 %.

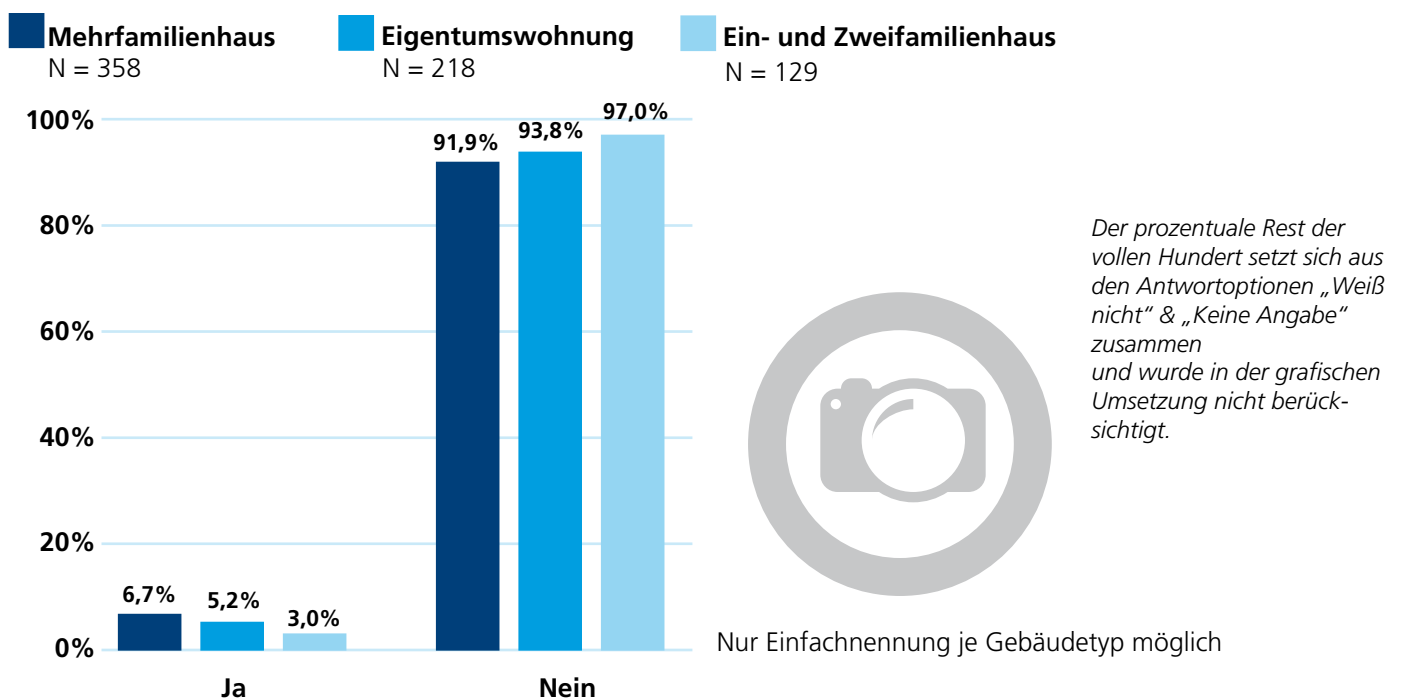
Baualtersklassen



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich; Angaben in %

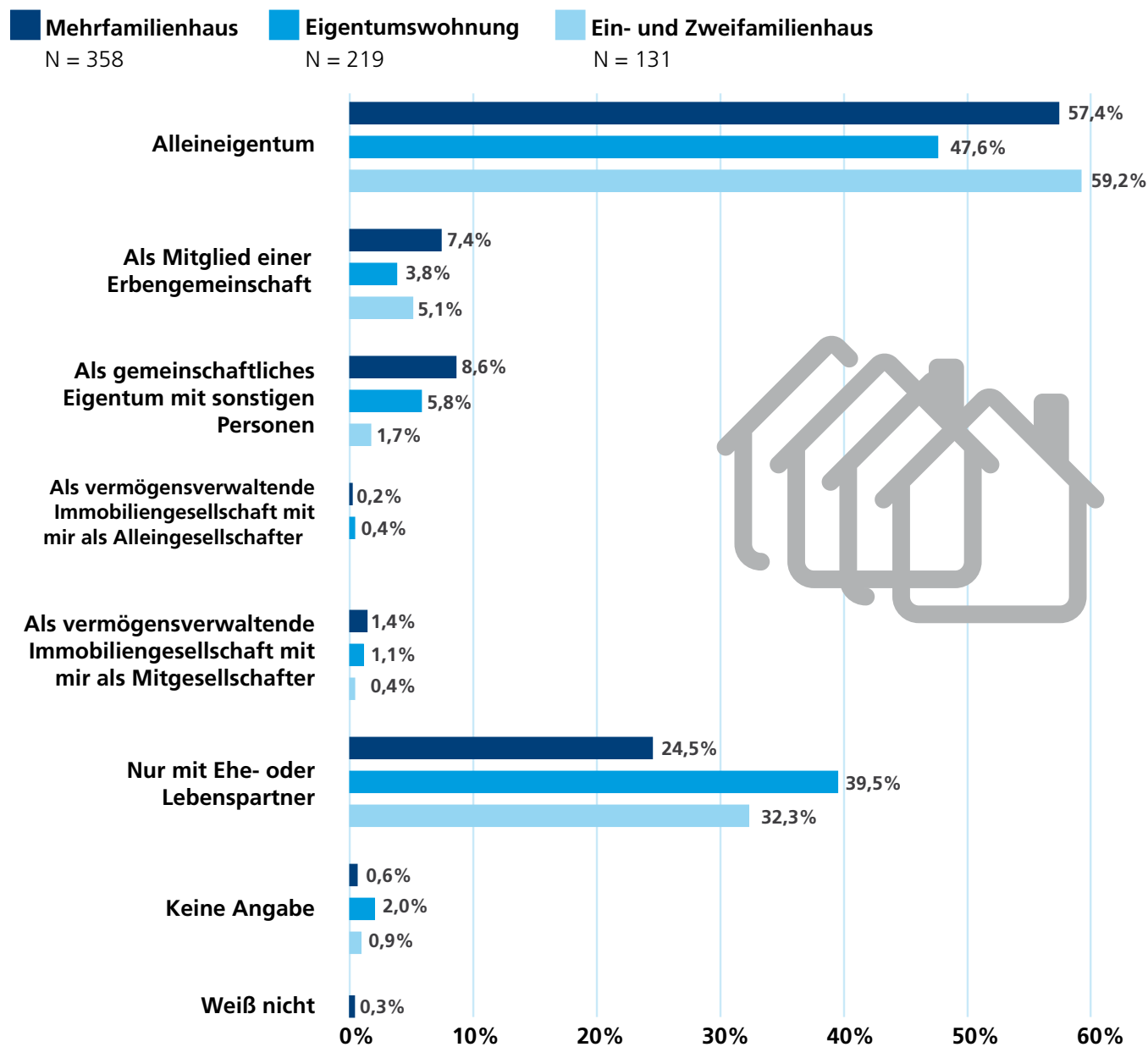
Der Gebäudebestand wird klar von Bestandsgebäuden aus den Jahren 1949 bis 1978 geprägt. So fallen 44,1 % aller vermieteten Mehrfamilienhäuser der Haus & Grund Mitglieder in diese Altersklasse.

Baudenkmal



6,7 % aller vermieteten Mehrfamilienhäuser der Haus & Grund Mitglieder stehen unter Denkmalschutz.

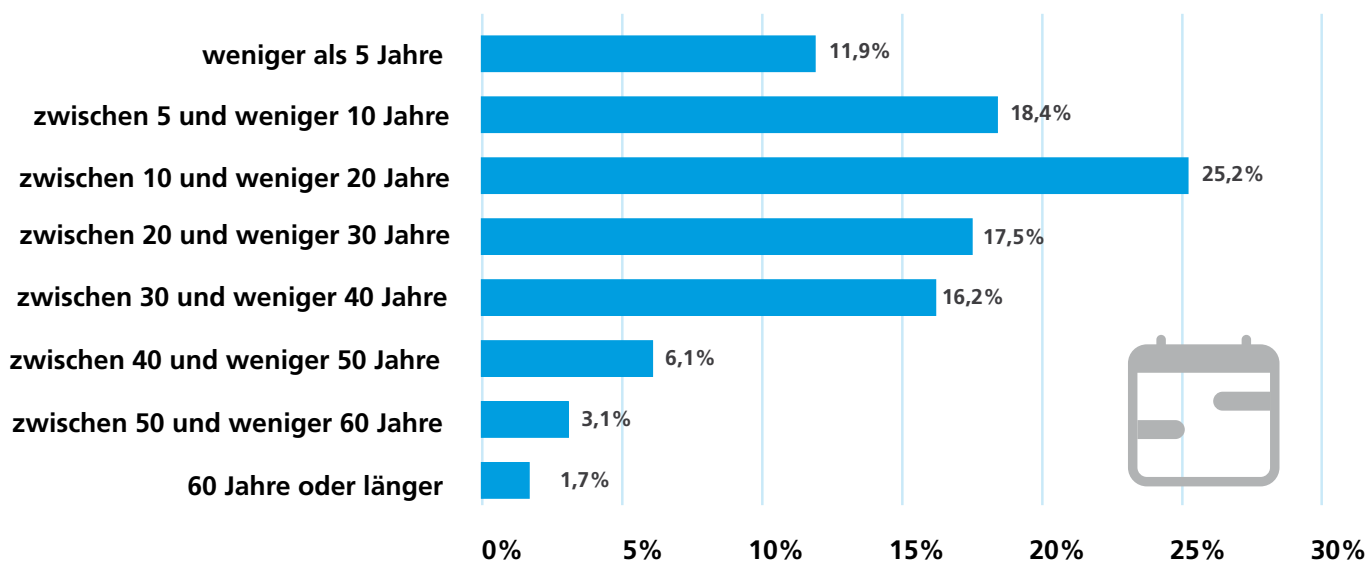
Eigentumsform



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die Immobilien befinden sich überwiegend im privaten Alleineigentum (57,4 % der Mehrfamilienhäuser) oder im gemeinsamen Eigentum mit dem Ehe- oder Lebenspartner (24,5 % der Mehrfamilienhäuser).

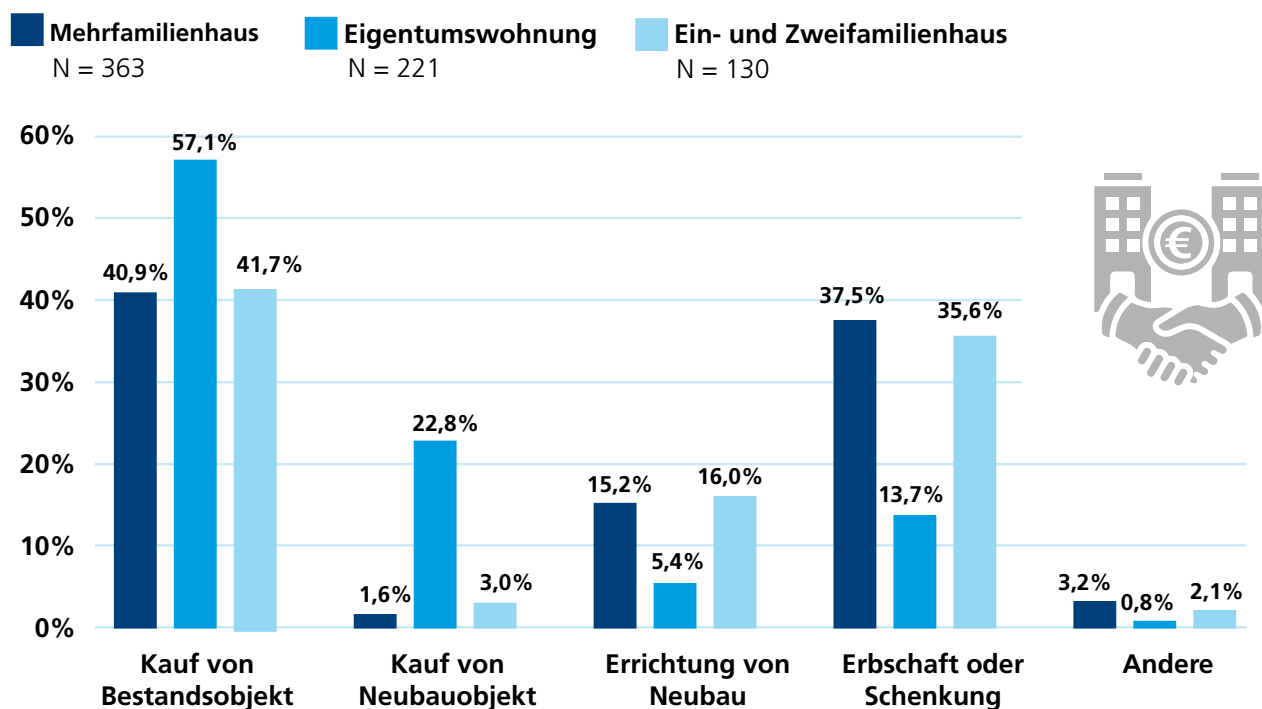
Dauer des Besitzes



N = 665 | Nur Einfachnennung möglich

Die meisten Mitglieder halten ihre Immobilien langfristig über viele Jahre oder Jahrzehnte.

Erwerbsform

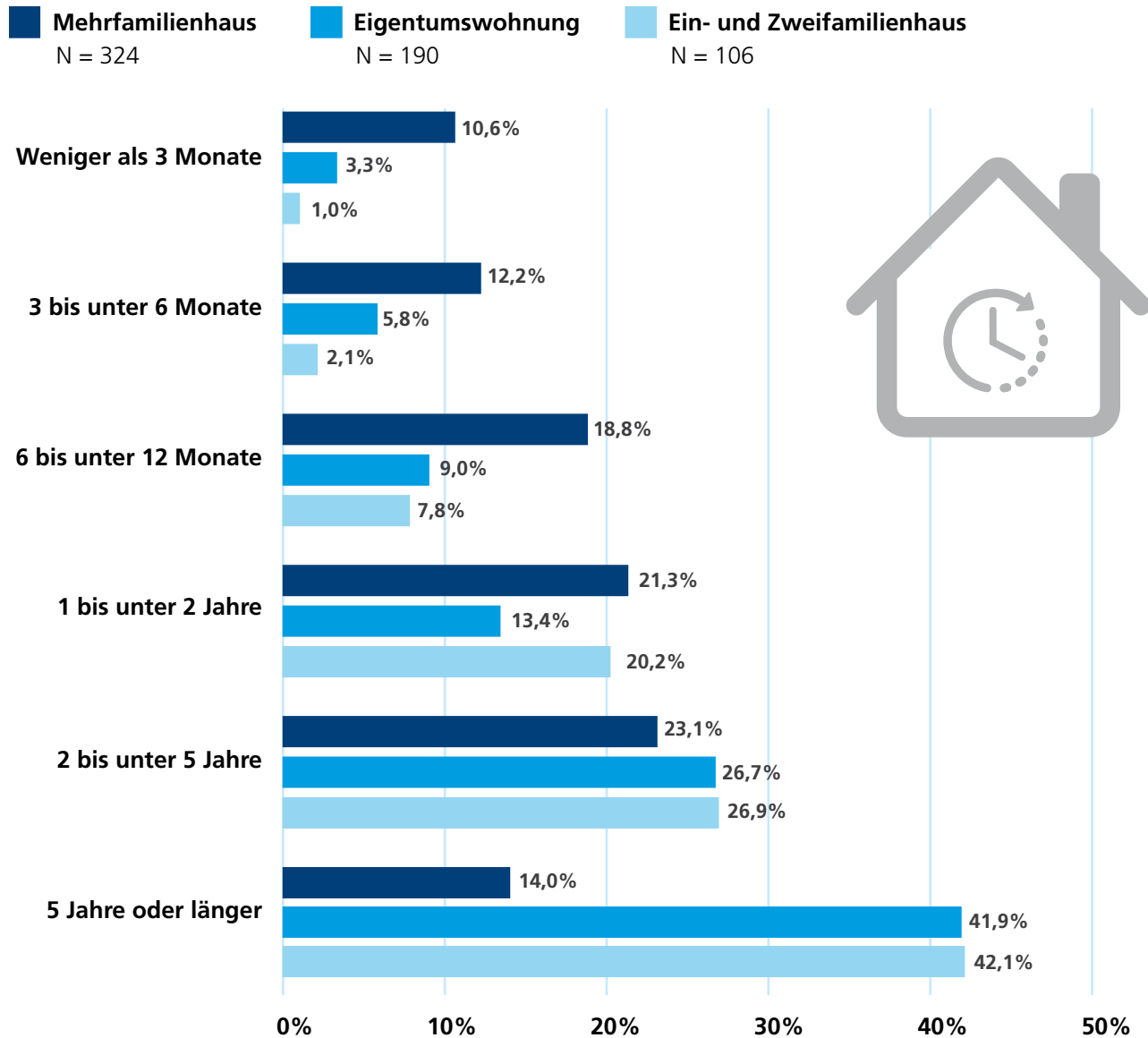


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

WEG-Objekte wurden überwiegend als Bestandsobjekt gekauft (57,1 %), während bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls die Errichtung von Neubauten eine wichtige Rolle spielt (15,2 %).

Zeit seit der letzten Vermietung

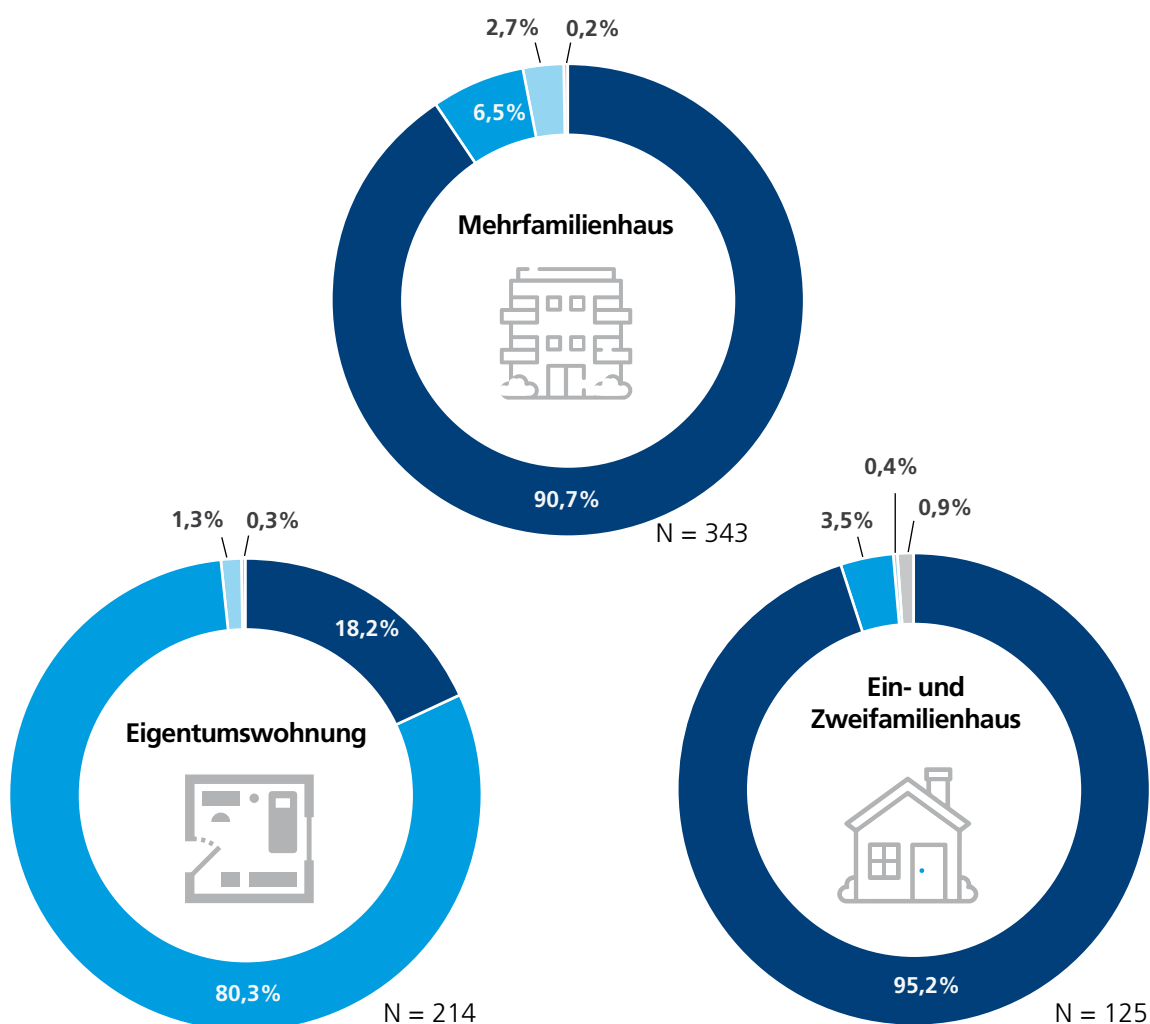


Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Wohnungen in WEG-Objekten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern wurden zuletzt häufig über fünf Jahre oder länger vermietet.

Art der Verwaltung

■ Verwalte selbst oder ein Miteigentümer
 ■ Hausverwaltung
 ■ Teils/teils
 ■ Keine Angabe

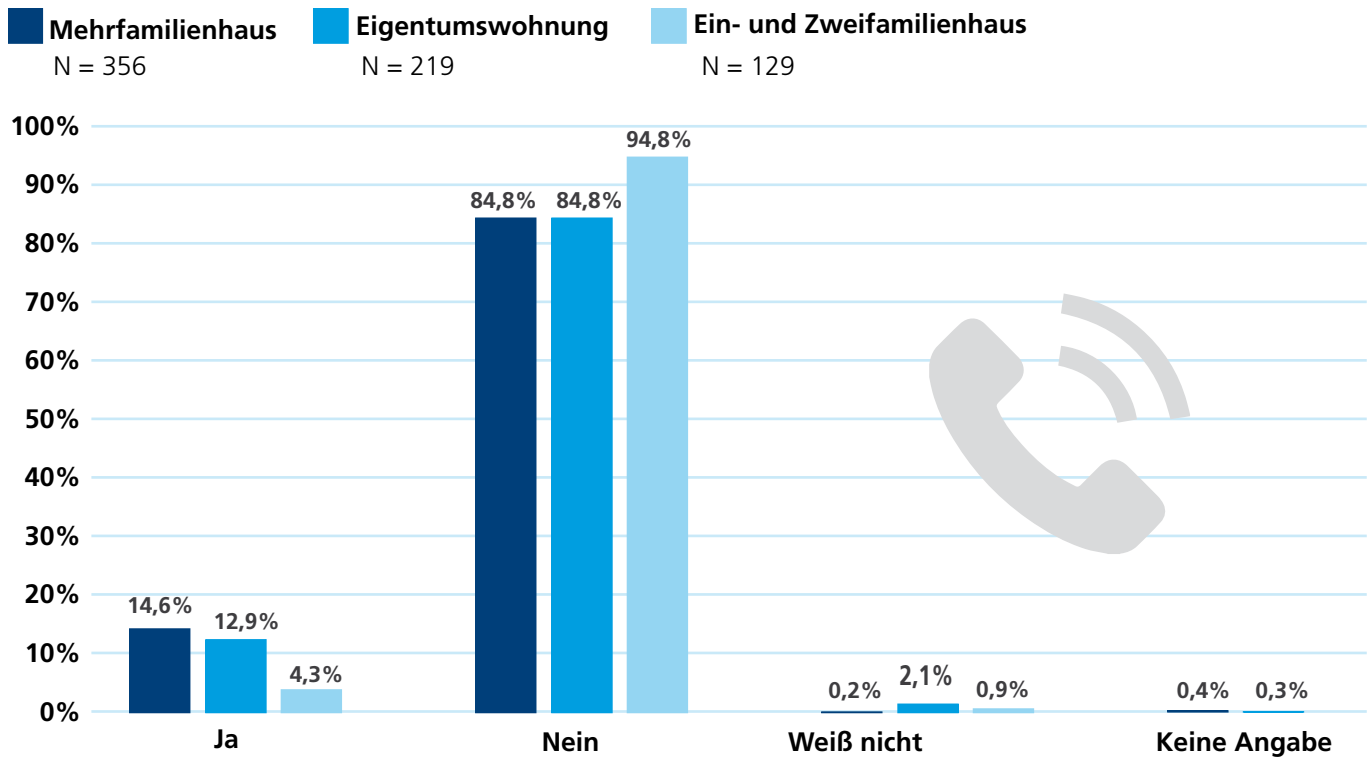


Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

90,7 % der Mehrfamilienhäuser und 95,2 % der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser werden selbst verwaltet.

Bei Eigentumswohnungen hingegen ist die Hausverwaltung der Regelfall – 80,3% geben an, eine externe Verwaltung zu nutzen.

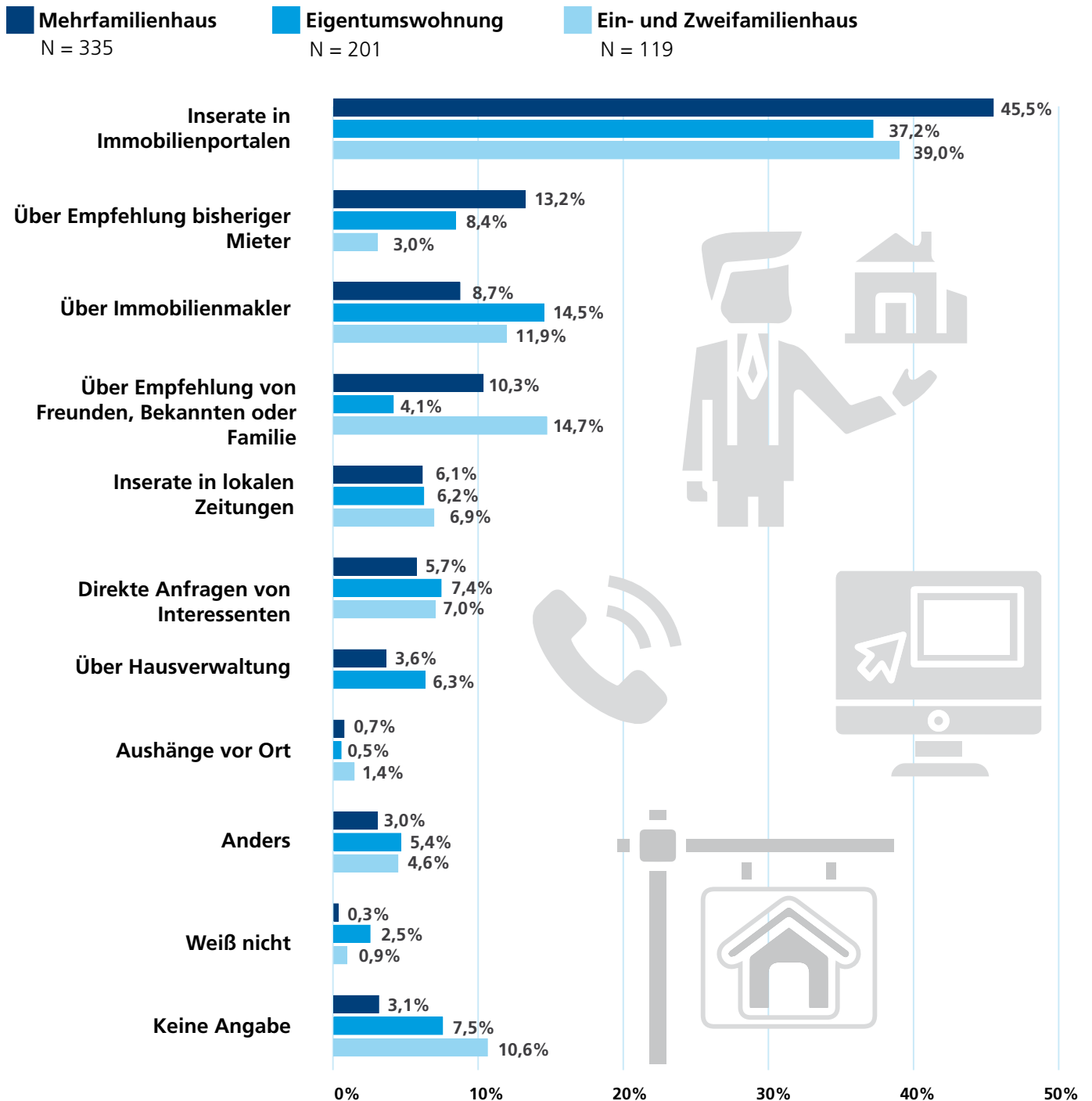
Gewerbe



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Ein Gewerbeanteil ist vor allem bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern der Mitglieder verbreitet: 14,6 % enthalten auch gewerblich genutzte Einheiten.

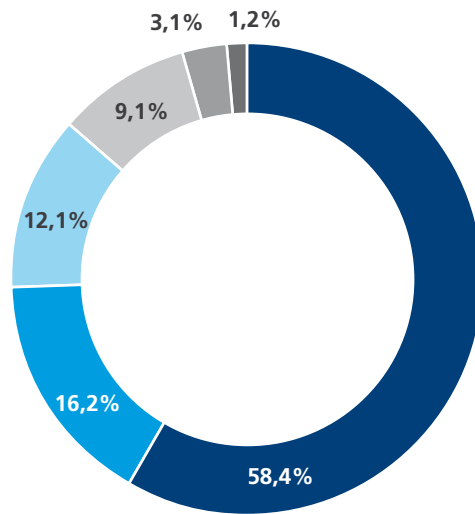
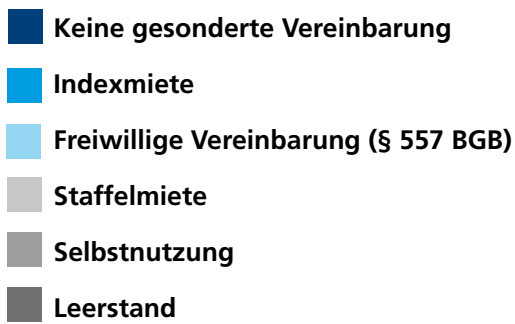
Vermietungskanal



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Mehr als die Hälfte der Vermietungen erfolgt außerhalb von Onlineinseraten, z.B. über persönliche Netzwerke, Empfehlungen und direkte Anfragen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt dieser Anteil sogar bei 62,8 %.

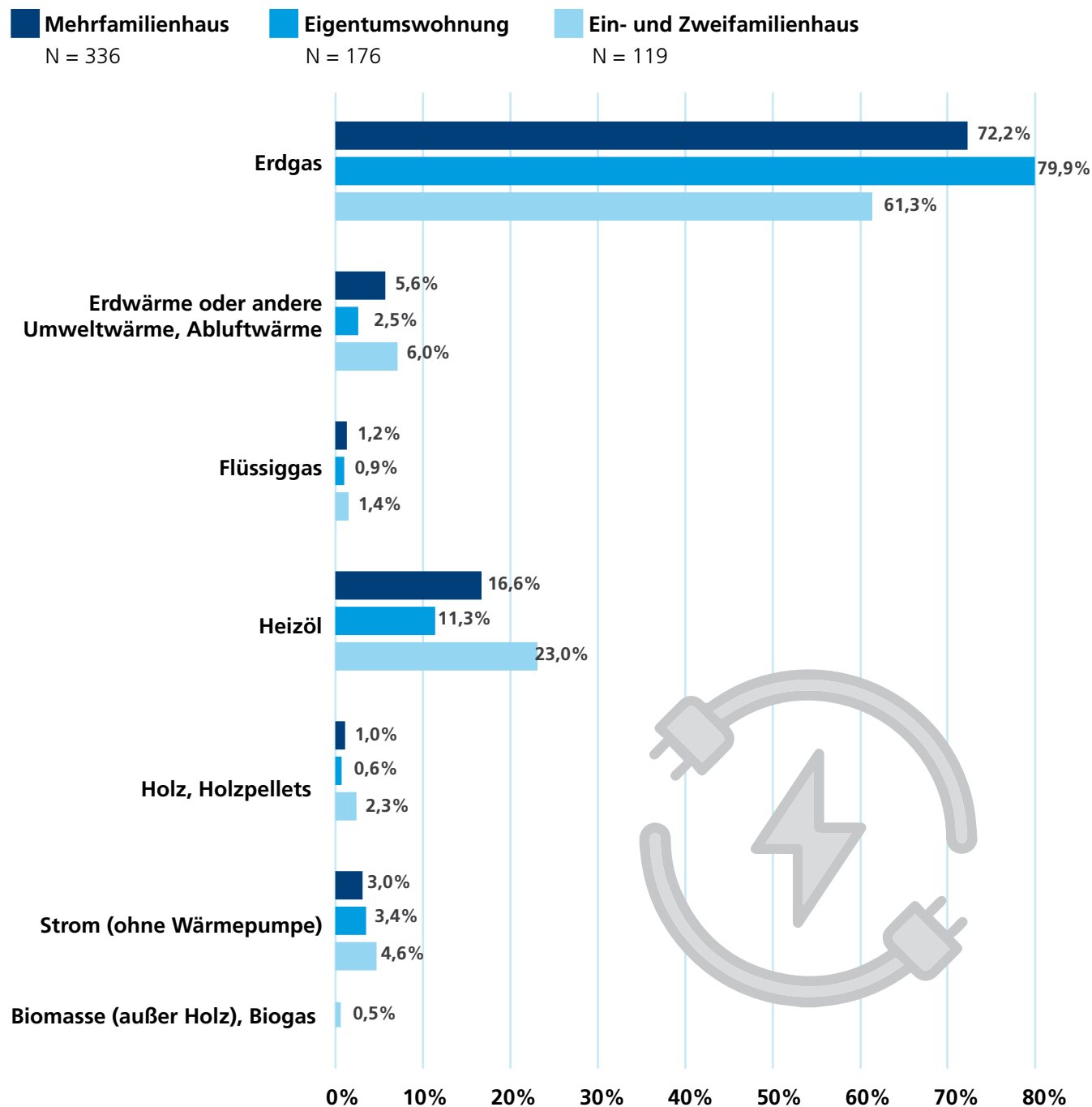
Mieterhöhungsmöglichkeit



N = 668 | Nur Einfachnennung möglich

12,1 % der Haus & Grund Mitglieder treffen bei Mieterhöhungen freiwillige Vereinbarungen nach § 557 BGB.

Energieträger

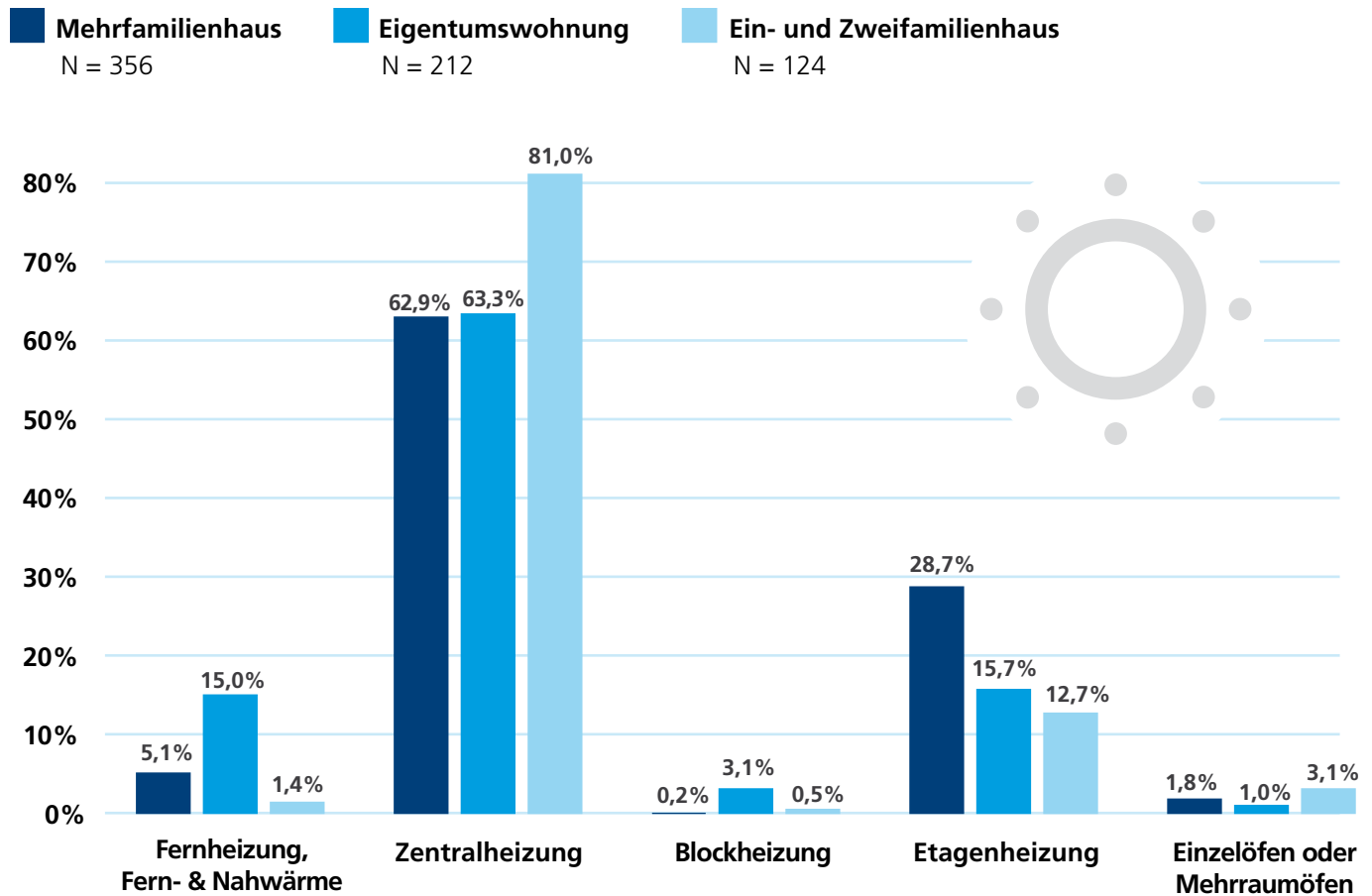


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Erdgas ist mit 72,2 % bei Mehrfamilienhäusern und 79,9 % bei WEG-Objekten der wichtigste Energieträger.

Heizungsart

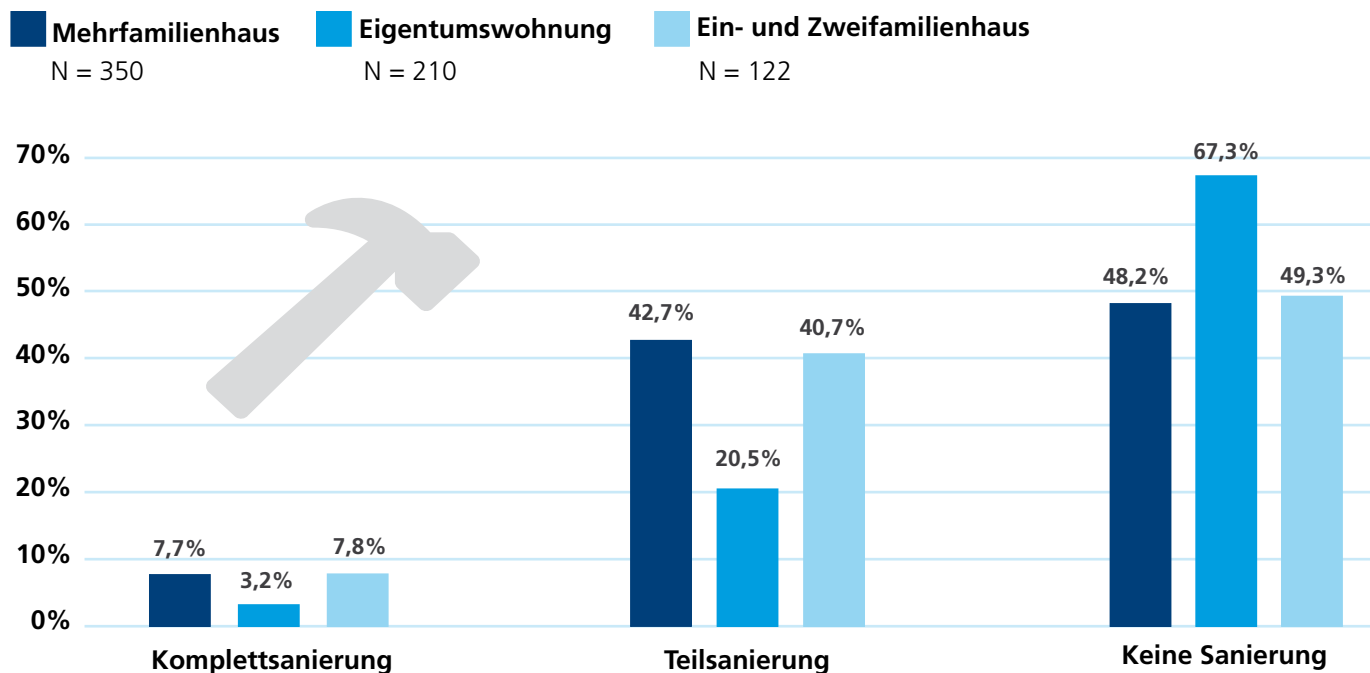


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Zentralheizungen dominieren deutlich und kommen bei 62,9 % der Mehrfamilienhäuser sowie 81,0 % der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser zum Einsatz.

Energetische Modernisierung (letzte 10 J.)

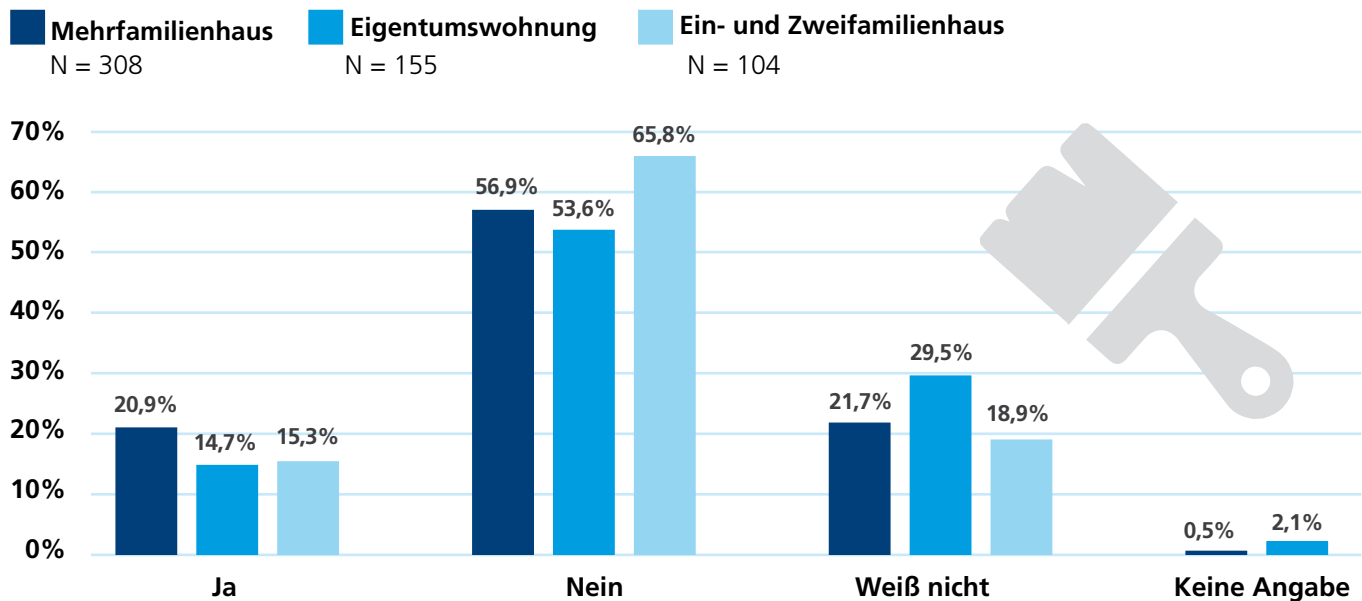


Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

42,7 % der Mehrfamilienhäuser wurden in den vergangenen zehn Jahren teilsaniert, während 48,2 % nicht energetisch modernisiert wurden.

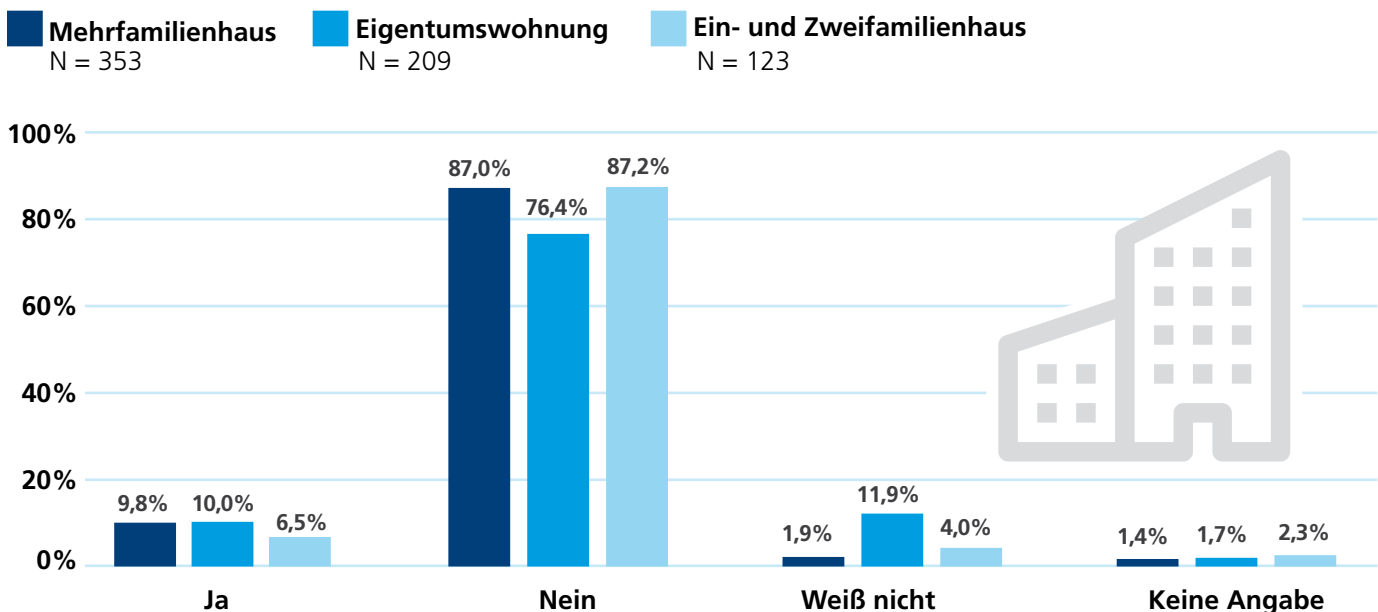
Sanierung geplant, wenn nicht komplett saniert und vor 2000 erbaut



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Bei 20,9 % der Mehrfamilienhäuser und 15,3 % der Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr bis 2000, die nicht bereits komplett saniert wurden, sollen in den kommenden fünf Jahren energetische Sanierungen durchgeführt werden.

Individueller Sanierungsfahrplan vorhanden

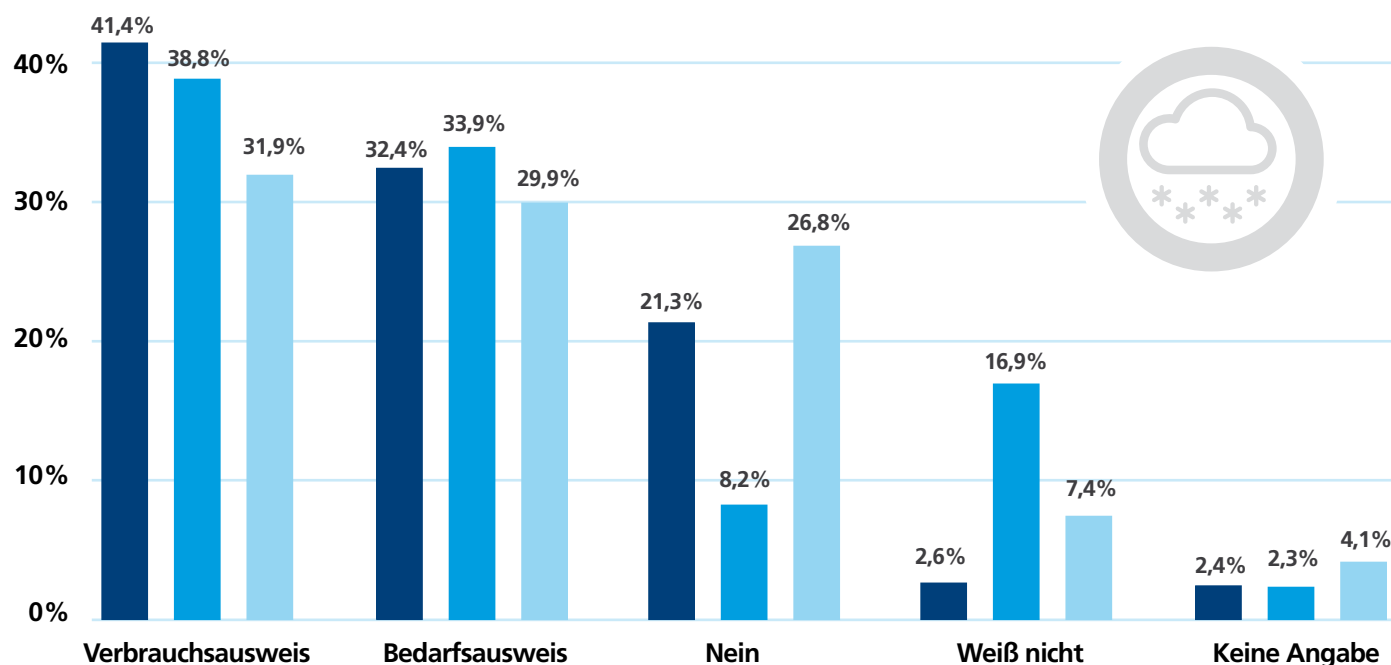


Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die große Mehrheit der Gebäude mit Baujahr bis 2000 verfügt bislang über keinen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) – bei Mehrfamilienhäusern betrifft dies 87,0 %.

Energieausweis

■ **Mehrfamilienhaus** N = 349
 ■ **Eigentumswohnung** N = 209
 ■ **Ein- und Zweifamilienhaus** N = 122

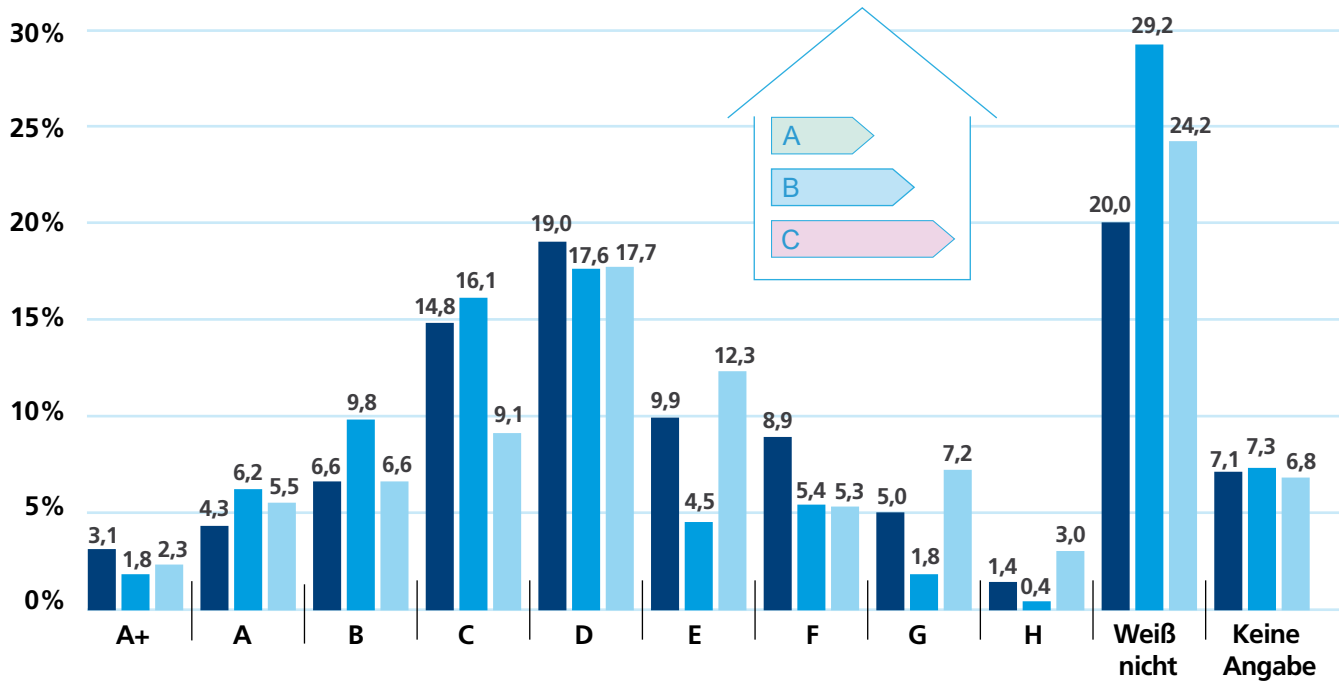


Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Verbrauchsausweise sind insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (41,4 %) und WEG-Objekten (38,8 %) die häufigste Form des Energieausweises.

Energieeffizienzklasse

■ **Mehrfamilienhaus** N = 249
■ **Eigentumswohnung** N = 152
■ **Ein- und Zweifamilienhaus** N = 74



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich; Angaben in %

Die häufigste Effizienzklasse bei Mehrfamilienhäusern ist Klasse D mit 19,0 %.

TEIL 3 ZUSATZBEFRAGUNG: AUSWIRKUNGEN VON REGULIERUNGEN

Wie wirkt sich weitere Regulierung auf private Vermieter aus?

Die wohnungspolitischen Debatten in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind derzeit von einer Vielzahl neuer regulatorischer Eingriffe geprägt:

- In einem ersten Mietrechtspaket wurde im Bund bereits die Mietpreisbremse verlängert.
- Mit dem Entwurf eines „Mietrechtspakets II“ sind unter anderem strengere Vorgaben bei Mieterhöhungen, zusätzliche Regulierungen von Index- und Staffelmieten sowie weitere Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse im Gesetzgebungsverfahren.
- Als Ergebnis einer Expertenkommission zum Mietrecht im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sind weitere mietrechtliche Verschärfungen in einem dritten Mietrechtspaket zu erwarten.
- Gleichzeitig führen die Änderungen im Rahmen des Gebäudemodernisierungsgesetzes und die Anpassungen des Kostenaufteilungsgesetzes zu zusätzlichen Anforderungen und Kosten bei Vermietern.
- Hinzu kommen auf Landesebene das Festhalten an Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung sowie die Ankündigung einer neuen umfassenderen Mieterschutzverordnung.

Vor diesem Hintergrund untersucht die diesjährige Zusatzbefragung, wie private Vermieter die möglichen Auswirkungen weiterer Regulierungen auf ihre Vermietungstätigkeit einschätzen. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass viele Haus & Grund Mitglieder zusätzliche regulatorische Eingriffe im Mietrecht und in der Wohnungsbewirtschaftung als erhebliche Belastung wahrnehmen. Besonders kritisch werden Einschränkungen bei der Durchsetzung von Zahlungsrückständen, zusätzliche Verzögerungen bei Räumungsverfahren sowie Begrenzungen der Umlagefähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen bewertet. In diesen Bereichen geben jeweils deutliche Mehrheiten an, dass sich entsprechende Verschärfungen „stark“ oder „sehr stark“ negativ auf ihre Vermietungstätigkeit auswirken würden.

Auch strengere Begrenzungen von Mieterhöhungen, reduzierte Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungskosten sowie verschärfte Vorgaben bei Nebenkostenabrechnungen stoßen auf erhebliche Skepsis. Dagegen werden Regulierungen von Kurzzeitvermietung oder möbliertem Wohnen von vielen Mitgliedern als weniger relevant für die eigene Vermietungspraxis eingeschätzt.

Besonders bemerkenswert ist der mögliche Einfluss zusätzlicher Regulierung auf das Wohnungsangebot: Fast zwei Drittel (62,3 %) der Mitglieder in Rheinland-Pfalz geben an, dass sie bei weiteren Belastungen ihre Vermietungstätigkeit zumindest teilweise wahrscheinlich einschränken oder Wohnraum verkaufen würden. Die Ergebnisse deuten damit darauf hin, dass zusätzliche regulatorische Anforderungen nicht nur wirtschaftliche Auswirkungen auf private Vermieter haben, sondern langfristig auch das Angebot an privatem Mietwohnraum beeinflussen könnten.

Einschränkungen durch Regulierung bei Neuvermietung

Die Ergebnisse zeigen, dass zusätzliche Regulierungen bei der Neuvermietung unterschiedlich stark wahrgenommen werden. Während viele Mitglieder Einschränkungen bei Kurzzeitvermietung oder möbliertem Wohnen als wenig relevant für die eigene Vermietungspraxis einschätzen, stoßen insbesondere Eingriffe in Mietpreisgestaltung, Meldepflichten und Vertragsformen auf deutlich größere Vorbehalte. Insgesamt wird sichtbar, dass viele Mitglieder ihre Handlungsspielräume bei der Neuvermietung durch zusätzliche Regulierung eingeschränkt sehen.

■ Sehr stark
 ■ Stark
 ■ Mittel
 ■ Wenig
 ■ Überhaupt nicht
 ■ Weiß nicht

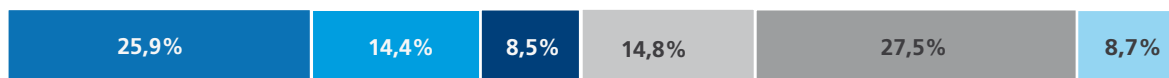
Meldepflicht von Miethöhen an staatliche Stellen



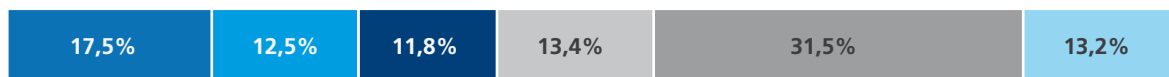
Verlängerung/Verschärfung der Mietpreisbremse



Leerstands- oder Zweckentfremdungsverbote



Regulierung von Indexmietverträgen



Bußgeld gegen Mietüberhöhungen (über 20 % der Vergleichsmiete)



Regulierung von Staffelmietverträgen



Verbot von Kurzzeitvermietung



Regulierung von möbliertem Wohnen



Nur Einfachnennung möglich

Einschränkungen durch Regulierung von bestehenden Mietverhältnissen

Besonders kritisch bewerten die Mitglieder zusätzliche Eingriffe in laufende Mietverhältnisse und die Bewirtschaftung bestehender Objekte. Vor allem Einschränkungen bei der Durchsetzung von Zahlungsrückständen, strengere Vorgaben bei Nebenkostenabrechnungen oder reduzierte Möglichkeiten zur Refinanzierung von Modernisierungen werden von vielen Mitgliedern als erhebliche Einschränkung ihrer Handlungsspielräume wahrgenommen.

■ Sehr stark
 ■ Stark
 ■ Mittel
 ■ Wenig
 ■ Überhaupt nicht
 ■ Weiß nicht

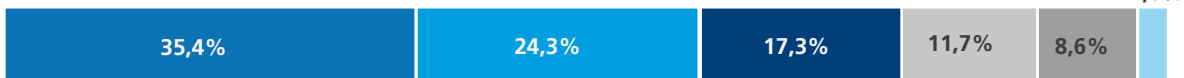
Einschränkungen bei der Durchsetzung von Zahlungsrückständen (z.B. durch erweiterte Schonfristzahlung)



Begrenzung der Umlagefähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen (Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Hausmeisterdienste)



Verschärfte Vorgaben zur Nebenkostenabrechnung (z.B. strengere Anforderungen an Nachweise und Umlagefähigkeit)



Reduzierte Möglichkeiten zur Modernisierungsmieterhöhung



Strengere Begrenzungen von Mieterhöhungen im Bestand (z.B. abgesenkte Kappungsgrenzen)



Einschränkungen durch Regulierung bei Beendigung von Mietverhältnissen / Vertragsbeendigung

Die stärksten Einschränkungen sehen die Mitglieder bei Regelungen zur Beendigung von Mietverhältnissen. Insbesondere zusätzliche Verzögerungen bei Räumungsverfahren sowie strengere Vorgaben bei Eigenbedarfskündigungen würden aus Sicht vieler Mitglieder die Durchsetzung ihrer Eigentümerrechte deutlich erschweren. Die Ergebnisse zeigen damit, dass gerade im Bereich der Vertragsbeendigung ein hohes Belastungsempfinden besteht.

■ Sehr stark
 ■ Stark
 ■ Mittel
 ■ Wenig
 ■ Überhaupt nicht
 ■ Weiß nicht

Zusätzliche Erschwernisse und Verzögerungen bei Räumungsverfahren



Verschärfung von Eigenbedarfskündigungen (z.B. längere Fristen, engerer Personenkreis)



Ausweitung der Eintritts- und Fortsetzungsrechte beim Tod von Mietern



Nur Einfachnennung möglich

Wahrscheinlichkeit Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass zusätzliche regulatorische Belastungen nicht nur die laufende Vermietung beeinflussen, sondern auch Auswirkungen auf das zukünftige Wohnungsangebot haben könnten. Viele Mitglieder geben an, dass sie bei einer gleichzeitigen Umsetzung mehrerer der abgefragten Regelungen eine Aufgabe ihrer Vermietungstätigkeit oder den Verkauf von Wohnraum zumindest für wahrscheinlich halten. Dies weist darauf hin, dass regulatorische Eingriffe aus Sicht vieler privater Vermieter zunehmend Einfluss auf die langfristige Bereitschaft zur Vermietung nehmen.

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



Das typische Haus & Grund Mitglied in Rheinland-Pfalz



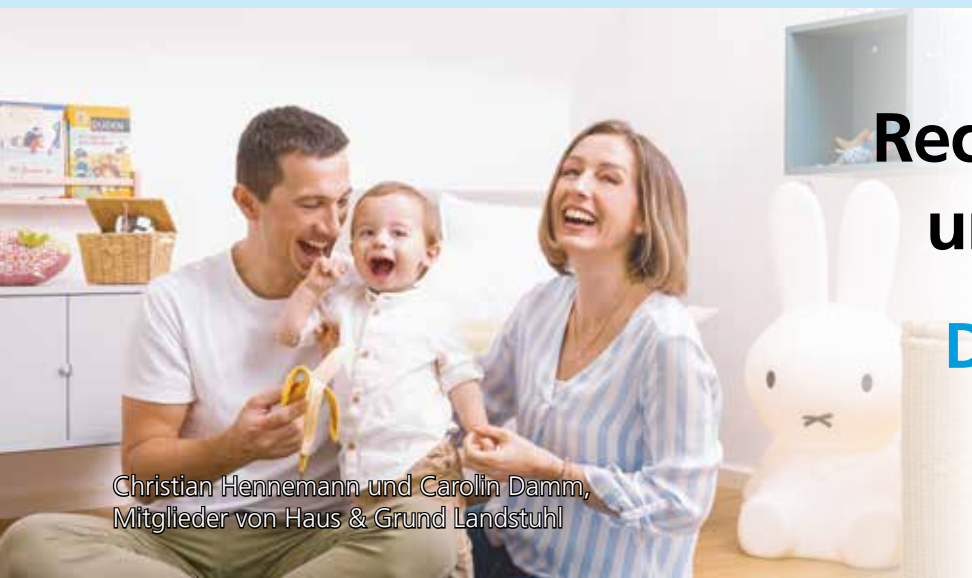
Katharina Ruf und Jan Biewer,
Mitglieder von Haus & Grund Trier

**Unsere Immobilie –
Dafür haben
wir jemanden!**

**Beratung bei
der Vermietung –
Dafür haben
wir jemanden!**



Andrea und Volker Fleckser,
Mitglieder von Haus & Grund Bad Dürkheim



Christian Hennemann und Carolin Damm,
Mitglieder von Haus & Grund Landstuhl

**Rechtsberatung für
unser Eigenheim –**

**Dafür haben
wir jemanden!**

Die Lage privater Eigentümer und Vermieter muss endlich stärker sichtbar werden!

Die bisherige Wohnungspolitik in Bund und Land ignoriert die tatsächlichen Verhältnisse in Rheinland-Pfalz zu oft und ist überwiegend von Symbolpolitik aus der „Berliner Blase“ geprägt. Die politischen Diskussionen zur Wohnungspolitik und zu den Ursachen für die hohen Kosten des Wohnens sind so wenig von Fakten geprägt wie die Berichterstattung in vielen Medien. Haus & Grund Rheinland-Pfalz leistet mit dieser Vermieterbefragung einen Beitrag zur Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und eine Grundlage zur Diskussion über sinnvolle Handlungsansätze in Rheinland-Pfalz.

Bedeutung privater Eigentümer

91,07 Prozent aller Wohnungen in Rheinland-Pfalz befinden sich im Privateigentum („normale“ Privatpersonen und WEG-Gemeinschaften).

81,67 Prozent aller Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz werden von privaten Kleinvermietern zur Verfügung gestellt.

	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum			
	nach Eigentumsform		zu Wohnzwecken vermietet bzw. leerstehend	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Privatpersonen insgesamt	1.935.657	91,07%	846.144	81,67%
davon Privatpersonen	1.596.443	75,11%	653.133	63,04%
davon Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (WEG)	339.214	15,96%	193.011	18,63%
Wohnungsgenossenschaften	17.513	0,82%	17.513	1,69%
Kommune / kommunales Wohnungsunternehmen	67.334	3,17%	67.334	6,5%
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	6.259	2,94%	62.591	6,04%
andere privatwirtschaftliche Unternehmen	23.376	1,1%	23.376	2,26%
Bund oder Land	6.883	0,32%	6.883	0,66%
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	12.150	0,57%	12.150	1,17%
Rheinland-Pfalz insgesamt	2.125.493	100%	1.035.984	100%

Quelle: Zensus 2022 (Ausgewählte Zensusergebnisse zu Wohnungen zum Stichtag 15. Mai 2022) / Grafik: VectoRise / Adobe Stock

Eine Mitgliedschaft lohnt sich!



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Rheinland-Pfalz

So verschieden unsere Mitglieder auch sein mögen – wir sind für alle da!

Wir kennen die unterschiedlichen Belange unserer Mitglieder und leisten seit vielen Jahren praktische Lebenshilfe. Bundesweit rund 957.000 und in Rheinland-Pfalz 48.000 private Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer sowie Kauf- und Bauwillige vertrauen uns und machen unsere Eigentümer-schutz-Gemeinschaft zur größten ihrer Art in Deutschland und Rheinland-Pfalz.

Unsere individuellen Service- und Beratungsangebote bieten wertvolle Hilfe für die vielen Unwägbarkeiten, die die Freude am Eigentum trüben können. Deshalb macht sich der Mitgliedsbeitrag schnell bezahlt. Unsere Service- und Beratungsangebote umfassen die Bereiche:

- **Recht & Steuern**
- **Vermieten & Verwalten**
- **Bauen & Renovieren**
- **Technik & Energie**

Darüber hinaus vertreten wir die Interessen unserer Mitglieder in Bund und Land gegenüber Politik, Verwaltung, Medien und Lobbygruppen. In Europa ist Haus & Grund Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Sie sehen: Eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund lohnt sich! Mitglied werden können Sie in Rheinland-Pfalz in einem unserer 36 Haus & Grund Ortsvereine.

Wir helfen, die Freude an der eigenen Immobilie zu erhalten und zu steigern.

Mitglied werden

Mit insgesamt 36 Ortsvereinen sind wir landesweit präsent – auch in Ihrer Nähe. Nutzen also auch Sie die vielfältigen Vorteile einer Mitgliedschaft.

Welcher Ortsverein für Sie in Frage kommt, können Sie der Übersichtskarte entnehmen.

Weitere Informationen und Kontaktdaten der Vereine finden Sie unter www.hausundgrund-rlp.de



Mitglieder werben Mitglieder

Sie können der Durchsetzungskraft von Haus & Grund noch mehr Gewicht verleihen:

Empfehlen Sie Haus & Grund und sichern Sie sich eine Prämie.

Ihren persönlichen Prämienantrag erhalten Sie bei Ihrem Haus & Grund Verein oder direkt im Internet.

Hier finden Sie auch einen Überblick über unsere aktuellen Prämien:

www.hausundgrund.de/mwm