

# PRIVATE VERMIETER IN DEUTSCHLAND

Mit einem besonderen Fokus auf  
Köln und Düsseldorf



INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT



# Private Vermieter in Deutschland

Mit einem besonderen Fokus auf Köln und Düsseldorf

Christian Oberst / Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

und

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung

Köln, 16.06.2025

**Gutachten**



## Herausgeber

**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.**

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

## Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw\\_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW\\_Koeln](#)

## Autoren

### **Dr. Christian Oberst**

Senior Economist

[oberst@iwkoeln.de](mailto:oberst@iwkoeln.de)

0221 – 4981-889

### **Pekka Sagner**

Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

[sagner@iwkoeln.de](mailto:sagner@iwkoeln.de)

0221 – 4981-881

### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

## Alle Studien finden Sie unter

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

## **Stand:**

Juni 2025

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	4
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Kompakter Literaturüberblick .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Methodische Vorbemerkungen .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Private Kleinvermieterhaushalte in Deutschland .....</b>	<b>9</b>
4.1 Entwicklung von Anzahl und Anteil im Zeitverlauf.....	9
4.2 Einkünfte privater Kleinvermieterhaushalte .....	12
4.3 Weitere sozio-demografische Merkmale .....	17
<b>5 Bestand an Mietwohnungen privater Kleinvermieter mit Fokus auf Köln und Düsseldorf .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Herausforderungen für private Vermieter.....</b>	<b>28</b>
<b>7 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>31</b>
<b>8 Abstract.....</b>	<b>32</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>33</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>34</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>35</b>

## JEL-Klassifikation

R31 – Housing Supply and Markets

D31 – Personal Income, Wealth, and Their Distributions

H31 – Fiscal Policies and Behavior of Economic Agents: Household

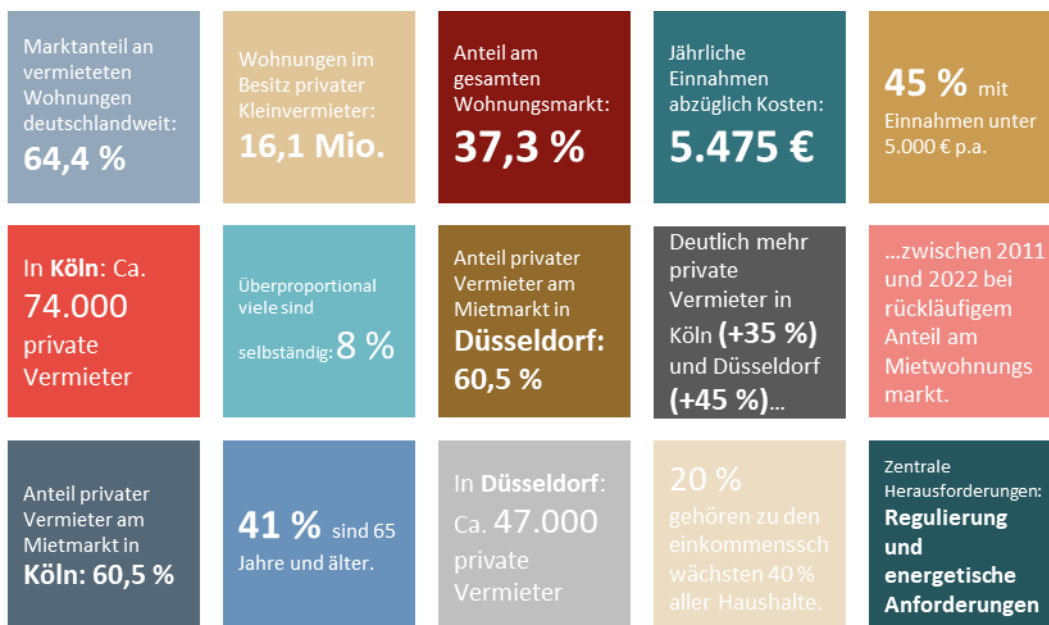
## Zusammenfassung

Private Kleinvermieter stellen eine tragende Säule des deutschen Mietwohnungsmarktes dar. Auf Grundlage von Daten aus dem Zensus 2022, dem Zensus 2011 sowie dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) zeigt diese Studie, dass rund 16,1 Millionen Wohnungen in Deutschland von privaten Kleinvermietern angeboten werden. Dies entspricht 64,4 Prozent des Mietwohnungsbestands, bei gleichzeitig stagnierendem Anteil am Gesamtwohnungsbestand (37,3 Prozent). In Großstädten wie Köln und Düsseldorf ist ihr Anteil am Wohnungsmarkt trotz eines insgesamt wachsenden Mietwohnungsmarktes leicht rückläufig, was unter anderem auf Marktverschiebungen, Verkäufe an institutionelle Anbieter oder eine stärkere Investitionsausrichtung ins Umland zurückzuführen sein könnte.

Die Mehrheit der privaten Vermieter erwirtschaftet moderat hohe Nettomieteinnahmen, die nicht selten unter 5.000 Euro jährlich liegen. Die Gruppe der privaten Kleinvermieter zeigt sich als zunehmend heterogen – mit teils deutlichen Unterschieden bei Einkommen, Vermögen und Bildungsstand im Vergleich zur nicht vermietenden Bevölkerung.

Die politischen Ableitungen aus den Ergebnissen sind vielschichtig: Angesichts der zentralen Rolle von Kleinvermietern im Mietwohnungsmarkt sollten wohnungspolitische Maßnahmen ihre unterschiedlichen Ausgangslagen stärker berücksichtigen. Förderpolitik, energetische Sanierungsanreize und regulatorische Maßnahmen müssen sich an realistischen Investitionsspielräumen orientieren, um die Vermietungsbereitschaft im Bestand zu sichern.

Abbildung 1-1: Kernergebnisse der Studie zu privaten Vermietern



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 1 Einleitung

Deutschland ist eine Mieternation. In keinem anderen Land der Europäischen Union (EU) ist der Anteil der Selbstnutzer so gering wie in Deutschland (vgl. Sagner/Voigtländer, 2025). Doch während diese Besonderheit weitgehend bekannt ist, wissen selbst viele Politiker nicht, dass die Kleinteiligkeit des Mietwohnungsmarktes eine weitere Besonderheit darstellt. Denn während in anderen Ländern Mietwohnungsangebote vor allem durch staatliche Vermieter oder große private Unternehmen angeboten werden, bieten in Deutschland besonders viele private Vermieter Wohnungen an. Hiermit einher geht ein besonders vielfältiges Mietwohnungsangebot (vgl. Voigtländer, 2009).

Trotz der großen Bedeutung der privaten Vermieter, die typischerweise nebenberuflich Wohnungen vermieten, wird diese Gruppe nur wenig beachtet. Das IW und die beiden Haus & Grund Verbände Köln und Düsseldorf haben deswegen bereits 2017 eine Studie vorgelegt, die einen genaueren Einblick in die Zahl der Vermieter, deren Entwicklung sowie in deren sozio-demographische Merkmale gegeben hat (Voigtländer/Seipelt, 2017). Anlässlich der Veröffentlichung des Zensus 2022 wurde diese Studie aktualisiert und erweitert.

Die Studie unterstreicht, dass die Bedeutung der privaten Vermieter noch einmal gestiegen ist, unter anderem zeigt sich, dass 13 Prozent der Haushalte in Deutschland Vermieter sind. Es ist daher dringend erforderlich, dass die Politik sich stärker mit dieser Gruppe auseinandersetzt und vor allem die Heterogenität dieser Gruppe berücksichtigt. Die vorliegende Studie soll daher auch Impulse für einen vertieften Austausch geben.

Aufgebaut ist die Studie wie folgt: Zunächst wird ein kleiner Überblick über vorherige Studien gegeben und die Methodik erläutert. Hierauf folgt eine Darstellung der Entwicklungen in Deutschland, ehe dann ein vertiefter Blick auf die Entwicklungen in Köln und Düsseldorf geworfen wird. Hierauf folgt eine Diskussion der großen Herausforderungen für Vermieter. Die wesentlichen Ergebnisse der Studie werden dann in den Schlussfolgerungen festgehalten.

## 2 Kompakter Literaturüberblick

In den letzten Jahren ist die Forschung zu privaten Vermietern in Deutschland deutlich differenzierter geworden. Insbesondere seit Mitte der 2010er Jahre liegt eine Reihe von empirischen Studien vor, die diese bislang oft pauschal betrachtete Eigentümergruppe systematisch untersuchen. Sowohl wissenschaftliche Beiträge als auch praxisnahe Untersuchungen von Instituten und Verbänden – etwa Haus & Grund – liefern wertvolle Einblicke in die sozioökonomische Struktur, die Handlungsmotive und die wohnungspolitische Relevanz privater Kleinvermieter.

Zentral ist die Erkenntnis, dass private Einzelvermieter einen erheblichen Teil des deutschen Mietwohnungsmarktes tragen. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2015) entfallen rund 60 Prozent aller Mietwohnungen auf private Eigentümer – viele davon mit nur einer vermieteten Einheit. Auch IW-Studien (Voigtländer/Seipelt, 2017; Sagner/Voigtländer, 2019; Sagner, 2022; Sagner/Voigtländer, 2024a) sowie aktuelle Auswertungen des SOEP bestätigen die breite gesellschaftliche Verankerung dieser Gruppe.

Entgegen gängiger Klischees lassen sich private Vermieter nicht als durchweg wohlhabende Anleger charakterisieren. Zwar liegen ihre Einkommen im Durchschnitt über denen der Nicht-Vermieter, und auch Vermögensunterschiede sind empirisch belegt (Kadelke, 2023a; b), doch zeigt eine Vielzahl von Studien, dass die laufenden Mieteinnahmen häufig moderat ausfallen. Diese Einnahmen dienen häufig der Altersvorsorge oder dem Erhalt selbstgenutzten Wohneigentums. Entsprechend agieren viele Kleinvermieter risikoavers, investitionszurückhaltend und mit langfristigem Horizont (Bölting/Niemann-Delius, 2019).

Bei Bestandsmieten zeigt sich ein stabiles Bild: Laut Vermieterbefragungen von Haus & Grund (2021) nehmen über 50 Prozent der privaten Vermieter während laufender Mietverhältnisse keine Mieterhöhungen vor. Mieterzufriedenheit ist bei privaten Einzelvermietern entsprechend überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig erfolgt die Mietpreisbildung bei Neuvermietungen weitgehend marktorientiert. Die Forschung attestiert privaten Vermietern damit eine gewisse soziale Praxisorientierung, die in politischen Debatten bislang wenig Beachtung findet.

Ein weiteres zentrales Thema der Literatur betrifft die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Gerade hier zeigen sich strukturelle Schwächen des privat dominierten Vermietungssegments: Kleinvermieter verfügen häufig nicht über ausreichende Eigenmittel, vermeiden hohe Verschuldung und empfinden administrative Anforderungen als Hürde (März, 2018; Galvin/März, 2025). Studien plädieren daher zunehmend für zielgruppenspezifische Förder- und Finanzierungslösungen, um die Klimaziele im Gebäudesektor nicht an der Vermögensstruktur privater Eigentümer scheitern zu lassen.

Auch die Wirkung regulatorischer Eingriffe wurde untersucht. Am Beispiel des Berliner Mietendeckels zeigten Sagner/Voigtländer (2021), dass ein erheblicher Teil der privaten Vermieter auf Investitionen verzichtete oder Mietwohnungen vom Markt nahm. Die Forschung legt hier offen, dass politische Eingriffe durchaus Konsequenzen für die Angebotsbereitschaft kleiner Vermieter haben können – insbesondere, wenn diese wirtschaftlich knapp kalkulieren oder sich nicht professionell organisiert haben.

Insgesamt lässt sich festhalten: Die Gruppe der privaten Vermieter ist größer, vielfältiger und gesellschaftlich relevanter als häufig angenommen. Die neuere Literatur beschreibt sie nicht als homogene Elite, sondern als heterogene, überwiegend einkommensstarke, aber nicht durchweg kapitalkräftige Akteursgruppe mit

langfristigem Interesse an Werterhalt und sozialer Stabilität. Ihre wohnungspolitische Rolle liegt gerade in ihrer Breite und dezentralen Verankerung – und zugleich in ihrer Vulnerabilität gegenüber finanziellem und regulatorischem Druck. Wohnungs- und Klimapolitik, die diese Struktur nicht mitdenkt, läuft Gefahr, unbeabsichtigt Angebotspotenziale zu schwächen und sozial gewachsene Mietverhältnisse zu destabilisieren. Die Literatur der letzten Jahre plädiert daher zunehmend für differenzierte Strategien im Umgang mit privaten Kleinvermietern – zwischen Unterstützung, Verlässlichkeit und gezielter Anreizinfrastruktur.

### 3 Methodische Vorbemerkungen

Die vorliegende Analyse ergänzt die bestehende Forschung um eine aktuelle und datenbasierte Perspektive auf private Vermieter in Deutschland. Die Auswertungen basieren auf zwei zentralen Datenquellen: dem SOEP in der Fassung bis einschließlich 2022 sowie dem Zensus 2022, insbesondere der Gebäude- und Wohnungszählung. Beide Quellen ergänzen sich hinsichtlich zeitlicher Tiefe und regionaler Differenzierung und werden im Folgenden kurz beschrieben.

#### **SOEP:**

Das SOEP ist eine seit 1984 jährlich durchgeführte, repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte in Deutschland. Die Daten umfassen eine Vielzahl individueller und haushaltsbezogener Merkmale zu Einkommen, Bildung, Erwerbstätigkeit, Lebenszufriedenheit sowie Wohnsituation und Eigentumsverhältnissen. Mit zuletzt über 30.000 Befragten und einer langen Beobachtungsdauer bietet das SOEP eine empirisch belastbare Grundlage zur Analyse struktureller Entwicklungen im Wohnungsmarkt.

Die Stichprobe wurde im Zeitverlauf mehrfach erweitert – unter anderem um Haushalte mit Migrationsgeschichte, Geflüchtete und Hochvermögende – und bildet somit auch gesellschaftliche Umbrüche und Heterogenitäten systematisch ab. Für die hier betrachtete Fragestellung erlaubt das SOEP insbesondere eine differenzierte Abgrenzung privater Kleinvermieter und ermöglicht die Analyse ihrer sozioökonomischen Merkmale im Vergleich zur Gesamtbevölkerung. Aufgrund der begrenzten räumlichen Tiefe eignet sich das SOEP primär für deutschlandweite oder großräumige Auswertungen.

#### **Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung:**

Zur regionalen Ergänzung wird der Zensus 2022 herangezogen, der im Rahmen der EU-weit koordinierten Volks-, Gebäude- und Wohnungszählungen durchgeführt wurde. Er ersetzt den vorherigen Zensus aus dem Jahr 2011 und liefert aktualisierte Informationen über die Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse sowie die Eigentums- und Nutzungsformen des Wohnraums.

Ein zentrales Element des Zensus ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), mit der insbesondere eine Lücke in der amtlichen Statistik zur Struktur und Ausstattung des Wohnungsbestands geschlossen wird. Da es in Deutschland kein umfassendes Wohnungsregister gibt, stellt die GWZ eine wesentliche Datenquelle für Stadtentwicklung, Bauplanung und wohnungspolitische Entscheidungsprozesse dar.

Erfasst wurden unter anderem der Gebäudetyp, das Baualter, die Wohnungsgröße, die Heizungsart sowie die Eigentumsverhältnisse. Durch die registergestützte Methodik kombiniert mit stichprobenbasierten Befragungen bietet der Zensus 2022 eine robuste Schätzung des tatsächlichen Wohnungsbestands – einschließlich einer regionalen Tiefengliederung bis auf Gemeindeebene. Ein Nachteil bleibt jedoch die fehlende Zeitdimension: Da es sich um eine Stichtagserhebung handelt, lassen sich Entwicklungen über die Zeit nicht direkt beobachten und müssen durch Fortschreibungen oder durch Kombination mit Paneldaten wie dem SOEP erschlossen werden.

## 4 Private Kleinvermieterhaushalte in Deutschland

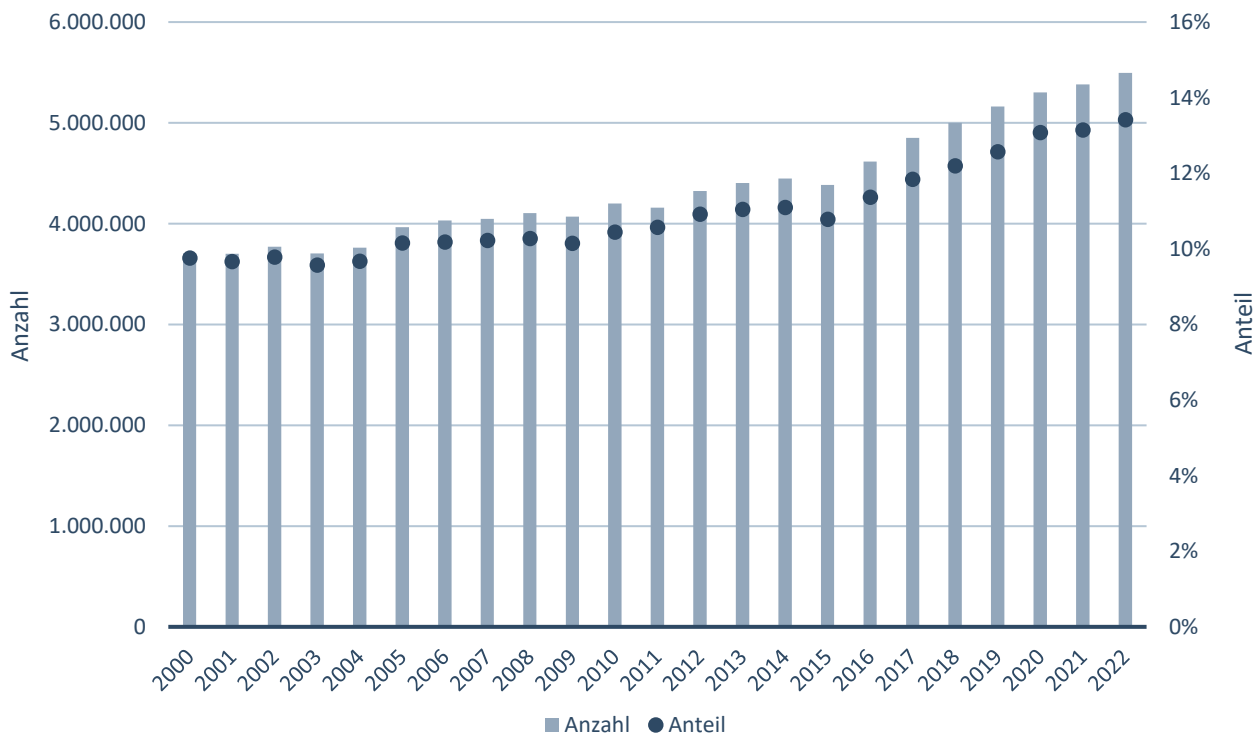
### 4.1 Entwicklung von Anzahl und Anteil im Zeitverlauf

Die Auswertung des SOEP zeigt, dass der Anteil privater Kleinvermieter in Deutschland zwischen 2000 und 2010 weitgehend konstant bei rund 10 Prozent der Bevölkerung lag. Auch die absolute Zahl bewegte sich in diesem Zeitraum relativ stabil zwischen etwa 3,7 und 4,2 Millionen Personen. Ab dem Jahr 2011 ist jedoch ein kontinuierlicher Anstieg sowohl im Anteil als auch in der absoluten Zahl zu beobachten. Während der Anteil in den Folgejahren zunächst leicht auf 11 Prozent stieg, erreichte er ab 2017 12 Prozent und liegt seit 2019 stabil bei 13 Prozent. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Zuwachs von rund 1,8 Millionen Personen innerhalb von zwölf Jahren – von 3,7 Millionen im Jahr 2010 auf über 5,5 Millionen im Jahr 2022.

Diese Entwicklung spiegelt nicht nur strukturelle Verschiebungen innerhalb der Eigentümerstruktur wider, sondern auch das wachsende Marktumfeld der 2010er Jahre. Die starke Ausweitung des Wohnungsbestands in vielen Regionen, insbesondere durch Neubau und Nachverdichtung, schuf neue Investitionsmöglichkeiten, von denen auch private Vermieter profitierten. Gleichzeitig führte die anhaltende Niedrigzinsphase dazu, dass Immobilieninvestitionen zunehmend attraktiver wurden – nicht nur für institutionelle Investoren, sondern auch für private Haushalte, die Kapital in vermietete Wohnungen lenkten. Die stetige Zunahme privater Kleinvermieter ist somit auch Ausdruck eines veränderten Investitionsverhaltens und einer stärkeren Verankerung von Immobilieneigentum als Teil individueller Vermögenstrategien.

**Abbildung 4-1: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter in Deutschland**

Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung



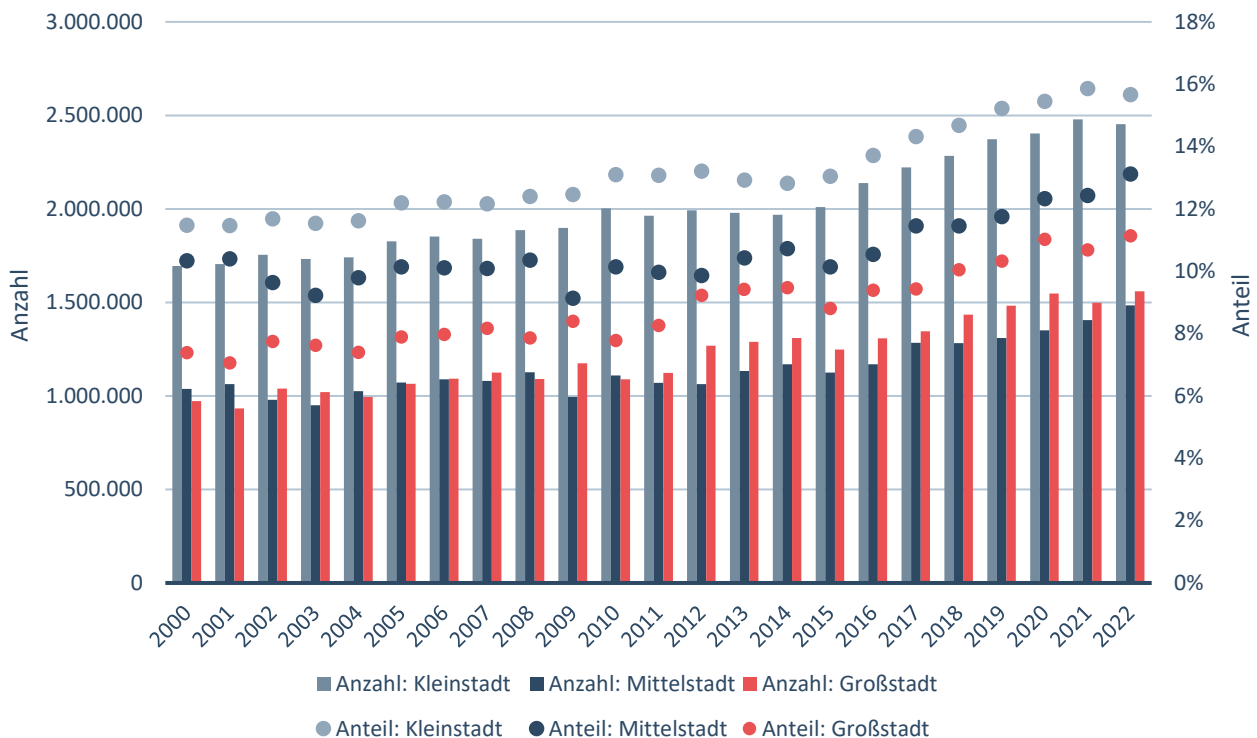
Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

Die regionale Verteilung privater Kleinvermieter zeigt über den Zeitraum von 2000 bis 2022 deutliche Unterschiede zwischen Klein-, Mittel- und Großstädten – sowohl im Ausgangsniveau als auch in der Entwicklung. Kleinstädte, definiert als Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern, weisen durchgängig den höchsten Anteil privater Kleinvermieter auf. Schon im Jahr 2000 lag dieser Anteil bei rund 11 Prozent, stieg ab 2010 kontinuierlich an und erreichte 2022 etwa 16 Prozent. In Mittelstädten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern verlief die Entwicklung moderater: Der Anteil privater Kleinvermieter erhöhte sich im selben Zeitraum von 10 auf 13 Prozent. In Großstädten ab 100.000 Einwohnern hingegen lag der Anteil im Jahr 2000 mit nur 7 Prozent deutlich niedriger, stieg jedoch ebenfalls kontinuierlich und erreichte 2022 11 Prozent. Auch in absoluten Zahlen sind Kleinvermieter in Kleinstädten am verbreitetsten – knapp 2,5 Millionen Haushalte waren es im Jahr 2022, in Mittel- und Großstädten sind es jeweils 1,5 Millionen Haushalte.

Diese Unterschiede lassen sich auf strukturelle Bedingungen der jeweiligen Raumtypen zurückführen. In Kleinstädten ist Wohneigentum stärker verbreitet, Grundstückspreise sind niedriger und das Wohnungsangebot wird in weiten Teilen durch private Eigentümer geprägt. Der Einstieg in die Vermietung erfordert dort geringere finanzielle Mittel, wodurch sich die Vermietungstätigkeit vergleichsweise breit in der Bevölkerung verteilt. Auch das direkte Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist häufig durch persönliche Nähe und geringere Marktdichte geprägt. In Mittelstädten sind die Voraussetzungen ähnlich, wenngleich die Marktdynamik – etwa durch stärkeren Zuzug oder angespanntere Wohnungsmärkte – bereits etwas professioneller strukturiert ist. In Großstädten hingegen ist der Wohnungsmarkt stärker durch institutionelle Eigentümer und größere Wohnungsunternehmen geprägt. Die hohe Preisdynamik, strengere Regulierungen und höhere Einstiegshürden führen dazu, dass private Kleinvermieter hier seltener auftreten – zumindest im Vergleich zu kleineren Städten. Gleichzeitig zeigt der Anstieg seit den 2010er Jahren, dass auch in Großstädten zunehmend private Haushalte in den Mietmarkt eingestiegen sind. Insgesamt legen die Zahlen nahe, dass private Kleinvermieter in allen Raumtypen an Bedeutung gewinnen – allerdings aus unterschiedlichen Ausgangslagen heraus und mit unterschiedlicher Dynamik.

**Abbildung 4-2: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter nach Gemeindegröße**

Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung



Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

Die Verteilung privater Kleinvermieter im Jahr 2022 unterscheidet sich deutlich zwischen den Bundesländern – sowohl in absoluten Zahlen als auch im relativen Anteil an der Bevölkerung. Besonders auffällig ist der klare Unterschied zwischen den alten und neuen Bundesländern sowie zwischen Stadtstaaten und Flächenländern.

An der Spitze stehen die südwestdeutschen Flächenländer: In Baden-Württemberg liegt der Anteil privater Kleinvermieter bei 20 Prozent, in Rheinland-Pfalz bei 19 Prozent und in Bayern bei 17 Prozent. Diese Werte deuten auf eine ausgeprägte Eigentümerstruktur hin, die stark auf private Einzelpersonen verteilt ist. Auch Hessen und Schleswig-Holstein liegen mit 16 Prozent und 14 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Die hohe Eigentumsquote, eine stabile Wirtschaftslage sowie eine weit verbreitete dezentrale Siedlungsstruktur dürften hier begünstigend gewirkt haben. Bemerkenswert ist zudem, dass sowohl Baden-Württemberg als auch Bayern mit jeweils über einer Million Kleinvermietern auch in absoluten Zahlen führend sind.

Demgegenüber fallen insbesondere die ostdeutschen Länder durch vergleichsweise geringe Anteile auf. In Sachsen, Brandenburg, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern liegt der Anteil jeweils bei nur 7 bis 8 Prozent. Hier wirkt vermutlich eine Kombination aus geringerer Eigentumsverbreitung, strukturell schwächeren Wohnungsmärkten und einem historisch geringeren Anteil privater Kleinvermieter nach. Auch Erbschaften oder Investitionen in vermieteten Wohnraum sind in diesen Regionen seltener – nicht zuletzt wegen niedrigerer Immobilienpreise und geringerer Renditeperspektiven.

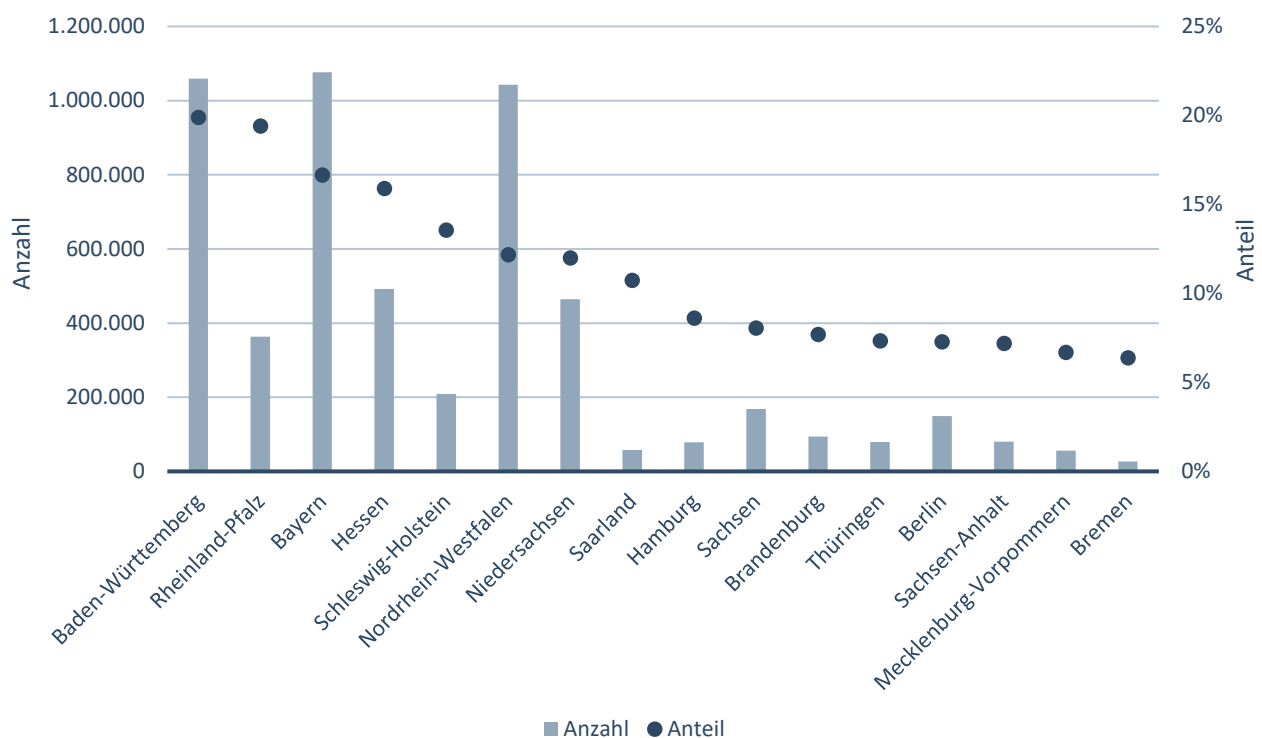
Die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen liegen mit Anteilen von 7 Prozent, 9 Prozent und 6 Prozent ebenfalls am unteren Ende. Das überrascht insofern nicht, als der Wohnungsmarkt dort traditionell stärker

durch institutionelle Vermieter geprägt ist. Die hohe Marktdichte, das geringe Angebot an Einzeleigentum zur Vermietung und strengere Regulierungen könnten den Einstieg für private Kleinvermieter erschwert haben. Berlin und Bremen weisen im Jahr 2022 sogar den geringsten Anteil privater Kleinvermieter unter allen Bundesländern auf.

Insgesamt zeigt sich ein klares Muster: Je dezentraler, eigentumsorientierter und strukturell stabiler der Wohnungsmarkt eines Bundeslands ist, desto höher ist in der Regel auch der Anteil privater Kleinvermieter. Dieser liegt dagegen in Stadtstaaten und ostdeutschen Ländern deutlich niedriger.

### Abbildung 4-3: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter in den Bundesländern

Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung, 2022



Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

## 4.2 Einkünfte privater Kleinvermieterhaushalte

Die Entwicklung der Nettomieteinnahmen – definiert als Bruttomieteinnahmen abzüglich der Ausgaben für Betriebs- und Instandhaltungskosten – privater Kleinvermieter zeigt im Zeitraum von 2000 bis 2022 eine insgesamt deutliche Aufwärtstendenz. Während der Median im Jahr 2000 noch bei rund 3.570 Euro lag, stieg er bis 2022 auf knapp 5.500 Euro – ein Zuwachs von rund 53 Prozent. Besonders dynamisch verlief die Entwicklung ab der Mitte der 2010er Jahre: Zwischen 2015 und 2020 erhöhten sich die mittleren Nettomieteinnahmen um mehr als 30 Prozent, mit einem vorläufigen Höhepunkt von fast 6.000 Euro im Jahr 2020.

Auch die Werte im oberen Einkommensbereich (P75) haben sich im gleichen Zeitraum kräftig entwickelt. So stiegen sie von etwa 6.660 Euro im Jahr 2000 auf über 10.000 Euro im Jahr 2022. Bei den unteren 25 Prozent der Vermieterhaushalte (P25) zeigt sich ebenfalls ein Anstieg, wenngleich mit stärkeren Schwankungen

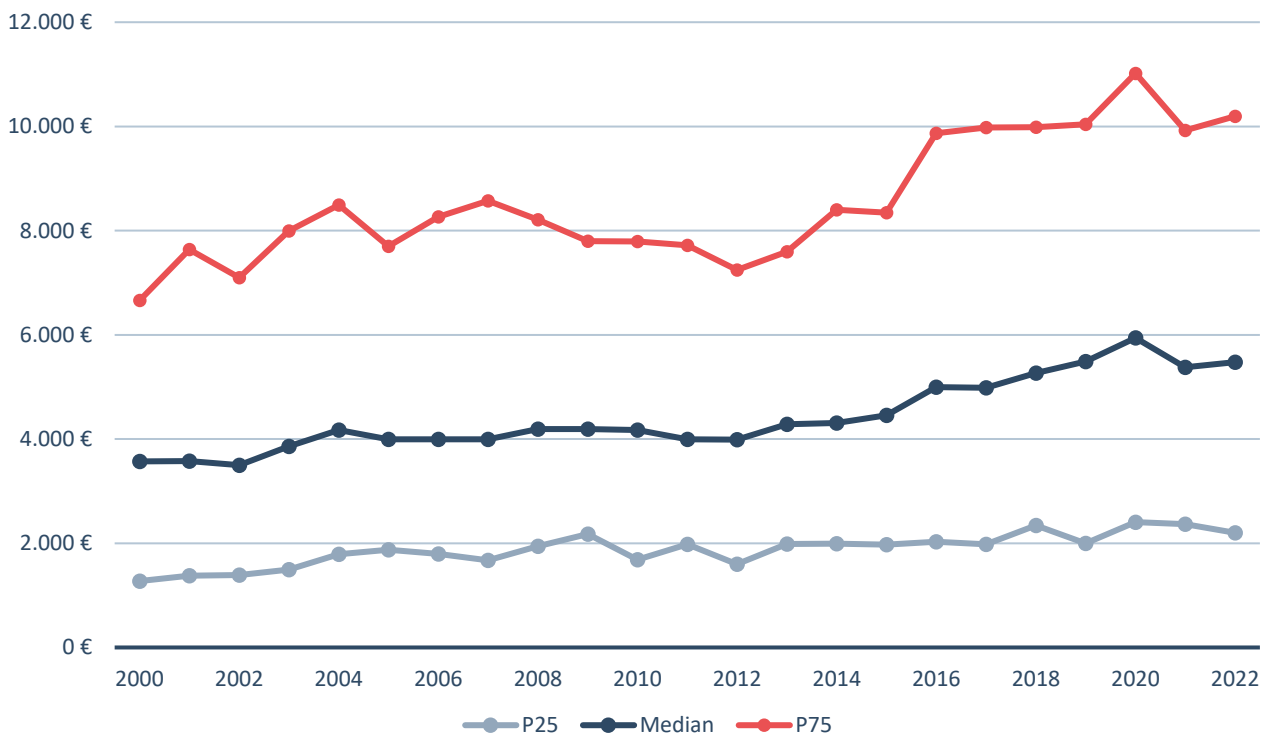
zwischen den Jahren. Trotz dieser Volatilität liegen auch die P25-Werte im Jahr 2022 spürbar über dem Ausgangsniveau von 2000.

Bemerkenswert ist, dass die Differenz zwischen den oberen und unteren Einkommensgruppen über den gesamten Zeitraum hinweg relativ stabil bleibt. Der Abstand zwischen dem 75. und 25. Perzentil beträgt durchgängig ungefähr das Vierfache, ohne dass sich über die Jahre ein klarer Trend zur Vergrößerung oder Verkleinerung dieses Abstands erkennen lässt. Die Einnahmesituation privater Vermieter ist also von Beginn an breit gestreut, bleibt aber in ihrer Struktur weitgehend konstant.

Die deutlichen Zuwächse insbesondere ab den 2010er Jahren lassen sich gut im Kontext der allgemeinen Marktentwicklung verorten: In vielen Regionen stiegen die Mieten spürbar, die Nachfrage nach Wohnraum nahm zu, und gleichzeitig verbesserte die anhaltende Niedrigzinsphase die Finanzierungsbedingungen für Eigentümer. Hinzu kamen vielfach steuerliche Optimierungsmöglichkeiten, eine zunehmende Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage und ein wachsendes Bewusstsein für Immobilieneigentum im Rahmen der privaten Altersvorsorge. Die Zahlen belegen damit nicht nur die wirtschaftliche Relevanz privater Kleinvermieter, sondern zeigen auch, wie eng ihre Einnahmesituation mit der gesamtwirtschaftlichen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt verknüpft ist.

#### Abbildung 4-4: Entwicklung der Einkünfte privater Kleinvermieter

Nettoeinkünfte: Bruttomieteinnahmen abzüglich etwaiger Kosten für Betrieb und Instandhaltung



Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

Die Verteilung der jährlichen Nettomieteinnahmen privater Kleinvermieter zeigt, dass ein erheblicher Teil dieser Gruppe vergleichsweise moderate Einkünfte aus der Vermietung erzielt. Im Jahr 2022 lagen rund 45 Prozent der Kleinvermieter unterhalb einer jährlichen Nettoeinnahme von 5.000 Euro – bei etwa 9 Prozent sogar im negativen Bereich, was auf Ausgaben über den Mieteinnahmen hinweist. Weitere 19 Prozent

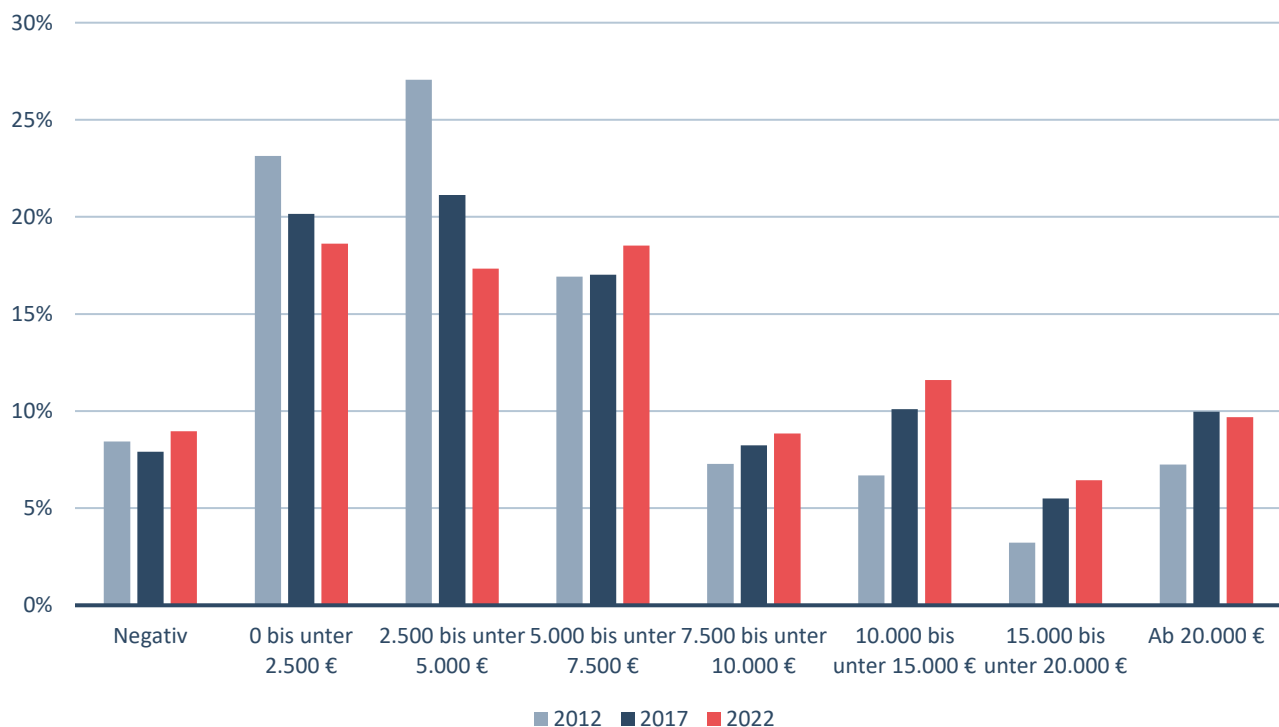
lagen im Bereich zwischen 5.000 und 7.500 Euro. Zusammengenommen erzielten also über 60 Prozent der Kleinvermieter jährliche Nettomieteinnahmen von unter 7.500 Euro.

Diese Werte verdeutlichen, dass die Vermietungstätigkeit bei vielen Eigentümern kein hochrentables Geschäft ist, sondern eher als zusätzliche Einkommensquelle fungiert, oft im Kontext der Altersvorsorge oder als Bestandteil eines langfristig ausgerichteten Vermögensaufbaus. Gerade bei niedrigen bis mittleren Einnahmen können Instandhaltungs- und Betriebskosten, potenzieller Leerstand, Modernisierungsmaßnahmen oder gestiegene Finanzierungskosten die reale Rendite erheblich schmälern. Das gilt umso mehr, wenn die Immobilie kreditfinanziert ist oder wenn energetische Anforderungen zu Investitionen zwingen, die sich nicht unmittelbar über die Mieteinnahmen decken lassen.

Gleichzeitig ist ein moderater, aber stetiger Anstieg im oberen Einkommensbereich zu beobachten. So hat sich der Anteil der Vermieter mit jährlichen Nettomieteinnahmen über 10.000 Euro seit 2012 merklich erhöht – von 17 Prozent auf mittlerweile 28 Prozent. Das spricht dafür, dass ein Teil der Kleinvermieter von günstigen Marktbedingungen, etwa steigenden Mieten oder Wertzuwächsen, profitieren konnte. Dennoch bleibt die Breite der Verteilung auffällig: Der typische private Vermieter bewegt sich nicht im Bereich professioneller Immobilienbewirtschaftung, sondern in einem kleinteiligen Segment mit begrenztem finanziellem Spielraum. Entsprechend sensibel könnten viele Eigentümer auf steigende Belastungen reagieren – sei es durch energetische Sanierungspflichten, höhere Zinsen oder verschärfte Regulierung. Die Daten unterstreichen damit die Heterogenität der Vermieterstruktur und die Notwendigkeit, wohnungspolitische Maßnahmen differenziert auf diese Vielfalt abzustimmen.

**Abbildung 4-5: Verteilung der Einkünfte privater Kleinvermieter**

Nettoeinkünfte: Bruttomieteinnahmen abzüglich etwaiger Kosten für Betrieb und Instandhaltung



Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-6 vergleicht die Verteilung des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens im Jahr 2022 zwischen privaten Vermietern und Haushalten ohne Vermietungstätigkeit. Dabei werden die Perzentile jeweils innerhalb der beiden Gruppen separat berechnet. Das bedeutet: P10 bei den Vermietern steht für das unterste Zehntel der Einkommensverteilung innerhalb der Vermieterhaushalte, während P10 bei den Nicht-Vermietern das entsprechende Dezil innerhalb dieser Vergleichsgruppe darstellt. Der Vergleich zeigt somit Unterschiede in der relativen Einkommensverteilung beider Gruppen – nicht aber absolute Positionen innerhalb der Gesamtbevölkerung.

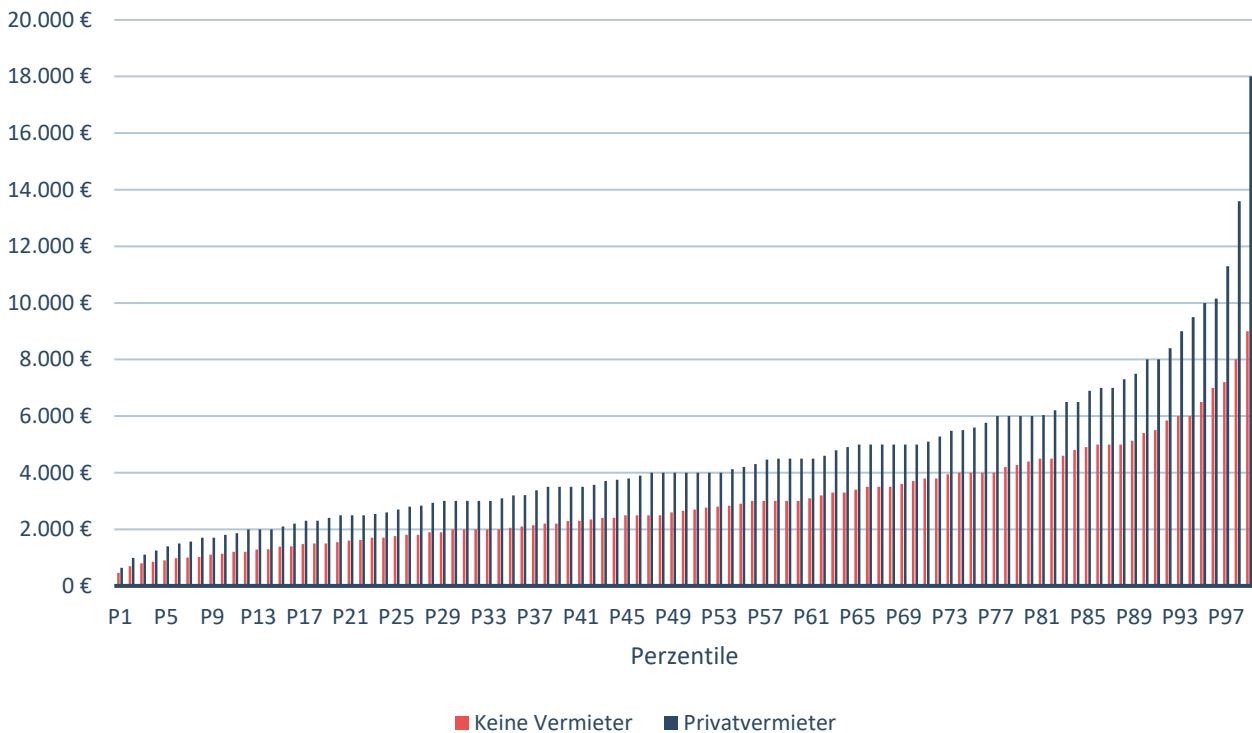
Über nahezu die gesamte Verteilung hinweg erzielen private Vermieter höhere Haushaltsnettoeinkommen als Haushalte ohne Vermietungstätigkeit. Bereits im unteren Bereich zeigt sich ein klarer Abstand: Während das 10. Perzentil bei den Nicht-Vermietern bei 1.140 Euro liegt, beträgt es bei den Vermietern 1.800 Euro. Auch der Median (P50) liegt mit 4.000 Euro bei den Vermieterhaushalten deutlich über dem Vergleichswert von 2.650 Euro. Dieser Abstand bleibt auch in den höheren Einkommensbereichen bestehen und nimmt dort sogar zu: Im 90. Perzentil beträgt das Einkommen der Vermieter 8.000 Euro, bei den übrigen Haushalten 5.400 Euro. Am oberen Rand (P99) liegt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen bei Vermietern bei 18.000 Euro – doppelt so viel wie bei den Nicht-Vermietern.

Diese Unterschiede deuten darauf hin, dass private Vermieterhaushalte im Durchschnitt über ein günstigeres sozioökonomisches Profil verfügen. Die höheren Einkommen lassen sich zum Teil durch zusätzliche Mieteinnahmen erklären, spiegeln aber auch strukturelle Merkmale wie höhere Eigentumsquoten, stabilere Erwerbsbiografien, höhere Bildungsabschlüsse und häufigere Kapitalerträge wider. Gleichzeitig zeigen die Daten, dass es auch im unteren Bereich Haushalte mit Vermietungstätigkeit gibt, deren Einkommen vergleichsweise gering ausfällt, was darauf hindeutet, dass Vermieter keineswegs eine homogene Gruppe mit ausschließlich hohem Einkommen sind.

Insgesamt bestätigen die Zahlen, dass Vermieterhaushalte tendenziell ökonomisch bessergestellt sind als Haushalte, die nicht vermieten, sowohl im Median als auch in den oberen Dezilen. Damit unterstreicht die Verteilung die besondere Rolle von Eigentum als Bestandteil langfristiger Vermögensbildung und finanzieller Absicherung im Lebensverlauf.

**Abbildung 4-6: Gesamtes Haushaltsnettoeinkommen von privaten Vermietern im Vergleich**

Vergleich mit Haushalten ohne Mieteinnahmen, 2022



Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

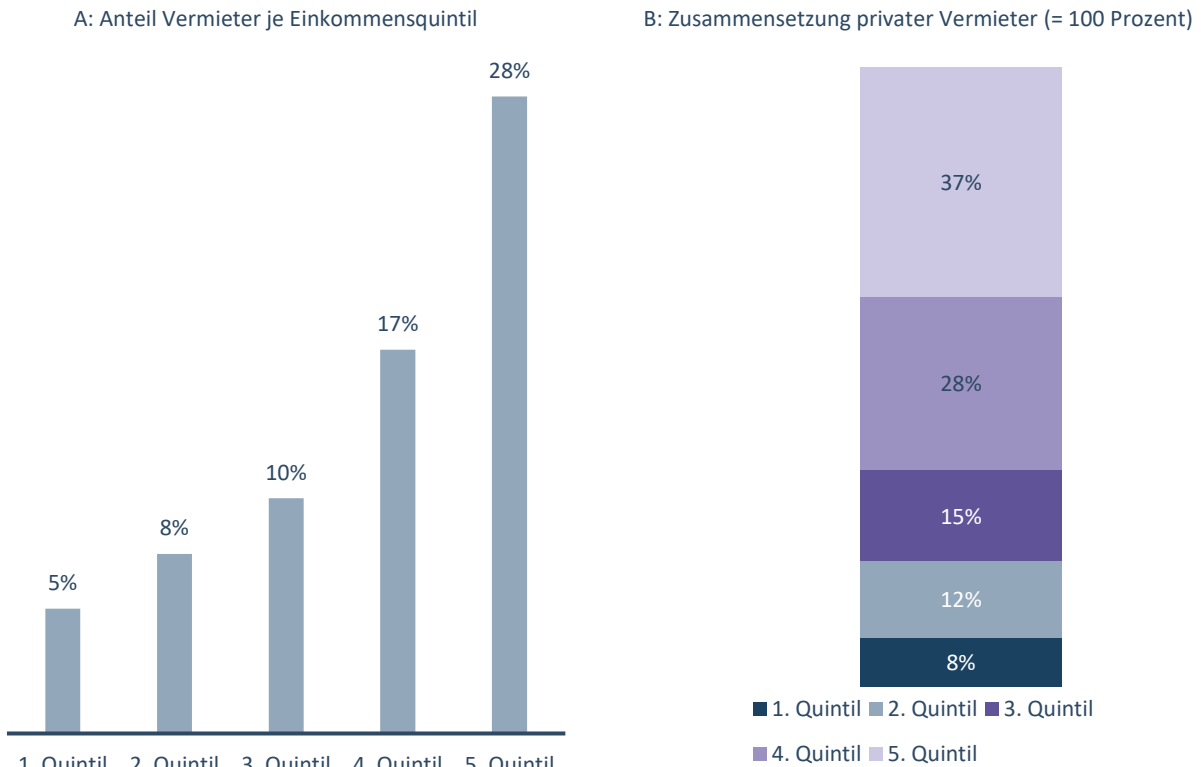
Die zuvor beschriebenen Unterschiede im Haushaltsnettoeinkommen zwischen Vermieter- und Nicht-Vermieterhaushalten zeigen bereits deutlich, dass private Vermieter im Durchschnitt über höhere finanzielle Ressourcen verfügen. Zwei ergänzende Perspektiven auf die Einkommensverteilung bestätigen dieses Bild und verdeutlichen zugleich, wie eng eine Vermietungstätigkeit mit der sozioökonomischen Position eines Haushalts verknüpft ist.

Zunächst zeigt sich, dass der Anteil privater Vermieter mit steigendem Einkommen deutlich zunimmt. Im untersten Einkommensquintil sind lediglich 5 Prozent der Haushalte als Vermieter aktiv, im zweitniedrigsten Quintil 8 Prozent. In der oberen Hälfte der Einkommensverteilung steigt der Anteil dagegen merklich an: auf 10 Prozent im dritten, 17 Prozent im vierten und 28 Prozent im obersten Quintil. Mit anderen Worten: Die Wahrscheinlichkeit, privat Wohnraum zu vermieten, ist in einkommensstärkeren Haushaltsgruppen deutlich höher. Dies ist wenig überraschend, da der Zugang zur Vermietungstätigkeit in der Regel mit Vermögensbildung, Kapitalverfügbarkeit und Kreditwürdigkeit einhergeht.

Ergänzend dazu zeigt die Verteilung der Einkommensquintile innerhalb der Gruppe der privaten Vermieter, dass diese stark auf das obere Ende der Einkommensverteilung konzentriert ist. 65 Prozent der Vermieterhaushalte gehören zur oberen Hälfte der Einkommensverteilung, davon 37 Prozent zum einkommensstärksten Fünftel. Gleichzeitig zeigt sich, dass rund 20 Prozent der privaten Vermieter in den beiden unteren Quintilen zu finden sind, was darauf hinweist, dass Vermietungstätigkeit nicht ausschließlich auf sehr einkommensstarke Haushalte beschränkt ist. Vielmehr gibt es auch eine nicht zu vernachlässigende Zahl von Haushalten mit moderatem Einkommen, die über vermieteten Wohnraum verfügen.

### Abbildung 4-7: Einkommensposition der privaten Vermieter

Position innerhalb der Einkommensverteilung aller Haushalte, 2022



Quelle: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

### 4.3 Weitere sozio-demografische Merkmale

Die Gegenüberstellung weiterer grundlegender und bisher noch nicht diskutierter soziodemografischer Merkmale zeigt deutliche Unterschiede zwischen privaten Vermieterhaushalten und Haushalten ohne Vermietungstätigkeit und macht zugleich Entwicklungen über die Zeit sichtbar. Besonders augenfällig ist, dass private Vermieter im Jahr 2022 im Durchschnitt älter, häufiger verheiratet, seltener migrantisch geprägt und deutlich stärker im Wohneigentum verankert sind als andere Haushalte.

Im Jahr 2022 waren 41 Prozent der privaten Vermieter 65 Jahre oder älter – gegenüber 32 Prozent unter den Nicht-Vermietern. Der hohe Altersdurchschnitt spiegelt wider, dass private Vermietung häufig in späteren Lebensphasen stattfindet, etwa im Zuge der Altersvorsorge oder nach dem Erwerb oder der Tilgung von Immobilien. Nur 6 Prozent der Vermieter sind jünger als 35 Jahre – bei den Nicht-Vermietern liegt dieser Anteil bei 18 Prozent. Die Altersstruktur bestätigt damit die vorherigen Befunde zur Einkommensverteilung: Vermietung ist häufiger in Lebensphasen vertreten, in denen Haushalte über langfristig aufgebaute Vermögenswerte verfügen.

Auch bei Bildung und Erwerb zeigen sich Unterschiede: 47 Prozent der privaten Vermieter haben (Fach-)Abitur, gegenüber 36 Prozent der übrigen Haushalte. Gleichzeitig sind Vermieter häufiger selbstständig (8 Prozent versus 2 Prozent) und seltener in abhängiger Beschäftigung. Auffällig ist, dass der Anteil der Angestellten unter den Vermietern im Vergleich zu 2012 gestiegen ist (von 31 Prozent auf 37 Prozent), während der

Rentneranteil leicht gesunken ist. Dies kann als Hinweis darauf gedeutet werden, dass sich Vermietung zunehmend auch unter Berufstätigen etabliert, beispielsweise im Zuge der gestiegenen Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage während der Niedrigzinsphase.

Im Haushaltstyp und Wohnkontext zeigen sich besonders deutliche Unterschiede. 82 Prozent der privaten Vermieter leben im Wohneigentum, gegenüber nur 42 Prozent der Nicht-Vermieter – ein struktureller Unterschied, der die Zugangsvoraussetzungen zur Vermietungstätigkeit direkt widerspiegelt. Auch der Anteil verheirateter Personen ist deutlich höher (55 Prozent versus 38 Prozent), was mit Haushaltsform, Vermögensaufbau und Lebensstabilität zusammenhängen dürfte. Bemerkenswert ist zudem die Entwicklung beim Migrationshintergrund: Der Anteil von Vermietern mit direktem oder indirektem Migrationshintergrund ist von 8 auf 15 Prozent gestiegen – eine Verdopplung innerhalb eines Jahrzehnts. Zwar liegt dieser Wert weiterhin unter dem Niveau der Gesamtbevölkerung (23 Prozent), doch deutet er auf eine zunehmende Diversifizierung innerhalb der Vermietergruppe hin.

Insgesamt zeigen die Daten, dass private Vermieter im Jahr 2022 hinsichtlich Alter, Bildung, Wohneigentum und familiärer Stabilität nach wie vor überwiegend überdurchschnittlich situiert sind. Gleichzeitig zeichnen sich Veränderungen ab, die auf eine allmähliche Öffnung und Pluralisierung dieser Gruppe hinweisen – insbesondere im Erwerbsprofil und bei Migrationshintergründen. Damit untermauert die Auswertung das Gesamtbild: Private Vermietung ist kein Elitenphänomen, sie bleibt breit in der Mittelschicht verankert, zeigt aber eine wachsende Vielfalt.

**Tabelle 4-1: Weitere sozio-demografische Merkmale privater Vermieter**

	2022		2012	
	Private Vermieter	Keine Vermieter	Private Vermieter	Keine Vermieter
<b>Altersverteilung</b>				
Unter 35	6%	18%	4%	13%
35 bis unter 65	53%	50%	58%	54%
Ab 65	41%	32%	39%	32%
<b>Bildung &amp; Erwerbstätigkeit</b>				
(Fach-)Abitur	47%	36%	40%	26%
In Rente	37%	32%	40%	36%
Selbständig	8%	2%	9%	4%
Verbeamtet	4%	4%	4%	4%
Angestellt	37%	41%	31%	30%
<b>Haushalt &amp; Wohnkontext</b>				
Verheiratet (mit Partner zusammenlebend)	55%	38%	64%	43%
Wohneigentumsquote	82%	42%	85%	41%
Migrationshintergrund (direkt oder indirekt)	15%	23%	8%	16%

Quellen: SOEP v39; Institut der deutschen Wirtschaft

## 5 Bestand an Mietwohnungen privater Kleinvermieter mit Fokus auf Köln und Düsseldorf

Für die regionale Betrachtung mit Fokus auf Köln und Düsseldorf wird auf die GWZ im Rahmen der Zensus-erhebungen 2022 und 2011 zurückgegriffen. Laut Zensus 2022 umfasst der Wohnungsbestand in Köln rund 567.000 Wohnungen, in Düsseldorf etwa 350.000. Zehn Jahre zuvor lagen die entsprechenden Werte bei 540.000 beziehungsweise 333.000 Wohnungen. Zusammengenommen entfallen damit etwa 10 Prozent des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestands – insgesamt 9,13 Millionen Wohnungen im Jahr 2022 (2011: 8,72 Millionen) – auf die beiden Städte.

Zum Vergleich: Die sieben größten Städte Deutschlands („A7-Städte“) einschließlich Köln und Düsseldorf vereinen rund 5,5 Millionen Wohnungen auf sich (2011: 5,1 Millionen) und machen damit rund 12,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland aus, der laut Zensus 2022 bei 43,1 Millionen Wohnungen liegt (2011: 40,5 Millionen).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 liegt der Anteil privater Kleinvermieter in Deutschland bei rund 37,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands von 43,1 Millionen Wohnungen. Im Zensus 2011 lag dieser Wert nahezu identisch bei 37,4 Prozent bei insgesamt 40,5 Millionen Wohnungen. Bezogen auf den Mietwohnungsmarkt, also ausschließlich die vermieteten Wohnungen, ergibt sich ein deutlich höherer Anteil: 64,4 Prozent (2011: 65,9 Prozent) der insgesamt rund 25,0 Millionen Mietwohnungen (2011: 23,1 Millionen) werden von privaten Kleinvermietern bereitgestellt.

Die Wahl der Bezugsgröße ist dabei von zentraler Bedeutung. Während der gesamte Wohnungsbestand auch selbstgenutztes Eigentum umfasst, bildet der Mietwohnungsmarkt nur jene Einheiten ab, die tatsächlich vermietet werden. Der Unterschied erklärt sich durch die Eigentumsquote, also den Anteil der selbstgenutzten Wohneinheiten. Diese liegt nach dem Zensus 2022 bei 42,0 Prozent, im Jahr 2011 betrug sie noch 43,2 Prozent (jeweils gemessen an Wohneinheiten, nicht an Haushalten oder Personen). Entsprechend stehen aktuell 58,0 Prozent (2011: 56,8 Prozent) der Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung.

In Großstädten fällt der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums geringer aus. Nach den Zensusdaten 2022 liegt er in Köln bei 23,8 Prozent, in Düsseldorf bei 21,1 Prozent und im Schnitt der A7-Städte bei lediglich 19,8 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt spielt hier mit Anteilen von 76,2 Prozent in Köln, 78,9 Prozent in Düsseldorf und 80,2 Prozent in den A7-Städten folglich eine deutlich größere Rolle.

Die Zahl der von privaten Kleinvermietern vermieteten Wohnungen lag im Jahr 2022 bei rund 16,1 Millionen. Die Anzahl ergibt sich als Differenz aus allen Wohnungen mit der Eigentumsform „Privatperson/-en“ (24,9 Millionen) sowie „Gemeinschaft von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern“ (9,3 Millionen) abzüglich der selbstgenutzten Wohnungen (18,1 Millionen). Zur letzteren Gruppe zählen sowohl Wohnungen in Gebäuden mit der Nutzungsart „von Eigentümer/-in bewohnt“ (17,8 Millionen) als auch solche, die als „privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung“ (0,3 Millionen) klassifiziert wurden.

Die Verteilung der Eigentums- und Nutzungsformen im städtischen Wohnungsbestand lässt sich auf Basis des Zensus 2022 differenziert nach Gesamt- und Mietwohnungsmarkt analysieren (vgl. Abbildung 5-1). In Düsseldorf werden rund die Hälfte aller Wohnungen (50,2 Prozent) von privaten Kleinvermietern angeboten, in

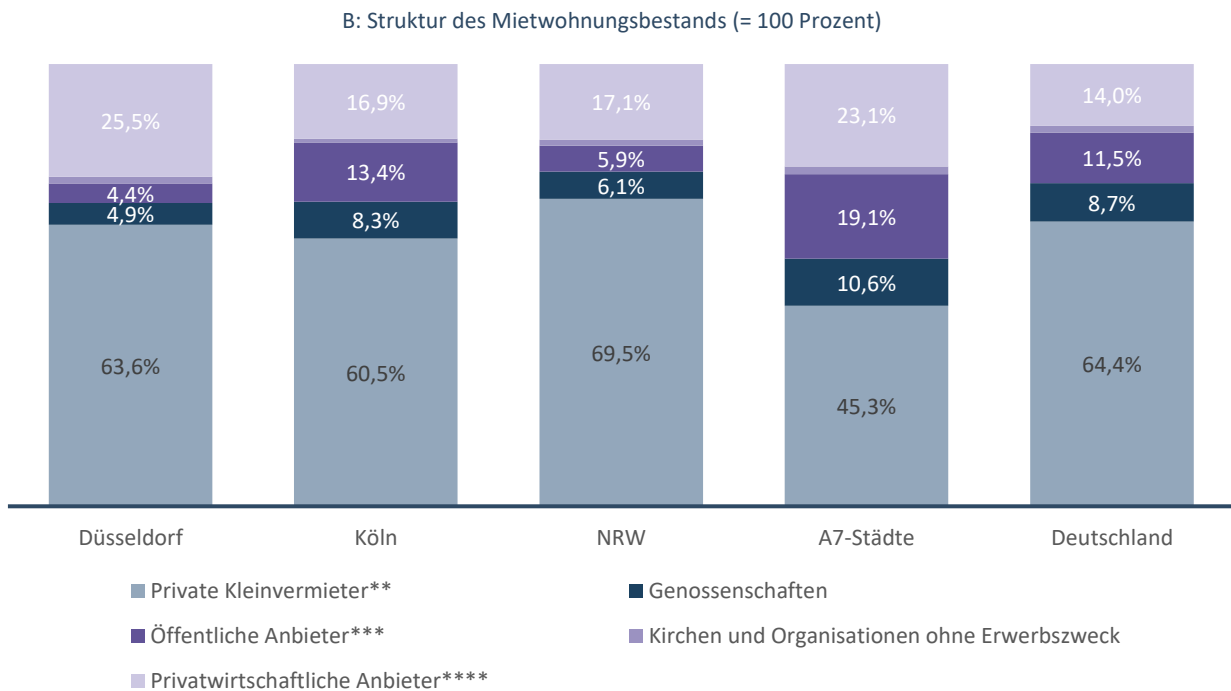
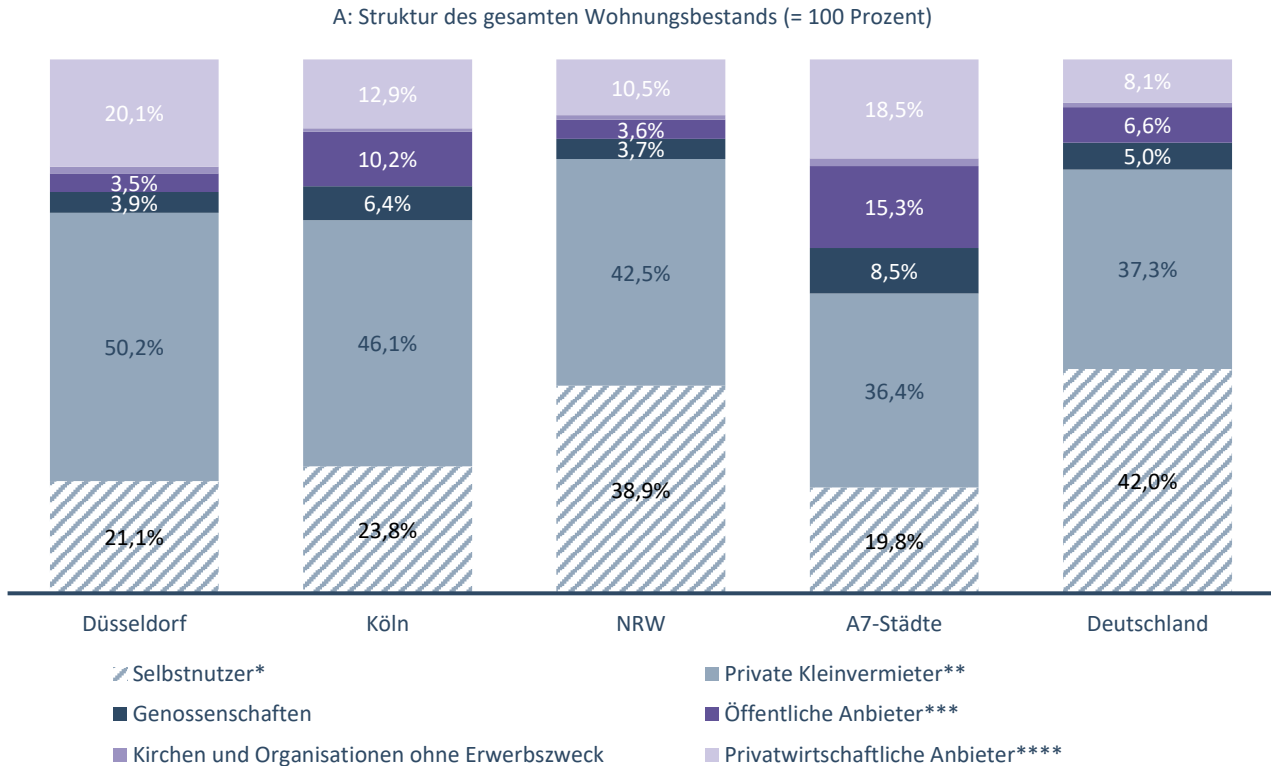
Köln liegt der entsprechende Anteil bei 46,1 Prozent. Betrachtet man ausschließlich den Mietwohnungsmarkt, so ergibt sich in Düsseldorf ein Anteil privater Kleinvermieter von 63,6 Prozent und in Köln liegt dieser mit 60,5 Prozent leicht darunter.

Im Vergleich zeigt sich: Beide Städte liegen damit unter dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (NRW), wo private Kleinvermieter 69,5 Prozent der Mietwohnungen und 42,5 Prozent des Gesamtbestands stellen. Gleichzeitig sind die Anteile in Köln und Düsseldorf deutlich höher als in der Gruppe der A7-Städte insgesamt, in denen lediglich 45,3 Prozent der Mietwohnungen beziehungsweise 36,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands auf private Kleinvermieter entfallen.

Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sind nach den privaten Kleinvermietern die zweitgrößte Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt. In Düsseldorf entfallen 25,5 Prozent der Mietwohnungen auf kommerzielle Anbieter, in Köln liegt ihr Anteil bei 16,9 Prozent. Damit liegt Düsseldorf auf einem ähnlichen Niveau wie der Durchschnitt der A7-Städte, während Köln – ebenso wie NRW insgesamt – einen geringeren Anteil aufweist. Die Unterschiede deuten auf unterschiedliche Marktstrukturen und Eigentumskonzentrationen in den beiden Städten hin.

Genossenschaften, kommunale Anbieter sowie Kirchen und andere gemeinnützige Organisationen stellen in Düsseldorf zusammen 10,9 Prozent des Mietwohnungsmarktes, in Köln hingegen 22,6 Prozent. Der vergleichsweise hohe Anteil in Köln ist vor allem auf den größeren kommunalen Wohnungsbestand zurückzuführen. In den A7-Städten liegt der Anteil dieser drei Anbietergruppen mit 31,5 Prozent nochmals deutlich höher. Dies resultiert insbesondere aus der starken Stellung öffentlicher Wohnungsunternehmen in Frankfurt, Hamburg und Berlin sowie einem hohen Anteil genossenschaftlichen Wohnens in Hamburg. Im Vergleich dazu fällt die Präsenz dieser Anbieterformen in Düsseldorf auffallend gering aus.

Abbildung 5-1: Struktur des deutschen Wohnungsbestands nach Eigentums- und Nutzungsform, 2022



Hinweis: \* Art der Nutzung: „von Eigentümer/-in bewohnt“ und „privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung“, \*\* Eigentumsform: „Privatperson/-en“ und „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen, abzüglich Selbstnutzer“, \*\*\* Eigentumsform: „Kommune oder kommunales, Wohnungsunternehmen“ sowie „Bund oder Land“, \*\*\*\* Eigentumsform: „privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen“ und „anderes privatwirtschaftliches Unternehmen“.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024; Institut der deutschen Wirtschaft

Der Zeitraum zwischen den beiden Zensuserhebungen 2011 und 2022 fällt weitgehend mit dem Immobilienmarktboom der 2010er Jahre in Deutschland zusammen und eignet sich entsprechend für einen Blick auf mögliche Strukturverschiebungen im Wohnungsmarkt.

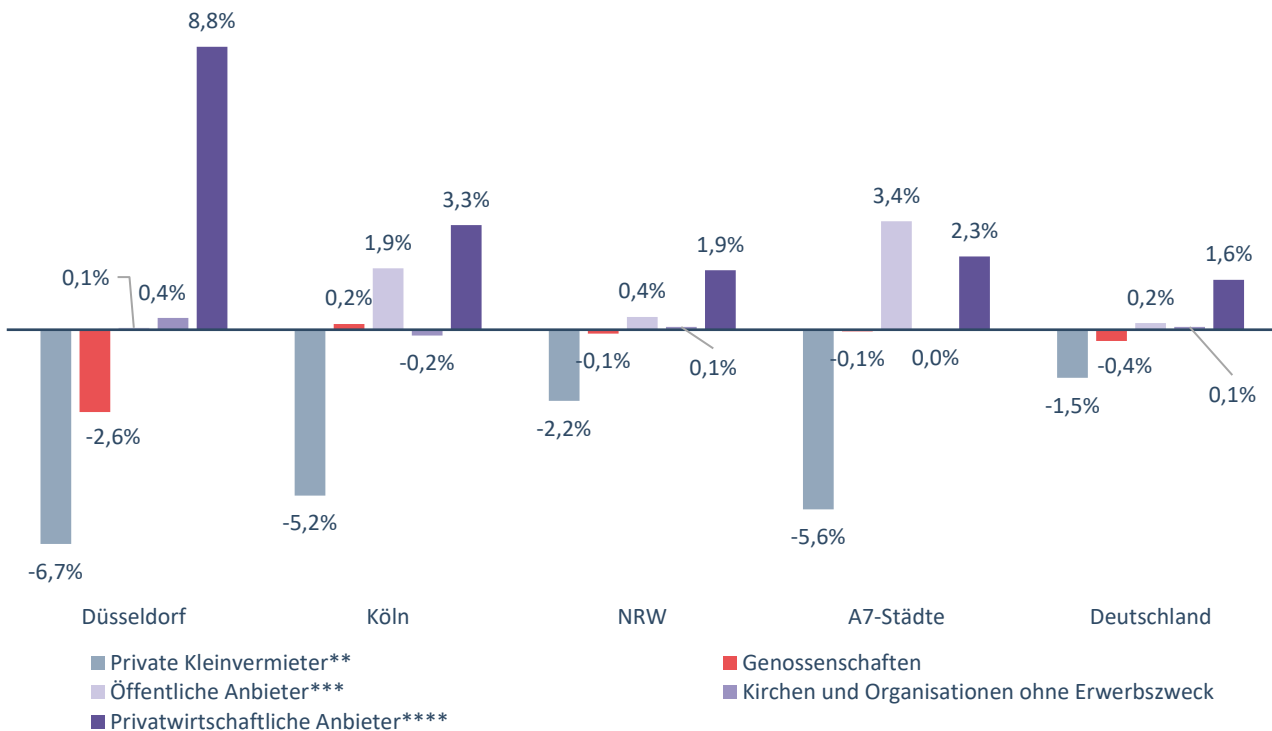
Zwischen 2011 und 2022 ist die Zahl der von privaten Kleinvermietern angebotenen Wohnungen bundesweit um rund 914.000 Einheiten gestiegen, das ist ein Zuwachs von 6,0 Prozent. Im Jahr 2011 lag der Bestand bei etwa 15,1 Millionen, 2022 waren es bereits rund 16,1 Millionen Wohnungen. Gleichzeitig wuchs der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland um 6,3 Prozent, der Mietwohnungsbestand sogar um 8,5 Prozent. In relativer Betrachtung bedeutet dies, dass der Anteil privater Kleinvermieter am Gesamtwohnungsbestand mit 37,3 Prozent (2011: 37,4 Prozent) nahezu konstant geblieben ist, während ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt leicht rückläufig war – von 65,9 Prozent im Jahr 2011 auf 64,4 Prozent im Jahr 2022. Auch der Anteil selbstgenutzter Wohnungen ist im selben Zeitraum gesunken, und zwar von 43,2 Prozent auf 42,0 Prozent. Trotz dieser relativen Verschiebungen bleibt die absolute Bedeutung privater Kleinvermieter im deutschen Wohnungsmarkt hoch.

In den beiden insgesamt stark wachsenden Städten Köln und Düsseldorf fällt dieser Rückgang noch deutlicher aus: In Köln sinkt der Selbstnutzeranteil um 2,3 Prozentpunkte (von 26,1 Prozent auf 23,8 Prozent), in Düsseldorf um 1,8 Prozentpunkte (von 22,8 Prozent auf 21,1 Prozent). Auch in NRW insgesamt ist ein Rückgang um 1,7 Prozentpunkte zu verzeichnen. In den A7-Großstädten bleibt die Veränderung hingegen mit minus 0,7 Prozentpunkten vergleichsweise moderat, was vor allem auf Berlin zurückzuführen ist, wo der Selbstnutzeranteil leicht gestiegen ist (+0,7 Prozentpunkte). In den übrigen A7-Städten, darunter auch Köln und Düsseldorf, ist hingegen ein Rückgang zu beobachten. Bemerkenswert ist, dass in Köln und Düsseldorf nicht nur der relative, sondern auch der absolute Bestand an Selbstnutzerwohnungen abgenommen hat – in Köln um rund 6.000, in Düsseldorf um etwa 2.300 Wohnungen.

Die Analyse der Veränderungen in den Marktanteilen konzentriert sich auf den Mietwohnungsmarkt, da sich dort die Anbieterstruktur besonders dynamisch entwickelt hat (vgl. Abbildung 5-2). Zwischen 2011 und 2022 ist der Anteil der von privaten Kleinvermietern angebotenen Wohnungen im bundesweiten Mietwohnungsbestand um 1,5 Prozentpunkte gesunken (von 65,9 Prozent auf 64,4 Prozent), obwohl die Zahl der von ihnen vermieteten Wohnungen im selben Zeitraum um rund 914.000 Einheiten (+6,0 Prozent) gestiegen ist.

Deutlich ausgeprägter fällt der Rückgang in den Großstädten aus: In Düsseldorf beträgt der Rückgang 6,7 Prozentpunkte, in Köln 5,2 Prozentpunkte und in den A7-Städten insgesamt 5,6 Prozentpunkte. Diese Verschiebung wurde vor allem durch einen wachsenden Marktanteil privatwirtschaftlicher Anbieter kompensiert. In Köln sowie in weiteren A7-Städten, insbesondere in Berlin und Hamburg, ist zudem ein gestiegener Anteil öffentlicher Wohnungsanbieter zu beobachten.

Auffällig ist die Entwicklung in Düsseldorf: Anders als in den anderen Vergleichsräumen ist hier auch der Anteil genossenschaftlicher Anbieter um 2,6 Prozentpunkte gesunken und damit ein weiterer Teil des Marktanteils von privaten Kleinvermietern auf andere Anbieter übergegangen.

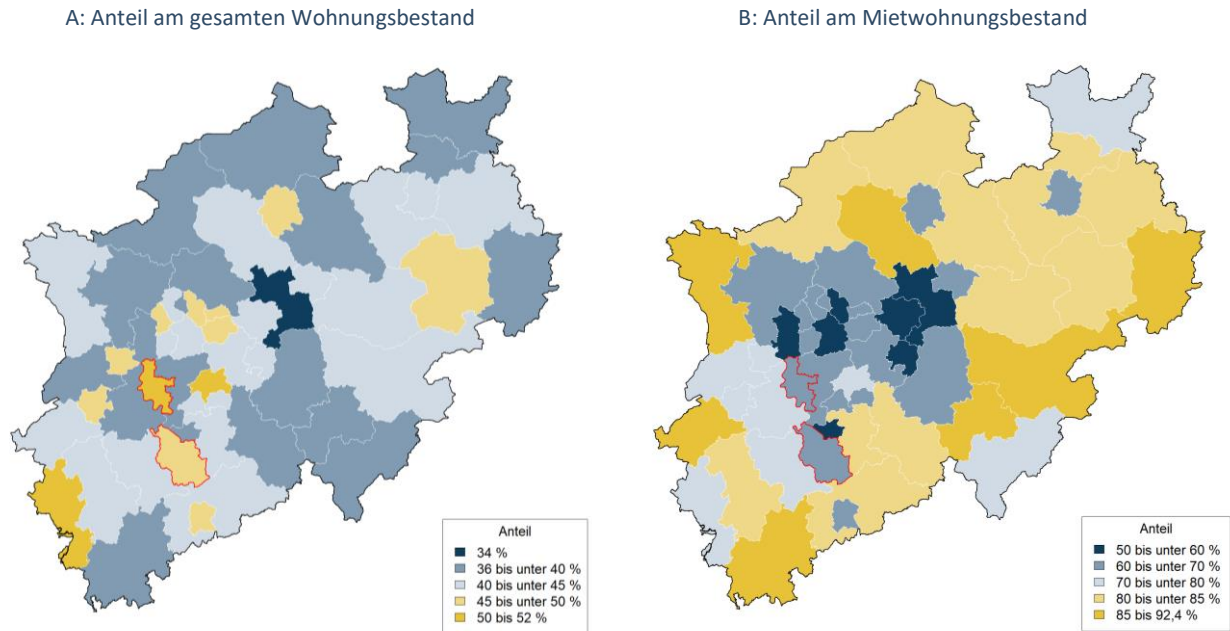
**Abbildung 5-2: Veränderung der Anbieteranteile am Mietwohnungsmarkt in Prozentpunkten im Zeitraum von 2011 bis 2022**


Hinweis: \* Art der Nutzung: „von Eigentümer/-in bewohnt“ und „privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung“, \*\* Eigentumsform: „Privatperson/-en“ und „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen, abzüglich Selbstnutzer“, \*\*\* Eigentumsform: „Kommune oder kommunales, Wohnungsunternehmen“ sowie „Bund oder Land“, \*\*\*\* Eigentumsform: „privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen“ und „anderes privatwirtschaftliches Unternehmen“.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2013; Institut der deutschen Wirtschaft

Anschließend werden regionale Unterschiede beim Anteil privater Kleinvermieter innerhalb NRW betrachtet (siehe Abbildung 5-3). Die Auswertung für das Jahr 2022 verdeutlicht, wie entscheidend die Wahl der Bezugsgröße – also der Gesamtwohnungsmarkt oder der Mietwohnungsmarkt – für die Interpretation ist. Während der Anteil privater Kleinvermieter am Gesamtwohnungsmarkt in hohem Maße von der Eigentumsstruktur beeinflusst wird, zeigt sich im Mietwohnungsmarkt ein anderes Bild.

Die Analyse ergibt eine starke positive Korrelation zwischen dem Anteil privater Kleinvermieter am Mietwohnungsmarkt und der regionalen Selbstnutzerquote (Korrelationskoeffizient: 0,856). Umgekehrt ergibt sich für den Anteil am Gesamtmarkt eine deutliche negative Korrelation (-0,576). In ländlich geprägten Kreisen mit hohen Wohneigentumsquoten stellen private Kleinvermieter im vergleichsweise kleinen Mietsegment oftmals die mit Abstand bedeutendste Anbietergruppe dar – häufig mit Anteilen von über 80 Prozent. In urbanen Zentren mit niedrigeren Wohneigentumsquoten und einem entsprechend größeren Mietwohnungsmarkt sind hingegen auch andere Anbietergruppen wie kommunale, genossenschaftliche oder privatwirtschaftliche Akteure stärker vertreten. Gleichzeitig wiegt der Beitrag privater Kleinvermieter in diesen Städten absolut gesehen schwer. So liegt ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt in Aachen, Wuppertal und Düsseldorf jeweils über 50 Prozent.

**Abbildung 5-3: Regionale Unterschiede in den Quoten der privaten Kleinvermieter am Wohnungsbestand in NRW**


Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024; Institut der deutschen Wirtschaft

Da es bislang keine amtliche Statistik gibt, aus der die Anzahl privater Kleinvermieterhaushalte auf kommunaler Ebene ermittelt werden kann, erfolgt die Schätzung der Zahl der privaten Vermieterhaushalte in Köln und Düsseldorf auf Basis eines indirekten Verfahrens. Ausgangspunkt ist die jeweils veröffentlichte Haushaltszahl der beiden Städte für die Jahre 2012 bis 2022. Für die Jahre 2015 bis 2022 wurden diese Daten den offiziellen städtischen Statistiken entnommen. Für die Jahre 2011 bis 2014 wurde für Düsseldorf auf Haushaltszahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) zurückgegriffen, für Köln lediglich in den Jahren 2011 und 2012.

Diese Gesamtzahl der Haushalte wurde jeweils mit einem jährlich ermittelten Anteil privater Vermieterhaushalte multipliziert. Die entsprechende Quote wurde auf Basis des SOEP v39 berechnet, und zwar für Großstädte in NRW mit mehr als 500.000 Einwohnern.

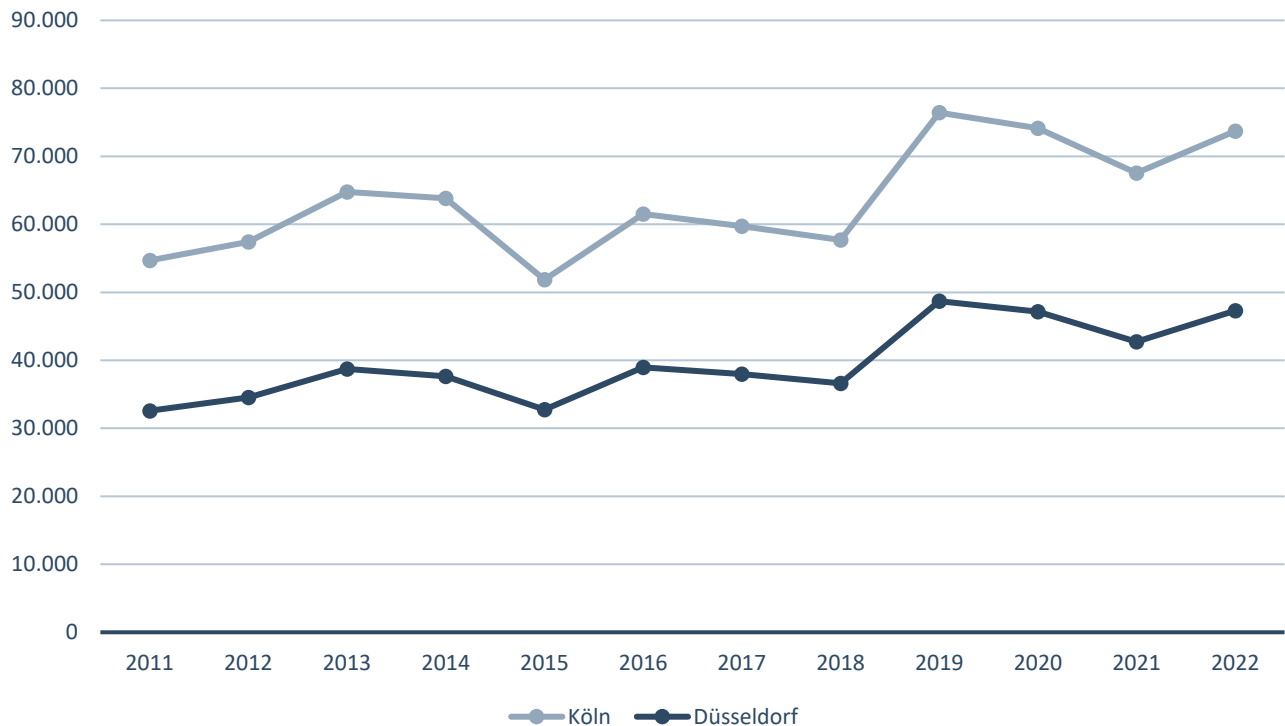
Da das SOEP als Panelerhebung mit begrenzter Fallzahl arbeitet, kommt es insbesondere bei regionalen Auswertungen zu gewissen Schwankungen. Diese resultieren aus der Stichprobenstruktur und sollten nicht als unmittelbare Veränderungen im tatsächlichen Bestand privater Vermieter interpretiert werden. Gleichwohl erlaubt das Verfahren eine methodisch konsistente Näherung, gerade angesichts der Tatsache, dass auf kommunaler Ebene bislang keine systematische Erfassung privater Vermietung erfolgt. Die Ergebnisse liefern somit eine realistische, datenfundierte Schätzung der Größenordnung und zeitlichen Entwicklung privater Kleinvermieterhaushalte in beiden Städten.

Die Zeitreihe zeigt für den Zeitraum von 2011 bis 2022 insgesamt eine deutliche Zunahme privater Kleinvermieterhaushalte. In Köln stieg ihre Zahl von rund 54.700 im Jahr 2011 auf knapp 73.700 im Jahr 2022. In Düsseldorf erhöhte sie sich im selben Zeitraum von etwa 32.600 auf rund 47.300 Haushalte. Die Entwicklung ist nicht gleichmäßig, denn in beiden Städten lassen sich zwischenzeitliche Rückgänge erkennen, etwa

zwischen 2014 und 2015 oder 2020 und 2021. Dennoch zeigt der längerfristige Verlauf einen klaren Aufwärtstrend. Er reflektiert sowohl das demografische Wachstum als auch die zunehmende Rolle privater Haushalte als Vermieter. Die beobachtbaren Schwankungen erscheinen vor diesem Hintergrund methodisch plausibel und beeinträchtigen die grundsätzliche Aussagekraft der Schätzungen nicht.

#### Abbildung 5-4: Entwicklung der privaten Vermieter in Köln und Düsseldorf

Geschätzte Anzahl der Privatvermieterhaushalte



Quellen: SOEP v39; Stadt Köln; Stadt Düsseldorf; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024; Institut der deutschen Wirtschaft

Bemerkenswert ist, dass sich die Zahl der privaten Vermieterhaushalte in Köln und Düsseldorf zwischen 2011 und 2022 deutlich erhöht hat, während die Zahl der von ihnen vermieteten Wohnungen im selben Zeitraum moderat gesunken ist. Dieses Auseinanderfallen zweier zentraler Größen lässt sich nicht direkt mit Veränderungen im Wohnungsbestand erklären, sondern deutet auf strukturelle Verschiebungen innerhalb der privaten Vermietung hin. Mehrere Erklärungsansätze erscheinen plausibel.

Zum einen könnte es sich um eine zunehmende Kleinteiligkeit der Vermietung handeln. Immer mehr Haushalte vermieten möglicherweise nur eine einzelne Wohnung: etwa infolge von Erbschaften, durch den Wechsel von Selbstnutzung zu Vermietung oder im Rahmen gezielter Einzelinvestitionen zur Altersvorsorge. In diesem Fall würde die Zahl der Vermieterhaushalte steigen, ohne dass sich die Zahl der vermieteten Einheiten im gleichen Maße erhöht.

Zudem ist denkbar, dass Investitionen vermehrt außerhalb der eigenen Stadtgrenzen erfolgen. Angesichts steigender Kaufpreise und oft begrenzter Mietrenditen im städtischen Kern könnten sich private Eigentümer vermehrt dem Umland zugewandt haben. Diese Objekte würden in den städtischen Wohnungsstatistiken nicht erfasst, während die betreffenden Haushalte im SOEP dennoch als Vermieter erscheinen.

Ein weiterer möglicher Erklärungsfaktor liegt in der Marktstruktur des Neubausegments. Insbesondere in hochpreisigen Großstadtlagen wird der Mietwohnungsbau zunehmend von institutionellen Akteuren geprägt – darunter Projektentwickler, Wohnungsunternehmen oder Kapitalgesellschaften. Private Eigentümer würden dadurch im Neubau an Bedeutung verlieren, was sich in einer sinkenden Zahl von Mietwohnungen in privater Hand niederschlagen könnte, obwohl die Zahl der Vermieter insgesamt zunimmt.

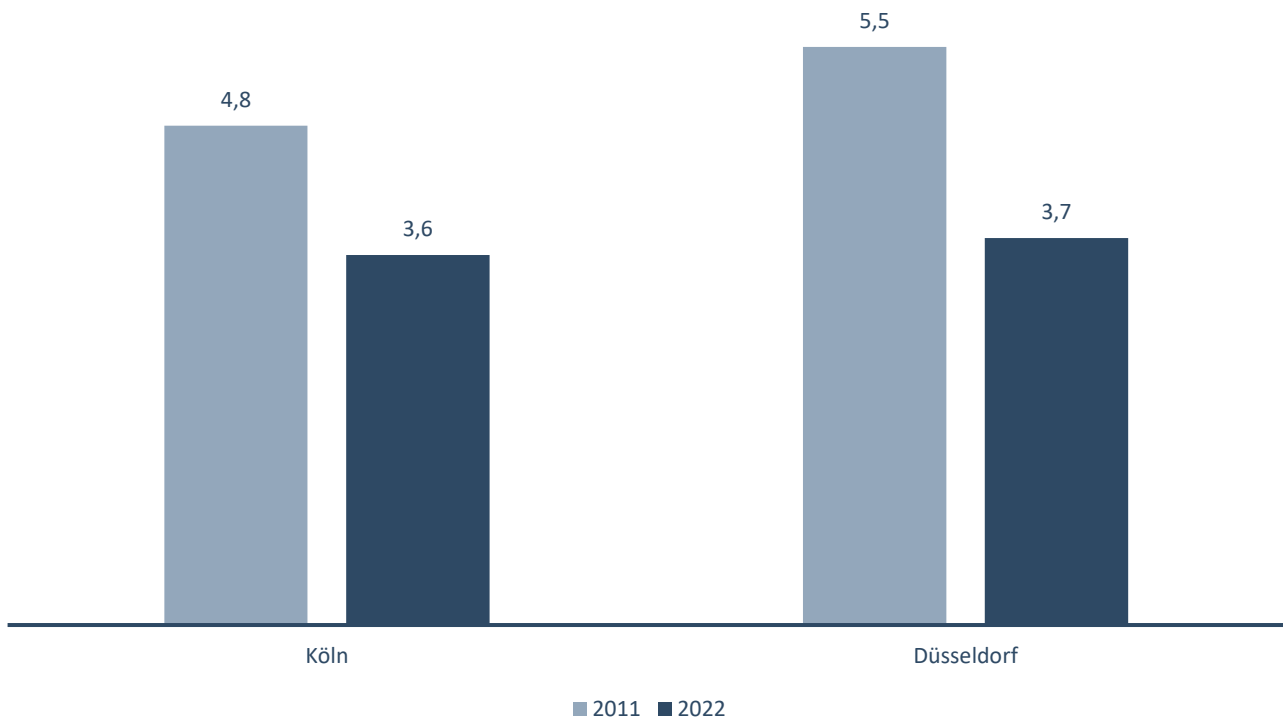
Ergänzend könnte auch ein Teil der Bestandswohnungen in den vergangenen Jahren an privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder an Selbstnutzer verkauft worden sein. Gerade im Kontext steigender Immobilienpreise dürfte für einige private Vermieter der Anreiz gestiegen sein, ihre Objekte zu veräußern. Dadurch würde sich die Anzahl vermieteter Wohnungen reduzieren, während die Zahl der als Vermieter im SOEP erfassten Haushalte – aufgrund anderer vermieteter Objekte – dennoch hoch bleibt.

Schließlich könnten auch die regulatorischen Rahmenbedingungen eine Rolle spielen. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, Milieuschutzsatzungen oder verschärfte energetische Anforderungen könnten die Bereitschaft privater Haushalte, in Städten wie Köln oder Düsseldorf zu investieren, gedämpft haben. Stattdessen könnten sich viele auf Bestände außerhalb des regulierten Raums konzentriert oder ganz auf neue Investitionen verzichtet haben.

Insgesamt spricht vieles dafür, dass sich die Struktur privater Vermietung verändert hat: Die Gruppe ist zahlenmäßig gewachsen, investiert aber möglicherweise kleinteiliger, geographisch diversifizierter und unter veränderten Marktbedingungen. Die rückläufige Zahl vermieteter Wohnungen durch private Kleinvermieter im Stadtgebiet könnte somit Ausdruck einer schleichenden Verschiebung innerhalb des privaten Angebotssegments sein.

Visualisieren lässt sich diese Verschiebung mit Abbildung 5-5. Diese zeigt die theoretisch-kalkulatorischen durchschnittlichen Mietwohnungen Kölner und Düsseldorfer privater Kleinvermieter im jeweiligen Stadtgebiet. Die Werte sind insofern theoretischer Natur, als dass die privaten Kölner oder Düsseldorfer Kleinvermieter nicht zwingend (exklusiv) im eigenen Stadtgebiet investiert sein müssen. Wird jedoch unterstellt, dass die gestiegene Zahl der privaten Kleinvermieter in den Städten das gesunkene durch private Kleinvermieter bereitgestellte Mietwohnungsangebot zur Verfügung stellt, so ergibt sich ein deutlicher Rückgang in der durchschnittlichen Anzahl vermieteter Wohnungen: in Köln von 4,8 Wohnungen im Jahr 2011 auf 3,6 Wohnungen im Jahr 2022, in Düsseldorf von 5,5 Wohnungen im Jahr 2011 auf 3,7 Wohnungen im Jahr 2022.

Abbildung 5-5: Theoretisch-kalkulatorische Anzahl an Mietwohnungen je Privatvermieterhaushalt



Quellen: SOEP v39; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024; Institut der deutschen Wirtschaft

## 6 Herausforderungen für private Vermieter

Die Zahl der privaten Vermieter in Deutschland ist deutlich gewachsen, aber die Zahl der vermieteten Wohnungen ist weniger stark gestiegen. Eine Ursache hierfür könnte die Demografie sein, denn es werden mehr und mehr Immobilien vererbt, was automatisch auch die Zahl der Vermieter erhöht. Andererseits zeigt der Befund, dass Vermieter anscheinend nur wenig Interesse haben, ihre Investitionen zu erweitern. Dies ist auch im Zusammenhang mit zwei großen Herausforderungen für Vermieter zu sehen: dem Klimaschutz und der Regulierung.

Der Gebäudesektor ist elementar für die Erreichung der Klimaschutzziele (vgl. Henger/Voigtländer, 2024a). Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral werden, dies bedeutet, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine fossilen Energieträger mehr genutzt werden sollen. Aktuell werden aber noch fast 75 Prozent der Wohnungen mit Gas und Öl beheizt, wie die Daten des Zensus zeigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein reiner Heizungs-tausch nicht ausreicht, sondern oftmals für den effizienten Einsatz von erneuerbaren Energien auch umfangreiche Sanierungen durchgeführt werden müssen. Gemeinhin wird davon ausgegangen, dass die Wohngebäude mindestens den Energieeffizienzstandard D erreichen müssen, um Klimaneutralität erreichen zu können. Demnach müssten noch mindestens 40 Prozent der Wohnungen in Deutschland energetisch saniert werden, also ungefähr 2 Prozent pro Jahr bis 2025. Aktuell liegt die Sanierungsrate aber nur bei etwa der Hälfte. Das IW hat berechnet (vgl. Grömling et al., 2024), dass pro Jahr mehr als 70 Milliarden Euro für energetische Sanierungen investiert werden müssen, um die gesetzten Ziele zu erreichen; rechnerisch würde damit auf private Vermieter, gemessen an ihrem Anteil am Wohnungsbestand, ein Investitionswert von mehr als 25 Milliarden Euro pro Jahr zukommen.

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands ist insgesamt eine große Herausforderung für die Gesellschaft, doch für private Vermieter ist die Herausforderung besonders groß. Schließlich ist die Sanierung einzelner Wohnungen oder kleiner Mehrfamilienhäuser häufig teurer als großvolumige Sanierungen, zudem ist die Gewinnung von passenden Handwerkern sehr aufwendig. Dazu kommt, dass bei mehreren Eigentümern (Wohneigentümergeinschaften) oder Erbgemeinschaften die Koordination und Abstimmung von Maßnahmen besonders aufwendig ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass sich die Sanierungen oftmals nicht mehr rechnen. Schließlich können seit der Reform der Modernisierungsumlage nur noch 8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Zudem wurden starre Grenzen von maximal 2 Euro pro Quadratmeter bei Nettokaltmieten von unter 7 Euro pro Quadratmeter und von 3 Euro pro Quadratmeter bei höheren Nettokaltmieten eingeführt. Seit der Reform sind die Baukosten jedoch um mehr als 50 Prozent gestiegen, wodurch sich ein immer größerer Teil der Investition nicht mehr über entsprechende Mieteinnahmen refinanziert. Werden die Maßnahmen aber nicht durchgeführt, drohen zumindest langfristig Vermietungsverbote; diese Ängste wurden durch die ursprünglichen Pläne der EU geschürt (EU-Kommission, 2023). Oder es kommt zu immer höheren Belastungen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die von Vermietern übernommen werden müssen.

Hinzu kommt, dass die Planbarkeit von Förderungen deutlich abgenommen hat, denn viele Investoren mussten in den letzten vier Jahren erfahren, dass Förderungen auch kurzfristig nicht mehr verfügbar waren.

Die zweite, damit durchaus verbundene Herausforderung ist die Mietpreisregulierung. Verschiedene Untersuchungen, wie beispielsweise Sagner und Voigtländer (2024a) oder BBSR (2015) zeigen, dass private Vermieter eher selten Bestandsmieten anheben. Gerade da es oftmals einen engen räumlichen Kontakt zum

Mieter gibt, werden Anpassungen der Mieten nur sehr selten vorgenommen, um das Verhältnis nicht zu belasten. In der Vergangenheit konnten Vermieter bei Neuverträgen ihre Miete wieder an das Marktniveau anpassen, wodurch sich die Rendite wieder erhöhte. Diese Strategie ist aber aus zwei Gründen erschwert. Erstens ziehen Mieter aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation seltener aus, sondern bleiben in ihren Wohnungen, auch wenn Größe und Lage nicht mehr zu ihren Bedürfnissen passen. Vermieter haben daher seltener die Gelegenheit, die Mieten wieder an die Marktbedingungen anzupassen. Zweitens ist beim Mieterwechsel die Neuvertragsmiete durch die Mietpreisbremse beschränkt, die seit 2014 in vielen angespannten Märkten gilt (vgl. Sagner und Voigtländer, 2024b). Die Mietpreisbremse erlaubt eine zehnpromtente Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete, doch da für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Betrachtungszeitraum erweitert wurde, liegt diese mittlerweile vielerorts deutlich unter der Marktmiete, die sich im freien Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage ergeben würde. Regulatorisch wird damit der Anreiz gesetzt, eher in laufenden Mietverträgen zu erhöhen, was jedoch für private Vermieter mit zusätzlichen Konflikten verbunden ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die engeren Kappungsgrenzen, aber eben auch durch den längeren Betrachtungszeitraum im Mietspiegel auch die Erhöhungen in laufenden Verträgen eingeschränkt wurden.

Dem mag man entgegenhalten, dass die Mietdynamik insgesamt ja höher ist als in früheren Zeiten, die Einnahmen der Vermieter somit auch steigen. Allerdings bilden die höheren Mieten eben auch die höheren Kosten für den Neubau und für Sanierungen ab. Außerdem sind auch die Zinskosten wieder deutlich höher, was für viele Vermieter aufgrund laufender Darlehen bedeutsam ist.

Insgesamt sind die zunehmenden Mietpreisregulierungen auch im Kontext des Zinsumfelds zu sehen. Die äußerst niedrigen Zinsen in den 2010er Jahren haben die Mietpreisregulierungen entschärft, denn fallende Zinsen haben die Attraktivität von Sachanlagen wie Immobilien gesteigert. Vermieter konnten somit mit Wertsteigerungen rechnen. In der Phase wieder höherer und nun stagnierender Zinsen erzielen Vermieter eine Rendite eher aus der Entwicklung der Mieten. Die Steigerung der Mieten ist oftmals die Grundvoraussetzung, um das Investment überhaupt in die Gewinnzone zu überführen. Insofern ist die Attraktivität des Mietwohnungsmarktes heute deutlich geringer als etwa vor fünf Jahren, als die Zinsen rund 300 Basispunkte niedriger waren.

Die Mietpreisregulierung hat dabei auch Rückwirkungen auf die Sanierung. Schließlich erfahren die Vermieter eine hohe Nachfrage nach ihren Objekten, doch angesichts der Regulierung gibt es nur wenig Anreize in die Sanierung zu investieren. Wird nun zusätzlicher Druck ausgeübt, etwa in Form von Auflagen oder immer höheren CO<sub>2</sub>-Preisen, könnten viele Vermieter sich dazu entscheiden, den Markt zu verlassen: Entweder durch den Verkauf an größere Marktteilnehmer, die sich in einem komplexen regulatorischen Umfeld besser zu Recht finden oder aber an Selbstnutzer. Eine solche Entwicklung fand ebenfalls in den südeuropäischen Ländern statt, führte allerdings auch dazu, dass zahlreiche Haushalte, die die Risiken einer Immobilienfinanzierung nicht tragen konnten, angesichts fehlender Alternativen trotzdem Wohneigentum kaufen mussten.

Vor diesem Hintergrund müssen die Ankündigungen im Koalitionsvertrag kritisch gesehen werden. Insbesondere die Ankündigung, Verstöße gegen die Mietpreisbremse unter das Wirtschaftsstrafrecht zu stellen, hat das Potenzial, viele private Vermieter zu verunsichern. Auch die Ankündigung, die Mietpreisbremse auf Immobilien bis zum Baujahr 2018 auszuweiten, hat zahlreiche Vermieter verunsichert, denn so wurde das Versprechen, Neubauten grundsätzlich auszunehmen, gebrochen. Auch wenn die Ankündigung nicht umgesetzt wurde, bleibt das Gefühl eines zusätzlichen politischen Risikos bestehen.

Nach der Finanzkrise haben sich viele Länder bemüht, den Mietwohnungsmarkt attraktiver zu machen und mehr, insbesondere auch kleinere Investoren zu gewinnen. Die Schwierigkeit besteht dabei darin, eine Balance zwischen den Interessen der Mieter nach Schutz und denen der Vermieter nach einer angemessenen Rendite zu gewährleisten. Deutschlands Stärke bestand lange darin, diese Balance zu wahren, doch die Regulierungen der letzten Jahre, auch vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfelds, stellen den Markt auf eine Belastungsprobe.

## 7 Schlussfolgerungen

Private Vermieter in Deutschland sind eine gesellschaftlich sehr relevante Gruppe: 5,5 Millionen Haushalte, und damit 12 Prozent aller Haushalte, erzielen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Gerade im letzten Jahrzehnt ist diese Gruppe deutlich gewachsen. Wie sich außerdem zeigt, ist diese Gruppe äußerst heterogen. Auch wenn private Vermieter durchschnittlich einkommensstärker sind, finden sich auch im ärmsten Einkommensquintil Vermieter. Im Mietwohnungsmarkt liegt der Anteil der privaten Vermieter bei 64,4 Prozent, über 16 Millionen Wohnungen werden somit von dieser Gruppe angeboten und bewirtschaftet.

Private Vermieter sind dabei nicht nur zahlenmäßig sehr bedeutsam für den Wohnungsmarkt, sondern sie bieten auch sehr verschiedene Wohnungen und Häuser an, was die Attraktivität des Mietwohnungsmarktes deutlich erhöht. Zudem zeigen verschiedene Untersuchungen und Befragungen, dass private Vermieter seltener Mieten in laufenden Verträgen anpassen.

In Großstädten wie Köln und Düsseldorf bewirtschaften private Vermieter sogar fast 50 Prozent des Wohnungsbestands. In Köln sind es 74.000 private Vermieter, in Düsseldorf 47.000.

Private Vermieter sind damit ein integraler Bestandteil des deutschen Wohnungsmarktes. Entsprechend sollten die Besonderheiten und vor allem die Heterogenität dieser Gruppe bei allen politischen Entscheidungen mitbedacht werden. Gerade beim Klimaschutz und bei Mietpreisregulierungen entstehen für diese Gruppe aber große Herausforderungen und nicht intendierte Nebenwirkungen. Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Studie ist es daher, zu einer Versachlichung und Fundierung der gesellschaftlichen Diskussion um den Wohnungsmarkt beizutragen.

## 8 Abstract

Private landlords represent a cornerstone of the German rental housing market. Drawing on new data from the 2022 Census, the 2011 Census, and the German Socio-Economic Panel (SOEP), this study shows that approximately 16.1 million rental units in Germany—equivalent to 64.4% of the rental housing stock—are provided by private landlords. While their share of the total housing stock (37.3%) has remained stable over time, a relative decline in major cities like Cologne and Düsseldorf suggests growing institutionalisation and investment shifts toward suburban areas.

The study highlights the increasing heterogeneity of private landlords. Although landlord households tend to have higher incomes and homeownership rates than the general population, about 45% earn less than €5,000 per year in net rental income, and 9% even report negative income from letting. This indicates that private renting is often a part-time or supplementary economic activity, typically tied to long-term wealth accumulation or retirement planning rather than professionalised property management.

Private landlords are not a homogeneous elite but rather a diverse group rooted in the middle class, with increasing representation from households with a migration background. They are particularly relevant in small towns and rural areas but also maintain a substantial presence in urban centres—comprising 60.5% of the rental stock in Cologne and 63.6% in Düsseldorf.

However, the study also identifies critical challenges that could affect this group's future role. Regulatory tightening, rising interest rates, and ambitious climate policies—especially mandatory energy retrofits—pose significant financial and administrative burdens. Many private landlords have limited investment capacity and face structural disadvantages compared to institutional actors. At the same time, stricter rent controls (e.g., rent brakes) reduce incentives for long-term investment and may ultimately shrink the supply of privately owned rental housing.

The findings call for a more nuanced housing policy that acknowledges the structural importance and diversity of private landlords. Incentives for energy-efficient modernisation, stable regulatory frameworks, and targeted support schemes are needed to maintain this segment's contribution to a socially balanced and resilient rental housing market.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Weitere sozio-demografische Merkmale privater Vermieter ..... 18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Kernergebnisse der Studie zu privaten Vermietern .....	4
Abbildung 4-1: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter in Deutschland .....	9
Abbildung 4-2: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter nach Gemeindegröße.....	11
Abbildung 4-3: Anzahl und Anteil privater Kleinvermieter in den Bundesländern .....	12
Abbildung 4-4: Entwicklung der Einkünfte privater Kleinvermieter .....	13
Abbildung 4-5: Verteilung der Einkünfte privater Kleinvermieter .....	14
Abbildung 4-6: Gesamtes Haushaltsnettoeinkommen von privaten Vermietern im Vergleich.....	16
Abbildung 4-7: Einkommensposition der privaten Vermieter .....	17
Abbildung 5-1: Struktur des deutschen Wohnungsbestands nach Eigentums- und Nutzungsform, 2022 ....	21
Abbildung 5-2: Veränderung der Anbieteranteile am Mietwohnungsmarkt in Prozentpunkten im Zeitraum von 2011 bis 2022 .....	23
Abbildung 5-3: Regionale Unterschiede in den Quoten der privaten Kleinvermieter am Wohnungsbestand in NRW .....	24
Abbildung 5-4: Entwicklung der privaten Vermieter in Köln und Düsseldorf .....	25
Abbildung 5-5: Theoretisch-kalkulatorische Anzahl an Mietwohnungen je Privatvermieterhaushalt .....	27

## Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Bonn

Bölting, Torsten / Niemann-Delius, Valerie, 2019, Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien privater Wohnungsbestandhalter\_innen: Zwischen Irrationalität und Professionalisierung, FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung, Nr. 19, Düsseldorf

EU-Kommission, 2023, RICHTLINIE (EU) 2023/1791 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791> [5.6.2025]

Galvin, Ray / März, Steven, 2025, A finance scheme to help Germany's small private landlords sharply increase their buildings' energy performance: Tapping into the banking system, in: Energy Research & Social Science, Jg. 120, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2025.103929>

Grömling, Michael et al., 2024, Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, Gutachten im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e. V., Köln

Haus & Grund Deutschland, 2021, Vermieterbefragung Deutschland 2021, Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage unter privaten Kleinvermietern, Berlin

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit – wie sozial ist die Transformation im Wohnungsmarkt?, in: Knut Bergmann / Matthias Diermeier (Hrsg.), Transformationspolitik. Anspruch und Wirklichkeit der Ampel-Koalition, Bielefeld, S. 179–191

Kadelke, Philipp, 2023a, Private Vermieter\*innen in Deutschland – Kleine Gruppe mit großer Wirkung? In: Paula-Irene Villa (Hrsg.): Polarisierte Welten. Verhandlungen des 41. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie 2022, Bielefeld, S. 1–12

Kadelke, Philipp, 2023b, Private Kleinvermieter\*innen in Deutschland: Ein Sozialprofil der größten Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt, in: easy\_social\_sciences, Mixed 2, S. 1–11

März, Steven, 2018, Beyond economics – understanding the decision-making of German small private landlords in terms of energy efficiency investment, in: Energy Efficiency, Nr.11, S. xx–xx

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

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur, Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich, IW-Report Nr. 11, 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, 2024a, Deutschland. Immobilien Vermieterreport 2024, Gutachten in Kooperation mit der DI Deutschland.Immobiliengruppe AG, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024b, Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, Studie im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, Wege zu mehr Wohneigentum in NRW. Sozialen Aufstieg und private Altersvorsorge stärken, Gutachten im Auftrag der LEG Immobilien SE, Köln

SOEP v39, SOEP – Sozio-oekonomisches Panel, 2023, Version 39, Daten für die Jahre 1984–2022, herausgegeben vom DIW Berlin, Berlin

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2013, Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zum 9. Mai 2011, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Zensus 2022 – Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, Wiesbaden

Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low? in: Housing Studies, Jg. 24, Heft 3, S. 355–372

Voigtländer, Michael / Seipelt, Björn, 2017, Perspektiven für private Kleinvermieter. Wer sie sind, was sie leisten und wie die Politik helfen kann; Gutachten im Auftrag des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 und Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung; Institut der deutschen Wirtschaft, Köln