Deutscher Bundestag **Drucksache 21/8091**

21. Wahlperiode 22.09.2026

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Otto Strauß, Bastian Treuheit, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt, Kay Gottschalk, Hauke Finger, Jörn König, Reinhard Mixl, Diana Zimmer, Christian Reck, Matthias Rentzsch und der Fraktion der AfD

Steigende Belastung privater Kleinvermieter und ihre Bedeutung für den deutschen Mietwohnungsmarkt

Der deutsche Mietwohnungsmarkt wird überwiegend von privaten Kleinvermietern getragen. Eine gesetzlich einheitliche Definition des Kleinvermieters besteht nicht. Statistisch zählt als privater Vermieter jede Wohnung im Eigentum einer oder mehrerer Privatpersonen, im Unterschied zu Wohnungsunternehmen und Genossenschaften; eine feste Grenze der Wohnungszahl gibt es nicht. In der Regel handelt es sich um die vermietete Eigentumswohnung, das geerbte Elternhaus oder die Einliegerwohnung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus. Diese Vermieter halten ihr Eigentum vielfach zur Altersvorsorge oder zum Vermögenserhalt.

Ihre Gewichtung ist erheblich. Rund 5,5 Millionen private Vermieter stellen mit etwa 16,1 Millionen Wohnungen 64,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands in Deutschland (Institut der deutschen Wirtschaft, Private Vermieter in Deutschland, 2025, S. 4 und 9, www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-pekka-sagner-michael-voigtlaender-private-vermieter-in-deutschland.html, abgerufen am 12. August 2026). Der Markt ist kleinteilig strukturiert: 58 Prozent der privaten Vermieter besitzen nur eine einzige vermietete Wohnung, weitere 19 Prozent besitzen zwei; rund drei Viertel vermieten höchstens zwei Wohnungen (Institut der deutschen Wirtschaft/Deutschland.Immobilien AG, Vermieterreport 2026, www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-pekka-sagner-deutschlandimmobilien-vermieterreport-2026.html, abgerufen am 12. August 2026).

Die Ertragslage dieser Vermieter ist häufig schmal. Über 60 Prozent erzielen aus der Vermietung einen Gewinn (vor Steuern) von weniger als 7 500 Euro im Jahr, rund 9 Prozent schreiben Verluste (Institut der deutschen Wirtschaft, Private Vermieter in Deutschland, 2025, S. 13 f., Angaben für 2022). Zugleich steigen die staatlich vorgegebenen Anforderungen: Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) schätzt den jährlich erforderlichen Investitionsbedarf für energetische Sanierungen des Wohngebäudebestands auf mehr als 70 Mrd. Euro; rechnerisch entfielen davon entsprechenden ihrem Bestandsanteil mehr als 25 Mrd. Euro auf private Vermieter. (Institut der deutschen Wirtschaft, Private Vermieter in Deutschland, 2025, S. 28). Bei energetischen Sanierungen sind über die Modernisierungsumlage zudem nur noch 8 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegbar (§ 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)).

Der Anteil privater Vermieter am Mietwohnungsbestand ist zwischen 2011 und 2022 bundesweit um 1,5 Prozentpunkte gesunken (von 65,9 auf 64,4 Prozent);

in den sieben größten Metropolen betrug der Rückgang 5,6 Prozentpunkte (Institut der deutschen Wirtschaft, Private Vermieter in Deutschland, 2025, S. 22). Vor diesem Hintergrund und angesichts der Bedeutung breit gestreuten Wohnungseigentums für das Angebot bezahlbaren Wohnraums in Stadt und Land richten die Fragesteller die nachstehenden Fragen an die Bundesregierung.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Verfügt die Bundesregierung über eigene erhobene Daten zur Zahl und zum Wohnungsbestand privater Kleinvermieter, oder stützt sie sich auf Erhebungen Dritter wie die des Instituts der deutschen Wirtschaft oder des Statistischen Bundesamtes (bitte Quelle und Stand angeben), und wenn sie keine eigenen Daten erhebt, warum nicht?
2. Bestätigt die Bundesregierung, dass private Vermieter rund 64,4 Prozent des Mietwohnungsbestands stellen, und auf welche eigene Datengrundlage stützt sie eine etwaige abweichende Angabe?
3. Ab welcher Zahl vermieteter Wohnungen zählt ein Vermieter aus Sicht der Bundesregierung nicht mehr zu den privaten Kleinvermietern, und auf welche Definition stützt sie wohnungspolitische Maßnahmen, die auf diese Gruppe zielen?
4. Welche wohnungspolitische Bedeutung misst die Bundesregierung privaten Kleinvermietern für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bei, und welche konkreten Schlussfolgerungen zieht sie daraus für ihre Gesetzgebung?
5. Wie hat sich der Anteil privater Vermieter nach Kenntnis der Bundesregierung am Mietwohnungsbestand seit 2011 entwickelt, welche (auch eigene) Datengrundlage nutzt die Bundesregierung hierfür, und liegt eine Fortschreibung über den Zensus 2022 hinaus vor (bitte tabellarisch, nach Jahren und Bundesländern differenziert angeben)?
6. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Ursachen des überdurchschnittlichen Rückgangs des Anteils privater Vermieter in den großen Metropolen vor?
7. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse darüber vor, an welche Erwerbergruppen private Kleinvermieter ihre Wohnungen bei einem Marktaustritt veräußern, insbesondere zu welchem Anteil an institutionelle und börsennotierte Wohnungsunternehmen (bitte, soweit verfügbar, tabellarisch aufschlüsseln)?
8. Betrachtet die Bundesregierung den anhaltenden Rückgang des Anteils privater Vermieter als wohnungspolitisches Problem, ab welchem Ausmaß sieht sie die Wohnraumversorgung gefährdet, und welche Maßnahmen leitet sie daraus ab?
9. Wie bewertet die Bundesregierung den Befund, dass über 60 Prozent der privaten Vermieter jährliche Nettomieteinnahmen von weniger als 7 500 Euro erzielen und rund 9 Prozent Verluste schreiben?
10. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie sich gestiegene Finanzierungs- und Baukosten auf die Bereitschaft privater Kleinvermieter auswirken, ihren Bestand zu halten und in ihn zu investieren?
11. Hält die Bundesregierung die Begrenzung der umlagefähigen Modernisierungskosten für wirtschaftlich tragfähig, und wird sie diese Grenze angesichts gestiegener Sanierungskosten überprüfen, wenn ja, in welchem Rahmen, und wenn nein, aus welchen Gründen?

12. Welche Investitionskosten je Wohnung hat die Bundesregierung ihren Regelungen (Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz) zugrunde gelegt, und auf welche Modellrechnungen stützt sie diese Annahmen?

13. Wie viele Wohnungen privater Kleinvermieter sind nach Informationen der Bundesregierung von energetischen Sanierungs- und Austauschpflichten betroffen, und auf welcher Datengrundlage beruht diese Schätzung?

14. Wie viele Anträge privater Vermieter wurden in den Jahren 2021 bis 2025 in der Bundesförderung für effiziente Gebäude und ihren Vorgänger- und Ergänzungsprogrammen bewilligt, und in welcher Höhe wurden dafür Zuschüsse, Kredite und Tilgungszuschüsse gewährt (einzubeziehen sind die Einzelmaßnahmenförderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die Wohngebäudeförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einschließlich der im Jahr 2022 eingestellten Varianten, die Heizungsförderung, die Ergänzungskredite und die Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ sowie die Förderung des Seriellen Sanierens und der Energieberatung für Wohngebäude; bitte tabellarisch nach Jahren, Programm sowie getrennt nach selbst nutzenden Eigentümern und Vermietern und, soweit erfasst, nach Vermietern von ein bis zwei Wohnungen und Vermietern von drei und mehr Wohnungen aufschlüsseln)?

15. Falls eine Aufschlüsselung nach der Zahl der vermieteten Wohnungen nicht vorliegt, warum erhebt die Bundesregierung hierzu keine Daten, obwohl es um diejenige Vermietergruppe geht, die rund drei Viertel aller privaten Vermieter stellt, und wie beurteilt sie ohne diese Kenntnis, ob ihre Förderprogramme diese Gruppe erreichen, und welche konkreten Auswirkungen auf die Ertragslage privater Kleinvermieter erwartet die Bundesregierung durch Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen und die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter?

16. Hat die Bundesregierung eine gesonderte Folgenabschätzung der genannten Regelungen speziell für private Kleinvermieter durchgeführt, wenn ja, mit welchem Ergebnis, und wenn nein, warum nicht?

17. Plant die Bundesregierung gezielte steuerliche oder regulatorische Entlastungen, um den Rückzug privater Kleinvermieter zu stoppen, wenn ja, welche, und mit welchem Zeitplan, und wenn nein, wie will sie den Erhalt dieses Wohnungsangebots sichern?

Berlin, den 31. August 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333