



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-  
Online-Publikation  
01/2026

# Mietwohnungssegmente

## Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten

von

Dr. Max-Christopher Krapp  
Rupert Eisfeld  
Dr. Holger Cischinsky  
Galina Nuss  
Hendrik Schäfer

§ 2 Mietzeit  
Das Mietverh  
Die Vertragspartne  
Zeitraum von 3  
(K

# Mietwohnungssegmente

Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“  
Alexander Schürt  
alexander.schuert@bbr.bund.de

### Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
Referat W II 3 „Recht des Wohnungswesens, Steuern und Kapitalmarkt“  
Karol Felsner

### Auftragnehmer

IWU Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt  
Dr. Max-Christopher Krapp  
Rupert Eisfeld  
Dr. Holger Cischinsky  
Galina Nuss  
Hendrik Schäfer

### Redaktion

IWU

### Stand

Dezember 2025

### Gestaltung

ORCA Affairs, Berlin

### Bildnachweis

Titelbild: Stockfotos-MG – stock.adobe.com

### Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### Zitiervorschlag

Krapp, M.-C.; Rupert, E.; Cischinsky, H.; Nuss, G.; Schäfer, H., 2026: Mietwohnungssegmente: Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 01/2026. Bonn. <https://doi.org/10.58007/h8ek-et95>

DOI 10.58007/h8ek-et95  
ISSN 1868-0097

Bonn 2026



Foto: privat

## Liebe Leserinnen und Leser,

die Mieten steigen an vielen Orten, Wohnungen fehlen weiterhin, der Druck auf die Städte wächst. Die Mietpreisbremse soll gehalten werden. Dabei zeigt sich: Der Markt ist oftmals kreativer als die Regulierung.

Denn während klassische Mietverträge gedeckelt sind, werden Schlupflöcher gesucht und gefunden. Befristete Vermietungen, möblierte Wohnungen, Untervermietungen, Staffel- und Indexmieten gewinnen an Bedeutung – vor allem dort, wo die Wohnungssuche besonders schwierig ist. Sie versprechen Flexibilität, bedeuten aber oft höhere Preise und weniger Schutz. Wie groß diese Märkte wirklich sind, blieb lange im Verborgenen.

Diese Studie bringt Licht ins Feld. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) hat im Auftrag des BBSR erstmals systematisch ausgewertet, wie stark sich die Sondermietsegmente ausbreiten und auf welchem Mietniveau sie liegen. Die Ergebnisse sind deutlich. Bei Untermietverhältnissen herrscht rechtliche Unsicherheit – teils bei überraschend hohen Mieten und schwachem Kündigungsschutz. In großen Großstädten mit Mietpreisbremse wächst vor allem das Angebot an möblierten und befristeten Wohnungen stark. Das spricht für gezielte Ausweichbewegungen aus der Regulierung. Es ist ein Warnsignal für die Wohnungspolitik.

Der Handlungsdruck wächst und die Politik reagiert bereits. Die Bundesregierung hat ein Mietrechtspaket unter anderem mit Regelungen zur Kurzzeitvermietung und zum möblierten Wohnen angekündigt. Zudem befasst sich die von der Bundesregierung eingesetzte Expertengruppe zum Mietrecht mit einem verbesserten Schutz gegen Mietwucher sowie mit der Möglichkeit der Bußgeldbewehrung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse.

Auch die Mietspiegel rücken stärker in den Fokus. Sie entscheiden darüber, was als ortsübliche Miete gilt – und damit über die Schlagkraft der Regulierung. Um ihre Qualität zu verbessern und ihre Verbreitung auszubauen, hat das BBSR ein neues Forschungsprojekt angestoßen.

Die vorliegende Studie zeigt klar: Sondermietsegmente sind kein Randthema mehr. Sie verändern den Markt spürbar. Deshalb hat das BBSR zum Jahresende 2025 eine Folgestudie beauftragt. Sie wird genauer untersuchen, wie Angebot und Nachfrage in diesen Segmenten funktionieren, wie gut Mieterinnen und Mieter ihre Rechte kennen und wo Regulierungen gehäuft umgangen werden. Damit kann die Wohnungspolitik ihrem Auftrag des bezahlbaren Wohnens noch besser gerecht werden.

Ihr

Matthias Waltersbacher

Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>Abstract</b>	<b>11</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>15</b>
<b>2 Mietrechtliche Regelungen zur Miethöhe und zum Kündigungsschutz</b>	<b>17</b>
2.1 Regelungen zur Miethöhe bei Vertragsbeginn	17
2.2 Regelungen zu Mieterhöhungen in laufenden Verträgen	18
2.3 Mietpreisüberhöhungen	20
2.4 Kündigungsschutz	20
2.5 Kenntnisstand mietrechtlicher Regelungen und Praxis der Miethöhenfestlegung	21
2.6 Zwischenfazit	22
<b>3 Datenquellen zu Sondermietsegmenten</b>	<b>23</b>
3.1 Grundsätzlich zur Verfügung stehende Datenquellen	23
3.2 Value Marktdaten als Datengrundlage für Angebotsmietdaten	27
3.3 Überblick über die in den Value Marktdaten erfassten im Internet inserierten Angebote	29
3.4 Zwischenfazit	37
<b>4 Sondermietsegmente mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung</b>	<b>39</b>
4.1 Grundlagen	39
4.2 Auswertung von Angebotsmietdaten	42
4.3 Auswertungen des Mikrozensus	46
4.3.1 Haushaltsbezogene Analyse	50
4.3.2 Wohnungsbezogene Analyse	65
4.4 Zwischenfazit	67
<b>5 Sondermietsegmente mit Möblierung und begrenzter Vermietungszeit</b>	<b>68</b>
5.1 Grundlagen	68
5.2 Auswertung von Angebotsmietdaten	74
5.3 Zwischenfazit	82
<b>6 Sondermietsegmente mit besonderen Regelungen zu Mieterhöhungen</b>	<b>84</b>
6.1 Grundlagen	84
6.2 Modellierung von Index- und Staffelmietverhältnissen	86
6.3 Auswertung von Angebotsmietdaten	90
6.4 Zwischenfazit	95
<b>7 Vergleichende Betrachtung und Schlussfolgerungen</b>	<b>97</b>
<b>8 Politische Handlungsempfehlungen</b>	<b>99</b>

<b>9 Empfehlungen für weitere Untersuchungen</b>	<b>102</b>
9.1 Forschungslücken	102
9.2 Erhebungstechnische Hinweise	103
<b>10 Fazit</b>	<b>105</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>106</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>109</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>111</b>
<b>Anhang</b>	<b>112</b>



## Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde eine Übersicht zur Struktur, Verbreitung und Entwicklung verschiedener Sondermietsegmente erarbeitet. Konkret standen die Sondermietsegmente mit zeitlich befristeter Vermietung, mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung (beispielsweise zimmerweise Vermietung, Untervermietung), möbliert vermietete Wohnungen sowie Staffel- und Indexmietverträge im Fokus des Forschungsprojekts.

Neben einer Aufarbeitung bereits bestehender Erkenntnisse aus Studien zu den Sondermietsegmenten lag ein Schwerpunkt des Forschungsprojekts in der Auswertung von Angebotsmietdaten sowie ergänzend der Auswertung von Mikrozensusdaten und ausgewählter Mietspiegeldokumentationen. Dabei sollten die Verbreitung und Relevanz der verschiedenen Sondermietsegmente dargestellt sowie die Abweichungen durchschnittlicher beobachtbarer Angebotsmieten zwischen den Sondermietsegmenten und den übrigen Segmenten der Mietwohnungsmärkte analysiert werden. Es wurden Zeitreihen generiert, anhand derer die Fallzahlen und Verteilungen von Inseraten verschiedener Mietsegmente sowie durchschnittliche Niveaus von Angebotsmieten abgebildet und beschrieben wurden. Auf Basis dieser Analyse sollte geprüft werden, ob es Anzeichen dafür gibt, dass die Sondermietsegmente als mietrechtliche Ausweichstrategie genutzt werden, um überhöhte Mieten durchzusetzen, und ob es dabei Auffälligkeiten hinsichtlich spezifischer Teilmärkte oder Teilräume gibt. Auf Grundlage der durchgeführten Analysen wurden politische Handlungsempfehlungen und Hinweise für eine Folgestudie formuliert.

Die geltenden mietrechtlichen Regelungen in Deutschland sind umfangreich und komplex. Dabei bestehen unterschiedliche Geltungsbereiche und Ausnahmeregelungen. Vor diesem Hintergrund sind mietrechtliche Kenntnisse als Voraussetzung für die Prüfung und ggf. auch Durchsetzung der rechtmäßigen Miethöhe erforderlich. Hinsichtlich des konkreten Kenntnisstands mietrechtlicher Regelungen bei Mietenden und Vermietenden liegen kaum belastbare Informationen vor. Es ist zumindest bei Mietenden eher von einem geringen Kenntnisstand auszugehen. Die Praxis der Miethöhenfestlegung ist wiederum davon geprägt, dass vermietende Privatpersonen, die circa zwei Drittel des vermieteten Wohnungsbestandes halten, bei der Festlegung und Anpassung der Miethöhe häufig auf andere Informationsquellen als Mietspiegel zurückgreifen.

Die grundlegende Auseinandersetzung mit den Datenquellen der hier interessierenden Sondermietsegmente hat ergeben, dass grundsätzlich nur wenige Datenquellen zur Verfügung stehen und diese nur sehr eingeschränkt Auswertungen ermöglichen. Hinsichtlich amtlicher Statistiken kann zur Analyse der hier interessierenden Sondermietsegmente nur der Mikrozensus ausgewertet werden, der wiederum nur Auswertungen zu Wohnungen mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung – konkret zu von mehreren Haushalten bewohnten Wohnungen und zu untervermieteten Wohnungen bzw. den entsprechend wohnenden Haushalten – ermöglicht. Die übrigen Sondermietsegmente können nicht abgebildet werden. Mietspiegeldokumentationen können in der Regel wiederum nur näherungsweise Hinweise zur Bedeutung einzelner Sondermietsegmente geben, mitunter sind den Mietspiegeldokumentationen auch keine relevanten Informationen zu entnehmen. Darüber hinaus sind betreffende Informationen kommunenspezifisch und können streng genommen nicht verallgemeinert werden. Angebotsmietdatenbanken sind wiederum dadurch gekennzeichnet, dass sie durch eine systematische Untererfassung der angebotenen Wohnungen geprägt sind und somit die Repräsentativität entsprechender Befunde stark eingeschränkt ist. Die Berechnung von Marktanteilen, die die Grundgesamtheit des Wohnungsbestandes bzw. der angebotenen Wohnungen betreffen, sind daher nicht möglich. Ferner erlaubt die in diesem Bericht verwendete Value Marktdatenbank keine Differenzierungen innerhalb der einzelnen Sondermietsegmente hinsichtlich unterschiedlicher Ausprägungsformen wie zum Beispiel die Differenzierung zwischen Index- und Staffelmietverträgen oder zwischen teil- und vollmöblierten Wohnungen.

Der Überblick über die in den Value Marktdaten erfassten Angebote zeigt, dass die Datenbank in etwa 14,5 Mio. (85 %) Angebote mit Kaltmietenangaben und weitere 2,6 Mio. Angebote (15 %) mit Gesamtmietenangaben umfasst. Durchschnittlich sind in einem Monat im Betrachtungszeitraum von Januar 2012 bis Dezember 2024 etwa 300.000 Angebote aktiv. Auf die Datenerfassung zurückzuführende Auffälligkeiten sind für die Zeiträume 2012 bis 2014, 2021 und für das zweite Halbjahr 2024 zu berücksichtigen, sodass Inserierungsanzahlen und -anteile in diesen Zeiträumen nur eingeschränkt vergleichbar sind. Angebote, die den vier hier betrachteten Sondermietsegmenten zuzuordnen sind, machen etwa 25 % des Inserierungsaufkommens aus. Den größten Anteil bilden dabei Angebote, die möbliert und/oder befristet angeboten werden. Sowohl befristete als auch möbliert vermietete Wohnungen, die über die Value Marktdatenbank erfasst wurden, haben anteilig über den Betrachtungszeitraum zugenommen. Das anteilige Angebotsaufkommen für Zimmer in Wohngemeinschaften ist wiederum stark zurückgegangen. Angebote mit Angabe „Index-/Staffelmietvertrag“ machen insgesamt nur wenige Prozent des gesamten Angebotsaufkommens aus. Aber auch hier ist von einer systematischen Untererfassung aufgrund fehlender Angaben zur Vertragsart in den Wohnungsinseraten auszugehen.

Bei den Angebotsmieten ist hinsichtlich der Inserate mit Kaltmieten- oder Gesamtmietenangabe am auffälligsten, dass sich die mittleren Kaltmieten seit etwa 2015 deutlich weniger dynamisch nach oben entwickelten als die mittleren Gesamtmietangaben. Bei regionaler Differenzierung der Mietsteigerungen ist festzustellen, dass die kalten Angebotsmieten im Schnitt um etwa 60 % seit Januar 2012 anstiegen, während die durchschnittlichen kalten Angebotsmieten in großen kreisfreien Großstädten ab 500.000 Einwohner um etwa das Doppelte bis Ende 2024 anstiegen.

Die einzelnen Sondermietsegmente wurden im Projekt vertieft analysiert. Bei der Vermietung von Teilräumen und entsprechend auch bei der Untervermietung von Wohnraum sind Rechtsunsicherheiten bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. der rechtmäßigen Miethöhe für den vermieteten Wohnraum festzustellen. Mietspiegeldokumentationen wie auch die durchgeführte Mikrozensusauswertung deuten auf einen nennenswerten, insgesamt aber eher geringen Anteil unterschiedlich geteilter Wohnkonstellationen hin. Die Auswertung des Mikrozensus hat darüber hinaus ergeben, dass Haushalte, die zur Untermiete wohnen oder sich mit anderen Hauptmietern eine gemeinsame Wohnung teilen, nicht selten lange Wohndauern aufweisen und dass Untermieter im Regelfall in den von ihnen bewohnten Wohnungen ihren Hauptwohnsitz begründet haben. Zusammengenommen lässt dies auf prekäre Versorgungssituationen schließen, aufgrund derer Wohnungssuchende in gewisser Weise „aus der Not heraus“ mietvertragliche Regelungen zu akzeptieren bereit sind, die einen vergleichsweise geringeren Schutz etwa im Fall von vermierterseits ausgesprochenen Kündigungen bieten. Es ist davon auszugehen, dass von solchermaßen prekären Versorgungssituationen in besonderem Maße Personen betroffen sind, die sich noch in Ausbildung und im Studium befinden, aber auch Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und mit Migrationshintergrund. Der Anteil von Zimmern für Wohngemeinschaften am Inserierungsaufkommen schwankt stark und nimmt über den Betrachtungszeitraum Januar 2021 bis Dezember 2024 deutlich ab. Unklar ist, ob es einen realen Rückgang dieses Sondermietsegments gibt oder lediglich eine Verlagerung in andere, nicht erfasste Portale oder Vertriebswege maßgeblich ist.

Aufgrund der starken Überlappung von möblierten und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen in den über die Value Marktdaten analysierten Online-Inseraten wurden diese beiden Segmente gemeinsam ausgewertet. In den ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen sind dagegen eine geringe Überlappung dieser beiden Segmente und deutlich weniger zeitlich befristet vermietete Wohnungen festzustellen. Es erscheint plausibel anzunehmen, dass es sich bei den möbliert vermieteten Wohnungen, die nicht über Online-Vermietungsplattformen vergeben werden und daher nur in den Mietspiegelerhebungen identifiziert werden, substantiell um gewerbliche Angebote für Studierende und Personen in Ausbildung handelt und diese spezifische Nachfragegruppe über direkte Vertriebswege (eigene Internetpräsenz) erreicht werden. Zu beachten ist dabei, dass es sich bei den angebotenen Wohnungen hauptsächlich um zeitlich befristete Vermietungen handeln dürfte, die auf den Tatbestand eines vorübergehenden Gebrauchs (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) rekurrieren. Während vermierterseitig begründete Befristungen (§ 575 BGB) tatsächlich nur selten vorliegen dürften, werden Kurzzeitver-



mietungen, die eher der Nutzung einer Ferienwohnung gleichkommen, durch die genutzten Value Marktdaten nicht erfasst. Auf Basis der Value Marktdaten ist festzustellen, dass seit Einführung der Mietpreisbremse in den großen Großstädten mit Mietpreisbremse das Angebot von möblierten und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen von 15 % auf 35 % des Inserierungsaufkommens angewachsen ist, während dieser Anteil in den großen Großstädten ohne Mietpreisbremse gleichgeblieben ist. In den übrigen Kreistypen ist keine nachhaltige strukturelle Veränderung der Anteilsverhältnisse festzustellen. Demnach ist zu vermuten, dass sich mit Etablierung der Mietpreisbremse in großen Großstädten eine Ausweichstrategie durch Verlagerung des Wohnungsangebots in dieses Sondermietsegment vollzogen hat. Zu beachten ist jedoch, dass ein tiefergehender Vergleich nach möglichen strukturellen Unterschieden der Großstädte im Projektrahmen nicht möglich war.

Besonders deutliche Mietniveausteigerungen sind erwartungsgemäß bei neugebauten Wohnungen zu beobachten, die möbliert und zeitlich befristet angeboten werden. Der Neubau gehört jedoch nicht zum Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Vergleichbare Mietniveausteigerungen sind auch bei gewerblichen Vermietergruppen im möbliert und zeitlich befristet vermieteten Segment festzustellen, während das Mietniveau bei entsprechenden Wohnungen, die von Privatpersonen vermietet werden, im Vergleich zu den übrigen Wohnungen dieses Sondermietsegments unterdurchschnittlich stark ansteigt. Demnach gibt es Anzeichen dafür, dass diese Ausweichstrategie unterschiedliche Bedeutung bei den verschiedenen Vermietergruppen hat.

Die Studienlage zeigt, dass ein substanzieller Anteil der möbliert vermieteten Wohnungen keiner originären Nachfrage nach diesem spezifischen Wohnungstyp gegenüberstand und relativ häufig eher mangels Alternativen angemietet wurde. Zugleich wird deutlich, dass es jedoch auch einen großen Anteil an Haushalten gibt, die gezielt möblierte Wohnungen nachfragt. Grundsätzlich sind hinsichtlich des Angebots und der Nachfrage nach möblierten und ggf. zeitlich befristeten Wohnungen große Unterschiede zwischen verschiedenen Wohnungsmärkten zu erwarten, was sich letztlich auch in den ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen widerspiegelt. Hinsichtlich der Untergruppe der zeitlich befristeten Wohnungen mit Möblierung ist mit Rückgriff auf die Studie von Neuhoﬀ et al. (2023) zu konstatieren, dass sehr viele Verträge länger als zwölf Monate angesetzt sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass keine korrekte Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zur zeitlichen Befristung in der Praxis erfolgt.

Im Gegensatz zu anderen Sondermietsegmenten sind keine grundsätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich der Miethöhenregelungen bei Index- und Staffelmietverträgen zu erkennen. Unter Berücksichtigung der Studienlage ist zu konstatieren, dass Index- und Staffelmietverhältnisse bei Privateigentümern eine größere Rolle (zum Befragungszeitpunkt 2022 insgesamt ca. 13 % der Mietverhältnisse von Privateigentümern), bei kommunalen Unternehmen keine Rolle und bei privatwirtschaftlichen Unternehmen nur Indexmietverhältnisse auf geringem Niveau eine Rolle spielen. Zudem ist anhand von Studienbefunden zu Privateigentümern zu erkennen, dass sich die Entwicklung der Inflation direkt auf die Vertragsausgestaltungen auswirkt, der Anteil also tendenziell eine dynamische, mit der Inflationsrate korrelierende Größe ist. Anhand einer Modellierung von Index- und Staffelmietverhältnissen lässt sich aufzeigen, dass für den Verlauf der Miethöhe die Höhe der Inflationsrate, das Timing von Inflationsschocks sowie die Ausgestaltung der Staffeln eine zentrale Rolle spielen. Während sich die Miethöhe in Indexmietverträgen bei Inflationsschocks schnell deutlich erhöhen kann, ist der Staffelmietvertrag von dieser Entwicklung unberührt. Unabhängig von Inflationsschocks ermöglichen jedoch insbesondere Staffelmietverhältnisse je nach der Höhe der mietvertraglich vereinbarten Staffeln Mieterhöhungen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Indexmietverhältnissen ist dies gemäß den getroffenen Annahmen auch bei Neubauwohnungen möglich, wenn die Anfangsmiete höher oder gleichhoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Auf Basis der Value Marktdaten gewinnen Index- und Staffelmietverhältnisse etwas an Bedeutung und nehmen insbesondere im Neubau sowie in großen Großstädten mit Mietpreisbremse etwas höhere Anteile am Inserierungsaufkommen ein. Ebenso zeigt sich eine zeitliche Korrelation in der Verbreitung von online-inserierten Angeboten mit Angabe „Index- und Staffelmietverträgen“ mit der Höhe der Inflationsrate. Der Anteil in den Online-Inseraten ist aber aufgrund unvollständiger Angaben vermutlich untererfasst, was die Aussagekraft dieser Datenquelle einschränkt.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse wurden verschiedene politische Handlungsempfehlungen formuliert. Hinsichtlich des Sondermietsegments mit zeitlicher Befristung wurde empfohlen, die Regelungen zum vorübergehenden Gebrauch in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu konkretisieren und klarzustellen, dass Kettenverträge unzulässig sind. Bezüglich der möblierten Wohnungen wird empfohlen, die betreffenden Regelungen zur Miethöhe so zu konkretisieren, dass zum einen die rechtmäßige Miete aus Leerraummiete und auszuweisendem Möblierungszuschlag zu bilden ist und zum anderen der Möblierungszuschlag nach einem festgelegten Berechnungsverfahren zu ermitteln ist. Bei dem Sondermietsegment mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung wurde eine Prüfung empfohlen, ob die Regelungen zur Miethöhe konkretisiert werden sollten. Ggf. wäre eine rechtliche Klarstellung hilfreich, wie sich die Miethöhe für Teilräume einer Wohnung anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete der gesamten Wohnung ableiten lassen. Bei Index- und Staffelmietverhältnissen wurde wiederum darauf verwiesen, dass aufgrund schneller Mietpreissteigerungen bei Inflationsschocks Kappungsgrenzen diskutiert werden können. Diese können entweder als einfache Kappung oder komplexer geregelt werden, indem Mieterhöhungen bei wieder unter den Grenzwert sinkender Inflation nachgeholt werden können.

Hinsichtlich der anvisierten Folgestudie wurden vielfältige Forschungslücken benannt, wobei der repräsentativen Abbildung der einzelnen Sondermietsegmente ein besonderer Forschungsbedarf zu attestieren ist, um die quantitative Bedeutung der Sondermietsegmente abschätzen zu können. Aus erhebungspraktischer Perspektive zeigt sich insbesondere, dass die Herstellung von Repräsentativität und zugleich Generierung einer aussagekräftigen Datenbasis eine große Herausforderung darstellt. Denn aufgrund der vermutlich eher geringen Marktanteile sind sehr große Stichprobenumfänge erforderlich, um diese Zielsetzung mit ausreichender Sicherheit zu erreichen.

## Abstract

This study provided an overview of the structure, distribution, and development of various special rental segments. Specifically, the research project focused on special rental segments with fixed-term rentals, special room-specific arrangements (e.g., room-by-room rentals, subletting), furnished apartments, and graduated and index-linked rental agreements.

In addition to reviewing existing findings from studies on special rental segments, one focus of the research project was the evaluation of advertisement rent data, as well as the supplementary evaluation of microcensus data and selected rent index documentation. The aim was to illustrate the distribution and relevance of the various special rental segments and to analyse the deviations in average observable advertisements between the special rental segments and the other segments of the rental housing market. Time series were generated to map and describe the number of cases and distributions of advertisements in various rental segments, as well as average levels of advertisements. Based on this analysis, it was intended to examine whether there are any indications that the special rental segments are being used as an alternative strategy to enforce excessive rents, and whether there are any anomalies in this regard with regard to specific submarkets or sub-regions. Based on the analyses conducted, policy recommendations and suggestions for a follow-up study were formulated.

The applicable tenancy law regulations in Germany are extensive and complex. There are different scopes of application and exceptions. Against this background, knowledge of tenancy law is a prerequisite for reviewing and, if necessary, enforcing the legal rent level. Regarding the specific level of knowledge of tenancy law regulations among tenants and landlords, there is little reliable information available. At least among tenants, a rather low level of knowledge can be assumed. The practice of setting rent levels is characterized by the fact that private landlords, who hold approximately two-thirds of the rented housing stock, often rely on sources of information other than rent indices when setting and adjusting rent levels.

A thorough examination of the data sources for the special rental segments of interest here has revealed that, fundamentally, only a few data sources are available, and these allow for only very limited evaluations. Regarding official statistics, only the microcensus can be used to analyse the special rental segments of interest here, which in turn only allows evaluations of apartments with a special room-related layout – specifically, apartments occupied by multiple households and sublet apartments or the households living in them. The remaining special rental segments cannot be mapped. Rent index documentation can generally only provide approximate indications of the significance of individual special rental segments; sometimes, no relevant information can be obtained from the rent index documentation. Furthermore, the relevant information is municipality-specific and, strictly speaking, cannot be generalized. Advertisement databases, in turn, are characterized by a systematic under-reporting of available apartments, thus severely limiting the representativeness of the corresponding findings. The calculation of market shares relating to the total housing stock or the apartments offered is therefore not possible. Furthermore, the Value Market database used in this report does not allow for differentiation within the individual special rental segments with regard to different forms, such as the differentiation between index-linked and graduated rental contracts or between partially and fully furnished apartments.

The overview of the advertisements recorded in the Value Market Data shows that the database contains approximately 14.5 million (85%) advertisements with cold rent information and another 2.6 million (15%) advertisements with total rent information. On average, approximately 300,000 advertisements are active in a month during the observation period from January 2012 to December 2024. Anomalies attributable to data collection must be considered for the periods 2012 to 2014, 2021, and the second half of 2024, so the number and share of listings during these periods are only comparable to a limited extent. Advertisements that can be assigned to the four special rental segments considered here account for approximately 25% of the listing

volume. The largest share is made up of advertisements that are offered furnished and/or for a limited period. Both fixed-term and furnished apartments recorded in the Value market database have increased proportionally over the period under review. The proportion of rooms in shared apartments listed has declined sharply. Listings with an „index-linked/stepped tenancy agreement“ account for only a few percent of the total. However, systematic under-reporting is assumed here too due to missing information on the type of contract in the apartment advertisements.

Regarding advertised rents, the most striking feature of advertisements with information on the cold rent or total rent is that the median cold rent has increased significantly less dynamically since around 2015 than the median total rent information. When breaking down rent increases by region, it can be seen that cold asking rents have increased by an average of approximately 60% since January 2012, while average cold asking rents in large independent cities with 500,000 or more inhabitants have roughly doubled by the end of 2024.

The individual special rental segments were analysed in depth in the project. When renting out partial spaces and, accordingly, subletting residential space, legal uncertainties can be observed in the calculation of the local comparative rent<sup>1</sup> or the legal rent level for the rented residential space. Rent index documentation and the microcensus analysis indicate a significant, but overall rather small, proportion of differently divided housing constellations. The microcensus analysis also revealed that households that sublet or share a dwelling with other main tenants often have long tenures, and that subtenants generally establish their primary residence in the dwellings they occupy. Taken together, this suggests precarious housing supply situations, which, in a sense, „out of necessity,“ lead those seeking housing to accept rental agreement provisions that offer comparatively less protection, for example, in the event of termination by the landlord. It can be assumed that such precarious housing supply situations particularly affect people who are still in training or studying, but also people of foreign nationality and with a migration background. The proportion of rooms for shared apartments in the number of advertisements fluctuates considerably and declines significantly over the observation period from January 2021 to December 2024. It is unclear whether there is a real decline in this special rental segment or whether it is merely a shift to other, unrecorded portals or sales channels.

Due to the strong overlap between furnished and fixed-term rental apartments in the online listings analysed using Value Market Data, these two segments were evaluated together. In contrast, the analysed rent index documentation reveals a slight overlap between these two segments and significantly fewer fixed-term rental apartments. It seems plausible to assume that the furnished apartments not allocated via online rental platforms and therefore only identified in the rent index surveys are primarily commercial offers for students and persons in training, and that this specific demand group is reached via direct sales channels (own website). It should be noted that the apartments offered are likely to be primarily fixed-term rentals, which refer to the definition of temporary use (Section 549 (2) No. 1 of the German Civil Code). While fixed-term rentals justified by landlords (Section 575 of the German Civil Code) are likely to be rare, short-term rentals, which are more like the use of a vacation apartment, are not captured by the Value Market Data used. Based on the Value Market Data, it can be seen that since the introduction of the rent price brake<sup>2</sup> in large cities with a rent price brake, the supply of furnished and fixed-term rental apartments has increased from 15% to 35% of the total number of listings, while this share has remained the same in large cities without a rent price brake. In the other district types, no lasting structural change in the proportions can be observed. Accordingly, it can be assumed that with the establishment of the rent price brake in large cities, an evasive strategy was implemented by shifting

<sup>1</sup> The local comparative rent refers to the typical rent charged for a comparable type of residential unit in a specific municipality. It is formed from rents that have been agreed upon or changed in the respective municipality for residential units of comparable characteristics such as age, size, energy efficiency of the building and location of the dwelling. The local comparative rent is compiled using only rents agreed upon or changed within the last six years.

<sup>2</sup> The rent price brake is a rent control law which limits the level of re-letting rents. According to the regulation, they may not exceed the local comparative rent by more than 10 percent. Certain types of housing are exempted from the rent price brake, e.g. new construction, first-time occupancy after extensive modernization.

the housing supply to this special rental segment. It should be noted, however, that a more in-depth comparison of possible structural differences between the cities was not possible within the scope of the project.

As expected, particularly significant rent increases are observed for newly built apartments that are offered furnished and for a limited period. However, new construction is not covered by the rent brake law. Comparable rent increases can also be observed among commercial landlords in the furnished and fixed-term rental segment, while the rent level for corresponding apartments rented by private individuals is increasing at a below-average rate compared to the other apartments in this special rental segment. Accordingly, there are indications that this alternative strategy has varying degrees of importance for the various landlord groups.

The study shows that a substantial proportion of furnished apartments did not meet any original demand for this specific housing type and was relatively often rented due to a lack of alternatives. At the same time, it is clear that there is also a large proportion of households that specifically demand furnished apartments. In principle, significant differences between different housing markets are to be expected with regard to the supply and demand for furnished and, where applicable, temporary apartments, which is ultimately also reflected in the analysed rent index documentation. Regarding the subgroup of temporary furnished apartments, based on the study by Neuhoff et al. (2023), it can be stated that a large number of leases are for longer than twelve months. Against this background, it can be assumed that the legal requirements regarding temporary leases are not being correctly implemented in practice.

In contrast to other special rental segments, no fundamental uncertainties can be identified regarding the rent level regulations for index-linked and graduated rental agreements. Considering the existing studies, it can be stated that index-linked and graduated rental agreements play a larger role for private owners (approximately 13% of rental agreements at the time of the survey in 2022), play no role for municipal companies, and only a small role for private companies with index-linked rental agreements. Furthermore, study findings on private owners show that inflation trends have a direct impact on contract terms, meaning that the share tends to be a dynamic variable that correlates with the inflation rate. Modelling index-linked and graduated rental agreements shows that the level of the inflation rate, the timing of inflation shocks, and the design of the graduated rental agreements play a central role in the development of rent levels. While rents in index-linked rental agreements can quickly increase significantly in the event of inflation shocks, graduated rental agreements are unaffected by this development. Regardless of inflation shocks, however, graduated rental agreements in particular allow for rent increases above the local comparative rent, depending on the level of the agreed-upon increments. According to the assumptions made, this is also possible for index-linked rental agreements for new apartments if the initial rent is higher than or equal to the local comparative rent. Based on the Value Market data, index-linked and graduated rental agreements are gaining somewhat more importance and account for a slightly higher share of listings, particularly in new buildings and in large cities with rent price brakes. A temporal correlation is also evident between the prevalence of online advertisements stating „index-linked and graduated rental agreements“ and the level of the inflation rate. However, this share in online listings is likely under-recorded due to incomplete information, which limits the significance of this data source.

Based on the study results, various policy recommendations were formulated. Regarding the special rental segment with a time limit, it was recommended that the regulations on temporary use in Section 549 Paragraph 2 No. 1 of the German Civil Code be specified and that chain contracts are prohibited. Regarding furnished apartments, it is recommended that the relevant regulations regarding rent be specified so that, on the one hand, the legal rent is calculated from the rent for vacant space and the furnishing surcharge to be shown, and, on the other hand, the furnishing surcharge is determined according to a defined calculation method. Regarding the special rental segment with special room-specific layouts, it was recommended that the regulations regarding rent be examined to determine whether they should be specified. Legal clarification would be helpful as to whether the rent for parts of an apartment can be derived from the local comparative rent for the entire apartment. With regard to index-linked and graduated tenancies, it was pointed out that capping limits could be discussed due to rapid rent increases in the event of inflation shocks. These can be regulated

either as a simple cap or in a more complex way, allowing rent increases to be made up for when inflation falls below the threshold.

Regarding the planned follow-up study, numerous research gaps were identified, with particular research being required to ensure a representative representation of the individual special rental segments in order to be able to estimate their quantitative significance. From a practical survey perspective, it is particularly clear that achieving representativeness and simultaneously generating a meaningful database represents a major challenge. Due to the presumably rather small market shares, very large sample sizes are required to achieve this objective with sufficient certainty.



# 1 Einleitung

In den letzten Jahren waren insbesondere auf angespannten Mietwohnungsmärkten stark steigende Mieten zu beobachten. Es gibt Hinweise, dass eine Ursache für die Verknappung des Angebots von günstigem Mietwohnraum die Ausweitung der Nutzung von Vermietungsformen ist, welche als Ausnahmen nicht unter die Mietenregulierungen fallen oder aufgrund von Rechtsunsicherheiten auf Seiten der Mietenden und Vermietenden als mietrechtlich begründete Ausnahmen angenommen werden. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben vor diesem Hintergrund das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) mit der Durchführung des Forschungsprojekts „Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten“ beauftragt, um spezifische Segmente zu untersuchen. Konkret stehen die Sondermietsegmente mit zeitlich befristeter Vermietung, mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung (wie z. B. die zimmerweise Vermietung, die Untervermietung und die teilgewerbliche Nutzung), möbliert vermietete Wohnungen sowie Staffel- und Indexmietverträge im Fokus des Forschungsprojekts. Eine nähere Beschreibung der Sondermietsegmente findet sich in den Kapiteln 4, 5 und 6.

Das Forschungsprojekt soll im Sinne einer Vorstudie eine Übersicht zur Struktur, Verbreitung und Entwicklung der verschiedenen Sondermietsegmente bereitstellen. Dabei geht es um die Darstellung der Verbreitung und Relevanz der verschiedenen Sondermietsegmente sowie die Analyse der Abweichungen von durchschnittlichen beobachtbaren Angebotsmieten zwischen den Sondermietsegmenten und den übrigen Segmenten der Mietwohnungsmärkte. Auf Basis dieser Analyse soll geprüft werden, ob es Anzeichen dafür gibt, dass die Sondermietsegmente als mietrechtliche Ausweichstrategie genutzt werden und ob es dabei Auffälligkeiten hinsichtlich spezifischer Teilmärkte gibt.

Dabei ist zu beachten, dass sich die Segmente zum Teil stark unterscheiden. Während das Anbieten von möbliertem Wohnraum und der Abschluss von Verträgen mit Staffel- und Indexmieten grundsätzlich bei jedem Mietverhältnis rechtlich möglich ist, ist bei den Vermietungen mit kurzer Laufzeit ein substanzieller Anteil von Fällen ohne entsprechende Rechtsgrundlage auszugehen, da Wohnraummietverhältnisse grundsätzlich unbefristet sind und nur in Ausnahmefällen befristet werden dürfen. Bei untervermieteten Wohnungen ist die Rechtslage wiederum weniger eindeutig, da entsprechend der gesetzlichen Grundlagen nur Teilräume einer Wohnung untervermietet werden, die neuere Rechtsprechung jedoch auch die (vollständige) Untervermietung von Einzimmerwohnungen rechtlich anerkannt hat. Vor diesem Hintergrund ist der vermutete Bedeutungsgewinn eines Sondermietsegments nicht als rechtliche Umgehungsstrategie im engeren Sinne zu verstehen, sondern kann ggf. als eine (bisher) rechtlich explizit eröffnete Ausweichreaktion gedeutet werden.

## Arbeitspakete

Das Forschungsprojekt war in mehrere, aufeinander aufbauende Arbeitspakete unterteilt. In Arbeitspaket 1 wurden die Sondermietsegmente definiert und rechtlich eingeordnet. Die projektrelevanten mietrechtlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Mieterhöhungsmöglichkeiten, Mietpreisbremse und Kündigungsschutz sowie Ausnahmetatbestände und Sonderkonditionen wurden dargestellt.

Die Recherche und Beschreibung bestehender Daten- und Informationsquellen war Gegenstand von Arbeitspaket 2. Die Quellen wurden hinsichtlich ihrer Inhalte, der Erhebungsmethodik, der Aussage- und Interpretationsmöglichkeiten bzw. -beschränkungen untersucht und teilen sich in sogenannte Primärdatenquellen (beispielsweise Daten aus Mietwohnungsinseraten, Mietspiegel, Zensus und Mikrozensus) sowie in bereits veröffentlichte Studien auf.

In Arbeitspaket 3 wurden empirischen Daten ausgewertet. Hierzu wurden auf Basis verfügbarer Angebotsmietdaten, die in ausgewählte Internetportalen und digitalisierten Printmedien inseriert wurden, Zeitreihen

generiert, die unterschiedliche strukturelle Merkmale berücksichtigen. Ergänzend wurde anhand ausgewählter Mietspiegeldokumentationen ausgewertet, welche Informationen zur quantitativen Bedeutung der Sondermietsegmente anhand dieser Datenquelle gewonnen werden können.<sup>3</sup> Als weitere Analysequelle wurden Auswertungen von Mikrozensusdaten durchgeführt, um weitere Befunde insbesondere zu Untermietverhältnissen zu generieren. Zusätzlich wurden in diesem Arbeitspaket Beispielrechnungen zur Funktionsweise von Staffel- und Indexmieten aufgestellt, um für unterschiedliche Fallkonstellationen die Entwicklung der Miete vergleichend darzustellen.

Die Durchführung und Auswertung eines Expertenworkshops als Arbeitspaket 4 ermöglichte es, Ergebnisse der durchgeführten Analysen zu validieren und verbleibende Forschungsfragen zu beleuchten. Hierzu wurden neben den Projektbeteiligten (Vertreterinnen und Vertreter vom BBSR, BMWSB sowie IWU) und Vertretern aus dem Bundesministerium der Justiz 14 Expertinnen und Experten aus den Bereichen Wohnungsmarktp Praxis und Mietrecht am 25.03.2025 zu einem gemeinsamen Workshop nach Berlin eingeladen.

Abschließend wurden Handlungsempfehlungen und Hinweise für ein Folgeprojekt formuliert sowie der vorliegende Endbericht erstellt.

### **Gliederung des vorliegenden Berichts**

Im Folgenden werden zunächst in Kapitel 2 allgemeine mietrechtliche Regelungen zur Miethöhe und zum Kündigungsschutz dargestellt. Dieses Kapitel fungiert als Grundlage für die spätere Beschreibung der Sondermietsegmente und ihrer mietrechtlichen Spezifika. In Kapitel 3 werden die grundsätzlich verfügbaren Datenquellen beschrieben und Grenzen ihrer Aussagekraft diskutiert und anschließend die Value Marktdaten, die als zentrale Datengrundlage in diesem Endbericht fungieren, dargestellt. Kapitel 3.3 beinhaltet einen Überblick über die in den Value Marktdaten erfassten Angebote, der sich auf die Datenlage insgesamt sowie die einzelnen Sondermietsegmente bezieht und die Ausprägung verschiedener struktureller Merkmale präsentiert. In den Kapiteln 4 bis 6 werden dann die verschiedenen Sondermietsegmente beschrieben und die vorliegenden Informationen ausgewertet. Da Wohnungen, die möbliert angeboten werden, zugleich sehr häufig auch zeitlich befristet vermietet werden, wurden diese beiden Segmente zu einem Segment zusammengefasst und in Kapitel 5 gemeinsam dargestellt. In Kapitel 7 wird ein Vergleich über die verschiedenen Sondermietsegmente vorgenommen und zentrale Schlussfolgerungen gezogen. Darauf aufbauend werden in Kapitel 8 politische Handlungsempfehlungen formuliert. In Kapitel 9 werden Forschungslücken skizziert und erhebungstechnische Hinweise dargelegt.

---

<sup>3</sup> Bei der Auswahl der Mietspiegeldokumentationen war zunächst zu beachten, dass die Dokumentationen nicht standardisiert sind und daher keine Informationen zu den hier interessierenden Sondermietsegmenten beinhalten müssen. Zudem war zu konstatieren, dass insbesondere bei kleineren Gemeinden häufig keine Dokumentation veröffentlicht wurde. Letztlich wurde in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine Auswahl von sechs zum Auswertungszeitpunkt aktuellen Mietspiegeldokumentationen vorgenommen (Dortmund, Frankfurt, Hof, Leipzig, München und Saarbrücken), bei der unterschiedliche Gemeindegrößen und regionale Verortungen berücksichtigt wurden.

## 2 Mietrechtliche Regelungen zur Miethöhe und zum Kündigungsschutz

Im Folgenden werden wohnraummietrechtliche Regelungen dargestellt, die für die Diskussion der mietrechtlichen Besonderheiten der Sondermietsegmente von Relevanz sind. Während die §§ 535 bis 548 BGB allgemeine mietrechtliche Regelungen behandeln, die die Raummiete insgesamt betreffen, handelt es bei den Regelungen der §§ 549 bis 577a BGB um spezifische Regelungen für Mietverhältnisse über Wohnraum. Diese Vorschriften konstituieren das sogenannte soziale Mietrecht.

Gemäß § 549 Abs. 2 BGB gelten Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum jedoch nicht für Wohnraum,

- der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- der Teil der von der Vermieterin oder dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den die Vermieterin oder der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, oder
- der durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder durch einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wurde, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Bestimmte Ausformungen der hier interessierenden Sondermietsegmente unterfallen diesen Ausnahmen oder resultieren aus Rechtsunsicherheiten diesbezüglich, was entsprechend in den Kapiteln zu den einzelnen Sondermietsegmenten (Kapitel 4 bis 7) erläutert wird.

Es ist zudem zu beachten, dass Wohnungen, die durch die soziale Wohnraumförderung der Länder subventioniert wurden, üblicherweise förderrechtlich bestimmte Preisbindungen aufweisen. Diese Wohnungen werden im Folgenden nicht berücksichtigt, da sie für die vorliegende Studie von sehr untergeordneter Bedeutung sein dürften.

### 2.1 Regelungen zur Miethöhe bei Vertragsbeginn

Für die Festlegung der rechtmäßigen Miethöhe bei Vertragsbeginn kann die im Jahr 2015 eingeführte sogenannte **Mietpreisbremse** nach § 556d BGB (Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung) maßgebend sein. Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht flächendeckend, sondern nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt werden. Kriterien für die Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind in § 556d Abs. 2 BGB aufgezählt und stellen auf eine unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen im entsprechenden Gebiet ab. Als Indikatoren werden exemplarisch die Mietensteigerung, die Mietbelastung, die Neubauintensität sowie der Leerstand unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage aufgeführt. Es ist zu beachten, dass neben den räumlichen Abgrenzungen auch der jeweilige zeitliche Geltungsbeginn der Mietpreisbremse durch den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Rechtsverordnung geprägt wird.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Zum Vorkommen von Gebieten mit Mietpreisbremse vgl. die kartografische Übersicht des BBSR (o. J.)

Bei Mietwohnungen, die im Gültigkeitsbereich der Mietpreisbremse liegen, darf die Miete bei Vertragsbeginn maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB liegen. Es gibt jedoch verschiedene Ausnahmeregelungen, bei denen die Miethöhe abweichen kann oder die Mietpreisbremsenregelung gänzlich entfällt:

- Sofern die von der vorherigen Mieterin oder dem vorherigen Mieter zuletzt rechtmäßiger Weise geschuldete Vormiete mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete verlangt werden. Mietminderungen und Mieterhöhungen, die im letzten Jahr des vorherigen Mietverhältnisses vereinbart wurden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 556e Abs. 1 BGB).
- Bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB, die in den letzten drei Jahren vor Vertragsbeginn durchgeführt wurden, darf die Miete um den Mieterhöhungsbetrag erhöht werden, der bei einer Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 bis 3a BGB und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB möglich wäre. Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu der der Mieterhöhungsbetrag addiert werden darf, ist für den nicht-modernisierten Zustand zu ermitteln (§ 556e Abs. 2 BGB).
- Bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gilt die Mietpreisbremse nicht (§ 556f BGB).
- Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden, fallen gemäß § 556f BGB ebenfalls nicht unter die Regelungen der Mietpreisbremse. Als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung, wenn sich die Investitionskosten auf mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus belaufen.

Sofern eine höhere Miete verlangt wird, ist bei Vertragsschluss die Berufung auf einen entsprechenden Ausnahmetatbestand anzuzeigen und ggf. die Vormiete zu nennen. Andernfalls kann sich die Vermieterin oder der Vermieter nicht auf die § 556e BGB oder § 556f BGB berufen. Sofern ein Ausnahmetatbestand gegeben ist, aber nicht angezeigt wurde, darf eine entsprechende Miete erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft verlangt werden. Sofern die vorgeschriebene Form nicht eingehalten wurde, kann die entsprechende Miete erst nach Nachholung in der vorgeschriebenen Form verlangt werden (§ 556g Abs. 1a BGB).

Bei Feststellung einer ungerechtfertigten Festlegung der Miethöhe ist zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen (§ 556g Abs. 1 BGB). Hierfür ist durch die Mieterin oder den Mieter eine Rüge vorzubringen. Dies ist rückwirkend bis zu 30 Monaten möglich (§ 556g Abs. 2 BGB). Nur auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters sind detaillierte Auskünfte zum Ausnahmetatbestand zu leisten (§ 556g Abs. 3 BGB).

## 2.2 Regelungen zu Mieterhöhungen in laufenden Verträgen

Hinsichtlich der Mieterhöhungen in laufenden Verträgen sind die §§ 557 bis 561 BGB relevant.

§ 557 BGB beinhaltet die **einvernehmliche Vereinbarung** beider Mietparteien über die Erhöhung der Miete. In diesem Fall kommt folglich die Vertragsfreiheit besonders zum Tragen. Bei Abschluss des Mietvertrags können auch schon künftige Änderungen der Miethöhe entweder gemäß § 557a BGB als Staffelmiete oder gemäß § 557b BGB als Indexmiete vereinbart werden (vgl. hierzu Kapitel 6). Es können nach § 557 Abs. 3 BGB Vereinbarungen getroffen werden, wonach Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 560 BGB<sup>5</sup> ausgeschlossen sind. Vereinbarungen, die zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters sind, sind gemäß § 557 Abs. 4 BGB unwirksam.

<sup>5</sup> § 560 BGB beinhaltet u. a. Regelungen zur Festlegung von Betriebskostenpauschalen.

§ 558 BGB beinhaltet die **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**. Der Vermieter oder die Vermieterin kann von der Mieterin oder dem Mieter die Zustimmung zu einer entsprechenden Erhöhung der Miete verlangen, wenn die Miete bis zum geplanten Erhöhungszeitpunkt 15 Monate nicht verändert wurde. Ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 BGB definiert und unterscheidet die Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Dabei werden nach aktueller Rechtslage nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die innerhalb der letzten 6 Jahre neu vereinbart oder deren Miete geändert wurde.

In § 558 Abs. 3 BGB ist die sogenannte Kappungsgrenze definiert. Demnach darf eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete maximal um 20 % innerhalb von drei Jahren steigern. In Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze, die per Rechtsverordnung für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren durch die Länder bestimmt werden, darf die Miete maximal um 15 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Eine Ausnahme von der Kappungsgrenze ist in § 558 Abs. 4 BGB geregelt, die sich auf die Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen – bekannt als Fehlbelegungsabgaben bei mietpreisgebundenen Wohnungen – bezieht.

In § 558a BGB ist die Form und Begründung der Mieterhöhung geregelt, wonach als Begründungsmittel sogenannte einfache oder qualifizierte Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie drei Vergleichswohnungen genutzt werden können. Weitere Regelungsdetails sind in den §§ 558c bis 558e BGB enthalten. Hinsichtlich der Erstellung von Mietspiegeln sind die weiteren Vorgaben der Mietspiegelverordnung<sup>6</sup> maßgebend, die durch die Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln ergänzt wurden (vgl. Sebastian et al. 2024). § 558a Abs. 3 BGB legt fest, dass, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete der konkreten Wohnung in einem qualifizierten Mietspiegel abgebildet ist, eine entsprechende Angabe bei einem Mieterhöhungsverlangen zu machen ist, auch wenn ein anderes Begründungsmittel genutzt wird.

Hinsichtlich der Bedeutung von **Mietspiegeln** ist ihre räumliche Abdeckung sowie ihr jeweiliger Geltungsumfang zu beachten. Durch die mit der jüngsten Mietspiegelreform etablierte Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit mindestens 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Anzahl der Mietspiegel deutlich gestiegen.<sup>7</sup> Dadurch ist in deutlich mehr Gemeinden die ortsübliche Vergleichsmiete für Mietspiegelanwendende ermittelbar. Durch die jeweilige Erhebungs- und Auswertungsmethodik wird jedoch auch der Geltungsbereich der Mietspiegelanwendung definiert. So werden bestimmte Segmente, für die nur mit erheblichem Aufwand aussagekräftige Informationen erhoben werden können und die daher nicht erhoben wurden oder für die bedingt durch die Stichprobengröße keine statistisch abgesicherten Befunde erarbeitet werden können, für die Mietspiegelanwendung ausgeschlossen. Dies betrifft neben den hier interessierenden Sondermietsegmenten potentiell auch z. B. Wohnungen mit einer sehr kleinen oder sehr großen Wohnfläche.

§ 559 BGB regelt **Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen**. Sofern eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt wurde, darf die jährliche Miete nach aktueller Rechtslage um 8 % der für die Wohnung angefallenen Investitionskosten erhöht werden (§ 559 Abs. 1 BGB). Kosten für die Instandhaltung bzw. -setzung sind zuvor abzuziehen, denn sie dürfen nicht auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden (§ 559 Abs. 2 BGB). Hat der Vermieter oder die Vermieterin Fördermittel in Anspruch genommen, sind diese von den aufgewendeten Kosten der Maßnahme gemäß § 559a BGB abzuziehen. Durch § 559 Abs. 3a BGB ist geregelt, dass sich die Miete unabhängig von Erhöhungen nach den §§ 558 oder 560 BGB innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 € pro Quadratmeter erhöhen darf. Sofern die Ausgangsmiete

<sup>6</sup> Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV).

<sup>7</sup> Vgl. den Mietspiegelreport der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif 2022) sowie die Übersicht des BBSR: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/Mietspiegel/Mietspiegel.html>

bei weniger als 7 € pro Quadratmeter liegt, darf sich die Miete lediglich um 2 € pro Quadratmeter erhöhen. Bei einem Heizungseinbau im Sinne des § 555b Nr. 1 oder 1a BGB darf die Miete lediglich um maximal 0,50 € pro Quadratmeter erhöht werden.

Bei einem Heizungstausch, der die Vorgaben von 65 % erneuerbare Energien einhält, besteht ein alternatives Modernisierungsmieterhöhungsverfahren nach § 559e BGB, bei dem allerdings auch ein Kappungsbetrag von 0,50 € pro Quadratmeter gilt.

Die Veränderung von Betriebskosten einschließlich der Anpassung von Betriebskostenpauschalen ist in § 560 BGB geregelt. § 561 BGB beinhaltet ein Sonderkündigungsrecht für Mieterinnen und Mieter nach Mieterhöhungen gemäß § 558 oder § 559 BGB.

## 2.3 Mietpreisüberhöhungen

Als weitere Regulierung der Miethöhe, die sämtliche Konstellationen und somit sowohl die Miethöhe bei Vertragsbeginn wie auch bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen betrifft, ist die **Mietpreisüberhöhung** nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) zu nennen. Demnach liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnraum ein unangemessen hohes Entgelt gefordert bzw. entgegengenommen wird. Als unangemessen gilt eine Miete, wenn unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % überschritten wird. Bei Feststellung einer entsprechenden Ordnungswidrigkeit kann eine Geldbuße von bis zu 50.000 € festgelegt werden.

In der Praxis ist das Verbot der Mietpreisüberhöhung auf Grund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs weitgehend wirkungslos. Danach werden sehr hohe Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch den Vermieter oder die Vermieterin gestellt. Allerdings zeigen einzelne Kommunen weiterhin Aktivitäten zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStrG.

## 2.4 Kündigungsschutz

Regelungen zur Beendigung des Mietverhältnisses sind in den allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 542 bis 545 BGB) sowie in den allgemeinen Vorschriften zu Mietverhältnissen über Wohnraum (§§ 568 bis 574 BGB) geregelt.

§ 542 BGB legt fest, dass bei zeitlich unbefristeten Mietverhältnissen jede Vertragspartei nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen kann, während bei zeitlich befristeten Mietverhältnissen ein abweichendes Vertragsende nur dann resultiert, wenn eine Vertragspartei außerordentlich kündigt oder der Vertrag verlängert wird. In § 543 BGB ist die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund geregelt. Ein wichtiger Grund liegt demnach vor, wenn a) die Mieterin oder der Mieter die Mietsache nicht wie vertraglich geregelt nutzen kann, b) die Mietsache durch die Mieterin oder den Mieter vernachlässigt, erheblich gefährdet oder Dritten überlassen wird oder c) die Miete in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug ist. § 543 Abs. 3 BGB regelt Fristen, die vor einer Kündigung für die Abhilfe einzuräumen sind. In § 545 BGB sind Regelungen zur stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses geregelt, die für das Sondermietsegment der zeitlich befristeten Mietverträge relevant sein können.

§ 568 BGB legt für Mietverhältnisse über Wohnraum fest, dass die Kündigung in schriftlicher Form zu erfolgen hat und dass die Vermieterin oder der Vermieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs einschließlich Form- und Fristvorgaben hinzuweisen hat. § 569 BGB beinhaltet ergänzende Regelungen zur außerordentlichen



fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Neben den in § 543 BGB aufgeführten Gründen können weitere Gründe eine außerordentliche fristlose Kündigung begründen: a) es besteht eine erhebliche gesundheitliche Gefährdung für die Mieterin oder den Mieter, b) es besteht eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, die eine reguläre Frist unzumutbar werden lässt, oder c) die Mieterin oder Mieter ist mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe der zweifachen Monatsmiete im Verzug. § 569 Abs. 3 BGB beinhaltet weitere Regelungen zu den außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten bei Mietrückständen.

Die ordentliche Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters ist in § 573 BGB geregelt. Eine Kündigung ist demnach nur rechtmäßig, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt. Dies ist insbesondere gegeben, wenn a) vertragliche Pflichten nicht unerheblich verletzt werden, b) die Vermieterin oder der Vermieter die Räume zur Eigennutzung benötigt oder c) der Vermieter oder die Vermieterin durch das Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist (§ 573 Abs. 2 BGB). § 573a BGB beinhaltet Regelungen einer erleichterten Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters. Hiervon sind zum einen Wohnungen in Gebäuden betroffen, in denen die Vermieterin oder der Vermieter selbst wohnt, wenn das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen umfasst. Zum anderen ist die erleichterte Kündigung bei Wohnraum innerhalb der von der Vermieterin oder dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung zulässig, sofern nicht § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB greift. Somit ist für Untermietverhältnisse eine erleichterte Kündigung möglich (vgl. auch Kapitel 4).

## 2.5 Kenntnisstand mietrechtlicher Regelungen und Praxis der Miethöhenfestlegung

Ein belastbares Gesamtbild zum Kenntnisstand mietrechtlicher Regelungen bei Mieterinnen und Mietern liegt nicht vor. In einer von der LMU München durchgeführten Studie wurden Mieterinnen und Mieter in München mit einem Mietvertragsbeginn seit Beginn der Mietpreisbremse zu entsprechenden Themen (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Durchsetzung der Mietpreisbremse) auf freiwilliger Basis befragt (Sommer et al. 2024). Die befragten Personen sollten unter anderem angeben, ob bzw. wo die Mietpreisbremse in München gilt. Nur 37,7 % der befragten Personen gaben richtig an, dass die Mietpreisbremse überall gilt. 33 % gaben an, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete schon einmal berechnet haben. Ein knappes Drittel dieser Untergruppe bzw. 9 % aller befragten Personen hatten nach eigenen Angaben eine überhöhte Miete. 2,2 % der Personen konfrontierten damit ihre Vermieterin oder ihren Vermieter. Die Studie kommt in einer gesonderten Analyse zu dem Ergebnis, dass bei 25 % der Mietverhältnisse, die durch den qualifizierten Mietspiegel der Stadt München abgebildet werden können, die Miete mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass allgemein von einem geringen Kenntnisstand und einem relativ hohen Anteil unrechtmäßig hoher Mieten auszugehen ist. Aufgrund der geringen Rücklaufquote<sup>8</sup> (4,8 %) – 10.000 Personen wurden kontaktiert, 480 Personen haben zumindest die erste Frage beantwortet – und insbesondere der Gestaltung der Befragungsunterlagen, die explizit auf die Überprüfung der Miethöhe abstellte, ist jedoch von einer selektiven Teilnahme auszugehen, sodass die Repräsentativität der Befragungsergebnisse als gefährdet anzusehen ist.

Im Rahmen einer bundesweiten Befragung von Privateigentümern mit Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Auftrag des BBSR durchgeführt wurde, wurden im Zeitraum von November 2021 bis September 2022 ca. 23.000 Fragebogen versandt und es konnten 1.239 untersuchungsrelevante Fragebögen ausgewertet werden. Durch die Gewichtung der Daten anhand der aus dem Zensus bekannten Randverteilung dieser Eigentümergruppe ist die Studie als repräsentativ in Bezug auf die Randverteilungsmerkmale anzusehen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass diese quantitativ besonders bedeutende Vermietergruppe – ca. 2/3 der vermieteten Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen – bei der Festlegung der Miethöhe bei Vertragsbeginn und bei der Festlegung von Mieterhöhungen verschiedenste Informationsquellen

<sup>8</sup> Bei der Interpretation von dokumentierten Rücklaufquoten ist allgemein zu beachten, dass in den Bruttostichproben je nach Anlage der Befragung Fälle enthalten sein können, die für die Untersuchung nicht relevant sind und lediglich nicht vorab ausgesondert werden konnten. Die wahre Teilnahmequote der relevanten Fälle kann daher höher ausfallen, ist aber häufig unbekannt.

nutzte und sich häufig auch an der vorherigen bzw. bisherigen Miete (mit prozentualen oder absolutem Aufschlag) orientierte (vgl. Cischinsky et al. 2024). Demnach ist die Festlegung der Miethöhe wohl häufig weniger eng an die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geknüpft. Zudem wurde festgestellt, dass Mieterhöhungen im Segment der Privateigentümer im Gegensatz zu anderen Vermietergruppen relativ häufig eine freiwillige Vereinbarung nach § 557 BGB zu Grunde lag (42 % aller Mietverhältnisse bei marktüblich vermieteten Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag). Folglich wurde in diesem Segment bei einer Vielzahl an Mietverhältnissen das Mieterhöhungsrecht nach § 558 BGB nicht relevant. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich um allgemeine Befunde handelt und das Mietfestsetzung- und -erhöhungsverhalten in den Sondermietsegmenten vermutlich abweicht.

## 2.6 Zwischenfazit

Die Darstellung der allgemeinen mietrechtlichen Regelungen zeigt auf, dass die Regelungen umfangreich und komplex sind. Unterschiedliche Geltungsbereiche und Ausnahmeregelungen sind für die einzelnen Sachverhalte maßgeblich. Vor diesem Hintergrund sind mietrechtliche Kenntnisse als Voraussetzung für die Prüfung und ggf. auch Durchsetzung der rechtmäßigen Miethöhe erforderlich, was trotz der Informationsbemühungen durch öffentliche Stellen sehr voraussetzungsvoll erscheint. Neben den bereits lang etablierten Beratungsangeboten durch private Stellen sind in den letzten Jahren Online-Plattformen entstanden, die automatisierte Dienste zur Prüfung und Durchsetzung der rechtmäßigen Miethöhe anbieten. Hinsichtlich des konkreten Kenntnisstands mietrechtlicher Regelungen liegen kaum belastbare Informationen vor. Es ist zumindest bei Mieterinnen und Mietern eher von einem geringen Kenntnisstand auszugehen.

Die Praxis der Miethöhenfestlegung ist wiederum davon geprägt, dass vermietende Privatpersonen, die ca. 2/3 des vermieteten Wohnungsbestandes halten, bei der Festlegung und Anpassung der Miethöhe häufig auf andere Informationsquellen als Mietspiegel zurückgreifen.

### 3 Datenquellen zu Sondermietsegmenten

Im Folgenden werden zunächst unterschiedliche Datenquellen beschrieben und skizziert, welche Merkmale erhoben werden und welche Differenzierungen der Sondermietsegmente möglich sind. Zudem werden Einschätzungen zur Aktualität, Validität und Repräsentativität<sup>9</sup> der Datenquellen (etwa hinsichtlich Marktdeckung, mögliche Verzerrungen etc.) formuliert. Anschließend werden die in dieser Studie ausgewerteten Angebotsmietdaten, die Value Marktdaten, als zentrale Grundlage für die thematischen Auswertungskapitel detailliert beschrieben.

#### 3.1 Grundsätzlich zur Verfügung stehende Datenquellen

Die vom Grundsatz im Folgenden infrage kommenden Datenquellen können unterschieden werden nach Daten der amtlichen Statistik, Mietspiegelerhebungen, Angebotsmietdaten sowie gesonderte Primärerhebungen.

##### Amtliche Statistik

Hinsichtlich der amtlichen Statistik sind nur Datenquellen relevant, die detaillierte Informationen zu Mietverhältnissen beinhalten. Hier ist faktisch nur der **Mikrozensus** von Bedeutung, der eine jährlich durchgeführte deutschlandweite Querschnittsbefragung darstellt. Inhaltlich hat der Mikrozensus zum Ziel, soziodemografische und -ökonomische Eck- und Strukturdaten zur Bevölkerung zu erheben – unter anderem, um dadurch die Lücke zwischen zwei Zensen zu schließen. Durch die Zusatzerhebung zur Wohnsituation wird der Mikrozensus im vierjährigen Turnus um entsprechende Inhalte ergänzt. Die Zusatzerhebung zur Wohnsituation erfolgte in den Jahren 2010, 2014, 2018 und 2022. Somit ermöglicht der Mikrozensus relativ aktuelle Auswertungen, wobei ein Zeitverzug von mindestens einem Jahr bis zur Veröffentlichung von Statistiken in tabellarischer Form und sogar von ca. drei Jahren bis Ermöglichung eigener Auswertungen zu berücksichtigen ist. Der Auswahl-satz des Mikrozensus liegt bei rund 1 % der Bevölkerung. Die teilnehmenden Haushalte werden dabei durch ein Zufallsverfahren bestimmt und sind zur Teilnahme verpflichtet. Aufgrund des hohen Auswahl-satzes, der Zufallsbasiertheit der Haushaltsstichprobe und der Auskunftspflicht der Stichprobenhaushalte zeichnet sich der Mikrozensus grundsätzlich durch ein besonders hohes Maß an Repräsentativität aus.<sup>10</sup> Fallzahlbedingt sind auf der Ebene einzelner Gemeinden jedoch nur für Großstädte gesonderte Auswertungen mit einer robusten Datenbasis sinnvoll möglich. Bei mittelgroßen und kleinen Kommunen ist die Bildung vergleichbarer Kommungruppen erforderlich. Zu beachten ist auch, dass aufgrund weitreichender methodischer und struktureller Änderungen im Jahr 2020 eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu den Vorjahren nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes nur eingeschränkt möglich ist (vgl. Statistisches Bundesamt 2025).

<sup>9</sup> Gabler und Quatember schlagen folgende Definition von Repräsentativität vor: „Eine Stichprobe heißt für eine Gesamtheit hinsichtlich einer interessierenden Verteilung oder eines interessierenden Parameters dieser Verteilung repräsentativ, wenn diese Verteilung oder der Parameter damit (zumindest annähernd) unverzerrt geschätzt werden können und bei dieser Schätzung auch eine vorgegebene Genauigkeitsanforderung eingehalten wird“ (Gabler/Quatember 2012: 19).

<sup>10</sup> Beim Mikrozensus 2020 war die Ausfallquote pandemiebedingt hoch, so dass nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes die gewohnte fachliche und regionale Auswertungstiefe in diesem Jahr nicht erreichbar ist, auch wenn die Qualität der Jahresergebnisse auf Bundesebene im Allgemeinen dennoch weiterhin gewährleistet ist. Im Folgejahr ist die Ausfallquote wieder deutlich gesunken, Auswertungseinschränkungen können beim Mikrozensus 2021 jedoch ggf. in tiefen fachlichen oder regionalen Gliederungen auftreten. 2022 ist die Ausfallquote erneut gesunken. Zu beachten ist jedoch, dass die verstärkte Zuwanderung in diesem Jahr im Mikrozensus 2022 nicht vollständig abgebildet wird (vgl. Statistisches Bundesamt o. J.).

Für die Auswertung der im vorliegenden Bericht betrachteten Sondermietsegmente kann nur auf eine sehr begrenzte Anzahl an geeignete Variablen zurückgegriffen werden, die durch die Zusatzerhebung zur Wohnsituation abgedeckt werden. Abfragen zur Möblierung, zur zeitlich befristeten Vermietung sowie zu Index- und Staffelmietverhältnissen sind in den Mikrozensus-Fragebögen nicht enthalten. Enthalten ist jedoch die haushaltsbezogene Abfrage, ob bei dem befragten Haushalt ein Haupt- oder Untermietverhältnis vorliegt, sodass entsprechend Auswertungen möglich sind. Zudem ist eine Abfrage enthalten, ob es in der Wohnung weitere Haushalte gibt. Dies ist ein Indikator für die drei Vermietungskonstellationen Untervermietung, zimmerweise Vermietung sowie Vermietung der vollständigen Wohnung an eine Wohngemeinschaft, ohne dass es jedoch uneingeschränkt möglich ist, zwischen diesen drei Vermietungskonstellationen zu unterscheiden.

Generell bieten die Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder für eigene Auswertungen der Mikrozensen drei Zugangswege an, nämlich

- On-Site-Zugang,
- Remote-Zugang und
- Off-Site-Zugang.

Beim On-Site-Zugang können Datennutzende entweder die Mikrozensus-Originaldaten an einem Gastwissenschafts Arbeitsplatz an den Standorten der Forschungsdatenzentren selbst auswerten oder via kontrollierter Datenfernverarbeitung (KDFV) Auswertungsprogramme (Syntax-Skripte) erstellen, die dann durch die Forschungsdatenzentren ausgeführt werden. Die Datennutzenden haben im zweiten Fall keinen direkten Einblick in die Originaldaten, sondern erhalten lediglich die Ergebnisse ihrer Auswertungen, nachdem diese von den Forschungsdatenzentren auf die Einhaltung der (absoluten) Anonymität geprüft wurden. Im Fall der Verletzung der Anonymität, typischerweise infolge (zu) kleiner Stichprobenfallzahlen, nehmen die Forschungsdatenzentren sog. Schwärzungen vor, wodurch den Datennutzenden nur ein Teil der gewünschten Auswertungsergebnisse zur Verfügung gestellt wird.<sup>11</sup>

Beim Remote-Zugang können faktisch anonyme Datensätze über das Remote-Access-System der Forschungsdatenzentren genutzt werden. Diese Möglichkeit besteht für den Mikrozensus 2022 gegenwärtig jedoch (noch) nicht.

Der Off-Site-Zugang erfolgt im Fall des Mikrozensus in Gestalt der Bereitstellung sog. Scientific Use Files (SUF). Dabei handelt es sich um faktisch anonymisierte Datensätze, die aufgrund der faktischen Anonymisierung im Vergleich zu den On-Site-Zugangswegen jedoch ein geringeres Analysepotenzial bieten. Insbesondere ist die Anspielung von aus externen Quellen entnommenen gemeindeschaffen Indikatoren anders als im Fall des On-Site-Zugangs nicht möglich, weil die SUF aus Geheimhaltungsgründen keinen amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS) vorhalten.

Die **Gebäude- und Wohnungszählung 2022** ist Teil der Zensuserhebung. Informationen zu den Sondermietsegmenten werden nicht erhoben, sodass durch diese Datenquelle keine Erkenntnisse zur Bedeutung und zum Umfang der Sondermietsegmente gewonnen werden können.

---

<sup>11</sup> Von Schwärzungen sind im Fall von Häufigkeitstabellen nicht nur Tabellenzellen mit zu schwachen Besetzungen, sondern auch benachbarte Tabellenzellen betroffen. Dadurch soll verhindert werden, dass die Werte zu schwach belegter Tabellenzellen von den Datennutzenden auf dem Wege der Differenzbildung nachträglich erschlossen werden.

## Mietspiegelerhebungen

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558b BGB werden örtliche Primärerhebungen durchgeführt, die grundsätzlich auch zu Zwecken der Wohnungsmarktbeobachtung nutzbar gemacht werden können. Zum einen können Informationen, die zum Zwecke der Mietspiegelerstellung unter Bedingungen der Auskunftspflicht erhoben wurden, ausgewertet werden. Zum anderen ist es jedoch auch möglich, durch zusätzliche Abfragen, die auf freiwilliger Basis erhoben werden, weitere Informationen zu gewinnen und so den Erhebungsaufwand effizienter auszunutzen. Allerdings stehen die Mietspiegeldatensätze in der Regel nicht für zusätzliche Auswertungen öffentlich zur Verfügung, sodass nur diejenigen Informationen ausgewertet werden können, die mit den Mietspiegeldokumentationen veröffentlicht werden.

Die Erhebungen haben im Fall von qualifizierten Mietspiegeln gemäß rechtlicher Vorgaben nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erfolgen, die per Mietspiegelverordnung konkretisiert und durch die Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelpraxis mit konkreten Hinweisen zur Durchführung ergänzt werden. Seit der jüngsten Mietspiegelreform erfolgen die Erhebungen unter den Bedingungen der Auskunftspflicht, so dass Verzerrungen durch selektive Teilnahme an Bedeutung verlieren sollten.<sup>12</sup> Aufgrund dieser Rahmenbedingungen können diese Daten eine hohe Güte hinsichtlich ihrer Informationstiefe, ihrer Validität und Repräsentativität erlangen, wenngleich zu beachten ist, dass die Auswertungsdatensätze lediglich für mietspiegelrelevante Wohnungen in der betreffenden Kommune Informationen bereitstellen.

Da die Sondermietsegmente teilweise explizite Ausschlussgründe im Rahmen der Erhebung darstellen, sind Angaben zum erhobenen Aufkommen bei einigen Mietspiegeldokumentationen im Rahmen der Erhebungstatistik enthalten. Allerdings ist bei der Interpretation der ausgewiesenen Fallzahlen zu beachten, dass es sich um ungewichtete Fallzahlen handelt und zudem die Zählweisen der Erhebungstatistiken zum Teil eine innere Hierarchie der Ausfallgründe beinhalten und nur der in der Fragebogenreihenfolge erste erfasste Ausfallgrund gezählt und dokumentiert wird. Daher stellen die Informationen, die aus Mietspiegeldokumentationen gewonnen werden können, zumeist nur grobe Indikatoren für die örtliche Bedeutung der Sondermietsegmente dar und sind nicht unmittelbar untereinander vergleichbar. Informationen zum Mietniveau werden für diese Fälle in der Regel nicht erhoben.

## Angebotsmietdatenbanken

Die Nutzung von Angebotsmietdatenbanken wird von verschiedenen Anbietern kommerziell angeboten. Diesen Datenbanken ist gemein, dass sie online inserierte Wohnungen algorithmisch über sogenannte Web Scraping-Verfahren erfassen und somit kontinuierlich Mikrodaten zu Wohnungen bereitstellen. Als zentrale Quellen werden die großen Online-Plattformen berücksichtigt, teilweise ergänzt durch Online-Inserierungen in überregionalen und regionalen Zeitungen.

Auch wenn die Art der Erhebung der Angebotsmietdatenbanken grundsätzlich identisch ist, unterscheiden sich die Datenbanken. So erfassen sie unterschiedliche Quellen, so dass der Umfang der monatlich erfassten Kauf- und Vermietungsinserate unterschiedlich ausfällt. Auch die erfassten Wohnungsinformationen, die für die weitere Datenverarbeitung nutzbar gemacht werden können, sowie ihre Aufbereitung als analysierbare Merkmale unterscheiden sich zwischen den Angebotsmietdatenbanken. Unterschiede bestehen auch hinsichtlich der Plausibilisierung einzelner Merkmale und der Bereinigung von Dubletten. Detaillierte Informationen zur Erhebungs- und Aufbereitungsmethodik stehen jedoch in der Regel nicht öffentlich zur Verfügung. Der Nutzungsumfang kann aggregierte Daten oder Einzeldaten (Mikrodaten) beinhalten. Die Daten werden

<sup>12</sup> In der Mietspiegelerstellungspraxis zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die Rücklaufquoten sehr unterschiedlich ausfallen können, was maßgeblich durch die mehr oder weniger offensive Form der Kommunikation zur Durchsetzung der Auskunftspflicht bedingt sein dürfte.

kontinuierlich aktualisiert und stehen je nach Aufbereitungs- und Plausibilisierungsaufwand mit geringem Zeitverzug und unterjährig zur Verfügung.

Die hier interessierenden Sondermietsegmente werden je nach Angebotsmietdatenbank jedoch erstens zum Teil kaum erfasst, weil etwa die in der Inserierungspraxis relevanten Portale nicht in die Datenbankgenerierung einfließen. Dies könnte etwa für die zimmerweise Vermietung bzw. Angebote für Wohngemeinschaften der Fall sein. Zweitens werden die interessierenden Sondermietsegmente nur grob erfasst, sodass weitere Differenzierungen bei zeitlich befristeten oder möblierten Wohnungen sowie zwischen Index- und Staffelmietverhältnissen nicht möglich sind. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass Angebotsmietdatenbanken bisher primär genutzt werden, um das gewöhnliche Mietwohnungssegment zu analysieren und die in den Datenbanken gepflegten Merkmale zu Sondermietsegmenten lediglich dazu dienen, Sondermietsegmente bei Analysen ggf. nicht zu berücksichtigen.

Bei der Interpretation von Angebotsmietdaten ist zu beachten, dass es sich nicht um eine repräsentative Datenquelle handelt. Aus den BBSR-Befragungen von Privatpersonen mit Mietwohnungsbestand und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen ist bekannt, dass ein substanzieller Teil vermieteter Wohnungen nicht auf Online-Vermietungsplattformen inseriert wird. Die Befragung der Privatpersonen hat ergeben, dass diese nur 37 % der vermieteten Wohnungen auf eigenständigen Online-Vermietungsplattformen inseriert haben (vgl. Cischinsky et al. 2024). Ein Großteil der von den Privatpersonen angebotenen Wohnungen wird demnach über Angebotsmietdatenbanken nicht abgebildet.<sup>13</sup> Die Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen deckte auf, dass die befragten Unternehmen nur 59 % ihrer vermieteten Wohnungen über Online-Inserierungen angeboten haben (vgl. Krapp et al. 2024). Es ist davon auszugehen, dass in diesem erhobenen Anteil auch Wohnungen enthalten sind, die durch sogenannte Stellvertreterinserate abgedeckt werden. Bei dieser Inserierungspraxis wird lediglich ein Inserat veröffentlicht, das jedoch stellvertretend für mehrere, vergleichbare Wohnungen gilt. Demzufolge ist die Zahl der Mietwohnungen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, die tatsächlich in Angebotsmietdatenbanken enthalten ist, deutlich geringer als der erhobene Anteil von 59 %. Ergänzend ist dabei zu beachten, dass insbesondere bei dieser Vermietergruppe davon auszugehen ist, dass die Entscheidung über den Vertriebsweg nicht zufällig erfolgt, sodass systematische Verzerrungen des durchschnittlichen Mietniveaus der angebotenen Wohnungen zu erwarten sind. Bei anderen relevanten Vermietergruppen, den kommunalen Wohnungsunternehmen sowie den Genossenschaften besteht ebenfalls eine geringere Nutzung von Online-Vermietungsplattformen. Unternehmensbefragungen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigen bei Mitgliedsunternehmen einen Inserierungsanteil vermittelter Mietwohnungen (Erst- und Wiedervermietungen) von 27 % (Kommunale Wohnungsunternehmen) bzw. 30 % (Wohnungsgenossenschaften). Die im GdW organisierten privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen meldeten hingegen einen Inserierungsanteil von 85 % (vgl. Schrader/Schürt 2024). Zusätzlich ist zu beachten, dass die Inserierungspraxis der unterschiedlichen Vermietergruppen etwa aufgrund von Kostenerwägungen nicht als stabil angesehen werden kann, wodurch das Angebotsaufkommen schwanken kann und somit Analysen zum anteiligen Aufkommen von Sondermietsegmenten Verzerrungen unterliegen können.

Es kann vermutet werden, dass Sondermietsegmente mit einer höheren Wahrscheinlichkeit online inseriert werden, um die Suche von zahlungsbereiten Haushalten zu optimieren. Aufgrund der abweichenden Inserierungswahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass die Anteile entsprechend verzerrt sind. Hinzu kommt, dass insbesondere bei den Sondermietsegmenten eine höhere Fluktuation anzunehmen ist und diese Wohnungen somit häufiger inseriert werden. Die Bestimmung von Anteilen bildet also den Anteil an Online-

<sup>13</sup> Zwar erfassen Angebotsmietdatenbanken teilweise auch Printmedien. Im Rahmen der Befragung wurde jedoch festgestellt, dass die Vermietungsanzeigen in Printmedien zumeist in lokalen Printmedien erschienen sind, die tendenziell nicht von Angebotsmietdatenbanken erfasst werden. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch eine Mitgliederbefragung von Haus & Grund, wonach lediglich 51,4 % der Befragten über Inserate in Immobilienportalen nach Mieterinnen und Mieter suchen (Haus & Grund 2025). Zu beachten ist jedoch, dass die Befragung von Mitgliedern durch die Selektivität der Mitgliedschaft geprägt und nicht repräsentativ für alle Privatvermietende ist.



Inseraten in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (etwa einem Monat oder einem Quartal) ab, nicht aber die Anteile der Sondermietsegmente an allen Mietwohnungen.

### **Gesonderte Primärerhebungen**

Schließlich können eigens für die Untersuchung der Sondermietsegmente durchgeführte Primärerhebungen als Datenquelle in Betracht kommen. Die valide Erhebung von spezifischen Vertragskonstellationen ist dabei von zentraler Bedeutung. Dabei gilt es, für die Abgrenzung der interessierenden Segmente neben den notwendigen Merkmalen auch Merkmale zu erheben, die für die Erklärung eines variierenden Aufkommens herangezogen werden können.

Die Generierung einer repräsentativen Datengrundlage stellt eine besondere Herausforderung dar. Zugleich sollte diese Datengrundlage eine hinreichende Fallzahl aufweisen, um auch regionale Effekte bzw. variierende Kontextfaktoren analysieren zu können (vgl. Kapitel 9).

## **3.2 Value Marktdaten als Datengrundlage für Angebotsmietdaten**

Die gesonderten Auswertungen in den Kapiteln 4 bis 6 stützen sich auf Angebotsmietdaten, konkret die Value Marktdatenbank. Wie bei anderen Angebotsmietdatenbanken handelt es sich um eine Erfassung und Aufbereitung von Immobilieninseraten, die in bestimmten Internetportalen oder digitalisierten Printmedien veröffentlicht wurden.

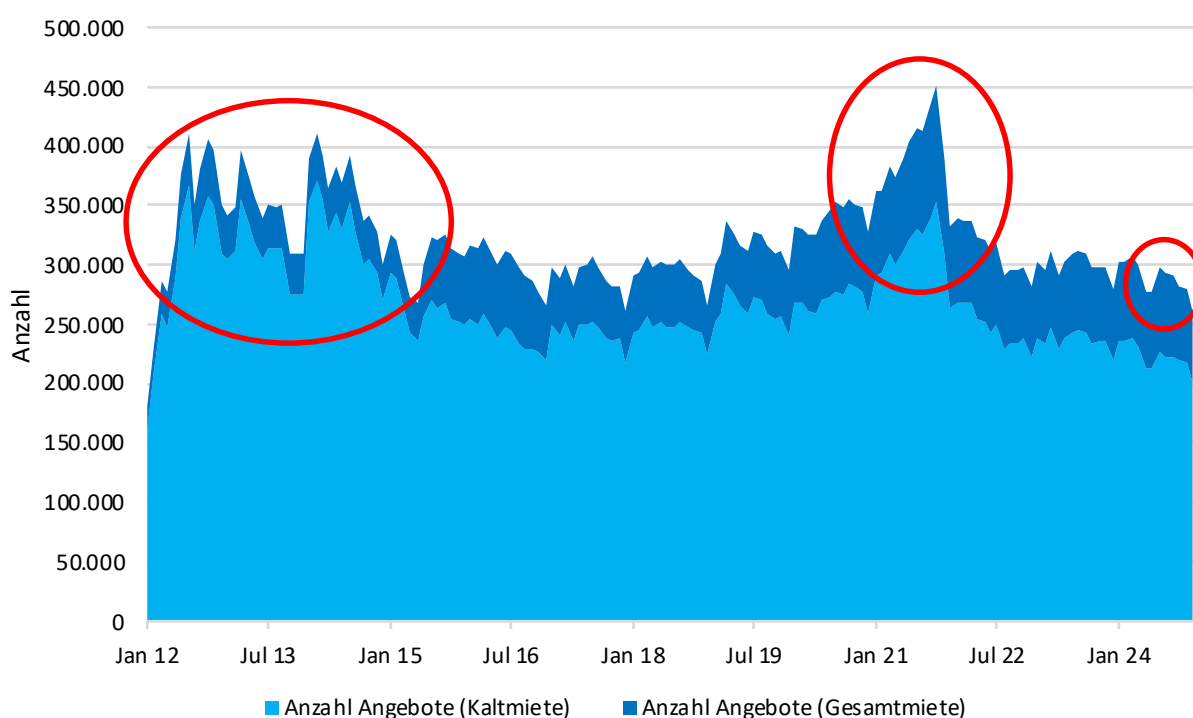
Die erfassten Daten werden laut Angaben der Value AG the valuation group (im Folgenden Value AG) auf Inkonsistenzen geprüft sowie ggf. korrigiert; unplausible Werte bzw. preisverzerrende Angebote werden dabei herausgefiltert. Aus den Inseratsangaben werden weitere Variablen etwa zum Segmenttyp und zum Ausstattungsstandard gebildet. Zudem wird eine Dublettenbereinigung durchgeführt. Dadurch, dass Inserierungen in verschiedensten Quellen genutzt werden, werden die erfassten Fälle dahingehend überprüft, ob es sich um Wohnungen handelt, die mehrfach inseriert wurden. Die Dublettenbereinigung erfolgt im Querschnitt über alle erfassten Internetquellen und Printmedien sowie im Längsschnitt, d.h. über den Angebotszeitraum. Technisch werden einzelne Fälle dahingehend überprüft, ob Merkmale bzw. Variablen (insbesondere Straße, Fläche, Baujahr oder Preis) in einer oder mehreren Quellen übereinstimmend auftreten. Laut Value AG unterliegt die Variablenbildung wie auch die Dublettenbereinigung einer dokumentierten Validierung, durch stichprobenartig Fälle überprüft werden und eine Quote falscher Dublettenbereinigungen ermittelt wird.

Die Daten werden fortlaufend, mindestens quartalsweise aktualisiert. Hierbei kann es bei Abfragen zu unterschiedlichen Zeitpunkten auch zu leicht veränderten Ergebnissen für zurückliegende Zeitpunkte kommen. Für die Analysen in dieser Studie konnten Daten ab dem 01.01.2012 ausgewertet werden. Die Value Marktdatenbank ermöglicht verschiedene Filterungen, die eine grobe Abgrenzung der hier interessierenden Sondermietsegmente ermöglicht. Die genauen Filterungsschritte werden im Rahmen der gesonderten Auswertungen erläutert und hinsichtlich ihrer Aussagekraft diskutiert. Zu beachten ist, dass aufgrund der Filterlogik der Value Marktdatenbank Inserate mit fehlenden Angaben automatisch der Gruppe ohne entsprechende Ausprägung zugeschlagen werden, wodurch die Größe der gefilterten Gruppe gegebenenfalls unterschätzt wird. Dieser Umstand dürfte insbesondere für Merkmale relevant sein, die von den online inserierenden Anbietern nicht als notwendige Information bei der Inserierung erachtet wird. Dies könnte etwa bei Index- und Staffelmietverhältnissen von besonderer Relevanz sein.

Für die Auswertungen in dieser Studie werden keine Mikrodaten über einzelne Inserate bzw. Angebote, sondern aggregierte Zeitreihen ausgewertet. Die Value Marktdatenbank umfasst etwa 17,2 Mio. einzelne Angebote in den Jahren 2012 bis 2024, die zwei überschneidungsfreien Teilmengen zuzuordnen sind. Für ca. 14,5 Mio. Angebote (85 %) liegt eine Information zur Kaltmiete vor, während für ca. 2,6 Mio. Angeboten (15 %) Gesamt-

mieten, das heißt Miete zuzüglich kalte und warme Betriebskosten, angegeben sind. Angebote mit begrenzter Vermietungszeit werden dabei ausschließlich nach der Gesamtmiete ausgewertet, da Kaltmietenangaben in diesen Inseraten häufig nicht vorhanden sind. In Abbildung 1 ist die gesamte Anzahl inserierter Angebote je Monat getrennt nach Angeboten mit Nettokaltmiete (hellblau) und nach Angeboten mit Gesamtmiete (dunkelblau) abgetragen. Kumuliert man die aktiven Angebote je Monat, ergeben sich über den gesamten Betrachtungszeitraum in etwa 41,7 Mio. Angebote (83 %) mit Kaltmietenangaben und 8,5 Mio. Angebote (17 %) mit Gesamtmietangaben. Der Vergleich zwischen der Anzahl von Inseraten insgesamt und der kumulierten Anzahl bzw. der jeweiligen Anteile deutet erwartungsgemäß auf eine höhere Fluktuation im Segment mit begrenzter Vermietungszeit hin. Da die hier vorgenommenen Auswertungen nicht auf Basis von Mikrodaten vorgenommen wurden, sondern auf der Struktur der in einem Monat aktiven Inserate beruhen, kann die Fluktuation der einzelnen Mietwohnungen nicht berechnet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Wohnungen, die befristet angeboten werden, häufiger fluktuieren als Wohnungen, die im gewöhnlichen Segment angeboten werden. Der Anteil von befristet angebotenen Wohnungen an allen angebotenen Wohnungen wird daher tendenziell höher sein als der tatsächliche Anteil unter allen vermieteten Wohnungen im Gesamtmarkt. Als analytische Grundlage für diese Studie wird daher vornehmlich auf strukturelle Verschiebungen der Anteile von Angeboten je Monat innerhalb der Sondermietsegmente gegenüber dem gewöhnlichen Segment abgestellt.

Abbildung 1  
Anzahl Angebote Mietwohnungen insgesamt je Monat



Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Bei der Auswertung der Datenbank sind drei weitere methodische Auffälligkeiten zu berücksichtigen: Erstens ist eine stark schwankende Anzahl an monatlichen Angeboten in den Jahren 2012 bis 2014 zu konstatieren. Hier herrscht die Vermutung vor, dass Fusionen von Inserierungsplattformen ursächlich sind. Zweitens ist ein starker Anstieg der Anzahl an Angeboten im Laufe des Jahres 2021 und darauffolgend ein Rückgang um etwa ein Viertel am Ende des Jahres 2021 zu beobachten. Nach Auskunft der Value AG wurden abgelaufene Inserate während dieser Zeit von einem oder mehreren Betreibern von Inserierungsplattformen nicht mehr textlich, sondern nur durch eine besondere Markierung im Bild bzw. Foto der Anzeige gekennzeichnet. Dies führte dazu, dass bei der Datenerfassung für die Value Marktdatenbank die abgelaufenen Inserate nicht mehr als

solche identifiziert und ausgesondert werden konnten. Daher kam es in der Datenbank zu dieser Zeit zu einem verfälschten Anstieg an aktiven Angeboten, der dann mit Ablauf des Jahres 2021 nach Auskunft der Value AG bereinigt werden konnte. Und drittens sind im letzten halben Halbjahr 2024 auffällige Entwicklungen zu benennen, die durch ein Absinken der Anzahl an Angeboten gekennzeichnet ist. Ob diese Entwicklung durch ein verändertes Inserierungsverhalten der Anbieter oder auf methodische Änderungen der Datenbankbetreiber zurückzuführen ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Auffällige Tendenzen im zweiten Halbjahr 2024 werden in diesem Bericht daher nicht inhaltlich interpretiert.

Zusammenfassend sind die Auswertungen auf Basis der Value Marktdaten in den Jahren 2012 bis 2014, im Jahr 2021 und im zweiten Halbjahr 2024 mit größerer Unsicherheit behaftet, was bei der Interpretation der Auswertungen berücksichtigt werden muss.

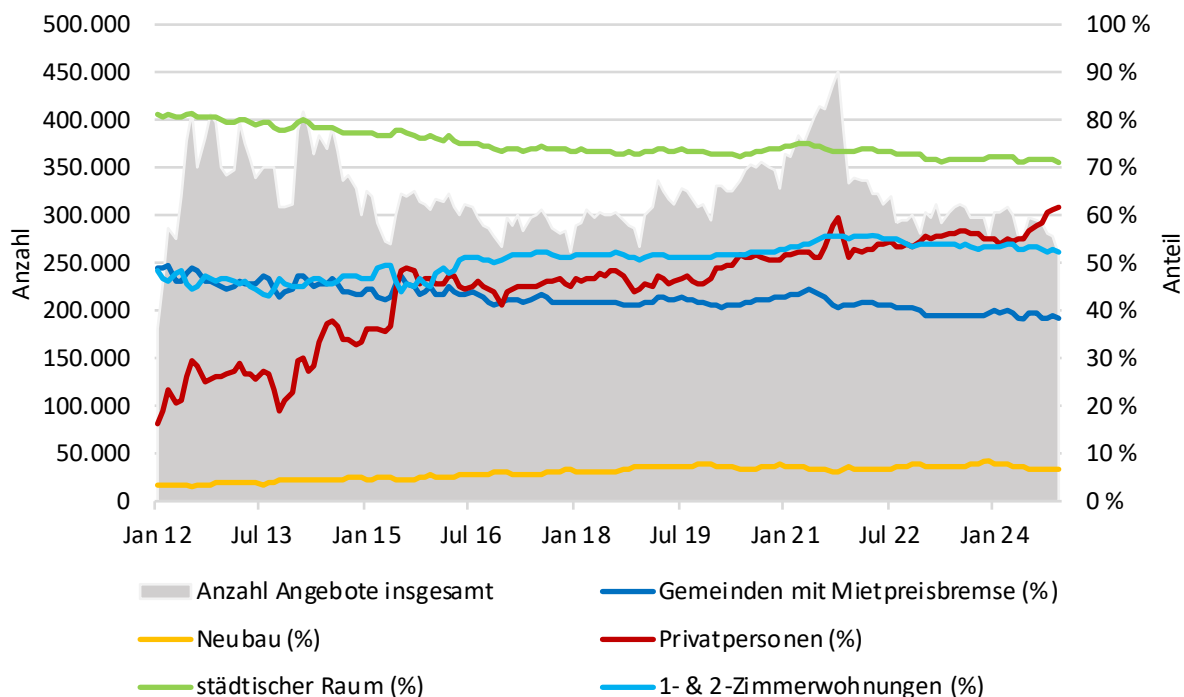
### 3.3 Überblick über die in den Value Marktdaten erfassten im Internet inserierten Angebote

#### Mengenverhältnisse

Für einen strukturellen Überblick wurden für Abbildung 2 die Anzahl aller monatlichen Angebote anhand dichotomer Strukturmerkmale (Neubau gegenüber Altbau, städtischer gegenüber ländlicher Raum, Gemeinden mit gegenüber Gemeinden ohne Mietpreisbremse, private gegenüber gewerblichen Vermietern und 1- und 2-Zimmerwohnungen gegenüber Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern) aufgeteilt und die jeweiligen Anteile als Zeitreihe abgetragen. Der überwiegende Anteil aller Angebote bezieht sich auf Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Der Anteil von angebotenen Mietwohnungen im Neubau an allen angebotenen Wohnungen stieg von etwa 4 % auf dann über den Betrachtungszeitraum relativ konstante 7 %. Zu Beginn des Jahres 2012 waren etwa 80 % aller Angebote im städtischen Raum konzentriert.<sup>14</sup> Dieser Anteil sank kontinuierlich bis Mitte des Jahres 2024 auf knapp über 70 %. Demnach weitete sich das Angebotsaufkommen im ländlichen Raum über den Betrachtungszeitraum anteilig leicht aus. Eine ähnliche Entwicklung eines leicht abnehmenden Anteils über den Betrachtungszeitraum ist für Inserate aus Gemeinden mit Mietpreisbremse festzustellen. Dabei wurden alle Gemeinden in Deutschland auf Basis einer Aufstellung des BBSR mit Recherchestand Juli 2024 in Gemeinden mit und ohne Mietpreisbremse nach § 556d BGB aufgeteilt. Zum Ende des Jahres 2024 waren etwa 40 % aller Angebote in Gemeinden mit Mietpreisbremse verortet, während es zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch etwa 50 % waren. Der Anteil von durch Privatpersonen angebotenen Wohnungen (Filter „Privatvermieter“) zeigt insbesondere in den Jahren 2012 bis 2014 einen auffälligen Verlauf, der aufgrund der oben beschriebenen Einschränkungen schwer zu interpretieren ist. Ab dem Jahr 2015 zeigt sich eine graduelle Zunahme des Anteils der durch Privatpersonen angebotenen Wohnungen auf über 50 % aller monatlichen Angebote in der Datenbank. Ähnliche, wenngleich weniger ausgeprägte Auffälligkeiten zeigt der Anteil von kleinen Wohnungen mit nur einem oder mit zwei Zimmern in den ersten beiden Jahren nach 2012. In den Folgejahren schwankt der Anteil dieser kleinen Wohnungen ebenfalls um die 50 %; jedoch nur mit geringer Volatilität.

<sup>14</sup> Der „städtische Raum“ umfasst nach Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) die beiden siedlungsstrukturellen Kreistypen „Kreisfreie Großstädte“ und „Städtische Kreise“, wohingegen der ländliche Raum über die beiden siedlungsstrukturellen Kreistypen „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ und „Dünn besiedelte ländliche Kreise“ abgegrenzt wird (vgl. BBSR o. J.b)

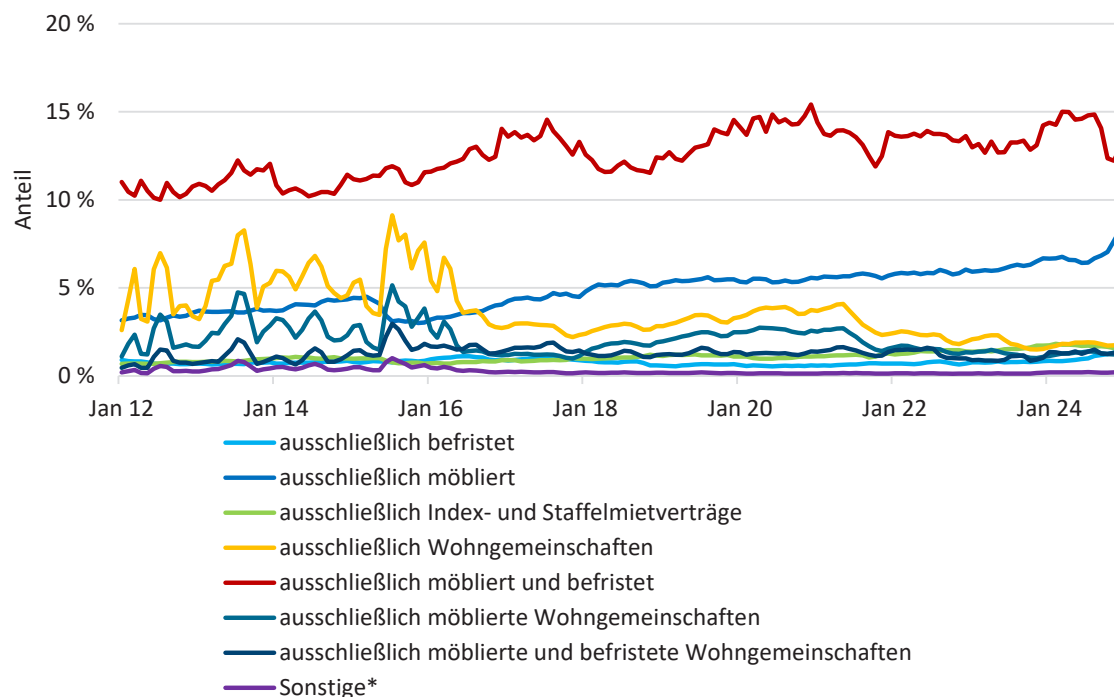
Abbildung 2  
Überblick zu Mietinseraten in der VALUE Marktdatenbank



Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Um Aussagen über strukturelle Verschiebungen innerhalb des Gesamtmarktes und einem möglichen relativen Bedeutungsgewinn der vier Sondermietsegmente zu erhalten, wurden die gesamte Anzahl aller Angebote je Monat überschneidungsfrei in Teilgruppen zerlegt und die Anteile am gesamten Angebotsaufkommens berechnet. Das Ergebnis ist in Abbildung 3 dargestellt. Dabei stehen nicht allen hier untersuchten Sondermietsegmenten deckungsgleiche Abgrenzungsmöglichkeiten in der Datenbank gegenüber. Für die Sondermietsegmente mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung konnte nur das Merkmal „Wohngemeinschaft“ herangezogen werden. In diesem Segment werden keine ganzen Wohnungen, sondern nur einzelne Zimmer innerhalb von Wohngemeinschaften angeboten. Untervermietungen und teilgewerbliche Nutzungen von Mietwohnungen können nicht abgebildet werden. Für das Sondermietsegment des möblierten Wohnraums stand der Filter „möbliert / teilmöbliert“ und für das Sondermietsegment mit befristeter Vermietungszeit der Filter „Wohnen auf Zeit“ (befristet) zur Verfügung. Das Sondermietsegment mit besonderen Regelungen zu Mieterhöhungen, das auf Mietverhältnisse abstellt, für die eine Index- oder Staffelmiete vereinbart wurde, konnte nur über den Filter „Mietobjekt mit Indexmiete oder Staffelmiete“ abgegrenzt werden, der aber keine Unterscheidung zwischen den beiden Vertragstypen erlaubt.

Abbildung 3  
Aufteilung des Inseratsaufkommens auf die Sondermietsegmente



Ausschließlich bedeutet hier, dass die anderen Ausprägungen nicht zutreffen. \* Sonstige: Weitere Kombinationen aus den vier Ausprägungen „möbliert“, „WG“, „befristet“ und „Index- / Staffelmietvertrag“ (insgesamt 8 weitere Kombinationen) Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Grundsätzlich können die Sondermietsegmente als Reinform (andere Sondermerkmale sind nichtzutreffend) oder als Kombination auftreten. Wie Abbildung 3 zu entnehmen ist, überschneiden sich die Angebote von möblierten und von befristeten Angeboten stark. Obwohl eine deutliche Zunahme von ausschließlich möblierten Angeboten von etwa 3 % an allen Angeboten auf etwa 7 % bis 8 % über den Betrachtungszeitraum zu konstatieren ist, bildet die Gruppe der möbliert und gleichzeitig befristeten Angebote mit über 10 % und bis zu 15 % das größte einzelne Sondermietsegment innerhalb der Datenbank und ist daher letztlich als ein eigenes Segment zu behandeln. Denn Angebote, die sich auf Wohnungen beziehen, die zwar befristet, aber nicht möbliert sind, machen ebenfalls nur einen sehr geringen Anteil von etwa 1 bis 2 % des Angebotsaufkommen aus. Aufgrund der bei den Auswertungen beobachteten hohen Korrelation zwischen den Teilsegmenten „möbliert“ und „befristet“ wurden die beiden Teilsegmente kombiniert als Segment des „möblierten Wohnens auf Zeit“ ausgewertet. Daran orientiert sich auch die weitere Struktur dieses Berichtes, der die Ergebnisse für das kombinierte Sondermietsegmente mit Möblierung und begrenzter Vermietungszeit zusammenfasst (vgl. Kapitel 5).

Die Bedeutung von Angeboten für Wohngemeinschaften innerhalb der Datenbank nimmt über die Zeit ab. Das Gleiche gilt auch für möbliert und möbliert-befristet angebotene Zimmer in Wohngemeinschaften. Vor allem in den auffälligen Jahren 2012 bis 2014 sind in dem Segment der Wohngemeinschaften deutliche Schwankungen zu erkennen. Im Jahr 2024 ist nur noch ein summierter Anteil von unter 5 % der Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften festzustellen.

Auf einem niedrigen Niveau, wenn auch mit steigender Tendenz, bewegt sich der Anteil von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen. In etwa ab dem Beginn des Jahres 2022 zeichnet sich eine leicht steigende anteilige Bedeutung von Index- und Staffelmietverträgen ab. Zum Ende des Jahres 2024 ist knapp jedes 50. Angebot in der Datenbank ein Angebot mit Index- oder Staffelmietvertrag. In diesem Segment ist allerdings von einer deutlichen Unterschätzung des Anteils an allen erfassten Angeboten auszugehen, da die Angabe zu diesem Vertragsdetail häufig in Mietinseraten fehlen dürfte.

Bei Angeboten mit der Angabe Index- oder Staffelmietvertrag kommt es gegenüber den anderen Sondermietsegmenten nur zu sehr geringen Überschneidungen. Doch auch die anderen Kombinationen spielen für das Angebotsaufkommen letztlich nur eine geringe Rolle. Diese Kombinationen, die in Abbildung 3 unter „Sonstiges“ firmieren, summieren sich zusammen auf etwas unter 4 % des Angebotsaufkommens für den gesamten Betrachtungszeitraum.

Insgesamt lässt sich über die Bedeutung der Sondermietsegmente innerhalb des Angebotsaufkommens sagen, dass der Gesamtanteil der hier betrachteten Sondermietsegmente bzw. die entsprechend in der Value Marktdatenbank abgebildeten Segmente zu Beginn des Betrachtungszeitraum bei etwa 20 % und zum Ende des Betrachtungszeitraum bei knapp 30 % liegt. Die Bedeutung der Sondermietsegmente im gesamten Angebotsaufkommen hat demnach tendenziell zugenommen und stellt einen substantiellen Anteil des erfassten Angebotsaufkommens dar. Allerdings wird dieser Anteil maßgeblich von den möbliert-befristeten und mit Abstrichen der ausschließlich möblierten Wohnungsangebote geprägt, während die übrigen Segmente eher selten in dem erfassten Angebotsaufkommen vertreten sind.

### **Mietniveaus und Mietenentwicklung inserierter Wohnungen der Sondermietsegmente**

Nachdem hier ein Überblick über die Anzahlen und strukturellen Anteile der Sondermietsegmente innerhalb des Angebotsaufkommens entwickelt wurde, werden im Folgenden die aufgerufenen Mietpreise zwischen den Sondermietsegmenten, abgebildet über die entsprechenden Kategorien der Value Marktdatenbank, diskutiert. Hierbei wird im Sinne der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit auf Durchschnittswerte (Mittelwerte) innerhalb der Segmente abgestellt. Da im Rahmen dieser Studie keine hedonische Vergleichbarkeit der einzelnen Angebote hergestellt werden kann und hauptsächlich die Mietniveauunterschiede zwischen den Segmenten interessieren, erscheint die Ausweisung von nicht überschneidungsfreien Durchschnittsmieten je Segment ausreichend, um strukturelle Verschiebungen erkennen zu können.

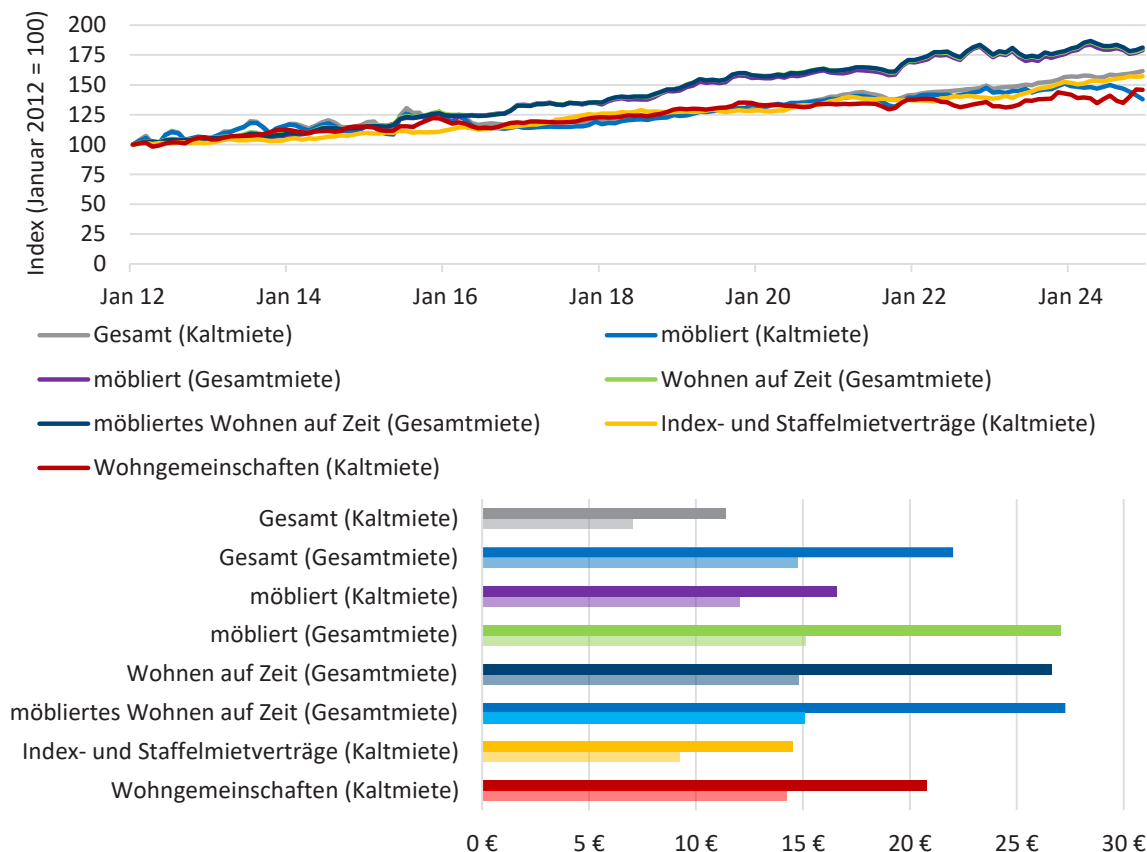
Abbildung 4 zeigt im linken Panel die Rangfolge der mittleren Angebotsmiete der Sondermietsegmente im Jahr 2024. Aus Gründen der Vollständigkeit sind in Abbildung 4 die beiden Sondermietsegmente „möbliert“ und „befristet“ im Gegensatz zu den Auswertungen in Kapitel 5 noch einzeln ausgewiesen. Für das möblierte Segment ist sowohl eine mittlere Gesamtmiete als auch eine mittlere Kaltmiete angegeben, wobei es sich hier um unterschiedliche Teilgruppen – Inserate mit und ohne Angabe einer Gesamtmiete – handelt. Diese können sich demnach grundsätzlich auch in ihren Wohnwertmerkmalen strukturell unterscheiden. In Abbildung 4 sind zum Vergleich zusätzlich die mittleren Angebotsmieten im Januar 2012 (hell) und im Dezember 2024 (dunkel) abgetragen. Im rechten Panel sind zur Analyse von unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungen die indexierten Entwicklungen der mittleren Mieten in den einzelnen Segmenten zu sehen.

Die höchsten aufgerufenen Mieten sind wenig überraschend die im Segment des befristeten Wohnens und des möblierten Wohnens bzw. im kombinierten Segment des „möblierten Wohnens auf Zeit“ üblichen Gesamtmieten. Hier wurde im Dezember 2024 der Quadratmeter Wohnfläche für durchschnittlich jeweils etwa 27 € angeboten. Bezogen auf alle Inserate mit einer Gesamtmietenangabe wird eine durchschnittliche Quadratmetermiete in Höhe von 22 € angegeben. Für einen Quadratmeter in einer Wohngemeinschaft weist die Datenbank eine Durchschnittsmiete in Höhe von über 20 € und für die durchschnittliche Kaltmiete je Quadratmeter einer möblierten Wohnung ca. 16,50 € aus. Etwas über 14,50 € je Quadratmeter werden durchschnittlich in Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen aufgerufen. Deutlich geringer dagegen ist die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Angebote im Jahr 2024, die bei etwas über 11 € liegt. Seit dem Jahr 2012, in dem die durchschnittliche Angebotsmiete noch bei knapp 7 € lag, stieg sie demnach um etwa 60 % an. Das allgemeine Preisniveau, abgebildet durch den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, stieg im gleichen Zeitraum um etwa 30 % an. Im weiteren zeitlichen Vergleich (Abbildung 4, rechtes Panel) wird ersichtlich, dass sich die durchschnittliche Angebotsmiete bei Index- und Staffelmietverträgen parallel zur durchschnittlichen Angebotsmiete entwickelte (ca. 60 % seit Januar 2012), wohingegen die Kaltmiete bei Angeboten zu möblierten Wohnungen und zu Wohngemeinschaften um etwas unter 45 % zulegte. Den deutlichsten Anstieg der



durchschnittlichen Angebotsmiete verzeichneten die nur die Gesamtmiete ausweisenden Angebote in den Segmenten „befristet“ und „möbliert“ bzw. das kombinierte Segment, deren durchschnittliche Angebotsmiete um je 80 % seit Januar 2012 zulegte. Der starke Gleichlauf dieser beiden Zeitreihen ist dabei unter anderem auf die hohe Überschneidung der beiden Segmente zurückzuführen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4  
Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach Segmenten



Segmente überschneiden sich. Oben: Index Januar 2012 = 100.

Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton). Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Während sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in den zwölf hier betrachteten Jahren demnach deutlich nach oben veränderte, änderte sich die Rangfolge der durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen den Segmenten indes nicht. Es wird aber deutlich, dass sich die Segmente „befristet“, „möbliert“ und „möbliertes Wohnen auf Zeit“ einerseits und die übrigen Segmente seit etwa dem Jahr 2015 preislich auseinanderentwickeln. Da hier für diese drei Segmenten auf eine Gesamtmiete im Gegensatz zu einer Kaltmiete abgestellt wird, liegt die Vermutung nahe, dass der zusätzliche Preisauftrieb durch Entwicklungen bei den Nebenkosten begründet ist. Dagegen spricht, dass sich der relative Abstand bereits seit 2015 zeigt und sich nicht im Mittel aller inserierten Angebote mit Gesamtmietenangabe zeigt. Im Jahr 2015 und in den darauffolgenden Jahren ist von keiner nennenswerten Entwicklung bei den Nebenkosten – egal ob kalte oder warme Nebenkosten – zu berichten. Der starke Anstieg der Energiekosten und in Teilen auch der Nebenkosten ab dem Jahr 2022 zeigt sich dagegen nicht überdeutlich im relativen Abstand von Inseraten mit Kalt- und mit Gesamtmietangaben.

## Mietniveaus und Mietenentwicklung inserierter Wohnungen im Gesamtmarkt nach ausgewählten Merkmalen

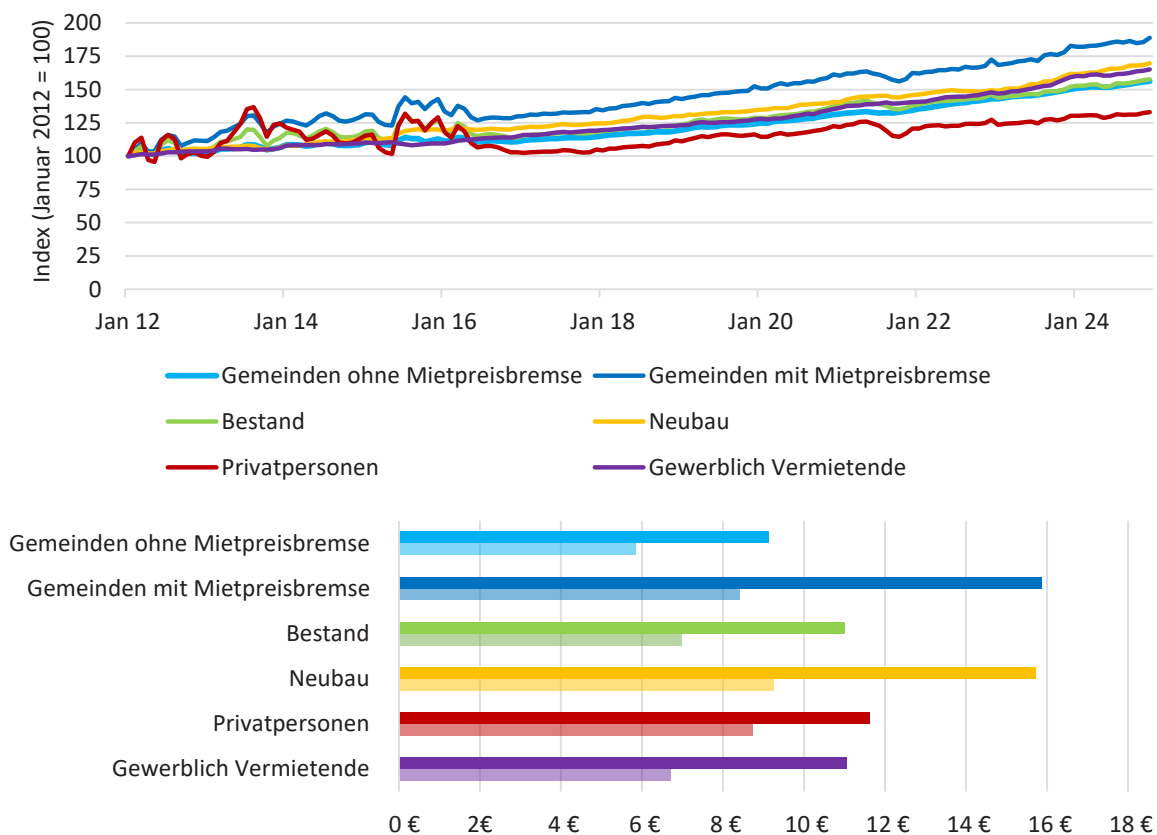
Zum Zwecke der Vergleichbarkeit von Mietniveaus und Mietenentwicklungen in den nachfolgenden Kapiteln werden in den folgenden Abbildungen die Mittelwerte aller inserierten Angebote mit Kaltmietenangaben nach strukturellen Merkmalen (Abbildung 5), siedlungsstrukturellen Kreistypen<sup>15</sup> (Abbildung 6) und nach der Anzahl der Zimmer (Abbildung 7) dargestellt. Dabei sind durchgängig die in Kapitel 3.2 benannten methodischen Einschränkungen zu berücksichtigen, die zu Schwankungen und Brüchen in den Zeitreihen führen können, ohne dass sich die tatsächlichen Mietniveaus entsprechend verändert haben.

In Gemeinden mit und in Gemeinden ohne Mietpreisbremse unterscheiden sich nicht nur die Mietniveaus deutlich, sondern auch die Entwicklung während des Betrachtungszeitraums von Januar 2012 bis Dezember 2024. Ohne die Wirksamkeit oder Nichtwirksamkeit der Mietpreisbremse an dieser Stelle diskutieren zu können, ist festzustellen, dass in Gemeinden, für die im Jahr 2022 die Regelung zur Mietpreisbremse gegolten hatte, die durchschnittliche Angebotsmiete um knapp 90 % gegenüber dem Anfangsniveau von 8,40 € je Quadratmeter am schnellsten anstieg. Ebenfalls dynamisch entwickelte sich die Angebotsmiete von neugebauten Mietobjekten, die um 70 % auf etwa 15,70 € bis zum Ende des Jahres 2024 anstieg. Für Bestandsobjekte beträgt die Steigerung ca. 60 % auf etwa knapp 11 €. Bei einer Unterscheidung der mittleren Angebotsmieten nach dem Typ des Vermietenden zeigt sich eine recht unterschiedliche Dynamik. Während sich die mittlere Angebotsmiete bei von Privatpersonen angebotenen Wohneinheiten um etwa ein Drittel auf durchschnittlich 11,60 € im Dezember 2024 erhöhte, stieg die mittlere Angebotsmiete bei von gewerblichen Vermietenden angebotenen Wohneinheiten um 65 % auf etwas über 11 € je Quadratmeter.

<sup>15</sup> Die siedlungsstrukturellen Kreistypen dienen im Rahmen der Raumbeobachtung der Einteilung von Stadt- und Landkreisen in vergleichbarere Raumkategorien. Nach Typisierung durch das BBSR sind kreisfreie Großstädte Kreise mit mindestens 100.000 Einwohnern. Abweichend von dieser Typisierung wurden die kreisfreien Großstädte hier nochmals in kleine und mittlere sowie große Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern aufgeteilt (Berlin, Bremen, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart). Städtische Kreise sind Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50 % und einer Einwohnerdichte von mind. 150 E./km<sup>2</sup>; sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 150 E./km<sup>2</sup>. Die beiden bzw. drei Kategorien von kreisfreien Großstädten und städtischen Kreisen bilden gemeinsam den „städtischen Raum“ (vgl. BBSR o. J.b).

Der „ländliche Raum“ wird über die beiden siedlungsstrukturellen Kreistypen „ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ und „dünn besiedelte ländliche Kreise“ abgebildet. In die zuerst genannte Kategorie werden Kreise einsortiert, die einen Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50 %, aber eine Einwohnerdichte unter 150 E./km<sup>2</sup>, sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 100 E./km<sup>2</sup> haben. In die zweitgenannte Kategorie fallen Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 E./km<sup>2</sup>. Siehe BBSR (o. J.c) und die Karte im Anhang.

Abbildung 5  
Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach strukturellen Merkmalen

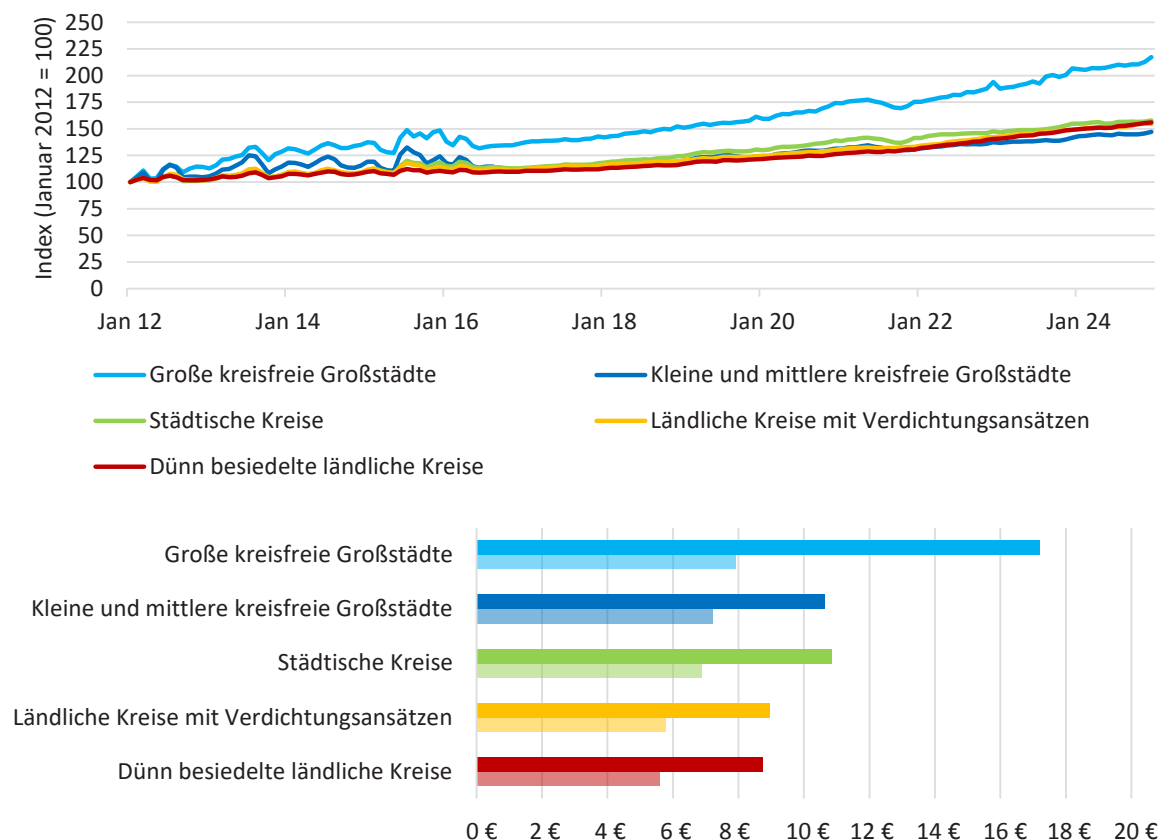


Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Segmente überschneiden sich. Oben: Index Januar 2012 = 100.

Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton). Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

In Abbildung 6 wird die durchschnittliche Angebotsmiete für Angebote mit Kaltmietenangaben für die vom BBSR ermittelten siedlungsstrukturellen Kreistypen im Niveau (links) und in ihrer zeitlichen Dynamik (rechts) dargestellt. Dabei wurden die kreisfreien Großstädte wiederum in Gemeinden mit einer Bevölkerung von weniger als 500.000 Personen und mit 500.000 oder mehr Personen geteilt. Es wird deutlich, dass sich die großen kreisfreien Großstädte sowohl im Niveau als auch in der Mietentwicklung stark von den anderen Raumkategorien entkoppelten. Während sich die mittlere Angebotsmiete in großen kreisfreien Großstädten zwischen Januar 2012 und Dezember 2024 um etwa 117 % erhöhte und damit von knapp 8 € auf über 17 € mehr als verdoppelte, stiegen die mittleren Angebotsmieten in den vier anderen Raumkategorien um 45 bis 55 % auf Mietniveaus zwischen 9 und 11 € im Dezember 2024.

Abbildung 6  
Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

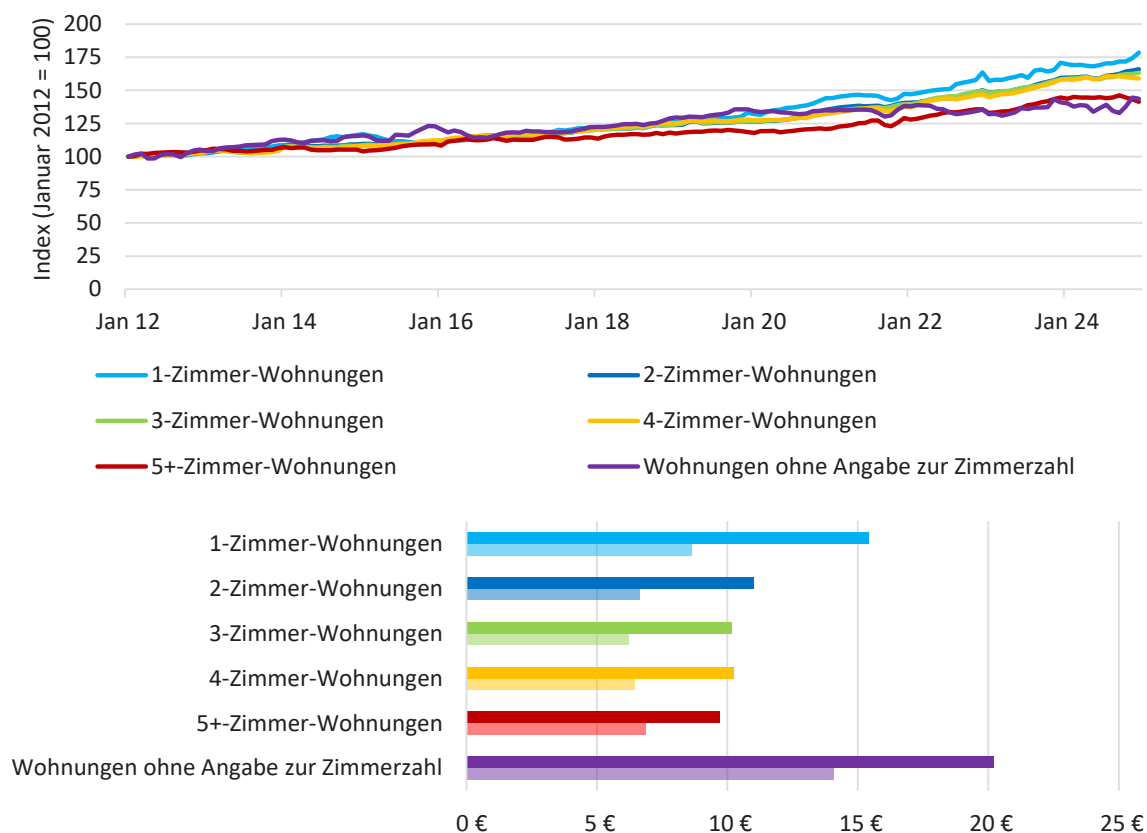


Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Segmente überschneiden sich. Oben: Index Januar 2012 = 100.

Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton). Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Für Abbildung 7 wurden das Angebotsaufkommen nach der Anzahl der Zimmer gegliedert und wiederum mittlere Angebotsmietniveaus (links) sowie die zeitliche Entwicklung der mittleren Angebotsmieten (rechts) dargestellt. Allen voran verteuerten sich innerhalb der betrachteten 12 Jahre insbesondere Einzimmerwohnungen um knapp 80 %. Mit durchschnittlich knapp 15,50 € im Dezember 2024 weisen diese Wohnungen auch ein deutlich höheres Quadratmetermietniveau auf als Wohnungen mit mehr als einem Zimmer. Die mittlere Angebotsmiete für Zweizimmerwohnungen lag im Dezember 2024 mit 11 € je Quadratmeter etwa einen Euro höher als für Wohnungen mit drei, vier und fünf oder mehr Zimmern, wobei sich die Entwicklung des Mietniveaus von Wohnungen mit zwei bis vier Zimmer mit einer Steigerung um jeweils etwa 60 % ähnelt. Die mittlere Angebotsmiete für Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmer stieg dagegen nur um etwa 40 % an und ist damit in der Tendenz vergleichbar mit der Mietentwicklung von Wohnungen, die keine Angaben zur Zimmerzahl beinhalten. Die Anzahl der Angebote von Wohnungen ohne Angabe der Zimmerzahl ähnelt hierbei stark der Anzahl von Angeboten für Zimmer in Wohngemeinschaften, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass diese Angebotsgruppe vornehmlich durch Angebote für einzelne Zimmer in Wohngemeinschaften geprägt ist. In der Gruppe der Wohnungen ohne Angabe zur Anzahl der Zimmer werden mit durchschnittlich 20 € im Dezember 2024 vergleichsweise die höchsten Quadratmetermieten aufgerufen.

Abbildung 7  
Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Segmente überschneiden sich. Oben: Index Januar 2012 = 100.

Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton). Quellen: VALUE Mietdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

### 3.4 Zwischenfazit

Die Darstellung zu den Datenquellen zu Sondermietsegmenten hat ergeben, dass grundsätzlich nur wenige Datenquellen zur Verfügung stehen und diese nur sehr eingeschränkt Auswertungen ermöglichen. Hinsichtlich amtlicher Statistiken kann zur Analyse der hier interessierenden Sondermietsegmente nur der Mikrozensus ausgewertet werden, der wiederum nur Auswertungen zu von mehreren Haushalten bewohnten Wohnungen und zu untervermieteten Wohnungen bzw. den entsprechend wohnenden Haushalten ermöglicht. Die übrigen Sondermietsegmente können nicht abgebildet werden. Mietspiegeldokumentationen können in der Regel wiederum nur näherungsweise Hinweise zur Bedeutung einzelner Sondermietsegmente geben, mitunter sind den Mietspiegeldokumentation auch keine relevanten Informationen zu entnehmen. Darüber hinaus sind betreffende Informationen kommunenspezifisch und können streng genommen nicht verallgemeinert werden. Angebotsmietdatenbanken sind wiederum dadurch gekennzeichnet, dass sie durch eine systematische Untererfassung der angebotenen Wohnungen geprägt sind und somit die Repräsentativität entsprechender Befunde stark eingeschränkt ist. Marktanteile, die die Grundgesamtheit des Wohnungsbestandes bzw. der angebotenen Wohnungen betreffen, sind daher nicht möglich. Ferner erlaubt die in diesem Bericht verwendete Value Marktdatenbank keine Differenzierungen innerhalb der einzelnen Sondermietsegmente.

Der Überblick über die in den Value Marktdaten erfassten Angebote zeigt, dass die Datenbank in etwa 14,5 Mio. (85 %) Angebote mit Kaltmietenangaben und weitere 2,6 Mio. Angebote (15 %) mit Gesamtmietenangaben umfasst. Durchschnittlich sind in einem Monat im Betrachtungszeitraum von Januar 2012 bis Dezember 2024 etwa 300.000 Angebote aktiv. Auf die Datenerfassung zurückzuführende Auffälligkeiten sind für die Zeiträume 2012 bis 2014, 2021 und für das zweite Halbjahr 2024 zu berücksichtigen, sodass Inserierungsanzahlen und -anteile in diesen Zeiträumen nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Angebote, die den vier hier betrachteten Sondermietsegmenten zuzuordnen sind, machen etwa 25 % des Inserierungsaufkommens aus. Den größten Anteil bilden dabei Angebote, die möbliert und/oder befristet angeboten werden. Sowohl befristete als auch möbliert vermietete Wohnungen, die über die Value Marktdatenbank erfasst wurden, haben anteilig über den Betrachtungszeitraum zugenommen. Das anteilige Angebotsaufkommen für Zimmer in Wohngemeinschaften ist wiederum stark zurückgegangen. Angebote mit Angabe „Index- / Staffelmietvertrag“ machen insgesamt nur wenige Prozent des gesamten Angebotsaufkommens aus. Aber auch hier ist von einer systematischen Untererfassung aufgrund fehlender Angaben in den Wohnungsinseraten auszugehen.

Bei den Angebotsmieten ist am auffälligsten, dass sich die mittleren Kaltmieten in den Segmenten seit etwa 2015 deutlich weniger dynamisch nach oben entwickelten als die mittleren Gesamtmietangaben. Während die kalten Angebotsmieten im Schnitt um etwa 60 % seit Januar 2012 anstiegen, stiegen die durchschnittlichen kalten Angebotsmieten in großen kreisfreien Großstädten ab 500.000 Einwohner um etwa das Doppelte bis Ende 2024 an.



## 4 Sondermietsegmente mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung

### 4.1 Grundlagen

Hinsichtlich des Sondermietsegments mit besonderer räumlicher Gestaltung lassen sich mit der zimmerweisen Vermietung, der Untervermietung einer Wohnung oder der teilgewerblichen Nutzung drei unterschiedliche Konstellationen subsummieren.

Die **zimmerweise Vermietung** kann in verschiedenen Varianten erfolgen. Die Vermietung beispielsweise einer 4-Zimmer-Wohnung kann in vier Mietverträge zerlegt werden, bei der nur ein Zimmer für die eigene Nutzung und die Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur etc.) zur gemeinsamen Nutzung vermietet werden. Dies ist ein Vorgehen, das bei Wohngemeinschaften mitunter gewählt wird.<sup>16</sup> Möglich ist auch die zimmerweise Vermietung, bei der die Wohnung etwa durch die Eigentümerin oder den Eigentümer selbst mitbewohnt wird. Dies kann ggf. auch in Untermietverhältnissen mit einer sogenannten Hauptmieterin oder einem Hauptmieter erfolgen.

Bei der zimmerweisen Vermietung bestehen Rechtsunsicherheiten bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Mietspiegelpraxis dadurch geprägt ist, dass vermietete Einzelzimmer aufgrund des besonderen Erhebungsaufwands in der Regel nicht erhoben werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist somit für Einzelzimmer als spezifischer Wohnungstyp schwerlich feststellbar. Zum anderen ist unklar, ob und wie eine Ableitung der rechtmäßigen Miete auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels möglich ist. Mietspiegelveröffentlichungen weisen auf entsprechende Einschränkungen des Geltungsbereichs hin. Die Rechtsprechung ist nicht konsistent. Teilweise wurde entschieden, dass die Miete einer abgeschlossenen Einzimmerwohnung gleicher Größe heranzuziehen, andernteils dargestellt, dass die anteilige Miete einer Mehrzimmerwohnung heranzuziehen ist (vgl. auch die Gegenüberstellung bei Flatow 2024). Zudem ist unklar, ob mit Einordnung des Mietverhältnisses als besonderer Vertragstyp ein weiterer Zuschlag zulässig ist (vgl. hierzu mit weiteren Verweisen Sebastian et al. 2024: 21). Mit den unterschiedlichen Referenzwerten können Mietniveauunterschiede einhergehen, da die Quadratmetermieten für kleine Wohnungen typischerweise höher ausfallen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten ist bei dieser Form der Vermietung ein Ausweicheffekt denkbar.

Bei **Untervermietung** gilt, dass sofern nach Abschluss des Mietvertrags seitens der Mieterin oder des Mieters ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums unterzuvermieten, die Vermieterin oder der Vermieter der Untervermietung grundsätzlich zustimmen muss (§ 553 BGB). Die Zustimmung kann nur verwehrt werden, sofern eine übermäßige Belegung resultieren würde oder die Untervermietung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Gemäß § 553 Abs. 2 BGB kann ein Zuschlag für die Untervermietung verlangt werden, sofern nur mit dieser Mieterhöhung der Vermieterin oder dem Vermieter die Untervermietung zuzumuten ist. Laut jüngerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) können auch Einzimmerwohnungen untervermietet werden,<sup>17</sup> sodass die Bedingung, dass es sich bei Untervermietungen um einen Teil des Wohnraums handeln muss, zumindest nur noch eingeschränkt gilt.

<sup>16</sup> Die Vertragsgestaltungsmöglichkeiten bei Wohngemeinschaften umfassen neben der zimmerweisen Vermietung auch die Untervermietungs- und die Gesamtschuldlösung (vgl. auch Rösch/Schießner 2023).

<sup>17</sup> Vgl. BGH-Urteil Az. VIII ZR 109/22 vom 13.09.2023.

Die Rechtmäßigkeit und die Höhe des Untervermietungszuschlags im Einzelfall können mit größerer Unsicherheit behaftet sein. Jedoch birgt dieser Zuschlag kaum Potential für eine systematische mietrechtliche Ausweichstrategie, da diese Konstellation eher zufällig und erst nach Abschluss des Mietvertrags auf Wunsch der Mieterin oder des Mieters zum Tragen kommt.

Es resultiert jedoch eine mietrechtliche Unsicherheit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für den untervermieteten Teilraum. Es ist zu berücksichtigen, dass Untermietverhältnisse, die den Konstellationen nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB entsprechen, keine Wohnraummietverhältnisse im mietrechtlichen Sinne darstellen und die Regelungen zur Miethöhe bei Vertragsbeginn sowie zu Mieterhöhungen nicht greifen. Andernfalls kann es sich um Wohnraummietverhältnisse handeln, sodass eine Orientierung an qualifizierten Mietspiegeln naheliegend ist. Durch die Vorgabe, dass sich ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung nur auf einen Teilraum der Wohnung bezieht, ist die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend für den Teilraum zu ermitteln, was zu ähnlichen Unsicherheiten wie bei der zimmerweisen Vermietung führen kann.

Da ein berechtigtes Interesse für die Untervermietung vorliegen muss, ist davon auszugehen, dass eine systematische bzw. profitorientierte Ausweichstrategie durch (institutionelle) Anbieter von Wohnraum sehr unwahrscheinlich ist. Durch Einbindung einer gewerblichen Zwischenmieterin bzw. -untervermieterin kann jedoch der Versuch unternommen werden, den mietrechtlichen Kündigungsschutz zu umgehen (LG Berlin 65 S 191/22). Ferner ist es möglich, dass bei der Festlegung der Miete bei Untermietverhältnissen durch die entsprechenden Hauptmieterinnen und Hauptmieter ungerechtfertigt hohe Mietniveaus festgelegt werden. Zudem ist zu beachten, dass Untermietverhältnisse gemäß § 573a Abs. 2 BGB auch ohne ein berechtigtes Interesse gekündigt werden dürfen und gemäß § 546 Abs. 2 BGB bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses die Räumung der Wohnung durch die Vermieterin oder den Vermieter gefordert werden kann.

Bei einer **teilvergewerblichen Nutzung** wird Wohnraum neben der Nutzung fürs Wohnen auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Die gewerbliche Nutzung kann dabei unterschiedliche Qualitäten einnehmen. So gibt es gewerbliche Tätigkeiten, die nach außen nicht in Erscheinung treten, wie es beispielsweise bei Lehrkräften oder Angestellten im Homeoffice der Fall ist. Entsprechende Tätigkeiten sind aus mietrechtlicher Perspektive irrelevant. Anders verhält es sich bei gewerblichen Tätigkeiten, die nach außen in Erscheinung treten. Sofern diese Tätigkeiten sich dadurch auszeichnen, dass es keinen übermäßigen Kundenverkehr gibt und keine weiteren Personen in den Räumen gewerblich tätig werden, wird eine qualitative Schwelle unterschritten, sodass noch von einer Vermietung von Wohnraum ausgegangen werden kann (vgl. Schmid 2009). Bei diesen sehr von den Bedingungen des Einzelfalls geprägten Umständen kann die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen.<sup>18</sup> Werden diese Kriterien nicht eingehalten und die Schwelle überschritten, handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung und die Vermieterin oder der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Erlaubnis zu erteilen. Eine teilgewerbliche Nutzung kennt das Mietrecht jedoch an sich nicht, weshalb einzelne Mietverhältnisse entweder als Wohnraummietverhältnis nach § 549 BGB oder als Mietverhältnis über sonstige Räume nach § 578 BGB einzuordnen und zu beurteilen ist. Ausschlaggebend ist hierbei die überwiegende Nutzung. Dementsprechend leiten sich auch die Vorschriften zur Miethöhe ab. Ein Anspruch auf einen Zuschlag für die Erlaubnis einer teilgewerblichen Nutzung gibt es nicht (vgl. Schmid 2009). Offen bleibt jedoch die Frage, ob in der mietrechtlichen Praxis ein entsprechender Zuschlag dennoch vereinbart wird.

Empirische Studien zu diesen Segmenten liegen kaum vor. Voigtländer et al. (2024) analysieren in einem Bericht zu studentischem Wohnen das Mietniveau in 38 Städten anhand von Angebotsmietdaten der Value AG. Der Vergleich der Mietniveaus für Muster-WG-Zimmer mit 20 Quadratmetern sowie Musterwohnungen mit 20 oder 30 Quadratmetern zeigt typische Muster, wonach sich etwa München durch ein besonders hohes Niveau

<sup>18</sup> Ferner ist zu beachten, dass gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) gewerbliche Nutzungen bis auf wenige Ausnahmen in reinen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig sind, während es bei allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten auf die Art der gewerblichen Nutzung ankommt.

auszeichnet. Der Vergleich zeigt jedoch auch, dass die durchschnittlichen Mieten für Muster-WG-Zimmer mit 20 Quadratmetern höher liegen als für gewöhnlich angebotene Wohnungen mit 20 Quadratmetern. Diese Mietendifferenz wird jedoch von Voigtländer et al. auf zusätzliche Gemeinschaftsflächen zurückgeführt, die in der Wohnflächenangabe der WG-Zimmer nicht enthalten sein dürften. Zudem wird die anteilige Struktur der Wohnungsangebote analysiert. Hier werden neben WG-Zimmern und kleinen Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern auch möbliert und zeitlich befristete Wohnungen berücksichtigt. Die entsprechenden Anteile zwischen diesen drei online inserierten Angebotstypen variiert demnach stark von Stadt zu Stadt (vgl. Voigtländer et al. 2024: 20).

In einigen Mietspiegeldokumentationen wird in der Rücklaufstatistik der Anteil von unvollständig vermieteten Wohnungen bzw. zimmerweise vermieteten Wohnungen, von Untervermietungen und von gewerblich genutzten Wohnungen ausgewiesen. Diese Wohnungen werden üblicherweise ausgesondert, da aufgrund der besonderen Nutzungsstrukturen und der damit einhergehenden Einschränkung der Vergleichbarkeit keine Teilräume beschrieben werden sollen.<sup>19</sup> Rücklaufstatistiken in Mietspiegeldokumentationen sind jedoch durch die Abfragesystematik und insbesondere die Fragenreihung bei Filterfragen zur Aussonderung von Sonderfällen geprägt, sodass die in den Dokumentationen ausgewiesenen Fälle zumeist den tatsächlichen Anteil unterschätzen. Daher wurden Schätzwerte mit Hilfe der Annahme berechnet, wonach die laut Rücklaufstatistik zuvor ausgesonderten Fälle den gleichen Anteil des interessierenden Segments (etwa keine vollständige Wohnung) aufweisen.<sup>20</sup> Folgende Schätzwerte wurden abgeleitet:

- Mietspiegel Dortmund 2023: gewerbliche Nutzung 0,5 %<sup>21</sup>
- Mietspiegel Frankfurt a. M. 2024<sup>22</sup>: keine vollständige Wohnung 2,9 %, teilweise gewerblich/geschäftlich genutzt 0,5 %
- Mietspiegel Hof 2024: Gewerblich 0,5 %, WG-Zimmer 1,6 %
- Mietspiegel Leipzig 2022: Untervermietung 0,9 %; mehrere Mietverträge 1 %; gewerbliche Nutzung 0,3 %
- Mietspiegel München 2022: Untervermietung 3,3 %<sup>23</sup>; Wohnung mit gewerblich genutzten Räumen 0,9 %
- Mietspiegel Saarbrücken 2024: gewerbliche Nutzung 0,8 %; mehrere Mietverträge 0,6 %

Aufgrund der unterschiedlichen Abfragesystematik ist die Vergleichbarkeit zwischen den Städten eingeschränkt, zumal einige Fallkonstellationen den Mietspiegeldokumentationen nicht zu entnehmen sind. Auf Basis der Schätzwerte ist jedoch davon auszugehen, dass die gewerbliche Nutzung in der Regel unter 1 % liegt und damit lediglich einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes ausmacht, während Untervermietungen und vertraglich geteilte Wohnungen gemäß der Mietspiegeldokumentationen größere Anteile annehmen können (so in Frankfurt a. M. und München). Hinsichtlich der Frage, wie sich die Neuvermietung entsprechender Wohnungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirkt, ist auf die erläuterte Filterlogik zu verweisen.

<sup>19</sup> Zugleich wird davon ausgegangen, dass eine befragte Person, die einen Teilraum der Wohnung angemietet hat, in der Regel nicht über vollständige Informationen über die restliche Wohnung verfügt (insbesondere zur Miete und zur Wohnfläche), weshalb diese Fälle zumeist ausgesondert werden. Die nachgelagerte Kontaktierung der Hauptmieterin oder des Hauptmieters wird aus erhebungspraktischen Gründen nicht vorgenommen, da die Erhebungsdesigns häufig komplex sind und zeitlich vorgegebene Fristen für die Mietspiegelerstellung einzuhalten sind.

<sup>20</sup> Es handelt sich somit um eine Strukturkonstanzannahme, die bei fehlenden Informationen für alternative Schätzwerte eine gute Näherung darstellen kann.

<sup>21</sup> Da bei dieser Fallgruppe keine Fallselektion vorausging, war für diesen Wert keine Schätzung erforderlich.

<sup>22</sup> Die zugrundeliegenden Fallzahlen wurden in der Mietspiegeldokumentation nicht aufgeführt, liegen jedoch dem IWU als mietspiegelerstellendem Institut vor.

<sup>23</sup> Da bei dieser Fallgruppe keine Fallselektion vorausging, war für diesen Wert keine Schätzung erforderlich.

Sofern entsprechende Wohnungen im Kontext von Mietspiegelerhebungen ausgeschlossen werden, haben sie keinen weiteren Einfluss auf die Mietspiegelerstellung.

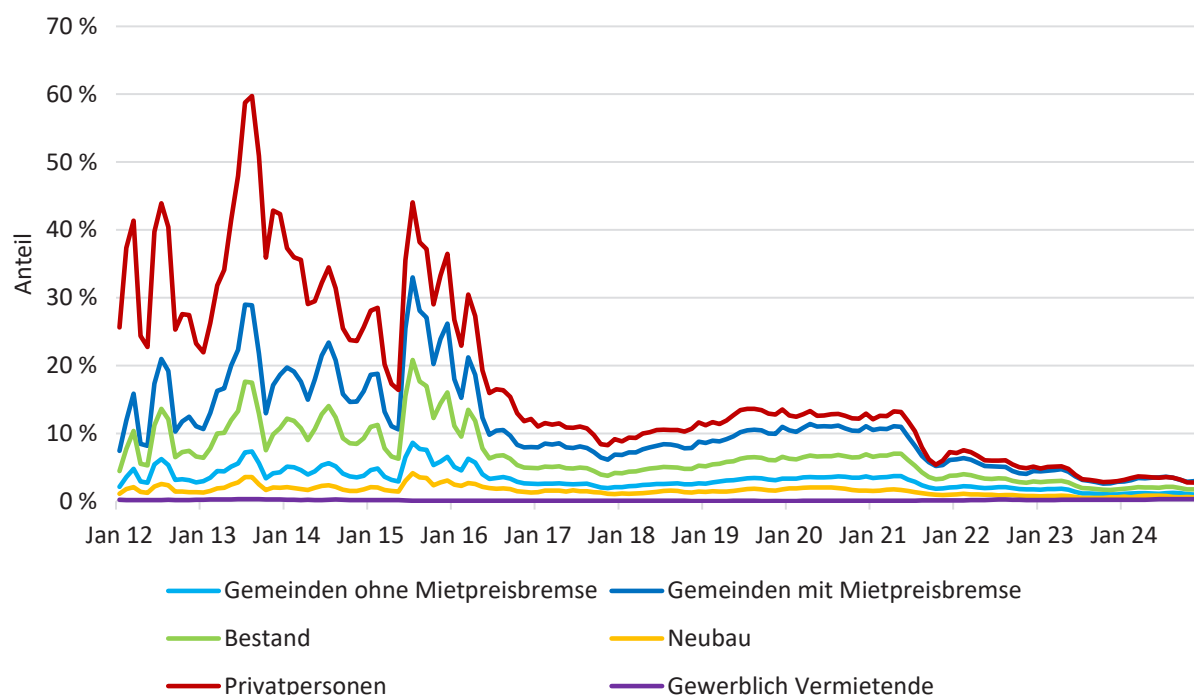
## 4.2 Auswertung von Angebotsmietdaten

In der Value Marktdatenbank können die Sondermietsegmente mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung nicht einzeln differenziert werden. Es lassen sich ausschließlich Angebote für Wohngemeinschaften selektieren. Diese Angebote entsprechen keinen vollständigen Wohnungen, sondern sind als Angebote für einzelne Zimmer bzw. Teilräume einer Wohnung<sup>24</sup> innerhalb von bestehenden oder neu zu gründenden Wohngemeinschaften zu verstehen.

Nach Angaben der Value AG kam es unter den Inserierungsplattformen für Zimmer in Wohngemeinschaften in den Jahren 2012 bis 2015 zu Zusammenschlüssen und Konsolidierungen, welche die teils starken Schwankungen der Anzahl an Angeboten in diesem Segment erklären (vgl. Kapitel 3.2). Unter Berücksichtigung dieser methodischen Einschränkungen zeigt sich in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums dennoch eine hohe Bedeutung dieses Segments unter allen Angeboten. So waren in der Spitze knapp zwei Drittel, aber durchgehend etwa ein Drittel aller erfassten Angebote von Privatpersonen Angebote für Zimmer in einer Wohngemeinschaft, wie Abbildung 8 veranschaulicht. Gewerbliche Vermieter spielen dagegen in diesem Segment über den gesamten Betrachtungszeitraum nur eine marginale Rolle. Inserate für Zimmer in Wohngemeinschaften häufen sich zudem stärker in Gemeinden mit als in Gemeinden ohne Mietpreisbremse und werden anteilig häufiger in bestehenden als in neugebauten Gebäuden angeboten. Diese Relationen sind über den gesamten Betrachtungszeitraum stabil, während die zeitlichen Entwicklungen der strukturellen Anteile der Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften an allen Angeboten in der Value Marktdatenbank in drei Phasen eingeteilt werden können: In eine erste Phase bis 2015 mit hohen Schwankungen und hohen Anteilen von WG-Inseraten am gesamten Angebotsaufkommen, eine zweite Phase bis Ende 2021 mit Anteilen um die 12 % mit leicht steigender Tendenz und eine dritte Phase ab Anfang 2022 mit einem weiteren starken Abfall der Anteile für diese Angebotsform mit sinkender Tendenz. Am Ende des Jahres 2024 entfallen nur noch sehr geringe Anteile auf Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften. Der Zusammenfall der Phasenübergänge bzw. strukturellen Brüche in den Zeitreihen mit denen in Kapitel 3.2 diskutierten methodische Auffälligkeiten lässt einen starken Zusammenhang vermuten und schwächt die analytische Aussagefähigkeit der hier vorgenommenen Auswertungen. So lässt sich ein Bedeutungsverlust von Wohngemeinschaften auf Basis der hier vorgenommen Auswertungen nicht ableiten. Möglicherweise haben sich die Angebote für Wohngemeinschaften auf andere Inserierungsportale verlagert, die nicht von der Value Marktdatenbank erfasst werden.

<sup>24</sup> So umfassen die Inserate üblicherweise auch eine gemeinschaftliche Nutzung von Küche, Bad und ggf. weiteren Zimmern. Zudem kann das Inserat auch mehrere allein nutzbare Zimmer als Teilraum einer Wohnung beinhalten.

Abbildung 8  
Anteil inserierter Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen

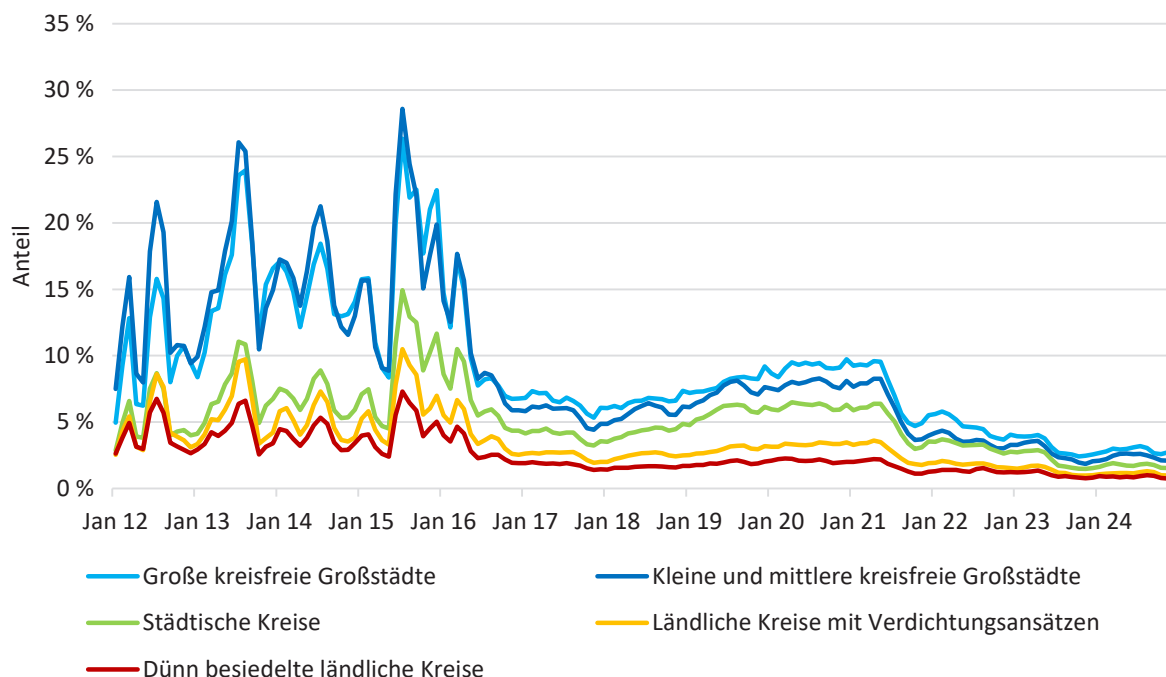


Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten mit dem spezifischen strukturellen Merkmal. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Für Abbildung 9 wurden die Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften nach siedlungsstrukturellen Kreistypen sortiert und die Anteile dieser Vermietungsform an allen Angeboten innerhalb dieser Kreistypen berechnet. Dabei wurde abweichend von der aktuellen Typologie des BBSR die kreisfreien Großstädte in jene mit einer Bevölkerung von 500.000 und mehr („große kreisfreie Großstadt“) und solche mit weniger als 500.000 („kleine und mittlere kreisfreie Großstadt“) aufgeteilt. Die relativen Verläufe sind sehr ähnlich mit den Verläufen in Abbildung 8, die sich in drei Phasen strukturieren. Die höchste anteilige Bedeutung innerhalb des Angebotsaufkommens ist durchgängig in kreisfreien Großstädten zu finden, wobei die Unterscheidung von großen sowie kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten hier unerheblich erscheint. In Gemeinden des Typs „städtischer Kreis“ und im ländlichen Raum, der durch die beiden übrigen Kreistypen abgebildet wird, finden sich nur geringe Anteile von unter 5 % von Angeboten für Wohngemeinschaften an allen Angeboten innerhalb der jeweiligen siedlungsstrukturellen Kategorie.

Abbildung 9

Anteil inserierter Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



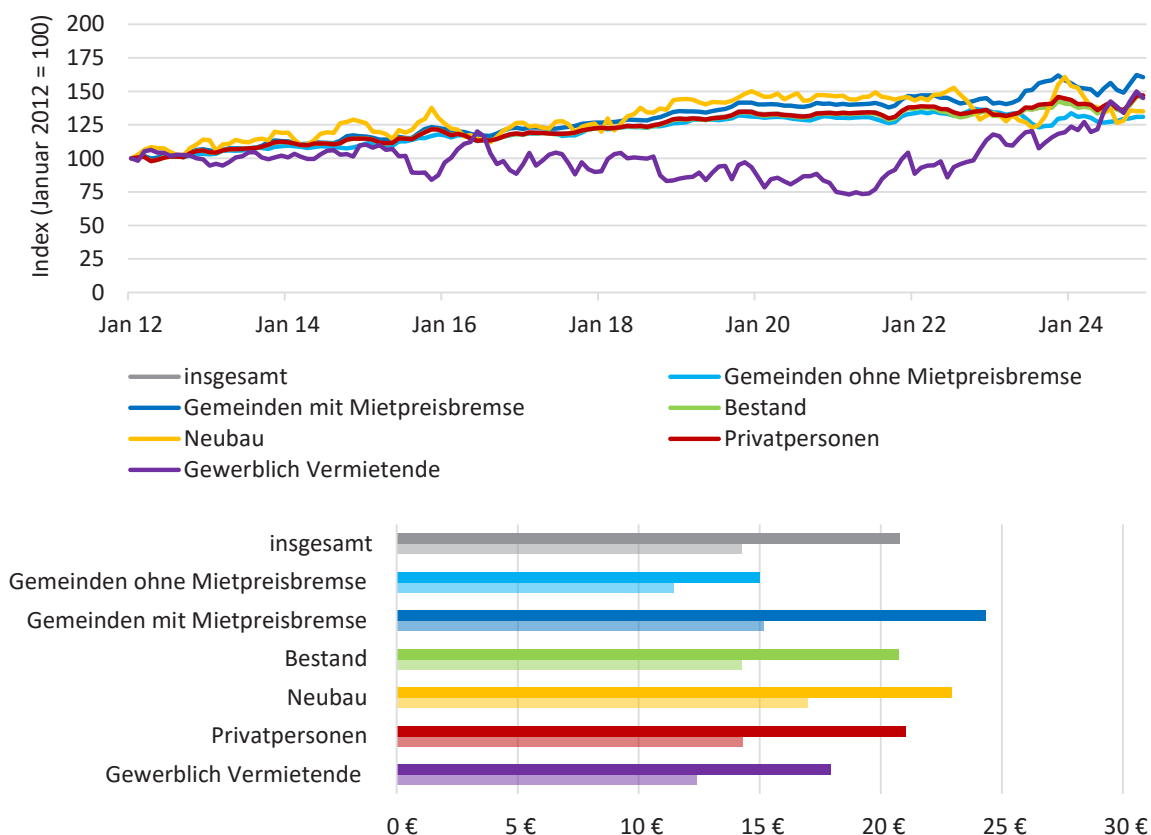
Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten des jeweiligen siedlungsstrukturellen Kreistyps. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Die Entwicklungen der durchschnittlichen Kaltmieten von Angeboten für Zimmer in Wohngemeinschaften für die hier betrachteten strukturellen Merkmale werden in Abbildung 10 dargestellt. Die Steigerungen der Angebotsmieten für Wohngemeinschaften fallen dabei in allen Kategorien deutlich geringer aus als im Durchschnitt aller Angebote (vgl. Abbildung 4). Die Angebotsmieten für Zimmer in Wohngemeinschaften entwickelten sich zwischen Januar 2012 und Dezember 2024 in Gemeinden mit Mietpreisbremse wiederum schneller nach oben als in Gemeinden ohne Mietpreisbremse (30 gegenüber 60 %). Die Angebotsmieten für Zimmer in Wohngemeinschaften in bestehenden Gebäuden entwickelten sich dagegen mit knapp 50 % deutlich stärker nach oben als die Angebotsmieten für Zimmer in Wohngemeinschaften in neugebauten Wohnungen, die sich in etwa um ein Drittel nach oben bewegten. Abweichend von den beobachteten Trends im Durchschnitt aller Angebote kategorisiert nach dem Typ des Vermietenden stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten sowohl bei Privatpersonen als auch bei gewerblich Vermietenden jeweils um ca. 45 % an. Einen auffälligen Verlauf zeigt sich bei der durchschnittlichen Angebotsmiete für Zimmer in Wohngemeinschaften, die von gewerblichen Vermietenden angeboten wurden. Hier zeigt sich bis in das Jahr 2022 ein leicht abfallender Verlauf mit Indexwerten knapp unter 100 (Januar 2012 = 100). In den letzten drei Jahren des Betrachtungszeitraumes beschleunigte sich die Mietentwicklung und schloss im Dezember 2024 auf vergleichbaren Indexwerten ab wie der Index für Angebote von Privatpersonen. Da die Fallzahl der von gewerblich Vermietenden angebotenen Zimmer in Wohngemeinschaften mit durchschnittlich ca. 220 Angeboten mit Kaltmietenangabe recht klein ist, scheint die Bedeutung für das Angebotsaufkommen nur gering und Schwankungen der durchschnittlichen kalten Angebotsmiete können stärker ausgeprägt sein.



Abbildung 10

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Zimmer in Wohngemeinschaften nach strukturellen Merkmalen



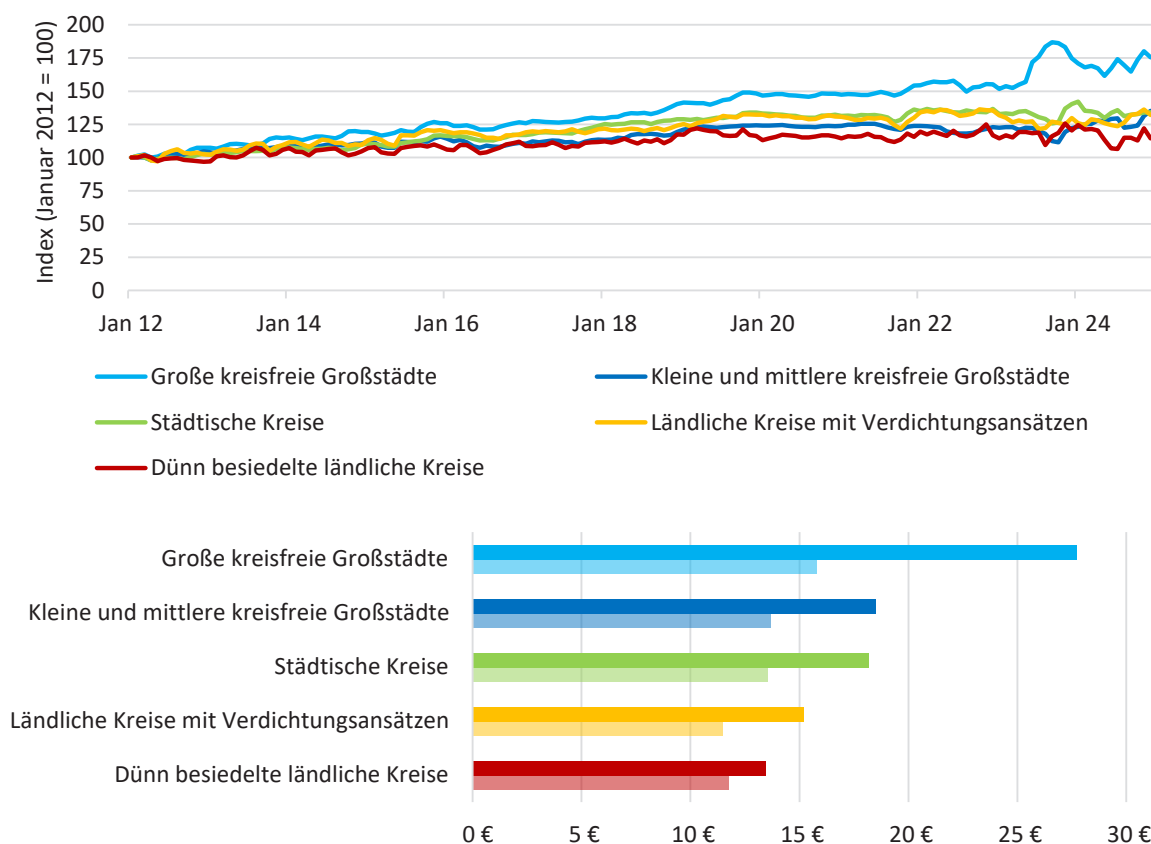
Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
 Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Während sich die Entwicklung des Mietniveaus für Zimmer in Wohngemeinschaften eher unterdurchschnittlich zeigt, sind die beobachteten Mietniveaus mit häufig deutlich über 20 € überdurchschnittlich hoch. Ob dies durch Merkmale der angebotenen Wohnungen, wie Ausstattung oder Lage, zu erklären ist, muss an dieser Stelle offenbleiben. Es ist allerdings festzustellen, dass die Mietniveaus deutlich oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete von Einzimmerwohnungen in Höhe von 15 € liegen (vgl. Abbildung 7).

Vergleichbare Feststellungen sind auch bei Untergliederung des Angebotsaufkommens nach siedlungsstrukturellen Kreistypen zu treffen. Während sich die Entwicklungen, wie in Abbildung 11 im rechten Panel zu sehen, in den Tendenzen vergleichbar mit der des Gesamtmarktes darstellen, wo sich die Mieten insbesondere in den großen kreisfreien Großstädten mit einer Bevölkerung von über 500.000 Personen besonders dynamisch entwickelten, sind die Mietniveaus bei Wohngemeinschaften in allen siedlungsstrukturellen Raumkategorien bedeutend höher als im Durchschnitt aller Angebote. In Angeboten für Zimmer in Wohngemeinschaften wurden im Dezember 2024 in großen kreisfreien Großstädten knapp 28 € je Quadratmeter aufgerufen und in den anderen Raumkategorien immerhin noch ca. 18 bis 13 €. Damit liegen die Quadratmetermieten inserierter Zimmer in Wohngemeinschaften außer in dünn besiedelten ländlichen Kreisen um mindestens 5 € über dem Durchschnitt aller Angebote und in großen kreisfreien Großstädten um über 10 € höher.

Abbildung 11

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Zimmer in Wohngemeinschaften nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

### 4.3 Auswertungen des Mikrozensus

Der Mikrozensus sowie die darin eingebettete Zusatzerhebung zur Wohnsituation stellen u. a. haushaltsbezogene Informationen bereit,

- ob in der vom Befragungshaushalt bewohnten Wohnung weitere (Wirtschafts-) Haushalte leben und wenn ja, wie viele,
- wie viele Personen dem Befragungshaushalt angehören und wie viele Personen insgesamt in der Wohnung wohnen,
- ob der Befragungshaushalt die Wohnung selbstnutzt, Hauptmieter oder Untermieter ist und
- ob die Wohnung als Eigentümer- oder als Hauptmieterwohneinheit (jeweils mit oder ohne Untermieter) zu qualifizieren ist oder ob es sich stattdessen um eine sog. „völlig untervermietete“ Wohneinheit, also eine Wohneinheit handelt, in der weder ein selbstnutzender noch ein hauptmietender Haushalt wohnt.

Dank dieser Angaben lassen sich im Mikrozensus nicht nur die beiden „Standardfälle“ identifizieren, bei denen eine Wohnung von einem einzigen Haushalt bewohnt wird und dieser Haushalt entweder selbstnutzender Eigentümer oder (Haupt-)Mieter ist, sondern prinzipiell auch andere und typischerweise seltenere Konstellationen. Diese zeichnen sich mehrheitlich entweder dadurch aus, dass eine Wohnung von mehreren Haushalten bewohnt wird, von denen wenigstens einer Miete zu entrichten hat, oder aber, dass der einzige in der Wohnung lebende Haushalt zur Untermiete wohnt. All diese Konstellationen sind durch einen „besonderen“ Vermietungstatbestand gekennzeichnet, entweder dahingehend, dass untervermietet wird oder dass mehrere hauptmietende Haushalte vorhanden sind.

Über die vier letzten Zusatzerhebungen seit 2010 betrachtet, blieben die betreffenden Abfragen zwar im Wesentlichen bestehen. Gleichwohl sind drei mehr oder weniger weitreichende Änderungen zu beachten.

### Änderungen der Datengrundlage

Die im vorliegenden Kontext folgenreichste Änderung ist die ab 2018 hinzu gekommene Antwortkategorie „Sonstiges“ bei der Frage, ob der Befragungshaushalt selbstnutzender Eigentümer oder aber Haupt- bzw. Untermieter ist. Die Hinzunahme dieser neuen Antwortkategorie ist aus inhaltlicher Perspektive sinnvoll, da es jenseits von Selbstnutzung, Haupt- und Untermiete in der Realität noch andere Nutzungsformen gibt, etwa solche, bei denen die Wohnung dem Befragungshaushalt unentgeltlich – etwa im Rahmen eines Nießbrauchs oder als Werkwohnung – zum Wohnen überlassen wird. So begrüßenswert die Hinzunahme dieser neuen Antwortkategorie auch ist, so sehr leidet darunter die Vergleichbarkeit zwischen den Mikrozensen bis einschließlich 2014 mit denen ab 2018. Denn es ist davon auszugehen, dass es bis 2014 in der Realität auch „sonstige“ Nutzungsformen gab. Unklar ist aber, unter welcher – inhaltlich falschen – Antwortkategorie sich betroffene Befragungshaushalte, die die entsprechende und mit Auskunftspflicht belegte Frage beantworten mussten, damals zugeordnet haben.

Eine weitere Änderung betrifft die im untersten obigen Aufzählungspunkt ausgeführte Unterscheidung zwischen Eigentümer-, Hauptmieter- oder völlig untervermieteter Wohneinheit, die 2022 nicht mehr vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellt wird. Allerdings ist es möglich, die Unterscheidung anhand anderer Mikrozensusmerkmale abzuleiten. Kontrollrechnungen ergaben dabei, dass sich die vom Statistischen Bundesamt bereitgestellten Daten früherer Mikrozensususerhebungen durch den eigenen, für 2022 konzipierten Algorithmus weitestgehend replizieren lassen. Zu beachten ist bei dieser Variable, dass die im Datenhandbuch bzw. Schlüsselverzeichnis vom Statistischen Bundesamt verwendete Ausprägungsbezeichnung „völlig untervermietete Wohneinheit“ 2018 inkonsistent ist, weil sie nicht nur und richtigerweise für zur Untermiete wohnende Haushalte vergeben wird, sondern auch für Haushalte, die sich weder als Selbstnutzer noch als Haupt- oder als Untermieter eingestuft, sondern sich der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet haben.

Die dritte erwähnenswerte Änderung stellt die seit 2014 aufgenommene Abfrage der konkreten Zahl der Haushalte in der Wohnung dar. Für den Mikrozensus 2010 ist dagegen nur bekannt, ob es über die dem Befragungshaushalt angehörenden Personen hinaus noch weitere Bewohner gibt und wenn ja, wie viele. Bei mehr als einem weiteren Bewohner ist es jedoch unklar, in welchem Haushaltsbezug diese weiteren Bewohner zueinanderstehen, ob sie also z. B. einen gemeinsamen Haushalt bilden oder ob es sich um Einpersonenhaushalte handelt.

Bereits die beschriebenen Änderungen bei den Abfragen legen nahe, zeitbezogene empirische Vergleiche in Bezug auf „besondere“ Vermietungstatbestände nur mit Bedacht vorzunehmen, vor allem Vergleiche bis 2014 und ab 2018 sind als schwierig einzustufen. Es gibt jedoch auch weitere Gründe, die nahelegen, in Bezug auf besondere Vermietungstatbestände generell von allzu differenzierten Auswertungen abzusehen bzw. kleinere Unterschiede im Zeitablauf oder zwischen Kategorien nicht überzuinterpretieren. Zu nennen sind zuerst die verhältnismäßig kleinen zugrundeliegenden Fallzahlen, die bereits für sich genommen eine erhöhte statistische Unschärfe nach sich ziehen. Darüber hinaus ist nicht ausgeschlossen, dass Befragte entsprechende Abfra-

gen falsch verstanden haben, ggf. vielleicht auch mit variierender Häufigkeit im Zeitablauf. Und schlussendlich liegen auch keine Informationen vor, in welchem Ausmaß die entsprechenden Befragungsdaten im Zuge der Erstellung der Mikrozensus-Datensätze vonseiten der amtlichen Statistik plausibilisiert und ggf. editiert wurden und ob es dabei im Zeitablauf Änderungen gab.

Im Rahmen der Datenauswertungen musste festgestellt werden, dass der Mikrozensus 2010 in Bezug auf „besondere“ Vermietungstatbestände in einem nicht mehr hinnehmbaren Ausmaß unplausible Ergebnisse hervorbringt. Besonders zutage tritt diese fehlende Plausibilität, wenn man die hochgerechnete Zahl von Untermieterhaushalten mit derjenigen solcher Hauptmieterhaushalte abgleicht, die mit wenigstens einem Untermieterhaushalt zusammenleben. Denn die (hochgerechnete) Zahl der mit Untermieter(n) zusammenlebenden Hauptmieterhaushalte übersteigt die der Untermieterhaushalte um ein Vielfaches. Dies legt den Verdacht nahe, dass im Mikrozensus 2010 Untermieterhaushalte stark unterrepräsentiert sind, ohne dass ein Beleg hierfür recherchiert werden konnte, noch eine datentechnische Begründung für diesen Verdacht vorgebracht werden kann. Aus diesem Grund beschränkt sich die nachfolgende Präsentation von Auswertungsergebnissen zu den „besonderen“ Vermietungstatbeständen auf die drei Mikrozensen 2014, 2018 und 2022.

### Definition von Wohnungs- und Haushaltstypen

Im Folgenden wird zwischen haushalts- und wohnungsbezogenen Auswertungen unterschieden: Während im ersten Fall Haushalte als Merkmalsträger bzw. Untersuchungseinheiten fungieren (Kapitel 4.3.1), sind es im zweiten Fall (bewohnte) Wohnungen (Kapitel 4.3.2). Die strenge Unterscheidung zwischen Wohnungen und Haushalten als Merkmalsträger ist im vorliegenden Kontext methodisch und inhaltlich in besonderer Weise geboten, da gerade im Fall der erwähnten „besonderen“ Vermietungstatbestände bis auf eine weiter unten erläuterte Ausnahme keine 1:1-Beziehung zwischen einer Wohnung und einem Haushalt besteht, sondern eine Wohnung von mehreren Haushalten bewohnt wird. Vor der Vorstellung der Auswertungsergebnisse werden zunächst die eigens für die anstehende Untersuchung gebildeten Wohnungs- und Haushaltstypen definiert und voneinander abgegrenzt.

Bei der mit Abstand häufigsten Form der Vermietung wird eine Wohnung vollständig an einen einzigen Haushalt unbefristet und unföbliert hauptvermietet. Neben diesem Standardfall gibt es Wohnungen, die durch eine besondere Vermietungsform gekennzeichnet sind. Unter der Vielzahl solcher besonderen Vermietungsformen erlaubt der Mikrozensus die Identifizierung folgender Fallkonstellationen:

- Wohnungen von Hauptmieterhaushalten, die zusammen mit Untermieter-Haushalt(en) wohnen (Wohnungstyp „hauptvermietet mit Untermieter(n)“)
- Wohnungen mit mehreren Hauptmieterhaushalten (Wohnungstyp „mehrere Hauptmieter“)
- Wohnungen von Selbstnutzern, die zusammen mit Untermieter-Haushalt(en) wohnen (Wohnungstyp „selbstgenutzt mit Untermieter(n)“)
- Wohnungen ohne Hauptmieterhaushalt, die vollständig an einen einzigen (Untermieter-) Haushalt untervermietet sind (Wohnungstyp „vollständig untervermietet an einen Untermieter“)
- Wohnungen ohne Hauptmieterhaushalt, die vollständig an mehrere (Untermieter-) Haushalte untervermietet sind (Wohnungstyp „vollständig untervermietet an mehrere Untermieter“)

Wohnungen, die an – häufig studentische – Wohngemeinschaften vermietet sind und umgangssprachlich als „WGs“ bezeichnet werden, dürften in der weit überwiegenden Zahl der Fälle unter die beiden zuerst aufgelisteten Wohnungstypen fallen. Der zweitgenannte Wohnungstyp („mehrere Hauptmieter“) sollte dabei vor allem durch zwei Vertragsarten geprägt sein. Bei der ersten Vertragsart gibt es einen gemeinsamen Mietvertrag, in

dem alle Bewohner als Hauptmieter aufgeführt sind und gesamtschuldnerisch für Mietzahlungen und etwaige Schäden haften. Bei der zweiten Vertragsart entfällt dagegen die gesamtschuldnerische Haftung. Stattdessen schließt jede Mietpartei mit der Vermieterseite einen eigenständigen (Haupt-)Mietvertrag, der sich auf einen exklusiv zu nutzenden Teil der Wohnung – im Regelfall auf ein einzelnes Zimmer – erstreckt und die Mitbenutzung von Gemeinschaftsräumen (z. B. Küche, Bad) einschließt.

Bis auf die vorletzte Fallkonstellation (Wohnungstyp „vollständig untervermietet an einen Untermieter“) werden die aufgelisteten Wohnungen stets von mehr als einem Haushalt bewohnt, wobei – wie beim Wohnungstyp „selbstgenutzt mit Untermieter(n)“ – nicht jeder dieser Haushalte notwendigerweise zur Miete wohnen muss, sondern auch im Eigentum leben kann.

Haushalte, die in den fünf oben aufgelisteten Wohnungstypen mit besonderer Vermietungsform leben, können danach unterschieden werden, ob sie

- zur Untermiete wohnen,
- Hauptmieter sind und zusammen mit anderen hauptmietenden Haushalten wohnen,
- untervermietende Selbstnutzer oder
- untervermietende Hauptmieter sind.

Von besonderem Interesse sind im vorliegenden Kontext die ersten beiden Haushaltstypen, weil sie Mietzahlungen entrichten, ohne jedoch einen „gewöhnlichen“, sich auf die gesamte Wohnung beziehenden Hauptmietvertrag zu haben, den sie alleine mit der Eigentümerseite abgeschlossen haben. Die quantitative Bedeutung dieser Haushalte wird nachfolgend analysiert und es wird herausgearbeitet, welche strukturellen Eigenschaften diese Haushalte typischerweise haben. Aus Vergleichsgründen werden diesen Haushalten Haushalte gegenübergestellt, die alleine (d. h. ohne andere Haushalte) mit dem vermietenden Eigentümer einen sich auf die gesamte Wohnung erstreckenden Hauptmietvertrag geschlossen haben, wobei zu diesen Mieterhaushalten auch diejenigen zu zählen sind, die selbst untervermieten. Betrachtet und unterschieden werden im Folgenden daher drei zur Miete wohnende Haushaltstypen, nämlich

- zur Untermiete wohnende Haushalte (Haushaltstyp „Untermieter“),
- hauptmietende Haushalte, die zusammen mit anderen hauptmietenden Haushalten wohnen (Haushaltstyp „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“) und
- sonstige hauptmietende Haushalte (Haushaltstyp „sonstige Hauptmieter“).

Zusammengenommen decken diese drei Haushaltstypen alle zur Miete wohnenden Haushalte in Deutschland ab. Zu beachten ist dabei, dass der Standardfall eines sonstigen Hauptmieters im Einzelfall dennoch eine besondere Vermietungsform darstellen kann, etwa weil die betreffende Wohnung möbliert vermietet wurde. Um solche Fälle aufzudecken, fehlen im Mikrozensus jedoch entsprechende Angaben.

## Technische Auswertungsmöglichkeiten: kontrollierte Datenfernverarbeitung und Scientific Use Files

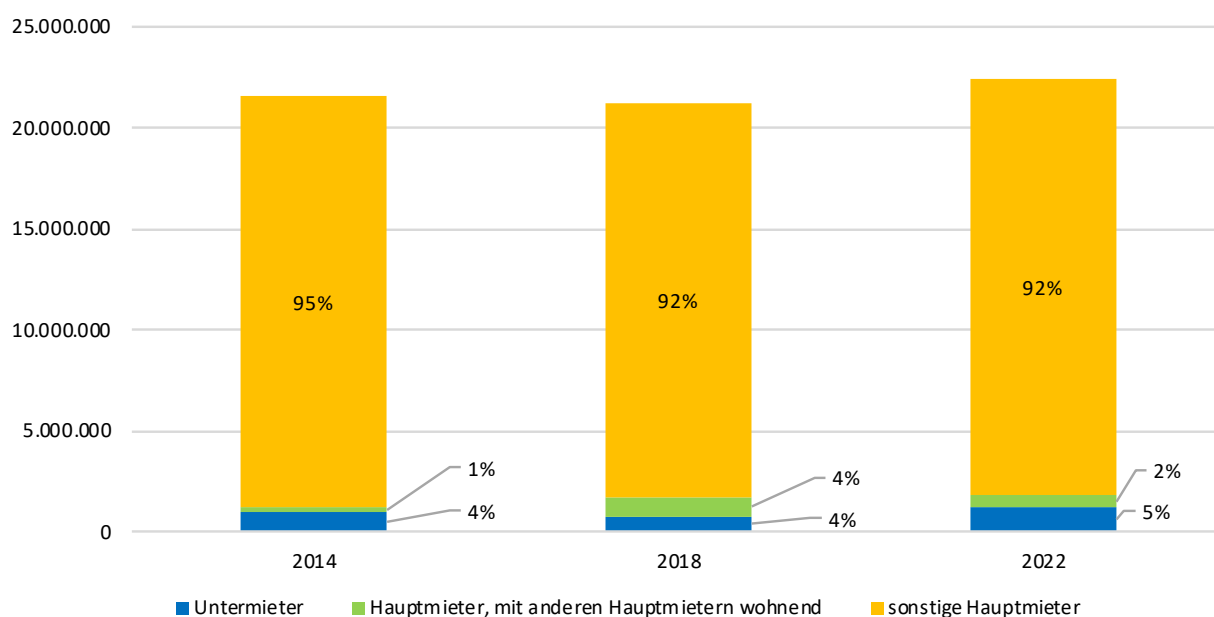
Da im vorliegenden Projekt die Zuspiegelung gemeindescharfer Indikatoren, etwa zum Vorhandensein eines Mietspiegels oder zur Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer besonderen mietrechtlichen Gebietskulisse, für einen Teil der intendierten Auswertungen notwendig war, wurden mit der kontrollierten Datenfernverarbeitung und dem Off-Site-Zugang in Gestalt von Scientific Use Files (SUF) zwei Zugangswege beschritten. Aufgrund drohender und dann häufig auch eingetretener Schwärzungen basieren die nachfolgend präsentierten Abbildungen und Tabellen vorzugsweise auf Auswertungen der SUF. Auswertungsergebnisse, die im Rahmen der kontrollierten Datenfernverarbeitung gewonnen wurden, beschränken sich auf solche, die auf die erwähnte Zuspiegelung gemeindescharfer Indikatoren angewiesen waren.

### 4.3.1 Haushaltsbezogene Analyse

Abbildung 12 sind die entsprechenden Größenverhältnisse der drei zur Miete wohnenden Haushaltstypen („Untermieter“, „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ und „sonstige Hauptmieter“) für die drei Betrachtungsjahre 2014, 2018 und 2022 zu entnehmen.

Abbildung 12

Zur Miete wohnende Haushaltstypen in den Jahren 2014, 2018 und 2022



Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt



Wie zu erwarten, gehören die weitaus meisten zur Miete wohnenden Haushalte dem Haushaltstyp „sonstige Hauptmieter“ an: In allen drei betrachteten Jahren entfallen mindestens 18 von 20 zur Miete wohnenden Haushalte auf diesen Typ. Auch wenn die beiden anderen mietenden Haushaltstypen, also Haushalte, die entweder zur Untermiete oder mit anderen hauptmietenden Haushalten zusammenwohnen, somit nur eine untergeordnete quantitative Bedeutung haben, ist diese Bedeutung dennoch von 2014 auf 2018 gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Bedeutungsgewinn durch Abbildung 12 sogar unterschätzt wird. Ursächlich hierfür ist die an früherer Stelle erwähnte Änderung der Abfrage im Mikrozensus-Fragebogen, der erst ab 2018 neben der Selbstnutzung, der Haupt- und der Untermiete auch eine Antwortoption „Sonstiges“ vorhält. Während Befragungshaushalte 2018 und 2022, die sich der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet haben, in den betreffenden Säulen von Abbildung 12 nicht enthalten sind, sind sie in der 2014er Säule vertreten. Abbildung 12 überschätzt für 2014 somit systematisch die Besetzungsumfänge aller drei Haushaltstypen. Auch wenn das jeweilige Ausmaß der Überschätzung unbekannt ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl von Haushalten der beiden Typen „Untermieter“ und „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ 2014 noch niedriger gewesen wären, wenn es schon damals die Kategorie „Sonstiges“ gegeben hätte.

Sowohl 2018 als auch 2022 entfallen auf diese beiden zuletzt genannten Haushaltstypen jeweils rund 1,7 Mio. Haushalte, was einem Gesamtanteil von jeweils 8 % an allen zur Miete wohnenden Haushalten entspricht. Dabei haben den Mikrozensusdaten zufolge Untermieter absolut und relativ an Bedeutung gewonnen, während Hauptmieter, die zusammen mit anderen Hauptmietern wohnen, absolut und relativ an Bedeutung eingebüßt haben. Fokussiert man auf Berlin und Hamburg und damit auf die beiden einwohnerstärksten Städte Deutschlands, könnte ad hoc vermutet werden, dass dort der Gesamtanteil von zur Untermiete oder gemeinsam mit anderen Hauptmietern wohnenden Haushalten den bundesweiten Anteil von 8 % deutlich übersteigt. Tatsächlich zeigen die Mikrozensusdaten dies jedoch nicht. Während 2018 die Gesamtanteile für Berlin (9 %) und Hamburg (8 %) noch sehr nahe beim bundesweiten Gesamtanteil (8 %) liegen, unterschreiten sie 2022 mit jeweils 6 % sogar den bundesweiten Anteil (8 %).

In den nachfolgenden Tabellen werden die drei zur Miete wohnenden Haushaltstypen aus Abbildung 12 entlang unterschiedlicher Merkmale strukturell verglichen.<sup>25</sup> Als erstes Merkmal wird die Gemeindegrößenklasse herangezogen: Tabelle 1 kann entnommen werden, wie sich die drei hier betrachteten Haushaltstypen in den drei Untersuchungsjahren auf Gemeinden unterschiedlicher Größe strukturell aufteilen.

<sup>25</sup> Aus diesem Grund addieren sich für jedes Untersuchungsjahr die Prozentangaben der nachfolgenden Tabellen spaltenweise zu jeweils 100 % auf, wobei geringfügige Abweichungen daher rühren, dass in den Tabellen nur volle Prozentwerte abgetragen sind.

Tabelle 1

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Größe ihrer Wohnortgemeinde

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
unter 20.000 Einwohner	31 %	34 %	26 %
20.000 bis unter 500.000 Einwohner	41 %	45 %	49 %
500.000 Einwohner und mehr	28 %	21 %	24 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
unter 20.000 Einwohner	26 %	20 %	25 %
20.000 bis unter 500.000 Einwohner	43 %	50 %	49 %
500.000 Einwohner und mehr	31 %	30 %	26 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
unter 20.000 Einwohner	30 %	18 %	25 %
20.000 bis unter 500.000 Einwohner	49 %	50 %	49 %
500.000 Einwohner und mehr	21 %	31 %	26 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

In den nachfolgenden Tabellen werden die drei zur Miete wohnenden Haushaltstypen aus Abbildung 12 entlang unterschiedlicher Merkmale strukturell verglichen. Als erstes Merkmal wird die Gemeindegrößenklasse herangezogen. Tabelle 1 kann entnommen werden, wie sich die drei hier betrachteten Haushaltstypen in den drei Untersuchungsjahren auf Gemeinden unterschiedlicher Größe strukturell aufteilen.

Tabelle 1 zufolge gibt es deutschlandweit keinen klaren Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl einer Stadt und den Anteilen der drei betrachteten Haushaltstypen. Nur 2018 zeigt sich, dass sowohl zur Untermiete wohnende Haushalte als auch Haushalte, die sich als Hauptmieter zusammen mit anderen Hauptmietern eine Wohnung teilen, überproportional häufig in Städten mit 500.000 Einwohnern und mehr vorzufinden sind. Einschränkung ist jedoch zu konstatieren, dass die Verteilungsstrukturen für Untermieter ebenso wie für mit anderen Hauptmietern zusammenwohnenden Haushalte über die drei Betrachtungsjahre hinweg weniger stabil sind als im Fall von sonstigen Hauptmietern. Dies dürfte vor allem auf die deutlich unterschiedlichen Stichprobenfallzahlen zurückzuführen sein, die den drei Haushaltstypen jeweils zugrunde liegen und dazu führen, dass der Stichprobenfehler bei den Prozentangaben für die Haushaltstypen „Untermieter“ und „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ größer ist als derjenige im Fall des stark besetzten Haushaltstyps „sonstige Hauptmieter“. Der Befund, dass die Prozentwerte der beiden zuerst genannten Haushaltstypen zwischen den drei Untersuchungsjahren stärker schwanken als diejenigen der „sonstigen Hauptmieter“, zeigt sich auch in den Folgetabellen.

Städte und Gemeinden lassen sich jenseits ihrer Einwohnerzahl auch nach anderen räumlichen bzw. geographischen Merkmalen gruppieren (Tabelle 2 bis Tabelle 6).<sup>26</sup> Tabelle 2 zeigt zunächst, wie sich die betrachteten Haushaltstypen auf verschiedene Kreistypen strukturell aufteilen. Dabei stellen sich für alle drei betrachteten Haushaltstypen ähnliche Strukturen heraus.

Tabelle 2

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Kreistyp ihrer Wohnortgemeinde

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
große kreisfreie Großstädte	29 %	21 %	26 %
kleine kreisfreie Großstädte	16 %	18 %	18 %
städtische Kreise	26 %	28 %	31 %
ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	14 %	17 %	13 %
dünn besiedelte ländliche Kreise	15 %	16 %	12 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
große kreisfreie Großstädte	32 %	29 %	26 %
kleine kreisfreie Großstädte	20 %	24 %	18 %
städtische Kreise	28 %	30 %	32 %
ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	11 %	10 %	13 %
dünn besiedelte ländliche Kreise	9 %	8 %	12 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
große kreisfreie Großstädte	*	30 %	*
kleine kreisfreie Großstädte	*	24 %	*
städtische Kreise	*	26 %	*
ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	*	11 %	*
dünn besiedelte ländliche Kreise	*	9 %	*
insgesamt	*	100 %	*

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

In Gemeinden mit höheren Mietpreisen ist zu vermuten, dass tendenziell mehr Haushalte aufgrund eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten nur gemeinsam mit anderen Haushalten die Gesamtmiete für eine Wohnung tragen können. Als Indikator für das Preisniveau einer Gemeinde wird hier die wohngeldrechtliche Mietenstufe zugrunde gelegt. Da die Mietenstufe einer Gemeinde auf der Grundlage der Mieten der Haushalte im Wohngeldbezug festgelegt wird, spiegelt sie eher das Mietniveau von Haushalten direkt oberhalb des Grundsicherungsniveaus wider. Tabelle 3 liegen die im Zeitraum von 2016 bis 2019 gültigen Mietenstufen zugrunde.

<sup>26</sup> Da die SUF mit Ausnahme des Bundeslandes keine weiteren räumlichen bzw. geographischen Merkmale vorhalten, konnten entsprechende Auswertungen nur auf dem Wege der kontrollierten Datenfernverarbeitung nach vorheriger Zuspiegelung der hier interessierenden raumbezogenen Merkmale vorgenommen werden, verbunden mit dem oben erwähnten Risiko von Ergebnisschwärzungen. Tatsächlich und aus nicht ganz nachvollziehbaren Gründen war insbesondere das Untersuchungsjahr 2022 von teils massiven Schwärzungen betroffen, so dass die entsprechenden Tabellenfelder im Folgenden mit „\*“ gekennzeichnet sind.

Tabelle 3

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der wohngeldrechtlichen Mietenstufe ihrer Wohnortgemeinde

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
Mietenstufe I	13 %	15 %	11 %
Mietenstufe II	20 %	23 %	20 %
Mietenstufe III	18 %	19 %	23 %
Mietenstufe IV	27 %	19 %	24 %
Mietenstufe V	5 %	6 %	6 %
Mietenstufe VI	17 %	18 %	16 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
Mietenstufe I	10 %	8 %	10 %
Mietenstufe II	15 %	15 %	20 %
Mietenstufe III	18 %	19 %	23 %
Mietenstufe IV	28 %	30 %	25 %
Mietenstufe V	7 %	7 %	6 %
Mietenstufe VI	20 %	20 %	16 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
Mietenstufe I	*	*	*
Mietenstufe II	*	*	*
Mietenstufe III	*	*	*
Mietenstufe IV	*	*	*
Mietenstufe V	*	*	*
Mietenstufe VI	*	*	*
insgesamt	*	*	*

Quellen: KDFV der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Zumindest für 2018 zeigt sich, dass Mieterhaushalte mit besonderen Mietverhältnissen überproportional häufig in eher teuren Gemeinden (Mietenstufen IV bis VI) wohnen. Sie leben jedoch zu nicht vernachlässigbaren Anteilen auch in preisgünstigen Gemeinden unterer Mietenstufen.

Sowohl die Mietpreisbremse als auch die abgesenkte Kappungsgrenze zielen auf eine Dämpfung der Mietpreise bzw. deren Anstieg. Wie in Kapitel 2 dargestellt, bestehen bei der Vermietung von Teilräumen einer Wohnung Unsicherheiten, wie die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen ist, sodass dieses Sondermietsegment grundsätzlich das Potential für eine Ausweichstrategie birgt. Tabelle 4 ist zu entnehmen, dass Haushalte, die zur Untermiete wohnen, tendenziell eher in Gemeinden mit Mietpreisbremse bzw. abgesenkter Kappungsgrenze leben. Ob hier jedoch ein kausaler Zusammenhang zu den erwähnten mietrechtlichen Regulierungen besteht, kann aus den ausgewerteten Daten nicht abgeleitet werden. Stattdessen könnte die Beobachtung überproportional großer Anteile von Untermieterhaushalten in Städten mit Mietpreisbremse und abgesenkter Kappungsgrenze auch daher rühren, dass solche Städte in der Regel ein hohes Mietpreisniveau aufweisen und Letzteres ursächlich für den erhöhten Anteil von Untermieterhaushalten ist.

Tabelle 4

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob ihre Wohnortgemeinde in einer besonderen mietrechtlichen Gebietskulisse liegt

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
abgesenkte Kappungsgrenze	5 %	*	5 %
Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze	42 %	*	37 %
nichts davon	53 %	*	58 %
insgesamt	100 %	*	100 %
<b>2018</b>			
abgesenkte Kappungsgrenze	4 %	7 %	5 %
Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze	50 %	48 %	38 %
nichts davon	46 %	45 %	57 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
abgesenkte Kappungsgrenze	*	*	*
Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze	*	*	*
nichts davon	*	*	*
insgesamt	*	*	*

Quellen: KDFV der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

In Gemeinden, in denen ein Mietspiegel vorliegt, dürfte der Anreiz zur Nutzung einer Ausweichstrategie größer sein, da bei Gemeinden ohne Mietspiegel noch größere Unsicherheiten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestehen. Tabelle 5 legt offen, dass Untermietverhältnisse bzw. Mietverhältnisse mit mehreren Hauptmietern und damit verbunden Mietverhältnisse, die sich häufig nicht auf die gesamte Wohnung, sondern nur auf einzelne Zimmer erstrecken, im Jahr 2018 überproportional häufig in Städten und Gemeinden mit Mietspiegel vorzufinden sind. Gleichzeitig sind Mietspiegel jedoch in Ballungsräumen weitaus häufiger als anderswo vorzufinden, so dass für den sich in Tabelle 5 zeigenden Zusammenhang auch andere Variablen verantwortlich sein können. Ob der Anlass für die Vermieterseite somit darin besteht, durch eine zimmerweise Vermietung der Gültigkeit des Mietspiegels auszuweichen und höhere Mieten als anderweitig möglich realisieren zu können, lässt sich aus den Daten nicht direkt entnehmen.

Tabelle 5

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob es in ihre Wohnortgemeinde im Jahr 2022 einen Mietspiegel gab

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
kein Mietspiegel vorhanden	48 %	53 %	48 %
Mietspiegel vorhanden	52 %	47 %	52 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
kein Mietspiegel vorhanden	43 %	41 %	48 %
Mietspiegel vorhanden	57 %	59 %	52 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
kein Mietspiegel vorhanden	*	39 %	*
Mietspiegel vorhanden	*	61 %	*
insgesamt	*	100 %	*

Quellen: KDFV der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Dass sich mehrere Haushalte gemeinsam eine Wohnung teilen, kann Ausdruck von Wohnraummangel sein, also einer Lücke zwischen Angebot und Nachfrage, die ihrerseits mit der Bevölkerungsdichte einer Gemeinde in Verbindung stehen dürfte. Tabelle 6 deckt zumindest für 2018 einen Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsdichte und der Häufigkeit auf, mit der sich mehrere Haushalte eine gemeinsame Wohnung teilen. Denn Untermieterhaushalte, die häufig mit anderen Haushalten zusammenleben, sowie Haushalte von Hauptmietern, die sich zusammen mit anderen Hauptmieterhaushalten eine Wohnung teilen, sind überdurchschnittlich häufig in Städten oder dicht besiedelten Gebieten vorzufinden. Umgekehrt leben diese Haushaltstypen aber seltener in kleineren Städten, Vororten und Gebieten mit mittlerer Bevölkerungsdichte und nicht – wie zu erwarten gewesen wäre – in ländlichen oder dünn besiedelten Gebieten, so dass der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Phänomen von mehreren Haushalten in einer Wohnung doch nicht allzu eng sein dürfte.



Tabelle 6

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Bevölkerungsdichte ihrer Wohnortgemeinde

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
Städte oder dicht besiedelte Gebiete	53 %	53 %	53 %
kleinere Städte und Vororte oder Gebiete mit mittlerer Bevölkerungsdichte	27 %	27 %	34 %
ländliche Gebiete oder dünn besiedelte Gebiete	19 %	19 %	14 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
Städte oder dicht besiedelte Gebiete	60 %	64 %	53 %
kleinere Städte und Vororte oder Gebiete mit mittlerer Bevölkerungsdichte	26 %	26 %	34 %
ländliche Gebiete oder dünn besiedelte Gebiete	14 %	10 %	13 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
Städte oder dicht besiedelte Gebiete	*	67 %	*
kleinere Städte und Vororte oder Gebiete mit mittlerer Bevölkerungsdichte	*	23 %	*
ländliche Gebiete oder dünn besiedelte Gebiete	*	10 %	*
insgesamt	*	100 %	*

Quellen: KDFV der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Es ist zu erwarten, dass sich Haushalte nur temporär mit besonderen mietvertraglichen Verhältnissen wie der Untervermietung zufriedengeben, sie also im Mittel kürzere Wohndauern aufweisen als andere Mieterhaushalte. Zur Frage, seit wie vielen Jahren die zur Miete wohnenden Haushalte der drei betrachteten Typen in ihrer im Befragungszeitpunkt bewohnten Wohnung leben, gibt Tabelle 7 Auskunft.

Tabelle 7

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, wie lange das Einzugsjahr zurückliegt

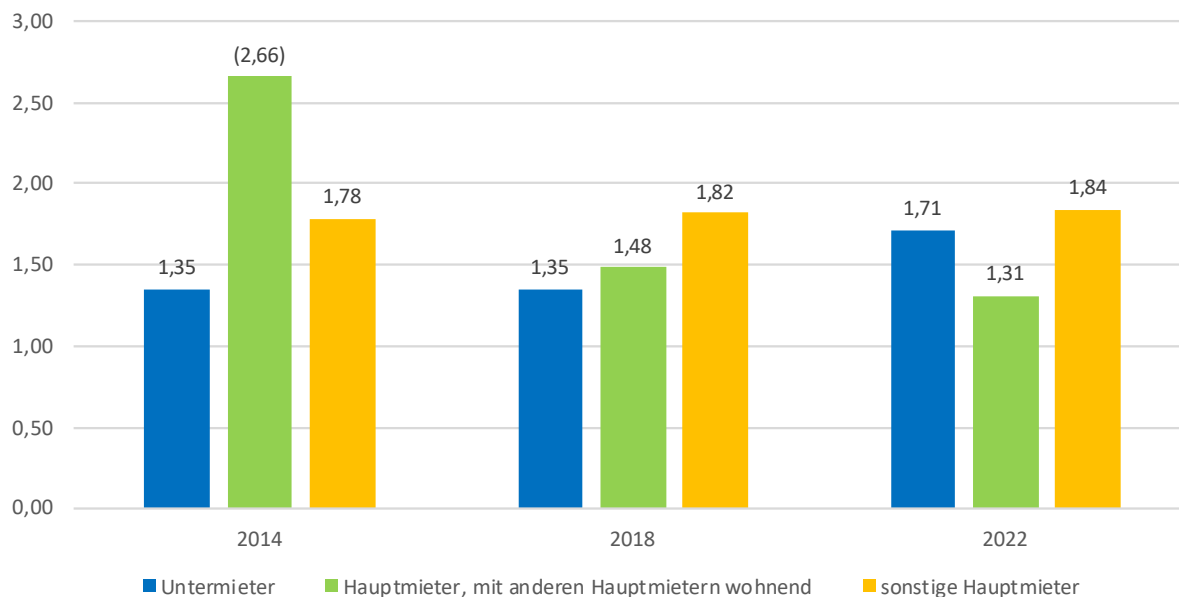
	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
unter 2 Jahre	19 %	21 %	17 %
2 bis unter 4 Jahre	21 %	21 %	18 %
4 bis unter 8 Jahre	18 %	20 %	20 %
8 Jahre und mehr	42 %	38 %	45 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
unter 2 Jahre	38 %	38 %	17 %
2 bis unter 4 Jahre	25 %	24 %	18 %
4 bis unter 8 Jahre	16 %	17 %	20 %
8 Jahre und mehr	21 %	21 %	45 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
unter 2 Jahre	30 %	38 %	16 %
2 bis unter 4 Jahre	24 %	28 %	18 %
4 bis unter 8 Jahre	21 %	18 %	21 %
8 Jahre und mehr	26 %	16 %	45 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Mit Ausnahme des aus den beschriebenen Gründen „schwierigen“ Untersuchungsjahres 2014 stellt sich für 2018 und 2022 auf der einen Seite das zu erwartende Ergebnis ein, wonach bei zur Miete wohnenden Haushalten der Typen „Untermieter“ und „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ die Einzugsjahre der Tendenz nach weniger weit zurückliegt als bei der Vergleichsgruppe „sonstige Hauptmieter“. Gerade (bisherige) Wohndauern von 8 Jahren und mehr sind für Haushalte mit besonderen Vermietungsformen deutlich seltener zu beobachten als für „gewöhnliche“ Hauptmieter. Auf der anderen Seite ist es aber nicht so, dass Haushalte, die von einer besonderen Vermietungsform im hier verstandenen Sinne betroffen sind, weit überwiegend sehr kurze Wohndauern aufweisen und das besondere Mietverhältnis daher nur übergangsweise in Kauf nehmen, denn auch für diese Haushalte entfallen auf längere Wohndauern durchaus beachtliche Anteile.

Es ist zu vermuten, dass untermietende Haushalte genauso wie hauptmietende Haushalte, die sich zusammen mit anderen Hauptmieterhaushalten eine gemeinsame Wohnung teilen, im Mittel unterdurchschnittlich groß sind. Abbildung 13 stützt diese Vermutung für die Jahre 2018 und 2022. Für 2014 sticht dagegen die mit 2,66 auffallend hohe mittlere Haushaltsgröße im Fall von hauptmietenden Haushalten hervor, die mit anderen hauptmietenden Haushalten wohnen. Eine darauf bezogene Datenanalyse brachte hervor, dass unter den 1.279 Stichprobenhaushalten, deren Haushaltsgröße in die Mittelwertbildung eingegangen sind, nur ein einziger Einpersonenhaushalt ist. Dieser Befund weckt für 2014 Zweifel an der Validität des Merkmals Haushaltsgröße. Aufgrund dessen ist in der Abbildung der entsprechende Mittelwert eingeklammert.

Abbildung 13  
Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der durchschnittlichen Haushaltsgröße



Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

In welchen Einkommensverhältnissen die drei betrachteten Haushaltstypen leben, ist Tabelle 8 zu entnehmen. Als Indikator für die Einkommensverhältnisse wird dabei das (vom Befragungshaushalt selbst eingestufte) monatliche Haushaltsnettoeinkommen herangezogen. Da das Haushaltsnettoeinkommen mit der Haushaltsgröße in einem positiven Zusammenhang steht und sonstige Hauptmieterhaushalte Abbildung 13 zufolge im Mittel mitgliederstärker als Haushalte der beiden anderen betrachteten Haushaltstypen sind, beschränkt sich der untere Teil von Tabelle 8 auf Einpersonenhaushalte. Auf diese Weise wird der Einfluss der Haushaltsgröße auf das Haushaltsnettoeinkommen ausgeschaltet.<sup>27</sup>

Da es – wie zu Abbildung 13 angemerkt – in den SUF des Mikrozensus 2014 nur einen einzigen Einpersonenhaushalt in der Haushaltsgruppe „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ gibt, sind entsprechende Zellen in der unteren Hälfte von Tabelle 8 nicht befüllt. Als Folge der begründeten Zweifel zu den Haushaltsgrößenangaben in dieser Haushaltsgruppe erscheinen auch die Angaben der Haushaltsnettoeinkommen wenig vertrauenserweckend, denn die 2014er Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen weicht für diesen Haushaltstyp fundamental von derjenigen der beiden anderen Untersuchungsjahre ab. Aufgrund der anzuzweifelnden Validität wurden daher die 2014er Prozentwerte für den Haushaltstyp „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ im oberen Tabellenteil eingeklammert.

<sup>27</sup> Von der alternativen Berechnung von Pro-Kopf- oder Nettoäquivalenzeinkommen zur Ausschaltung des störenden Einflusses unterschiedlicher Haushaltsgrößen wurde abgesehen, da im Mikrozensus das Haushaltsnettoeinkommen nur klassifiziert erhoben wurde, was eine unsicherheitsbehaftete Überführung der angegebenen Klassen in metrische Einkommenswerte bedingt hätte.

Tabelle 8

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Haushaltsnettoeinkommen

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
bis unter 1.500 Euro	67 %	(11 %)	42 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	29 %	(49 %)	48 %
3.500 Euro und mehr	4 %	(40 %)	10 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
bis unter 1.500 Euro	60 %	53 %	33 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	35 %	38 %	52 %
3.500 Euro und mehr	5 %	9 %	16 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
bis unter 1.500 Euro	38 %	49 %	26 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	46 %	40 %	50 %
3.500 Euro und mehr	16 %	11 %	24 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
Beschränkung auf Einpersonenhaushalte			
<b>2014</b>			
bis unter 1.500 Euro	77 %	*	64 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	22 %	*	34 %
3.500 Euro und mehr	1 %	*	2 %
insgesamt	100 %	*	100 %
<b>2018</b>			
bis unter 1.500 Euro	70 %	68 %	53 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	28 %	30 %	43 %
3.500 Euro und mehr	2 %	2 %	4 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
bis unter 1.500 Euro	54 %	57 %	43 %
1.500 bis unter 3.500 Euro	42 %	38 %	51 %
3.500 Euro und mehr	4 %	5 %	6 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Der oberen Hälfte von Tabelle 8 ist zu entnehmen, dass zur Untermiete wohnende Haushalte sowie mit anderen Hauptmietern zusammenlebende Haushalte in der Tendenz einkommensschwächer als sonstige Hauptmieterhaushalte sind. Dieser Befund lässt sich nicht ausschließlich darauf zurückführen, dass sonstige Hauptmieterhaushalte im Durchschnitt mehr Mitglieder haben als die beiden anderen Haushaltstypen, denn eine abgeschwächte unterschiedliche Einkommensverteilung der drei Haushaltstypen zeigt sich auch im Fall der ausschließlichen Betrachtung von Einpersonenhaushalten in der unteren Tabellenhälfte.

Anhand einer den Haushalt vertretenden Person lassen sich Mehrpersonenhaushalte auch nach soziodemografischen Merkmalen analysieren. Typischerweise und so auch hier wird als den Haushalt vertretende Person diejenige mit dem höchsten Nettoeinkommen herangezogen. In diesem Sinne wird in Tabelle 9 für alle drei betrachteten Haushaltstypen die Altersstruktur der Haupteinkommensperson ausgewiesen.

Tabelle 9

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Alter der Haupteinkommensperson

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
unter 25 Jahre	22 %	10 %	7 %
25 bis unter 45 Jahre	42 %	44 %	38 %
45 bis unter 65 Jahre	19 %	42 %	31 %
65 Jahre und älter	17 %	4 %	24 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
unter 25 Jahre	25 %	24 %	6 %
25 bis unter 45 Jahre	47 %	48 %	39 %
45 bis unter 65 Jahre	20 %	20 %	33 %
65 Jahre und älter	8 %	9 %	23 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
unter 25 Jahre	18 %	28 %	7 %
25 bis unter 45 Jahre	47 %	50 %	39 %
45 bis unter 65 Jahre	24 %	16 %	32 %
65 Jahre und älter	10 %	6 %	23 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Es zeigt sich für alle drei untersuchten Jahre, dass Haupteinkommenspersonen in Haushalten mit besonderer Vermietungsform tendenziell jünger sind als es in anderen Mieterhaushalten der Fall ist. Während noch nicht einmal jede zehnte Haupteinkommensperson in „sonstigen Hauptmieterhaushalten“ unter 25 Jahre alt ist, ist es bei den beiden anderen Haushaltstypen im Regelfall jede vierte oder fünfte Haupteinkommensperson. Umgekehrt ist in etwa in jedem vierten Fall die Haupteinkommensperson eines „sonstigen Hauptmieterhaushalts“ 65 Jahre alt oder älter. Bei den beiden anderen Haushaltstypen gilt das nur für etwa jede zehnte Haupteinkommensperson.

Ersetzt man das Alter in Tabelle 9 durch eine Variable, die darauf abstellt, ob die Haupteinkommensperson des Haushalts noch zur Schule geht, studiert oder sich in Ausbildung befindet, gelangt man zu Tabelle 10. Die Auswertung greift dabei auf eine vom Statistischen Bundesamt generierte Variable zurück, die 2022 nicht mehr in dieser Form vorhanden ist und die daher nachgebildet wurde.

Tabelle 10

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson noch zur Schule geht, studiert oder sich in Ausbildung befindet

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
noch in Schule, im Studium oder in Ausbildung	26 %	10 %	7 %
nicht (mehr) in Schule, im Studium oder in Ausbildung	74 %	90 %	93 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
noch in Schule, im Studium oder in Ausbildung	28 %	28 %	6 %
nicht (mehr) in Schule, im Studium oder in Ausbildung	72 %	72 %	94 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
noch in Schule, im Studium oder in Ausbildung	17 %	34 %	6 %
nicht (mehr) in Schule, im Studium oder in Ausbildung	83 %	66 %	94 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Auch wenn der Anteil von Haupteinkommenspersonen, nicht (mehr) zur Schule gehen, studieren oder eine Ausbildung absolvieren, unter den sonstigen Haushalten spürbar höher als bei den beiden Haushaltstypen mit besonderer Vermietungsform, gilt dennoch für alle drei Haushaltstypen, dass die Haupteinkommensperson im Regelfall nicht (mehr) zur Schule geht, studiert oder sich in Ausbildung befindet. Offenkundig ist die Assoziation zu studentischem Wohnen, die man mit dem Begriff einer „WG“ verbindet, voreilig, weil die meisten WG-Bewohner nicht (mehr) in irgendeiner Form der Ausbildung sind.

Trotz der großen Heterogenität der Gruppe ausländischer Staatsangehöriger und von Personen mit Migrationshintergrund wird eine ausländische Staatsangehörigkeit ebenso wie ein Migrationshintergrund überdurchschnittlich häufig mit schlechteren Wohnverhältnissen assoziiert. Der Frage, ob damit auch besondere mietrechtliche Vertragskonstellationen verbunden sind, gehen die beiden folgenden Tabellen nach. Tabelle 11 lässt sich entnehmen, dass Haupteinkommenspersonen mit ausländischer Staatsangehörigkeit bei untermietenden Haushalten und solchen Hauptmieterhaushalten, die sich ihre Wohnung mit anderen zur Hauptmiete wohnenden Haushalten teilen, anteilig häufiger vorkommen als im Fall „gewöhnlicher“ Hauptmieterhaushalte.

Tabelle 11

Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Staatsangehörigkeit der Haupteinkommensperson

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
nur deutsche Staatsangehörigkeit	82 %	91 %	87 %
deutsche und mindestens eine weitere Staatsangehörigkeit	1 %	2 %	2 %
keine deutsche Staatsangehörigkeit	17 %	8 %	12 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
nur deutsche Staatsangehörigkeit	66 %	73 %	82 %
deutsche und mindestens eine weitere Staatsangehörigkeit	3 %	2 %	2 %
keine deutsche Staatsangehörigkeit	31 %	25 %	16 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
nur deutsche Staatsangehörigkeit	59 %	68 %	79 %
deutsche und mindestens eine weitere Staatsangehörigkeit	4 %	3 %	3 %
keine deutsche Staatsangehörigkeit	37 %	29 %	18 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse für die Staatsangehörigkeit überrascht es nicht, dass sich bei einer Analyse des Migrationshintergrunds das Ergebnis zeigt, wonach Haupteinkommenspersonen der Haushaltstypen „Untermieter“ und „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ anteilig häufiger einen Migrationshintergrund haben also solche von anderen Hauptmieterhaushalten (vgl. Tabelle 12).



Tabelle 12

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson einen Migrationshintergrund hat

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
ohne Migrationshintergrund	75 %	85 %	78 %
mit Migrationshintergrund	25 %	15 %	22 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
ohne Migrationshintergrund	58 %	63 %	71 %
mit Migrationshintergrund	42 %	37 %	29 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
ohne Migrationshintergrund	50 %	61 %	69 %
mit Migrationshintergrund	50 %	39 %	31 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Ein Untermietverhältnis genießt nicht denselben mietrechtlichen Schutz wie ein Hauptmietverhältnis. Insbesondere kann das Untermietverhältnis leichter von der Vermieterseite gekündigt werden. Darüber hinaus erlischt das Untermietverhältnis, wenn der Hauptmieter seinen Hauptmietvertrag kündigt, wodurch die zur Untermiete Wohnenden im Regelfall ausziehen müssen. Vor diesem Hintergrund ist der Fall, in dem ein untermietender Haushalt bzw. eine untermietende Person in der betreffenden Wohnung nur einen Nebenwohnsitz – etwa aufgrund einer beruflich bedingten Pendlertätigkeit – hat, anders zu bewerten als im Fall einer Untermietung in Kombination mit einem Hauptwohnsitz. Aufgrund dessen unterscheidet Tabelle 13 danach, ob die Haupteinkommensperson in der Haushaltswohnung ihren Haupt- oder nur einen Nebenwohnsitz hat.

Tabelle 13

Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson in der Haushaltswohnung ihren Haupt- oder nur einen Nebenwohnsitz hat

	Untermieter	Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend	sonstige Hauptmieter
<b>2014</b>			
Hauptwohnsitz	94 %	92 %	99 %
Nebenwohnsitz	6 %	8 %	1 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2018</b>			
Hauptwohnsitz	95 %	96 %	99 %
Nebenwohnsitz	5 %	4 %	1 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %
<b>2022</b>			
Hauptwohnsitz	94 %	95 %	98 %
Nebenwohnsitz	6 %	5 %	2 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Tabelle 13 legt offen, dass zwar überproportional viele Haupteinkommenspersonen von zur Untermiete wohnenden Haushalten in ihrer Wohnung nur einen Nebenwohnsitz begründet haben. Aber dennoch liegt auch bei diesem Haushaltstyp regelmäßig in mindestens 94 % der Fälle der Hauptwohnsitz in der betrachteten Wohnung. Somit haben aufgrund eines Untermietverhältnisses nicht wenige Personen am Hauptwohnsitz einen schlechteren mietrechtlichen Schutz als andere Personen und Haushalte, die in ihrer Mietwohnung ebenfalls ihren Hauptwohnsitz begründet haben, dort aber nicht zur Untermiete wohnen.

#### 4.3.2 Wohnungsbezogene Analyse

Wie bei der Einführung der verschiedenen Haushalts- und Wohnungstypen erläutert, verteilen sich die beiden Haushaltstypen „Untermieter“ und „Hauptmieter, mit anderen Hauptmietern wohnend“ auf fünf Wohnungstypen, die allesamt durch eine besondere Mietvertragsgestaltung im hier verstandenen Sinne geprägt sind. Verlagert man den Blick von der in Kapitel 4.3.1 angestellten Haushaltsebene auf die Wohnungsebene, lassen sich Aussagen darüber treffen, welche quantitative Bedeutung die gerade erwähnten fünf Wohnungstypen haben und wie sich diese für die drei Untersuchungsjahre jeweils darstellt.

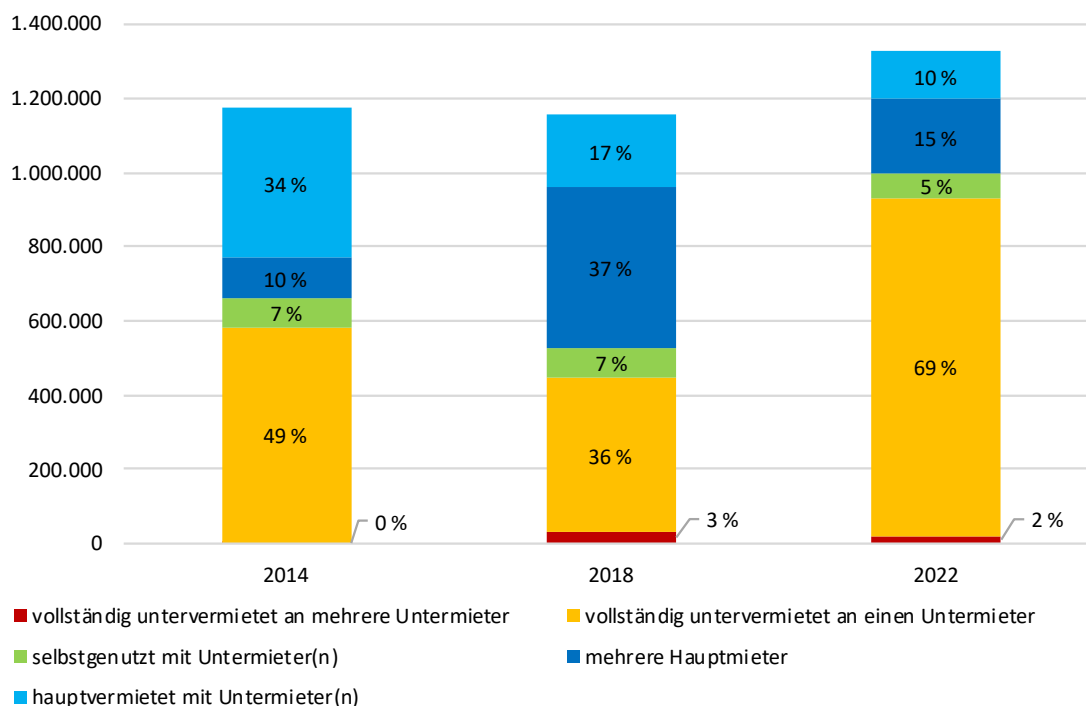
Abbildung 14 zeigt, dass die (hochgerechneten) Fallzahlen dieser Wohnungstypen mit Ausnahme des eher seltenen Typs „selbstgenutzt mit Untermieter(n)“ nicht zeitstabil sind. Da aus weiter oben beschriebenen Gründen die Validität der 2014er Ergebnisse eingeschränkt ist, konzentrieren sich die folgenden Ausführungen auf die Untersuchungsjahre 2018 und 2022 sowie die sich zwischen diesen beiden Jahren abzeichnende Entwicklung.

Demnach haben dem Mikrozensus zufolge alle fünf Wohnungstypen zusammen genommen an Bedeutung gewonnen. Gab es 2018 noch knapp 1,2 Mio. solcher Wohnungen, sind es vier Jahre später fast 0,2 Mio. mehr, was einem Anstieg von leicht über 14 % entspricht. Da im selben Zeitraum die Gesamtzahl aller bewohnter Wohnungen nur um knapp 4 % von etwa 37,1 Mio. auf ca. 38,5 Mio. Wohnungen angewachsen ist, erfuh-

ren die fünf Wohnungstypen zusammengenommen nicht nur einen absoluten, sondern auch einen relativen Bedeutungszuwachs.

Für diesen Bedeutungszuwachs ist jedoch ein einziger Wohnungstyp verantwortlich, nämlich der Wohnungstyp „vollständig untervermietet an einen Untermieter“. Denn während dieser Wohnungstyp 2022 auf einen mehr als doppelt so hohen Bestandsumfang wie vier Jahre zuvor kommt, weisen die anderen vier Wohnungstypen 2022 geringere Anzahlen auf als noch 2018.

Abbildung 14  
Bewohnte Wohnungen mit besonderer Vermietungsform



Quellen: SUF der Mikrozensus 2014, 2018 und 2022; Institut Wohnen und Umwelt

Wie bereits an früherer Stelle erwähnt, lassen sich mit geringen Stichprobenfallzahlen, Falschangaben der Befragten, (leicht) geänderten Abfragen und etwaigen Umstellungen bei der Editierung der Mikrozensusdaten durch das Statistische Bundesamt mehrere Faktoren ins Feld führen, die nahelegen, auch bei der Interpretation von zeitlichen Entwicklungen zwischen 2018 und 2022 ein gewisses Maß an Vorsicht walten zu lassen. Gleichwohl ist der Bedeutungsgewinn von Wohnungen, die vom hauptmietenden Haushalt vollständig untervermietet und damit nicht mehr von diesem bewohnt werden, nicht von der Hand zu weisen. Ob und inwieweit sich hinter dieser Entwicklung eine Zunahme von problematisch zu bewertenden Untervermietungen verbirgt, bei denen versucht wird, unter Umgehung der für Hauptmietverhältnisse geltenden mietpreisbegrenzenden Regularien durch Untervermietung höhere Mieten als diejenigen zu verlangen, die selbst an den vermietenden Eigentümer / die vermietende Eigentümerin entrichtet werden muss, lässt sich aus den Daten jedoch nicht ableiten. Eine solche Vermietungspraxis wäre beispielsweise dann gegeben, wenn eine Wohnung allein zum Zwecke der Untervermietung angemietet wird, ohne dort selbst wohnen zu wollen. Ein anderes Beispiel wäre, wenn vormals in einer Wohnung lebende Mietendenhaushalte nach dem Auszug den Mietvertrag nicht wie üblich kündigen, sondern selbst die Rolle der Vermietenden einnehmen.

Da die Stichprobenfallzahlen gerade im Fall von eher seltenen Wohnungstypen wie etwa dem Wohnungstyp „vollständig untervermietet an mehrere Untermieter“ teilweise sehr gering sind, waren die diesbezüglichen, auf dem Wege der kontrollierten Datenfernverarbeitung angeforderten Auswertungsergebnisse zur strukturellen Verteilung entlang räumlicher bzw. geographischer Analysemerkmale in besonderem Maße von Schwärzungen betroffen und dabei wiederum vor allem im Jahr 2022. Aufgrund dessen wird im Folgenden auf entsprechende Tabellen verzichtet. Allerdings ist zu vermuten, dass sich die wesentlichen strukturellen Ergebnisse der für die drei Haushaltstypen vorgenommenen räumlichen Analyse aus Kapitel 4.3.1 auch bei einer wohnungsbezogenen Betrachtung einstellen dürften.

#### 4.4 Zwischenfazit

Aufbauend auf den Ausarbeitungen in diesem Kapitel ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es bei Untervermietung von Wohnraum Unsicherheiten gibt, wie die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die rechtmäßige Miethöhe für den vermieteten Wohnraum festzustellen ist.

Mietspiegeldokumentationen wie auch die angestellte Mikrozensusauswertung deuten auf einen nennenswerten, insgesamt aber eher geringen Anteil unterschiedlich geteilter Formen hin. Die Auswertung des Mikrozensus hat darüber hinaus ergeben, dass Haushalte, die zur Untermiete wohnen oder sich mit anderen Hauptmietern eine gemeinsame Wohnung teilen, nicht selten lange Wohndauern aufweisen und dass Untermieter im Regelfall in den von ihnen bewohnten Wohnungen ihren Hauptwohnsitz begründet haben. Zusammengefasst lässt dies auf prekäre Versorgungssituationen schließen, aufgrund derer Wohnungssuchende in gewisser Weise „aus der Not heraus“ mietvertragliche Regelungen zu akzeptieren bereit sind, die einen vergleichsweise geringeren Schutz etwa im Fall von vermierterseits ausgesprochenen Kündigungen bieten. Von solchermaßen prekären Versorgungssituationen sind dabei in besonderem Maße Personen betroffen, die sich noch in Ausbildung und im Studium befinden, aber auch Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und mit Migrationshintergrund.

Hinsichtlich der Befunde der Angebotsmietenauswertung ist festzustellen, dass der Anteil von Zimmern für Wohngemeinschaften am Inserierungsaufkommen stark schwankt und über den Betrachtungszeitraum Januar 2021 bis Dezember 2024 deutlich abnimmt. Unklar ist, ob es einen realen Rückgang dieses Sondermietsegments gibt oder lediglich eine Verlagerung in andere, nicht erfasste Portale maßgeblich ist. Die Auswertungen sind entsprechend vorsichtig zu interpretieren. Die mittlere Angebotsmiete für Zimmer in Wohngemeinschaften ist deutlich höher als die durchschnittliche Angebotsmiete für Einzimmerwohnungen. Bezüglich der Entwicklungspfade der durchschnittlichen Angebotsmieten ergeben sich gegenüber dem Gesamtmarkt allerdings keine Auffälligkeiten.

## 5 Sondermietsegmente mit Möblierung und begrenzter Vermietungszeit

### 5.1 Grundlagen

#### Sondermietsegmente mit begrenzter Vermietungszeit

Das Sondermietsegment, bei der die Vermietung vertraglich mit einem Ende versehen ist, teilt sich ebenfalls in unterschiedliche Unterformen auf, die im Folgenden näher beschrieben werden. Es ist zu beachten, dass im deutschen Mietrecht ein Mietvertrag über Wohnraum grundsätzlich unbefristet sein muss, sofern nicht bereits bei Vertragsabschluss ein gesetzlich aufgeführter Befristungsgrund vorliegt und im Mietvertrag festgeschrieben ist.

Die **befristete Vermietung bzw. der Zeitmietvertrag** ist in § 575 BGB geregelt. Demnach kann ein Vertragsende vereinbart werden, wenn nach Ende des Mietverhältnisses der Vermieter oder die Vermieterin

- a) die Wohnung für sich selbst, die Familienangehörigen oder Angehörigen des Haushalts der Vermieterin oder des Vermieters nutzen will,
- b) die Wohnung beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen will,
- c) die Wohnung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Damit die Befristung des Mietverhältnisses wirksam wird, muss der Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden. In § 575 Abs. 2 BGB ist geregelt, dass die Mieterin oder der Mieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen kann, dass der Befristungsgrund bestätigt wird. Erfolgt die Mitteilung durch die Vermieterin oder den Vermieter nicht innerhalb eines Monats, verlängert sich der Vertrag entsprechend um den Zeitraum der Verspätung. Sofern der Befristungsgrund sich zeitlich verschiebt oder gänzlich entfällt, kann die Mieterin oder der Mieter eine Vertragsverlängerung bzw. eine Entfristung des Vertrags verlangen (§ 575 Abs. 3 BGB).

Die **Vermietung zum „vorübergehenden Gebrauch“** basiert auf § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB und stellt eine Ausnahme von den für Wohnraummietverhältnisse geltenden Bestimmungen dar. Was als vorübergehender Gebrauch gelten kann, ist nicht gesetzlich geregelt, sondern ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung (vgl. etwa LG Berlin 65 S 62/23 und Neuhoﬀ et al. 2023 mit weiteren Verweisen). Demnach muss die Mieterin oder der Mieter einen besonderen Anlass für die Anmietung zum vorübergehenden Gebrauch haben. Zudem muss das Mietverhältnis für kurze Dauer begründet werden, wobei jedoch auch mit Hilfe der Rechtsprechung keine klaren Kriterien vorliegen, welche Vertragsdauer noch rechtmäßig ist (vgl. Neuhoﬀ et al. 2023). Diese Unterform weist in der mietrechtlichen Praxis eine große Überlappung mit der möblierten Vermietung von Wohnraum auf, auch wenn die Rechtsprechung etwa des LG Berlins klargestellt hat, dass die Anmietung einer möblierten Wohnung kein Indiz für einen nur vorübergehenden Gebrauch darstellt (vgl. Agatsy 2024). § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gibt Vermietenden jedoch kein über § 575 BGB hinausgehendes Befristungsrecht.

Unter **Kurzzeitvermietung** ist wiederum die Vermietung von Wohnraum zu fassen, die der Nutzung als Ferienwohnung gleichkommen kann. Es geht also um die Vermietung von Wohnraum, die je Vertragsschluss nur wenige Tage oder Wochen umfasst. Die Kurzzeitvermietung teilt sich wiederum auf in gewerbliche und nicht-gewerbliche Angebote, die definitorisch primär an der Anzahl der vermieteten Tage pro Jahr differenziert wer-

den. Durch landesrechtliche Regelungen sowie empirischen Untersuchungen werden zum Teil unterschiedliche (implizite oder explizite) Definitionen vorgenommen.

Da durch das vermehrte Aufkommen von Angeboten zur Kurzzeitvermietung durch Online-Plattformen wie AirBnB ein Entzug von Wohnraum befürchtet wird, haben die meisten Bundesländer<sup>28</sup> sogenannte Zweckentfremdungsverbote erlassen, die sich in ihrer Ausgestaltung jedoch unterscheiden. Die entsprechenden Gesetze ermächtigen in der Regel die Gemeinden, einen Genehmigungsvorbehalt für eine gesetzlich definierte Zweckentfremdung zu etablieren. Voraussetzung hier ist, dass eine Gefährdung der Wohnungsversorgung im Gemeindegebiet besteht. Die unterschiedlichen Landesgesetze erlauben zumeist für selbstbewohnte Wohnungen eine Vermietung für eine Gesamtdauer von acht oder zehn Wochen. Für gelegentliche Vermietungen der eigenen Hauptwohnung müssen zumeist Registrierungs-, Genehmigungs- und Meldepflichten eingehalten werden. Wenn weniger als 50 % der Wohnfläche eines Hauptwohnsitzes vermietet wird, muss die gelegentliche Vermietung einzelner Zimmer gemäß der meisten Landesregelungen zwar nicht genehmigt werden. In Berlin beispielsweise muss diese Vermietung jedoch den Behörden gemeldet und bei der Inserierung mit einer Registrierungsnummer ausgewiesen werden (Borkmann et al. 2024).<sup>29</sup> Jenseits der unterschiedlichen Definition des Tatbestands der Zweckentfremdung, die im Kern auf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken abstellt, unterscheiden sich gemäß Eichinger (2023) die Landesgesetze durch die Normierung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und den Voraussetzungen für eine Genehmigung. Gemäß der Aufarbeitung von Borkmann et al. (2024) werden zudem unterschiedliche Rechtsgrundlagen für Kontroll- und Sanktionsmaßnahmen formuliert.

### **Sondermietsegment möblierter Wohnraum**

Für Mietverhältnisse über Wohnraum, die ganz oder teilweise über eine von der Vermieterin oder vom Vermieter gestellte Möblierung verfügen, besteht kein gesondertes Mietrecht. Es ist jedoch zu beachten, dass möblierter Wohnraum in der Vermietungspraxis eine besondere Überlappung mit den anderen Sondermietsegmenten aufweist. So wird bei möblierten Wohnungen mitunter der Ausnahmetatbestand der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch geltend gemacht oder kann gegebenenfalls ein Mietverhältnis nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorliegen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter mit in der Wohnung wohnt und vertraglich die Verpflichtung übernimmt, die Wohnung zu möblieren (vgl. Neuhoff et al. 2023). Doch auch in Konstellationen, in denen diese beiden Ausnahmetatbestände nicht greifen, gibt es zwei zentrale Herausforderungen, die zulässige Miete bei Vertragsbeginn oder bei Mieterhöhungen zu bestimmen.

Zum einen besteht rechtliche Unsicherheit dahingehend, ob ein qualifizierter Mietspiegel, der keine Auswirkungen der Möblierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete darlegt, auf möblierte Wohnungen angewandt werden kann. Diese Frage ist zentral, da bei der Mietspiegelerstellung aufgrund der besonderen Herausforderungen bei der Erhebung von Wohnraummöblierung üblicherweise auf eine detaillierte Erfassung verzichtet und möblierte Wohnungen nicht in die Mietspiegelauswertungen einbezogen werden. In den Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung wird empfohlen, dass bei der Veröffentlichung des Mietspiegels darauf hingewiesen werden soll, dass der Mietspiegel dennoch auch für möblierte Wohnungen gilt. Die ortsübliche Vergleichsmiete könne für die Leerraummiete ermittelt und durch einen angemessenen Zuschlag für die Möblierung ergänzt werden (vgl. Sebastian et al. 2024). Die bisherige Rechtsprechung tendiert ebenfalls zu dieser rechtlichen Einordnung, ein bestätigendes Urteil des Bundesgerichtshofs steht jedoch noch aus (vgl. Neuhoff et al. 2023).

<sup>28</sup> Gemäß Borkmann et al. (2024) haben lediglich das Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen kein entsprechendes Gesetz verabschiedet.

<sup>29</sup> Zu weiteren, bereits bestehenden oder per EU-Verordnung noch im nationalen Implementationsprozess befindlichen Transparenzpflichten der Plattformen vgl. Borkmann et al. (2024).

Zum anderen ist nicht abschließend geklärt, wie hoch der Möblierungszuschlag ausfallen darf. Laut Neuhoﬀ et al. (2023) werden durch die Gerichte der Zeitwert der Möbel herangezogen und ein Prozentsatz von 1 oder 2 % festgelegt oder durch Kapitalverzinsung und Restwertabschreibung die Zuschlagshöhe bestimmt.

Bezüglich der angesprochenen Sondersegmente liegen insbesondere zu den Kurzzeitvermietungen mehrere Veröffentlichungen mit Bezug zu deutschen Wohnungsmärkten vor. Zu den anderen Formen der zeitlichen Befristung finden sich Hinweise in der im Auftrag vom Bundesministerium der Justiz (BMJ) erstellten Studie (vgl. Neuhoﬀ et al. 2023), die wiederum sehr einschlägig möblierten Wohnraum thematisiert. Als zentraler Befund dieser Studie ist festzuhalten, dass quantitativ ein starker Bedeutungsgewinn möblierter Wohnungen bei Online-Inserierungen festgestellt wird. Die Überlappung mit zur zeitlich befristeten Nutzung angebotenen Wohnungen ist jedoch unklar bzw. deutet eher auf eine geringere Überlappung hin. So ergeben die Befragungsergebnisse der Studie, dass lediglich 15 % der möblierten Wohnungen zeitlich befristet vermietet waren.

Laut Studie setzt sich die Gruppe der nachfragenden Haushalte aus jüngeren Haushalten (32 % der befragten Personen sind 25 bis 35 Jahre alt) und insbesondere Einpersonenhaushalten (51,8 %) zusammen. Hinsichtlich der Einkommensverhältnisse fällt auf, dass 36,5 % der befragten Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 € aufweisen und 18,9 % Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II oder XII beziehen. Hinsichtlich der Nachfrage nach möbliertem Wohnraum kommt die Studie zu dem frappierenden Ergebnis, dass rund 2/3 der Mietenden nach eigener Angabe nicht gezielt nach möbliertem Wohnraum gesucht haben und 27 % auf möblierten Wohnraum ausweichen mussten. Demnach liegt zumindest bei der letztgenannten Gruppe bei einem substanziellen Anteil keine originäre Nachfrage nach einer möblierten Wohnung vor, wobei erschwerend hinzukommt, dass es sich hierbei tendenziell um einkommensschwächere Haushalte handelt. Ergänzend dazu wird konstatiert, dass nur geringe mietrechtliche Kenntnisse bei den befragten Mieterinnen und Mietern festzustellen waren: nur 36 % der Personen wussten, dass die Mietpreisbremse bei möbliertem Wohnraum gilt. Hinsichtlich des Möblierungszuschlags war dieser nach Angabe der befragten Personen nur in 10,3 % der Mietverträge angegeben. Die Höhe des Zuschlags lag durchschnittlich bei 292 €.

Besonders bemerkenswert sind auch die Befunde hinsichtlich der Untergruppe der zeitlich befristeten Wohnungen mit Möblierung, die in der Studie von Neuhoﬀ et al. erarbeitet wurden: So wurde festgestellt, dass 77,5 % der zeitlich befristeten Verträge eine Laufzeit von länger als 12 Monate aufwiesen und 50 % der Fälle sogar eine Laufzeit länger als 24 Monate. Vor diesem Hintergrund wird im Bericht bezweifelt, dass der Ausnahmetatbestand der Nutzung zum vorübergehenden Gebrauch in der Praxis korrekt umgesetzt wird.

Zum Segment der Kurzzeitvermietung liegen mittlerweile verschiedene empirische Studien vor, die sich insbesondere mit dem Aufkommen an Inseraten und den Auswirkungen auf lokalen Wohnungsmärkten befassen. Grundsätzlich wird ein Bedeutungsgewinn der Kurzzeitvermietung konstatiert, der neben dem Aufkommen von plattformbasierten Sharing-Angeboten, allen voran AirBnB, auf weitere Entwicklungen wie einem Trend zum Städtetourismus und höheren Wohnkostenbelastungen zurückgeführt wird. Der ab etwa 2015 beginnende starke Anstieg inserierter Wohnungen zur Kurzzeitmiete wird von der im Auftrag von Airbnb durchgeführten Studie von Borkmann et. al 2024 auf entsprechende nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen zurückgeführt (vgl. auch empirica 2019), der als eine funktionale Reaktion der Wohnungsmärkte durch das Teilen von Wohnraum beschrieben wird. Empirica (2020) unterscheidet als relevante Konstellationen der Kurzzeitvermietung die überwiegende / ständige Vermietung der vollständigen Wohnung, die gelegentliche Vermietung vollständiger Wohnungen, die gelegentliche Vermietung von Teilen der Wohnung und die gelegentliche Vermietung von Schlafgelegenheiten. Das Teilen von Wohnraum, das unter dem Begriff „Homesharing“ subsumiert wird, führe demnach zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraums. Zum Beispiel würden Wohnungen in Abwesenheit der Bewohnerinnen und Bewohner weiter genutzt oder es könnten Belegungsspitzen abgefedert werden, etwa wenn die Teilnehmenden von Großveranstaltungen auch in ansonsten privat genutzten Wohnungen unterkommen. In diesen Fällen wird in diesen Studien nicht von einer direkten Nutzungskonkurrenz zur gewöhnlichen Wohnnutzung ausgegangen, während dies bei dauerhaft zum Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzten Wohnungen anders zu bewerten sei. Alle für diese Untersuchung



ausgewerteten Studien zur Kurzzeitvermietung gehen im Sinne dieser Abgrenzung davon aus, dass insbesondere im Falle der gewerblichen Bewirtschaftung in Form einer ständigen Kurzzeitvermietung einer gesamten Wohnung tatsächlich von einer Verknappung des Angebots auf den Mietwohnungsmärkten auszugehen sei.

Wenngleich ein möglicher Effekt der Verknappung von Wohnraum auf die Mietpreise durch das Anbieten vollständiger Wohnungen sicherlich am stärksten ist, so werden auch durch das mehr oder weniger gewerbliche Homesharing Wohnmöglichkeiten etwa in Form von dauerhaften Untermietverhältnissen reduziert. Letztlich ist dieser Effekt jedoch empirisch schwer zu fassen und mögliche Belastungen für die Vermieterseite sind beim dauerhaften Teilen der eigenen Wohnung ungleich höher. Ein gegenläufiger, das heißt angebotsausweitender Effekt durch kurzzeitvermietete Wohnungen tritt dahingegen auf, wenn von einer starken Substitutionsbeziehung zwischen Flächen für Beherbergungsbetriebe und Flächen in der Kurzzeitvermietung ausgegangen wird. Angebote über Sharing Plattformen reduzieren demnach die Flächeninanspruchnahme des Gastgewerbes etwa in Form zusätzlicher Hotels und verringern damit ceteris paribus die Nutzungskonkurrenz zwischen Gastgewerbe und Wohnungsmarkt (vgl. Busch et al. 2018, empirica 2019). Mitunter liefert die Studienlage hier keine eindeutigen Antworten, wie diese wechselseitigen Effekte der Kurzzeitvermietung für den Wohnungsmarkt quantitativ zueinander in Relation stehen.

Die kurzfristige Vermietung von Wohnraum ist üblicherweise mit höheren Erlösen je Nutzungseinheit verbunden als bei langfristigen Mietverhältnissen. Für Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum kann daher die wiederholte Vermietung der Wohnung für kurze Zeit zu einem deutlich höheren Erlös führen, weshalb hier in kurzer Zeit ein eigenes Geschäftsfeld der Kurzzeitvermietung mit teils hohem Professionalisierungsgrad entstanden ist. Der Professionalisierungsgrad, mit dem Wohnungen auf Online-Plattformen angeboten werden, ist Anknüpfungspunkt für die Abgrenzung zwischen gewerblichen und durch Homesharing geprägten Kurzzeitvermietungen. Hierbei werden in empirischen Untersuchungen die Anzahl der angebotenen Unterkünfte des Anbieters / der Anbieterin und die Anzahl der Tage im Jahr, zu dem eine Unterkunft zur Kurzzeitmiete angeboten wird, herangezogen. Teils werden von einzelnen Anbietern / Anbieterinnen um die 100 Unterkünfte auf einschlägigen Plattformen angeboten, was auch auf Fremdverwaltung dieser Bestände hinweist (vgl. zum Beispiel Mindl und Arentz 2020). Die Häufigkeit, mit der eine Wohnung angeboten wird, bestimmt im Wesentlichen, ob eine Unterkunft in der Kurzzeitvermietung ökonomisch vorteilhafter gegenüber einer Langzeitvermietung ist. Die Höhe der Vorteilhaftigkeit von wiederholten Kurzzeitvermietungen im Vergleich zur langfristigen Vermietung bestimmt sich entsprechend durch den Auslastungsgrad der Wohnung. Meindl und Arentz (2020) kommen bei überschlägigen Break-even-Berechnungen für den Kölner Wohnungsmarkt zu dem Ergebnis, dass in den meisten Fällen und je nach Wohnungsgröße eine Vorteilhaftigkeit bereits ab etwa 90 Übernachtungen im Jahr erreicht wird. Der maximale Erlös bei einer dauerhaften Kurzzeitvermietung kann daher die Erlöse einer dauerhaften Langzeitvermietung um ein Vielfaches übersteigen. Die Anzahl der Tage, nachdem die Erlöse einer kurzzeitvermieteten Wohnung die einer langfristig vermieteten Wohnung übersteigen, ergibt sich, indem die Jahresmiete plus die Betriebsnebenkosten ins Verhältnis zum Übernachtungspreis gesetzt werden. Beispielsweise berechnen Mindl und Arentz (2020) den Break-even-Zeitpunkt für ein Studio-/Einzimmerapartment anhand durchschnittlicher Werte für den Kölner Kurzzeitvermietungsmarkt folgendermaßen: Bei einer erzielbaren Jahresmiete durch Langzeitvermietung der Wohnung von 6.048 €, Betriebsnebenkosten von 1.268 € und einem Übernachtungspreis von 78,47 € je Tag in der Kurzzeitvermietung übersteigen nach etwa 93 Tage die Einnahmen bei Kurzzeitvermietung diejenigen bei Langzeitvermietung  $((6.048 \text{ €} + 1.268 \text{ €}) / 78,47 \text{ €} \approx 93,23)$ . Dies entspricht einem Auslastungsgrad von gerade einmal 25,5 % ( $\approx 93,23 \text{ Tage} / 365 \text{ Tage}$ ).

Auch wenn Angebote zur Kurzzeitvermietung in allen Landesteilen zu finden sind, ist davon auszugehen, dass sich die meisten der angebotenen Unterkünfte in touristisch attraktiven Regionen finden lassen. Innerhalb von touristisch attraktiven Großstädten konzentrieren sich dabei die meisten Angebote zur Kurzzeitmiete in zentralen Lagen (vgl. Mindl und Arentz 2020 für Köln oder Schäfer und Braun 2016 und Duso et al. 2021 für Berlin). Darüber hinaus sind auch in nicht großstädtischen Kontexten zum Teil hohe Inseratsdichten festzustellen, wie zum Beispiel für Garmisch-Partenkirchen von Kors et al. (2022) dargestellt wurde. Gleichmaßen waren diese zentralen Lagen in Großstädten wie auch andere touristisch attraktive Regionen und Städte in den zurück-

liegenden Jahren von einer hohen Nachfrage nach (dauerhaften) Wohnnutzungen geprägt, was sich in Kombination mit einer zu geringen Angebotsausweitung in schnell ansteigenden Miet- und Kaufpreisen zeigte.

Inwiefern für Kurzzeitvermietung genutzte Wohnungen das für dauerhafte Wohnzwecke genutzte Wohnungsangebot verknappt und damit bei hoher Nachfrage zu Preis- bzw. Mieteffekten führt, wurde in den zurückliegenden Jahren teils unterschiedlich bewertet. Busch et al. (2018), empirica (2019, 2020) und Borkmann et al. (2024) argumentieren, dass der Anteil der inserierten Wohnungen, bei denen von einer dauerhaften bzw. professionellen Kurzzeitvermietung ausgegangen werden kann, im Vergleich zum Bestand an Wohnungen recht klein ist und daher nicht von direkten Effekten einer Ausweitung von Kurzzeitvermietungen auf das allgemeine Mietniveau ausgegangen werden kann. Borkmann et al. (2024) schätzen, dass die gesamten für mehr als 90 Tage im Jahr 2023 angebotenen vollständigen Unterkünfte auf AirBnB nur etwa 0,07 % des deutschen Wohnungsbestandes ausmachen. Da der Marktanteil von AirBnB den überwiegenden Anteil an allen Kurzzeitvermietungsvermittlungen ausmacht (vgl. z.B. empirica 2020 für Dresden sowie Mindl und Arentz 2020 für Köln), sollte der Anteil auch unter Berücksichtigung anderer Anbieter bzw. Plattformen nicht bedeutend höher liegen. Für die sieben größten Städte ist der Anteil mit 0,15 % nur unwesentlich größer.<sup>30</sup> Zu beachten ist jedoch, dass es sich hierbei um Anteile der zur Kurzzeitvermietung angebotenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand handelt. Für die Einschätzung der Verknappung von Wohnraum ist hingegen der Anteil der zur Kurzzeitvermietung angebotenen Wohnungen in Relation zum zur unbefristeten Vermietung angebotenen Wohnraum maßgeblicher.<sup>31</sup>

Zudem kommen Untersuchungen, die nicht nur gesamtstädtische Effekte bestimmen und Methoden zur Schätzung kausaler Effekte einsetzen, durchaus zu anderen Einschätzungen. So kommen etwa Mindl und Arentz (2020) in einer Studie zu möglichen Mietpreiseffekten von Kurzzeitvermietungen in Köln mit Hilfe eines Triple-Difference-in-Difference Ansatzes, bei dem Sie die räumlichen und zeitlichen Unterschiede der Inseratsdichte innerhalb Kölns ausnutzen, zu dem Ergebnis, dass in den betroffenen (zentralen) Stadtteilen 14,2 % der Mietpreissteigerungen von Wohnungen mit bis zu drei Zimmern zwischen Mitte 2015 und Ende 2018 auf die Angebotsverknappung durch professionell kurzzeitvermietete Wohnungen zurückzuführen sind. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen kann dies zu einer zusätzlichen Belastung von bis zu 27 € im Monat führen. Zu einer vergleichbaren Einschätzung kommen auch Duso et al. (2021) bei einer Untersuchung des Berliner Wohnungsmarktes. Unter dem Einsatz von Instrumentalvariablenschätzungen, die sich auf die Neuregelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetz in den Jahren 2016 und 2018 stützen, zeigen sie auf, dass eine zusätzlich dauerhaft zur Kurzzeitvermietung genutzte Wohnung zu einer höheren monatlichen Mietbelastung in Höhe von 0,13 € je Quadratmeter im direkten Umfeld der Wohnung führt. In manchen Stadtteilen kann dieser Effekt noch deutlich höher liegen. Duso et al. (2021) weisen zusätzlich daraufhin, dass ein durch eine Mengenreduktion ausgelöster positiver Preiseffekt vornehmlich auf professionelle bzw. dauerhafte Kurzzeitvermietungen zurückgeführt werden muss, da diese das Wohnungsangebot signifikant reduzieren.

<sup>30</sup> Die meisten hier zitierten Studien nutzen Daten von Anbietern, wie zum Beispiel AirDNA, die das inserierte Angebot von Kurzzeitvermietungen zugänglich und analysierbar machen. Eine genaue Abschätzung der Marktabdeckungen einzelner Online-Plattformen für Deutschland liegt nicht vor. Empirica 2020 schätzen etwa die Marktabdeckung von AirBnB und Fewo-Direkt für Dresden auf Basis einer stichprobenartigen Untersuchung einzelner Stadtteile unter Berücksichtigung weiterer Online-Plattformen auf 80 bis 90 %. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass auf AirBnB die weitaus größere Anzahl inserierter (Ferien-)Wohnungen zur Kurzzeitmiete zu finden ist. Mindl und Arentz schätzen den Marktanteil von AirBnB in Köln unter Verwendung von Daten von AirDNA und booking.com auf 95 %. Vergleiche auch Busch et al. (2018).

<sup>31</sup> In diesem Kontext ist zu beachten, dass idealerweise die Anzahl der angebotenen Wohnungen und nicht die Anzahl der entsprechenden Inserate zu vergleichen ist (eine innerhalb eines Betrachtungszeitraums mehrfach angebotene Wohnung zählt nur einmal), um die deutlich unterschiedliche Fluktuation der Segmente zu berücksichtigen.

Zusammenfassend zeigen diese Studien zur Kurzzeitvermietung auf, dass insbesondere in angespannten (Teil-)Märkten durch jede Wohnung, die nicht für reguläre Vermietungen zur Verfügung steht, der Wettbewerbsdruck um den vorhandenen Wohnraum ansteigt und letztlich zu schneller steigenden Mietpreisen führt.

Im Kontext der Mietspiegelerstellung werden möbliert oder befristet vermietete Wohnungen in der Regel ausgesondert, da bei möblierten Wohnungen ohne Ausweisung eines Möblierungszuschlags keine Nettokaltmiete direkt ermittelt werden kann. Mietwohnungen, die zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden, unterliegen wiederum nicht den Regulierungen zur Miethöhe und werden als nicht mietspiegelrelevante Wohnungen behandelt. In der Mietspiegelpraxis scheint jedoch eine genaue Differenzierung zwischen unterschiedlichen Befristungsgrundlagen nicht die Regel zu sein. Auf Basis der Auswertung von Mietspiegeldokumentationen können analog zu den Ausführungen in Kapitel 4.1 Schätzwerte für den Anteil der spezifischen Segmente am Mietwohnungsmarkt ermittelt werden. Demnach ist in den entsprechenden Städten näherungsweise von folgenden Anteilen am Mietwohnungsmarkt auszugehen:

- Mietspiegel Dortmund 2023: möbliert 1,3 %, zeitlich befristet 0,0 %
- Mietspiegel Frankfurt 2024<sup>32</sup>: zum vorübergehenden Gebrauch 0,8 %, möbliert 10,0 %
- Mietspiegel Hof 2024: möbliert 7,4 %, zeitlich befristet 0,5 %
- Mietspiegel Leipzig 2022: möbliert 0,3 %
- Mietspiegel München 2022: zeitlich begrenzte Mietverträge 0,4 %, möbliert 4,5 %
- Mietspiegel Saarbrücken 2024: möbliert 1 %, zeitlich befristet 0,0 %

Aufgrund der unterschiedlichen Abfragesystematik ist die Vergleichbarkeit zwischen den Städten eingeschränkt. Es ist jedoch auf Basis der Schätzwerte davon auszugehen, dass insbesondere der Anteil von möblierten Wohnungen stark variiert und kein einfacher Zusammenhang mit der Größe der Stadt besteht. Auch zeichnet sich kein klarer Zusammenhang mit der Geltung der Mietpreisbremse ab. Zwar weisen Frankfurt und München, die im Gegensatz zu den sonstigen Städten zum Erhebungszeitpunkt in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fallen, einen hohen Anteil an möblierten Wohnungen auf. Dies gilt jedoch auch für die Stadt Hof, in der die Mietpreisbremse nicht gilt.

Zudem ist auffällig, dass entgegen der Befunde zur deutlichen Überlappung von möblierten und zeitlich befristeten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.3) auf Basis der Auswertung der Mietspiegeldokumentation davon auszugehen ist, dass zeitlich befristete Wohnungen relativ selten vorkommen und viele möblierte Wohnungen keine zeitliche Befristung aufweisen. Es ist zu vermuten, dass diese Diskrepanz zwischen den unterschiedlichen Datenquellen damit zu begründen ist, dass ein substanzieller Anteil möbliert vermieteter Wohnungen nicht über Online-Vermietungsplattformen vergeben wird und daher nur in den Mietspiegelerhebungen identifiziert werden. Verknüpft mit dieser Einordnung stellt sich zugleich die Frage, welche Nachfragegruppen bei den möbliert vermieteten Wohnungen, die nicht über Online-Vermietungsplattformen vergeben werden, prägend sind. Schließlich ist ansonsten davon auszugehen, dass es sich um ein Sondermietsegment handelt, dass sich insbesondere an Personen richtet, die von außerhalb der Kommune zuziehen und daher auf öffentlich inserierte Angebote angewiesen sind. Es erscheint plausibel anzunehmen, dass es sich bei den möbliert vermieteten Wohnungen, die nicht über Online-Vermietungsplattformen vergeben werden, substantiell um gewerbliche Angebote für Studierende und Personen in Ausbildung handelt und diese spezifische Nachfragegruppe über direkte Vertriebswege (eigene Internetpräsenz) erreicht werden.

<sup>32</sup> Die zugrundeliegenden Fallzahlen wurden in der Mietspiegeldokumentation nicht aufgeführt, liegen jedoch dem IWU als mietspiegel-erstellendem Institut vor.

Hinsichtlich der Frage, wie sich die Neuvermietung entsprechender Wohnungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirkt, ist auch hier auf die erläuterte Filterlogik zu verweisen. Sofern entsprechende Wohnungen im Kontext von Mietspiegelerhebungen ausgeschlossen werden, haben sie keinen weiteren Einfluss auf die Mietspiegelerstellung.

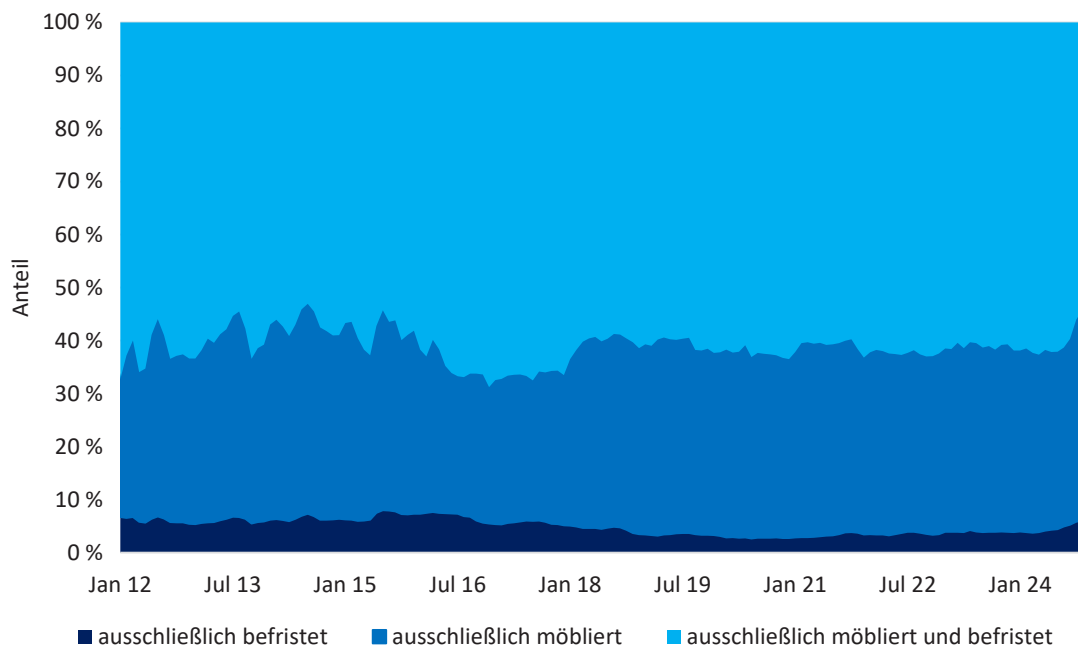
## 5.2 Auswertung von Angebotsmietdaten

Die Value Marktdaten erlauben nur eine dichotome Abgrenzung von „Wohnen auf Zeit“ (ja/nein). Somit wird die erste Kategorie des „Zeitmietvertrages“ und vermutlich die deutlich bedeutendere zweite Kategorie der Vermietung zum „vorübergehenden Gebrauch“ erfasst. Die dritte Kategorie der „Kurzzeitvermietung“ spielt in den Value Marktdaten keine Rolle.<sup>33</sup> Hinsichtlich der Möblierung erlauben die Value Marktdaten die Abgrenzung von teilmöbliert und möbliert angebotenen Wohnungen von Wohnungen ohne Möblierung. Der Umfang der Möblierung ist dabei genauso wenig differenzierbar wie deren Qualität.

Wie bereits in Kapitel 3.3 ersichtlich wurde, kommt es zu einer hohen Überschneidung der beiden Segmente „möblierter Wohnraum“ und „Wohnen auf Zeit“. Für Abbildung 15 wurden alle Angebote, die entweder eine (Teil-)Möblierungsangabe oder eine entsprechend positive Angabe zu „Wohnen auf Zeit“ beinhalten, überschneidungsfrei in die drei Kategorien „ausschließlich möbliert“, „ausschließlich befristet“ und „ausschließlich möbliert und befristet“ eingeteilt und die jeweiligen Anteile über die Zeit berechnet. Die Segmente „WG“ und „Staffel- und Indexmietverträge“ können dabei in Kombination mit den anderen Segmenten auftreten. Die Anzahl der Angebote in den jeweiligen Segmenten folgt in ihrem Verlauf dabei weitestgehend der Anzahl aller Angebote in der Datenbank. Die Datenbank umfasst je Monat ca. 40.000 Angebote im Segment „ausschließlich möbliert und befristet“, ca. 20.000 Angebote im Segment „ausschließlich möbliert“ und ca. 3.000 Angebote im Segment „ausschließlich befristet“ aus. Zunächst ist festzustellen, dass die relativen Anteile der drei Kategorien in Abbildung 15 überraschend konstant sind. Das kombinierte Segment möblierter und zeitlich befristet vermieteter Wohnraum macht dabei konstant ungefähr 60 % der Angebote an allen möblierten und/oder befristeten Angeboten aus, wobei die Anteile in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraumes stärker schwanken und es im letzten Halbjahr zu einer sichtbaren relativen Ausweitung des Anteils von „ausschließlich möblierten“ Angebote kam. Es wird auf die in Kapitel 3.2 diskutierten methodischen Auffälligkeiten verwiesen. Von den übrigen 40 % sind etwa 35 % ausschließlich möblierte Angebote und etwa 5 % ausschließlich befristete Angebote. Daraus folgt, dass innerhalb des Angebotsaufkommens den ausschließlich befristeten Angeboten nur eine geringe Bedeutung zukommt. Von allen befristeten und/oder möbliert vermieteten Angeboten nimmt die kombinierte Gruppe den größten Anteil ein. Aus Perspektive der Nutzenden mag es sinnvoll sein, eine nur vorübergehend bewohnte Wohnung nicht mit einer eigenen Möblierung ausstatten zu müssen. Das senkt nicht nur die Kosten für die Einrichtung, sondern auch die Umzugskosten. Aufgrund der hohen relativen Anteile des kombinierten Segments und der Beobachtung von zeitlichen Entwicklungen, die den der Einzelsegmente ähneln, erfolgen die weiteren Auswertung für das kombinierte Segment des „möblierten Wohnraums auf Zeit“.

<sup>33</sup> Grundsätzlich ist eine Analyse von Kurzzeitvermietungsangeboten über Datenanbieter wie AirDNA und ähnliche möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die erfassten Angebote sich aus unterschiedlichen Wohnungsbeständen (Ferienwohnungen und Mietwohnungen) zusammensetzen und nicht in Relation zu den über die Value Marktdaten berechneten Anteilen in Beziehung setzen lassen.

Abbildung 15  
Verteilung inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen



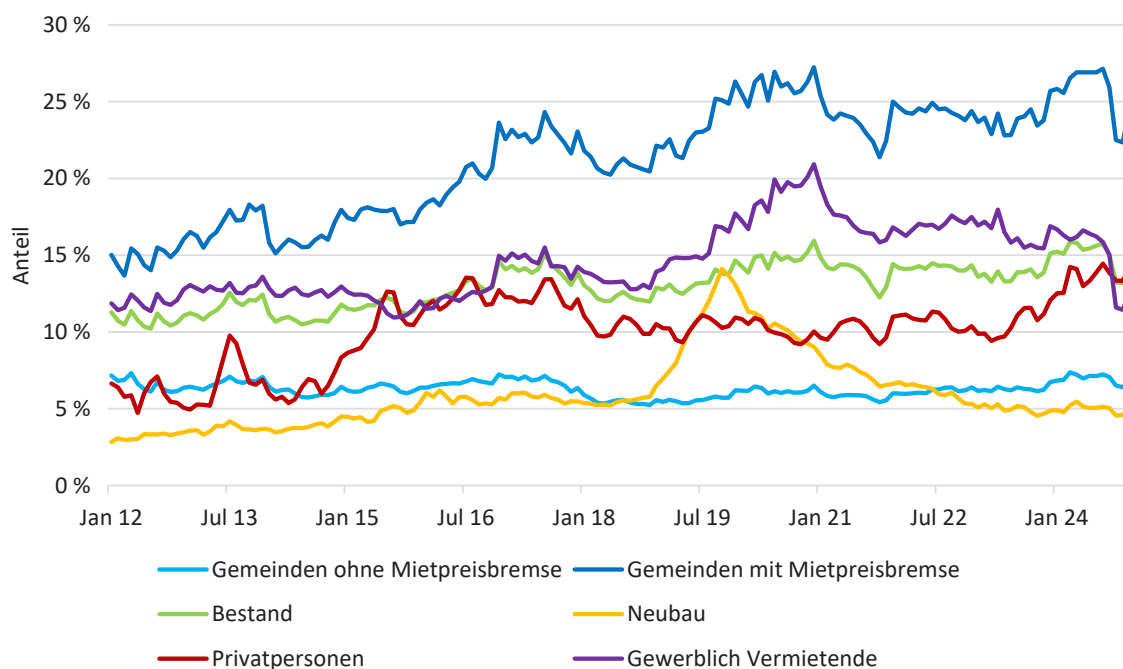
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Zunächst werden in Abbildung 16 die Anteile von Angeboten für möbliertes Wohnen auf Zeit an allen Angeboten differenziert für unterschiedliche strukturelle Merkmale im Zeitverlauf dargestellt. Es fällt auf, dass sich der Anteil des möbliert-befristeten Segments in Gemeinden mit Mietpreisbremse von ca. 15 % auf etwa 25 % zwischen 2012 und 2024 ausweitet. In Gemeinden ohne Mietpreisbremse verbleibt der Anteil dieses Segments jedoch bei etwa 6 %. Die Anzahl der möbliert-befristeten Angebote steigt leicht während des Betrachtungszeitraums in Gemeinden mit Mietpreisbremse von etwa 25.000 auf ca. 30.000 Angebote je Monat, während die Anzahl der Angebote derselben Kategorie in Gemeinden ohne Mietpreisbremse relativ konstant bei ca. 12.500 Angeboten je Monat liegt. Der steigende Anteil des besagten Segments in Gemeinden mit Mietpreisbremse lässt sich also auf eine steigende Anzahl der möbliert-befristeten Angebote bei gleichzeitig rückgängiger Gesamtzahl an monatlichen Angeboten in Gemeinden mit Mietpreisbremse zurückführen.

Bei der Differenzierung von möbliert und zeitlich befristet angebotenen Wohnungen zwischen Neubau und Bestand zeigen sich zunächst Schwankungen, die auf die in Kapitel 3.3 beschriebenen methodischen Auffälligkeiten zurückzuführen sind. Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg kann im Neubau ein leicht steigender Trend mit einem Anstieg um wenige Prozentpunkte festgestellt werden. Dagegen erscheinen die Trends in den Anteilen der von Privatpersonen und der von gewerblichen Vermietenden angebotenen möblierten Wohnungen auf Zeit mit Zuwächsen von leicht über fünf Prozentpunkten stärker ausgeprägt zu sein. Jedoch fällt der Anteil bei den gewerblich Vermietenden im letzten Halbjahr deutlich um mehrere Prozentpunkte ab, sodass zuletzt der Anteil bei den privat vermietenden Personen mit ca. 14 % leicht oberhalb des Anteils bei gewerblich Vermietenden liegt.

Abbildung 16

Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen

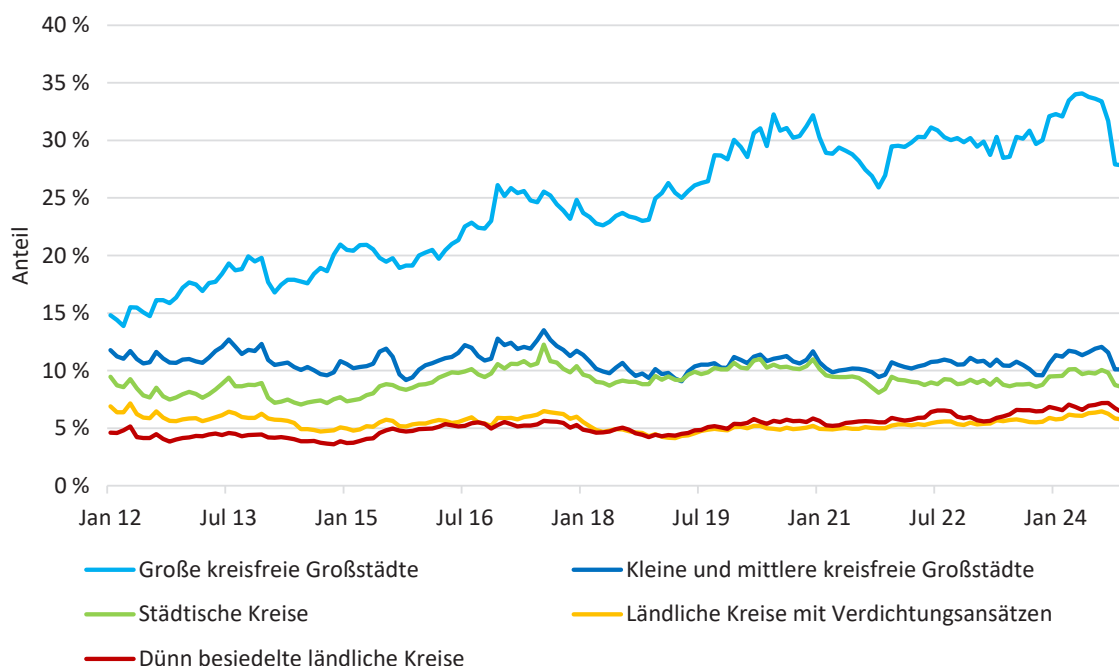


Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten mit dem spezifischen strukturellen Merkmal.  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Die Differenzierung der Angebote für möbliertes Wohnen auf Zeit nach siedlungsstrukturellen Kreistypen in Abbildung 17 macht deutlich, dass sich eine Ausweitung des Anteils dieses Segments am gesamten Angebotsaufkommen vornehmlich auf die großen kreisfreien Städte beschränkt. Während die zeitlichen Verläufe konstant bei etwas über 10 % im Fall der kleinen und mittleren kreisfreien Großstädte, etwas unter 10 % bei den städtischen Kreisen und um die 5 % in den Raumkategorien des ländlichen Raumes liegen, verdoppelt sich der Anteil der möbliert und befristet angebotenen Wohnungen in den großen kreisfreien Großstädten am gesamten Angebotsaufkommen in diesen Gemeinden von 15 auf 30 % innerhalb von zwölf Jahren.

Abbildung 17

Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten des jeweiligen siedlungsstrukturellen Kreistyps.  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

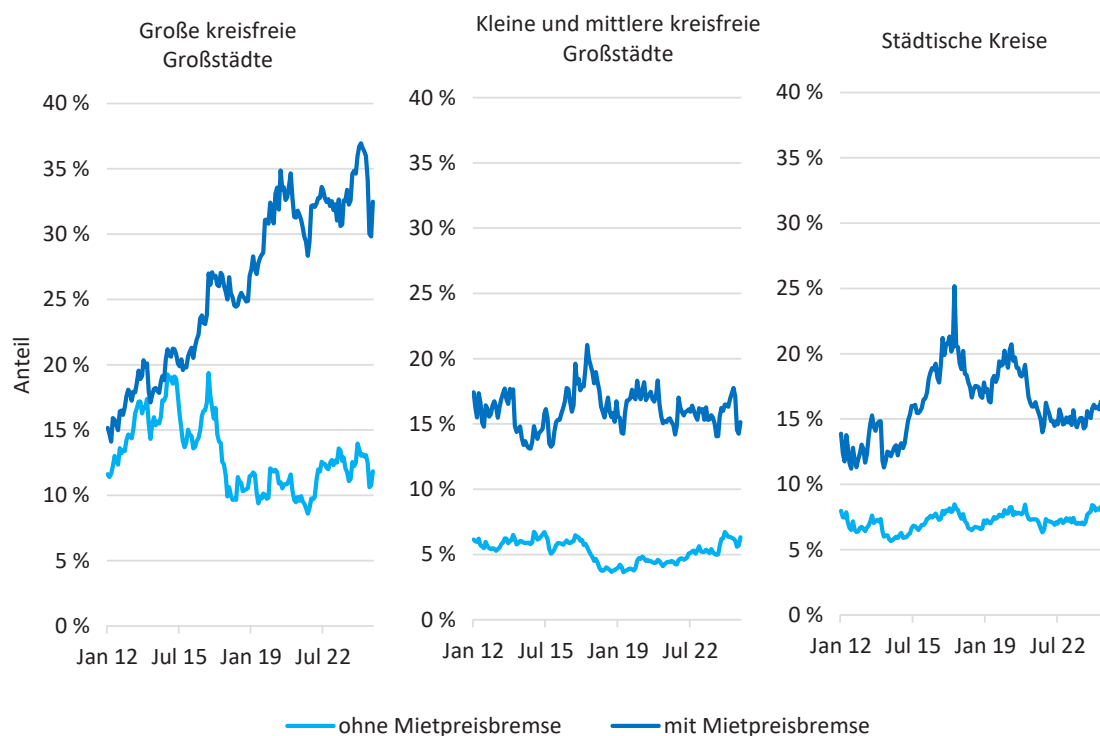
Die Auswertungen auf Basis von Abbildung 17 zeigen, dass sich insbesondere in großen kreisfreien Städten der Anteil der Angebote für möbliertes Wohnen auf Zeit ausgeweitet hat. In diesem Kontext stellt sich die Frage, ob ein Zusammenhang mit der Einführung der Mietpreisbremse zu beobachten ist. Daher werden für Abbildung 18 die beiden Merkmale „siedlungsstruktureller Kreistyp“ und das Vorhandensein der Mietpreisbremse kombiniert, wobei sich die Darstellung auf die drei Kreistypen des städtischen Raumes beschränkt.<sup>34</sup> Auf dieser Basis lassen sich zunächst drei Aussagen festhalten. Erstens ist der Anteil von möbliert und befristeten Angeboten in Gemeinden mit Mietpreisbremse durchgängig höher als in Gemeinden ohne Mietpreisbremse. Zweitens wächst der relative Abstand des Anteils dieses Segments ausschließlich zwischen den großen kreisfreien Großstädten mit und ohne Mietpreisbremse signifikant an. Im Konkreten verdoppelte sich der Anteil während des Betrachtungszeitraum von 15 % auf ca. 30 %, wobei in den zurückliegenden zwei Jahren auch noch höhere Anteilswerte beobachtet werden konnten. Somit ist in etwa jedes dritte Inserat in einer großen kreisfreien Großstadt mit Mietpreisbremse dem möbliert-befristeten Segment zuzuordnen. Und drittens sind sowohl das Niveau als auch der konstante Verlauf der Anteile in den beiden übrigen Raumkategorien vergleichbar. Dies deutet darauf hin, dass das möbliert-befristete Segment in den großen kreisfreien Großstädten mit Einführung der Mietpreisbremse deutlich gewachsen ist, während in den anderen siedlungsstrukturellen Kreistypen kein nachhaltiger Effekt der Mietpreisbremse zu vermuten ist.

<sup>34</sup> Die Kategorisierung der Gemeinden nach Geltung der Mietpreisbremse basiert auf einer Aufstellung, die vom BBSR zur Verfügung gestellt wurde und den Stand zum Juli 2024 abbildet (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 3.3). Die Gruppe der großen kreisfreien Großstädte mit Mietpreisbremse umfasst insgesamt elf und die ohne Mietpreisbremse drei Gemeinden. Bei den kleinen und mittleren kreisfreien Städten wurden 31 als Gemeinden mit und 22 als Gemeinden ohne Mietpreisbremse klassifiziert. Von den Gemeinden des Typs „städtische Kreise“ umfasst die Gruppe der Gemeinden mit Mietpreisbremse 298 und die Gruppe ohne Mietpreisbremse 3.218 Gemeinden.



Abbildung 18

Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse

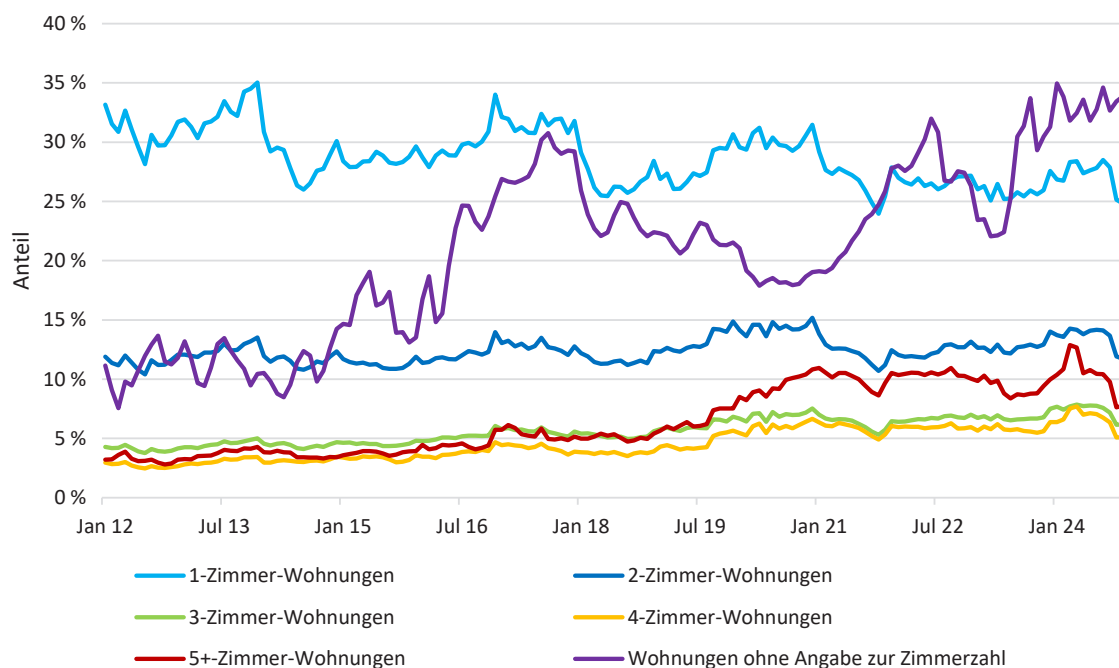


Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse.  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Neben strukturellen und räumlich geprägten Unterschieden innerhalb des Segments des möblierten Wohnens auf Zeit sind auch unterschiedliche Entwicklungen im nach Anzahl der Zimmer differenzierten Angebotsaufkommen festzuhalten. Abbildung 19 zeigt die zeitliche Entwicklung des Anteils von möbliert und befristeten Angeboten an allen Angeboten nach Anzahl der Zimmer. Vor allem bei Wohnungen, die nur über ein einziges Zimmer verfügen, ist der Anteil der möbliert und befristet angebotenen Wohnungen besonders hoch. Ausgehend von einem Niveau von etwa einem Drittel im Jahr 2012 sinkt der Anteil auf immerhin noch etwa 25 bis 30 % aller Einzimmerwohnungen im Jahr 2024. Bei Zweizimmerwohnungen liegt der Anteil konstant bei etwa 10 bis 15 %. Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern werden selten – mit Anteilen um die 5 % – möbliert-befristet angeboten. Auffällig ist dabei jedoch, dass sich insbesondere der Anteil von möbliert-befristeten Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern ab 2019 erhöht hat. Teilweise wurde jede zehnte Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern möbliert und befristet angeboten. Daneben zeigt der möbliert-befristete Anteil unter den Wohnungen ohne Angabe zur Anzahl der Zimmer einen auffälligen Verlauf. Zum einen unterliegt dieser Anteil stärkeren Schwankungen als die übrigen Anteile. Dabei sind die monatlichen Fallzahlen von teilweise mehreren Tausend durchaus mit den Fallzahlen in den anderen Kategorien vergleichbar. Zum anderen steigt hier der Anteil von möbliert-befristeten Angeboten merklich von etwa 10 auf 35 % an. Es scheint, als würde in Angeboten im Segment des möblierten Wohnens auf Zeit zunehmend auf Angaben zur Anzahl der Zimmer in der Wohnung verzichtet bzw. sind Angebote, die auf eine Angabe zur Anzahl der Zimmer in der Wohnung verzichten, zunehmend möbliert befristete Angebote. Möglicherweise handelt es sich hierbei um ein Segment, das häufig an Haushalte bzw. Einzelpersonen vermietet wird, die Unterkunftsleistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II oder XII beziehen. Denn im Sozialrecht werden die anzuerkennenden Unterkunftsleistungen an den tatsächlichen, absoluten Kosten pro Person bzw. nach Haushaltsgröße bemessen und es erfolgt in der Regel keine Kontrolle von Quadratmetermieten. Möglicherweise wird dieser Umstand genutzt, um möblierte Wohnungen so aufzuteilen, dass die sozialrechtlich anerkannte bzw. zu erlösende Miete optimiert wird.

Abbildung 19

Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach Anzahl der Zimmer

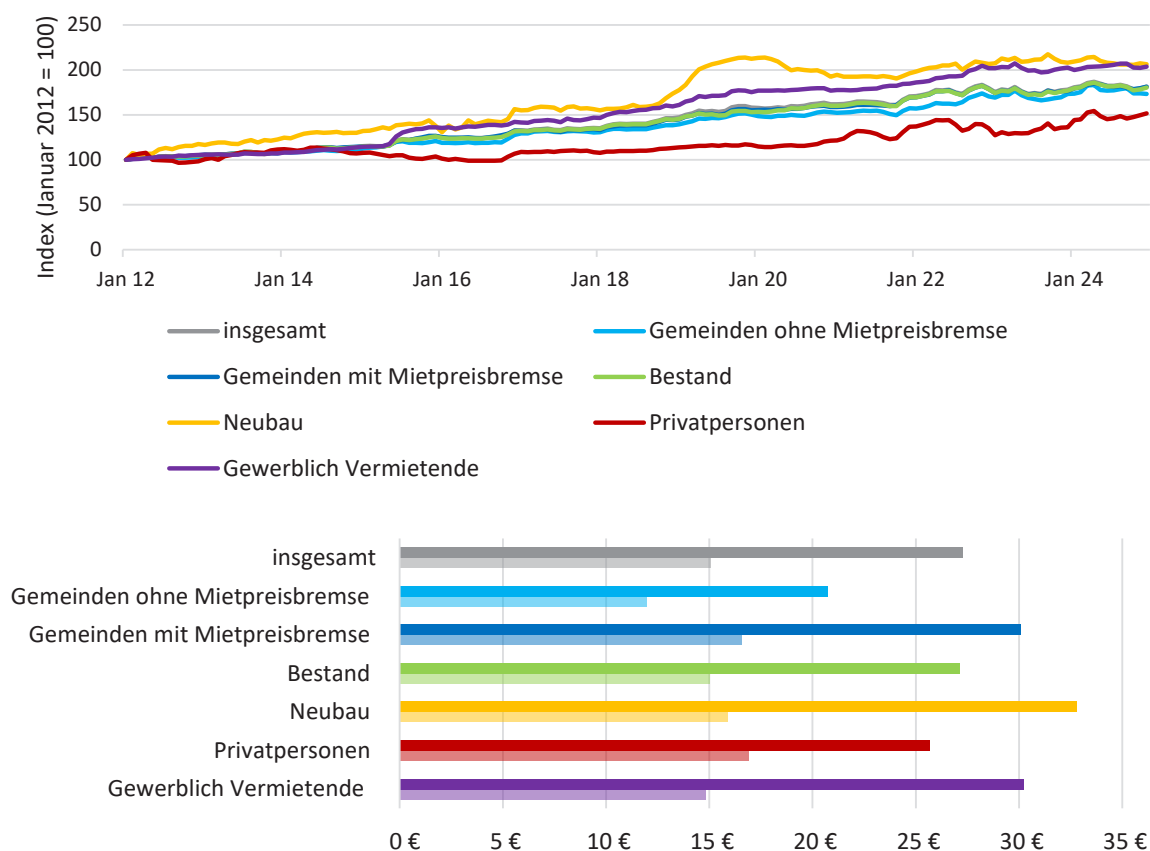


Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten nach Anzahl der Zimmer. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Die durchschnittliche Miete aller Angebote, die möbliert und mit begrenzter Vermietungszeit angeboten werden, stieg zwischen Januar 2012 und Dezember 2024 von ca. 15 € um mehr als 80 % auf über 27 € je Quadratmeter (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 20). Dabei ist berücksichtigen, dass für dieses Segment ausschließlich die Gesamtmietangaben der Inserate ausgewertet werden konnte. Abbildung 20 differenziert die Mietniveaus und deren Entwicklung zunächst nach strukturellen Merkmalen. Hierbei zeigen sich zum einen deutliche Niveauunterschiede, zum anderen aber auch unterschiedlich stark ausgeprägte Dynamiken. So wird ein möbliert und für eine begrenzte Vermietungszeit angebotener Quadratmeter in Gemeinden mit Mietpreisbremse zum Ende des Jahres 2024 durchschnittlich für etwas mehr als 30 € angeboten, während es in Gemeinden ohne Mietpreisbremse knapp 21 € waren. In Gemeinden mit Mietpreisbremse blieb die Steigerung mit 81 % unterhalb der Entwicklung des Durchschnitts aller Angebote innerhalb dieses Gemeindetyps (89 %), während die Entwicklung der mittleren Miete von möblierten Angeboten auf Zeit in Gemeinden ohne Mietpreisbremse mit 73 % im Vergleich zum Gesamtmarkt, dessen durchschnittliche Angebotsmiete sich um 56 % erhöhte, stärker anstieg. Ebenfalls schneller nach oben als im Gesamtmarkt entwickelte sich die mittlere Gesamtmiete von Angeboten für möbliertes Wohnen auf Zeit in bestehenden wie auch in neugebauten Wohnungen. Ausgehend von einem vergleichbaren Niveau um die 15 € im Januar 2012 stieg die mittlere Angebotsmiete von möbliert, befristeten Angeboten im Neubau um mehr als 100 % und bei bestehenden Gebäuden um 80 %, so dass sich zum Ende des Jahres 2024 zwischen diesen beiden Kategorien ein deutlicher Unterschied von durchschnittlich ca. 5 € je Quadratmeter zeigt. Mit die auffälligsten Unterschiede werden allerdings bei Betrachtung der nach Vermietendentyp differenzierten möbliert, befristeten Angebote deutlich. Während die von Privatpersonen angebotenen möblierten Wohnungen mit begrenzter Vermietungsdauer während des Betrachtungszeitraum von 17 auf 25,5 € um mehr als 50 % zulegten, lag die Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmiete für möblierte Wohnungen mit begrenzter Vermietungszeit, die von gewerblichen Anbietern stammen, doppelt so hoch und liegt zum Ende des Jahres 2024 leicht oberhalb von 30 €.

Abbildung 20

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach strukturellen Merkmalen

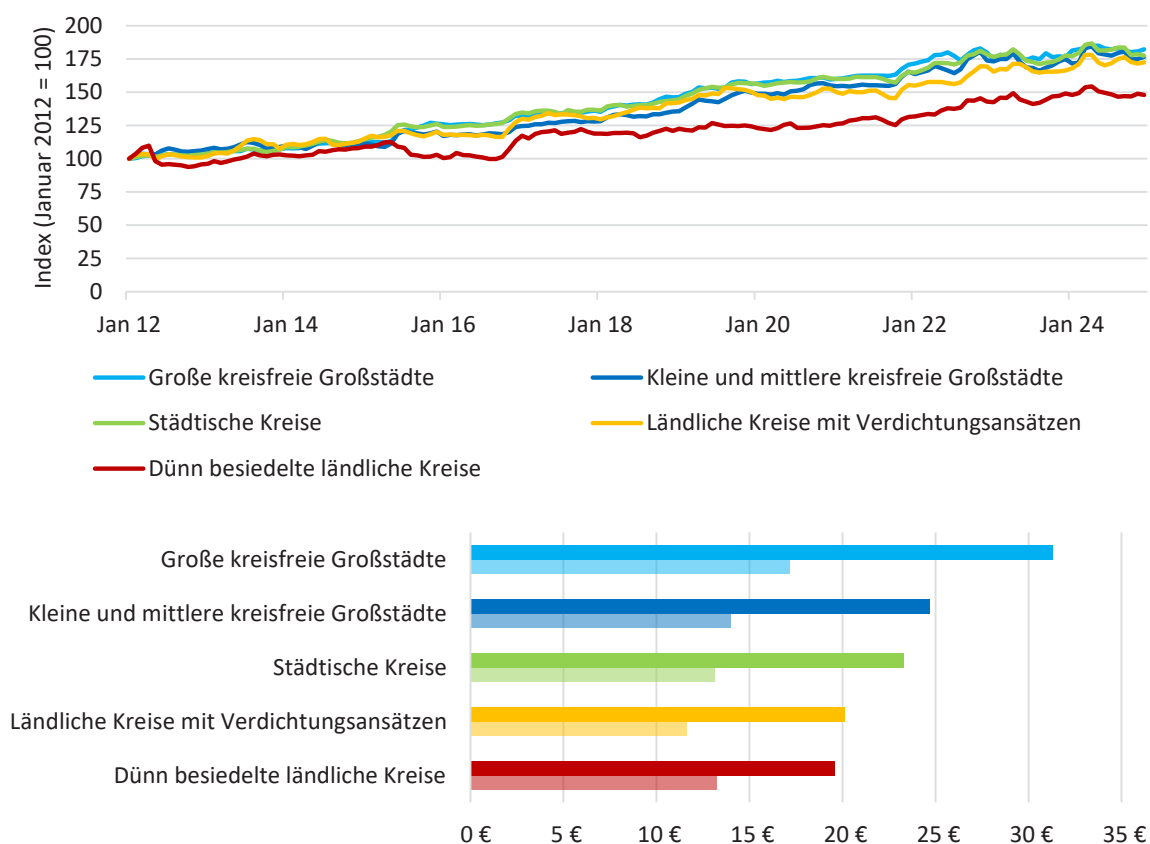


Nur Angebote mit Angabe der Gesamtmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Abweichend von den Tendenzen, die hinsichtlich der Anteile des Segments im nach siedlungsstrukturellen Kreistypen kategorisierten Gesamtmarkt zu beobachten waren, zeigt sich in der Entwicklung der mittleren Angebotsmiete von möbliert, befristeten Inseraten kein deutlicher Unterschied zwischen den großen kreisfreien Großstädten und den anderen Kreistypen (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 21). Viel eher zeigt sich ein Unterschied zwischen den dünn besiedelten ländlichen Kreisen gegenüber den übrigen Kreistypen. So stiegen die mittleren Angebotsmieten in großen kreisfreien Großstädten mit 80 % unterdurchschnittlich schnell, in den Kreistypen „kleine und mittlere kreisfreie Großstädten“, „städtische Kreise“ und „ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ dagegen überdurchschnittlich schnell, während die Entwicklungen in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen zwischen allen Angeboten und den möbliert-befristeten Angeboten vergleichbar erscheint. Die Niveauunterschiede der mittleren Angebotsmiete im Segment des möblierten Wohnens auf Zeit zwischen den Kreistypen sind weniger stark ausgeprägt zu als im Gesamtmarkt. So ist zum Beispiel in den Kreistypen „kleine und mittlere kreisfreie Großstädte“ und in den „städtischen Kreisen“ die mittlere Angebotsmiete in etwa um 40 % niedriger als in den großen kreisfreien Großstädten, während sie im Segment des möblierten Wohnens auf Zeit nur etwa 20 bis 25 % niedriger ist.

Abbildung 21

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

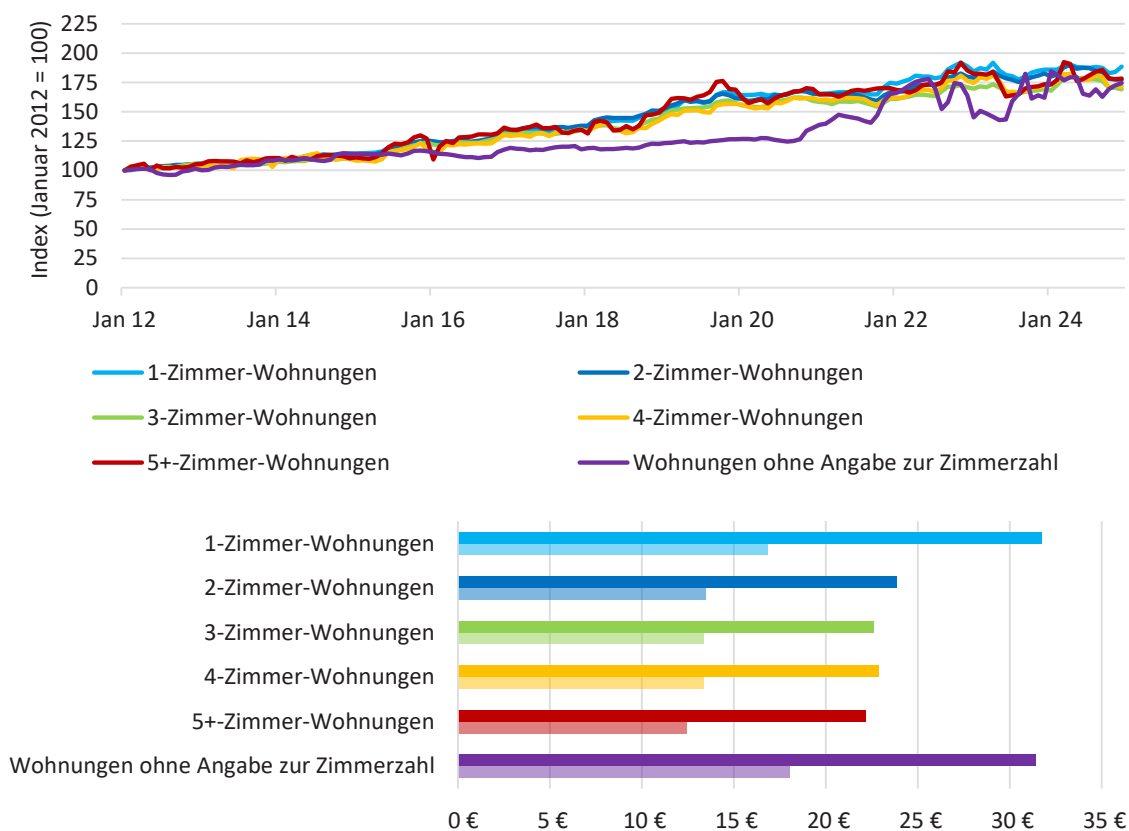


Nur Angebote mit Angabe der Gesamtmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Die nach Anzahl der Zimmer differenzierten Mietniveaus im Segment des möblierten Wohnen auf Zeit sind in ihrer Rangfolge vergleichbar mit der des Gesamtmarktes (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 22). Vor allem Wohnungen ohne Angaben zur Anzahl der Zimmer und Wohnungen mit nur einem Zimmer sind gegenüber den anderen Wohnungen quadratmeterbezogen teurer. Bei Wohnungen ohne Angabe und Einzimmerwohnungen liegt die aufgerufene Gesamtmiete deutlich oberhalb von 30 € je Quadratmeter zum Ende des Jahres 2024, während sie für die anderen Zimmerkategorien um die 22 bis 23 € angesiedelt ist. Die Entwicklungen der Angebotsmieten für Wohnungen mit Angabe zur Anzahl der Zimmer sind dagegen untereinander ähnlich und liegen mit Steigerungen von 70 bis 90 % gegenüber Januar 2012 jeweils etwas mehr als zehn Prozentpunkte oberhalb der Entwicklungen im Durchschnitt aller Angebote der jeweiligen Kategorie. Bei Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern liegt die Entwicklung mit 80 % seit Januar 2012 dagegen fast 40 Prozentpunkte oberhalb der Entwicklung des Gesamtmarktes für diese Wohnungen. Der Verlauf des Angebotsmietenindex für Wohnungen ohne Angabe zur Anzahl der Zimmer erscheint zusätzlich auffällig, da er sich zunächst weniger dynamisch zeigt als die übrigen Indizes und erst ab dem Jahr 2021 deutlich ansteigt. Dies fällt mit der in Abbildung 19 dargestellten Ausweitung des Anteils von möbliert-befristeten Angeboten an allen Angeboten ohne Angabe der Zimmerzahl zusammen, was auf einen möglichen Zusammenhang hindeutet.

Abbildung 22

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach Anzahl der Zimmer



Nur Angebote mit Angabe der Gesamtmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

### 5.3 Zwischenfazit

Auf Basis der dargestellten Informationen lassen sich folgende Befunde zusammenfassen:

Bei Online-Inserierungen werden möblierte Mietwohnungen überwiegend zeitlich befristet angeboten. In den ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen gibt es jedoch Muster, die auf eine geringere Überlappung hinweisen. Auch auf Basis der Befragungsergebnisse von Neuhoﬀ et al. (2023) ist von einer geringen Überlappung auszugehen. Vor diesem Hintergrund scheinen sich Online-Inserierungen und die deutlich weiter gefasste Grundgesamtheit vermieteter Wohnungen in diesen Segmenten strukturell deutlich zu unterscheiden. Demnach ist davon auszugehen, dass möbliert und zeitlich befristet vermietete Wohnungen häufiger über Online-Inserierungen angeboten werden. Zu beachten ist dabei, dass es sich hauptsächlich um zeitlich befristete Vermietungen handeln dürfte, die auf den Tatbestand eines vorübergehenden Gebrauchs (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) rekurren. Während vermietetseitig begründete Befristungen (§ 575 BGB) tatsächlich nur selten vorliegen dürften, werden Kurzzeitvermietungen, die eher der Nutzung einer Ferienwohnung gleichkommen, durch die Value Marktdaten nicht erfasst.

Auf Basis der Value Marktdaten ist festzustellen, dass seit Einführung der Mietpreisbremse in den großen Großstädten mit Mietpreisbremse das Angebot von möblierten und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen von 15 % auf 35 % des Inserierungsaufkommens angewachsen ist, während dieser Anteil in den großen Großstädten ohne Mietpreisbremse gleichgeblieben ist. In den übrigen Kreistypen ist keine nachhaltige strukturelle

Veränderung der Anteilsverhältnisse festzustellen. Demnach ist zu vermuten, dass sich mit Etablierung der Mietpreisbremse in großen Großstädten eine Ausweichstrategie durch Verlagerung des Wohnungsangebots in dieses Sondermietsegment vollzogen hat. Zu beachten ist jedoch, dass ein tiefergehender Vergleich nach möglichen strukturellen Unterschieden der Großstädte im Projektrahmen nicht möglich war.

Besonders deutliche Mietniveausteigerungen sind erwartungsgemäß im Neubau zu beobachten, der jedoch nicht zum Geltungsbereich der Mietpreisbremse gehört. Auch bei gewerblichen Vermietergruppen sind deutliche Mietniveausteigerungen im möbliert und im zeitlich befristet vermieteten Segment festzustellen, während das Mietniveau bei entsprechenden Wohnungen, die von Privatpersonen vermietet werden, im Vergleich zu den übrigen Wohnungen dieses Sondermietsegments unterdurchschnittlich stark ansteigt. Demnach gibt es Anzeichen dafür, dass diese Ausweichstrategie unterschiedliche Bedeutung bei den verschiedenen Vermietergruppen hat.

Die Studienlage zeigt, dass ein substanzieller Anteil der möbliert vermieteten Wohnungen keiner originären Nachfrage nach diesem spezifischen Wohnungstyp gegenüberstand und relativ häufig eher mangels Alternativen angemietet wurde. Zugleich wird deutlich, dass es jedoch auch einen großen Anteil an Haushalten gibt, die gezielt möblierte Wohnungen nachfragen. Grundsätzlich sind hinsichtlich des Angebots und der Nachfrage nach möblierten und ggf. zeitlich befristeten Wohnungen große Unterschiede zwischen verschiedenen Wohnungsmärkten zu erwarten, was sich letztlich auch in den ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen widerspiegelt. Hinsichtlich der Untergruppe der zeitlich befristeten Wohnungen mit Möblierung ist mit Rückgriff auf die Studie von Neuhoff et al. (2023) zu konstatieren, dass sehr viele Verträge länger als zwölf Monate angesetzt sind, sodass entsprechend häufig davon ausgegangen werden muss, dass keine korrekte Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zur zeitlichen Befristung in der Praxis erfolgt.

## 6 Sondermietsegmente mit besonderen Regelungen zu Mieterhöhungen

### 6.1 Grundlagen

Staffel- und Indexmietverhältnisse sind Mietverhältnisse, bei denen besondere Regelungen zur Anpassung der Miethöhe getroffen werden.

**Staffelmietverträge** sind in § 557a BGB geregelt. Hier werden Erhöhungen der Miete als konkreter Geldbetrag zu bestimmten Zeitpunkten vereinbart. Zwischen den Staffeln bzw. Erhöhungszeitpunkten muss jeweils mindestens ein Jahr liegen. Erhöhungen nach §§ 558 bis 559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmiete gemäß § 557a Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Staffelmietverträge zeichnen sich zudem dadurch aus, dass ein Kündigungsrecht der Mieterin oder des Mieters für höchstens vier Jahre ab Vereinbarung der Staffelmiete ausgeschlossen werden kann (§ 557a Abs. 3 BGB).

Hinsichtlich der Höhe der Mietstaffel ist zu berücksichtigen, dass die §§ 556d bis 556g BGB anzuwenden sind, d.h. grundsätzlich die Regelungen der Mietpreisbremse greifen (§ 557a Abs. 4 BGB). Demnach dürfen die einzelnen Staffeln, sofern keine Ausnahmeregelung greift, maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des jeweiligen Staffelbeginns liegen.

In § 557b BGB sind die Regelungen zu **Indexmietverträgen** enthalten. Demnach ergeben sich Mieterhöhungen anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, bekannt als Verbraucherpreisindex (VPI). Auch hier gilt, dass zwischen Mieterhöhungen (mindestens) ein Jahr liegen muss, Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) oder § 560 BGB (Betriebskosten) dabei jedoch nicht zu berücksichtigen sind. Erhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen. Erhöhungen nach § 559 oder § 559e sind nur unter bestimmten Umständen möglich. Dies ist der Fall, wenn die Vermieterin oder der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die nicht vermierterseitig zu vertreten sind, oder wenn Modernisierungen nach § 555b Nummer 1a BGB durchgeführt wurden (§ 557b Abs. 2 BGB). Im Gegensatz zur Staffelmiete sind gemäß § 557b Abs. 4 BGB die Regelungen der Mietpreisbremse nur bei der Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung maßgebend.

Die BBSR-Kommunalbefragung 2022 (vgl. BBSR 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass Indexmietverhältnisse mit 0,8 % und Staffelmietverträge mit 0,4 % bei kommunalen Wohnungsanbietern nur eine marginale Bedeutung haben. Bei Wohnungen, die direkt im Eigentum der Kommune sind, ist der Anteil von Indexmietverhältnissen mit 3,4 % etwas höher, während bei den kommunalen Wohnungsunternehmen der Anteil etwas geringer ausfällt (0,4 %). Zudem zeigen sich Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland, wonach der Anteil im Westen etwas höher ausfällt. Ähnlich niedrige Niveaus wurden bereits im Rahmen der BBSR-Kommunalbefragung 2018 (vgl. BBSR 2021) festgestellt.

Während die Vorgängerbefragung von Privateigentümern mit Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 durchgeführt wurde, zu dem Ergebnis kam, dass bei insgesamt 10 % der Mietverhältnisse ein Staffel- oder Indexmietvertrag vorlag (vgl. Cischinsky et al. 2015), kommt die Folge studie, bei der die Feldphase von September 2021 bis Dezember 2022 dauerte, dass Staffelmieten 6 % und Indexmieten 7 % aller Mietverhältnisse ausmachten und somit eher geringfügig an Bedeutung gewonnen



haben (vgl. Cischinsky et al. 2025).<sup>35</sup> Es konnte jedoch im Rahmen der jüngeren Studie festgestellt werden, dass insbesondere im Jahr 2021 und in abgeschwächter Form auch im Jahr 2022 deutlich mehr Indexmieten vereinbart wurden (18 bzw. 10 %). Offensichtlich stellte die anziehende Inflation einen Impuls zur Umstellung der Verträge dar. Staffelmietverträge wurden im Jahr 2022 wiederum häufiger vereinbart (9 %). Unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wurde festgestellt, dass Selbständige und Freiberufler überproportional viele Indexmietverträge abgeschlossen haben (17 % der marktüblich vermieteten Wohnungen), was bereits bei der Vorgängerstudie in einer vergleichbaren Größenordnung festzustellen war. Eine von Haus & Grund durchgeführte Befragung von 9.117 Vermieterinnen oder Vermietern kommt zu dem Ergebnis, dass bei 19,6 % der Mietverhältnisse ein Staffelmietvertrag und bei 9,6 % eine Indexmietvertrag vorlag (vgl. Haus & Grund 2025). Dementsprechend wurde bei ca. 29 % aller Fälle eine gesonderte Regelung zu Mieterhöhungen getroffen. Zu beachten ist jedoch, dass die Befragung von Mitgliedern von Haus & Grund durch die Selektivität der Mitgliedschaft geprägt ist und somit nicht repräsentativ für alle Privatvermietende erscheint.

Die Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Mietwohnungsbestand kommt zu dem Befund, dass Staffel- und Indexmietverhältnisse bei den an der Befragung teilnehmenden Unternehmen nur eine sehr geringe Rolle spielen (vgl. Krapp et al. 2025). Staffelmietverträge bestanden bei den sehr großen Unternehmen mit einem Wohnungsbestand mit 100.000 Wohnungen im nicht nennenswerten Umfang, während Indexmietverträge zumindest bei 2,3 % der Wohnungen vorlagen. Bei großen Unternehmen mit mindestens 10.000 bis 100.000 Wohnungen wurden mit 2,5 % Staffelmietverträgen und 2,7 % Indexmietverträgen im Vergleich zu den sehr großen Unternehmen etwas höhere Anteile festgestellt, sich aber dennoch auf einem eher niedrigen Niveau bewegen.

Eine Analyse des IW Köln kommt zu dem Ergebnis, dass Indexmietverhältnisse bundesweit einen Anteil von 2,6 % einnehmen, wobei der Anteil insbesondere beim Neubau (Baujahr ab 2014) in den Top-7-Städten mit 18,8 % substantiell höher ausfällt (Henger et al. 2025). Der Auswertung liegen Informationen von 5.149 Mieterinnen und Mietern zugrunde, die über das Ariadne-Wärme- & Wohnen-Panel (vgl. Kaestner et al. 2025) gewonnen wurden. Bei dieser Analyse ist zu beachten, dass sämtliche Vermietertypen – also auch vermietende Privatpersonen – einfließen, sodass der Wert im Vergleich zu den zuvor beschriebenen Befragungsergebnissen relativ niedrig ausfällt. Aus methodischer Perspektive ist anzumerken, dass die Datengrundlage nach eigener Einstufung repräsentativ für die deutschsprachige Online-Bevölkerung ab 14 Jahren ist, zugleich aber festgestellt wurde, dass die teilnehmenden Haushalte tendenziell besser gebildet sind und im Durchschnitt ein höheres Einkommen haben (vgl. Kaestner et al. 2025). Zudem ist zu beachten, dass das Panel auf Fragen der energetischen Gebäudequalität ausgerichtet ist und daher eine Repräsentativgewichtung vorgenommen wurde, die auf entsprechenden Anpassungsmerkmalen (z. B. Gebäudealter) basiert. Bei Fragestellungen zu Mietverhältnissen wären jedoch inhaltlich andere bzw. zusätzliche Anpassungsmerkmale zur Herstellung von Repräsentativität wünschenswert, die sich auf Merkmale des Mieterhaushalts (z. B. Bildungsstatus, Wohndauer) und des Vermietertyps beziehen. In den Mietspiegeldokumentationen werden Index- und Staffelmietverhältnisse üblicherweise nicht ausgewiesen, da dieses Merkmal in der bisherigen Mietspiegelerstellungspraxis keine Bedeutung hatte. Im Kontext der Erhebung für den Frankfurter Mietspiegel 2024 wurde jedoch eine entsprechende Abfrage integriert. Unter den mietspiegelrelevanten Fällen – also insbesondere den Fällen, die innerhalb der letzten sechs Jahre vor Erhebung neu vereinbart oder hinsichtlich der Miethöhe angepasst wurden – wurde ein Anteil von 11,3 % Indexmietverträgen und 13,5 % Staffelmietverträgen festgestellt. Die Fälle zeichnen sich dadurch aus, dass es sich um jüngere Verträge handelt und die durchschnittliche Nettomiete deutlich höher ausfällt, wobei jedoch bei der Auswertung keine Kontrolle der Wohnungsqualitäten anhand von Wohnwertmerkmalen vorgenommen wurde. Folglich ist zumindest für den Frankfurter Mietwohnungsmarkt davon auszugehen, dass ein substantieller Anteil des Mietwohnungsmarktes entsprechende Sonder-

<sup>35</sup> Eine Sonderauswertung der jüngsten Privateigentümergebefragung ergab, dass bei marktüblich vermieteten Wohnungen mit Staffelmietvertrag die aktuelle Quadratmetermiete 1,73 % über derjenigen zu Vertragsbeginn liegt. Allerdings stützt sich dieses Ergebnis auf insgesamt nur 31 Stichprobenfälle. Darunter sind 17 Fälle, bei denen bis zum Befragungszeitpunkt noch keine Staffelmietserhöhung vorgenommen wurde. Schließt man diese Fälle von der Mittelwertbildung aus, erhält man als mittleren prozentualen Erhöhungsbetrag pro Quadratmeter einen Wert von 3,05 %, der allerdings nur auf 14 Stichprobenfällen beruht und daher stark unsicherheitsbehaftet ist.

regelungen aufweist. Bei den nicht-mietspiegelrelevanten Fällen – insbesondere den Mietverhältnissen, die vor sechs Jahren vor Erhebung abgeschlossen oder das letzte Mal angepasst wurden – ist hingegen von einer geringen Bedeutung auszugehen, da Index- und Staffelmietverhältnisse nur dann in diese Kategorie fallen, wenn zwar grundsätzlich besondere Regelungen zu Mieterhöhungen bei Vertragsschluss vereinbart wurden, konkrete Mieterhöhungen aber nicht umgesetzt wurden.

Hinsichtlich der Frage, wie sich die Neuvermietung entsprechender Wohnungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirkt, ist darauf zu verweisen, dass diese Wohnungen ohne besondere Filterung in die Mietspiegelerstellung einfließen. Bei der Mietspiegelerstellung werden nur Wohnungen berücksichtigt, deren Miete innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder angepasst wurden. Dies dürfte bei Index- und Staffelmietverhältnissen in der Regel der Fall sein, da diese Mietverhältnisse auf regelmäßige Anpassungen der Miete ausgerichtet sind.

## 6.2 Modellierung von Index- und Staffelmietverhältnissen

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sind in Mietverhältnissen, für die eine Index- oder eine Staffelmiete vereinbart worden ist, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in weiten Stücken vorab festgelegt. Dabei stellen sich folgende Fragen: Wie entwickelt sich die Miethöhe innerhalb dieser Vertragstypen im Verhältnis zur Miethöhe in gewöhnlichen Mietvertragsverhältnissen und welche Vor- bzw. Nachteile ergeben sich daraus für die Mietenden und für die Vermietenden? Welche Rahmenbedingungen prägen dabei die Vorteilhaftigkeit der unterschiedlichen Vertragstypen für Mietende bzw. für Vermietende?

Um sich einer Beantwortung dieser Fragen zu nähern, wird in diesem Abschnitt die Miethöhe in unterschiedlichen Vertragstypen unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen modelliert und verglichen. Im ersten Schritt wird die historische Entwicklung von prägenden Einflussfaktoren, wie der allgemeinen Mietpreiserhöhung und des VPI über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren diskutiert. Im zweiten Schritt werden die unterschiedlichen Vertragstypen mit variierender anfänglicher Miete in angespannten Märkten basierend auf verschiedenen Annahmen miteinander verglichen. Die Untersuchung beschränkt sich im zweiten Schritt auf angespannte Märkte, da diese Studie einen Fokus auf diese Märkte legen soll und die regulatorischen Vorgaben in diesen Märkten komplexer sind.

Die Entwicklung der Miethöhe in einem Indexmietvertrag bemisst sich durch die Entwicklung des VPI des Statistischen Bundesamtes.<sup>36</sup> Sie kann jährlich entsprechend der Entwicklung des VPI angepasst werden. Im Staffelmietvertrag werden der Betrag, um den sich die Miete erhöht (Staffelbetrag), und der Zeitpunkt, wann diese Erhöhung stattfindet, vorab im Mietvertrag vereinbart. Zur Vereinfachung, und weil keine belastbaren empirischen Befunde über die genauen Ausgestaltungen von Staffelmietverträgen vorliegen, wird der Staffelbetrag hier als prozentualer Anteil der Anfangsmiete modelliert, der über den Betrachtungszeitraum absolut betrachtet konstant bleibt. Da die Miethöhe absolut ansteigt, sinkt der prozentuale Anstieg kontinuierlich.

Bei beiden Vertragstypen ist zusätzlich zu beachten, dass die Miete nach Vertragsbeginn für mindestens 12 Monate unverändert bleiben muss (§ 557a Abs. 2 Satz 2 und § 557b Abs. 2 Satz 1). In einem gewöhnlichen Mietvertragsverhältnis muss zusätzlich beachtet werden, dass die Miete nach Vertragsbeginn um mindestens 15 Monate unverändert bleibt (§ 558 Abs. 1 BGB). Um einen sich entsprechenden Gleichlauf von Mieterhöhungen bei allen Vertragsvarianten in den Modellierungen zu erreichen, wird hier daher angenommen, dass der Einzug bzw. Vertragsbeginn im Falle eines gewöhnlichen Mietvertragsverhältnisses 3 Monate vor dem Vertragsbeginn eines Staffel- bzw. Indexmietvertrages erfolgte.

<sup>36</sup> Präziser: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Vertraglich mögliche Mieterhöhungen müssen nicht zwingend erfolgen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird hier allerdings angenommen, dass die Vermietenden alle Mieterhöhungspotentiale voll ausschöpfen, aber sich grundsätzlich an die regulatorischen Vorgaben halten. Zusätzlich werden keine einvernehmlichen Mieterhöhungen nach § 557 Abs. 1 BGB (Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz) berücksichtigt. Die Mieterhöhungen erfolgen annahmegemäß jeweils jährlich zum gleichen Zeitpunkt, sofern sie regulatorisch möglich sind. Da der Fokus hier auf der langfristigen Entwicklung der Miethöhe in den unterschiedlichen Vertragskonstellationen liegt, wird auch keine Fluktuation der Mietenden berücksichtigt. Es geht also um die Entwicklung der Miethöhe in bestehenden Mietverhältnissen. Daneben werden auch keine Modernisierungsmieterhöhungen berücksichtigt. Damit die beispielhaften Modellierungen trotzdem möglichst realitätsnah sind, wird die Entwicklung der Inflationsrate zur Bestimmung der Miethöhe im modellierten Indexmietvertrag so gewählt, dass sie den tatsächlichen Entwicklungen des Verbraucherpreises im Zeitraum von 2005 bis 2024 entsprechen.

In Abbildung 23 wird die Entwicklung des VPI im entsprechenden Zeitraum indexiert auf einen Wert von 100 im Jahr 2005 abgebildet. Der Verlauf entspricht unter den hier getroffenen Annahmen der Miethöhe einer im Jahr 2005 auf 100 normierten Anfangsmiete. Da der Inflationsschock der Jahre 2022 und 2023 und das Timing dieses Schockes für die Analyse von entscheidender Bedeutung ist, wird zusätzlich ein inverser Verlauf des VPI abgetragen. Hierzu wurden die jährlichen Wachstumsraten des VPI (Inflation) in umgekehrter Reihenfolge auf den Anfangswert angewandt. Zum Vergleich werden daneben die Entwicklung des Nettokaltmietenindex der Verbraucherpreisstatistik des Bundes<sup>37</sup> und ein von der empirica AG auf Basis von Angebotsmietdaten der Value Marktdatenbank berechneter Mietpreisindex<sup>38</sup> gezeigt. Diese beiden Indizes sind jeweils als hedonisch zu bezeichnen, also um Qualitätsunterschiede bereinigt. Der Nettokaltmietenindex ist allerdings hauptsächlich durch bestehende Mietverhältnisse geprägt, während der Index der empirica AG auf Angebotsmieten für Neuverträgen basiert. Es kann erwartet werden, dass der tatsächliche Verlauf einer durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen der Entwicklung des Angebotsmietenindex (empirica) und des Nettokaltmietenindex (VPI) liegt. Der anfängliche Staffeltbetrag, der benötigt wird, um die jeweilige Miethöhe während der Vertragslaufzeit zu bestimmen, wurde so gewählt, dass die Miethöhe nach hier 19 Jahren exakt der Miethöhe im Indexmietvertrag bzw. der Entwicklung des Verbraucherpreises entspricht.<sup>39</sup>

Bestehende Mietverhältnisse verteuerten sich im Analysezeitraum 2005 bis 2024 mit durchschnittlich 1,41 % p.a. in etwa nur halb so schnell wie die Angebotsmieten für Neuverträge, die sich im selben Zeitraum durchschnittlich um 3,07 % p.a. verteuerten. Der VPI entwickelte sich dahingegen im Mittel der Jahre um etwa 2,04 %. Aus der hier getroffenen Annahme, dass die Miethöhe bei Index- und Staffelmiete nach 19 Jahren gleich hoch ist, ergibt sich ein Staffeltbetrag von 2,40 % bezogen auf die Anfangsmiete (hier 100). Daraus ergibt sich über den Betrachtungszeitraum eine durchschnittliche Mietsteigerung vergleichbar mit der Entwicklung der Inflationsrate in Höhe von 2,03 % p.a. Wäre der Staffeltbetrag höher gewählt worden, wäre auch die Miethöhe absolut stärker gestiegen als bei einer Indexmiete – oder entsprechend günstiger bei einem Staffeltbetrag niedriger als 2,40 % der anfänglichen Miete.

Entscheidend für die Mietenden und Vermietenden ist jedoch weniger die Miethöhe zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern die gesamte über den Zeitraum gezahlte Miete. Denn das Mietvolumen unterscheidet sich erheblich zwischen den hier modellierten Index- und Staffelmietverhältnissen. Die Inflation lag zu Beginn des

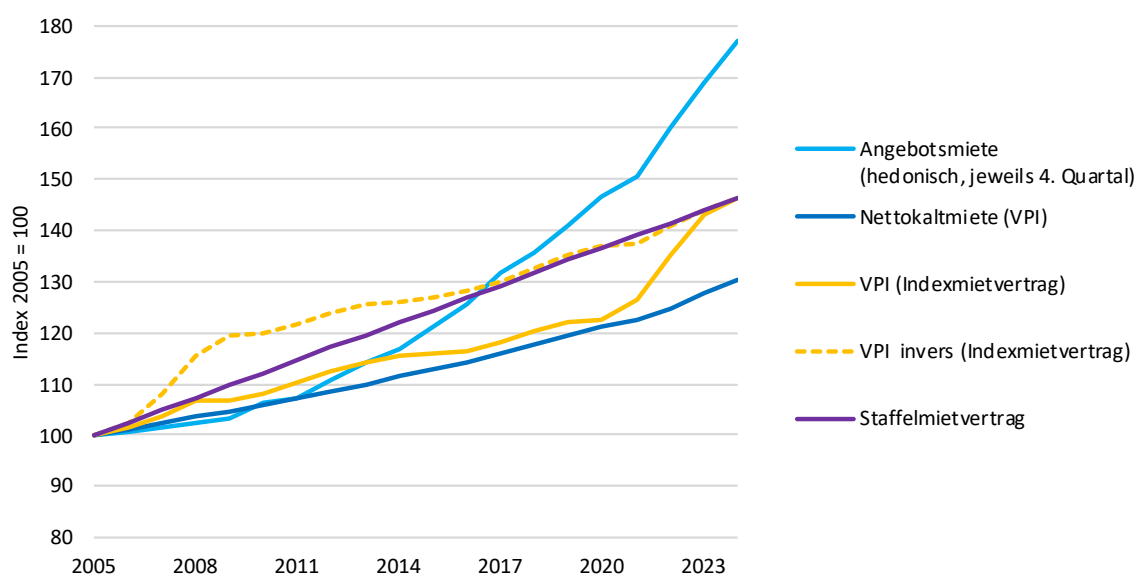
<sup>37</sup> Der Nettokaltmietenindex basiert auf einer stehenden, geschichteten Zufallsstichprobe von ca. 20.000 Wohnungen. Für weitere Details siehe zum Beispiel Goldhammer (2017).

<sup>38</sup> Der Index weist die Quadratmetermiete für eine 60–80 m<sup>2</sup> große Wohnung mit gehobener Ausstattung unter Berücksichtigung aller Baujahre aus. Der deutschlandweite Index ist ein bevölkerungsgewichteter Durchschnitt von Einzelindizes auf Kreisebene. Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH).

<sup>39</sup> Mit einem Einzug bzw. Vertragsbeginn zum Zeitpunkt  $t_0$  und unter den weiteren hier getroffenen Annahmen kann die Miethöhe in einem Indexmietvertrag nach  $t$  Jahren dem der Miethöhe in einem Staffeltvertrag über folgende Formel gleichgesetzt werden:  $x_0 \cdot (1 + \pi)^t = x_0 + t \cdot a$ . Hierbei bezeichnet  $x_0$  die anfängliche Miethöhe,  $\pi$  die (geometrische) Inflationsrate im Betrachtungszeitraum und  $a$  den anfänglichen Staffeltbetrag sowie  $t$  die Anzahl der Perioden nach  $t_0$ . Löst man die Gleichung nach dem anfänglichen Staffeltbetrag  $a$  auf, ergibt sich für eine Äquivalenz der Miethöhe nach  $t$  Jahren:  $a = \frac{x_0 \cdot (1 + \pi)^t - x_0}{t}$

Betrachtungszeitraumes deutlich unter der durchschnittlichen Inflation von ca. 2 %. Dagegen lag die Inflation in den Jahren 2021 bis 2023 deutlich darüber (2021: 3,1 %; 2022: 6,9 %; 2023: 5,9 %). Das in einem entsprechenden Staffelmietvertrag gezahlte Mietvolumen ist daher gegenüber dem gezahlten Mietvolumen in einem entsprechenden Indexmietvertrag deutlich höher. Dies gilt jedoch nur für diesen spezifischen Zeitraum und den Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns drei Monate vor 2005. Wäre zum Beispiel der Inflationsschock in den frühen Jahren des Betrachtungszeitraumes erfolgt, würde sich das Verhältnis umdrehen. Zusammengefasst ist die Vorteilhaftigkeit von Index- oder Staffelmietverträgen also abhängig von der Höhe der Inflationsrate, dem Timing von Inflationsschocks sowie der konkreten Ausgestaltung der Staffeln.

Abbildung 23  
Modellierung von Mietverhältnissen in der langen Frist



Angebotsmiete: Hedonischer Index der empirica AG aus bevölkerungsgewichteten Kreisindizes; Nettokaltemiete: Teilindex des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder); VPI: Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (entspricht Verlauf des Indexmietvertrags); VPI invers: Anwendung der Wachstumsraten des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen 2005 und 2024 in umgekehrter Reihenfolge auf den Index 2005 = 100; Staffelmietvertrag: idealtypischer Verlauf unter den hier getroffenen Annahmen mit jährlicher Steigerung i. H. v. 2,44 % (Annahme: Ermittlung des Prozentwertes unter der Annahme, dass die Miethöhe im Jahr 2024 der Miethöhe im Indexmietvertrag (VPI) entspricht). Quellen: Statistisches Bundesamt, VALUE-Marktdatenbank, empirica-Preisdatenbank, Institut Wohnen und Umwelt.

Im zweiten Schritt werden Mietverhältnisse unter den regulatorischen Rahmenbedingungen eines angespannten Marktes schematisch verglichen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass sowohl die Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 1 BGB und die abgesenkte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB Anwendung finden. Ansonsten werden außer in den gewählten Prozentwerten für die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex und dem korrespondierenden anfänglichen Staffelnbetrag die gleichen Annahmen getroffen wie beim ersten Schritt. Eine maßgebliche Rolle kommt nun zusätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV) zu, für die nun auch Annahmen getroffen werden müssen. Für den schematischen Vergleich in Abbildung 24 wurde für die Entwicklung der oüV eine jährliche Steigerungsrate entsprechend der Inflation gewählt. Die Steigerungsrate der oüV wird allerdings nicht jährlich realisiert, sondern nur alle vier Jahre durch einen qualifizierten Mietspiegel festgestellt. Per Annahme erfolgt im gewählten Beispiel nach zwei Jahren eine Anpassung des Mietspiegels durch Fortschreibung mit dem Verbrauchspreisindex, wobei die Entwicklung des VPI hier mit 2 % pro Jahr angenommen wird. Um die Wirkungsweise der Mietpreisbremse und der (abgesenkten) Kappungsgrenze zu veranschaulichen, wurden für jede der drei Vertragsvarianten – gewöhnlicher Mietvertrag, Index- und Staffelmietvertrag – drei Varianten modelliert: Eine mit einer anfänglichen Miethöhe 50 % unterhalb der oüV, eine der der oüV entsprechende anfängliche Miethöhe, und eine Variante mit anfänglicher

Miethöhe 10 % oberhalb der öüV. Der Betrachtungszeitraum ist über 20 Jahre angelegt und der anfängliche Staffelnbetrag wurde so gewählt, dass sich die Miethöhen im Index- und im Staffelmietvertrag bei anfänglicher Miete in Höhe der öüV nach 20 Jahren entsprechen. Der (absolute) Staffelnbetrag wiederum wurde auch auf die beiden Varianten mit anfänglicher Miete unter- und oberhalb der öüV angewendet.

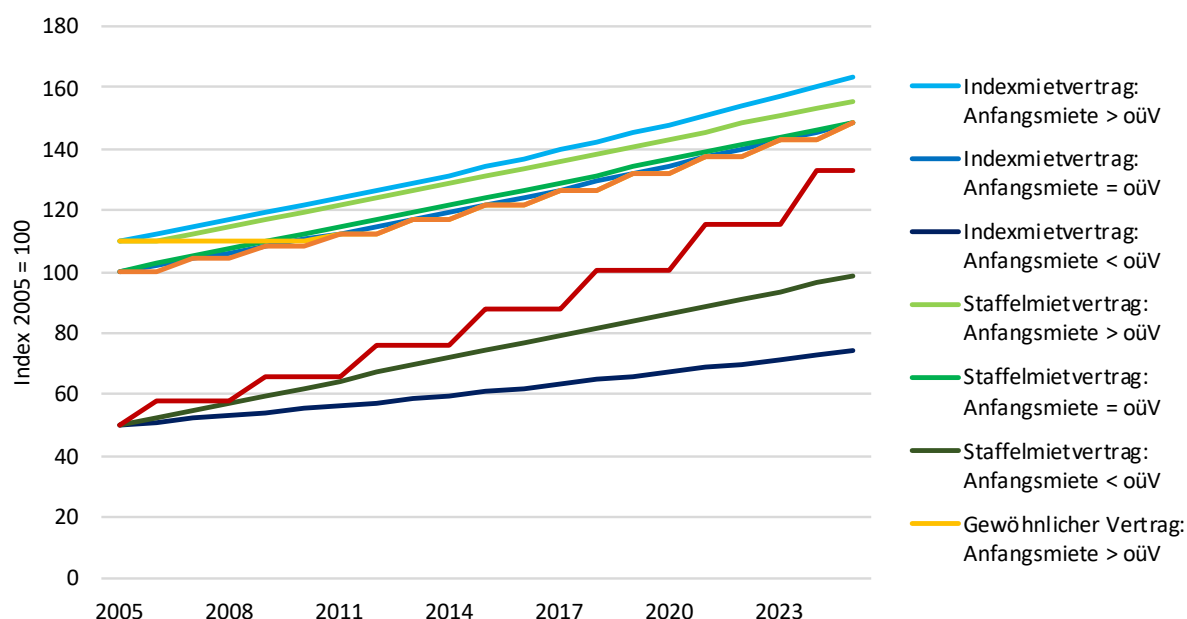
In gewöhnlichen Mietverhältnissen kann die Anfangsmiete zwar 10 % oberhalb der öüV beginnen, orientiert sich jedoch im Weiteren am Niveau der öüV. Bei einer anfänglichen Miete in Höhe der öüV und ausschließlichen Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB entspricht die Miethöhe jeweils der öüV im Zeitverlauf. Bei gewöhnlichen Mietverhältnissen, die mit einer Miete in Höhe der Hälfte der öüV beginnen, sorgt die (abgesenkte) Kappungsgrenze dafür, dass das Niveau der öüV über den hier modellierten Zeitraum von 20 Jahren nicht erreicht wird.

Aufgrund der prozentualen Steigerung sind indexbasierte Anpassungen insbesondere bei hohen Mietniveaus vorteilhaft und können selbst bei hohen Mietniveaus weitere Steigerungen bzw. eine Entwicklung oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (öüV) ermöglichen. Dies hat besondere Bedeutung im Neubau aufgrund der unregulierten Anfangsmiete. Im hier gewählten Beispiel entsprechen sich die Entwicklung der Indexmiete und der öüV bei gleicher Anfangsmiete im Zeitverlauf. Durch die Möglichkeit, die Miethöhe jährlich anzupassen, ist das gezahlte Mietvolumen allerdings im Indexmietverhältnis gegenüber einem gewöhnlichen Mietverhältnis leicht höher. Anders sieht es bei anfänglichen Mietniveaus deutlich unterhalb der öüV aus, da sich in Indexmietverträgen die Mieterhöhung prozentual ergibt, das heißt sensibel auf Niveauunterschiede reagiert, und Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen sind. In Rahmen der hier gewählten Parametrisierung steigt daher der absolute Abstand zwischen dem Mietniveau der öüV und dem Indexmietvertrag mit geringerer anfänglicher Miethöhe an.

Die Vorgaben der Mietpreisbremse bei Staffelmietverträgen sind zwar bei jeder Staffeln einzuhalten, entsprechend hohe Staffeln ermöglichen jedoch eine Entwicklung auch dauerhaft 10 % über der öüV. Bei einer anfänglichen Miete in Höhe der öüV und unter den hier getroffenen Annahmen gilt das gleiche wie für Indexmietverträge, dass sich die Möglichkeit einer häufigeren, das heißt jährlichen Anpassung der Miethöhe gegenüber der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 558 BGB in leicht höheren Mietvolumina übersetzt. Unter der hier getroffenen Annahme über den Staffelnbetrag verbleibt auch die Miethöhe in Mietverhältnissen, deren anfängliche Miethöhe deutlich unterhalb der öüV liegt, deutlich unterhalb des Niveaus der öüV. Entsprechend hohe Staffeln bzw. eine im Verhältnis weniger dynamische Entwicklung der öüV über die Zeit würden allerdings zu einem schrumpfenden Abstand bzw. auch zu einem Niveau oberhalb der öüV führen.

Abbildung 24

Modellierte Miethöhe von laufenden Mietverträgen in angespannten Märkten nach Vertragsvarianten und Ausgangsniveaus der Mieten



Dargestellt ist die indizierte Miethöhe aus Gründen der Übersichtlichkeit in jährlicher Frequenz. Es wird nicht der tatsächliche unterjährliche Verlauf der Miethöhe abgebildet, der bei Anpassung der Miethöhe zum Jahresende einen stärker stufigen Verlauf implizieren würde. Zusätzliche Annahmen: Entwicklung oÜV = 2 % p.a., Inflation = 2 % p.a., Staffeltbetrag anfangs  $\approx 2,4$  % (inflationäquivalent nach 20 Perioden und Basis 100); es gelten Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze. Quelle: Institut Wohnen und Umwelt

### 6.3 Auswertung von Angebotsmietdaten

Die Value Marktdaten können entlang des Merkmals „Index- oder Staffelmietvertrag“ (ja/nein) differenziert werden. Dies erlaubt eine grobe Abschätzung der Bedeutung der Sondermietsegmente mit besonderen Regelungen zu Mieterhöhungen innerhalb des Angebotsaufkommens. In Kapitel 3.2 wurde bereits festgestellt, dass die Bedeutung dieser Sondermietsegmente innerhalb des Angebotsaufkommens eher gering ist und in kombinierter Form durchschnittlich weniger als 5 % aller Angebote ausmachen. Zudem ist davon auszugehen, dass selbst innerhalb der Grundgesamtheit der online erfassten Angebote der Anteil von Index- und Staffelmietverträgen unterschätzt wird, da die entsprechende Kennzeichnung im Rahmen der Inseraterstellung vermutlich zum Teil nicht als notwendig erachtet wird. Nichtsdestotrotz können durch Differenzierungen nach strukturellen und räumlichen Merkmalen durchaus Unterschiede in der Verbreitung dieser Vertragsformen festgestellt werden, die im Folgenden erläutert werden.

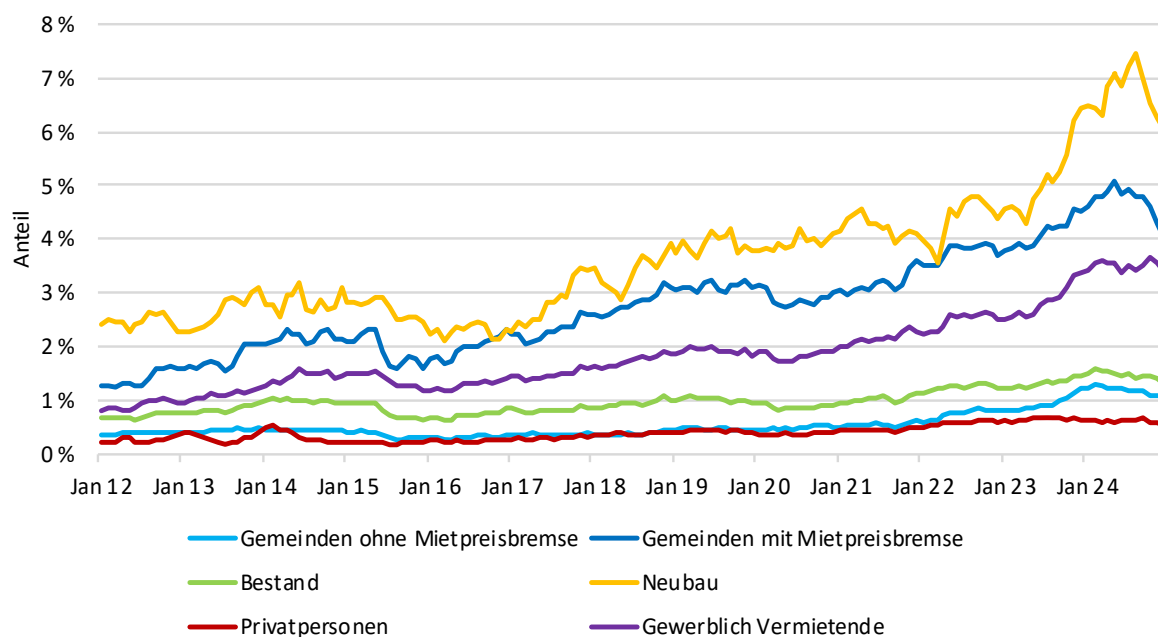
Die Anteile von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen an allen Angeboten nach strukturellen Merkmalen, wie durch Abbildung 25 für die Zeit von 2012 bis 2024 abgebildet, unterscheiden sich erheblich. So sind Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen im Neubau über den Betrachtungszeitraum häufiger geworden und machen im Jahr 2024 6 bis 7 % der Angebote im Neubau aus. Für Wohnungen im Bestand liegt der Anteil dagegen bei etwa 1 % und zeigt nur eine leichte Tendenz nach oben. Ebenso liegt der Anteil von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen in Gemeinden mit Mietpreisbremse gegenüber dem Anteil von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen in Gemeinden ohne Mietpreisbremse deutlich höher und stieg über den Betrachtungszeitraum stärker an, so dass der Anteil unter allen Angeboten in Gemeinden mit Mietpreisbremse zuletzt zwischen 4 und 5 % lag, in Gemeinden ohne Mietpreisbremse dagegen nur bei etwa 1,5 %. Vergleichbar, wenn auch auf geringerem Niveau, zeigen sich die Unterschiede zwischen dem Merkmals-



paar des Vermietendentyps: Gewerblich Vermietende bieten insgesamt häufiger mit Index- oder Staffelmietverträgen an und der Anteil unter diesen Angeboten weitete sich auch stärker auf bis zu 3,5 % aller gewerblich angebotenen Wohnungen aus. Bei privat Vermietenden liegt der Anteil von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen konstant unterhalb von 1 %.

Abbildung 25

Anteil inserierter Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen



Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten mit dem spezifischen strukturellen Merkmal. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass Index- oder Staffelmietverträge vornehmlich von gewerblich Vermietenden für neugebaute Wohnungen eingesetzt werden und stärkere Verbreitung in Gemeinden haben, für die eine Mietpreisbremse gilt. Dabei konnte allerdings im Rahmen dieser Studie nicht unterschieden werden, ob der überproportionale Einsatz von Index- und Staffelmietverhältnissen von gewerblich angebotenen Neubau in Gemeinden mit Nachfrageüberhang, wie er in angespannten Wohnungsmärkten zu erwarten ist, zu einem höheren Anteil von Index- und Staffelmietverhältnissen in diesen Gemeinden führte oder das Vorhandensein einer Mietpreisbremse die Wahrscheinlichkeit der Verwendung von Index- und Staffelmietverträgen erhöhte.

Zudem liegt ein Zusammenhang des Einsatzes von Index- oder Staffelmietverträgen mit der allgemeinen Preisentwicklung nahe. So gut wie alle hier betrachteten und nach strukturellen Merkmalen ausdifferenzierten Anteile weiteten sich ab Beginn des Jahres 2022 aus, als eine stärkere inflationäre Entwicklung in Deutschland einsetzte. Dies deutet darauf hin, dass hohe Preissteigerungsraten von den Marktteilnehmern antizipiert wurden und in ihrer Vertragsgestaltung durch häufiger angebotene Index- oder Staffelmietverträge berücksichtigt wurden.

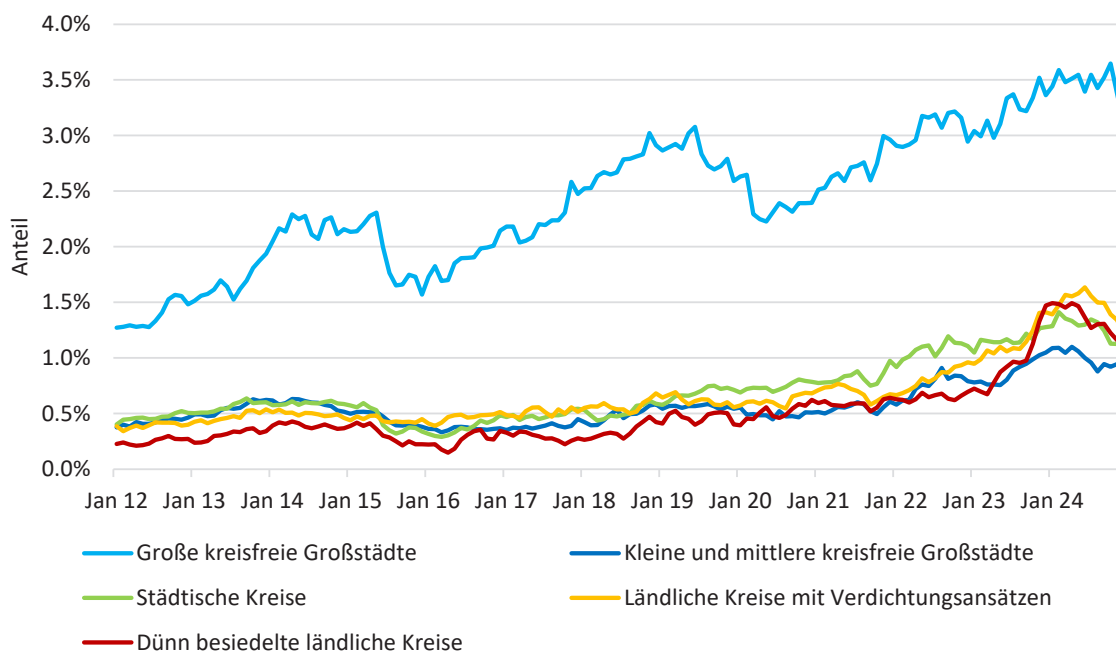
Ein Zusammenhang zwischen höheren Preissteigerungsraten ab 2022 und dem Angebotsaufkommen von Index- oder Staffelmietverträgen lässt sich ebenso vermuten, wenn das Angebotsaufkommen entlang von siedlungsstrukturellen Kreistypen differenziert wird (vgl. Abbildung 26). Während die Anteile von Angeboten in den Kreistypen abgesehen von den großen kreisfreien Großstädten bis zum Jahr 2022 nur mit leichter Tendenz steigen und auf einem geringen Niveau um 0,5 % liegen, steigen die Anteile im Jahr 2023 um etwa einen



Prozentpunkt an. Dagegen liegt der Anteil von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen in den großen kreisfreien Großstädten zum einen etwa um das Dreifache höher und zum anderen zeigt sich kein deutlicher Zusammenhang mit der Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus. Hier verdoppelt sich der Anteil mit Index- oder Staffelmietverträgen über den gesamten Betrachtungszeitraum von knapp unter 1,5 % auf über 3 %.

Abbildung 26

Anteil inserierter Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



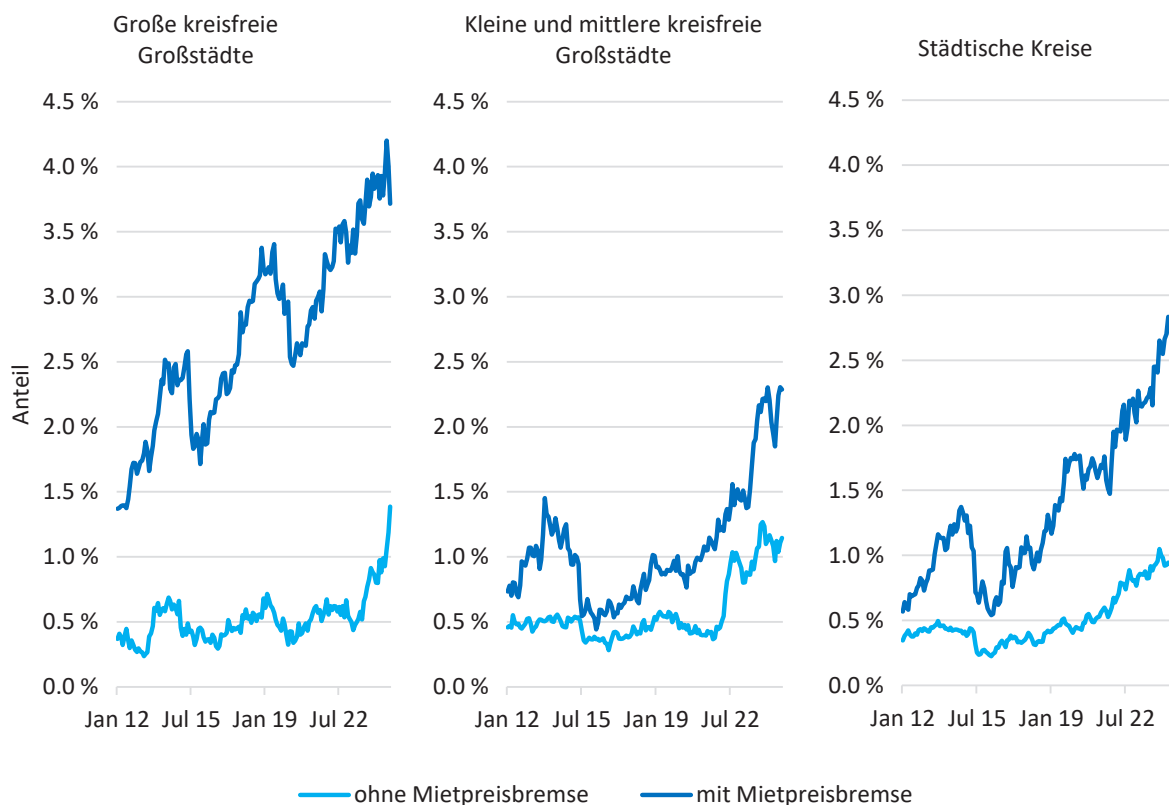
Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten des jeweiligen siedlungsstrukturellen Kreistyps. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Eine tiefergehende Bewertung des Zusammenhangs zwischen der Verbreitung von Index- oder Staffelmietverträgen, der räumlichen Kategorie und der allgemeinen Preisentwicklung erlaubt Abbildung 27. Für die drei hier unterschiedenen Kreistypen des städtischen Raumes wird der Anteil der Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen dabei zum einen zwischen den Kreistypen und zum anderen nach dem Vorhandensein einer Mietpreisbremse unterschieden. Erstes Ergebnis ist, dass der Anteil von Index- oder Staffelmietverträgen in allen drei Kreistypen mit Mietpreisbremse höher als in den Gemeinden ohne Mietpreisbremse liegt. Auffällig ist zweitens, dass in Gemeinden mit Mietpreisbremse die Anteile der Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen im Trend stark steigen, während in den Gemeinden ohne Mietpreisbremse – egal welchen Kreistyps – zunächst eine eher konstante Entwicklung und dann mit Einsetzen der inflationären Entwicklungen ab 2022 eine sprunghafte Ausweitung auf weiterhin niedrigem Niveau einsetzt. Ein ausschließlicher Zusammenhang der Verbreitung von Index- oder Staffelmietverträgen mit der allgemeinen Preisentwicklung liegt demnach eher nicht vor. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass der Trend stark steigender Anteile in großen kreisfreien Städten bereits vor Einführung der Mietpreisbremse einsetzt, sodass sich hier die Frage stellt, wie diese Entwicklung einzuordnen ist. Möglicherweise zeigt sich hier eine Ausweichstrategie, die als Ankündigungseffekt der Mietpreisbremse zu verstehen ist. Demnach weichen Vermieterinnen und Vermieter in Erwartung zunehmender mietrechtlicher Regulierung auf Index- und Staffelmietverträge aus, auch wenn kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Regulierung der Miethöhe zu Vertragsbeginn und den Vereinbarungen zu Mieterhöhungen in laufenden Verträgen besteht. Es kann allerdings angenommen werden, dass der Anreiz für die Durchsetzung von Mieterhöhungen in laufenden Verträgen steigt, wenn die Miethöhe zu Vertragsbeginn reguliert ist, um langfristig Renditeerwartungen zu decken. Index- und Staffelmietverträge können dabei eine

Variante sein, um sicherzustellen, dass Mieterhöhungen unabhängig von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete realisiert werden können.

Abbildung 27

Anteil inserierter Angebote mit Index- und Staffelmietverträgen an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse

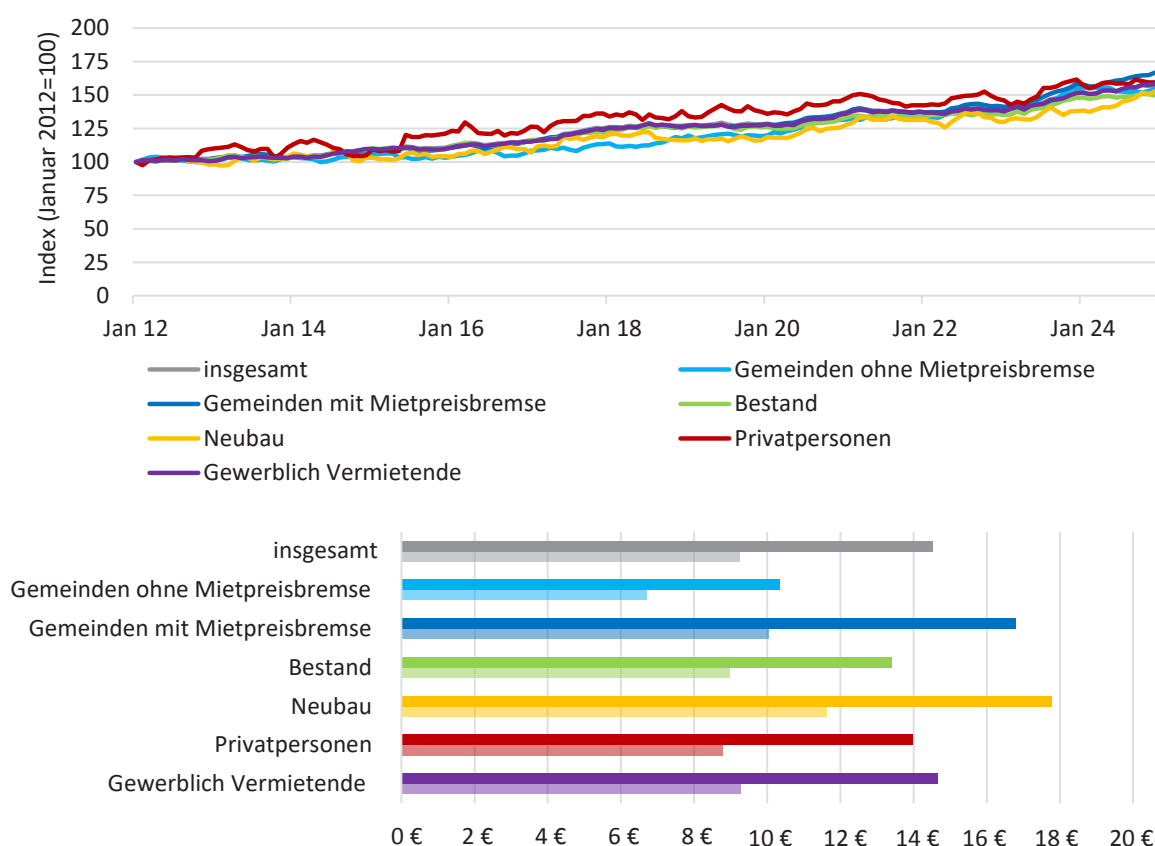


Ausgewiesen wird der jeweilige Anteil des Sondermietsegments an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse. Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

Das Mietniveau ist bei Angeboten, bei denen ein Staffel- oder Indexmietvertrag ausgewiesen wird, in allen Kategorien durchschnittlich höher als die durchschnittlichen Mietniveaus aller Angebote der jeweiligen Kategorie (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 28). Die zeitlichen Verläufe der nach strukturellen Merkmalen differenzierten mittleren Angebotsmieten sind untereinander relativ vergleichbar und entwickelten sich alle seit Januar 2012 um 50 bis 65 % nach oben. Die Unterschiede zwischen den Steigerungen der einzelnen Kategorien sind damit deutlich geringer ausgeprägt als im Gesamtmarkt, was möglicherweise auf eine kontinuierlichere Mietpreisfestsetzung der Vermietenden zurückgeführt werden kann. Die Mietsteigerungen zwischen den gleichen Kategorien auf Basis von allen Angeboten liegen zwischen ca. 30 % Steigerung bei von Privatpersonen angebotenen Wohnungen bis ca. 90 % Steigerung für Angebote im Neubau im gleichen Zeitraum (vgl. Abbildung 4). Interessanterweise zeigen Angebote mit Index- oder Staffelmietvertrag im Neubau mit die geringste Steigerung innerhalb der nach strukturellen Merkmalen differenzierten Kategorien, während im Gesamtmarkt die Gruppe der Angebote im Neubau die höchsten Steigerungen der mittleren Angebotsmiete erfuhr.

Abbildung 28

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen mit Index- oder Staffelmietvertrag nach strukturellen Merkmalen

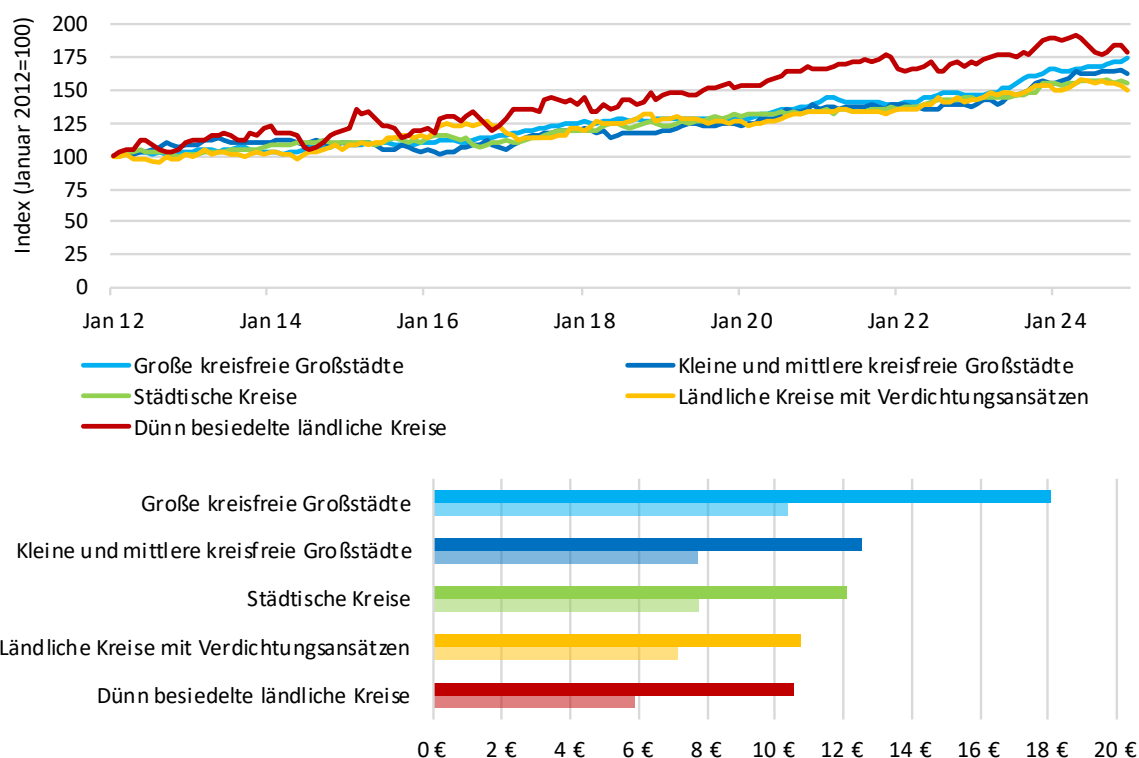


Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

In Abbildung 29 werden die mittleren Angebotsmieten und deren Entwicklung zwischen Januar 2012 und Dezember 2024 für Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen differenziert für fünf siedlungsstrukturelle Kreistypen dargestellt. Das Mietniveau in den jeweiligen Kreistypen liegt im Vergleich mit dem Gesamtmarkt leicht höher (um ca. ein bis eineinhalb Euro) und ist in der Rangfolge sehr ähnlich mit dem Gesamtmarkt – am teuersten sind die großen kreisfreien Großstädte und am günstigsten die dünn besiedelten ländlichen Regionen. Auffällig ist allerdings die vom Gesamtmarkt deutlich zu unterscheidenden Mietpreisdynamiken zwischen den Kreistypen. Während sich im Gesamtmarkt die mittlere Angebotsmiete in großen kreisfreien Großstädten am stärksten nach oben entwickelte, stieg die mittlere Angebotsmiete von Angeboten mit Index- oder Staffelmietverträgen im Vergleich der Kreistypen in dünn besiedelten ländlichen Regionen am stärksten. Hier war die Steigerung mit ca. 80 % zwischen Januar 2012 und Dezember 2024 sowohl deutlich höher als in den Kreistypen „kleine und mittlere kreisfreie Großstädte“, „städtische Kreise“ und „ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ (50 bis 60 %) als auch etwas höher als in Gemeinden des Kreistyps „große kreisfreie Großstädte“ (75 %). Im Ergebnis verringerte sich der Niveauunterschied zwischen den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und den übrigen Kreistypen merklich.

Abbildung 29

Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen mit Index- oder Staffelmietvertrag nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Nur Angebote mit Angabe der Kaltmiete. Oben: Index Januar 2012 = 100. Unten: Januar 2012 (hellerer Farbton) und Dezember 2024 (dunklerer Farbton).  
Quellen: VALUE Marktdatenbank; Institut Wohnen und Umwelt

## 6.4 Zwischenfazit

Im Gegensatz zu anderen Sondermietsegmenten sind keine grundsätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich der Miethöhenregelungen bei Index- und Staffelmietverträgen zu erkennen. Unter Berücksichtigung der Studienlage ist zu konstatieren, dass Index- und Staffelmietverhältnisse bei Privateigentümern eine größere Rolle (insgesamt ca. 13 % der Mietverhältnisse), bei kommunalen Unternehmen keine Rolle und bei privatwirtschaftlichen Unternehmen nur Indexmietverhältnisse auf geringem Niveau eine Rolle spielen. Zudem ist anhand von Studienbefunden zu Privateigentümern zu erkennen, dass sich die Entwicklung der Inflation direkt auf die Vertragsausgestaltungen auswirkt, der Anteil also tendenziell eine dynamische, mit der Inflationsrate korrelierende Größe ist. Die Frankfurter Mietspiegelerhebung im Jahr 2023 hat wiederum ergeben, dass ca. 25 % der mietspiegelrelevanten Fälle einen Index- oder Staffelmietvertrag haben, sodass ein substantieller Anteil betroffen ist.

Anhand der Modellierung von Index- und Staffelmietverhältnissen lässt sich aufzeigen, dass für den modellierten Verlauf der Miethöhe die Höhe der Inflationsrate, das Timing von Inflationsschocks sowie die Ausgestaltung der Staffeln eine zentrale Rolle spielen. Während sich die Miethöhe in Indexmietverträgen bei Inflationsschocks schnell deutlich erhöhen kann, ist der Staffelmietvertrag von dieser Entwicklung unberührt. Unabhängig von Inflationsschocks ermöglichen jedoch insbesondere Staffelmietverhältnisse je nach der Höhe der mietvertraglich vereinbarten Staffeln Mieterhöhungen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Indexmietverhältnissen ist dies gemäß den getroffenen Annahmen auch bei Neubauwohnungen möglich, wenn die Anfangsmiete höher oder gleichhoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete ist.

---

Auf Basis der Value Marktdaten gewinnen Index- und Staffelmietverhältnisse etwas an Bedeutung und nehmen insbesondere im Neubau sowie in großen Großstädten mit Mietpreisbremse etwas höhere Anteile am Inserierungsaufkommen ein. Der Anteil in den Online-Inserierungen ist aber aufgrund unvollständiger Angaben vermutlich untererfasst.

## 7 Vergleichende Betrachtung und Schlussfolgerungen

Bei der vergleichenden Betrachtung der Befunde zu den einzelnen Sondermietsegmenten ist zunächst nochmal auf die Einschränkungen der Analyse bzw. die begrenzte Aussagekraft hinzuweisen. Die Analysen basieren größtenteils auf Angebotsmieten, die – wie in Kapitel 3.1 ausgearbeitet – durch eine systematische und nicht vernachlässigbare Untererfassung gekennzeichnet sein dürften. Daher können auf dieser Basis lediglich Annahmen zu Vermietungstrends bzw. relativen Veränderungen abgeleitet werden. Eine robuste Abschätzung von Marktanteilen an der Grundgesamtheit vermieteter Wohnungen ist auf dieser Basis nicht möglich. Während amtliche Statistiken wiederum nur über die Mikrozensus-Erhebungen Hinweise zu Wohnungen mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung ermöglichen, erlauben die Mietspiegeldokumentationen zwar grobe Abschätzungen des Umfangs auch für andere Segmente. Sie unterliegen jedoch keiner standardisierten Form, sodass häufig Angaben zu den interessierenden Segmenten fehlen.

Auf Basis der Analyse der Angebotsmietdatenbank von Value Marktdaten ist festzustellen, dass Angebote, die den vier hier betrachteten Sondermietsegmenten zuzuordnen sind, etwa 25 % des Inserierungsaufkommens ausmachen und somit zumindest bei den Online-Vermietungsplattformen eine substantielle Rolle spielen. Angebote, die möbliert und/oder befristet angeboten werden, machen hierbei einen Großteil der Angebote aus und diese Angebote haben anteilig über den Betrachtungszeitraum zugenommen. Die ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen deuten hingegen darauf hin, dass der Anteil an der Grundgesamtheit der vermieteten Wohnungen geringer ausfällt. Jedoch bleibt dieser auch örtlich – wie etwa mit ungefähr 10 % in Frankfurt a. M. – substantiell. Zudem legen die Mietspiegeldokumentationen wie auch die Studienlage nahe, dass die in den Angebotsmieten festgestellte starke Überlappung von möblierten und befristeten Wohnungen in der Grundgesamtheit deutlich schwächer ausgeprägt ist.

Hinsichtlich der besonderen zimmerbezogenen Gestaltung bzw. der Vermietung von Zimmern in Wohngemeinschaften ist das anteilige Angebotsaufkommen stark zurückgegangen, wobei unklar ist, ob dies auf ein schrumpfendes Segment hinweist oder eine Verlagerung auf andere, nicht erfasste Vermietungsportale hierfür maßgeblich ist. Angebote mit Angabe „Index- / Staffelmietvertrag“ machen insgesamt nur wenige Prozent des gesamten Angebotsaufkommens aus, wobei bei diesem Segment davon ausgegangen werden kann, dass dieser Anteil selbst für den Teil der über Online-Vermietungsplattformen vermieteten Wohnungen eine Untererfassung darstellt, da Inserierende die Angabe „Index- / Staffelmietvertrag“ vermutlich nicht als Pflichtangabe bei der Inserierung begreifen und möglicherweise auch aus verhandlungstaktischen Gründen eine entsprechende Angabe unterlassen. Anhand der im Jahr 2023 durchgeführten Mietspiegelerhebung zumindest für die Stadt Frankfurt konnte festgestellt werden, dass rund ein Viertel sämtlicher mietspiegelrelevanter Mietwohnungen ein Index- oder Staffelmietvertrag zugrunde liegt, sodass auch mit Blick auf die Studienlage von einer substantiellen Bedeutung insbesondere im Segment der vermietenden Privatpersonen ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich der analysierten Strukturmerkmale fällt auf, dass in den großen kreisfreien Großstädten mit Mietpreisbremse im Untersuchungszeitraum sowohl die Anteile der möbliert und zeitlich befristeten vermieteten Wohnungen als auch der Wohnungen mit Index- oder Staffelmietverträgen am Wohnungsangebot deutlich zugenommen haben.

Während der Trendverlauf bei den möbliert und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen in großen kreisfreien Großstädten als ein Anzeichen für Ausweichstrategien einzuordnen ist, ist zugleich hervorzuheben, dass die Trendverläufe bei den übrigen Kreistypen mit Mietpreisbremse keine nachhaltige Anteilsverschiebung durch Einführung der Mietpreisbremse erkennen lässt.

Bemerkenswert ist auch der Verlauf bei den Index- und Staffelmietverhältnissen, da hier bereits vor Einführung der Mietpreisbremse ein Bedeutungsgewinn zu beobachten ist. Möglicherweise ist für den Trendverlauf die Erwartung von Vermieterinnen und Vermietern hinsichtlich zunehmender mietrechtlicher Regulierungen maßgeblich, die die Vereinbarung von gesonderten Mieterhöhungsmöglichkeiten als attraktive Ausweichstrategie erscheinen lässt, auch wenn kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Regulierung der Miethöhe zu Vertragsbeginn und den Vereinbarungen zu Mieterhöhungen in laufenden Verträgen besteht. Es kann allerdings angenommen werden, dass der Anreiz für die Durchsetzung von Mieterhöhungen in laufenden Verträgen steigt, wenn die Miethöhe zu Vertragsbeginn reguliert ist, um langfristig Renditeerwartungen zu decken. Index- und Staffelmietverträge können dabei eine Variante sein, um sicherzustellen, dass Mieterhöhungen unabhängig von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete realisiert werden können. Die so realisierten Mietniveaus können bei der Festlegung der Miethöhe bei Wiedervermietungen wiederum im Einklang mit dem Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse für höhere Vormieten sein. Dieser Mechanismus dürfte auch für die wachsende Bedeutung von Index- und Staffelmietverträgen bei Neubauwohnungen ausschlaggebend sein.

Hinsichtlich der Entwicklung der Mietniveaus sind bei den möbliert und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen deutliche Mietniveausteigerungen erwartungsgemäß im Neubau zu beobachten. Somit spiegelt sich hier eher die allgemeine Mietniveauentwicklung im Neubau wider. Auffällig sind jedoch auch die überdurchschnittlichen Mietniveausteigerungen für möbliert und zeitlich befristet vermietete Wohnungen, die von gewerblichen Vermietergruppen angeboten werden, während das Mietniveau bei Wohnungen, die von Privatpersonen vermietet werden, im Vergleich zu den übrigen Wohnungen dieses Sondermietsegments unterdurchschnittlich stark ansteigt. Auffällig ist zudem, dass Inserate mit Gesamtmietenangabe deutlich höhere Steigerungsraten aufweisen, als Inserate mit Kaltmietenangabe. Hier stellt sich die Frage, ob mit dieser Inserierungspraxis auch unterschiedliche Vermietungspraktiken zusammenhängen. Möglicherweise weisen Inserate mit Kaltmietenangaben im Fall von möblierten Wohnungen eher eine klare Trennung von Leerraummiete und Möblierungszuschlag auf, während bei Inseraten mit Gesamtmietenangabe eine entsprechende Trennung weniger häufig vorgenommen wird. Entsprechend weniger transparente Inserate sind dann zugleich die Fälle, die eine deutlich höhere Mietniveausteigerungsrate aufwiesen. Bei den Index- und/oder Staffelmietverhältnissen wiederum sind im Vergleich zum Gesamtmarkt leicht höhere Steigerungsraten des Mietniveaus festzustellen.

Während die Analyse der Value Marktdaten keine Rückschlüsse zu den nachfragenden Haushalten ermöglicht, können mit Hilfe der Mikrozensus-Auswertungen einige relevante Befunde für Haushalte in Wohnungen mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung abgeleitet werden. So zeigt sich, dass ein substanzieller Anteil der Haushalte, die zur Untermiete wohnen, eine relativ lange Wohndauer aufweisen und dass fast sämtliche Untermieterhaushalte in den entsprechenden Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben. Dieser Befund ist insofern bedeutsam, als viele Haushalte in Untermietverhältnissen zwar hinsichtlich der Wohndauer und des Meldestatus gewöhnliche Wohnkonstellationen aufweisen, jedoch von prekären Mietvertragsbedingungen in Gestalt eines sehr stark eingeschränkten Kündigungsschutzes betroffen sind. Somit entsprechen die Haushalte nicht dem sonst öffentlich geprägten Bild, dass es sich bei Haushalten in Untermietverhältnissen häufig um Pendler mit temporär genutzten Zweitwohnsitzen handelt. Auffällig ist zudem, dass es sich in besonderem Maße um Personen handelt, die sich noch in Ausbildung oder im Studium befinden, zum Teil auch mit ausländischer Staatsangehörigkeit oder mit Migrationshintergrund.



## 8 Politische Handlungsempfehlungen

Im Folgenden sollen ausgehend von den Befunden einige politische Handlungsempfehlungen formuliert werden.

### **Sondermietsegment mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung**

Auf Basis der bisher vorhandenen Informationen zum Sondermietsegment mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung lassen sich Auffälligkeiten nicht sicher feststellen. Der Anteil ist laut Mietspiegeldokumentationen eher klein, aber dennoch substanziell. Aufgrund des seltenen Vorkommens in den Value Marktdaten bzw. der vermutlich geringen Abdeckung sind mit diesen Datenquellen kaum robuste Aussagen über dieses Segment leistbar. Zudem ist das Mietniveau schwer vergleichbar.

Für die Einordnung der Befunde ist (auch) bei diesem Segment relevant, ob dem Angebot eine entsprechende Nachfrage gegenübersteht. Da sich bei der vergleichenden Analyse der Haushaltsstrukturen auf Basis des Mikrozensus auffällige Muster dahingehend gezeigt haben, dass etwa Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und/oder mit Migrationshintergrund überproportional häufig in betreffenden Beständen wohnen, dass lange Wohndauern keine Seltenheit sind und dass Untermietende in der weit überwiegenden Zahl der Fälle ihren Hauptwohnsitz in der untergemieteten Wohnung haben, liegt die Annahme nahe, dass solche Mietverhältnisse von der Mietendenseite häufig nur aufgrund mangelnder leistbarer und/oder für die Mieterinnen oder Mieter zugänglicher Alternativen akzeptiert werden.

Es ist zu prüfen, ob die Regelungen zur Miethöhe bei besonderen zimmerbezogenen Gestaltungen konkretisiert werden sollten. Denkbar wäre etwa eine rechtliche Klarstellung, wie sich die Mieterhöhungen bzw. ggf. Neuvertragsmieten für Teilräume einer Wohnung anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete der gesamten Wohnung ableiten lassen. Eine entsprechende Klarstellung würde für die auf Dauer angelegte, zimmerweise Vermietung gelten. Die Regelung sollte unabhängig davon gelten, ob es sich um ein Hauptmietverhältnis über einen Teilraum einer Wohnung oder um ein Untermietverhältnis handelt.

Neben der Klarstellung zur Miethöhe wäre zu diskutieren, ob eine stärkere Beschränkung der Zulässigkeit der Vermietung mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung geboten wäre. Sofern allerdings monetäre Anreize der Vermietendenseite für diese spezifische Vermietungsform entfallen, erscheint eine entsprechende Regulierung entbehrlich. Denn dann ist davon auszugehen, dass es neben den zuvor skizzierten Konstellationen auch eine originäre Nachfrage nach entsprechenden Vermietungsformen wie die zimmerweise Vermietung gibt.

Kurzzeitig vermietete Wohnungen, die eher einer Ferienwohnungsnutzung entsprechen, werden über die landesrechtlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsrecht adressiert.

### **Sondermietsegment mit zeitlicher Befristung sowie möblierter Wohnraum**

Möblierter und zeitlich außerhalb der Grenzen des § 575 BGB befristeter Wohnraum wird insbesondere in Großstädten mit Mietpreisbremse auffällig häufig angeboten. Es ist eine stark wachsende Bedeutung anhand der online inserierten Angebote festzustellen. Auch wenn bereits vor Einführung der Mietpreisbremse eine Dynamik in diesem Segment festzustellen war und in den anderen Kreistypen kein nachhaltiges Anwachsen der Anteile zu beobachten ist, deutet dies darauf hin, dass die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) zu einem verstärkten Angebot in den Großstädten und somit zu einer Ausweichbewegung geführt hat.

Es ist anzunehmen, dass in den anderen Kreistypen kein nachhaltiges Anwachsen der Anteile der Angebote möblierter Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch stattfand, weil unterschiedliche Anbieterstrukturen (mehr gewerbliche Anbieter in Großstädten) prägend sind. Demnach unterscheiden sich mit den Anbieterstrukturen auch die Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien. Insbesondere das häufige Aufkommen der zeitlichen Befristung und die Studienbefunde zur Vertragslänge deuten auf ein gewisses Maß an missbräuchlicher Anwendung hin.

Um die im Mietrecht verankerten Grundsätze zu stärken, erscheint es geboten, die Regelungen zum vorübergehenden Gebrauch in § 549 Abs 2 Nr. 1 BGB zu konkretisieren. Da in der Anwendungspraxis Unsicherheit besteht, wann von einem vorübergehenden Gebrauch auszugehen ist, könnte eine gesetzliche Klarstellung hilfreich sein. Zudem wäre eine Klarstellung geboten, dass Kettenverträge unzulässig sind. Weitergehend könnte geprüft werden, ob eine rechtliche Eingrenzung möglich ist, wonach das Abschließen eines nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB befristeten Vertrags nur auf Grundlage einer schriftlichen Anfrage der mietenden Person möglich ist.

Zusätzlich wären die Regelungen zur Miethöhe bei möbliertem Wohnraum zu konkretisieren. Hier könnte eine Konkretisierung so lauten, dass bei entsprechenden Mietverhältnissen die rechtmäßige Miete anhand der Leerraummiete gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete zuzüglich eines Möblierungszuschusses zu bestimmen ist. Auch hinsichtlich des Möblierungszuschlags wäre ein Berechnungsverfahren festzulegen, um ggf. bestehende Unsicherheiten bei der Bestimmung des Möblierungszuschlags zu reduzieren.<sup>40</sup>

### **Sondermietsegment mit Index- und Staffelmietverträgen**

Hinsichtlich des Sondermietsegments der Index- und Staffelmietverträge ist zunächst festzustellen, dass dieses Segment im Gegensatz zu den anderen Segmenten weniger von rechtlicher Unsicherheit geprägt ist, da Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete bei diesen Mietverträgen durch den Gesetzgeber grundsätzlich ermöglicht wurden. In der mietrechtlichen Kommentarliteratur wird dies auf das implizite Ziel der Geldwertsicherung für Vermieterinnen und Vermieter zurückgeführt. Die Analyse zu Indexmietverhältnissen hat jedoch wiederum gezeigt, dass der Zeitpunkt sowie das Niveau von Inflationsschocks sensibel für das Mietniveau bzw. das Mietzahlungsvolumen sind und entsprechend substantielle Steigerungen der kumulierten Mietzahlungen möglich sind.

Sofern das in der mietrechtlichen Kommentarliteratur hervorgehobene Ziel der Geldwertsicherung für Vermieterinnen und Vermieter als Option der vertraglichen Vereinbarung maßgebend sein soll, geben Inflationsschocks zunächst keinen Anlass für eine zusätzliche Regulierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten, da ansonsten die Geldwertsicherung eingeschränkt wird. Im Sinne einer mieterschutzorientierten Regelung kann aber eine Kappung der prozentualen Steigerung, die mit einer indexbasierten Mieterhöhung realisiert werden kann, diskutiert werden, um eine schlagartig stark ansteigende Miethöhe zu vermeiden. Eine entsprechende Kappung könnte einfach ausgestaltet werden, indem analog zur Kappungsgrenze ein bestimmter Prozentwert als Obergrenze festgeschrieben wird, oder komplexer geregelt werden, indem Mietsteigerungen ab einer definierten Grenze über längere Zeiträume gestreckt werden müssen.<sup>41</sup> Ferner könnte eine entsprechende

<sup>40</sup> Die Leitlinien, die von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht wurden, bemessen zum Beispiel den monatlichen Zuschlag anhand von 2 % der Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Anschaffungszeitpunkts. Dabei wird im Regelfall auf eine zehnjährige Nutzungsdauer abgestellt. Diese Regelung beinhaltet einerseits ein relativ hohes Niveau, da unter den Voraussetzungen, dass die Möblierung unmittelbar vor Mietvertragsbeginn erfolgt und das Mietverhältnis mindestens zehn Jahre läuft, nach zehn Jahren 240 % der Investitionskosten als Möblierungseinnahmen angesetzt werden können. Andererseits entfällt gemäß dieser Leitlinie die Berechtigung für einen Möblierungszuschlag im Regelfall 10 Jahre nach der Anschaffung. Von der Berliner Regelung profitieren Vermieterinnen und Vermieter insbesondere dann, wenn im Nutzungszeitraum keine Wiedervermietung erfolgt. Denn der Möblierungszuschlag wird bei Vertragsabschluss festgelegt und bleibt hinsichtlich der Höhe im laufenden Mietverhältnis unverändert, während bei einer späteren Bemessung aufgrund einer Wiedervermietung die geringere Restnutzungsdauer berücksichtigt wird und ein niedriger Möblierungszuschlag resultiert.

<sup>41</sup> Bei einer entsprechenden Streckung von Mieterhöhungen ist jedoch zu beachten, dass bei einem ggf. auftretenden Vertragsende das laut VPI eigentlich maßgebliche Mietniveau bei der Wiedervermietung als Orientierungsmaßstab relevant sein sollte.

---

Kappung von indexbasierten Mieterhöhungen analog zur abgesenkten Kappungsgrenze auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt begrenzt werden.

Sofern jedoch nicht die Geldwertsicherung für Vermieterinnen und Vermieter zentral sein soll, sondern eine Orientierung an der sonstigen Nettokaltmietenentwicklung, wären anstatt des Verbraucherpreisindex sachlich nähere Indices, konkret die Nettokaltmietenindices des Bundes oder der Länder, rechtlich als maßgebend zu definieren.

## 9 Empfehlungen für weitere Untersuchungen

Im Folgenden sollen auf der Grundlage der Erkenntnisse dieser Vorstudie Empfehlungen für weitere Untersuchungen formuliert werden. Dabei wird zunächst auf offen gebliebene Fragen bzw. Forschungslücken eingegangen und anschließend werden erhebungstechnische Hinweise formuliert.

### 9.1 Forschungslücken

Die Ergebnisse dieser Vorstudie haben deutlich gemacht, dass die bisher bestehenden Daten- und Informationsgrundlagen nicht geeignet sind, um die Anteile der Sondermietsegmente in der Grundgesamtheit aller Mietwohnungen bzw. aller neu vermieteten Wohnungen adäquat abzuschätzen. So decken die Angebotsmieten nur einen Teil der neu vermieteten Wohnungen ab und sind dadurch geprägt, dass die interessierenden Sondermietsegmente abweichende Fluktuationsquoten aufweisen, was die Abschätzung der Marktanteile zusätzlich erschwert. Die ausgewerteten Mietspiegeldokumentationen sind wiederum durch die Abfragesystematik und Dokumentationslogik im Mietspiegel geprägt, sodass auch hier nur näherungsweise und nur in Teilen die Bedeutung der Segmente abgeleitet werden kann. Und auch anhand des Mikrozensus lassen sich nur bestimmte Sondermietsegmente identifizieren, konkret solche mit zimmerweiser Vermietung. Folglich wäre bei einer Folgestudie in den Blick zu nehmen, wie die repräsentative Abbildung des Anteils der Sondermietsegmente am Gesamtmarkt umgesetzt werden kann.

Die Auswertungen von Angebotsmieten können nur wenige, zum Teil aggregierte Wohnungsqualitäten abbilden. Ein Abgleich der Sondermietsegmente mit der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine spezifische Wohnung in einer spezifischen Gemeinde ist auf dieser Basis nicht möglich. Auch andere Datenquellen wie der Mikrozensus sind für einen entsprechenden Abgleich nicht geeignet. Hierfür müssten mehr Informationen vorliegen, die für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmale notwendig sind.

In einer gesonderten Erhebung könnten Sonderfragen zu möblierten Wohnungen adressiert werden, die anhand der bisher vorliegenden Daten nicht differenziert dargestellt werden konnten. Hierzu zählen Informationen zum Möblierungszuschlag sowie zur Qualität und zum Umfang der Möblierung. Hier kann auch auf die Vorarbeiten zur Fragebogenstruktur bzw. zur Abfrage von Möblierungskonstellationen von Neuhoff et al. (2023) zurückgegriffen werden.

Ferner liegen insbesondere zu Staffelmietverträgen, zur Höhe und zu den Abständen zwischen Staffeln keine systematisch erhobenen Informationen vor. Gleiches gilt für die Ausgestaltung von Zuschlägen für Untervermietung oder teilgewerbliche Nutzung.

Grundsätzlicher bilden Fragestellungen, die auf nachfrageseitige Informationen abstellen, eine große Forschungslücke. Neben den Befragungsergebnissen zum möblierten Wohnraum (vgl. Neuhoff et al. 2023) und den hier neu vorgelegten Auswertungen zu Haushaltsstrukturen in geteilten Wohnungen liegen keine belastbaren Informationen zur Sozialstruktur, den Wohnpräferenzen und der Versorgungssituation bzw. Versorgungsschwierigkeiten der Haushalte in den verschiedenen Mietwohnungssegmenten vor. Auch angebotsseitig bestehen hinsichtlich der Motive für das Anbieten spezifischer Segmente keine systematisch erhobenen Informationen, was letztlich für die Bewertung der beobachteten Vermietungsaktivitäten von Interesse sein könnte.

Allgemein ist zu konstatieren, dass die Wohnungspolitik mehr Daten und Informationen zu den einzelnen Sondermietsegmenten benötigt, um Herausforderungen auf den Mietwohnungsmärkten im Allgemeinen und in den verschiedenen Sondermietsegmenten im Speziellen zielgerichtet entgegenwirken zu können.

## 9.2 Erhebungstechnische Hinweise

Vor dem Hintergrund der Ausführungen zu Angebotsmietdaten als Datenquelle ist eine gesonderte Primärerhebung mit repräsentativem Anspruch auf Basis einer Zufallsstichprobe geboten, um die skizzierte Untererfassung zu beseitigen und um hinreichende Differenzierung zu ermöglichen. Je nach Schwerpunkt einer Folgestudie wäre festzulegen, ob eine Befragung von Mieterinnen und Mieter oder von Vermieterinnen und Vermieter geboten wäre, was sich stark auf die Erhebungsmodalitäten auswirkt. Sofern Mieterinnen und Mieter befragt werden sollen, bietet sich die Verwendung von Meldeamtsdaten an, wobei hier die Kooperation der zuständigen Behörden zu sichern ist. Hinsichtlich der Befragung von Vermieterinnen und Vermieter wäre per Adressmittlungsverfahren die Nutzung von Grundsteuerdaten denkbar. Die Erfahrungen aus der im Auftrag des BBSR durchgeführten Privateigentümbefragung zeigen jedoch, dass die Kooperationsbereitschaft der Grundsteuerstellen zurückgegangen ist, wobei vor allem Absagen von Großstädten wie Berlin und Hamburg, die bei der letzten Privateigentümbefragung hinzunehmen waren, kaum durch adäquate Ersatzkommunen kompensiert werden können.<sup>42</sup> Neben ggf. inhaltlichen Erwägungen, die eine Befragung von Mieterinnen und Mietern vorteilhafter erscheinen lassen,<sup>43</sup> verspricht daher auch aus erhebungstechnischen Erwägungen eine Befragung von Mieterinnen und Mietern mit einer melderegisterbasierten Stichprobenziehung größeren Erfolg.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Sondermietsegmente zum Teil vermutlich einen geringen Umfang am Gesamtmarkt einnehmen. Folglich wäre eine entsprechend große Bruttostichprobe erforderlich, um eine robuste Datenbasis anhand der tatsächlich realisierten Nettostichprobe zu generieren. Sollen etwa deutschlandweit 1.000 Fälle zu einem spezifischen Sondersegment, das beispielsweise ca. 5 % des Mietwohnungsmarktes umfasst, für eine Analyse erhoben werden, sind 20.000 Nettostichprobenfälle zu generieren. Für ein seltener auftretendes Phänomen sind entsprechend noch größere Nettostichprobenfälle notwendig, um am Ende 1.000 auswertbare Fragebögen zu generieren. Dabei ist zu beachten, dass bei freiwilligen Befragungen die Teilnahmebereitschaft recht gering ausfällt und Rücklaufquoten bei Befragungen von Mieterinnen und Mietern von 5 bis 10 % nicht unrealistisch sind. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechend große Bruttostichprobe zu kalkulieren. Unter Verwendung dieser Orientierungsgrößen wäre ein Bruttostichprobenumfang von 200.000 bis 400.000 Fällen erforderlich, was je nach Erhebungsdesign mit umfangreichen Sachkosten verbunden wäre. Ggf. kann die Zielsetzung des Nettostichprobenumfangs reduziert werden, was eine entsprechende Reduktion des Bruttostichprobenumfangs ermöglichen kann.

Um die Erhebungskosten hinsichtlich der Sachkosten für Material, Druck und Versand zu reduzieren, ist eine Online-First-Befragung dringend zu empfehlen, bei der die Kontaktierung der Befragungspersonen schriftlich-postalisch erfolgt, der Fragebogen jedoch als Online-Variante und nur auf Antrag als Papiervariante zur Verfügung gestellt wird. Nichtsdestotrotz ist angesichts der geschätzten Bruttostichprobenumfänge mit entsprechend hohen Kosten für die postalische Zusendung von Befragungsunterlagen zu rechnen. Alternativ wären andere Erhebungsverfahren zu prüfen, bei denen eine E-Mail-gestützte Kontaktierung einer entsprechend großen Stichprobe etwa auf Basis von Marktforschungspanels erfolgt (vgl. hierzu das Vorgehen bei Neuhoﬀ et al. 2023) oder etwa ausgewählte Datenquellen von kooperierenden, institutionellen Vermietern oder privaten Beratungsinstitutionen genutzt werden, um die interessierenden, aber seltenen Fälle zu identifizieren. Insbesondere bei letzteren Erhebungsansätzen muss jedoch der Repräsentativitätsanspruch aufgegeben werden, da die so erschlossenen Fälle einer verzerrenden Auswahlstatistik unterliegen werden.

<sup>42</sup> vgl. hier den Verwertungsvorschlag des IWU zur letzten Privateigentümbefragung.

<sup>43</sup> Etwa zur Beurteilung der maßgeblichen Motive für die Anmietung von Wohnraum eines spezifischen Sondermietsegments oder der Beschreibung der entsprechenden Haushalte nach soziodemografischen und -ökonomischen Merkmalen ist eine Befragung von Mieterinnen und Mietern erforderlich. Für die gezieltere Analyse der Vermarktungsstrategien, etwa der Verlagerung des angebotenen Wohnraums in ein Sondermietsegment, sind hingegen Informationen durch Vermieterinnen und Vermieter erforderlich, wobei aufgrund der freiwilligen Teilnahmeoption mit substanziellen und womöglich selektiven Antwortausfällen zu rechnen wäre.

Die Ausführungen dieser Vorstudie haben gezeigt, dass die Bedeutung der Sondermietsegmente insbesondere in Großstädten gegeben ist. Vor diesem Hintergrund könnte es eine Möglichkeit sein, die Erhebung auf ausgewählte Großstädte zu konzentrieren, bei denen dann die Kooperationsbereitschaft durch die ausgewählten Großstädte sichergestellt werden muss, um Meldedaten nutzbar machen zu können.

Sofern das Forschungsinteresse auf einen entsprechenden Abgleich zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlich geleisteten Miete ausgerichtet ist, um rechtswidrige Mieten zu identifizieren, wäre ein kontextualisierter Fragebogen je Gemeinde erforderlich, der alle relevanten Wohnwertmerkmale für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel beinhaltet. Demnach ist eine exakte Abbildung der Zu- und Abschlagsmerkmale unter Berücksichtigung der je Mietspiegel gewählten Operationalisierung erforderlich. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Mietspiegelstruktur erscheint die Entwicklung eines einheitlichen Fragebogens, der in verschiedenen Gemeinden eingesetzt werden kann, bei dieser Zielsetzung kaum möglich. Zudem ist es erforderlich, im Rahmen der Befragung Informationen zu erheben, ob Ausnahmetatbestände, die für die Anwendung der Mietpreisbremse maßgebend sind, bei der Vermietung bzw. Festlegung der Miethöhe vorgebracht wurden. Es ist zu beachten, dass bei dem Abgleich zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlich geleisteten Miete nur „Verdachtsfälle“, bei denen eine rechtswidrige Miethöhe besteht, festgestellt werden können. Ein eindeutiger Nachweis ist so nicht möglich. Schließlich ist zu beachten, dass Mietniveaus, die aufgrund von Mieterhöhungen über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen bzw. gezahlt werden, aus mietrechtlicher Perspektive nicht als rechtswidrig anzusehen sind, sondern von den Mieterinnen und Mietern als akzeptiert betrachtet werden müssen.

Sofern nur Personen kontaktiert werden, die innerhalb eines jüngeren Zeitraums um- bzw. neu gemeldet sind, werden neue Mietverhältnisse erfasst. Eine entsprechende Identifikation ist über das Meldedatum möglich. Sofern Aussagen zu zeitlichen Entwicklungen bzw. dem Vergleich zwischen jüngeren und älteren Mietverhältnissen ermöglicht werden sollen, wären die Melderegister weniger stark vorzubereiten und auf alle volljährigen Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz abzustellen. Hinsichtlich der Frage, welche rechtlichen Beschränkungen hierbei bestehen, ist auf § 34 Bundesmeldegesetz zu verweisen. Demnach dürfen Meldebehörden Daten an öffentliche Stellen im Sinne von § 2 Abs. 1 bis 3 und 4 Satz 2 des Bundesdatenschutzgesetzes übermitteln, soweit dies zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich ist, die in ihrer Zuständigkeit oder der Zuständigkeit des Empfängers liegt. Es ist zu prüfen, ob die Erforderlichkeit im Kontext von Ressortforschungsaufgaben dadurch gegeben ist, dass keine adäquaten Alternativen zur Verarbeitung von Meldedaten gegeben sind, um eine hinreichende Datenqualität zu erzielen. Es wäre zu prüfen, ob eine Verarbeitung durch örtliche Stellen möglich ist und sie im Auftrag bereitgestellte Befragungsunterlagen versenden (vgl. hierzu auch das Verfahren bei der Privateigentümbefragung (Cischinsky et al. 2025)), um eine datenschutzfreundliche Lösung zu erzielen. Weniger datenschutzfreundlich, aber erhebungspraktisch deutlich einfacher durchführbar dürfte die zentrale Verarbeitung von Meldedaten sein. Bei beiden Varianten ist jedoch die Kooperationsbereitschaft der örtlichen Stellen herzustellen, da § 34 Bundesmeldegesetz nur eine Kann-Bestimmung für die Datenübermittlung vorsieht.

## 10 Fazit

Die vorliegende Studie hatte im Sinne einer Vorstudie das Ziel, eine Übersicht zur Struktur, Verbreitung und Entwicklung der verschiedenen Sondermietsegmente bereitzustellen und zu prüfen, ob es Anzeichen für mietrechtliche Ausweichstrategien insbesondere im Hinblick auf die Geltungsbereiche der Mietpreisbremse gibt. Die bestehenden Daten und Informationen haben zwar aufgrund fehlender Repräsentativität nur eine begrenzte Aussagekraft zur belastbaren Quantifizierung der Marktanteile. Trotzdem kann festgestellt werden, dass es entsprechende Hinweise auf Ausweichstrategien bei der Vermietung von möbliert und befristet vermieteten Wohnungen gibt. Diese Anzeichen sind insbesondere bei großen Großstädten feststellbar. Hinsichtlich der vermieteten Wohnungen mit besonderer zimmerbezogener Gestaltung sind anhand von Mikrozensauswertungen auffällige Nutzungsstrukturen bei Untermietverhältnissen zu erkennen, wonach unerwartet lange Wohndauern, hauptsächlich Hauptmietverhältnisse und auffällig häufige Vermietungen an Haushalte mit Migrationshintergrund bestehen. Die Auswertungen zu Index- und Staffelmietverträgen haben wiederum aufgezeigt, dass diese gesonderten Vertragsformen insbesondere bei der Vermietung von Neubauwohnungen aufgrund potentiell höheren Mieterlösen im Vergleich zu gewöhnlichen Mietverträgen quantitativ eine substantielle Bedeutung haben. Durch Inflationsschocks können vergleichsweise starke Mietpreissteigerungen resultieren.



## Literaturverzeichnis

Agatsy, K.-U., 2024: Mietvertrag auf vorübergehende Dauer: auf die Zweckbestimmung kommt es an. Miet-Rechts-Berater 10/2024: 279.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021: Kommunale Wohnungsbestände: Mieten-gestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2025: Kommunale Wohnungsbestände in Deutsch-land. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, o. J.a: Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungs-grenze: Eine Bestandsaufnahme. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mietpreisbremse/01-start.html> [abgerufen am 19.12.2025]

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, o. J.b: Städtischer und Ländlicher Raum. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/staedtischer-laendlicher-raum/kreistypen.html> [abgerufen am 19.12.2025]

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, o. J.c: Siedlungsstruktureller Kreistyp. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> [abgerufen am 19.12.2025]

Borkmann, V.; Dienes, K.; Gaulinger, R.; Eberhardt, A. K.; Ruess, P., 2024: Tourismus und Stadtentwicklung. Aus-wirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte. Stuttgart.

Busch, C.; Demary, V.; Engels, B.; Haucap, J.; Kehder, C.; Loebert, I.; Rusche, C., 2018: Sharing Economy im Wirt-schaftsraum Deutschland Analyse des Stellenwerts im Allgemeinen sowie Untersuchung der Handlungs-optionen im Einzelsegment ‚Vermittlungsdienste für Privatunterkünfte‘. Zugriff: [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.pdf?\\_\\_blob=publi-cationFile&v=3](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.pdf?__blob=publi-cationFile&v=3) [abgerufen am 19.12.2025].

Cischinsky, H.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Krapp, M.-C.; Nuss, G.; Schäfer, H., 2025: Privateigentümer von Mietwohnun-gen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 29/2025. Bonn.

Cischinsky, H.; Kirchner, J.; Vaché, M.; Rodenfels, M.; Nuss, G., 2015: Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation 02/2015. Bonn.

Duso, T.; Michelsen, C.; Schäfer, M.; Tran, K. D., 2021: Durch Airbnb-Vermietungen steigen in Berlin die Mieten. DIW Wochenbericht. Zugriff: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.810825.de/21-7-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.810825.de/21-7-1.pdf) [abgerufen am 19.12.2025].

Eichinger, C., 2023: Die Landesgesetze zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Kontextualisierung eines reaktivierten Rechtsgebiets. Berlin.

Empirica 2019: Airbnb im Kontext zentraler quantitativer Einflussfaktoren auf regionale Wohnungsmärkte. empirica. Zugriff: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/20190806\\_empirica-Studie-Einflussfaktoren-Wohnungsmarkt.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/20190806_empirica-Studie-Einflussfaktoren-Wohnungsmarkt.pdf) [abgerufen am 19.12.2025].

Empirica 2020: Zweckentfremdung von Wohnraum in Dresden. [https://www.dresden.de/media/pdf/wohnen/Studie\\_Empirica\\_-\\_Zweckentfremdung\\_von\\_Wohnraum\\_in\\_Dresden.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/wohnen/Studie_Empirica_-_Zweckentfremdung_von_Wohnraum_in_Dresden.pdf) [abgerufen am 19.12.2025].

Flatow, Beate 2024: Die ortsübliche Miete bei Vermietung einzelner WG-Zimmer. Die „Zwangs-Wohngemeinschaft“ in bedrängten Mietmärkten. *Neue Zeitschrift für Wohn- und Mietrecht (NZM)* 24: 642–646.

Gabler, S.; Quatember, A., 2012: Das Problem mit der Repräsentativität von Stichprobenerhebungen. In: vsms – Verband Schweizer Markt- und Sozialforschung (Hrsg.): *Jahrbuch 2012*. Zürich: 17–19.

Goldhammer, B., 2016: Die neue Mietenstichprobe in der Verbraucherpreisstatistik. *Wirtschaft und Statistik* 5: 86–101.

Haus & Grund 2025: Vermieterbefragung 2025. Zugriff: <https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung> [abgerufen am 19.12.2025].

Henger, R.; Oberst, C.; Büchel, J., 2025: Indexmieten bleiben Randerscheinung, außer im Neubau und in Großstädten. *IW-Kurzbericht* 51/2025. Zugriff: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2025/IW-Kurzbericht\\_2025-Indexmieten.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2025/IW-Kurzbericht_2025-Indexmieten.pdf) [abgerufen am 19.12.2025].

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) 2023: gif-Mietspiegelreport 2022 o. O.

Kaestner, K.; Knoche, A.; Büchel, J.; Gerster, A.; Frondel, M.; Henger, R.; Milcetic, M.; Oberst, C.; Pahle, M.; Schwarz, A.; Singhal, P., 2025: Fokusreport Wärme und Wohnen: Zentrale Ergebnisse aus dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel 2024. *Kopernikus-Projekt Ariadne*. Potsdam.

Kors, T.; Steiner, C.; Rainer, G.; Zirkel, F., 2022: Tourismus, freizeitorientierte Migration und Wohnimmobilienmarktentwicklung: Aktuelle Befunde und Implikationen für eine nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung am Beispiel Garmisch-Partenkirchen. *Standort*, 46. Jg. (3): 157–163.

Krapp, M.-C.; Cischinsky, H.; Daub, N.; Einfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H., 2025: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). *BBSR-Online-Publikation* 30/2025. Bonn.

Mindl, F.; Arentz, O. 2020: Kurzzeitvermietung in Köln: Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung. *Iwp Discussion Papers* No. 1/2020. Köln. Zugriff: [https://iwp.uni-koeln.de/sites/iwp/Dokumente/04\\_Publikationen/iwp\\_Discussion\\_Papers/Kurzzeitvermietung\\_in\\_Koeln.pdf](https://iwp.uni-koeln.de/sites/iwp/Dokumente/04_Publikationen/iwp_Discussion_Papers/Kurzzeitvermietung_in_Koeln.pdf) [abgerufen am 19.12.2025].

Neuhoff, J.; Sun, J.; Lehmann-Richter, A., 2023: Empirische und Rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes. *Oxford Economics*. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz (BMJ). Zugriff: [https://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023\\_Schlussbericht\\_Untersuchung\\_moeblierter\\_Mietwohnungsmarktes.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moeblierter_Mietwohnungsmarktes.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 19.12.2025].

Schäfer, P.; Braun, N., 2016: Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9. Jg. (2): 287–311. Zugriff: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-05-2015-0023/full/html> [abgerufen am 19.12.2025].

Schrader, K.; Schürt, A., 2024: Vielfalt von Neuvermietungsdaten – Vergleiche der GdW-Vermietungsmieten und der BBSR-Angebotsmieten. Präsentation bei der Herbsttagung des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung vom 21. November 2024

Sebastian, S.; Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Eisfeld, R., 2024: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2024/handlungsempfehlungen-erstellung-mietspiegel.html> [abgerufen am 19.12.2025].

Sommer, F.; Schade, R.; Prokosch, D.; Coelho, I. B.; Haensch, A.-C.; Kreuter, F., 2024: Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich. München.

Statistisches Bundesamt 2025: Qualitätsbericht Mikrozensus 2024. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2024.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=3) [abgerufen am 19.12.2025].

Statistisches Bundesamt (o. J.): Die Neuregelung des Mikrozensus ab 2020. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mz2020-neugestaltung-akk.html#529992> [abgerufen am 19.12.2025]

Voigtländer, M.; Oberst, C.; Geis-Thöne, W., 2024: MLP Studentenwohnreport 2024. Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-christian-oberst-wido-geis-thoene-mlp-studentenwohnreport-2024.html> [abgerufen am 19.12.2025].

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Anzahl Angebote Mietwohnungen insgesamt je Monat	28
Abbildung 2	Überblick zu Mietinseraten in der VALUE Marktdatenbank	30
Abbildung 3	Aufteilung des Inseratsaufkommens auf die Sondermietsegmente	31
Abbildung 4	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach Segmenten	33
Abbildung 5	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach strukturellen Merkmalen	35
Abbildung 6	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	36
Abbildung 7	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	37
Abbildung 8	Anteil inserierter Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen	43
Abbildung 9	Anteil inserierter Angebote für Zimmer in Wohngemeinschaften an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	44
Abbildung 10	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Zimmer in Wohngemeinschaften nach strukturellen Merkmalen	45
Abbildung 11	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Zimmer in Wohngemeinschaften nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	46
Abbildung 12	Zur Miete wohnende Haushaltstypen in den Jahren 2014, 2018 und 2022	50
Abbildung 13	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der durchschnittlichen Haushaltsgröße	59
Abbildung 14	Bewohnte Wohnungen mit besonderer Vermietungsform	66
Abbildung 15	Verteilung inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen	75
Abbildung 16	Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen	76
Abbildung 17	Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	77
Abbildung 18	Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse	78
Abbildung 19	Anteil inserierter Angebote für möbliert und befristet vermietete Wohnungen an allen Inseraten nach Anzahl der Zimmer	79
Abbildung 20	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach strukturellen Merkmalen	80

---

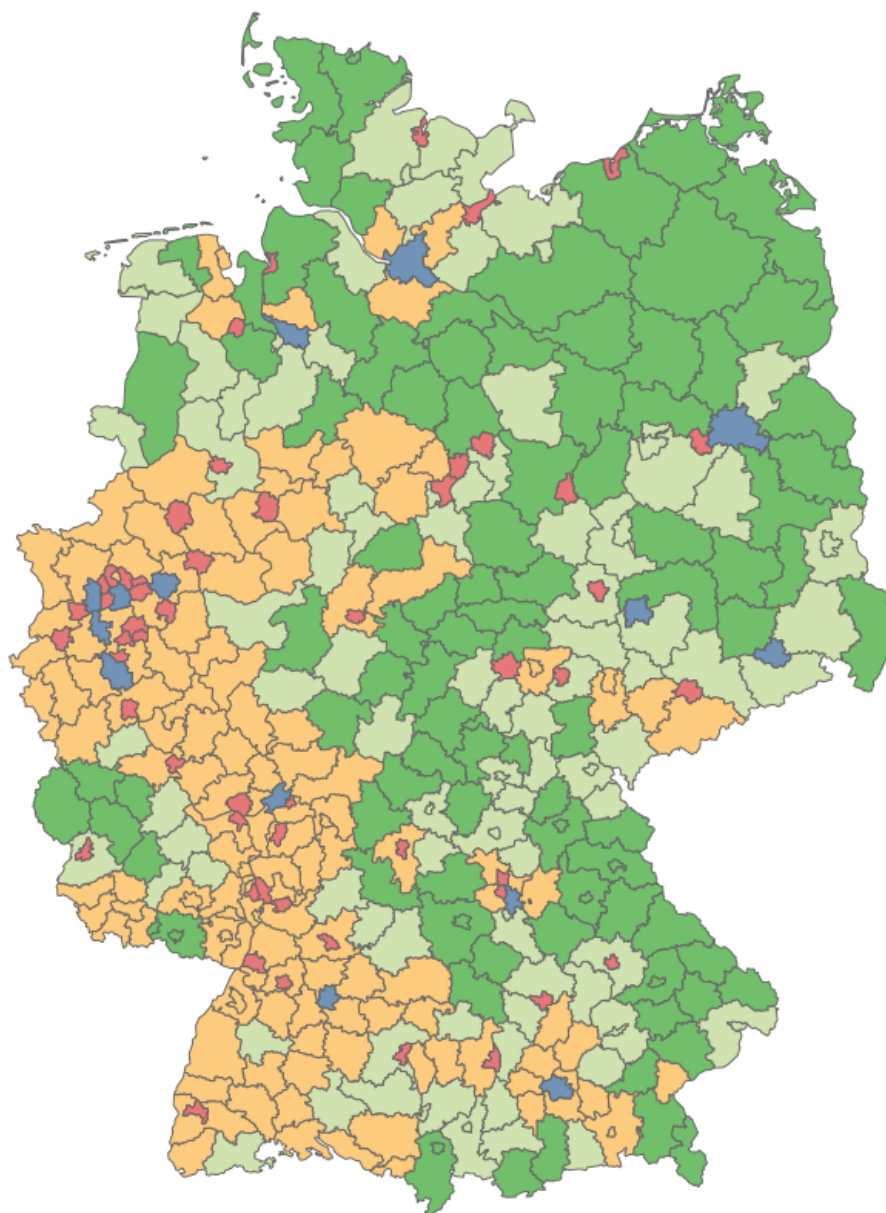
Abbildung 21	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	81
Abbildung 22	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen, die möbliert und befristet vermietet werden, nach Anzahl der Zimmer	82
Abbildung 23	Modellierung von Mietverhältnissen in der langen Frist	88
Abbildung 24	Modellierte Miethöhe von laufenden Mietverträgen in angespannten Märkten nach Vertragsvarianten und Ausgangsniveaus der Mieten	90
Abbildung 25	Anteil inserierter Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen an allen Inseraten nach strukturellen Merkmalen	91
Abbildung 26	Anteil inserierter Angebote mit Index- oder Staffelmietverträgen an allen Inseraten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	92
Abbildung 27	Anteil inserierter Angebote mit Index- und Staffelmietverträgen an allen Inseraten im städtischen Raum mit und ohne Mietpreisbremse	93
Abbildung 28	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen mit Index- oder Staffelmietvertrag nach strukturellen Merkmalen	94
Abbildung 29	Entwicklung der mittleren Angebotsmiete inserierter Wohnungen mit Index- oder Staffelmietvertrag nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	95
Abbildung 30	Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	112

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Größe ihrer Wohnortgemeinde	52
Tabelle 2	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Kreistyp ihrer Wohnortgemeinde	53
Tabelle 3	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der wohngeldrechtlichen Mietenstufe ihrer Wohnortgemeinde	54
Tabelle 4	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob ihre Wohnortgemeinde in einer besonderen mietrechtlichen Gebietskulisse liegt	55
Tabelle 5	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob es in ihre Wohnortgemeinde im Jahr 2022 einen Mietspiegel gab	56
Tabelle 6	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Bevölkerungsdichte ihrer Wohnortgemeinde	57
Tabelle 7	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, wie lange das Einzugsjahr zurückliegt	58
Tabelle 8	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Haushaltsnettoeinkommen	60
Tabelle 9	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach dem Alter der Haupteinkommensperson	61
Tabelle 10	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson noch zur Schule geht, studiert oder sich in Ausbildung befindet	62
Tabelle 11	Zur Miete wohnende Haushaltstypen nach der Staatsangehörigkeit der Haupteinkommensperson	63
Tabelle 12	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson einen Migrationshintergrund hat	64
Tabelle 13	Zur Miete wohnende Haushaltstypen danach, ob die Haupteinkommensperson in der Haushaltswohnung ihren Haupt- oder nur einen Nebenwohnsitz hat	65

## Anhang

Abbildung 30  
Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen



**Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen**

- Große kreisfreie Großstädte
- Kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- Städtische Kreise
- Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- Dünn besiedelte ländliche Kreise

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR

© BBSR Bonn 2025