

Überhöhte Mieten am Berliner und Ulmer Wohnungsmarkt

Methodik

**Studie im Auftrag des
Deutschen Mieterbundes
November 2025**

Auftraggeber

Deutscher Mieterbund

Auftragnehmer

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)

www.mietenmonitor.de

info@mietenmonitor.de

Projektbearbeitung

Martin Peters

Freiburg im Breisgau, November 2025

Daten und Methodik

Im Folgenden wird die Methodik dargelegt, welche für die Analysen zum Berliner und Ulmer Wohnungsmarkt gewählt wurde. Zudem werden die Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse und ihre Berücksichtigung im Rahmen der Analysen diskutiert (siehe S. 9 ff.)

Datengrundlage

Die vorliegende Untersuchung beruht auf öffentlich verfügbaren Online-Inseraten für Wohnungen in der Stadt Berlin sowie der Stadt Ulm. Diese Inserate wurden für Berlin im Zeitraum zwischen dem 30.05.2024 und dem 31.10.2025 erfasst und für Ulm im Zeitraum zwischen dem 12.11.2023 und dem 31.10.2025. Duplikate wurden aus dem Datensatz entfernt, d.h. wenn sich mehrere Wohnungsinserrate auf dieselbe Wohnung beziehen, so wurde nur eines dieser Inserate im Datensatz belassen. Ferner wurden Inserate für WG-Zimmer ausgeschlossen. Für die Frage, ob eine Mietforderung im Einklang mit den diesbezüglichen Regeln ist, ist die Kaltmiete ausschlaggebend. In einzelnen Fällen wird im Inserat jedoch fälschlicherweise die Gesamtmiete inklusive der Nebenkosten als Kaltmiete eingetragen. Um solche Fälle aussortieren zu können, wurde ein entsprechender Check durchgeführt. Inserate, deren Kaltmiete gleich der Gesamtmiete war, wurden aussortiert. Bei den möblierten Wohnungen in der Stadt Berlin wurde zusätzlich geprüft, ob es sich um „Wohnen auf Zeit“ o.ä. handelte oder ob Zusatzleistungen angeboten wurden (bspw. Concierge-Service). Wohnungen, bei denen dies der Fall war, wurden ebenfalls aus dem Datensatz ausgeschlossen.

Der verbleibende Datensatz umfasste:

- 21.338 Inserate für unmöblierte Wohnungen und 5.729 für möblierte für die Stadt Berlin,
- 872 Inserate für unmöblierte Wohnungen für die Stadt Ulm.

Im Rahmen der Analysen wurden unter anderem die durchschnittlichen Angebots-Kaltmieten pro m² für die einzelnen Bezirke bzw. PLZ-Bereiche bestimmt. Da der Durchschnitt (definiert als arithmetisches Mittel) durch Ausreißer, d.h. untypisch hohe oder tiefe Werte, verzerrt werden kann, wurden Ausreißer für die jeweiligen Inhalte aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dazu wurde mit dem Interquartilsabstand gearbeitet.¹

Aufgrund der verwendeten Datengrundlage beziehen sich die vorliegen Analyse-Resultate lediglich auf den online sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes. Dieser stellt zwar einen gewichtigen Teil des Neuvermietungsmarktes dar, jedoch kann die Studie keine Aussagen über Bestandsmieten oder ohne ein Online-Inserat zustande gekommene Mietverhältnisse treffen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Um bewerten zu können, ob die Kaltmiete einer Wohnung oberhalb der Schwellenwerte der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers liegt, muss die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Nicht jedes im Mietspiegel genannte Merkmal lässt sich eindeutig anhand der Inserate bestimmen. Diesem Umstand lässt sich begegnen, indem an verschiedenen Stellen im

¹ Der obere Schwellenwert entspricht hierbei dem dritten Quartil plus dem anderthalbfachen des Interquartilsabstands ($Q_3 + 1,5 \cdot IQR$). Wohnungen, deren Quadratmeterkaltmiete diesen Wert überstieg, wurden aussortiert. Aufgrund der heterogenen Angebotsmieten abhängig von der Lage einer Wohnung wurde diese Methode für die einzelnen Bezirke bzw. PLZ-Bereiche separat angewandt. Der untere Schwellenwert ($Q_1 - 1,5 \cdot IQR$) lag stets bei 0 und hatte insofern keine Auswirkungen.

Zweifel zugunsten des Vermieters gerechnet wird. Dies betrifft insbesondere die Einordnung in eine Baujahres- und Lagekategorie sowie die Berücksichtigung der wohnwertmindernden Merkmale, die sich mehrheitlich schwerlich auf Grundlage der Inserate bewerten lassen. Im Folgenden wird die Methodik zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Inserate in Berlin und in Ulm dargelegt.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Inserate in Berlin

Zur Bewertung der Inserate in Berlin wurde die Berechnungsmethodik des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Berlin reproduziert.² Dieser trat am 30.05.2024 in Kraft und gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren. Das diesbezügliche Vorgehen wird im Folgenden detailliert erläutert.

Abhängig von der Bezugsfertigkeit, der Wohnfläche und der Wohnlage lässt sich eine Wohnung gemäß des Berliner Mietspiegels innerhalb der Mietspiegeltabelle einordnen. Diese Tabelle weist jeweils den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie eine Spanne um diesen Wert herum aus. Diverse wohnwertmindernde und -steigernde Merkmale können anschließend zur Spanneneinordnung herangezogen werden. Innerhalb dieser Spannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegen 75 Prozent aller erhobenen Mieten.

Zur Spanneneinordnung werden für fünf Merkmalsgruppen („Bad/WC/Gäste-WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“, „Wohnumfeld“) die jeweiligen wohnwertmindernden- oder steigernden Merkmale bewertet. Liegen in einer Merkmalsgruppe mehr wohnwertsteigernde als -mindernde Merkmale vor, so erhält die Wohnung einen Zuschlag in Höhe von 20 Prozent der Spannenbreite (Differenz aus Spannoberwert und Mittelwert) auf den zuvor bestimmten Mittelwert der Vergleichsmiete. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20 Prozent des Differenzbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Lagebewertung

Um eine Wohnung innerhalb der Mietspiegeltabelle einordnen zu können, muss vorab die Lage dieser Wohnung bewertet werden. Der Berliner Mietspiegel kennt drei Lagekategorien: „einfach“, „mittel“ und „gut“. Zudem ist für die Zuordnung innerhalb der Mietspiegeltabelle relevant, ob die Wohnung im Ost- oder Westteil der Stadt liegt.

Die Lage der erfassten Inserate wurde wie folgt bewertet: Sofern im Inserat eine Straßenadresse vorlag, wurde diese mit dem im Mietspiegel enthaltenen Straßenverzeichnis abgeglichen. Solche Inserate erhielten die zur jeweiligen Straßenadresse zugehörige Lagekategorie. Für Inserate, für die keine Straßenadresse vorlag, wurde mit der teuersten Wohnlage im jeweiligen PLZ-Bereich gerechnet. Ob eine Wohnung im Ost- oder Westteil der Stadt liegt, wurde ebenfalls anhand der PLZ zugeordnet.

Bewertung der Baujahreskategorie

Für Wohnungen, deren Baujahr im Inserat vorlag, wurde dieses für die Einordnung in eine Baujahreskategorie herangezogen. Für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1973 und 1990 wurde zudem berücksichtigt, ob die Wohnung im Ost- oder Westteil der Stadt liegt.

Bei Inseraten, für die das Baujahr nicht vorlag, wurde anhand der Texte des Inserates geprüft, ob die jeweilige Wohnung in einem Altbau lag. Sofern das der Fall war, wurde mit der Baujahresklasse „bis 1918“ gerechnet. War dies nicht der Fall, so wurde geprüft, ob die Wohnung laut Inserat saniert oder modernisiert wurde und nicht als Neubau bezeichnet wird. Falls ja, wurden solchen Wohnungen in die Baujahreskategorie „2002 bis 2009“ einsortiert. Die hierbei zugrundeliegende Annahme ist es,

² Der Berliner Mietspiegel 2024 ist verfügbar unter: <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/mietspiegel/>

dass neuere Wohnungen mit Baujahr ab 2010 nicht bereits grundlegend modernisiert oder saniert worden sind. Alle sonstigen Inserate, bei denen das Baujahr fehlte, wurden in die teuerste Baujahreskategorie „2016 bis 2022“ eingeordnet.

Einordnung innerhalb der Mietspiegeltabelle

Der Berliner Mietspiegel differenziert bei der Einordnung innerhalb der Mietspiegeltabelle nach der Wohnfläche, der Wohnlage sowie dem Baujahr einer Wohnung („Bezugsfertigkeit“). Nach Bewertung der Lage- und Baujahreskategorie einer Wohnung wurde diese zusätzlich in die jeweilige Kategorie der Wohnfläche eingeordnet. Anschließend wurde die Wohnung innerhalb der Mietspiegeltabelle eingeordnet, sodass der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete dieser Wohnung sowie der untere und obere Spannenwert vorliegt.

Der Berliner Mietspiegel 2024 gilt unmittelbar nur für Wohnungen, die spätestens bis zum 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind. Für Wohnungen mit Baujahr 2023 oder später wurde infolgedessen keine Bewertung der Vergleichsmiete vorgenommen.

Spanneneinordnung

Der Berliner Mietspiegel weist Spannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum aus, innerhalb derer 75 Prozent der Mieten liegen. Zur Einordnung innerhalb dieser Spannen werden im Mietspiegel für fünf Merkmalsgruppen („Bad/WC/Gäste-WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“, „Wohnumfeld“) die jeweiligen wohnwertmindernden- oder steigernden Merkmale benannt. Liegen in einer Merkmalsgruppe mehr wohnwertsteigernde als -mindernde Merkmale vor, so erhält die Wohnung einen Zuschlag in Höhe von 20 Prozent der Spannenbreite (Differenz aus Spannenoberwert und Mittelwert) auf den Mittelwert. Überwiegen hingegen die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20 Prozent des Differenzbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Wohnwertmindernde Merkmale werden allerdings zumeist nicht in Wohnungsinseraten erwähnt. Zudem sind die im Berliner Mietspiegel benannten Merkmale mehrheitlich sehr spezifisch formuliert. Dadurch lassen sich die meisten dieser Merkmale nicht anhand der Inserate bewerten. Zwar lassen sich auch nicht alle wohnwertsteigernden Merkmale anhand der Inserate prüfen, insgesamt führt das Fehlen wohnwertmindernder Merkmale jedoch dazu, dass im Zweifel deutlich zugunsten des Vermieters gerechnet wird. Im untenstehenden Abschnitt „Annahmen zugunsten der Anbieter“ wird dieses Vorgehen knapp diskutiert.

Die für die Spanneneinordnung relevanten Merkmale wurden anhand von Schlagworten ermittelt, mit denen die Texte der Inserate durchsucht wurden. Für jedes der Merkmale sind dazu diverse Begrifflichkeiten inklusive typischer Abkürzungen, Rechtschreibfehler, etc. implementiert. Zur Bewertung jeder Merkmalsgruppe wurden die jeweiligen Ausstattungsmerkmale jeweils mittels passender Schlagworte geprüft. Die geprüften Merkmale werden im Folgenden aufgelistet.

Bad/WC/Gäste-WC

- Dusche bodengleich
- Dusche und Wanne
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC/Separates WC
- Handtuchheizkörper
- Doppelwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken (Dieses Merkmal wurde auch dann als erfüllt angesehen, wenn die Wohnung über mehrere Badezimmer verfügt.)

- Besondere und hochwertige Bade-Ausstattung

Küche

Diese Merkmalsgruppe wurde abhängig davon bewertet, ob laut Inserat eine Einbauküche vorliegt.

Wohnung

- Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Balkon, Loggia, Terrasse, Winter- oder Dachgarten
- Parkett, Dielen, Natursteinboden, Fliesenboden
- Wärmeverglasung/Isolierverglasung/Dreifachverglasung (Hier wurde zusätzlich geprüft, ob das Baujahr der Wohnung vor 2002 lag.)
- Rollläden

Gebäude

- Fahrradstellplatz
- Videosprechanlage
- Aufzug (Hier wurde zusätzlich das Baujahr sowie die Geschosszahl gemäß den Kriterien des Mietspiegels geprüft.)
- Dämmung
- Barrierearm

Wohnumfeld

- Stellplatz, Garage
- Garten

Möblierungszuschläge

Für Berlin wurde auch das gewichtige Segment der möblierten Wohnungen betrachtet. Bei möblierten Wohnungen steht es dem Vermieter frei, zusätzlich zur sonstigen Miete einen Möblierungsaufschlag zu verlangen. Die zulässige Höhe dieses Möblierungsaufschlages hängt vom Zeitwert der Möblierung ab. Diese lässt sich naturgemäß anhand des Inserates nicht bestimmen. Es ist aber möglich mit hoch angesetzten, pauschalen Möblierungsaufschlägen zu arbeiten. Diese Zuschläge orientieren sich an der Zimmerzahl bzw. (falls diese nicht vorlag) an der Wohnfläche. Laut einem Urteil des Landgerichts Berlin gilt ein Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen.³ Es wurden infolgedessen auf Basis eines jeweils relativ hoch angesetzten pauschalen Zeitwerts der Möblierung die folgenden Möblierungszuschläge angesetzt:

- 40 Euro (Zeitwert der Möblierung 2000 Euro) für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen,
- 80 Euro (4000 Euro Zeitwert) für 2-Zimmerwohnungen,
- 120 Euro (6000 Euro Zeitwert) für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern.

³ Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Inserate in Ulm

Zur Bewertung der Inserate in Ulm wurde die Berechnungsmethodik des offiziellen Mietspiegels 2023 der Stadt Ulm reproduziert.⁴ Dieser galt vom 12.11.2023 bis zum 12.11.2025.

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ergibt sich gemäß Ulmer Mietspiegel aus der sogenannten Basismiete sowie diversen Zu- und Abschlägen. Bei der Bestimmung der Basismiete wird nach der Wohnfläche und dem Baujahr einer Wohnung differenziert. Abhängig von der Lage und Beschaffenheit der Wohnung werden im Anschluss diverse prozentuale Zu- und Abschläge ermittelt. Die Summe dieser Zu- und Abschläge wird dann mit der Basismiete multipliziert. Das Resultat dieser Multiplikation wird anschließend zur Basismiete hinzuaddiert, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zu bestimmen.

Basismiete

Wie im Ulmer Mietspiegel 2023 beschrieben wird für jedes Inserat in einem ersten Schritt die Basismiete ermittelt. Der Ulmer Mietspiegel differenziert dabei nach Wohnfläche und Baujahr. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m² oder über 160 m² weist der Ulmer Mietspiegel (aufgrund einer zu geringen Stichprobengröße) keine Basismieten aus. Gleichermaßen gilt für Wohnungen mit einem Baujahr nach 2023. Auch hier weist der Ulmer Mietspiegel keine Basismieten aus. Infolgedessen wurde für solche Inserate auch keine Vergleichsmiete ermittelt.

Bei Inseraten, für die das Baujahr nicht vorlag, wurde anhand der Texte des Inserates geprüft, ob die jeweilige Wohnung in einem Altbau lag. Sofern das der Fall war, wurde mit der Baujahresklasse „bis 1918“ gerechnet, die in jedem Falle teurer ist als die Baujahreskategorie „1919 bis 1954“, welche ebenfalls in Frage käme für Altbauten. War dies nicht der Fall, so wurde geprüft, ob die Wohnung laut Inserat saniert oder modernisiert wurde und nicht als Neubau bezeichnet wird. Falls ja, wurden solche Wohnungen in die Baujahreskategorie „1995 bis 2002“ eingesortiert. Die hierbei zugrundeliegende Annahme ist es, dass neuere Wohnungen mit Baujahr ab 2003 nicht bereits grundlegend modernisiert oder saniert worden sind. Alle sonstigen Inserate, bei denen das Baujahr fehlte, wurden in die teuerste Baujahreskategorie „2020 bis 2023“ eingeordnet.

Modernisierung

Der Ulmer Mietspiegel sieht Zu- bzw. Abschläge vor, abhängig vom Modernisierungszustand der Wohnungen. Die genannten Abschläge für fehlende Modernisierungen seit 2000 wurden nicht angesetzt, da sich diese anhand der Inserate nicht sicher bewerten ließen.

Wohnungen, die laut Inserat umfassend, vollständig oder kernsaniert wurden, und ein Baujahr vor 1990 oder kein Baujahr enthielten, erhielten den Zugang von acht Prozent. Sofern im Inserat der Zeitpunkt der Modernisierung vorlag, wurde dieser ebenfalls hinzugezogen. Lag er vor 2000 wurde der Zuschlag nicht angesetzt.

Wohnungen, die laut Inserat modernisiert oder teilmodernisiert wurden, erhielten pauschal einen Zuschlag von sechs Prozent. Da sich die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen schwerlich anhand der Inserate bewerten lassen, wurde hier mit im Zweifel zugunsten der Anbieter gerechnet, indem die voll Punktsumme angesetzt wurde. Auch hier galt, dass sofern im Inserat der Zeitpunkt der Modernisierung vorlag, dieser ebenfalls hinzugezogen wurde. Lag er vor 2000 wurde der Zuschlag nicht angesetzt.

⁴ Der Mietspiegel Ulm 2023 ist verfügbar unter:

<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-wohnen/mietspiegel>

Ausstattung und Beschaffenheit

Der Zuschlag für einen Balkon, eine Loggia oder eine (Dach-)Terrasse in Höhe von zwei Prozent wird dann angesetzt, wenn eine Schlagwortsuche ergibt, dass eines der Kriterien erfüllt ist. Gleiches gilt für den Zuschlag von zwei Prozent für eine Fußbodenheizung.

Die wohnwertmindernden Merkmale werden nicht geprüft mit Ausnahme des Merkmals „Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain“. Begründet ist dies dadurch, dass sich diese Merkmale anhand der Inserate nicht bewerten lassen.

Sofern die Wohnung laut Inserat barrierearm ist, erhält sie den Zuschlag von drei Prozent.

Der Zuschlag für einen Aufzug in Höhe von vier Prozent wurde dann angesetzt, wenn laut Inserat ein Aufzug vorlag und die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als fünf Geschossen liegt. Falls die Geschosszahl nicht vorlag, wurde letzteres als gegeben angenommen.

Der Abschlag „Linoleumboden, Teppichboden oder PVC-Boden welcher vor dem Jahre 2000 verlegt wurde und seitdem nicht modernisiert“ wurde nicht geprüft.

Sofern laut Inserat eine Einbauküche vorliegt, wurde der Zuschlag für eine „gehobene Einbauküche“ in Höhe von acht Prozent angesetzt. Da sich die einzelnen Kriterien einer Küche anhand der Inserate nicht prüfen lassen, wurde zugunsten der Anbieter von einer vollständigen Ausstattung der Küche ausgegangen.

Sanitärausstattung

Die drei möglichen Zuschläge von jeweils zwei Prozent wurden jeweils dann angesetzt, wenn laut Inserat eine barrierearme (etwa bodengleiche) Dusche, eine Fußbodenheizung oder ein Fenster im Bad bzw. eine Lüftungsanlage vorlag.

Wohnlage

Der Ulmer Mietspiegel sieht diverse Zu- und Abschläge vor, welche abhängig von der Lage der Wohnung angesetzt werden. Der Mietspiegel beinhaltet dazu ein Straßenverzeichnis, welches für alle Straßenadressen aufführt, welche dieser Zuschläge anzuwenden sind. Sofern im Inserat die Straßenadresse vorlag, wurden daher sämtliche lagebedingte Zu- oder Abschläge mittels des Straßenverzeichnisses ermittelt. Sofern die Straßenadresse nicht vorlag, wurde mit dem im Inserat genannten Orts-/Stadtteil gearbeitet. Das Inserat erhielt jeweils die Lagebewertung der teuersten Lageklasse im jeweiligen Stadtteil. Lagen weder die Straßenadresse noch der Stadtteil im Inserat vor, so wurde mit der Postleitzahl gearbeitet. Solche Inserate erhielten die teuerste Lagekategorie im jeweiligen PLZ-Bereich.

Spanneneinordnung

Auf Basis der bis hierhin erläuterten Methodik lässt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ermitteln. Der Mietspiegel benennt um diese durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum eine Spanne, in der sich zwei Drittel aller Mieten innerhalb einer Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne umfasst in Ulm plus/minus 19 Prozent. Grundsätzlich ist es möglich, dass die Vergleichsmiete einer Wohnung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb dieser Spanne nach oben oder unten abweicht. Solche Abweichungen sind aber im Einzelfall zu begründen. Der Mietspiegel ist hier relativ restriktiv. Insbesondere kann eine Spanneneinordnung nicht mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmalen begründet werden. Weitere Wohnwertmerkmale können nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang zur Spanneneinordnung verwendet werden. Im Rahmen der Studie wurde daher mit der

durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gearbeitet, d.h. es fand keine Spanneneinordnung statt – weder nach unten noch nach oben.

Annahmen zugunsten der Anbieter

Wie dargelegt, rechnen die gewählten Ansätze zur Ermittlung der Vergleichsmiete an diversen Stellen im Zweifel zugunsten des Anbieters einer Wohnung. Dieses Vorgehen kann dazu führen, dass die ermittelte Vergleichsmiete höher angesetzt wird, als es bei genauerer Kenntnis der Wohnung der Fall gewesen wäre. Es mindert jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass ein ausgewertetes Wohnungsinserat zu Unrecht als mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse oder potenzieller Fall von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher identifiziert wird. Sollte bei einem Inserat etwa fälschlicherweise ein wohnwertsteigerndes Ausstattungsmerkmal vorenthalten bleiben, so ist es wahrscheinlich, dass dies durch einen anderen Zuschlag kompensiert wird, den das Inserat bei genauerer Kenntnis nicht erhalten hätte.

Im Rahmen der Analysen wird deutlich zugunsten der Anbieter gerechnet. Die angewandte Methodik ist somit relativ vorsichtig gewählt. Dass sie den Anteil der Inserate oberhalb der Schwellenwerte der Mietpreisbremse/Mietpreisüberhöhung/ des Mietwuchers überschätzt, ist sehr unwahrscheinlich. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass es wahrscheinlich ist, dass der Anteil der Inserate, die oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte liegen, bei genauerer Kenntnis noch höher liegen würde. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist dies zu beachten.

Im Folgenden werden die Annahmen aufgeführt, die sich im Zweifel zugunsten des Anbieters einer Wohnung auswirken.

Beide Städte

Sowohl für Berlin als auch für Ulm wurde zugunsten der Anbieter gerechnet, sofern im jeweiligen Inserat keine Angabe zum Baujahr vorlag. Falls sich im Inserat kein Hinweis darauf fand, dass die Wohnung entweder ein Altbau war oder bereits modernisiert wurde, wurden solche Inserate in die teuerste Baujahreskategorie eingeordnet.

Auch bei der Lagebewertung wurde im Zweifel zugunsten des Anbieters gerechnet. Lag die Straßenadresse nicht vor, so wurde die Wohnung in die teuerste Wohnlage des jeweiligen Stadtteils oder PLZ-Bereichs eingeordnet.

Berlin

Aufgrund der ungewöhnlichen Ausgestaltung des Berliner Mietspiegels wirkt sich der gewählte Ansatz hier in besonderem Maße zugunsten der Anbieter aus. Begründet ist das dadurch, dass wohnwertmindernde Merkmale nur äußerst selten in Inseraten genannt werden. Der Berliner Mietspiegel sieht jedoch pauschal vor, dass jede der fünf Merkmalsgruppen gänzlich als wohnwertsteigernd betrachtet wird, wenn insgesamt mehr wohnwertsteigernde als -mindernde Merkmale innerhalb einer Gruppe vorliegen. Bedingt dadurch erhalten die für Berlin ausgewerteten Inserate tendenziell eine höhere Spanneneinordnung als es bei genauerer Kenntnis der Fall gewesen wäre.

Ulm

Der Ulm Mietspiegel führt ebenfalls diverse wohnwertmindernde Ausstattungsmerkmale auf. Mit Ausnahme des Merkmals „Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain“ wurden diese wohnwertmindernden Merkmale nicht geprüft und die damit verbundenen Abschläge nicht angesetzt. Die zugrundeliegende Annahme ist die, dass die restlichen wohnwertmindernden Merkmale nicht vorliegen.

Auch bei den wohnwertsteigernden Ausstattungsmerkmalen wurden einige Annahmen gemacht, die im Zweifel zu höheren Vergleichsmieten führen. So wurde der Zuschlag für eine „gehobene Einbauküche“ immer dann angesetzt, wenn im Inserat von einer Einbauküche die Rede war. Dabei geht aus den Wohnungsinseraten in der Regel nicht hervor, wie diese Küche ausgestattet ist. Ähnlich verhält es sich beim Zuschlag für eine Garagen-Stellplatz, der im Mietvertrag enthalten ist. Da sich Letzteres nicht prüfen ließ, wurde dieser immer dann vergeben, wenn im Inserat ein Stellplatz erwähnt wurde.

Der Mietspiegel sieht ferner Zuschläge vor, falls Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Auch hier wird im Zweifel zugunsten der Anbieter gerechnet. Erstens wurde, sofern das Baujahr nicht genannt ist, angenommen, dass dieses vor 1990 liegt und somit der Zuschlag für eine Vollmodernisierung möglich ist. Zweitens werden nicht die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen geprüft. Stattdessen erhielten als modernisiert beschriebene Wohnungen pauschal den höchsten Zuschlag für eine Teilmodernisierung. Sofern der Zeitpunkt der Modernisierung nicht genannt war, wurde ferner angenommen, dass die Modernisierung nach 2000 durchgeführt wurde.

Diskussion der Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse sieht vier Ausnahmetatbestände vor. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich Anbieter von Wohnungen nur dann auf diese Ausnahmen berufen können, wenn sie die Mieterseite vor Vertragsschluss über die Ausnahme informiert haben. Nicht alle Ausnahmetatbestände lassen sich anhand der Inserate überprüfen. Im Folgenden wird dies diskutiert.

Die Mietpreisbremse sieht eine Ausnahme für **Neubauwohnungen** vor. Handelt es sich bei der Wohnung um einen Neubau, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, so gilt die Mietpreisbremse nicht. Dieses Kriterium wurde im Rahmen der vorliegenden Analyse gleich doppelt geprüft: Erstens anhand des Baujahres und zweitens mittels einer Schlagwortsuche auf Begriffe wie „Neubau“ und ähnliches.

Die Mietpreisbremse sieht darüber hinaus einen **Bestandsschutz** vor. Sofern der Vormieter bereits eine hohe Miete gezahlt hat, muss der Vermieter diese bei einer Neuvermietung nicht absenken, um der Mietpreisbremse zu entsprechen. Anhand der ausgewerteten Inserate lässt sich nicht bewerten, ob dieser Ausnahmetatbestand greift. Die Mietpreisbremse gilt sowohl in Berlin als auch in Ulm jedoch bereits seit 2015. Die vorherigen Mietspiegel wiesen zudem deutlich niedrigere Vergleichsmieten aus. Sofern das vorangegangene Mietverhältnis, welches den Bestandsschutz begründet, also im Gültigkeitszeitraum der Mietpreisbremse geschlossen wurde, wird in solchen Fällen bereits bei diesem Mietvertrag ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorgelegen haben. Aus wohnungspolitischer Sicht ist dies ein ähnlich problematisches Resultat. Hinzu kommt, dass es vor einigen Jahren nur in seltenen Fällen möglich war, Mietverträge zu derart hohen Mieten abzuschließen, dass sie gemäß aktuellem Mietspiegel oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisbremse liegen. Das lässt es als unwahrscheinlich erscheinen, dass es viele Fälle gibt, bei denen die Miete erstens vor Einführung der Mietpreisbremse vereinbart wurde und zweitens oberhalb der aktuellen Schwellenwerte der Mietpreisbremse liegt.

Darüber hinaus gilt die Mietpreisbremse dann nicht, wenn es sich bei Vertragsschluss um das erste Mietverhältnis im Anschluss an eine **umfassende Modernisierung** handelt. In manchen Inseraten fallen Formulierungen, die darauf hindeuten, dass die Anbieter der Wohnungen auf diesen Ausnahmetatbestand verweisen (bspw. „Erstbezug nach Sanierung“). Vielfach wird dabei aber nicht beachtet, wie hoch die Hürden liegen, um diesen Ausnahmetatbestand nutzen zu können. Eine Modernisierung gilt nur dann als umfassend, sofern die dazu notwendige Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Instandhaltungsinvestitionen dürfen dabei nicht in die Berechnung dieses Aufwandes mit einfließen. Je nach Wohnungsgröße und Lage können also Modernisierungskosten von 200.000 € oder mehr erforderlich sein. Zudem gilt als zweites Kriterium, dass der Zustand der Wohnung nach der Modernisierung im Wesentlichen demjenigen eines Neubaus entsprechen muss. Dies betrifft beispielsweise Bereiche wie die Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen und die energetischen Eigenschaften der Wohnung.⁵ In der Konsequenz bedeutet das, dass dieser Ausnahmetatbestand nur in relativ wenigen Fällen greifen wird, auch wenn sich die Anbieter von Wohnungen oftmals darauf berufen.

⁵ vgl. BGH, Urteil v. 11.11.2020, VIII ZR 369/18

Der Gesetzgeber erlaubt es ferner, den Schwellenwert der Mietpreisbremse dann zu überschreiten, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses **kleinere Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt hat, d.h. Modernisierungen, die den Tatbestand der umfassenden Modernisierung nicht erfüllen. In diesem Falle darf der Vermieter die laut Mietpreisbremse maximal zulässige Miete um den Betrag überschreiten, um den er auch im laufenden Mietverhältnis die Miete aufgrund der Modernisierung hätte erhöhen dürfen. Hierbei sind Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren, ausgenommen. Solche kleineren Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Analysen nicht berücksichtigt. Die große Mehrheit der analysierten Wohnungen wurde jedoch nicht modernisiert. Zudem gilt nur für einen Teil der modernisierten Wohnungen, dass die Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des nächsten Mietverhältnisses stattfand. Insofern ist es zwar möglich, dass die Mietforderungen bei manchen der mutmaßlichen Verstöße gegen die Mietpreisbremse durch solche kleineren Modernisierungen begründet sind. In diesem Falle würde der Anteil der mutmaßlichen Verstöße geringfügig tiefer ausfallen. Ein deutlich anderes Ergebnis aufgrund dieser Regelung ist jedoch ausgeschlossen.

Zudem ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar für **möblierte Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch** und für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Es ist jedoch unzutreffend, dass möblierter Wohnraum gänzlich von der Mietpreisbremse ausgenommen ist. Zulässig ist in solchen Fällen allerdings ein sogenannter Möblierungszuschlag, der zusätzlich zur Kaltmiete der Wohnung verlangt werden darf. Dieser Möblierungszuschlag sollte sich am Zeitwert der Möblierung orientieren. Ein solcher Möblierungszuschlag wurde wie oben dargelegt auf Basis relativ hoher Zeitwerte angesetzt.



Das Analyseunternehmen Mietenmonitor erfasst Online-Wohnungsinserate und ermittelt für diese die ortsübliche Vergleichsmiete. So lässt sich bewerten, ob bei Neuvermietungen die Grenzen der Mietpreisbremse, der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers beachtet werden.

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)
Harriet-Straub-Str. 27
79100 Freiburg im Breisgau

www.mietenmonitor.de