

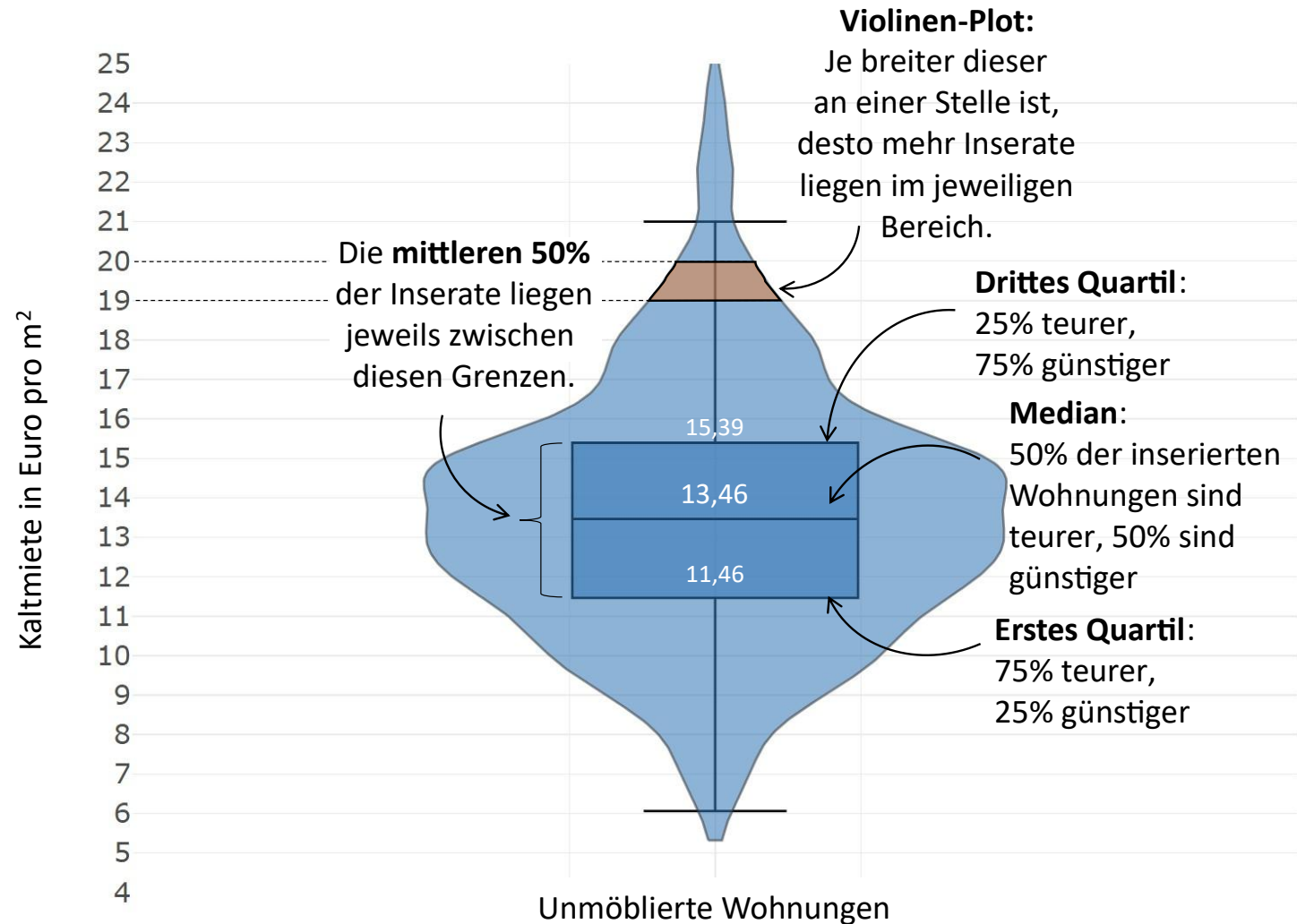
# Überhöhte Mieten am Ulmer Wohnungsmarkt

Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes

November 2025



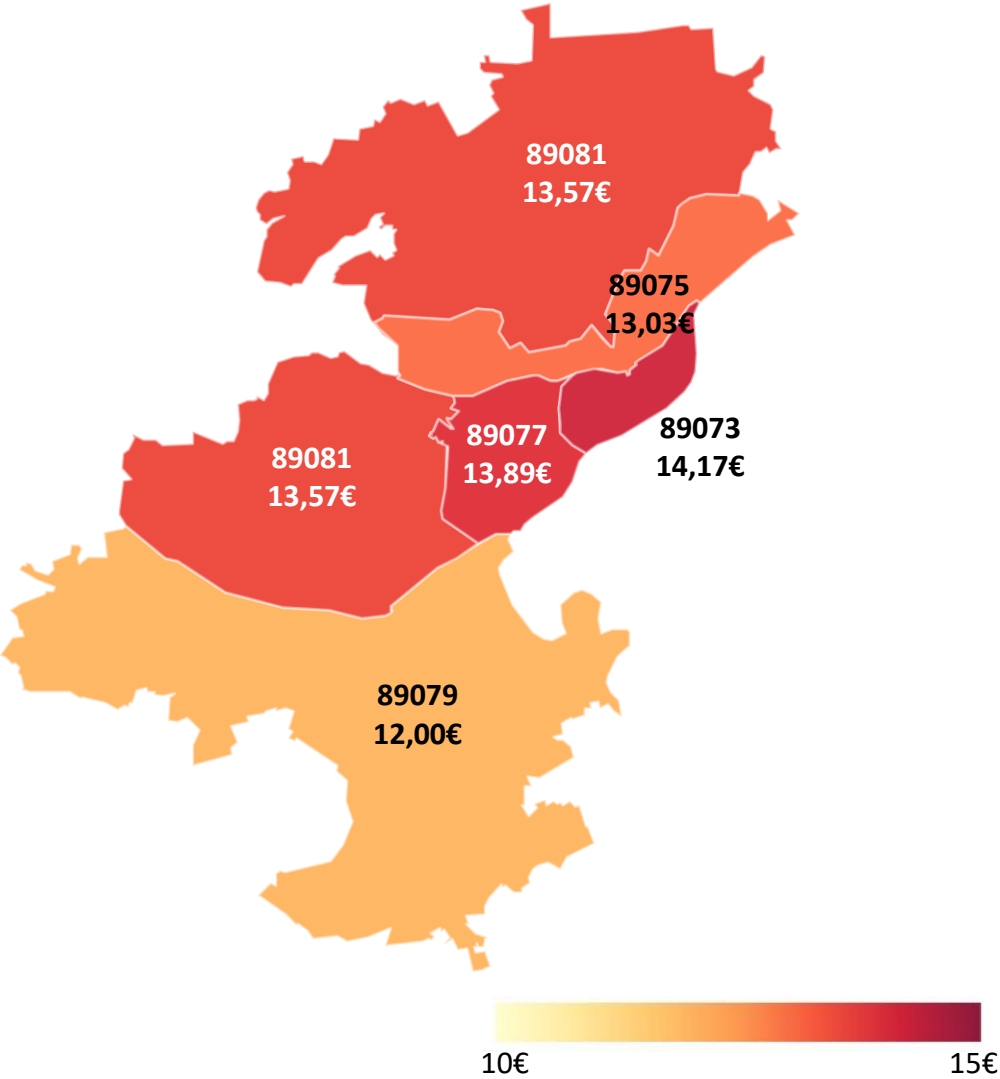
# Verteilung der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Wohnungen



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025. Quelle: Mietenmonitor

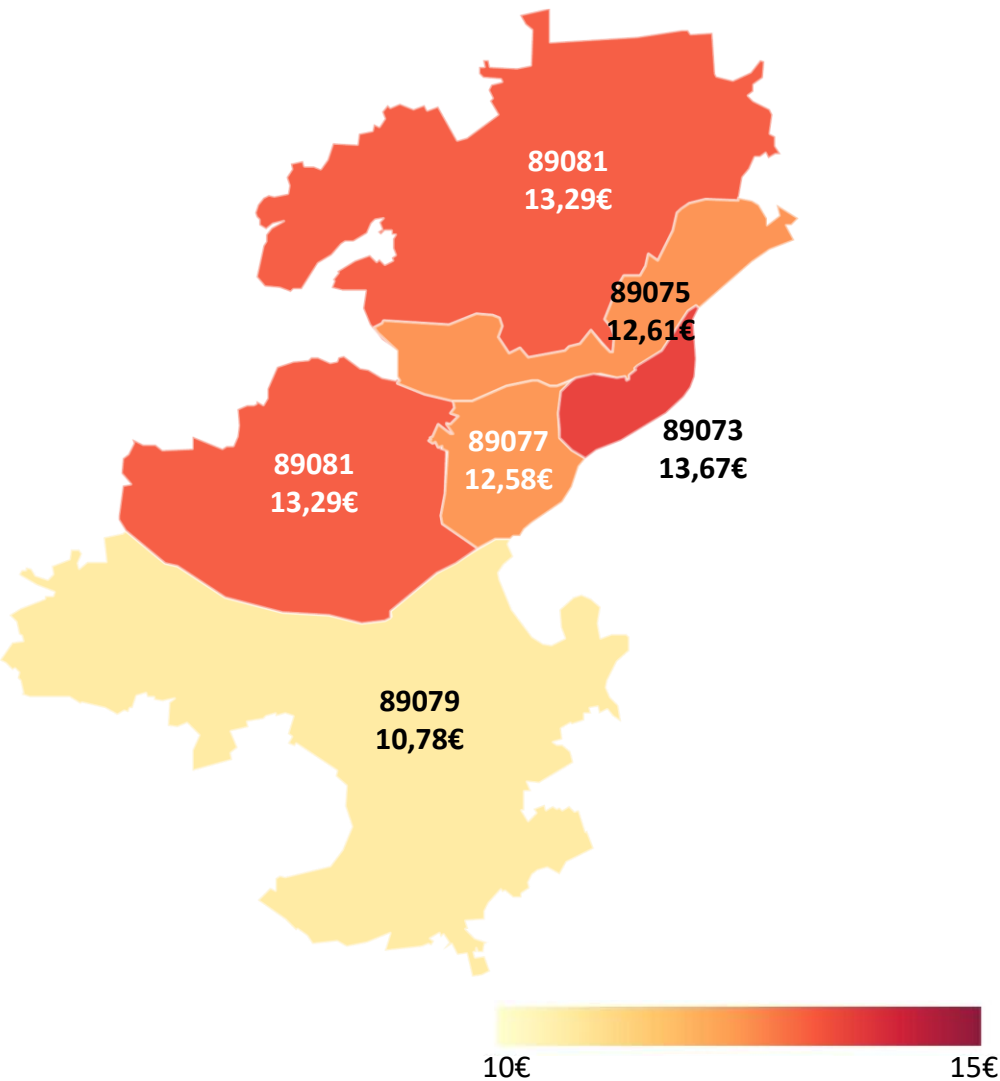


# Median der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Wohnungen nach PLZ-Bereichen



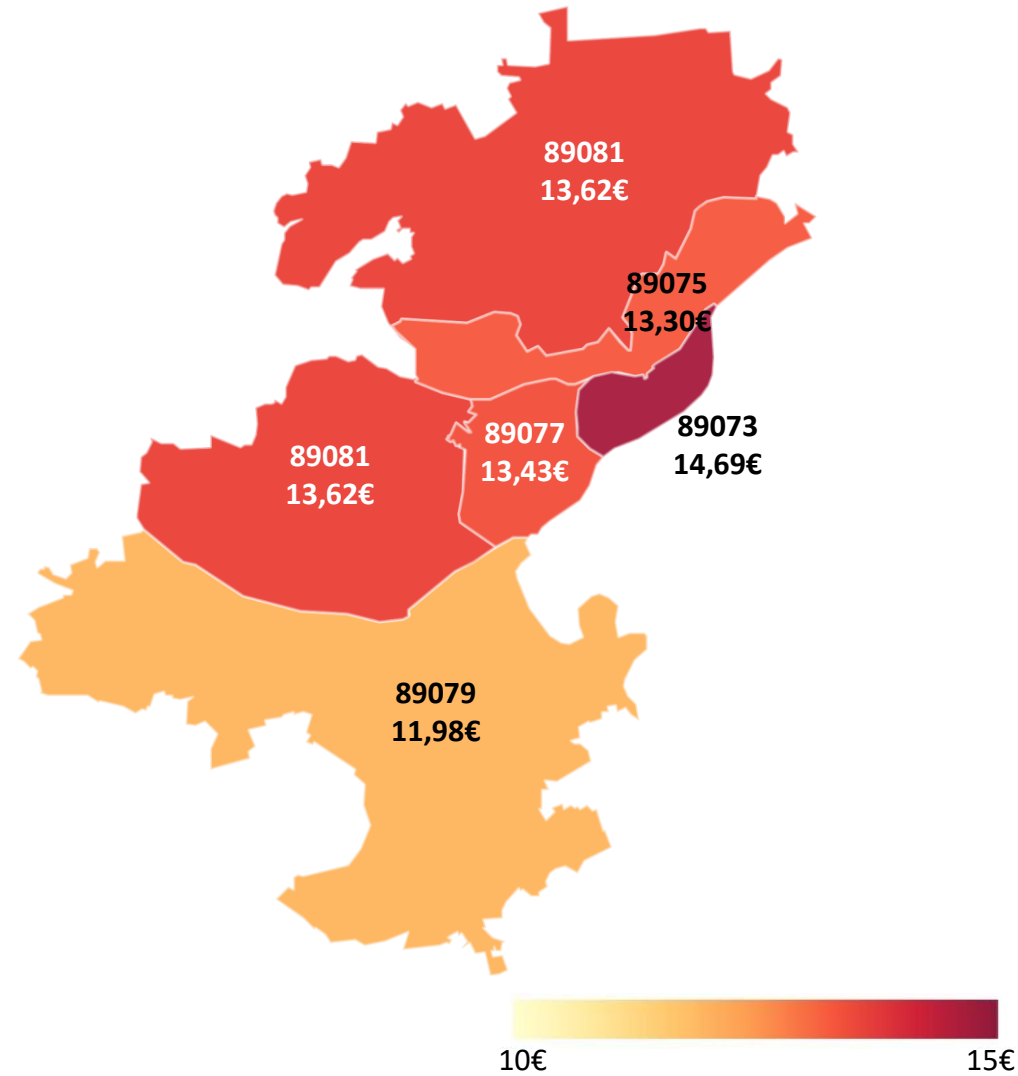
Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen PLZ-Bereichen. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen PLZ-Bereiche identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.  
Basierend auf 851 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

# Median der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach PLZ-Bereichen



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen PLZ-Bereichen. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen PLZ-Bereiche identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.  
Basierend auf 610 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

## Durchschnittliche Angebots-Kaltmieten pro m<sup>2</sup> für unmöblierte Wohnungen nach PLZ-Bereichen

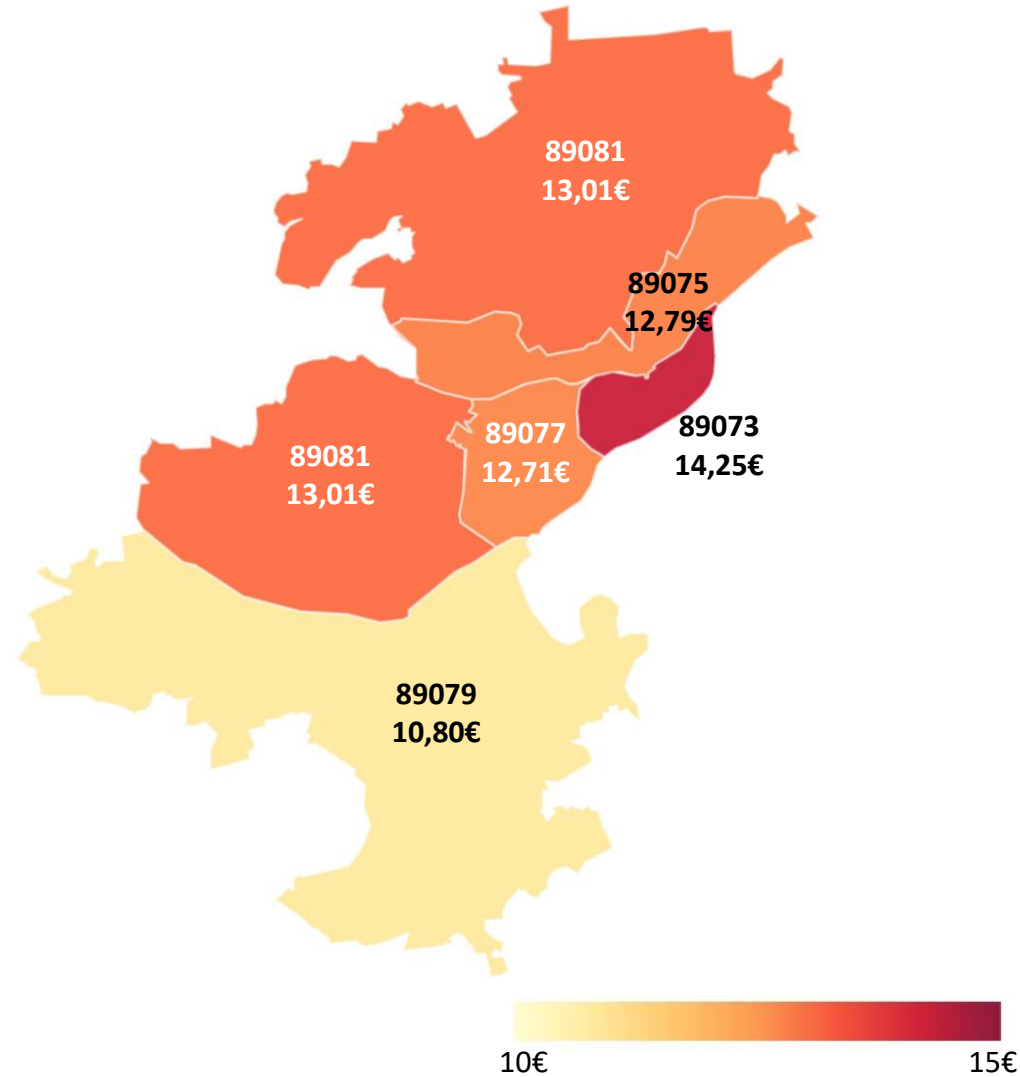


Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils das arithmetische Mittel der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen PLZ-Bereichen. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m<sup>2</sup> wurden für die einzelnen PLZ-Bereiche identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.

Basierend auf 851 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor

## Durchschnittliche Angebots-Kaltmieten pro m<sup>2</sup> für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach PLZ-Bereichen

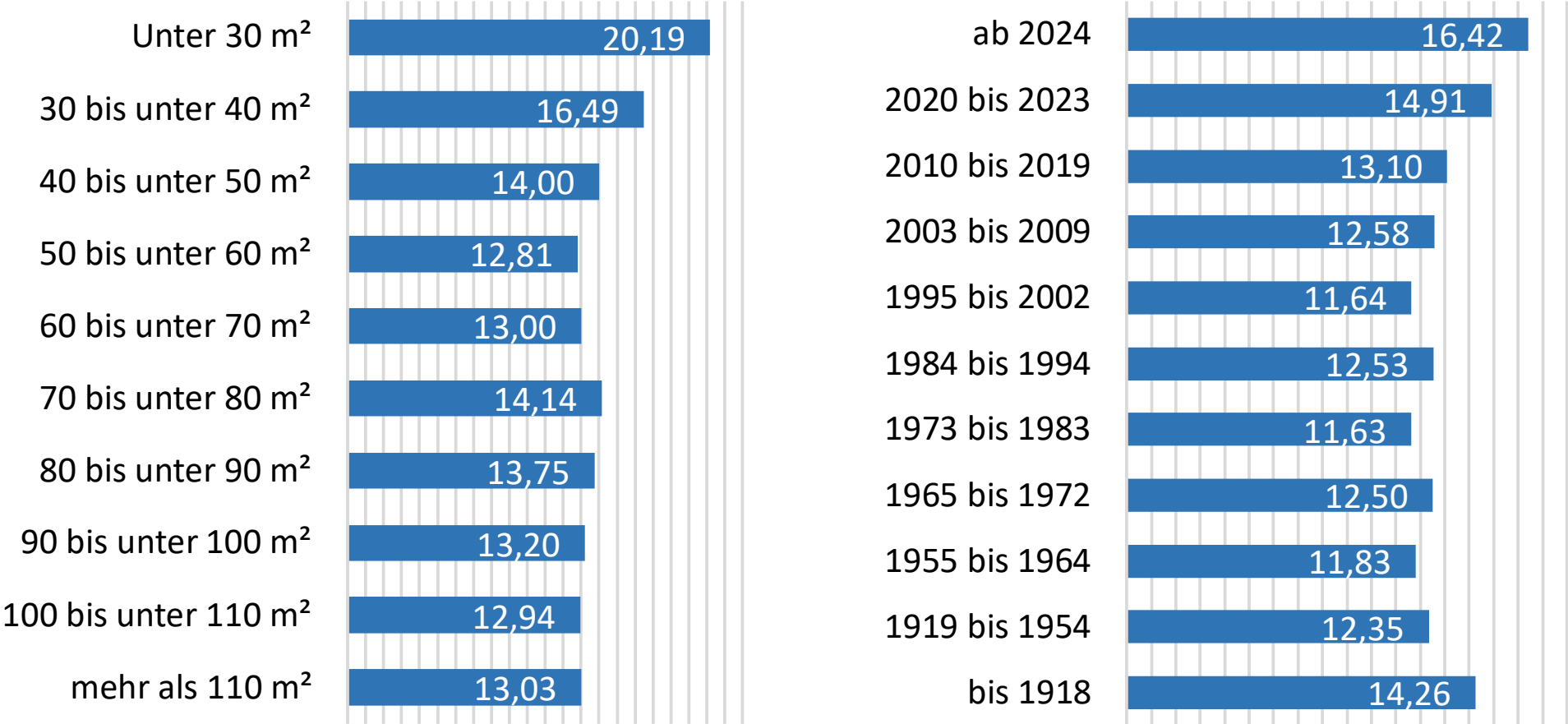


Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils das arithmetische Mittel der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen PLZ-Bereichen. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m<sup>2</sup> wurden für die einzelnen PLZ-Bereiche identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.

Basierend auf 610 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

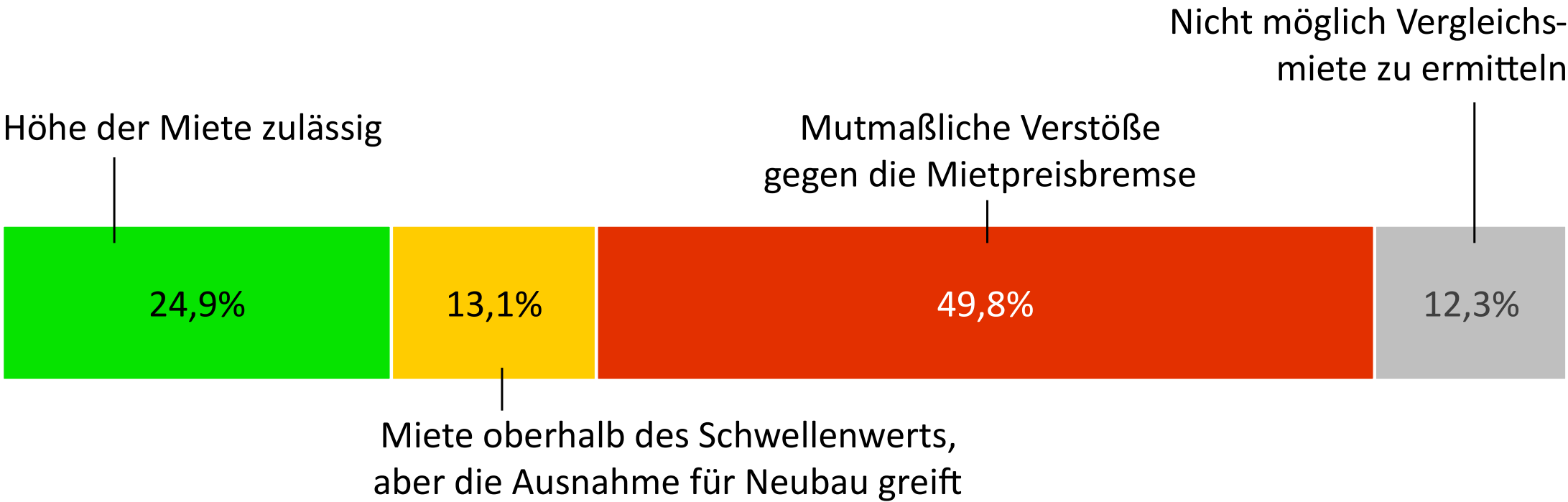
Quelle: Mietenmonitor

# Angebots-Kaltmieten pro m² nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts)



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der Kaltmiete pro m² in der jeweiligen Kategorie.  
Basierend auf 662 (Aufteilung nach Baujahr) bzw. 872 (Aufteilung nach Wohnungsgröße) Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Gelb: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.

Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor



# Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt

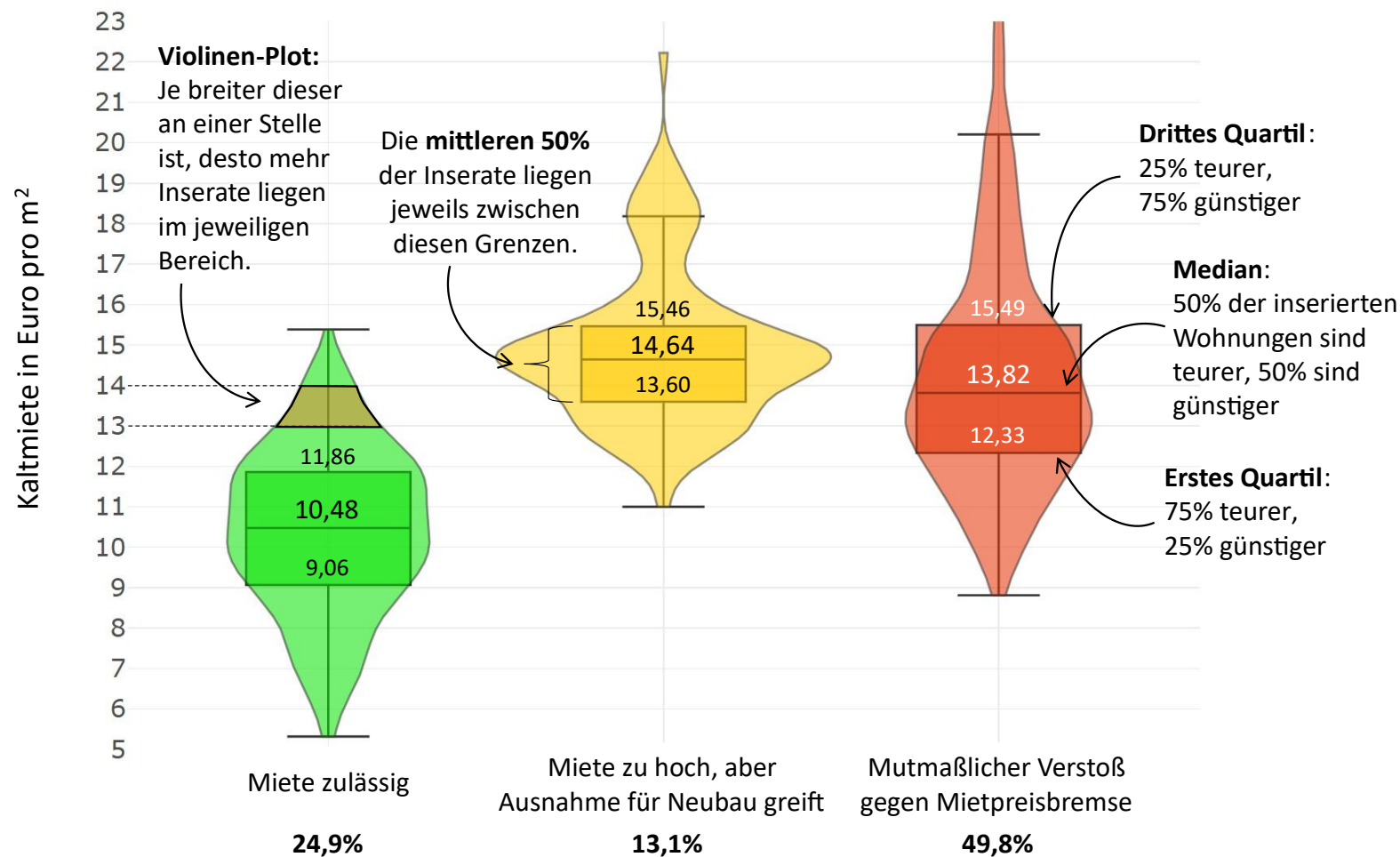


Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Gelb: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.

Basierend auf 622 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor

# Verteilung der Angebots-Kaltmieten unmöblerter Wohnungen abhängig davon, ob die Mietpreisbremse beachtet wurde

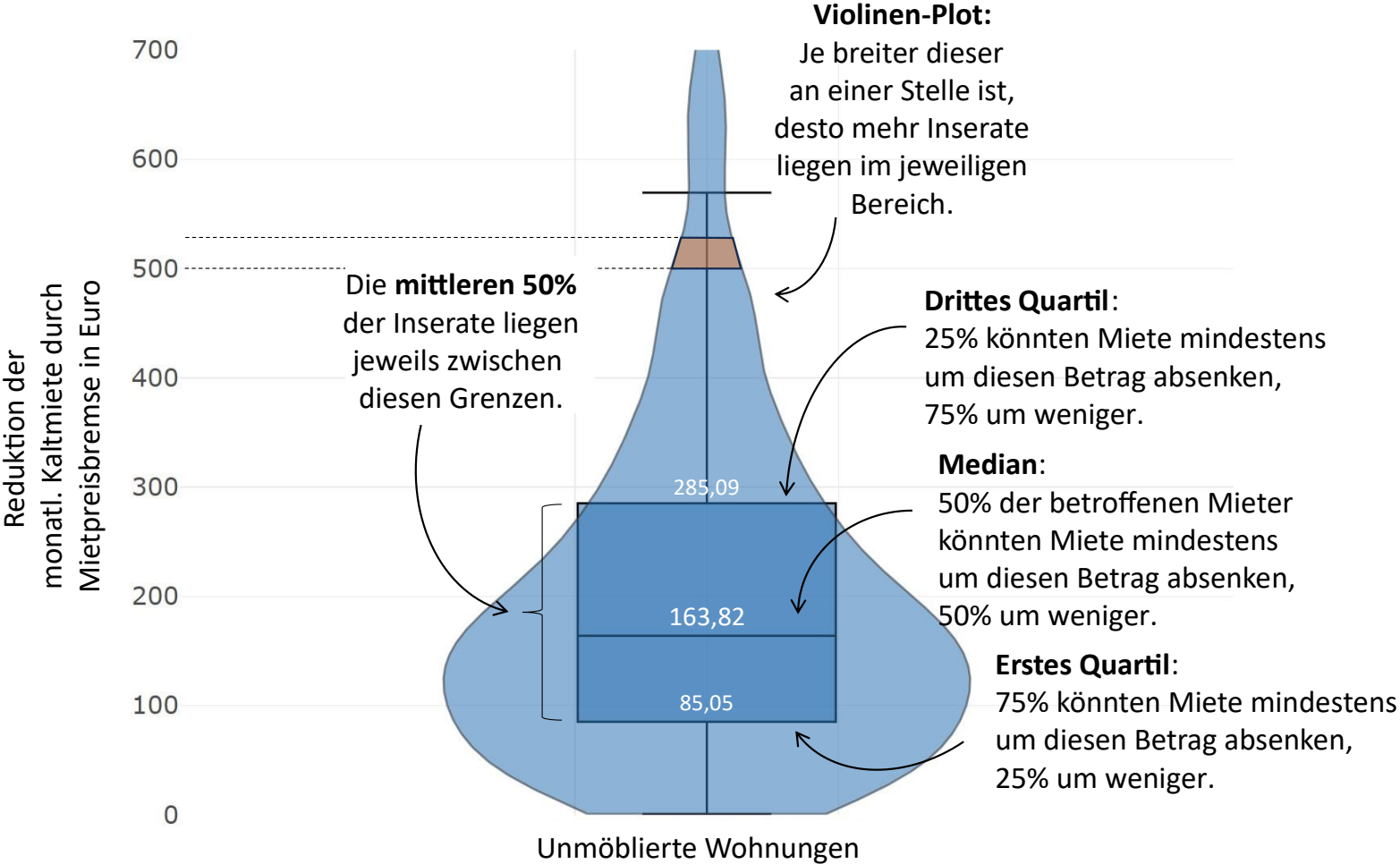


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m<sup>2</sup> auf und differenziert dabei danach, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde (grün), die Miete zwar zu hoch ist, aber die Ausnahme für Neubau greift (gelb) oder mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde (rot). Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m<sup>2</sup> abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m<sup>2</sup> sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 765 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

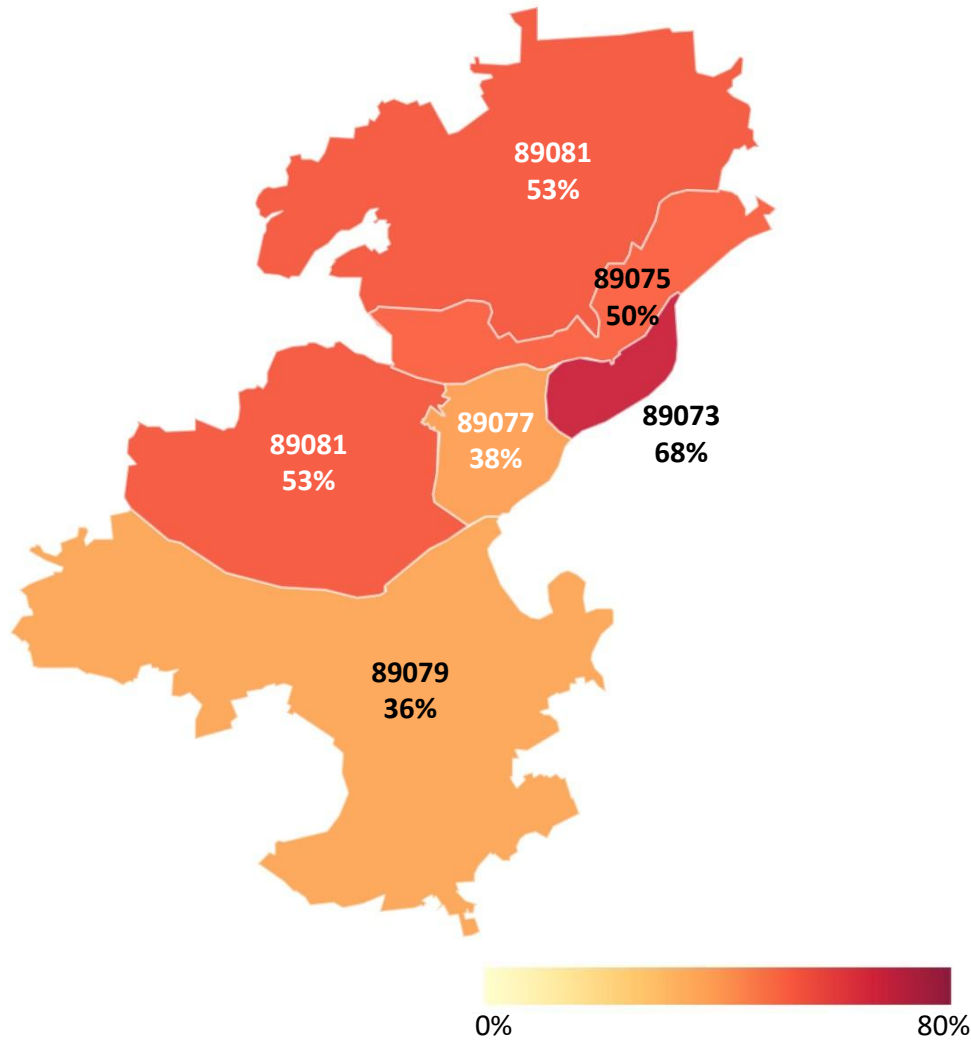
Quelle: Mietenmonitor

# Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse



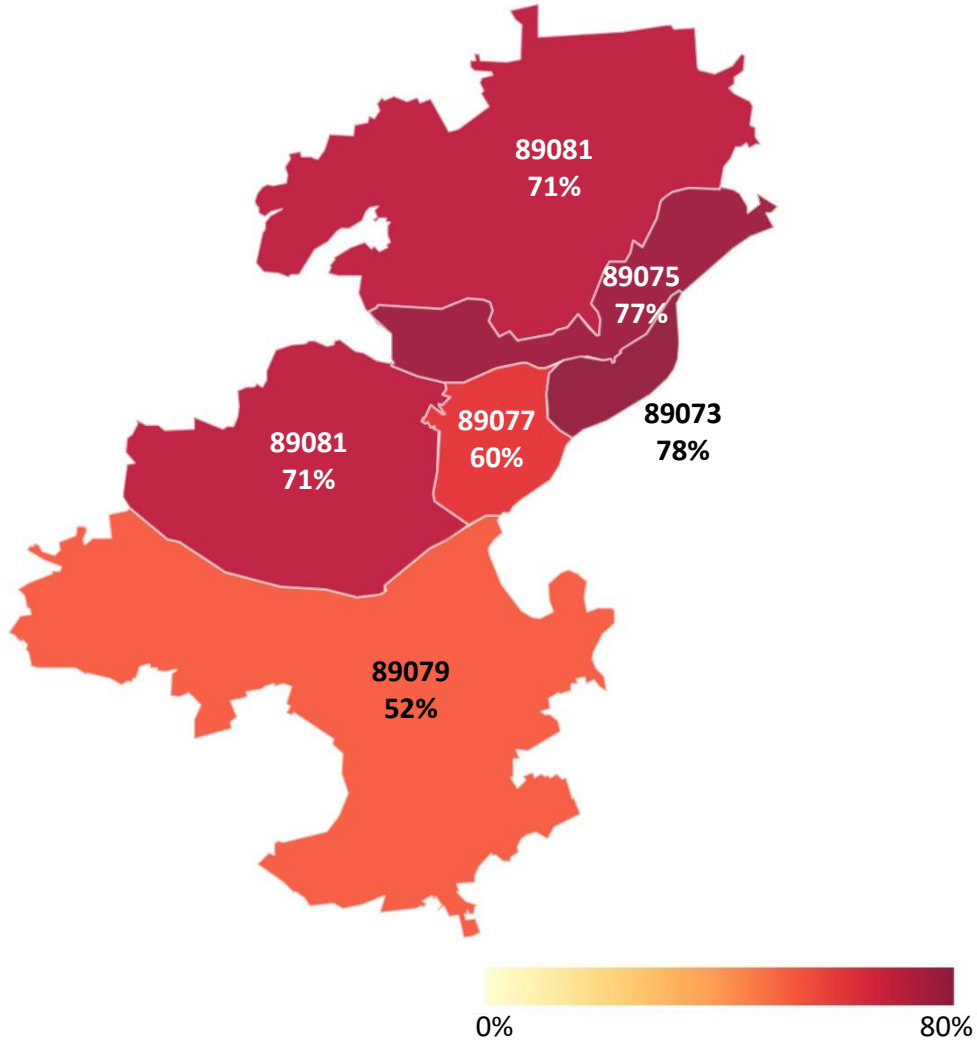
Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse. Dargestellt ist jeweils die Differenz zwischen der monatlichen Kaltmiete und dem Schwellenwert der Mietpreisbremse. Die Darstellung bezieht sich auf unmöblierte Wohnungsinserate, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m<sup>2</sup> sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 434 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen, in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025. Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach PLZ-Bereich



Anmerkungen: Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Inserate, zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse) und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift.  
Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

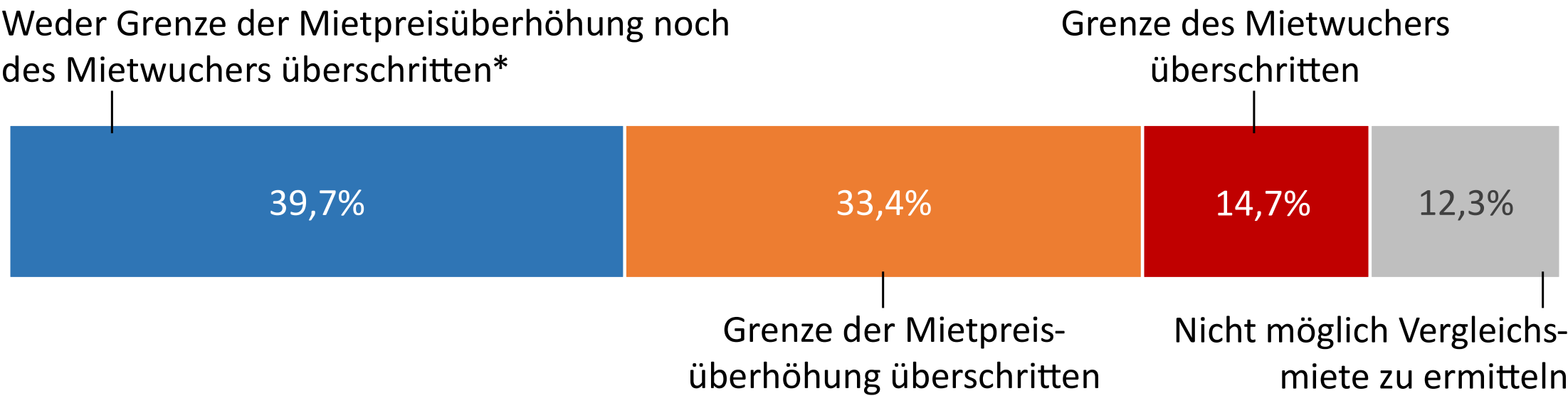
# Anteil unmöblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach PLZ-Bereich



Anmerkungen: Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Nicht-Neubau-Inserate (Baujahr vor 2014), deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse).  
Basierend auf 622 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

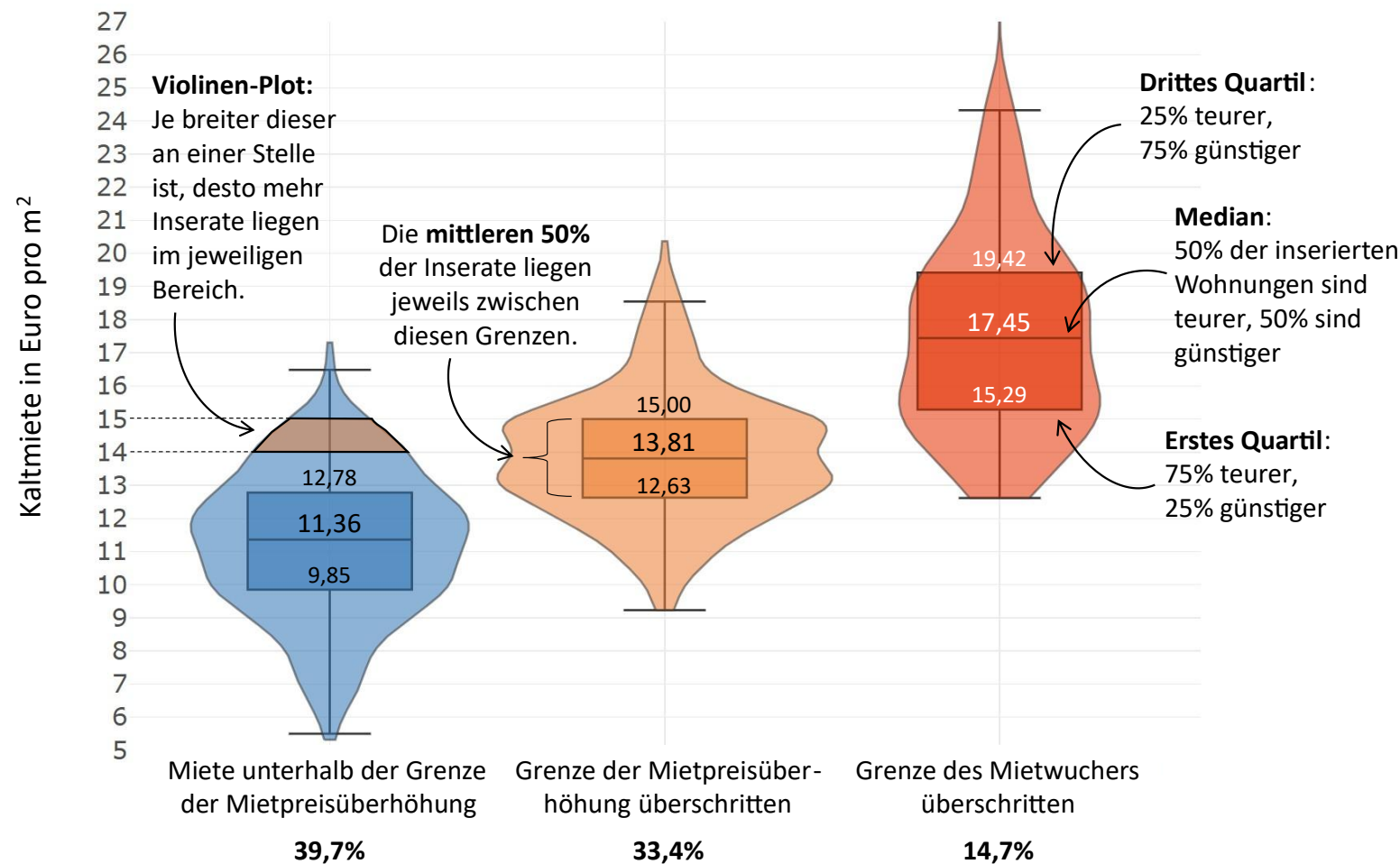


Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Anmerkungen: \* Dass die Kaltmiete einer Wohnung unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, bedeutet nicht zwangsweise, dass die Miete zulässig ist. Ein Teil der hier blau eingefärbten Wohnungen wird oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse inseriert. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.  
Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

# Verteilung der Angebots-Kaltmieten unmöblerter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde

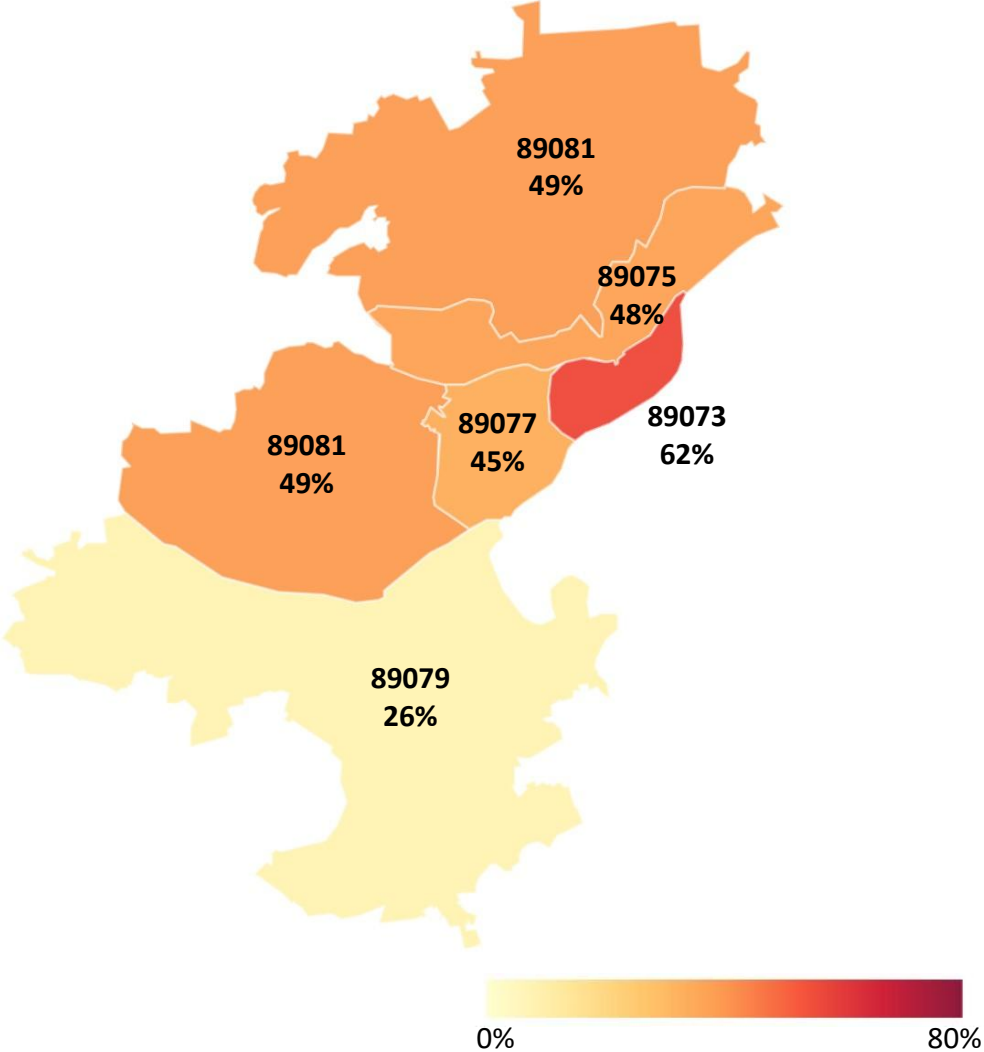


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m<sup>2</sup> auf und differenziert dabei danach, ob die Kaltmiete unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung lag (blau), oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung (orange) oder der des Mietwuchers (rot). Neubau-Wohnungen sind enthalten. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m<sup>2</sup> abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m<sup>2</sup> sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 765 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

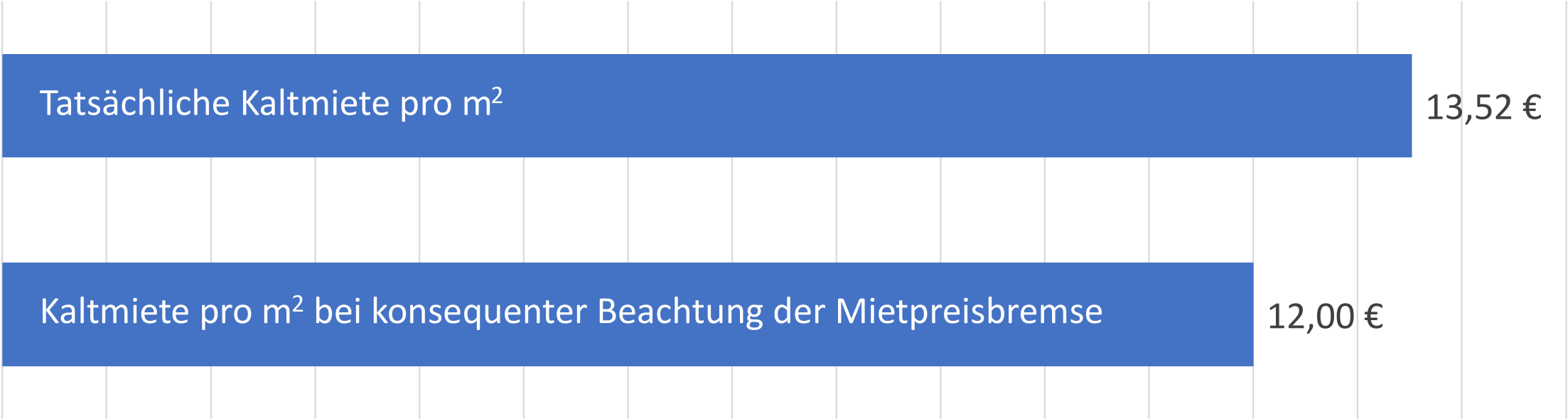
Quelle: Mietenmonitor

# Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten wurde, nach PLZ-Bereich



Anmerkungen: Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung). Dies schließt Inserate oberhalb der Grenze des Mietwuchers mit ein.  
Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

Durchschnittliche Angebots-Kaltmiete pro m² für unmöblierte Wohnungen sowie durchschnittliche Angebots-Kaltmiete pro m² bei konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse



Anmerkungen: Tatsächliche durchschnittliche Angebots-Kaltnietenmieten sowie durchschnittliche Angebots-Kaltnieten, sofern die Mietpreisbremse flächendeckend beachtet worden wäre, d.h. die Miete aller mutmaßlichen Verstöße gegen die Mietpreisbremse wird auf den laut Mietpreisbremse maximal zulässigen Wert abgesenkt. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m2 wurden für die einzelnen PLZ-Bereiche identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.  
Basierend auf 851 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.  
Quelle: Mietenmonitor

**Auftraggeber**

Deutscher Mieterbund

**Auftragnehmer**

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)

[www.mietenmonitor.de](http://www.mietenmonitor.de)

[info@mietenmonitor.de](mailto:info@mietenmonitor.de)

**Projektbearbeitung**

Martin Peters – Projektleitung

**Titelbild**

[teetasse / pixabay](#)

Freiburg im Breisgau, November 2025