

# Forschungsbericht

## Ökonomische Einordnung flexibler Wohnformen

Christian Gréus, David Gstrein, Aaron Günther, Dr. Florian Neumeier

Studie im Auftrag der Wunderflats GmbH.

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie die Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Kontakt:

Dr. Florian Neumeier

neumeier@iffo.de

+49(0)89/9224-1425

# Ökonomische Einordnung flexibler Wohnformen

April 2026

Studie im Auftrag der Wunderflats GmbH

## **Autoren**

Christian Gréus

David Gstrein

Aaron Günther

Dr. Florian Neumeier

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis . . . . .	II
Tabellenverzeichnis . . . . .	III
<b>1 Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt . . . . .</b>	<b>4</b>
2.1 Bestandsaufnahme existierender Datenquellen . . . . .	4
2.2 Trends auf dem Wohnungsmarkt insgesamt . . . . .	10
2.3 Trends auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt . . . . .	15
2.4 Trends im Sondermietsegment <i>Wohnen auf Zeit</i> . . . . .	17
2.5 Politikimplikationen . . . . .	22
<b>3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment <i>Wohnen auf Zeit</i> . . . . .</b>	<b>23</b>
3.1 Mietregulierung in Deutschland . . . . .	23
3.2 Methodisches Vorgehen . . . . .	25
3.3 Ergebnisse . . . . .	27
3.4 Politikimplikationen . . . . .	30
<b>4 Detaillierte Analyse des Sondermietsegments <i>Wohnen auf Zeit</i> am Beispiel Wunderflats.de . . . . .</b>	<b>33</b>
4.1 Charakterisierung des Angebots auf Wunderflats . . . . .	33
4.2 Charakterisierung der Nachfrage auf Wunderflats . . . . .	37
4.3 Politikimplikationen . . . . .	40
<b>5 Fazit . . . . .</b>	<b>43</b>
Literaturverzeichnis . . . . .	45

## Abbildungsverzeichnis

1	Entwicklung der erfassten Mietangebote in den verschiedenen Datenquellen . . .	8
2	Erfasste ImmoScout-Angebote: Vergleich beider Datenbanken . . . . .	9
3	Verteilung der erfassten Wohnungsangebote in der ImmoScout-Datenbank nach Laufzeit . . . . .	9
4	Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland . . . . .	11
5	Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr . . . . .	12
6	Wohndauer in verschiedenen Städtegrößen . . . . .	13
7	Wanderungsbewegungen . . . . .	14
8	Vergleich der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung in den Datenbanken von ImmoScout und von FuB . . . . .	16
9	Vergleich der Anzahl an Angeboten aller Mietwohnungen und befristeter Ver- mietungen . . . . .	19
10	Entwicklung des Mietangebots in den Top-4 Städten . . . . .	20
11	Entwicklung der Preise für <i>Wohnen auf Zeit</i> in Deutschland . . . . .	21
12	Anzahl der kreisfreien Städte mit Mietpreisbremse . . . . .	25
13	Entwicklung des Mietangebots in kreisfreien Städten mit und ohne Mietpreis- bremse . . . . .	26
14	Ereignisstudie rund um die erstmalige Einführung einer Mietpreisbremse . . . .	31
15	Entwicklung des Mietangebots auf Wunderflats . . . . .	34
16	Vermietende auf Wunderflats . . . . .	36
17	Gründe für zeitweise Vermietung von Wohnraum . . . . .	37
18	Alternativen zur zeitweisen Vermietung . . . . .	38
19	Gründe für Mietgesuche auf Wunderflats . . . . .	39
20	Mietnachfrage auf Wunderflats . . . . .	40
21	Dringlichkeit der Mietgesuche auf Wunderflats . . . . .	41
A1	Wohndauer Verteilung . . . . .	46
A2	Wanderungsbewegungen Top-4 Städte . . . . .	47
A3	Entwicklung des Mietangebots auf ImmoScout24 in den vier größten deutschen Städten . . . . .	47
A4	Ereignisstudie rund um die erstmalige Einführung einer Mietpreisbremse - Ohne Berlin . . . . .	48

## Tabellenverzeichnis

1	Mietende Haushalte, Wohndauer und Umzüge . . . . .	6
2	Ergebnisse DiD-Schätzungen auf Basis der Value-Marktdaten (Jahresdaten) .	29
A1	Ergebnisse der DiD-Schätzungen auf Basis der value-Marktdaten ohne Berlin (Jahresdaten) . . . . .	48

# 1 Einleitung

In vielen deutschen Großstädten ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Die Mietpreise sind insbesondere in den Ballungsräumen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten stark gestiegen. Laut einer aktuellen Studie des ifo Instituts (Falck et al., 2025) haben sich die Angebotsmieten in den sieben größten deutschen Städten zwischen 2014 und 2024 im Schnitt um etwa 75% erhöht. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von rund 5,8%. In Berlin haben sich die Angebotsmieten im selben Zeitraum mehr als verdoppelt – hier betrug der Anstieg 108% bzw. durchschnittlich 7,6% pro Jahr. Der Gesetzgeber hat auf diese Entwicklung vor allem mit dem Erlass von Regulierungen reagiert. Ein wichtiges Beispiel ist die Mietpreisbremse, die 2015 in Kraft trat. Diese verbietet es Vermietenden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, bei Neu- und Wiedervermietungen eine Miete zu verlangen, die um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Geltungsbereich der Mietpreisbremse ist allerdings begrenzt bzw. sieht Ausnahmen vor. Wird eine Wohnung zum vorübergehenden Verbrauch vermietet (geregelt in §549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), gilt die Mietpreisbremse nicht. Wird eine Mietwohnung möbliert vermietet, darf der Vermietende einen Möblierungszuschlag verlangen, der nicht unter die 10%-Grenze fällt. In einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Krapp et al., 2026) wird dokumentiert, dass das Mietsegment *Wohnen auf Zeit* seit 2012 an Bedeutung gewonnen hat. Die Studie berichtet, dass der Anteil an Wohnungen, die befristet und/oder möbliert vermietet werden, insbesondere in jenen Städten und Gemeinden zugenommen hat, in denen die Mietpreisbremse gilt. Die Autoren werten dies als Indiz dafür, dass diese Vermietungsformen dazu dienen, existierende Mietregulierungen zu umgehen.

Der Gesetzgeber hat diese Interpretation kürzlich aufgegriffen. Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf für ein neues Gesetz veröffentlicht, das bestehende mietrechtliche Regulierungen verschärfen soll. Der Entwurf verfolgt das Ziel, „[...] der Mietpreisbremse mehr Geltung zu verschaffen, den Markt für langfristig anzumietende Wohnungen zu erweitern und so Mietende finanziell zu entlasten“. Kernstück ist eine enge, zeitliche und inhaltliche Neujustierung des Ausnahmetatbestands für Wohnungen, die zum vorübergehenden Verbrauch vermietet werden: §549 Abs. 2 Nr. 1 BGB soll künftig nur noch Wohnraum erfassen, „[...] der vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird“. Der Entwurf stellt zugleich klar, dass die Obergrenze von sechs Monaten auch bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses gilt. Dadurch soll eine Umgehung der neuen Regelung durch sogenannte „Kettenmietverträge“ verhindert werden. Adressat der Sechs-Monats-Grenze ist das konkrete Mietverhältnis; eine Jahresquote für Vermietende ist nicht vorgesehen. Zweites Kernstück des Entwurfs ist die Kodifizierung eines Möblierungszuschlags: „Bei Wohnraum,

## 1 Einleitung

der mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, ist die ortsübliche Vergleichsmiete [...] um einen angemessenen Möblierungszuschlag“ zu erhöhen; „[...] in der Regel ist der Möblierungszuschlag angemessen, wenn er bei voll ausgestattetem Wohnraum 5 Prozent [...] nicht übersteigt“, wobei Anschaffungswert und Abnutzungsgrad maßgeblich sind. Soweit örtliche Mietspiegel Möblierung bereits berücksichtigen, entfällt der Zuschlag. Flankierend wird eine Auskunftspflicht eingeführt: Vermietende müssen vor Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert Auskunft über die Höhe des Zuschlags erteilen. Geschieht dies nicht rechtzeitig, gilt die Wohnung als unmöbliert vermietet im Hinblick auf die zulässige Miethöhe.

Die ökonomische Einordnung dieser Reformvorschläge erfordert eine kritische Prüfung der zugrundeliegenden Annahme, wonach das Segment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* primär als Reaktion von Vermietenden auf die Mietpreisbremse entstanden sei. Gegen aktuelle Studien lassen sich methodische und inhaltliche Einwände erheben: Erstens ist die empirische Basis vieler Analysen mit Problemen behaftet. Studien stützen sich überwiegend auf Online-Inserate, die kurzzeitige Angebote überrepräsentieren und kein vollkommen repräsentatives Bild des gesamten Wohnungsbestands liefern. Ohne verlässliche Bestandsdaten lässt sich die relative Bedeutung des Sondersegments nicht belastbar bestimmen. Zweitens werden nachfrageseitige Faktoren oft vernachlässigt: Ökonomische Zentren mit steigenden Mieten verzeichnen zugleich erhöhte Nachfrage nach temporären, möblierten Unterkünften, etwa durch Projektarbeit, internationale Rekrutierung oder Studierende. Drittens ist die beobachtete Korrelation zwischen Aktivierung der Mietpreisbremse und Zunahme befristeter Angebote nicht notwendigerweise kausal; beide Phänomene können vielmehr eine gemeinsame Ursache – steigende Mietniveaus – haben.

Vor diesem Hintergrund ist Vorsicht bei regulatorischen Verschärfungen geboten. Eine strengere Einschränkung des Segments könnte die Verfügbarkeit befristeter Wohnungen für spezifische Nutzergruppen einschränken, ohne die Zahl dauerhaft vermieteter Einheiten zu erhöhen. Zudem können Möblierungsangebote transaktionsfördernd und wohlfahrtssteigernd sein, indem sie ansonsten ungenutzte Kapazitäten temporär nutzbar machen. Bevor gesetzliche Eingriffe erfolgen, erscheint daher eine differenzierte Analyse von Angebot und Nachfrage im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* notwendig, um unbeabsichtigte Wohlfahrtsverluste zu vermeiden.

Ziel der Studie ist es, das Sondermietsegment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* näher zu beleuchten. Wir kombinieren dazu Informationen aus Online-Inseraten von verschiedenen Anbietern mit weiteren Datenquellen. Darüber hinaus werten wir Informationen über die Vermietenden und Mietenden auf der Plattform *Wunderflats.de* aus, einer Online-Plattform, die auf die Vermittlung von möblierten Wohnungen auf Zeit spezialisiert ist. Die Plattform

richtet sich an Mietende, die eine voll ausgestattete Wohnung für einen begrenzten Zeitraum (meist ab einem Monat) suchen, sowie Vermietende, die eine Unterkunft zeitlich begrenzt vermieten möchten. Dabei wird der gesamte Vermietungsprozess digital abgewickelt. Mietende profitieren dabei primär von einer Auswahl verifizierter Inserate sowie von der rechtssicheren Abwicklung inklusive digitaler Mietverträge und der für Behörden wichtigen Wohnungsgeberbestätigung. Das Angebot umfasst meist Pauschalmietten, in denen Möbel, Internet und Nebenkosten bereits enthalten sind. Für Vermietende übernimmt die Plattform das Marketing und die Mieterakquise. Zu den zentralen Dienstleistungen gehören hierbei die Identitäts- und Bonitätsprüfung der Interessenten sowie ein automatisiertes Zahlungsmanagement für die erste Miete. Die Informationen aus beiden Quellen erlauben es uns, mehr über die Bedarfe und Motive der Akteure im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* zu erfahren. Sie helfen uns außerdem zu verstehen, wie sich Mietregulierungen auf das Sondermietsegment auswirken.

Die vorliegende Studie ist wie folgt gegliedert: Das nächste Kapitel beinhaltet eine deskriptive Analyse des deutschen (Miet-)Wohnungsmarkts sowie des Sondermietsegments *Möbliertes Wohnen auf Zeit*. In Kapitel 3 wird der Zusammenhang zwischen dem Angebot im regulären Mietwohnungsmarkt sowie im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* auf der einen Seite und der Aktivierung der Mietpreisbremse auf der anderen Seite ökonometrisch untersucht. Kapitel 4 analysiert das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* im Detail. Dazu nutzen wir umfangreiche Informationen über Vermietende und Mietende auf der Online-Plattform Wunderflats sowie die Ergebnisse einer Umfrage unter Vermietenden. Kapitel 5 fasst die wichtigsten Ergebnisse der Studie zusammen.

## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

In diesem Abschnitt analysieren wir deskriptiv, wie sich der (Miet-)Wohnungsmarkt in Deutschland in den letzten beiden Jahrzehnten entwickelt hat. Neben dem Wohnungsbestand insgesamt nehmen wir dabei vor allem den deutschen Mietwohnungsmarkt in den Blick. Der deutsche Mietwohnungsmarkt lässt sich grob in zwei Segmente unterteilen: Neben dem regulären Mietmarkt mit unbefristeten Mietverträgen gibt es das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*.<sup>1</sup> Letzteres umfasst befristete Mietverhältnisse, die für einen vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind, und in der Regel eine Möblierung enthalten. Wir betrachten im Folgenden die Entwicklungen auf den beiden Teilmärkten getrennt voneinander. Zunächst aber diskutieren wir die verfügbaren Daten, die für eine Beschreibung des deutschen Mietwohnungsmarkts zur Verfügung stehen.

### 2.1 Bestandsaufnahme existierender Datenquellen

Es gibt verschiedene Datenquellen, die genutzt werden können, um die Entwicklungen auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt zu analysieren. Eine der wichtigsten Informationsquellen sind dabei Immobilienanzeigen, die heute hauptsächlich online auf Plattformen wie *ImmoScout24*, *Immowelt* oder *Kleinanzeigen* erscheinen. Es gibt verschiedene Anbieter, die Informationen aus Online-Immobilienanzeigen sammeln, aufbereiten und für Forschungszwecke bereitstellen, wobei jede Datenquelle Vor- und Nachteile hat. In dieser Studie nutzen wir Anzeigedaten von drei Anbietern: ImmoScout24, der FuB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH und der Value-Marktdatenbank.<sup>2</sup> ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohnungsangebote in Deutschland und stellt Forschenden Informationen aus sämtlichen Immobilienanzeigen, die online abrufbar sind oder waren, über das Forschungsdatenzentrum Ruhr zur Verfügung (Thiel, 2024). Die Daten von FuB IGES und der Value-Marktdatenbank enthalten zusätzlich Informationen aus Immobilienanzeigen, die auf anderen Plattformen (z.B. *Kleinanzeigen*, *Immowelt*, *Online-Zeitungen*) veröffentlicht wurden. Die Informationen werden dabei per Web-Scraping der entsprechenden Portale gesammelt. Dabei kommt es häufig vor, dass Immobilien zeitgleich auf mehreren Portalen gelistet sind. Beide Anbieter geben jedoch an, dass die Daten, die sie zur Verfügung stellen, um solche Duplikate bereinigt sind. Da es sich bei allen drei Datensätzen um Inseratsdaten handelt, lassen sich aus ihnen ohne weitere Informationen keine Rückschlüsse auf den Bestand an (Miet-)Wohnungen ziehen.

<sup>1</sup> Das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* umfasst ausschließlich Objekte, die zu Wohnzwecken zeitlich befristet vermietet werden. Ferienwohnungen sind hiervon ausgenommen und tauchen in dieser Kategorie nicht auf.

<sup>2</sup> Die Daten der Value-Marktdatenbank wurden uns von der empirica GmbH zur Verfügung gestellt.

Die hier verwendeten Daten bilden die Grundlage zahlreicher wohnungsmarktbezogener Analysen. Dazu zählen aktuelle Studien des BBSR (Krapp et al., 2026), des IW Köln (Oberst und Voigtländer, 2026) und des ifo Instituts (Falck et al., 2025). Zugleich weisen sie jedoch strukturelle Einschränkungen auf, die bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden müssen und die in den meisten Studien auch explizit benannt werden. Eine wichtige Beschränkung ist der Umstand, dass sich aus Inseratsdaten lediglich die Preise für Neu- bzw. Wiedervermietungen ableiten lassen und sie keinen Aufschluss über die Höhe von Bestandsmieten geben. Sie lassen daher nur sehr begrenzt Rückschlüsse auf die Höhe und Entwicklung der Wohnkosten zu. Eine weitere Begrenzung besteht in der eingeschränkten Repräsentativität von Online-Inseratsdaten. Da Angebotsdatenbanken nur Wohnungen erfassen, die tatsächlich inseriert werden, bilden sie nicht den Gesamtmarkt, sondern lediglich den sichtbaren, online angebotenen Teil des Vermietungsgeschehens ab. Eine Umfrage unter privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen beispielsweise zeigt, dass nur etwa 59% der befragten Wohnungsunternehmen Wohnungen online inserieren (Krapp et al., 2026). Bei Privatpersonen sind es sogar nur 37%, die Mietobjekte online angeboten haben. Dies deutet darauf hin, dass ein signifikanter Teil des Marktes in existierenden Studien, die sich auf Online-Inseratsdaten stützen, unberücksichtigt bleibt.

Wie groß der Mietwohnungsmarkt in Deutschland insgesamt ist, lässt sich durch Kombination verschiedener Informationen schätzen. Tabelle 1 zeigt die Anzahl an Haushalten, die zur Miete oder in einer eigenen Wohnung/einem eigenen Haus wohnen, sowie die durchschnittliche Wohndauer für beide Gruppen, jeweils getrennt für Deutschland insgesamt und für Einwohner der 14 größten deutschen Städten.<sup>3</sup> Die Zahlen wurden auf Basis von Angaben aus dem Mikrozensus für 2022 berechnet.<sup>4</sup> Teilt man diese beiden Zahlen durcheinander, so erhält man eine Schätzung für die durchschnittliche Anzahl an Umzügen bzw. für die Größe des Wohnungsangebots in einem Jahr. Dem Mikrozensus zufolge gab es 2022 in Deutschland etwa 22,3 Millionen Haushalte, die zur Miete wohnten. Im Durchschnitt wird eine Mietwohnung für 10,6 Jahre bewohnt, das heißt alle 10,6 Jahre bezieht ein Haushalt, der zur Miete wohnt, eine neue Wohnung. Daraus folgt, dass im Jahr 2022 deutschlandweit schätzungsweise etwa 2,1 Millionen Mietwohnungen frei wurden. Laut den Daten in Abbildung 1 waren 2022 rund 1,1 Millionen Mietwohnungen auf ImmoScout24 gelistet. Bei FuB IGES und in der Value-Marktdatenbank sind 1,6 bzw. 1,3 Millionen Mietangebote erfasst. Die geschätzte Abdeckung des gesamten Mietwohnungsmarkts liegt demnach je nach Datenquelle zwischen 52% und 75%. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Zahlen sowohl Mietwohnungen umfassen, die dauerhaft vermietet sind/werden, als auch solche, die zeitlich begrenzt zu Wohnzwecken für eine Vermietung zur Verfügung

<sup>3</sup> In allen Analysen, die sich auf die Top-14 Städte beziehen, handelt es sich um die Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart, Dortmund, Bremen, Essen, Leipzig, Dresden, Nürnberg und Hannover.

<sup>4</sup> Das Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus wird lediglich im Fünfjahresrhythmus erhoben. Die aktuellsten verfügbaren Daten stammen damit aus dem Jahr 2022.

## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

stehen.

**Tabelle 1: Mietende Haushalte, Wohndauer und Umzüge**

	Miete	Eigentum	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten			43.755.700
Anzahl Haushalte (Gesamt)	22.252.959	19.099.937	41.352.896
Anzahl Haushalte (Top-14)	5.850.492	1.719.921	7.570.413
<b>Wohndauer (in Jahren)</b>			
Gesamtdeutschland	10,61	24,99	17,23
Top-14 Städte	11,75	21,29	13,91
<b>Umzüge pro Jahr (Schätzung)</b>			
Gesamtdeutschland	2.097.357	764.303	2.861.660
Top-14 Städte	497.914	80.785	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mikrozensus 2022.

Eine zusätzliche, in der Forschungspraxis bedeutsame Einschränkung betrifft die Erfassungsfrequenz bei gescrapten Daten. Gerade in angespannten Mietmärkten sind attraktive Wohnungen häufig nur sehr kurz online sichtbar. Bei einer niedrigen Scraping-Frequenz (z.B. einmal täglich oder seltener) können solche stark nachgefragten, kurzlebigen Inserate systematisch seltener erfasst werden als weniger attraktive, länger gelistete Angebote. In der Folge kann es zu Verzerrungen im Hinblick auf das Angebotsvolumen und die durchschnittlichen Mietpreise kommen.

Die Relevanz dieser Einschränkung wird beim Blick auf die folgenden Abbildungen deutlich. Abbildung 1 (Panel a) zeigt, dass in den ImmoScout24-Daten für einen Großteil des hier betrachteten Zeitraums mehr Mietobjekte enthalten sind als in den Daten der FuB IGES GmbH und der Value-Marktdatenbank, obwohl die beiden Datenanbieter auch Inserate auf ImmoScout24 erfassen. Die Diskrepanz ist relativ betrachtet sogar noch größer, wenn man sich ausschließlich auf die 14 oder vier größten Städte Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln) konzentriert, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist (Abbildung 1, Panel b und c). Der Grund hierfür wird in Abbildung 2 ersichtlich. Die Abbildung vergleicht die Anzahl an ImmoScout24-Annoncen über die Original-ImmoScout-Daten und die Daten von FuB IGES hinweg.<sup>5</sup> Es zeigt sich, dass im Schnitt weniger als die Hälfte aller Wohnungen, die auf ImmoScout24 inseriert werden, in den FuB IGES-Daten enthalten sind. Eine mögliche Ursache für die Untererfassung von ImmoScout24-Annoncen könnte die Scraping-Frequenz sein. Wie in Abbildung 3 ersichtlich wird, sind 7% aller Inserate auf ImmoScout24 weniger als 24 Stunden online

<sup>5</sup> Die Daten von FuB IGES erlauben uns zu identifizieren, auf welchen Portalen eine Immobilienanzeige geschaltet war. Für die Value-Marktdaten liegt uns diese Information nicht vor.

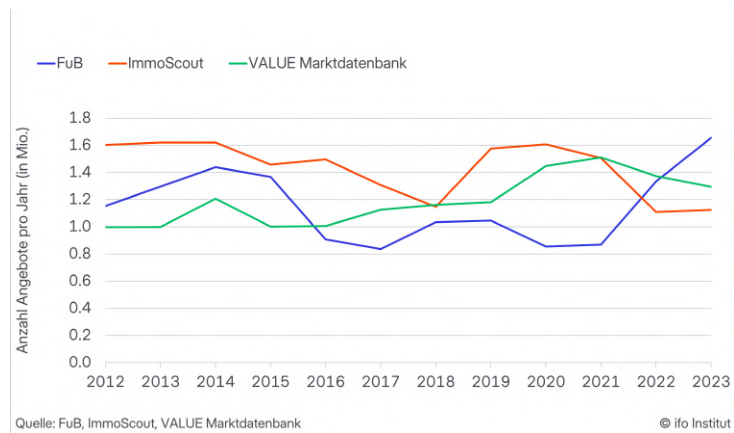
und insgesamt 28% weniger als eine Woche. Abbildung 1 lässt außerdem erkennen, dass die Zahl an Angeboten auf ImmoScout24 im Zeitverlauf merklich zurückgeht, während die in den FuB-Daten und Value-Marktdaten abgebildeten Angebote steigen bzw. relativ konstant bleiben. Dies deutet möglicherweise auf eine Verlagerung des Marktes weg von ImmoScout24 hin zu anderen (Online-)Plattformen hin, was zur Folge hätte, dass die Repräsentativität der ImmoScout24-Daten im Zeitablauf abnimmt. Der Einbruch bei den ImmoScout24-Angeboten ist teilweise dramatisch: Deutschlandweit sinken die ImmoScout24-Angebote von 1,6 Millionen im Jahr 2012 auf 1,1 Millionen im Jahr 2023. Dies entspricht einem Rückgang von über 30%. In den FuB- und Value-Marktdaten ist die Anzahl der erfassten Online-Inserate im selben Zeitraum dagegen leicht gestiegen. Abbildung A3 im Anhang zeigt, dass der Rückgang der ImmoScout24-Annoncen in Berlin noch deutlich stärker ausfällt. Hier ist die Anzahl an ImmoScout24-Inseraten von rund 230.000 im Jahr 2009 auf knapp unter 100.000 im Jahr 2023 gefallen. Das ist ein Rückgang um mehr als 55%.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Online-Inseratsdaten für die Analyse des Mietwohnungsmarktes außerordentlich wertvoll sind, weil sie eine zeitnahe, kleinräumige und detaillierte Beobachtung des Marktgeschehens ermöglichen. Zugleich müssen sie jedoch als selektive Marktbeobachtung interpretiert werden. Sie bilden nicht den gesamten Mietwohnungsmarkt ab, sondern nur den sichtbar gewordenen, online inserierten Teilmarkt, dessen Zusammensetzung zusätzlich durch Vermarktungswege, Anbieterstrukturen, Plattformlogiken und technische Erfassungsbedingungen geprägt ist.

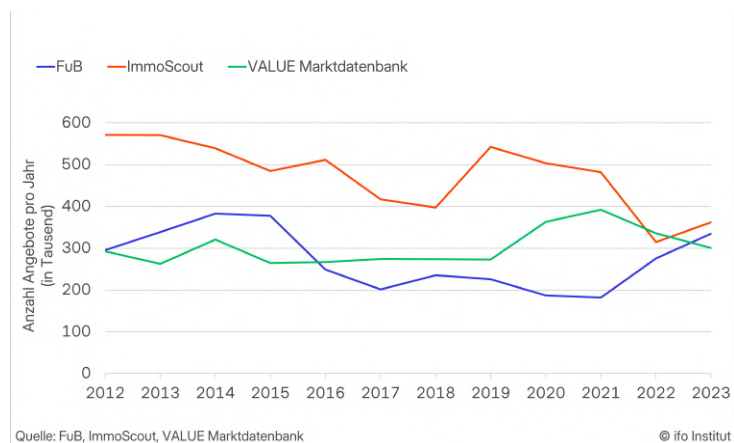
## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

Abbildung 1: Entwicklung der erfassten Mietangebote in den verschiedenen Datenquellen

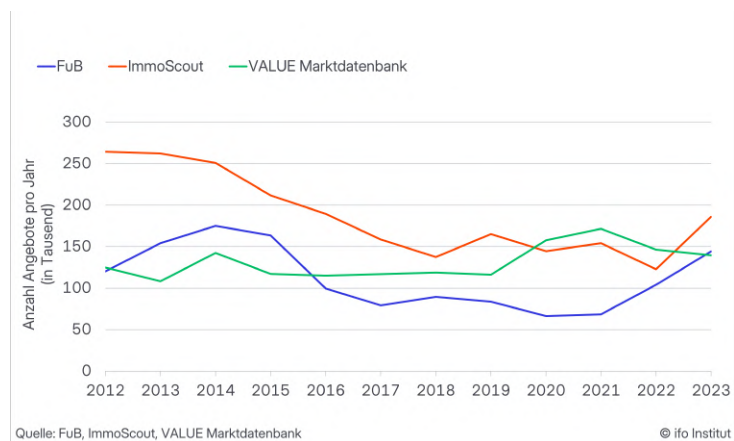
### a) Deutschland insgesamt



### b) Top-14 Städte

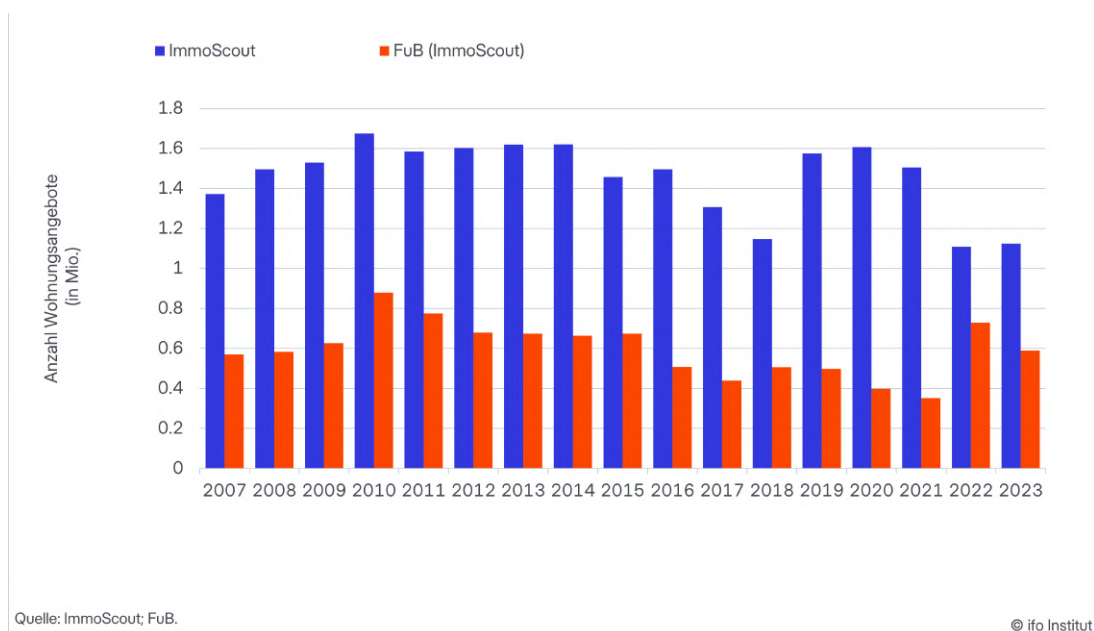


### c) Top-4 Städte



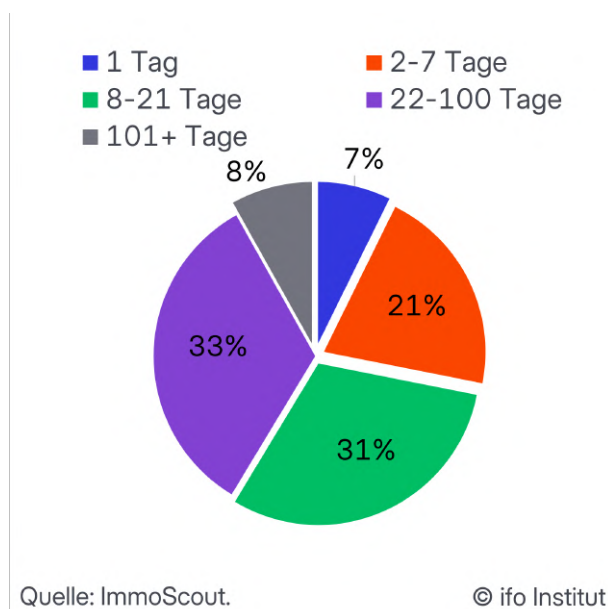
Anmerkung: Die Grafik zeigt die Anzahl an Mietangeboten in Deutschland insgesamt, in den Top-14 Städten und den Top-4 Städten getrennt nach Datenanbieter. Wird eine Mietwohnung über den Jahreswechsel hinaus inseriert, wird das Mietangebot werden jeweils in dem Jahr erfasst, in dem es endet.

Abbildung 2: Erfasste ImmoScout-Angebote: Vergleich beider Datenbanken



Anmerkung: Die blauen Säulen zeigen die Anzahl an Mietangeboten auf ImmoScout24, die roten Säulen die Anzahl der in der FuB-Datenbank erfassten Angebote auf ImmoScout24.

Abbildung 3: Verteilung der erfassten Wohnungsangebote in der ImmoScout-Datenbank nach Laufzeit



Anmerkung: Die Grafik zeigt die Anzahl der erfassten Angebote im Zeitraum 2012 - 2023 in der ImmoScout24-Datenbank nach Laufzeit in Tagen.

### 2.2 Trends auf dem Wohnungsmarkt insgesamt

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich zwischen 2011 und 2024 erheblich verändert. Die Gesamtzahl der Wohnungen stieg um etwa 8% von 40,6 auf 43,8 Millionen (Abbildung 4). In den vier größten Städten fiel der Zuwachs mit fast 10% (von 4,1 auf 4,5 Millionen Wohnungen) überproportional hoch aus. Dieser Anstieg spiegelt zunächst eine gestiegene Bautätigkeit wider: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm zwischen 2010 und 2018 sowohl bundesweit als auch in den 14 größten Städten spürbar zu, bevor sie sich auf diesem Niveau stabilisierte und seit 2020 rückläufig war (siehe Abbildung 5). Im Jahr 2024 wurden in Deutschland rund 216.000 Wohnungen fertiggestellt, was deutlich unter den politischen Forderungen von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr liegt. Die Entwicklung in Deutschland insgesamt und in den größten 14 Städten verlief weitestgehend parallel. Auf Stadtebene zeigen Berlin, Hamburg und München ein ähnliches Muster wie die gesamte Bundesrepublik mit Zuwächsen bis ins Jahr 2018 und leichten Rückgängen seit 2020. Köln verzeichnet schon vorher einen deutlicheren Rückgang bei den Fertigstellungen (Abbildung 5, Panel b).

Parallel zur Ausweitung des Wohnungsbestands haben sich die Mobilitätsmuster der Haushalte innerhalb der Städte merklich verändert. In den Top-14-Städten stieg der Anteil der Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren zwischen 2015 und 2022 von 42% auf knapp 46%, während der Anteil der Haushalte mit einer Wohndauer unter fünf Jahren im selben Zeitraum von 40% auf unter 38% sank (Abbildung 6). Dies deutet auf einen zunehmenden Lock-in-Effekt hin: Haushalte verbleiben länger in ihrer bestehenden Wohnung, was sich vermutlich auf die wachsende Differenz zwischen Bestandsmieten und den deutlich höheren Angebotsmieten bei Neuvermietungen zurückführen lässt (Falck et al., 2025). Ein Wechsel der Wohnung ist damit für viele Haushalte zunehmend mit spürbaren Kostennachteilen verbunden. Im Vergleich mit den 50 größten Städten fällt auf, dass dieser Trend in den 14 größten Städten ausgeprägter ist, wenngleich die Wohndauer in den größten Städten grundsätzlich kürzer ist. Die Top-14-Städte nähern sich damit hinsichtlich ihrer Wohndauerstruktur den übrigen großen Städten an. Noch deutlicher ist dieser Trend in den vier größten Städten des Landes.

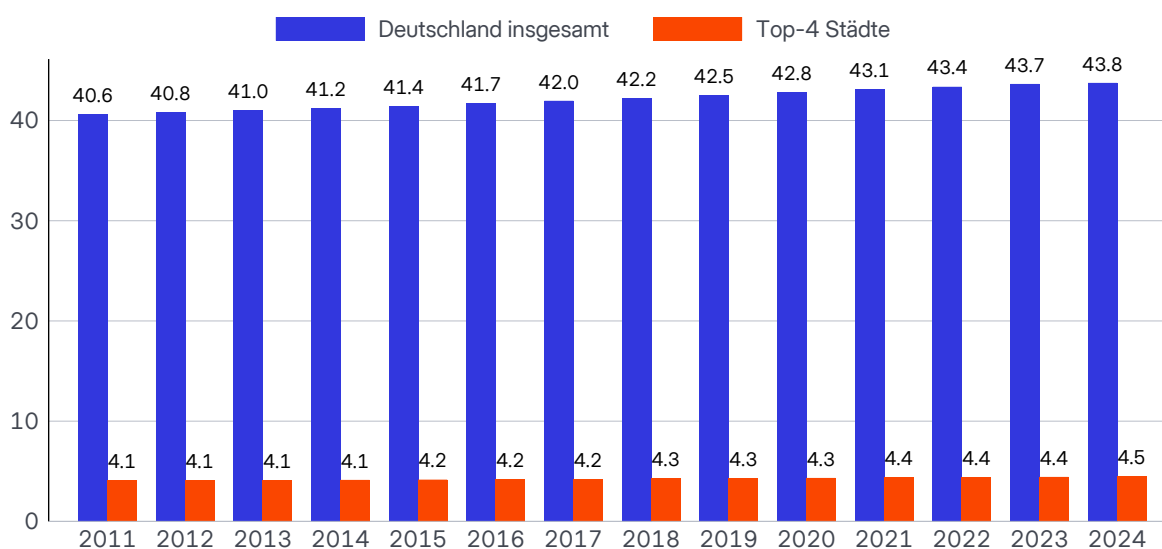
Die Wanderungsbewegungen in den Top-14-Städten vervollständigen dieses Bild (Abbildung 7). Am deutlichsten ausgeprägt ist die Veränderung bei den Binnenumzügen innerhalb der Städte: Sie sanken zwischen 2016 und 2024 von rund 1,1 Millionen auf etwa 900.000. Dieser Rückgang der innerstädtischen Mobilität ist konsistent mit dem beschriebenen Lock-in-Effekt und legt nahe, dass Haushalte nicht nur seltener zwischen Städten wechseln, sondern auch innerhalb derselben Stadt seltener umziehen. Die Zuzüge erweisen sich als relativ volatil und gingen während der ersten beiden Jahre der

Covid-Pandemie besonders stark zurück und steigen dann im Jahr 2022 wieder stark auf über eine Million an. Über den gesamten Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2024 zeigt sich jedoch kein klarer Trend. Auch bei den Fortzügen lässt sich kein eindeutiger Trend erkennen, sie gehen lediglich leicht zurück. Auffällig ist jedoch, dass der Saldo aus Zu- und Fortzügen sowohl in den 14 größten Städten als auch in den Top-4-Städten nahezu über den gesamten Beobachtungszeitraum positiv ist. Das steigende Angebot an Wohnraum trifft hier also auf eine kontinuierlich wachsende Nachfrage.

**Abbildung 4: Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland**

### Entwicklung der Anzahl an Wohnungen

Zeitraum 2011-2024; in Millionen



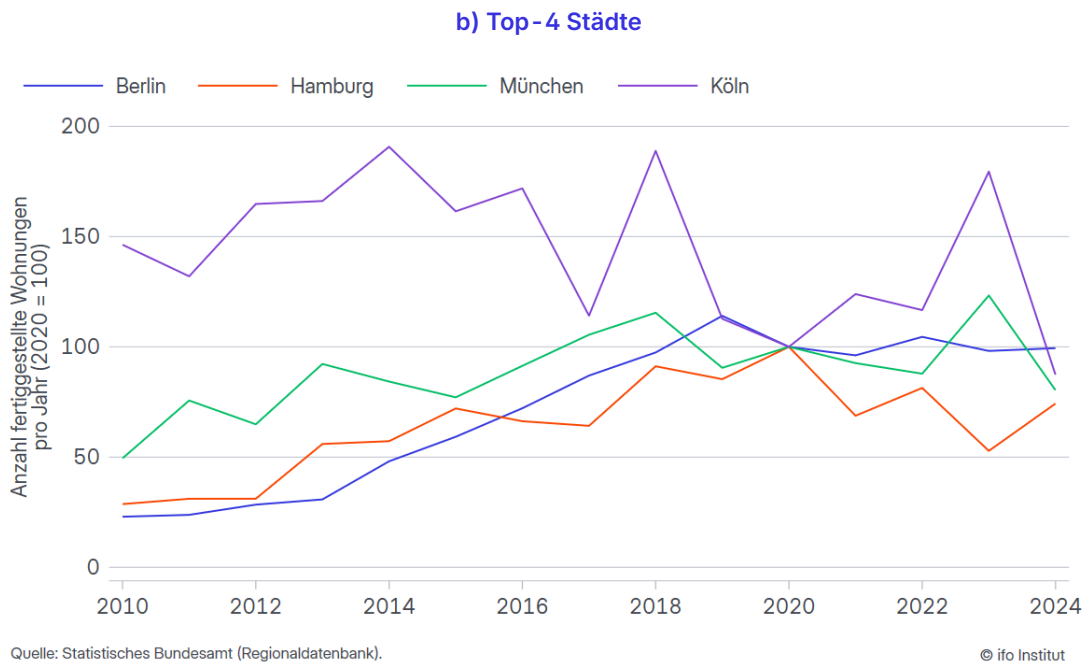
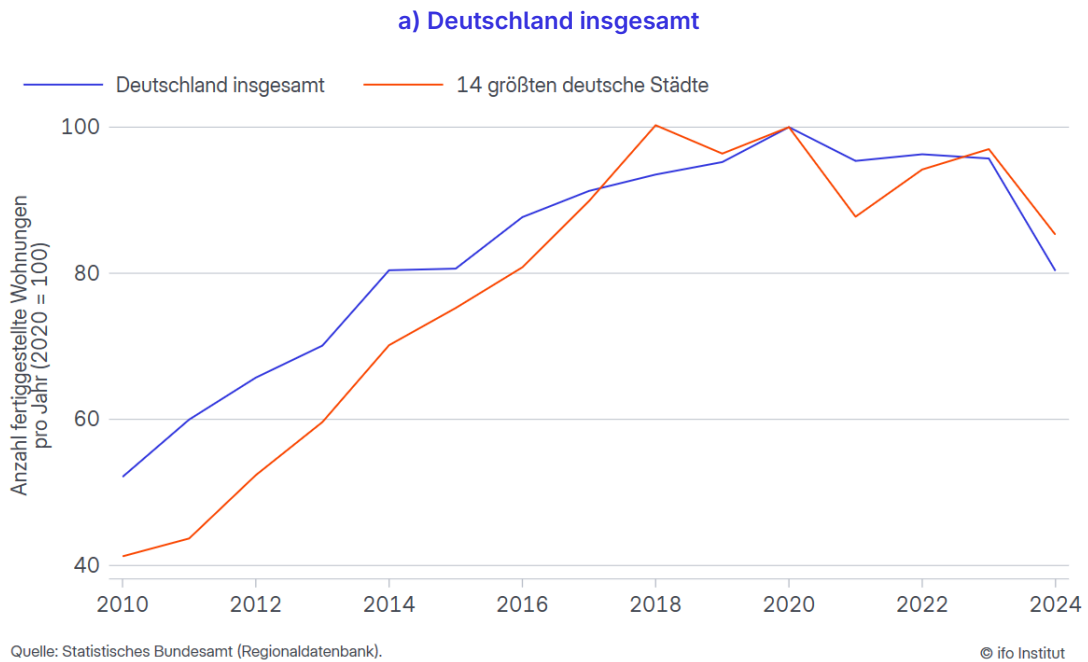
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamts.

© ifo Institut

**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten in Deutschland insgesamt und in den Top-4 Städten.

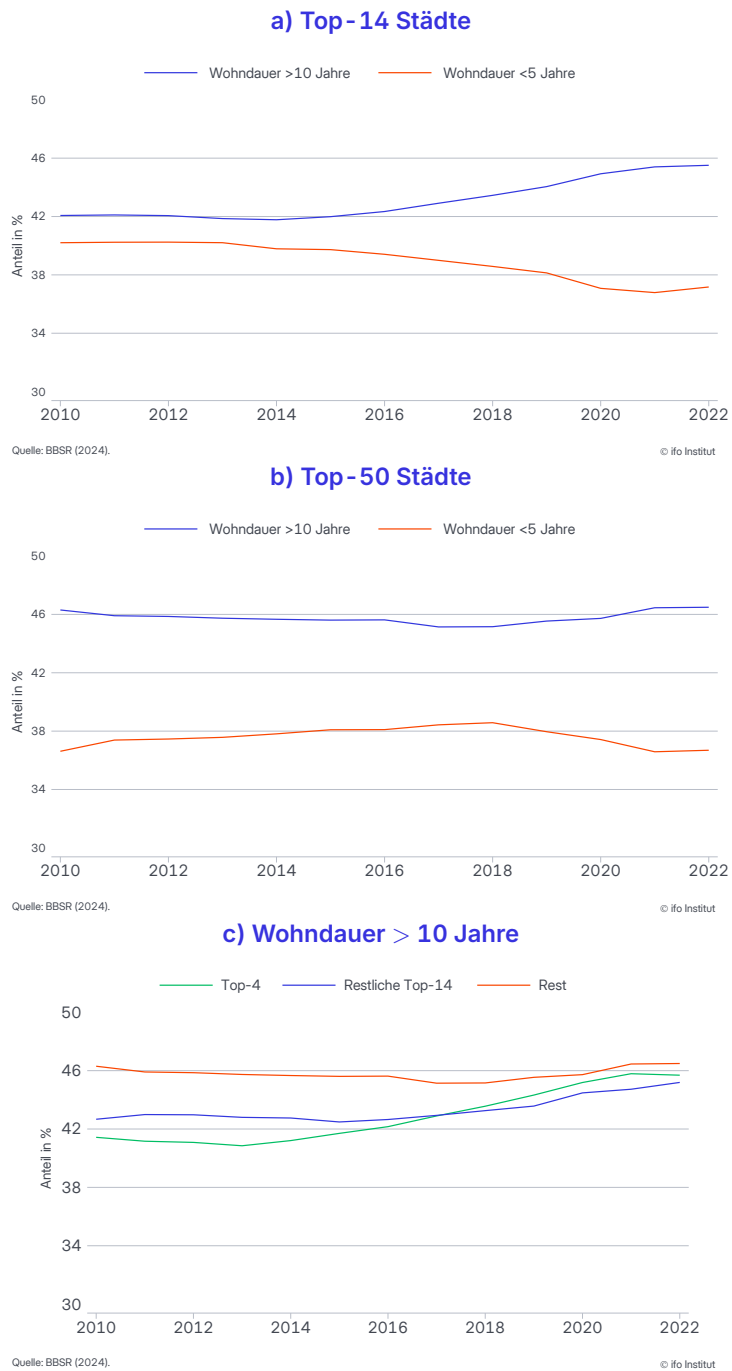
## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

Abbildung 5: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr



**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden für Deutschland und die Top-4 Städte. Die Anzahl wurde indiziert mit dem Basisjahr 2020. Die Daten stammen vom Statistischen Bundesamt.

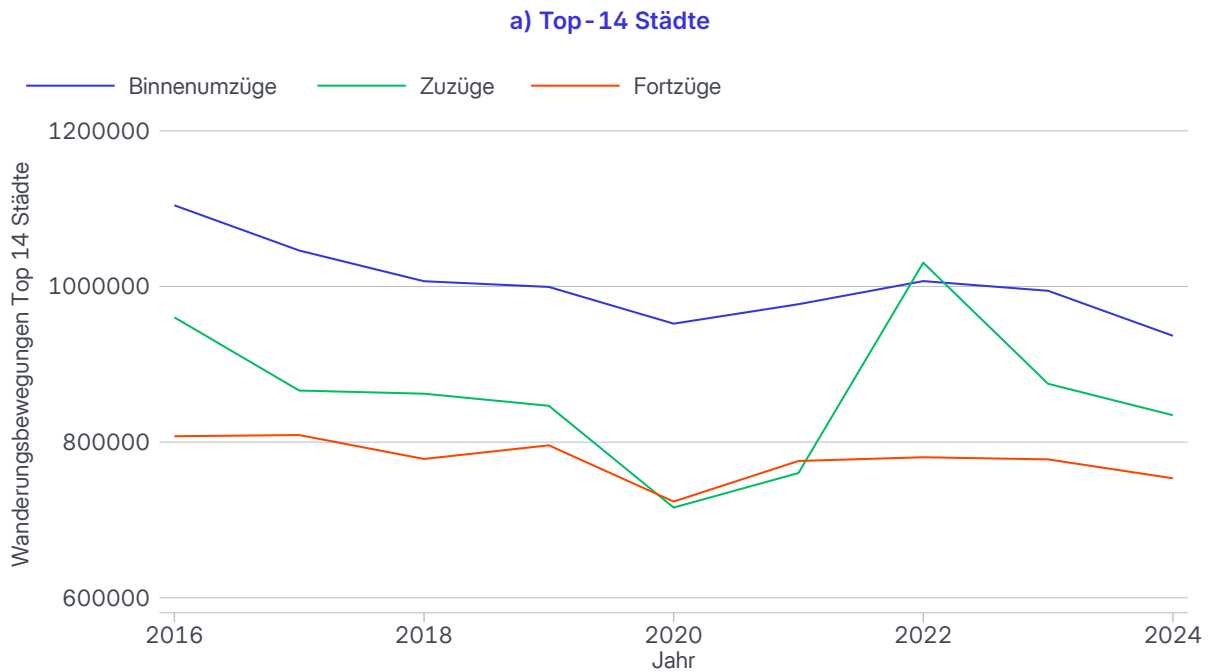
Abbildung 6: Wohndauer in verschiedenen Städtegrößen



*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Entwicklung der Anteile von mietenden Haushalten mit einer Wohndauer von über 10 Jahren und unter 5 Jahren zwischen 2010 und 2022 für die Top-14 und Top-50 Städte.

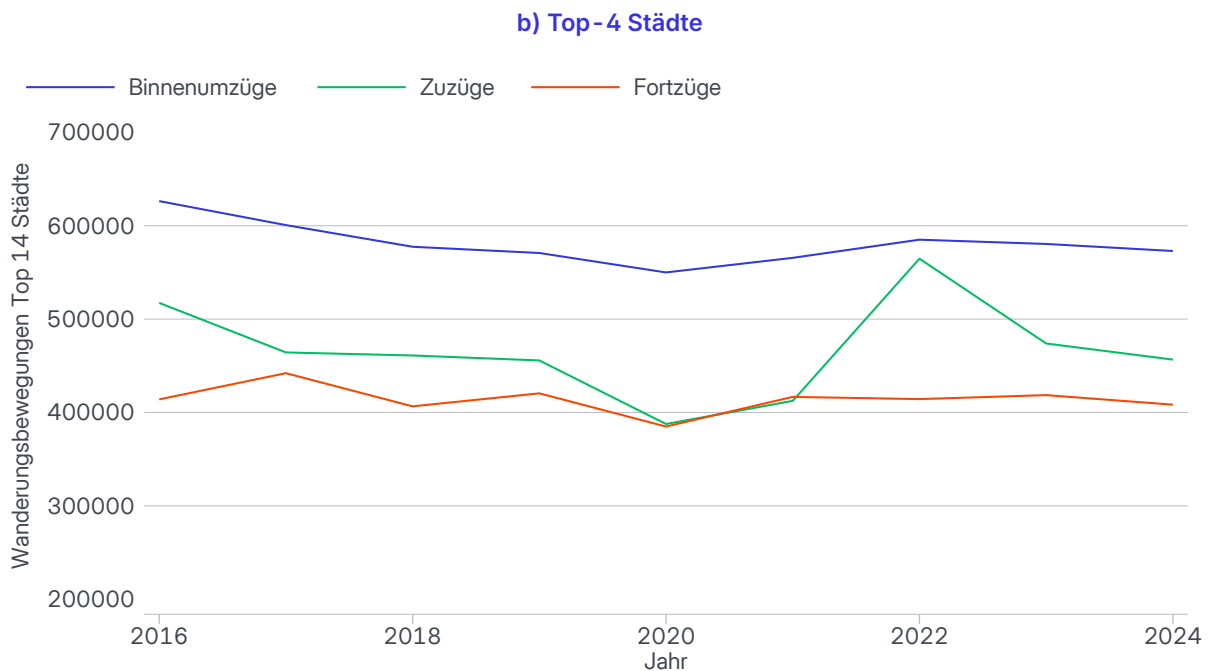
## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

Abbildung 7: Wanderungsbewegungen



Quelle: Wanderungstatistiken der Städte.

© ifo Institut



Quelle: Wanderungstatistiken der Städte.

© ifo Institut

Anmerkung: Die Grafik zeigt die Entwicklung der Zuzüge, Fortzüge und Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen (Binnenumzüge) in den Top-14 und Top-4 Städten.

## 2.3 Trends auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt

Die bisherige Analyse hat gezeigt, dass sowohl der Wohnungsbestand als auch die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren zugenommen haben, vor allem in den Ballungsräumen. Das Mietangebot dagegen scheint – so legt es zumindest Abbildung 1 nahe – nur schleppend gewachsen zu sein. Diese Entwicklung schlägt sich in den Mietpreisen nieder. Abbildung 8 zeigt die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter im Zeitverlauf. Die Daten stammen aus der ImmoScout24-Datenbank und der FuB-Datenbank. Beide Datenquellen zeigen einen kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten seit 2007. Die Mieten stiegen deutschlandweit im Schnitt von etwa 6,50 Euro pro Quadratmeter auf über 11 Euro im Jahr 2023. Dies entspricht einem Anstieg von rund 70 Prozent über den gesamten Beobachtungszeitraum. Bis etwa 2016 verlaufen beide Zeitreihen nahezu identisch. Ab 2017 liegen die Mieten in der ImmoScout-Datenbank leicht über denen der FuB-Datenbank. Diese Differenz vergrößert sich in den Folgejahren und beträgt 2023 etwa einen Euro pro Quadratmeter. Die Abweichung könnte auf unterschiedliche Zusammensetzungen der erfassten Angebote zurückzuführen sein. ImmoScout erfasst auch kurzlebige Inserate, die möglicherweise höherpreisige Wohnungen in gefragten Lagen betreffen. Trotz dieser Unterschiede bestätigen beide Datenquellen den grundlegenden Befund: Die Angebotsmieten in Deutschland sind in den vergangenen fünfzehn Jahren erheblich gestiegen.

Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten werden für viele Haushalte zu einer zunehmenden finanziellen Belastung. Die Mietbelastungsquote (der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen und liegt zuletzt für einen wachsenden Teil der Haushalte über 30 Prozent (Falck et al., 2025). Besonders betroffen sind einkommensschwache Haushalte in Großstädten, für die der Mietanstieg nicht durch entsprechende Einkommenszuwächse kompensiert wurde. Die gestiegene Belastung spiegelt dabei nicht nur den nominalen Preisanstieg wider, sondern auch den Rückgang des verfügbaren Wohnraumangebots im unteren Preissegment.

## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

Abbildung 8: Vergleich der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung in den Datenbanken von ImmoScout und von FuB



Anmerkung: Miete pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt aller in den Datenbanken erfasster Wohnungsangebote

## 2.4 Trends im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

Die folgenden Abbildungen dokumentieren die Entwicklung des Mietangebots im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* auf Basis der Value-Marktdatenbank, die auch der BBSR-Studie zugrunde liegt (Krapp et al., 2026). Anders als das BBSR, das den Anteil des Segments *Möbliertes Wohnen auf Zeit* am gesamten Mietangebot ausweist, stellen wir die zwei Zeitreihen — Gesamtangebot und *Wohnen auf Zeit* — getrennt als Indizes mit Basisjahr 2020 dar. Dies geschieht aus zwei Gründen. Erstens erlaubt uns die getrennte Darstellung einen direkten Vergleich der Wachstumsdynamiken in beiden Mietsegmenten über die Zeit und erleichtert die Einschätzung, ob die Entwicklung im Sondermietsegment mit Verschiebungen im regulären Mietangebot einhergeht. Zweitens ist ein Ins-Verhältnis-Setzen von Inseraten für zeitlich begrenzt verfügbare Wohnungen und dauerhaft mietbare Wohnungen irreführend, weil Wohnungen, die zeitlich begrenzt vermietet werden, häufiger inseriert werden als dauerhaft mietbare Wohnungen. Dies wird an einem einfachen Rechenbeispiel deutlich: Angenommen, eine Wohnung, die zeitlich befristet vermietet wird, wird im Schnitt für einen Zeitraum von sechs Monaten angemietet. Wird sie jedes Mal nach Mietende neu inseriert, taucht diese Wohnung im Schnitt zweimal pro Jahr in Online-Portalen auf. Dagegen taucht eine Mietwohnung, die im Schnitt für zehn Jahre bewohnt wird, auch nur alle zehn Jahre in den Online-Portalen auf. Das Verhältnis der Angebotszahlen ist in diesem Beispiel um ein Zwanzigfaches größer als das Bestandsverhältnis. Die Ausweisung des Verhältnisses von befristeten Mietangeboten zu den Mietangeboten insgesamt verleitet dazu, falsche Schlüsse in Bezug auf das Bestandsverhältnis zu ziehen und sagt nichts über die tatsächliche Bedeutung des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* aus.

Abbildung 9 zeigt die Entwicklung im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* und im gesamten Mietmarkt für Deutschland insgesamt und die 14 größten deutschen Städte. Das Gesamtangebot steigt zwischen 2012 und 2025 moderat an. Das Segment *Wohnen auf Zeit* legt dabei etwas stärker zu, insbesondere zwischen 2012 und 2016, bevor sich die Trends beider Reihen weitgehend angleichen. Für die 14 größten deutschen Städte zeigt sich ein insgesamt stabileres Bild: Das Mietangebot bleibt über weite Strecken relativ konstant, mit einem leichten Anstieg in den Jahren 2020 und 2021, der sich anschließend wieder normalisiert. Auch hier wächst *Wohnen auf Zeit* überdurchschnittlich, vor allem zwischen 2012 und 2019, und verläuft danach parallel zum übrigen Angebot.

Insgesamt gab es in 2022 im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* rund 150.000 Online-Inserate. Um vom Online-Angebot auf den Bestand an Wohnungen in diesem Segment schließen zu können, müssen Annahmen im Hinblick auf die Marktabdeckung von Online-Portalen bzw. zur Größe des Offline-Markts und der Inserierungsfrequenz getroffen

## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

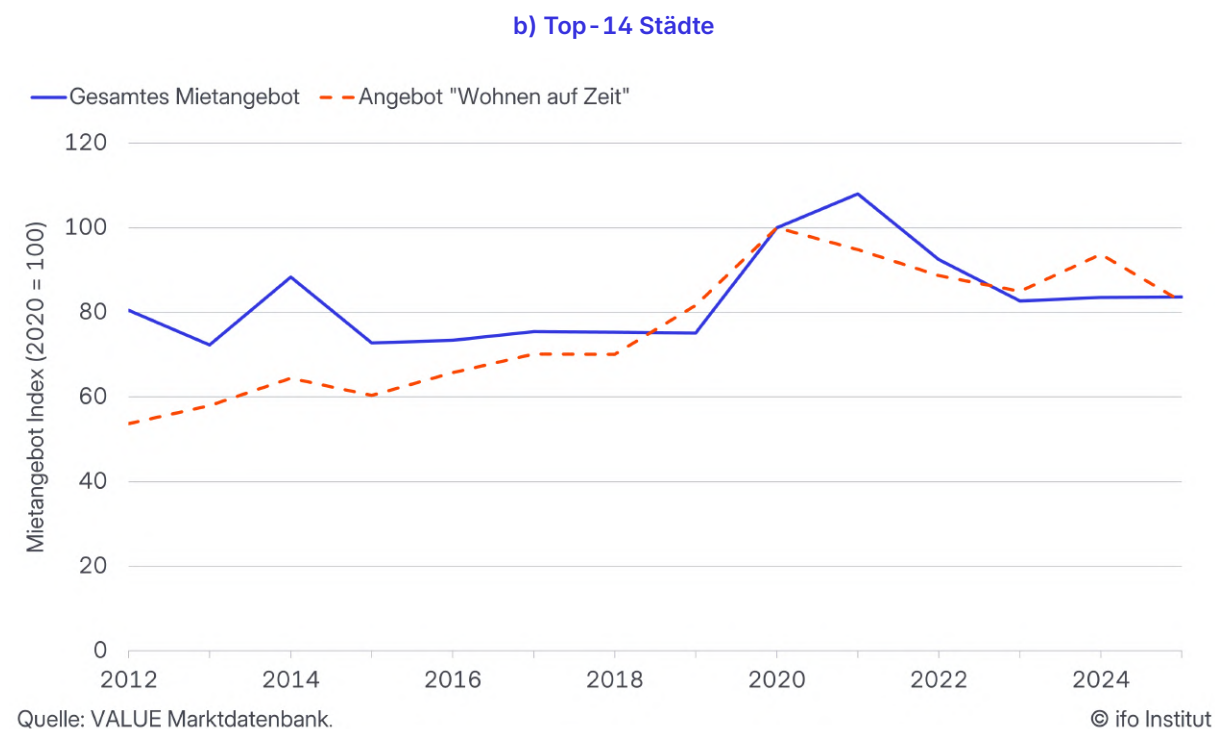
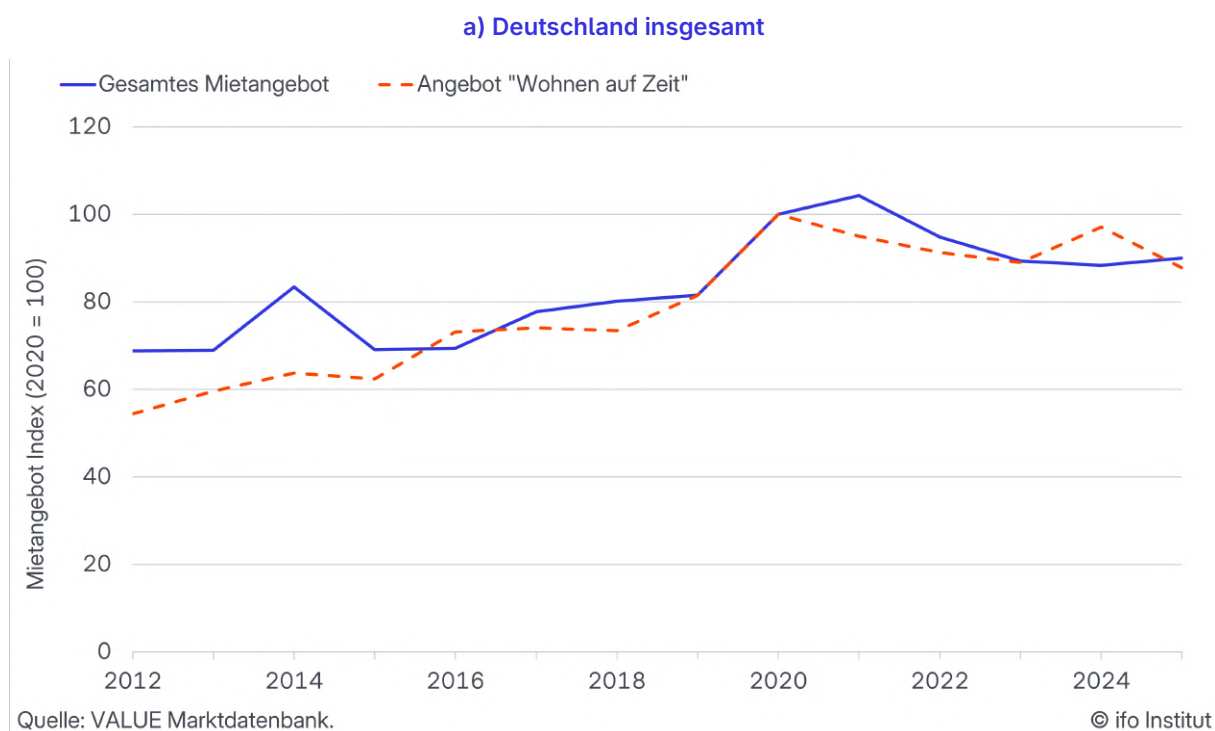
werden. Es ist davon auszugehen, dass der Offline-Markt in diesem Sondermietsegment gering ist. Die ständige Suche nach neuen Mietenden ist zeit- und ressourcenaufwendig. Online-Portale reduzieren diesen Aufwand enorm und versorgen die Vermietenden zuverlässig und in hoher Frequenz mit neuen Mietenden. Wir nehmen daher vereinfachend an, dass der Online-Anteil bei 100% liegt und die Daten der Value-Marktdatenbank den kompletten Markt für *Wohnen auf Zeit* erfassen. In Bezug auf die Inserierungsfrequenz treffen wir die konservative Annahme, dass Wohnungen auch dann online gelistet bleiben, wenn sie vermietet sind. In vielen Online-Portalen werden Wohnungen, die zeitweise vermietet werden, während eines Buchungszeitraums einfach als belegt oder nicht verfügbar gekennzeichnet. Unter diesen beiden Annahmen entspricht der Bestand an Wohnungen auf Zeit der Anzahl an Online-Inseraten.<sup>6</sup> Demnach gab es in 2022 deutschlandweit 150.000 Wohnungen, die zeitweise vermietet waren oder für eine zeitweise Vermietung zur Verfügung standen. Setzt man diese Zahl ins Verhältnis zum Gesamtbestand an Mietverhältnissen von 22,3 Millionen (vgl. Kapitel 2.1), erhält man einen geschätzten Anteil von 0,7%.

Der geschätzte Anteil steigt auch dann nicht spürbar an, wenn man andere Annahmen in Bezug auf die Abdeckungsgüte der Value-Marktdaten trifft. Geht man bspw. davon aus, dass nur 80% der Wohnungen im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* in den Value-Marktdaten erfasst sind, steigt der Anteil am Bestand auf 0,8%. Trifft man in Bezug auf die Inserierungsfrequenz eine weniger konservative Annahme, sinkt der Anteil dagegen. Nimmt man bspw. an, dass eine Wohnung im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* im Schnitt für sechs Monate gemietet und während dieser Zeit offline genommen wird, dann taucht jede Wohnung im Schnitt zweimal in den Value-Marktdaten auf. Dies ließe auf einen Bestand von gerade einmal 75.000 Wohnungen pro Jahr schließen, die für eine zeitweise Vermietung zur Verfügung stehen. Daraus resultiert ein Anteil am Bestand aller Mietverhältnisse von 0,3%.

Abbildung 10 schlüsselt die Entwicklung für die vier größten Städte — Berlin, Hamburg, München und Köln, in denen die Mietpreisbremse seit 2015 gilt — getrennt auf. Das Gesamtmietangebot ist in den meisten Städten relativ konstant, mit Ausnahme Münchens, wo ein deutlicherer Anstieg zu beobachten ist. Das Segment *Wohnen auf Zeit* entwickelt sich heterogen: In Hamburg und München ist ein leichtes Wachstum zu verzeichnen, in Köln bleibt das Angebot weitgehend stabil, während Berlin einen deutlichen Anstieg aufweist. Nur in Berlin hat das Wachstum des Segments einen substanziellen Einfluss auf die Gesamtentwicklung: Ohne *Wohnen auf Zeit* wäre das Berliner Mietangebot zwischen 2012 und 2019 merklich zurückgegangen.

<sup>6</sup> Dies trifft nur dann zu, wenn es bei der Datenerhebung nicht zu Doppelzählungen kommt, bspw. weil Wohnungen auf mehreren Portalen gleichzeitig gelistet sind. Laut der Value AG werden die Daten der Value-Marktdatenbank um solche Dubletten bereinigt.

**Abbildung 9: Vergleich der Anzahl an Angeboten aller Mietwohnungen und befristeter Vermietungen**

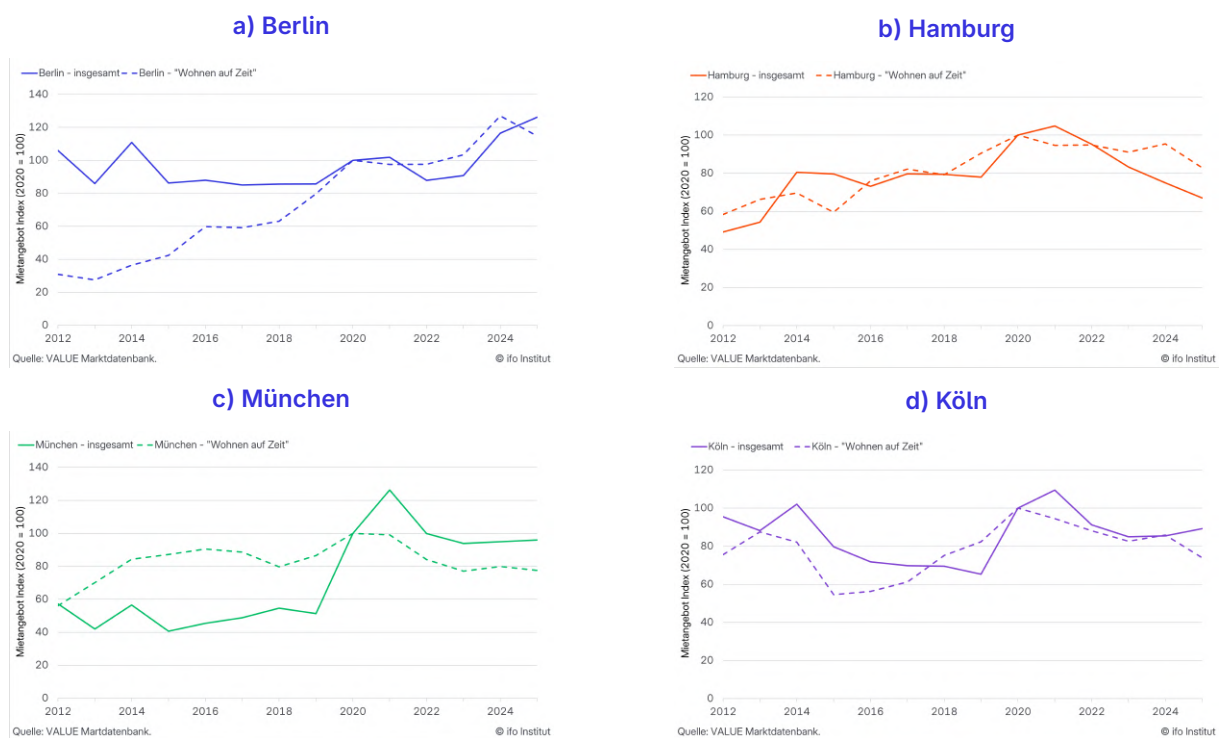


*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Entwicklung des Mietangebots in Deutschland (Panel a) und den 14 größten deutschen Städten (Panel b) mit Daten der empirica GmbH basierend auf der VALUE Marktdatenbank. Die Anzahl der Angebote wurde für das Jahr 2020 auf 100 gesetzt. Die durchgezogenen Linien zeigen das Angebot an allen Wohnungen und die gestrichelten Linien das Angebot des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* (WaZ).

## 2 Trends auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt

Insgesamt lässt die grafische Analyse allein nicht den Schluss zu, dass das Wachstum des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* primär eine Ausweichreaktion von Vermietenden auf die Aktivierung der Mietpreisbremse widerspiegelt. Denn erstens sehen wir auch im regulären Mietmarkt tendenziell einen positiven Trend, der in einigen Perioden sogar parallel zur Entwicklung im Sondermietsegment verläuft. Zweitens sind die Entwicklungen in einzelnen Großstädten zu heterogen, um von einem statistisch signifikanten Muster ausgehen zu können. Drittens sehen wir bereits ab 2012 – also vor Einführung der Mietpreisbremse – einen Anstieg im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*. Um die Existenz von Ausweichreaktionen identifizieren oder ausschließen zu können, bedarf es ökonomischer Verfahren. Im nächsten Kapitel betrachten wir daher den Zusammenhang zwischen Mietregulierung und der Angebotsentwicklung des regulären Mietmarkts sowie des Sondermietsegments genauer.

Abbildung 10: Entwicklung des Mietangebots in den Top-4 Städten

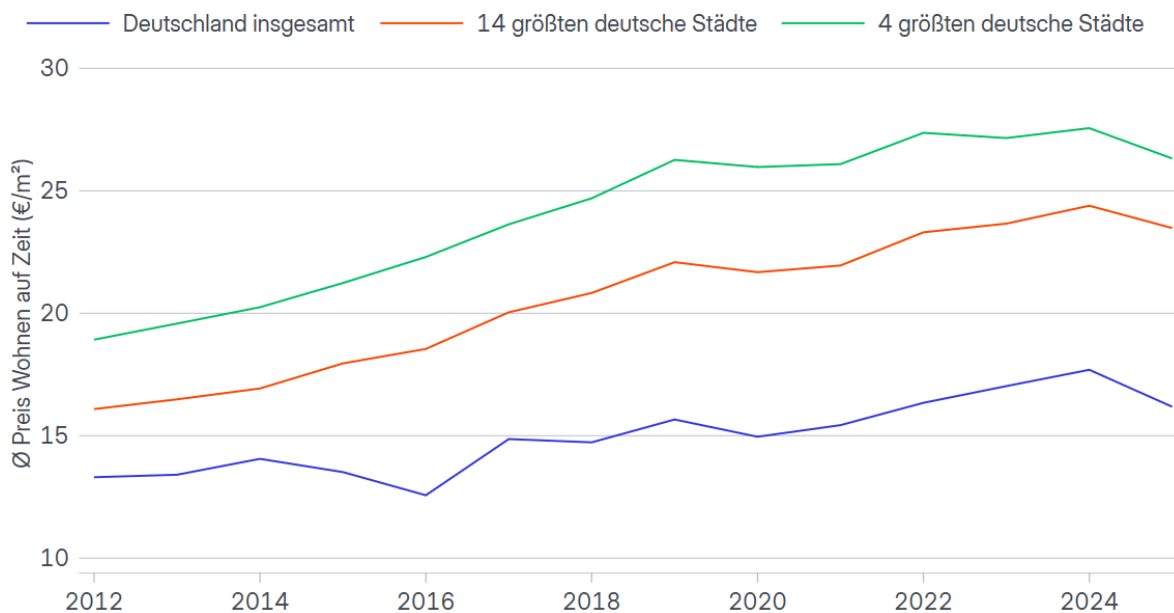


**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Entwicklung des Mietangebots in den vier größten deutschen Städten basierend auf Daten der Value-Marktdatenbank. Die Anzahl der Angebote wurde für das Jahr 2020 auf 100 gesetzt. Die durchgezogenen Linien zeigen das Angebot an allen Wohnungen und die gestrichelten Linien das Angebot des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit*.

Abbildung 11 zeigt die Preisentwicklung im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*. Die Grafik unterscheidet zwischen drei Aggregationsebenen: Gesamtdeutschland, den 14 größten Städten sowie den vier größten Städten. In 2024 lag der Mietpreis für eine befristet anzumietende möblierte Wohnung im bundesweiten Durchschnitt bei rund 18 Euro pro Quadratmeter. In den Top-14-Städten liegt das Niveau bei etwa 24 Euro, in den Top-4-Städten bei über 27 Euro pro Quadratmeter. Die Preisentwicklung zeigt einen

deutlichen Aufwärtstrend. Bundesweit stiegen die Mieten von etwa 13 Euro im Jahr 2012 auf knapp 18 Euro im Jahr 2024 (+38%). In den Top-4-Städten war der Anstieg noch ausgeprägter: von rund 19 Euro auf über 27 Euro, ein Zuwachs von mehr als 40%. Damit fällt der Mietpreisanstieg im Sondermietsegment allerdings schwächer aus als auf dem regulären Mietwohnungsmarkt, wo in den Top-4 Städten im selben Zeitraum eine Verdopplung der Angebotsmieten zu beobachten war (vgl. Abbildung 8). Auffällig ist der leichte Rückgang der Preise im Jahr 2025 auf allen drei Aggregationsebenen. Ob es sich dabei um eine Trendwende oder eine temporäre Korrektur handelt, lässt sich auf Basis der vorliegenden Daten noch nicht beurteilen. Es sei darauf hingewiesen, dass die Preise im Sondermietsegment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* mit denen im regulären Mietmarkt nicht vergleichbar sind. Der Grund ist, dass der Mietpreis bei befristeten Mietverhältnissen häufig Kosten für Leistungen und Ausstattungen enthält, die in regulären Mietwohnungen nicht enthalten sind. Dazu zählen bspw. Kosten für Strom und Internet, die bei regulären Mietverhältnissen in der Regel von den Mietenden separat gezahlt werden, bei befristeten, möblierten Mietverhältnissen aber häufig im Mietpreis inkludiert sind. Darüber hinaus zählen zu den Ausstattungsmerkmalen von befristet mietbaren Wohnungen – anders als bei unbefristeten Mietverhältnissen – meist auch Elektrogeräte, Besteck und weitere Einrichtungsgegenstände.

**Abbildung 11: Entwicklung der Preise für Wohnen auf Zeit in Deutschland**



Quelle: VALUE Marktdatenbank.

© ifo Institut

*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Preise (in Euro pro qm) des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* in den Top-4 Städten, Top-14 Städten und Gesamtdeutschland. Die Daten stammen aus der Value-Marktdatenbank.

### 2.5 Politikimplikationen

Die Ergebnisse dieses Kapitels sprechen dafür, die wohnungspolitische Diskussion primär auf die strukturellen Ursachen der Marktanspannung zu richten. Der Wohnungsbestand ist in Deutschland in den vergangenen Jahren zwar gestiegen (+8% deutschlandweit bzw. +10% in Berlin, Hamburg, Köln und München zwischen 2011 und 2024), zugleich bleibt die Zahl der Fertigstellungen jedoch deutlich hinter dem politisch formulierten Bedarf zurück (in 2024 waren es deutschlandweit 216.000 Wohnungen statt der als politisches Ziel ausgegebenen 400.000). Hinzu kommt, dass die Wohndauer insbesondere in den großen Städten zunimmt und die innerstädtische Mobilität zurückgeht. Der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung mehr als 10 Jahre bewohnen, ist zwischen 2015 und 2022 in den 14 größten deutschen Städten von 42% auf 46% gestiegen, während die Zahl an Binnenumzügen von 1,1 Millionen pro Jahr auf 900.000 sank. Ein wichtiger Grund für diesen Lock-in-Effekt ist die zunehmende Spreizung von Bestands- und Neumieten, die darauf hindeutet, dass das (zusätzliche) Angebot an Wohnraum deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt. Die bestehenden Knappheiten schlagen sich somit nicht nur in steigenden Angebotsmieten, sondern auch in einer geringeren Anpassungsfähigkeit des Marktes nieder.

Vor diesem Hintergrund erscheint es naheliegend, Maßnahmen zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts vorrangig an der Angebotsseite anzusetzen. Zusätzliche Regulierung im Bestand dürfte die grundlegende Knappheit an verfügbarem Wohnraum nur begrenzt adressieren. Größere Bedeutung kommt vielmehr Rahmenbedingungen zu, die Neubau, Nachverdichtung und die bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums erleichtern.

Zugleich machen die Ergebnisse deutlich, dass die empirische Grundlage für die Beobachtung des Mietmarkts Einschränkungen unterliegt. Online-Inseratsdaten ermöglichen zwar eine zeitnahe und kleinräumige Analyse, erfassen aber nur den sichtbar gewordenen Teil des Marktgeschehens und erlauben nur eingeschränkt Rückschlüsse auf Bestände. Dies gilt in besonderem Maße für das Sondersegment *Wohnen auf Zeit*, da befristete Angebote aufgrund kürzerer Vermietungsdauern häufiger in Inseratsdaten erscheinen als unbefristete Mietverhältnisse. Deshalb überschätzen Analysen auf Basis von Online-Inseratsdaten tendenziell die Wichtigkeit von *Wohnen auf Zeit* für den Gesamtmarkt. Während das Verhältnis von Inseraten im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* an den Mietwohnungsinseraten insgesamt in 2022 etwa 12% betrug, standen tatsächlich weniger als 1% aller Mietwohnungen in Deutschland für eine zeitweise Anmietung zur Verfügung. Für die wohnungspolitische Bewertung segmentbezogener Entwicklungen spricht dies für einen zurückhaltenden Umgang mit rein inseratsbasierten Marktanteilen und für eine Verbesserung der Datengrundlage.

## 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

Um das rasante Wachstum der Mieten und die daraus resultierenden steigenden Wohnkosten abzumildern, hat der Gesetzgeber vor allem mit dem Erlass von Mietregulierungen reagiert. Eines der wichtigsten Instrumente ist die sogenannte Mietpreisbremse (§§556d ff. BGB), die den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungslagen eindämmen soll. Der Geltungsbereich der Mietpreisbremse unterliegt jedoch gewissen Einschränkungen. So sind beispielsweise Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch von der Mietpreisbremse befreit (§549 BGB). Dies betrifft vor allem Wohnungen im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*. Das in Abschnitt 2.3 dokumentierte Wachstum des Sondermietsegments wird daher in der politischen Diskussion häufig als Versuch von Vermietenden interpretiert, die Mietpreisbremse zu umgehen. In diesem Abschnitt wollen wir dieser Vermutung auf den Grund gehen und den Zusammenhang zwischen Mietpreisbremse, dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Angebot im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* näher untersuchen.

### 3.1 Mietregulierung in Deutschland

Die Mietpreisbremse wurde zum 1. Juni 2015 eingeführt und galt vorerst für fünf Jahre. Seitdem wurde sie 2020 und 2025 verlängert. Sie begrenzt die zulässige Miete bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Bundesländer legen fest, welche Gemeinden als angespannte Wohnungsmärkte gelten. Die Einführung erfolgte schrittweise: Während einige Länder die Verordnung unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes erließen, folgten andere erst später. Heute gilt die Mietpreisbremse in 752 von rund 11.000 Städten und Gemeinden, in denen etwa 37% der deutschen Bevölkerung lebt (Bundesinstitut für Bau-, 2026). In den Folgejahren wurde die Regulierung mehrfach verschärft: Seit 2019 müssen Vermietende unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen. Seit 2020 können Mieterinnen und Mieter zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend zurückfordern.

Die empirische Evidenz zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse ist gemischt. Eine Studie von Breidenbach et al. (2022) findet eine Reduktion der Mietpreise im Jahr nach der Einführung um ca. 5%, die jedoch schon im zweiten Jahr nicht mehr statistisch signifikant ist. Demnach profitieren hier vor allem höhere Einkommensklassen. Eine andere Studie

### 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

findet, dass die Bewohner von regulierten Wohnungen weniger häufig umziehen und es keine Effekte auf das Angebot an Mietwohnungen gibt (Mense et al., 2023). Außerdem wurden in Städten mit Mietpreisbremse 2016 mehr Gebäude abgerissen, um sie durch neue zu ersetzen, für die eine höhere Miete verlangt werden kann. Da die Mietpreisbremse den Neubau ausnimmt, ist eine Ausweichreaktion in Richtung des Neubaus dokumentiert, die auch zu einem Anstieg der Baulandpreise in Folge der Einführung der Mietpreisbremse führt (Mense et al., 2019).

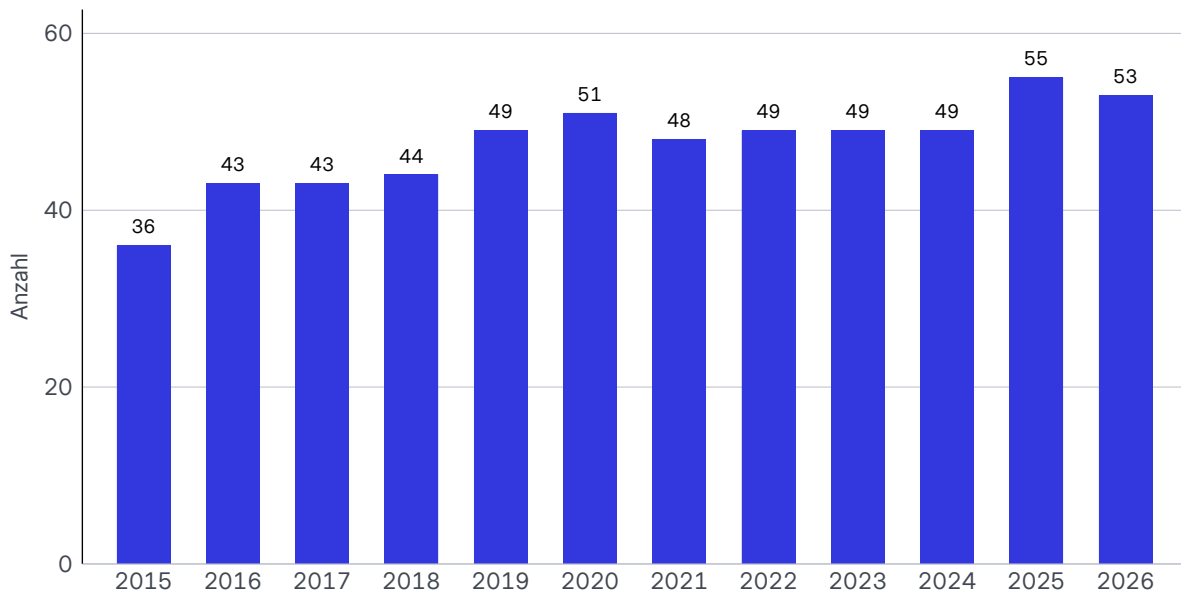
Aus ökonomischer Perspektive können Preisregulierungen zu weiteren Ausweichreaktionen führen. Wenn Vermietende auf dem regulierten Markt niedrigere Renditen erzielen, haben sie Anreize, in weniger stark regulierte Marktsegmente auszuweichen. Das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* bietet hierfür mehrere Ansatzpunkte. Erstens gilt die Mietpreisbremse nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Zweitens können Vermietende bei möblierten Wohnungen einen Möblierungszuschlag erheben, dessen Höhe gesetzlich nicht klar definiert ist. Drittens reduzieren befristete Mietverträge das Risiko langfristiger Mietverhältnisse mit eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten für den Vermietenden. Eine Hypothese lautet daher: Mit Einführung und Verschärfung der Mietpreisbremse verlagern Vermietende Angebote vom regulären Mietmarkt in das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*, um höhere Mieten zu erzielen und regulatorische Beschränkungen zu umgehen.

Für die empirische Betrachtung konzentrieren wir uns auf die 106 kreisfreien Städte in Deutschland.<sup>7</sup> Abbildung 12 zeigt die Anzahl der kreisfreien Städte mit Mietpreisbremse von 2015 bis 2026. Insgesamt galt in 59 der 106 Städte im Beobachtungszeitraum für mindestens ein Jahr die Mietpreisbremse. In manchen Städten wurde die Mietpreisbremse inzwischen wieder abgeschafft, sodass im Jahr 2026 53 Städte eine gültige Mietpreisbremse haben. Für einen Großteil der Städte (39) ist 2016 das erste Jahr, in dem die Mietpreisbremse das gesamte Jahr über gegolten hat. Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der Mietangebote ohne *Wohnen auf Zeit* (linke Grafik) und im Sondermietsegment (rechte Grafik), getrennt nach Städten mit und ohne Mietpreisbremse. Für die Gruppe der Städte mit Mietpreisbremse legen wir die 59 kreisfreien Städte zugrunde, die mindestens ein Jahr im Beobachtungszeitraum eine gültige Mietpreisbremse haben.

Die Anzahl an Angeboten ist jeweils auf das Jahr 2014 (dem Jahr vor der Einführung der Mietpreisbremse) indiziert. Im Gesamtangebot zeigt sich in beiden Gruppen zuerst ein Rückgang des Angebots, der in Städten mit Mietpreisbremse länger auf niedrigem Niveau verharrt und erst im Jahr 2020 wieder das Niveau von 2014 übersteigt. Ab dem

<sup>7</sup> Eisenach ist seit dem 30. Juni 2021 keine kreisfreie Stadt mehr und daher nicht Teil unserer Analyse. Hanau ist erst seit dem 1. Januar 2026 kreisfreie Stadt und daher ebenfalls nicht in der Analyse enthalten. Hannover, Aachen und Göttingen, die zwar auch Aufgaben einer kreisfreien Stadt übernehmen, aber offiziell als Landkreis firmieren, sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 12: Anzahl der kreisfreien Städte mit Mietpreisbremse



Quelle: Eigene Berechnungen, Gesetzesverordnungen der Länder.

© ifo Institut

Anmerkung: Die Grafik zeigt die Anzahl an kreisfreien Städte, in denen die Mietpreisbremse im entsprechenden Jahr gegolten hat. Grundlage sind die entsprechenden Gesetzesverordnungen der Länder.

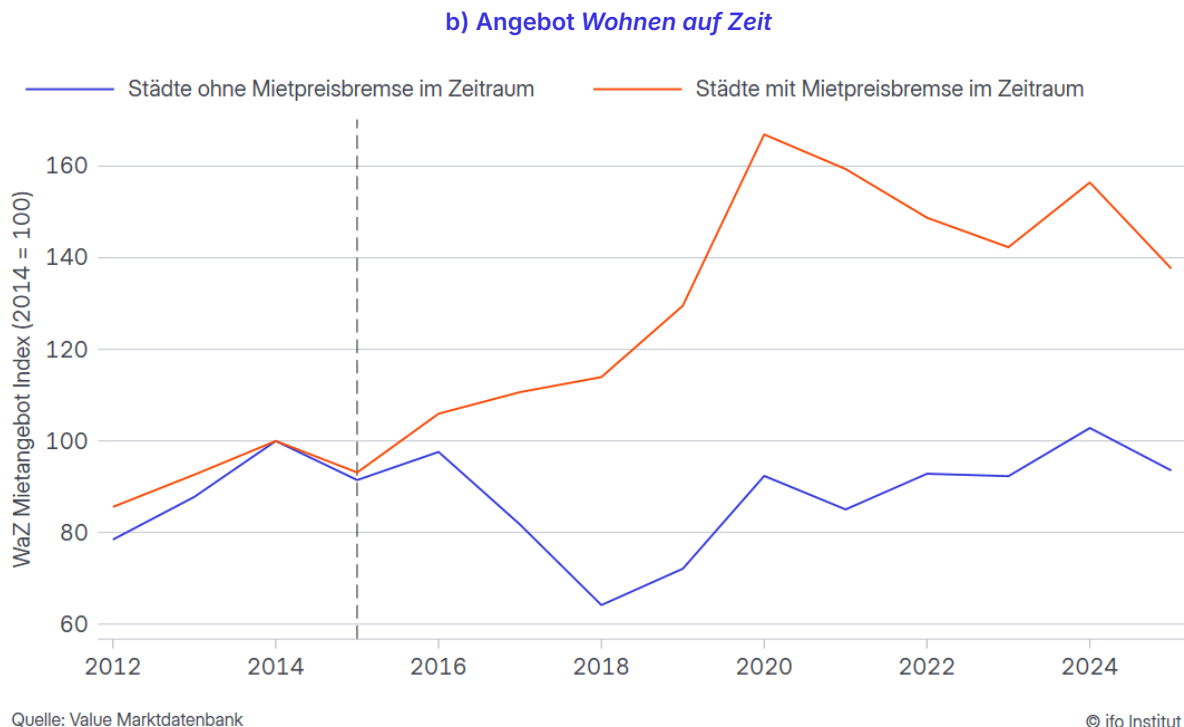
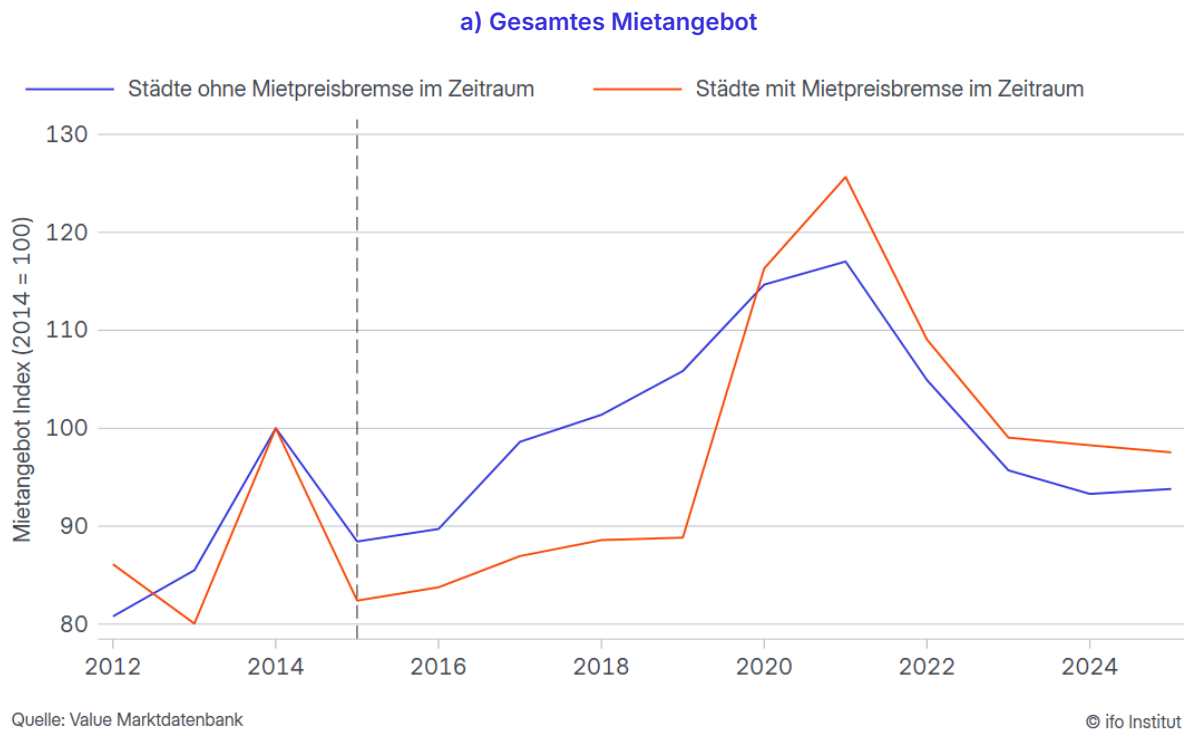
Jahr 2021 verläuft der Trend zwischen beiden Gruppen nahezu parallel. Bei Betrachtung des Angebots des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* (rechte Grafik) zeigt sich ein paralleler Verlauf der beiden Gruppen bis 2016. Danach nehmen die beiden Zeitreihen unterschiedliche Richtungen. Während in Städten ohne Mietpreisbremse das Angebot zuerst leicht zurückgeht, aber in der Folge weitgehend konstant bleibt, steigt das Angebot von *Wohnen auf Zeit* in Städten mit Mietpreisbremse ab 2016 an und liegt in der Spitze mehr als 50% über dem Wert von 2014. Dies legt nahe, dass es eine Zunahme des Angebots von *Wohnen auf Zeit* in Städten mit Mietpreisbremse gab, die durch ein schwächeres Wachstum bei den übrigen Angeboten begleitet wird.

## 3.2 Methodisches Vorgehen

Um den Effekt der Mietpreisbremse auf das Angebot im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* zu schätzen, verwenden wir ein Differenz-in-Differenzen-Design (DiD). Die Grundidee dieses Ansatzes ist ein doppelter Vergleich: Wir vergleichen die Entwicklung der *Wohnen-auf-Zeit*-Angebote und der Gesamtangebote in Städten mit Mietpreisbremse mit der Entwicklung in Städten ohne Mietpreisbremse. Städte mit Mietpreisbremse bilden

### 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

**Abbildung 13: Entwicklung des Mietangebots in kreisfreien Städten mit und ohne Mietpreisbremse**



**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Entwicklung des Angebots an Mietwohnungen in kreisfreien Städten mit Mietpreisbremse und ohne Mietpreisbremse auf Basis von Daten der Value-Marktdatenbank. Die dargestellten Zusammenhänge sind Korrelationen und sollten nicht kausal interpretiert werden. Die Zahl der Angebote ist auf das Jahr 2014, dem letzten Jahr vor Einführung der Mietpreisbremse normiert (= 100). Die Zusammensetzung der beiden Gruppen ist konstant gehalten und eine kreisfreie Stadt ist in der Gruppe mit Mietpreisbremse, wenn für sie mindestens ein Jahr die Mietpreisbremse galt. Panel a) umfasst alle Mietangebote und Panel b) umfasst lediglich Angebote für das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*.

die „Versuchsgruppe“, Städte ohne Mietpreisbremse die „Kontrollgruppe“. Entscheidend ist dabei nicht das Niveau der Mietangebote, sondern die Veränderung über die Zeit. Wenn die Mietpreisbremse tatsächlich eine Verlagerung ins Sondermietsegment verursacht, sollten die Angebote in regulierten Städten nach Einführung der Regulierung stärker steigen als in nicht regulierten Städten.

Die Identifikation kausaler Effekte beruht auf der Annahme paralleler Trends: Ohne die Mietpreisbremse hätten sich die Angebote in beiden Städtegruppen ähnlich entwickelt. Die graphischen Darstellungen des Trends in Abbildung 13 vor Einführung der Mietpreisbremse lassen eine solche parallele Entwicklung vermuten.<sup>8</sup> Wir schätzen das Modell auf Ebene der kreisfreien Städte mit Jahresdaten. Da die Mietpreisbremse in verschiedenen Städten zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt wurde, nutzen wir zwei Definitionen der Behandlungsvariable. „Nach Mietpreisbremse“ erfasst alle Jahre ab dem Zeitpunkt, zu dem die Mietpreisbremse für die Mehrheit der Monate eines Jahres galt. „Aktive Mietpreisbremse“ erfasst nur die Jahre für die die Mietpreisbremse in der Mehrheit der Monate aktiv war. Die Standardfehler sind auf Stadtebene geclustert, um Autokorrelation innerhalb der Städte zu berücksichtigen.

### 3.3 Ergebnisse

Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse dieser beschriebenen Regression. Die Spalten 1 und 2 zeigen Schätzungen mit der logarithmierten Anzahl an Mietangeboten insgesamt und an Angeboten für *Wohnen auf Zeit* als abhängiger Variable. Diese Spezifikation reduziert den Einfluss von Ausreißern und erlaubt eine Interpretation der Koeffizienten als prozentuale Veränderungen. Die Koeffizienten sind positiv und signifikant. Nach Einführung der Mietpreisbremse steigt die Anzahl der *Wohnen-auf-Zeit*-Angebote um etwa 19% stärker an als in Städten ohne Regulierung (Spalte 2). Die Angebote außerhalb des Sondermietsegments steigen weniger stark um 10% (Spalte 1). Damit lässt sich für das Sondermietsegment ein deutlich größerer Effekt feststellen. Die Schätzungen für die aktive Mietpreisbremse bestätigen dieses Muster. Die *Wohnen-auf-Zeit*-Angebote steigen um 16%, die regulären Angebote ebenfalls um 10%.

Die Spalten 4 bis 6 zeigen die Ergebnisse der gleichen Analysen, jedoch mit Gewichtung der kreisfreien Städte nach der Bevölkerung im Jahr 2014, dem letzten Jahr vor Ein-

<sup>8</sup> Wir testen im Folgenden die Annahme paralleler Trends vor Einführung der Mietpreisbremse auf Basis einer sog. Ereignisstudie. Dabei verwenden wir die Methode von De Chaisemartin und d’Haultfoeuille (2024), die insbesondere für Anwendungen entwickelt wurde, in denen Interventionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattfinden und auch wieder aufgehoben werden können. Da die Mietpreisbremse zu verschiedenen Zeitpunkten eingeführt und teilweise auch wieder abgeschafft wurde, ist das hier der Fall.

### 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

führung der Mietpreisbremse. Eine solche Gewichtung erscheint sinnvoll, da andernfalls prozentuale Veränderungen im Mietmarkt in kleineren kreisfreien Städten wie Amberg oder Suhl das gleiche Gewicht in der Analyse erhalten wie Millionenstädte. Die Gewichtung führt dazu, dass der Effekt auf das Gesamtangebot nur noch leicht positiv und insignifikant ist. Gleichzeitig bleibt der Effekt auf die Anzahl der Angebote im Segment *Wohnen auf Zeit* weiterhin signifikant und steigt von 19% auf 23%. Dadurch ist die Divergenz zwischen den beiden Segmenten noch deutlicher. Der Einfluss der Gewichtung zeigt auch, dass das Auseinanderdriften der beiden Segmente besonders in den großen Städten relevant ist. Der Effekt auf die Preise wird durch die Gewichtung etwas kleiner, bleibt aber knapp statistisch signifikant. Die Ergebnisse sind sehr ähnlich, wenn Berlin aus der Analyse entfernt wird (siehe Tabelle A1). Nur der Effekt auf das Angebot im Segment *Wohnen auf Zeit* sinkt von 23% auf 16%, bleibt aber statistisch signifikant. Das unterstreicht die besondere Rolle von Berlin in diesem Marktsegment, zeigt aber auch, dass die Ergebnisse nicht allein auf den Berliner Wohnungsmarkt zurückzuführen sind.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen: Erstens kommt es infolge der Einführung einer Mietpreisbremse zu einem deutlichen Anstieg an Angeboten im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*. Zweitens ist das Angebot im regulären Mietsegment durch Einführung einer Mietpreisbremse nicht rückläufig – das Angebot an regulären, unbefristeten Mietwohnungen entwickelt sich nach Einführung einer Mietpreisbremse ähnlich (oder sogar etwas besser) wie in Städten, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt. Mit anderen Worten: Es gibt ein zusätzliches Angebot an befristetem Mietwohnraum, aber keinen Hinweis auf einen Verdrängungseffekt zu Lasten regulärer Mietverhältnisse. Offen ist, ob das zusätzliche Wohnungsangebot im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*, das in Städten mit Mietpreisbremse entsteht, ohne Einführung einer Mietpreisbremse dem regulären Mietmarkt zur Verfügung gestanden hätte. Dies wäre dann der Fall, wenn das Wachstum an Mietwohnraum in Städten mit Mietpreisbremse eine Reaktion auf steigende Mieten ist und sich Vermietende bewusst gegen eine dauerhafte und für eine befristete Vermietung des zusätzlich entstandenen Mietwohnraums entscheiden, weil sich durch Aktivierung der Mietpreisbremse eine befristete Vermietung im Vergleich zu einer unbefristeten Vermietung eine höhere Rendite erzielen lässt.<sup>9</sup> Die beobachtbaren Effekte können aber auch eine andere Ursache haben: Stark steigende Mieten, die zu einer Aktivierung der Mietpreisbremse führen, können Eigentümern von Wohnraum, der für eine dauerhafte Vermietung ungeeignet ist, einen Anreiz bieten, ihren Wohnraum für eine zeitweise Anmietung anzubieten. Der geschätzte Effekt auf das Sondermietsegment wäre demnach nicht Folge einer Ausweichreaktion von Vermietenden auf die Mietpreisbremse, sondern einer Mobilisierung von zusätzlichen Kapazitäten in diesem Sondermietsegment.

<sup>9</sup> Die Mietpreisbremse darf nur dort aktiviert werden, wo eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Eine Voraussetzung dafür sind stark steigende Mieten.

### 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

Steigt das Mietpreisniveau in einer Region an, wird es für die Eigentümer von Wohnungen, die für eine dauerhafte Vermietung ungeeignet sind, deutlich attraktiver, ihre Wohnung zur zeitweisen Anmietung anzubieten. Die Gründe, die eine dauerhafte Vermietung verhindern, können vielfältig sein: Die Wohnung steht nur zeitweise leer, beispielsweise weil der Eigentümer oder aktuelle Mieter berufs- oder studiumsbedingt temporär in eine andere Stadt zieht; es ist ein späterer Eigenbedarf geplant; es gibt bereits einen langfristigen Mieter, das Mietverhältnis beginnt jedoch erst in einigen Monaten; die Wohnung soll zu einem späteren Zeitpunkt verkauft oder übertragen werden; usw. Gleichzeitig verursacht eine zeitweise Vermietung vorhandenen Wohnraums Kosten: Die Wohnung muss für eine Vermietung hergerichtet werden, es muss ein geeigneter Mieter gefunden werden, bürokratische Vorgaben müssen berücksichtigt und erfüllt werden, usw. Sind die potenziellen Einnahmen aus einer vorübergehenden Vermietung gering, ist die Chance groß, dass die Kosten den Ertrag übersteigen. Bei einem hohen Mietpreis allerdings dürfte der Anteil an Wohnungseigentümern, für die sich eine zeitweise Vermietung ihrer Wohnräume rentiert, steigen.

**Tabelle 2: Ergebnisse DiD-Schätzungen auf Basis der Value-Marktdaten (Jahresdaten)**

	(1) Gesamt- angebote	(2) Angebote WaZ	(3) Ø Preise WaZ	(4) Gesamt- angebote	(5) Angebote WaZ	(6) Ø Preise WaZ
Nach Mietpreisbremse	0,10** (0,05)	0,19** (0,08)	0,04** (0,02)	0,03 (0,06)	0,23** (0,09)	0,02* (0,01)
Aktive Mietpreisbremse	0,10** (0,05)	0,16** (0,07)	0,04** (0,02)	0,03 (0,05)	0,20** (0,08)	0,02* (0,01)
Anzahl Beobachtungen	1.484	1.269	1.264	1.484	1.269	1.264
Ø Variable (nicht logarith.)	5.405,1	928,5	16,9	5.405,1	928,5	16,9
Gewichtung				✓	✓	✓

*Anmerkung:* WaZ bezeichnet das Segment *Wohnen auf Zeit*. Die Daten stammen aus der Value-Marktdatenbank. Die Analyseeinheit sind die 106 kreisfreien Städte im Zeitraum 2012 bis 2025. Alle abhängigen Variablen sind logarithmiert. Die Spalten 1 und 4 zeigen die Anzahl aller Mietangebote, die Spalten 2 und 5 die Anzahl der Angebote im Segment *Wohnen auf Zeit*, die Spalten 3 und 6 den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für *Wohnen auf Zeit*. Die Variable „Nach Mietpreisbremse“ nimmt den Wert 1 an ab dem Jahr, in dem die Mietpreisbremse erstmals für die Mehrheit der Monate in einer Stadt galt, sowie in allen Folgejahren. Die Variable „Aktive Mietpreisbremse“ nimmt den Wert 1 an, wenn die Mietpreisbremse im betreffenden Jahr für die Mehrheit der Monate galt. Die Schätzungen in den Spalten 3 bis 6 sind mit der Bevölkerung im Jahr 2014 (vor der Einführung der Mietpreisbremse) gewichtet. Robuste Standardfehler in Klammern, geclustert auf Ebene der kreisfreien Städte. \*  $p < 0,1$ , \*\*  $p < 0,05$ , \*\*\*  $p < 0,01$

Die Differenz-in-Differenzen-Schätzung beruht auf der Annahme paralleler Trends: Ohne die Mietpreisbremse hätten sich die Mietangebote und Preise in Städten mit und ohne Regulierung ähnlich entwickelt. Diese Annahme lässt sich nicht direkt testen, aber wir können prüfen, ob die Trends vor Einführung der Mietpreisbremse tatsächlich parallel verliefen. Dazu schätzen wir eine Ereignisstudie. Bei diesem Verfahren wird der Effekt einer Intervention nicht als einzelner Koeffizient geschätzt, sondern separat für jedes Jahr vor und nach der Einführung. Wenn die Annahme paralleler Trends erfüllt ist, sollten die Koeffizienten in den Jahren vor der Einführung nahe null liegen und statistisch nicht

signifikant sein.

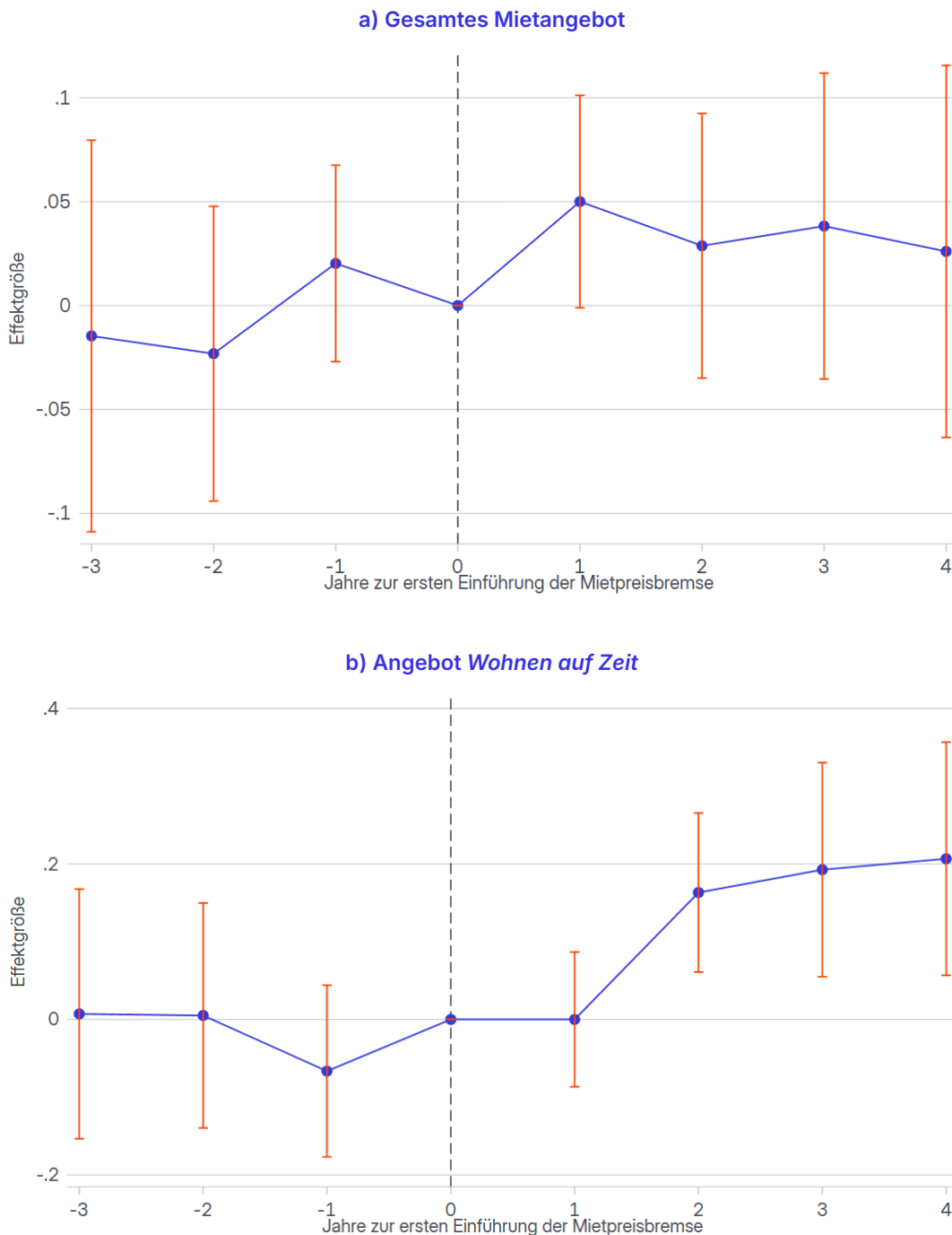
Abbildung 14 zeigt die Ereignisstudie auf Jahresbasis. Die Grafik bildet die geschätzten Effekte für die Jahre vor und nach Einführung der Mietpreisbremse ab, getrennt für das gesamte Mietangebot (Panel a) und das Segment *Wohnen auf Zeit* (Panel b). Die vertikale Linie markiert das Jahr der Einführung. Für das gesamte Mietangebot zeigen sich weder vor noch nach der Einführung signifikante Effekte. Die Koeffizienten liegen leicht über null und weisen breite Konfidenzintervalle auf. Für das Segment *Wohnen auf Zeit* ergibt sich ein anderes Bild. In den Jahren vor der Einführung liegen die Koeffizienten nahe null, was die Annahme paralleler Trends stützt. Nach der Einführung steigen die Koeffizienten an und erreichen in den Folgejahren positive Werte von etwa 0,2 Logpunkten. Die Effekte sind auch ab dem zweiten Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse statistisch signifikant.

### 3.4 Politikimplikationen

Die Ergebnisse dieses Kapitels legen nahe, dass zwischen der Geltung der Mietpreisbremse und der Entwicklung des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* ein empirischer Zusammenhang besteht, dessen Ursachen jedoch nicht eindeutig bestimmt werden können. Zwar zeigen die Schätzungen, dass das Angebot im Sondermietsegment in Städten mit Mietpreisbremse relativ stärker zugenommen hat als in Städten ohne entsprechende Regulierung. Allerdings hat sich das Angebot an unbefristeten Mietwohnungen infolge der Aktivierung der Mietpreisbremse nicht schwächer entwickelt als in Städten ohne Mietpreisbremse. Es gibt also keine Anzeichen für einen Verdrängungseffekt. Möglich ist, dass die Entwicklungen durch dieselbe zugrunde liegende Marktanspannung beeinflusst werden. Die Mietpreisbremse wird gerade in solchen Wohnungsmärkten eingeführt, in denen steigende Mieten und Knappheiten bereits bestehen. Zugleich können steigende Mietniveaus die Attraktivität einer zeitweisen Vermietung erhöhen, insbesondere bei Wohnungen, die nur vorübergehend verfügbar sind oder sich nur eingeschränkt für eine dauerhafte Vermietung eignen.

Vor diesem Hintergrund folgt aus dem Kapitel keine eindeutige wohnungspolitische Interpretation. Aus dem beobachteten Zusammenhang allein lässt sich kein hinreichender Beleg für eine regulatorisch induzierte Umgehungsreaktion ableiten. Für die Ausgestaltung der Regulierung bedeutet dies, dass Eingriffe in das Sondermietsegment nicht allein mit Verweis auf die relative Ausweitung von *Wohnen auf Zeit* begründet werden sollten. Nahe-liegender erscheint es, zunächst die empirische Grundlage zu verbessern, insbesondere mit Blick auf Bestände, tatsächliche Vermietungsdauern und die Motive der Anbieter.

Abbildung 14: Ereignisstudie rund um die erstmalige Einführung einer Mietpreisbremse



Anmerkung: Die Grafik zeigt eine Ereignisstudie rund um das erste Jahr, in dem in der Mehrzahl der Monate die Mietpreisbremse gegolten hat, in den 106 kreisfreien Städten in Deutschland. Verwendet wird das Verfahren von De Chaisemartin und d'Haultfoeuille (2024). Die Punkte zeigen den Punktschätzer und die Linien die zugehörigen 95% -Konfidenzintervalle. Die Schätzungen sind nicht gewichtet.

### 3 Zusammenhang zwischen dem Angebot auf dem regulären Mietmarkt und dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*

Zugleich machen die Ergebnisse deutlich, dass Preisregulierung in angespannten Märkten mit Veränderungen in der Segmentstruktur des Mietangebots einhergehen kann. Wohnungspolitik spricht dies dafür, nicht nur die unmittelbaren Preiseffekte, sondern auch mögliche Anpassungen auf der Angebotsseite zu berücksichtigen. Eine sachgerechte Regulierung des Sondermietsegments setzt voraus, zwischen tatsächlichen Umgehungsanreizen und einer eigenständigen Ausweitung temporärer Wohnangebote unterscheiden zu können.

## 4 Detaillierte Analyse des Sondermietsegments

### *Wohnen auf Zeit* am Beispiel Wunderflats.de

In diesem Abschnitt betrachten wir Angebot und Nachfrage im Sondermietsegment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* im Detail. Für unsere Analyse stehen uns mehrere Informationsquellen zur Verfügung: Angebotsseitig stehen uns Informationen zu den auf Wunderflats angebotenen Unterkünften sowie zu den Vermietenden aus den Online-Inseraten bzw. Nutzerprofilen zur Verfügung. Darüber hinaus können wir auf die Ergebnisse einer selbst designten Umfrage zurückgreifen, die wir unter den Vermietenden auf Wunderflats durchgeführt haben.<sup>10</sup> Um die Nachfrageseite zu analysieren, stehen uns Informationen aus den Suchprofilen der Webseitenbesucher sowie registrierter Nutzerinnen und Nutzer zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir Informationen zu jeder über Wunderflats erfolgten Buchung, inklusive des Zeitpunkts der Buchung, des Ein- und Auszugstermins sowie der Eigenschaften der gebuchten Unterkunft. Der Fokus auf Mietende und Vermietende, die auf Wunderflats aktiv sind, schränkt die externe Validität der Ergebnisse dieser Studie ein. Die Studie beleuchtet lediglich einen Ausschnitt aus dem Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit*. Neben *Wunderflats.de* existieren noch weitere Plattformen, die möblierte Wohnungen auf Zeit anbieten. Dazu gehören u.a. ImmoScout24, AirBnB, Kleinanzeigen, und andere. Vermietende und Mietende, die auf anderen Plattformen aktiv sind, können sich im Hinblick auf ihre Bedarfe und Motive von denen auf Wunderflats unterscheiden.

#### 4.1 Charakterisierung des Angebots auf Wunderflats

In diesem Abschnitt beleuchten wir das Angebot an Mietwohnungen auf Wunderflats.de sowie die Motive der Vermietenden, die ihre Wohnungen auf Wunderflats anbieten. Abbildung 15 zeigt die Anzahl an Wohnungen, die auf Wunderflats inseriert wurden, im Zeitablauf. Das obere Panel zeigt die Entwicklung des Wohnungsangebots insgesamt, das untere Panel in den 14 größten deutschen Städten. Die Abbildung zeigt, dass das Angebot kontinuierlich gewachsen ist. Aktuell finden Mietinteressenten auf der Webseite deutschlandweit etwa 50.000 Wohnungen, davon rund 35.000 in den 14 größten deutschen Städten.

Abbildung 16 zeigt die Ergebnisse einer Umfrage unter Vermietenden auf Wunderflats. Um mehr über diese zu erfahren, wurde gefragt, wie viele Wohnungen sie insgesamt

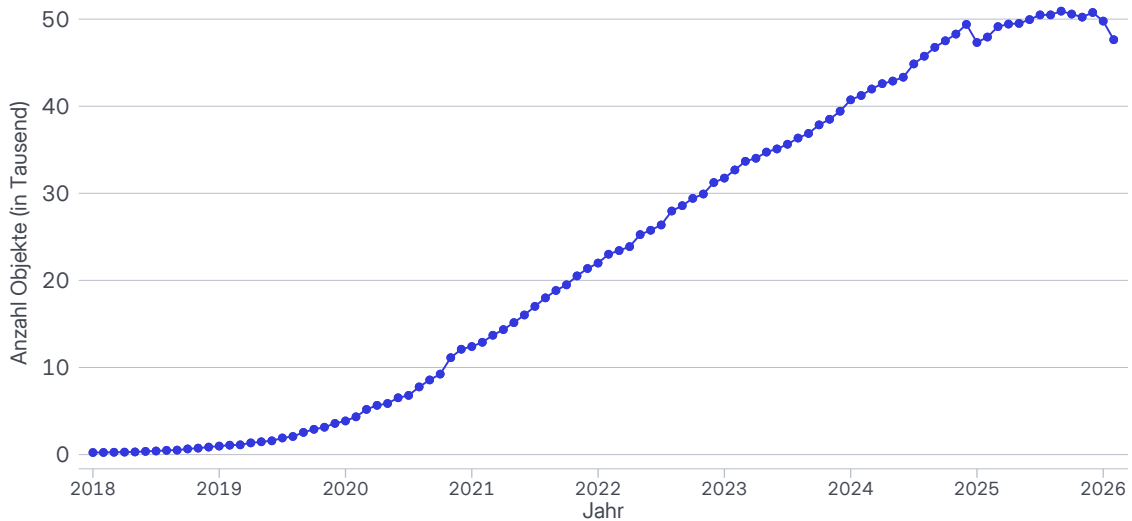
<sup>10</sup>Die Umfrage wurde online durchgeführt, wobei registrierte Nutzerinnen und Nutzer einen Einladungslink per Mail erhalten haben. Insgesamt nahmen 883 Nutzerinnen und Nutzer an der Umfrage teil, die über Wunderflats eine Wohnung in Deutschland vermieten.

Abbildung 15: Entwicklung des Mietangebots auf Wunderflats

(a) Deutschland insgesamt

**Auf Wunderflats annoncierte Objekte**

Pro Monat; Zeitraum 01/2018-02/2026



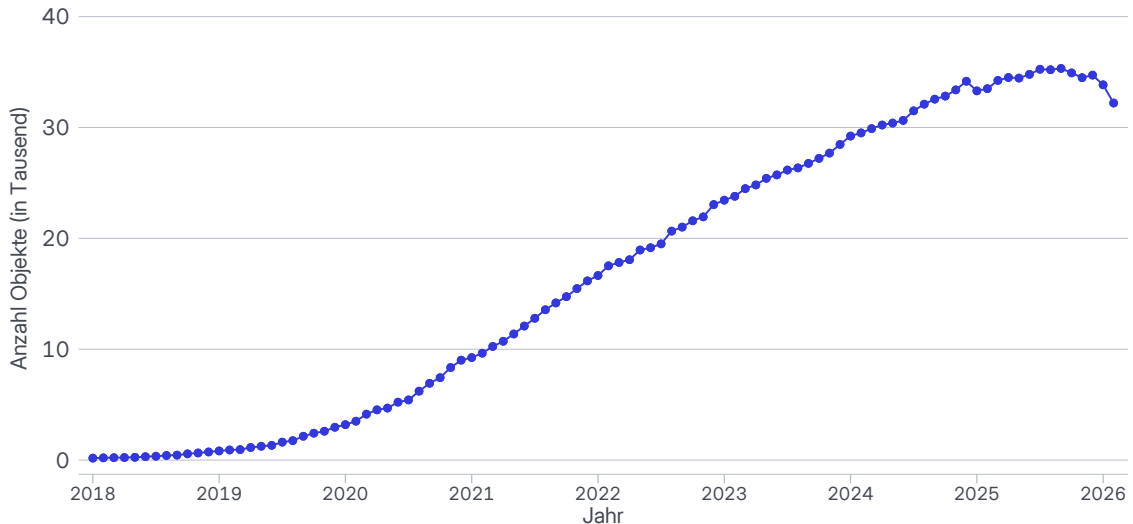
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

(b) Top-14 Städte

**Auf Wunderflats annoncierte Objekte**

Pro Monat; Zeitraum 01/2018-02/2026; 14 größte Städte



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Entwicklung des Mietangebots auf Wunderflats zwischen 2018 und 2026. Panel a zeigt die annoncierten Angebote für Deutschland insgesamt, Panel b für die Top-14 Städte.

#### 4 Detaillierte Analyse des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* am Beispiel Wunderflats.de

in Deutschland vermieten (Panel a) und ob sie ggf. andere Mietwohnungen ebenfalls befristet oder unbefristet vermieten (Panel b). 41% der Vermietenden auf Wunderflats geben an, dass sie insgesamt nur eine Wohnung vermieten, 39% vermieten zwischen zwei und fünf Wohnungen. Insgesamt 11% vermieten mehr als zehn Wohnungen. Allerdings vermieten diejenigen, die außerhalb von Wunderflats weitere Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung stellen, mehrheitlich unbefristet (59%). Lediglich 23% der Vermietenden vermieten Wohnungen außerhalb von Wunderflats mehrheitlich befristet.

Um mehr über die Motive für zeitlich befristete Vermietung zu erfahren, haben wir die auf Wunderflats aktiven Vermietenden gefragt, aus welchen Gründen sie ihre Wohnung lieber zeitlich begrenzt und möbliert vermieten anstatt zeitlich unbegrenzt und unmöbliert. Dabei wurden den Befragten sechs mögliche Gründe vorgegeben und sie wurden gebeten, ihre Relevanz auf einer Skala von sehr wichtig bis sehr unwichtig zu beurteilen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 17 dargestellt. Als wichtigster Grund wurde von den Vermietenden angegeben, die eigene Flexibilität zu erhalten und nicht dauerhaft an ein Mietverhältnis gebunden zu sein. Für 53% ist dieser Grund sehr wichtig, für 21% eher wichtig. Der zweitwichtigste Grund ist ein möglicher Eigenbedarf: Fast zwei Drittel (65%) finden es sehr oder eher wichtig, wegen eines möglichen Eigenbedarfs flexibel zu sein. Auch die Hoffnung auf eine höhere Rendite spielt für 62% der Befragten eine eher oder sehr wichtige Rolle. 49% der Befragten nennen auch eine nur zeitlich begrenzte Verfügbarkeit der Wohnung als einen wichtigen Grund. Lediglich 30% sehen den Plan, die Wohnung in naher Zukunft verkaufen zu wollen, als sehr oder eher wichtigen Grund.

Im aktuellen Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums kommt die Hoffnung zum Ausdruck, dass eine Beschränkung von *Wohnen auf Zeit* das Angebot auf dem regulären Mietmarkt erhöht. Wir haben die Vermietenden auf Wunderflats gefragt, wie sich eine Verschärfung des Mietrechts auf ihr Angebotsverhalten auswirken würde. Konkret haben wir die Vermietenden gefragt, was mit ihrer Wohnung passieren würde, wenn der Gesetzgeber die Möglichkeit einer zeitlich begrenzten Vermietung ihres Wohnraums einschränken würde. Dabei haben wir die Vermietenden mit drei möglichen Szenarien konfrontiert:

- Szenario A: Vermietende dürfen ihre Wohnung für maximal 6 Monate im Jahr zeitweise vermieten.
- Szenario B: Vermietende dürfen ihre Wohnung für maximal 3 Monate im Jahr zeitweise vermieten.
- Szenario C: Vermietende dürfen ihre Wohnung überhaupt nicht zeitweise vermieten.

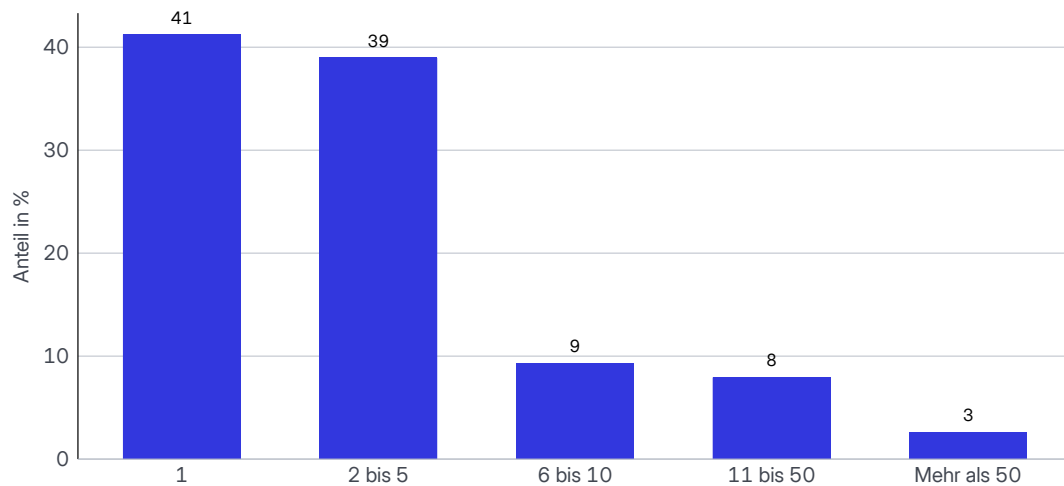
Die Szenarien spiegeln nicht den aktuellen Gesetzentwurf wider. Der aktuelle Gesetzentwurf schränkt die Mietdauer für *Wohnen auf Zeit* auf Mieterseite ein. Die Szenarien spiegeln

Abbildung 16: Vermietende auf Wunderflats

a) Anzahl Mietobjekte

Wie viele Wohnungen vermieten Sie in Deutschland insgesamt (inkl. auf Wunderflats)?

Vermietende, die in Deutschland eine Wohnung über Wunderflats vermieten



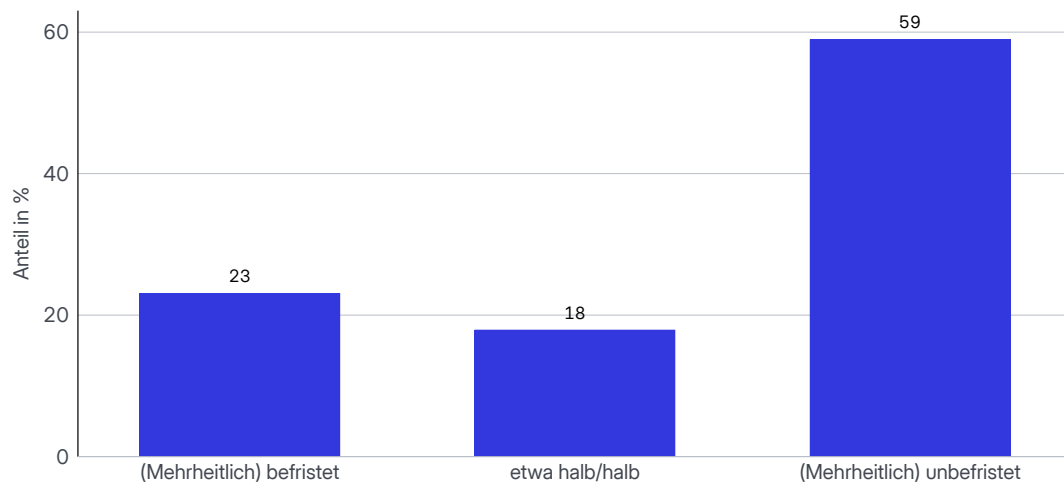
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

b) Zeitweise vs. dauerhafte Vermietung

Vermieten Sie die andere(n) Wohnung(en) ebenfalls befristet oder unbefristet?

Vermietende, die außerhalb von Wunderflats eine Wohnung vermieten (56%)



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

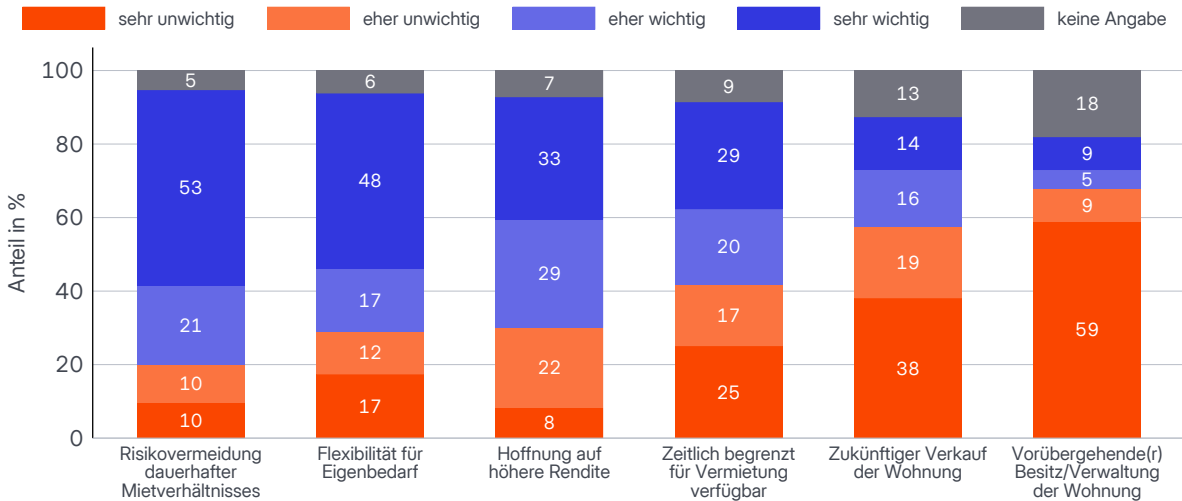
© ifo Institut

Anmerkung: Die Grafik zeigt die Anzahl an Wohnungen, die Vermietende auf Wunderflats insgesamt in Deutschland vermieten (Panel a) und ob sie auch außerhalb von Wunderflats befristet vermieten (Panel b).

Abbildung 17: Gründe für zeitweise Vermietung von Wohnraum

**Wie wichtig sind die folgenden Gründe für ihre Entscheidung, Ihre Wohnung über Wunderflats zeitweise/möbliert zu vermieten anstatt dauerhaft/unmöbliert?**

Vermietende, die in Deutschland eine Wohnung über Wunderflats vermieten



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

**Anmerkung:** Die Grafik zeigt die Wichtigkeit verschiedener Gründe für die Entscheidung, Wohnraum auf Wunderflats zu vermieten. Die Gründe sind nach der Wichtigkeit für die Befragten sortiert.

aber Inhalt und Charakter existierender Zweckentfremdungsverbote wider. Abbildung 18 zeigt die Verteilung der Antworten der Vermietenden für die drei Szenarien. Würde der Gesetzgeber die maximale jährliche Mietdauer für zeitlich befristete Vermietungen auf sechs Monate begrenzen, würden die meisten Vermietenden (40%) ihre Wohnung für den Rest der Zeit leer stehen lassen. Lediglich 22% der Vermietenden geben an, ihre Wohnung in diesem Fall für eine dauerhafte Vermietung zur Verfügung zu stellen. Auch, wenn der Gesetzgeber eine zeitweise Vermietung von Wohnraum komplett untersagt, würden weniger als ein Drittel (29%) der Wunderflats-Vermietenden ihre Wohnung dauerhaft vermieten. Anders ausgedrückt: Die Wohnungen von 71% der Vermietenden stünden auch im Falle eines Verbots der zeitlich begrenzten Vermietung dem regulären Mietmarkt nicht zur Verfügung.

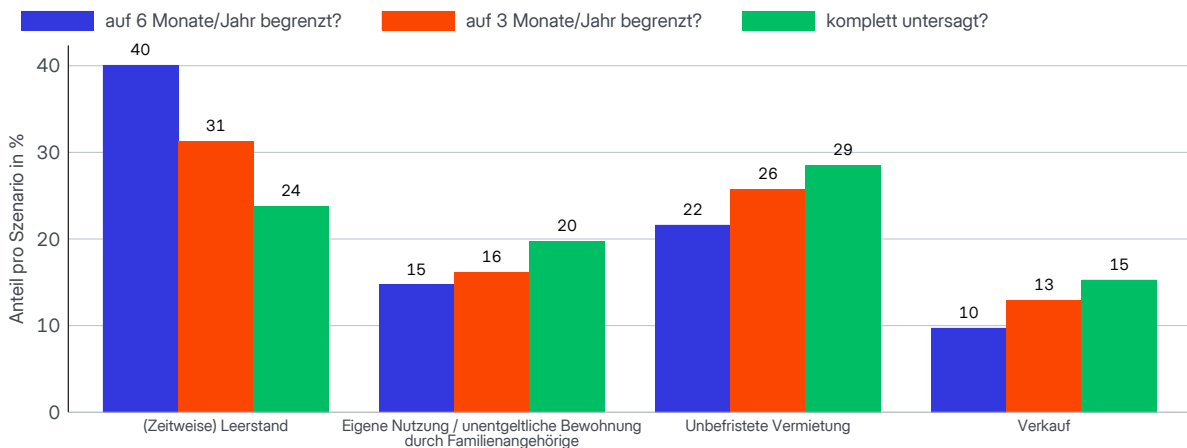
## 4.2 Charakterisierung der Nachfrage auf Wunderflats

In diesem Abschnitt fokussieren wir uns auf die Nachfrage nach möblierten Wohnungen auf Zeit. Im Zentrum steht die Frage, inwiefern das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* auf Nachfrageseite einen spezifischen Bedarf abbildet, der durch das Angebot auf dem regulären Mietmarkt nicht abgedeckt wird. Zu diesem Zweck nutzen wir Informationen

Abbildung 18: Alternativen zur zeitweisen Vermietung

a) Deutschland insgesamt

Was würde mit der Wohnung auf Wunderflats passieren, falls der Gesetzgeber die zeitweise Vermietung von Wohnraum ...  
Vermietende, die in Deutschland eine Wohnung über Wunderflats vermieten

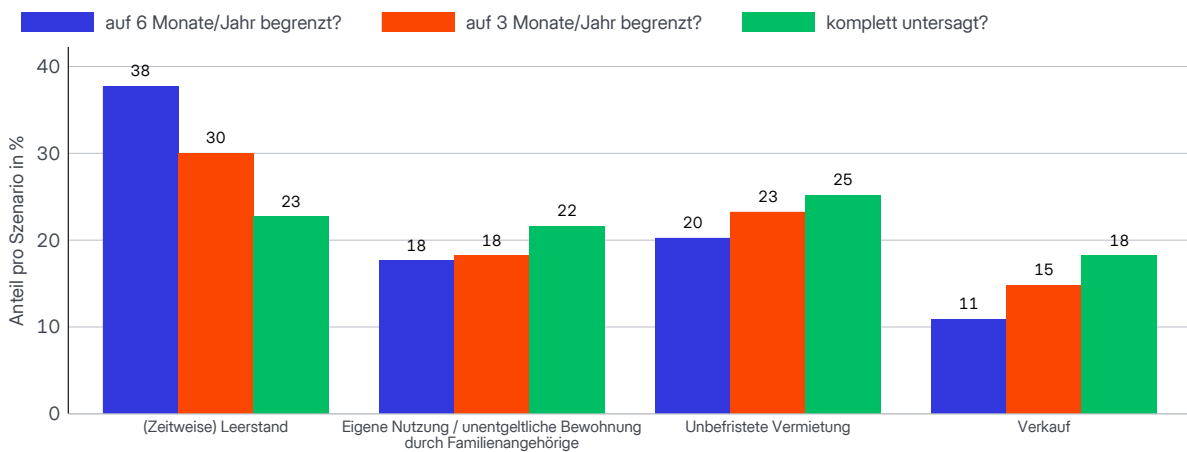


Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

b) Top-4 Städte

Was würde mit der Wohnung auf Wunderflats passieren, falls der Gesetzgeber die zeitweise Vermietung von Wohnraum ...  
Vermietende, die (mindestens) eine Wohnung in den größten 14 Städten vermieten



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

Anmerkung: Die Grafik zeigt die Verteilung der Antworten auf die Frage, was die Vermietenden auf Wunderflats mit ihrer auf Wunderflats inserierten Wohnung machen würden, würde der Gesetzgeber die zeitweise Vermietung von Wohnraum zeitlich begrenzen, und zwar für alle Vermietenden mit Mietobjekten in Deutschland (Panel a) sowie für Vermietende mit Mietobjekten in den Top-4 Städten (Panel b).

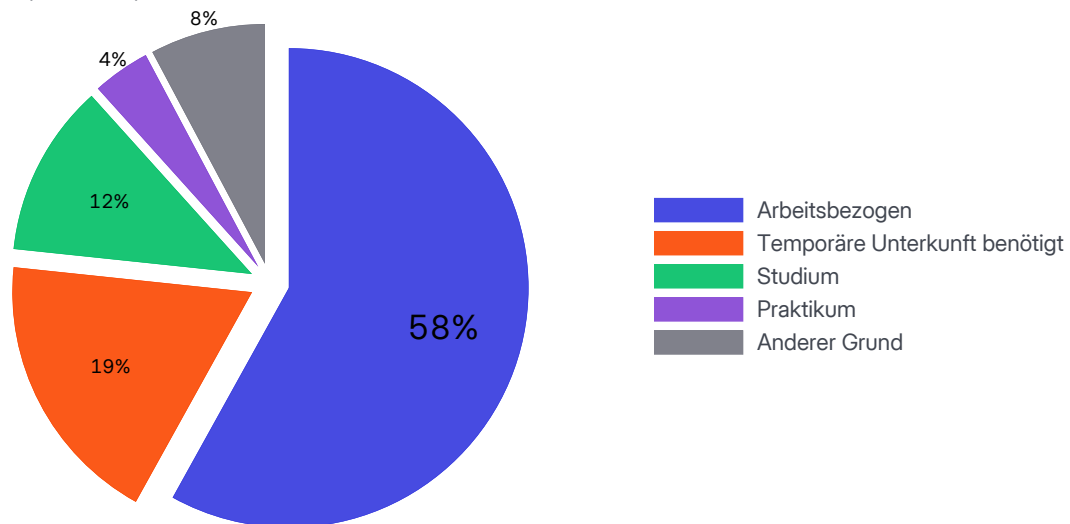
#### 4 Detaillierte Analyse des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* am Beispiel Wunderflats.de

aus den Nutzerprofilen und dem Suchverhalten von Nutzerinnen und Nutzern auf *Wunderflats.de*. Abbildung 19 zeigt die von den Nutzerinnen und Nutzern genannten Gründe für ihr Mietgesuch.<sup>11</sup> Die Ergebnisse zeigen, dass der Großteil der Mietinteressenten auf Wunderflats berufsbedingt nach einer temporären Wohnung am Zielort sucht.

**Abbildung 19: Gründe für Mietgesuche auf Wunderflats**

##### Gründe für Aufenthalt von Mietern auf Wunderflats

Zeitraum 01/2018-02/2026



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Verteilung der Antworten von registrierten Nutzerinnen und Nutzern auf Wunderflats auf die Frage, aus welchem Grund sie eine Wohnung am Zielort anmieten möchten.

Abbildung 20 gibt Aufschluss über die Wohndauer der Mietinteressenten auf Wunderflats. Um die Wohndauer zu berechnen, haben wir Informationen zu den getätigten Buchungen genutzt. Die Wohndauer entspricht der Differenz aus Auszugs- und Einzugstermin laut Buchung. Deutlich mehr als die Hälfte der Mietenden (61%) bucht über Wunderflats eine Wohnung für ein bis drei Monate. Etwa ein Viertel bucht eine Unterkunft für drei bis sechs Monate. Nur sehr wenige (2%) mieten eine Wohnung für mehr als zwölf Monate über Wunderflats.

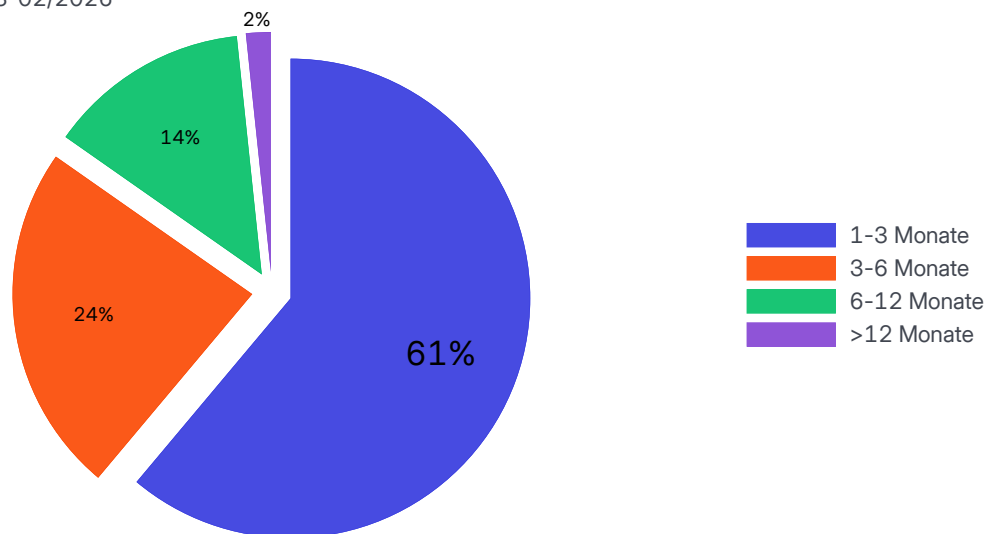
Abbildung 21 liefert einen Einblick in die Dringlichkeit der Mietgesuche auf Wunderflats. Um die Dringlichkeit zu berechnen, wurde die Zeit gemessen, die zwischen einer Buchungsanfrage über die Plattform und dem gewünschten Einzugstermin liegt. Die Abbildung verdeutlicht, dass Mietinteressenten auf Wunderflats einen sehr kurzfristigen Bedarf nach einer Unterkunft haben. Mehr als die Hälfte (56%) der Mietinteressenten auf Wunderflats sind auf der Suche nach einer Wohnung, die sie im selben Monat bezie-

<sup>11</sup> Registrierte Nutzerinnen und Nutzer auf Wunderflats müssen den Grund für ihr Mietgesuch offenlegen.

**Abbildung 20: Mietnachfrage auf Wunderflats**

**Durchschnittliche Wohndauer**

Zeitraum 01/2018-02/2026



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Verteilung der Wohndauer von Mietenden, die ihre Unterkunft über Wunderflats gebucht haben. Die Wohndauer entspricht der Zeitspanne zwischen Einzugs- und Auszugstermin laut Buchungsanfrage.

hen können. Weitere 39% suchen eine Unterkunft für die nächsten ein bis drei Monate. Gerade in Ballungsgebieten ist es auf dem regulären Mietmarkt jedoch schwer, kurzfristig eine Wohnung zu finden, noch dazu, wenn der Aufenthalt zeitlich begrenzt ist. Für viele Mietinteressenten dürfte es also keine attraktiven Alternativen zu Angeboten im Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* geben.

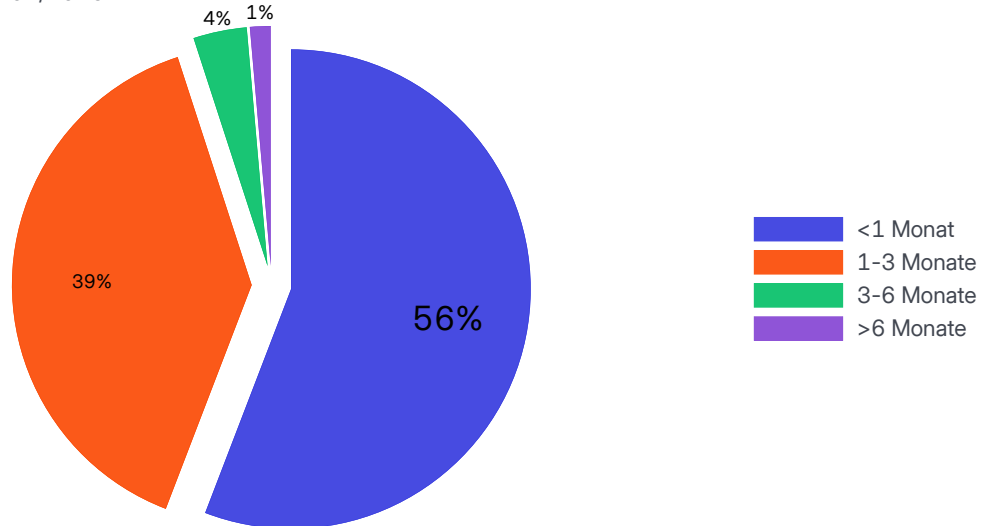
### 4.3 Politikimplikationen

Die Ergebnisse dieses Kapitels sprechen dafür, das Sondermietsegment *Wohnen auf Zeit* nicht allein als potenziellen Umgehungsraum bestehender Regulierung zu betrachten, sondern auch als ein Segment, das spezifische Bedarfe auf Angebots- und Nachfrageseite abdeckt. Auf der Nachfrageseite zeigt sich, dass ein erheblicher Teil der Mietgesuche auf Wunderflats berufsbedingt ist und vielfach mit einem kurzfristigen oder vorübergehenden Wohnbedarf einhergeht. Zugleich verdeutlichen die Buchungs- und Suchdaten, dass viele Mietverhältnisse nur für kurze Zeiträume nachgefragt und realisiert werden. Dies legt nahe, dass ein großer Teil der Nachfrage im Sondermietsegment durch den regulären Mietmarkt nur eingeschränkt substituiert werden kann.

Abbildung 21: Dringlichkeit der Mietgesuche auf Wunderflats

**Zeit zwischen Mietgesuch und Einzug von Mietern auf Wunderflats**

Zeitraum 01/2018-02/2026



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Wunderflats.

© ifo Institut

*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Verteilung der Zeitspanne, die zwischen der Buchungsanfrage und dem gewünschten Einzugstermin für Mietofferten auf Wunderflats vergeht.

Auch auf der Angebotsseite deuten die Ergebnisse auf eigenständige Motive für eine zeitweise Vermietung hin. In der Befragung der Vermietenden werden insbesondere der Wunsch nach Flexibilität, die Vermeidung langfristiger Bindungen sowie möglicher Eigenbedarf als Gründe genannt. Gleichzeitig vermietet mehr als die Hälfte aller Wunderflats-Vermietenden, die außerhalb von Wunderflats zusätzlichen Wohnraum vermieten, mehrheitlich unbefristet auf dem regulären Mietwohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht realistisch, das gesamte Angebot im Segment *Wohnen auf Zeit* als grundsätzlich in den regulären Mietmarkt überführbar zu betrachten. Vielmehr deuten die Befragungsergebnisse darauf hin, dass ein erheblicher Teil der Wohnungen bei einer stärkeren Einschränkung zeitweiser Vermietung nicht dauerhaft vermietet, sondern eher leer stehen oder anderweitig genutzt werden würde.

Wohnungspolitik spricht dies für eine differenzierte Betrachtung des Segments. Eingriffe, die auf eine pauschale Begrenzung zeitweiser Vermietung zielen, könnten die Verfügbarkeit von Wohnraum für mobile und kurzfristig suchende Personengruppen verringern, ohne in gleichem Umfang zusätzlichen Wohnraum im regulären Mietmarkt zu schaffen. Naheliegender erscheint daher ein Regulierungsansatz, der zwischen temporären Vermietungen mit erkennbarer eigenständiger Funktion und solchen Fällen unterscheidet, in denen bestehende mietrechtliche Vorgaben gezielt umgangen werden. Voraussetzung

#### 4 Detaillierte Analyse des Sondermietsegments *Wohnen auf Zeit* am Beispiel *Wunderflats.de*

hierfür ist eine hinreichende empirische Grundlage über die Struktur des Angebots, die Motive der Anbieter und die tatsächliche Bedeutung des Segments für die Versorgung bestimmter Nachfragergruppen.

## 5 Fazit

Die vorliegende Studie ordnet das Sondermietsegment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* ökonomisch ein. Sie untersucht, wie relevant dieses Segment für den deutschen Mietwohnungsmarkt tatsächlich ist, ob sein Wachstum auf eine Umgehung bestehender Mietregulierung hindeutet und welche wohnungspolitischen Schlussfolgerungen sich daraus ergeben. Dazu analysiert die Studie zunächst Trends auf dem deutschen Wohnungs- und Mietmarkt, untersucht anschließend den Zusammenhang zwischen Mietpreisbremse und dem Angebot im Segment *Wohnen auf Zeit* und betrachtet schließlich Angebot, Nachfrage und Motive der Marktteilnehmer am Beispiel der Plattform *Wunderflats.de* detailliert.

Die Studie zeigt: Das Segment *Möbliertes Wohnen auf Zeit* wächst, aber es ist kein zentraler Treiber der Wohnungsmarkttension. Sein quantitativer Umfang bleibt gemessen am gesamten Mietwohnungsbestand klein. Selbst unter weit gefassten Annahmen liegt der Bestandsanteil nur bei unter einem Prozent. Zugleich weist die Analyse zwar darauf hin, dass das Angebot in diesem Segment in Städten mit Mietpreisbremse stärker zunimmt als in Städten ohne Regulierung. Das Angebot an unbefristetem Mietwohnraum entwickelt sich dadurch aber nicht schwächer als in Städten ohne Mietpreisbremse, so dass es keine Belege für einen Verdrängungseffekt gibt.

Die Studie dokumentiert außerdem, dass Wohnen auf Zeit eine eigenständige Funktion erfüllt. Ein großer Teil der Nachfrage ist arbeits- oder ausbildungsbedingt, kurzfristig und temporär. Die meisten Mietverhältnisse dauern nur wenige Monate. Auch auf Anbieterseite dominieren nicht allein Renditemotive, sondern vor allem Flexibilität, Eigenbedarfsoptionen und die Vermeidung langfristiger Bindungen. Eine pauschale Gleichsetzung des Segments mit regulatorischer Umgehung greift daher zu kurz.

Eine allgemeine Verschärfung der Regulierung scheint wenig geeignet, das Angebot am Mietmarkt zu vergrößern. Stattdessen, verringert sie voraussichtlich das Angebot für mobile und kurzfristig suchende Haushalte, ohne im gleichen Umfang zusätzlichen Wohnraum im regulären Mietmarkt zu schaffen. Die Ergebnisse sprechen vielmehr dafür, dass viele Wohnungen bei stärkeren Einschränkungen nicht dauerhaft vermietet werden, sondern eher leer stehen oder anderweitig genutzt werden.

Wohnungspolitisch ist daher kein möglichst strenges, sondern ein möglichst treffsicheres Vorgehen geboten. Regulierung sollte gezielt dort ansetzen, wo temporäre Vermietung erkennbar der Umgehung bestehender Regeln dient. Gleichzeitig sollte sie jene Fälle schonen, in denen Wohnen auf Zeit einen realen, eigenständigen Bedarf deckt. Wer den Mietmarkt wirksam entlasten will, muss vor allem die strukturellen Ursachen der Knapp-

## 5 Fazit

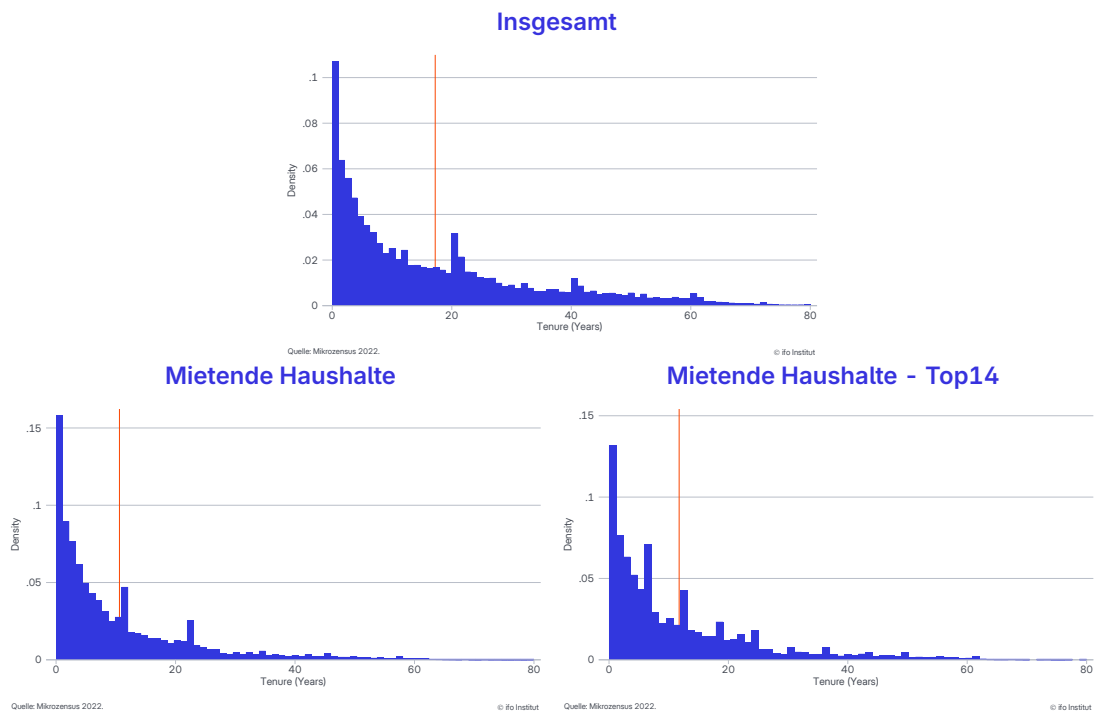
heit adressieren: zu wenig Neubau, zu geringe Mobilität im Bestand und unzureichende Nutzung vorhandener Flächen. Nicht das Sondersegment ist das Kernproblem, sondern der Mangel an Wohnraum.

## Literaturverzeichnis

- Breidenbach, P., L. Eilers und J. Fries (2022). „Temporal dynamics of rent regulations– The case of the German rent control“. *Regional Science and Urban Economics* 92, S. 103737.
- Bundesinstitut für Bau-, S. u. R. (2026). *Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze deutlich ausgeweitet*.
- De Chaisemartin, C. und X. d'Haultfoeuille (2024). „Difference-in-differences estimators of intertemporal treatment effects“. *Review of Economics and Statistics*, S. 1–45.
- Falck, O., S. Krause und P. Zamorski (2025). „Mieten–Wachstumshemmnis und sozialer Sprengstoff in deutschen Großstädten?“ *ifo Schnelldienst* 78.10, S. 04–16.
- Krapp, M.-C., E. Rupert, H. Cischinsky, G. Nuss und H. Schäfer (2026). *Mietwohnungssegmente: Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten*. BBSR-Online-Publikation 01/2026. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Mense, A., C. Michelsen und K. A. Kholodilin (2019). „The effects of second-generation rent control on land values“. In: *AEA Papers and Proceedings*. Bd. 109. American Economic Association 2014 Broadway, Suite 305, Nashville, TN 37203, S. 385–388.
- (2023). „Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention“. *Journal of Urban Economics* 134, S. 103513.
- Oberst, C. und M. Voigtländer (2026). „Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen“. *IW-Kurzbericht* 9.
- Thiel, P. (2024). *FDZ Data Description: Real-Estate Data for Germany (RWI-GEO-RED V11)–Advertisements on the Internet Platform ImmobilienScout24 2007-06/2024*.

# Appendix

Abbildung A1: Wohndauer Verteilung



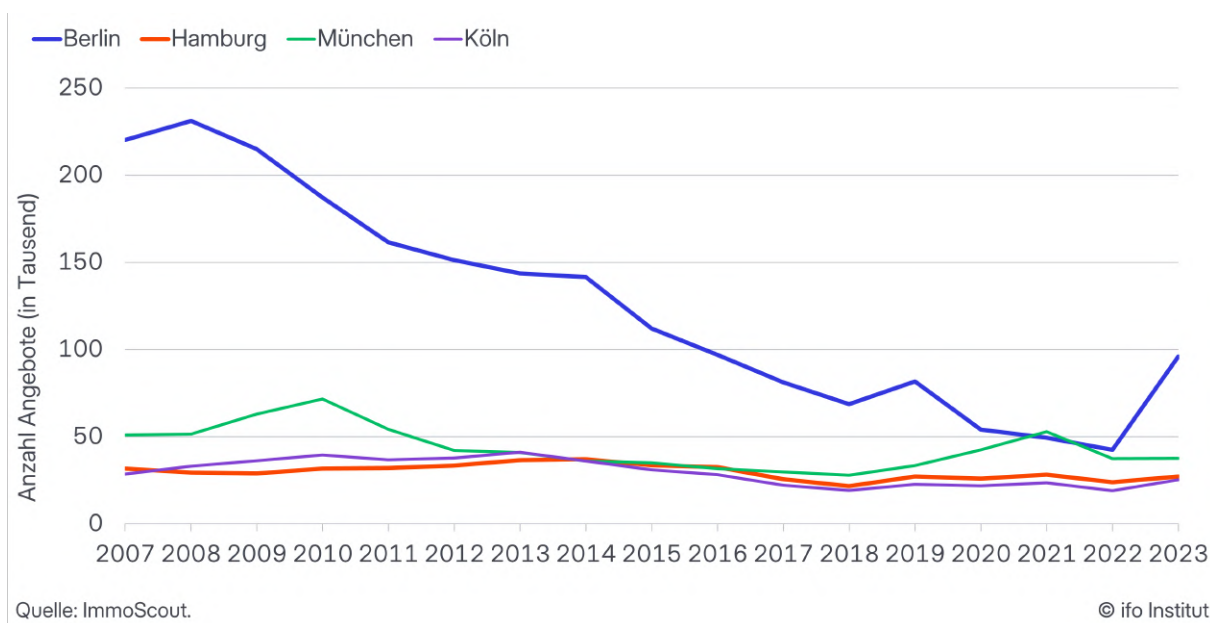
*Anmerkung:* Die Grafik zeigt die Verteilung der Wohndauer insgesamt, für mietende Haushalte und für mietende Haushalte in den 14 größten Städten im Jahr 2022.

Abbildung A2: Wanderungsbewegungen Top-4 Städte



Anmerkung: Die Grafik zeigt die Entwicklung der Zuzüge, Fortzüge und Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen (Binnenmzüge) in den Top-4 Städten einzeln.

Abbildung A3: Entwicklung des Mietangebots auf ImmoScout24 in den vier größten deutschen Städten



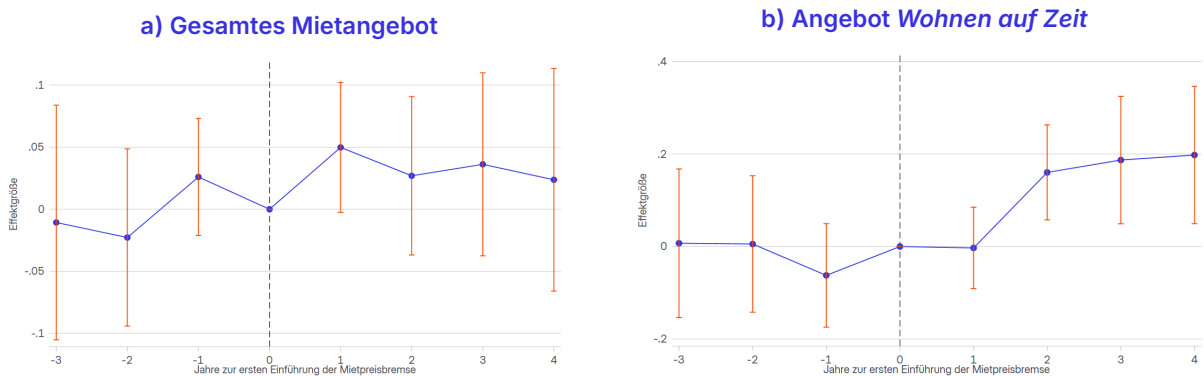
Anmerkung: Die Grafik zeigt die Entwicklung der Angebote auf ImmoScout24.de in den vier größten deutschen Städten.

**Tabelle A1: Ergebnisse der DiD-Schätzungen auf Basis der value-Marktdaten ohne Berlin (Jahresdaten)**

	(1) Gesamt- angebote	(2) Angebote WaZ	(3) Ø Preise WaZ	(4) Gesamt- angebote	(5) Angebote WaZ	(6) Ø Preise WaZ
Aktive Mietpreisbremse	0,11** (0,05)	0,15** (0,08)	0,03** (0,02)	0,06 (0,05)	0,16** (0,08)	0,02 (0,02)
Anzahl Beobachtungen	1.470	1.255	1.250	1.470	1.255	1.250
Ø Variable (nicht logarith.)	4.893,4	747,2	16,9	4.893,4	747,2	16,9
Gewichtung				✓	✓	✓

Anmerkung: WaZ bezeichnet das Segment *Wohnen auf Zeit*. Die Daten stammen aus der Value-Marktdatenbank. Die Analyseeinheit sind 105 kreisfreien Städte im Zeitraum 2012 bis 2025. Berlin wurde in diesen Modellen exkludiert. Alle abhängigen Variablen sind logarithmiert. Die Spalten 1 und 4 zeigen die Anzahl aller Mietangebote, die Spalten 2 und 5 die Anzahl der Angebote im Segment *Wohnen auf Zeit*, die Spalten 3 und 6 den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für *Wohnen auf Zeit*. Die Variable „Aktive Mietpreisbremse“ nimmt den Wert 1 an, wenn die Mietpreisbremse im betreffenden Jahr für die Mehrheit der Monate galt. Die Schätzungen in den Spalten 3 bis 6 sind mit der Bevölkerung im Jahr 2014 (vor der Einführung der Mietpreisbremse) gewichtet. Robuste Standardfehler in Klammern, geclustert auf Ebene der kreisfreien Städte. \*  $p < 0.1$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*\*\*  $p < 0.01$

**Abbildung A4: Ereignisstudie rund um die erstmalige Einführung einer Mietpreisbremse - Ohne Berlin**



Anmerkung: Die Grafik zeigt eine Ereignisstudie rund um das erste Jahr, in dem in der Mehrzahl der Monate die Mietpreisbremse gegolten hat, in den 106 kreisfreien Städten in Deutschland mit Ausnahme von Berlin. Verwendet wird das Verfahren von De Chaisemartin und d'Haultfoeuille (2024). Die Punkte zeigen den Punktschätzer und die Linien die zugehörigen 95% -Konfidenzintervalle. Die Schätzungen sind nicht gewichtet.