

Vermieterspiegel 2026

Deutschlands größte
Vermietermärkte im Vergleich
Daten, Trends und Chancen für Vermieter

In Kooperation mit

EBS
UNIVERSITÄT



VORWORT

Ein Wort vorab

Das Vermieten von Immobilien zur Gehaltsaufbesserung, Altersvorsorge oder Inflationsabsicherung ist der Deutschen liebstes und zugleich am meisten vernachlässigtes Kind. Rund 5,5 Millionen Haushalte in Deutschland erzielen Einnahmen aus Vermietung. Private Vermieter stellen rund zwei Drittel aller Mietwohnungen und die meisten von ihnen verwalten ihre Wohnungen selbst.

Was aber tun sie, um ihr Investment zu optimieren? Der Vermieterreport 2026 des IW Köln und die Vermieterbefragung von Haus & Grund geben eine klare Antwort: erstaunlich wenig. Rund die Hälfte hat die Miete im laufenden Vertrag im vergangenen Jahr nicht erhöht. Etwa ein Drittel passt sie nur moderat alle paar Jahre an. Lediglich fünf bis zehn Prozent orientieren sich regelmäßig an der Marktentwicklung.

Woher rührt die Passivität? Drei Gründe liegen nahe:

1. Es fehlt an frei zugänglichen Referenzwerten für die tatsächlich gezahlte Miete: Portale zeigen nur, welche Miete in Anzeigen gefordert wird, aber nicht, ob sie auch gezahlt wird.
2. Vielen erscheint die rechtliche Lage zu komplex, etwa bei Mietrechtsreform und Mietpreisbremse.
3. Vermieter pflegen oft enge Beziehungen zu langjährigen Mietern, gut jeder Zehnte nennt das als Grund, auf Erhöhungen zu verzichten.

Der immocloud-Vermieterspiegel 2026 setzt genau an diesen drei Punkten an. Grundlage sind 550.000 Einheiten mit laufendem Mietvertrag, verwaltet mit der immocloud-Software. Er gibt einen belastbaren Einblick in die tatsächlich gezahlten Mieten und zeigt, wie Wohnungsgröße, Stadt und Vertragsdauer mit der Miethöhe zusammenhängen. Die Daten wurden anonymisiert und nach wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Darüber hinaus haben wir in diesem Jahr eine Marktumfrage durchgeführt und 646 Antworten von immocloud-Kunden erhalten. Wir wollten wissen, wie sie mit der Unsicherheit rund um die geplante Mietrechtsreform umgehen und wie sie sich über das Mietrecht auf dem Laufenden halten. So viel vorweg: KI agiert als Helfer, Vermieten und Mieten übernimmt der Mensch glücklicherweise noch selbst.

Auch im Namen des Teams von immocloud wünsche ich Ihnen viel Erkenntnisgewinn bei der Lektüre.

Herzlich, Ihr



Prof. Dr. Sven Henkel

EBS Universität für Wirtschaft und Recht

Wissenschaftliche Begleitung des Vermieterspiegels

ÜBER DEN VERMIETERSPIEGEL

Daten aus über 550.000 Einheiten

Der Vermieterspiegel wertet aus, was in deutschen Mietverhältnissen tatsächlich passiert: Welche Mieten werden in welchen Städten erzielt? Wie weit liegen ältere Verträge heute unter neuen? In welchen Städten laufen Mietverhältnisse wie lange? Und wie stark hängen diese Kennzahlen von der Wohnungsgröße ab?

Grundlage der Auswertungen sind anonymisierte Bestandsdaten, die im täglichen Vermietbetrieb mit der immocloud-Software entstehen: laufende Mietverträge, keine Angebotsmieten aus Online-Inseraten. Das unterscheidet den Report von den gängigen öffentlichen Quellen. Was ein Vermieter im Bestand über alle Vertragsalter hinweg erzielt, zeigt kein Portal. Auch ein Mietspiegel bildet es nicht ab, denn er berücksichtigt nur Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden.

Der Report hat zwei Teile:

Die Kapitel I bis IV beruhen auf den anonymisierten Bestandsdaten aus zwölf Großstädten: Berlin, Dortmund, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart.

Kapitel V fasst eine Befragung von 646 immocloud-Kunden zusammen. Beide Teile stehen getrennt. Wo eine Zahl aus der Befragung stammt, ist sie so gekennzeichnet.

AUSWERTBARE EINHEITEN
BUNDESWEIT

550.000

ANALYSEZEITRAUM

bis 30. Juni 2026

STIMMEN ZUM REPORT

Zwei Einordnungen



„Über Mieten wird in Deutschland viel diskutiert, meist auf Grundlage von Angebotsmieten. Was in einem Inserat steht, sagt aber wenig darüber, was am Ende tatsächlich vereinbart und gezahlt wird. Der Vermieterspiegel nutzt laufende Mietverträge statt Forderungen. Gerade beim Vertragsalter zeigt sich, wie weit Bestand und Neuvermietung auseinanderliegen. **Diesen Befund kann keine Statistik der Immobilienportale liefern.**“

Prof. Dr. Sven Henkel

EBS Universität für Wirtschaft und Recht · Wissenschaftliche Begleitung des Vermieterspiegels



„Mit immocloud werden heute mehr als 550.000 Einheiten verwaltet. Damit haben wir eine Größe erreicht, ab der anonymisierte Daten belastbare Aussagen über den Mietmarkt erlauben: gemessen, nicht geschätzt. Diesen Einblick wollen wir nicht für uns behalten. **Der Vermieterspiegel gibt Vermietern die Referenzwerte, die ihnen bisher gefehlt haben.**“

Bastian Bauwens

CEO, immocloud

INHALT

Inhalte des Reports

EINSTIEG

Vorwort	02
Über den Vermieterspiegel	03
Stimmen zum Report	04
Top-5-Erkenntnisse	06
Vermieterhauptstädte 2026 Düsseldorf und Berlin im Vergleich	07

AUSGEWERTETE MIETVERTRÄGE

I	Mietkostenranking	08
	Was Mieter in laufenden Verträgen je Quadratmeter an Kaltmiete zahlen	
II	Quadratmeterkompass	11
	Wie die Miete je Quadratmeter mit der Wohnungsgröße zusammenhängt	
III	Mietschere	14
	Wie viel günstiger alte Verträge sind als neue	
IV	Mieterbindungsindex	17
	Wie lange laufende Mietverhältnisse schon bestehen	

BEFRAGUNG VON 646 IMMOCLOUD-KUNDEN

V	Die Marktumfrage	20
	Wie Vermieter auf Mietrecht, Regulierung und künstliche Intelligenz blicken	

ANHANG

Methodik und Grenzen	25
Über immocloud	26

Top-5-Erkenntnisse

1

Seit mindestens 20 Jahren laufende Mietverträge liegen bei der Miete rund 50 Prozent unter neuen Verträgen

In Verträgen, die seit mindestens 20 Jahren laufen, liegt die Miete heute bei **8,29 Euro** je Quadratmeter, in neu geschlossenen bei **16,20 Euro**. Je älter der Vertrag, desto niedriger die Miete und das in jeder der zwölf untersuchten Städte.

2

Je Vertragsjahr verliert die Miete im Schnitt rund 1,7 Prozent, in Berlin mehr als doppelt so viel wie in Duisburg

Über alle zwölf Städte liegt die Miete eines Vertrags bei gleicher Wohnungsgröße im Schnitt rund **1,7 Prozent** unter der eines ein Jahr jüngeren Vertrags. Je nach Stadt reicht der Wert von **1,2 Prozent** in Duisburg bis **2,5 Prozent** in Berlin. Der Wert ist ein Mittel über alle Vertragsalter: Bei jungen Verträgen ist der Abstand je Jahr größer, bei älteren kleiner.

3

Ab etwa 60 Quadratmetern wird der Quadratmeter kaum noch günstiger

Kleine Wohnungen sind je Quadratmeter am teuersten. Bis etwa 60 Quadratmeter sinkt der Preis deutlich, von **17,50** auf **11,09 Euro**. Danach bleibt er nahezu gleich: 10,37 Euro bei 61–75 Quadratmetern, 10,24 Euro bei 76–89 und 10,55 Euro ab 90 Quadratmetern. Größere Wohnungen sind je Quadratmeter also nicht günstiger als mittelgroße.

4

In manchen Städten läuft fast jedes dritte Mietverhältnis seit mindestens zehn Jahren, in anderen nicht einmal jedes fünfte

Seit mindestens zehn Jahren laufen in Berlin **32,5 Prozent** der Mietverhältnisse, in Dresden **30,8 Prozent**, in Essen **18,9 Prozent**, gemessen in den über immocloud verwalteten Beständen. Auffällig ist Dresden: mit **8,37 Euro** je Quadratmeter eines der niedrigsten Mietniveaus im Feld und zugleich eine der längsten Mietdauern.

5

MARKTUMFRAGE

KI ist die zweithäufigste Quelle für Fragen zum Mietrecht

Auf die Frage, wie sie im Mietrecht auf dem Laufenden bleiben, nennen **288 von 646** Befragten ChatGPT, Gemini und vergleichbare Assistenten. Den Anwalt nennen **42**, ein Verhältnis von knapp sieben zu eins. Ganz vorne liegt der Newsletter zum Mietrecht mit **374** Nennungen.

VERMIETERHAUPTSTÄDTE 2026

Zwei Städte, zwei Mietscheren

Düsseldorf und Berlin sehen auf den ersten Blick gleich aus: Mietverhältnisse laufen ähnlich lang (7,8 gegen 8,3 Jahre in den über immocloud verwalteten Beständen) und die durchschnittliche Kaltmiete liegt fast gleichauf (11,41 gegen 11,50 Euro je Quadratmeter). Der Unterschied zeigt sich erst, wenn man die laufenden Verträge nach ihrem Alter sortiert: Wie weit liegt die Miete eines alten Vertrags unter der eines neuen?

Kaltmiete je Quadratmeter nach Alter des Vertrags

Düsseldorf und Berlin, flächenbereinigt, Angaben in Euro



Düsseldorf: die engere Schere

In einem neuen Vertrag liegt die Miete bei **14,85 Euro** je Quadratmeter, in einem, der seit mindestens zwölf Jahren läuft, bei **9,18 Euro**. Der Abstand von **62 Prozent** liegt im Mittelfeld der zehn auswertbaren Städte und ist gesichert kleiner als der in Berlin.

Für die Mieteinnahmen spielt das Alter der Verträge hier eine deutlich kleinere Rolle als in Berlin.

Berlin: die weitere Schere

In einem neuen Vertrag liegt die Miete bei **15,45 Euro**, in einem, der seit mindestens zwölf Jahren läuft, bei **7,53 Euro**, weniger als die Hälfte. Der Abstand von **105 Prozent** ist gesichert größer als in vier anderen Städten, darunter auch Düsseldorf.

Für die Mieteinnahmen spielt das Alter der Verträge hier eine deutlich größere Rolle als in Düsseldorf.

Warum ausgerechnet dieses Paar? Fast gleich lange Mietverhältnisse, fast gleiches Mietniveau, und trotzdem liegt die Miete eines alten Vertrags in Düsseldorf 1,65 Euro je Quadratmeter über der eines alten Vertrags in Berlin, bei fast gleichem Neuvertragsniveau. Woran das liegt, zeigen die Daten nicht.

KAPITEL I

Mietkostenranking

Was Mieter in laufenden Verträgen je Quadratmeter an Kaltmiete zahlen.



MIETKOSTENRANKING

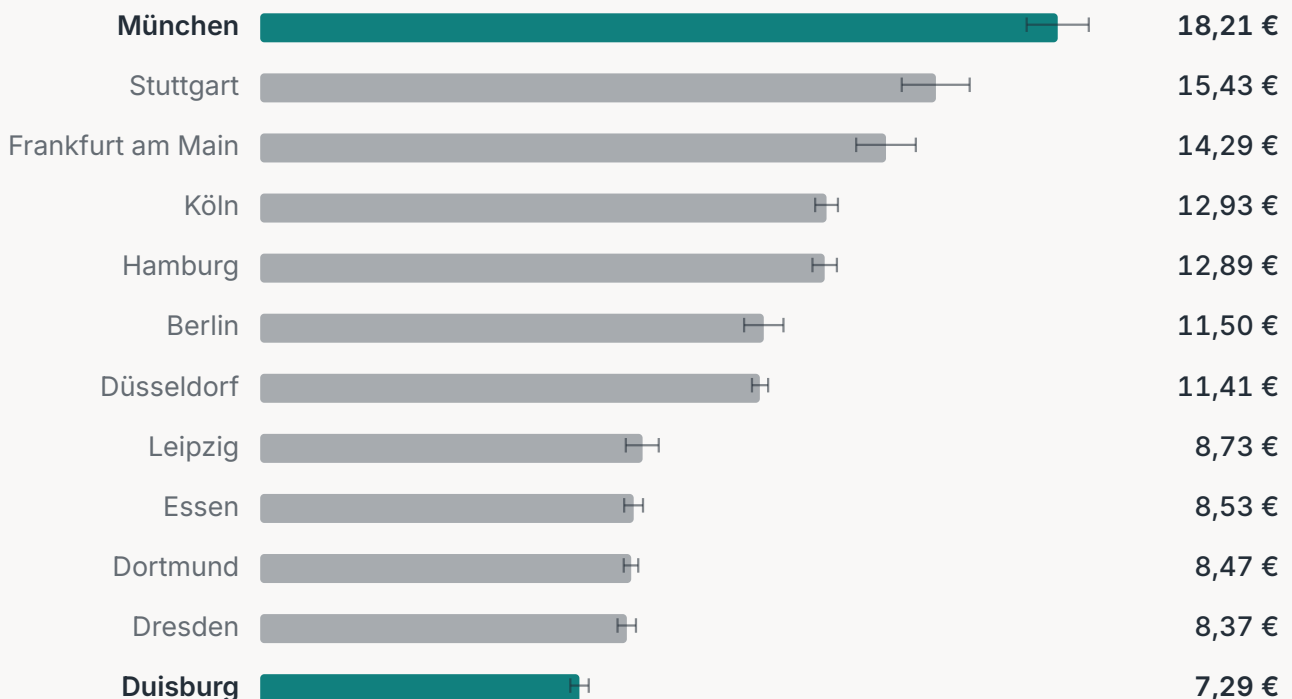
Mehr als doppelt so hohe Mieten: München im Vergleich zu Duisburg

In München liegt die Kaltmiete bei **18,21 Euro** je Quadratmeter, in Duisburg bei **7,29 Euro**. An der Spitze liegt München klar vor allen anderen Städten. Dahinter folgen Stuttgart und Frankfurt am Main.

Auffällig ist das untere Feld. Leipzig, Essen, Dortmund und Dresden liegen so dicht beieinander, dass sie ein gemeinsames Preisniveau bilden.

Durchschnittliche Kaltmiete je Quadratmeter

Balken: Mittelwert · Linie: 95-Prozent-Vertrauensbereich (erklärt auf Seite 25)



Nicht alle Städte lassen sich voneinander unterscheiden. Stuttgart und Frankfurt am Main sind nicht sicher zu trennen, Köln und Hamburg liegen gleichauf, ebenso Berlin und Düsseldorf. Auch Leipzig, Essen, Dortmund und Dresden bilden eine Gruppe. Innerhalb dieser Gruppen sagt die Reihenfolge nichts aus. Berücksichtigt sind Wohnungen mit aktivem Mietvertrag, 15–200 m² Wohnfläche und 100–3.000 Euro Kaltmiete. Je Stadt wurden die jeweils 2,5 Prozent höchsten und niedrigsten Werte entfernt.

MIETKOSTENRANKING

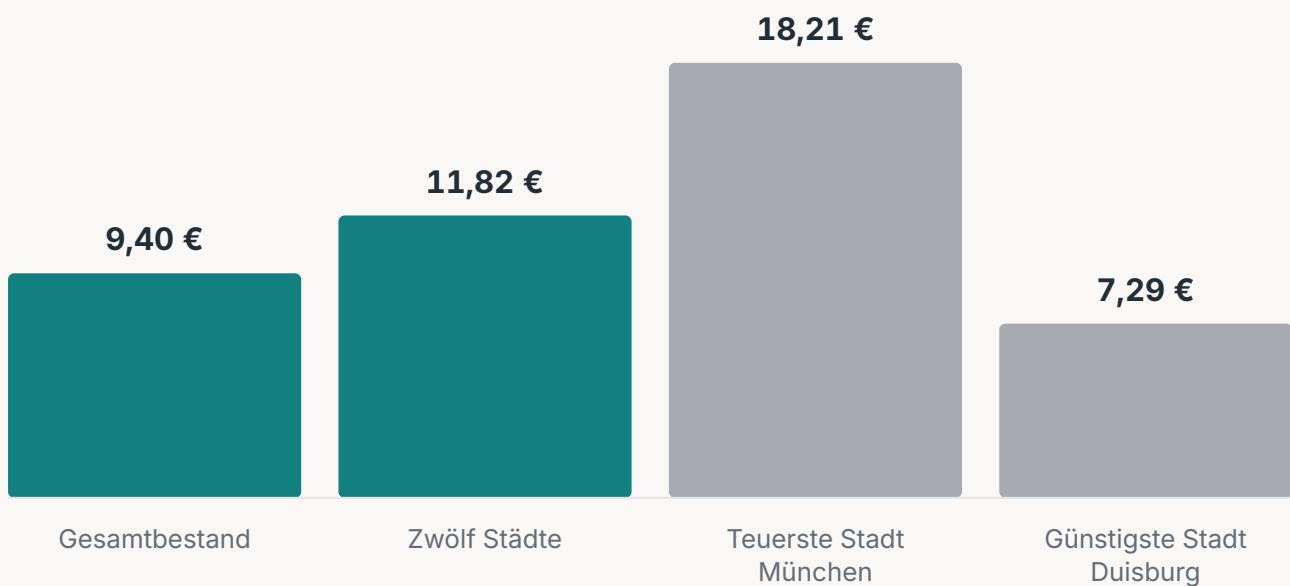
Die zwölf Städte liegen deutlich über dem Gesamtbestand

Die durchschnittliche Kaltmiete im gesamten ausgewerteten Bestand liegt bei **9,40 Euro** je Quadratmeter. Die zwölf Städte in diesem Report liegen mit **11,82 Euro** deutlich darüber.

Diese zwölf Städte stellen nur rund ein Fünftel des Bestands.

Vier Bezugsgrößen, die auseinanderzuhalten sind

Kaltmiete je Quadratmeter, Angaben in Euro



KAPITEL II

Quadratmeterkompass

Wie die Miete je Quadratmeter mit der Wohnungsgröße zusammenhängt.



QUADRATMETERKOMPASS

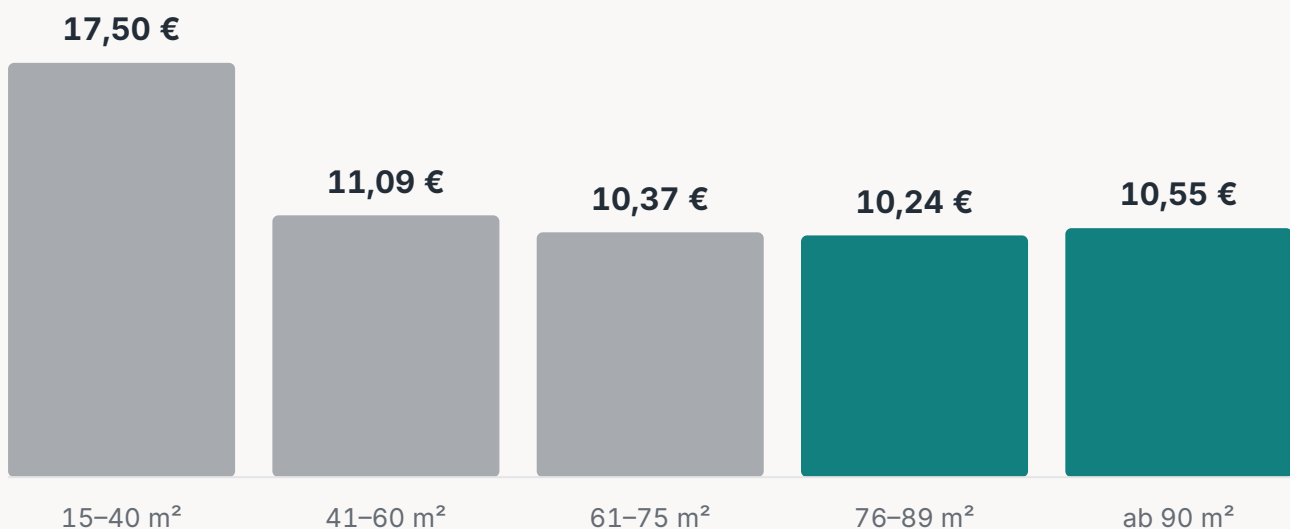
Ab etwa 60 Quadratmetern wird der Quadratmeter kaum noch günstiger

Dass kleine Wohnungen je Quadratmeter mehr kosten, ist bekannt. Der Sprung ist allerdings erheblich: von **17,50 Euro** in der kleinsten Klasse mit 15–40 Quadratmetern auf **11,09 Euro** in der nächsten Klasse (41–60 Quadratmeter).

Weniger bekannt ist, was danach passiert: nicht mehr viel. Im Bereich von 61–89 Quadratmetern bleibt der Preis flach (10,37 und **10,24 Euro**), ab 90 Quadratmetern liegt er bei **10,55 Euro**. Größere Wohnungen sind je Quadratmeter also nicht günstiger als mittelgroße.

Kaltmiete je Quadratmeter nach Wohnungsgröße

Zwölf Städte zusammen, Angaben in Euro



Gesichert ist der Rückgang bis etwa 60 m². Die Klassen 61–75 und 76–89 m² sind statistisch nicht zu unterscheiden.

QUADRATMETERKOMPASS

Der Quadratmeter-Aufschlag kleiner Wohnungen fällt je Stadt sehr unterschiedlich aus

Gemeint ist immer der Preis **je Quadratmeter**: Eine Kleinwohnung ist absolut günstiger als eine große, aber der einzelne Quadratmeter darin ist teurer.

In Leipzig, Stuttgart und Frankfurt am Main kostet der Quadratmeter in einer Kleinwohnung fast doppelt so viel wie in einer mittelgroßen (76–89 Quadratmeter). In Hamburg beträgt der Aufschlag zum Beispiel nur **33,9 Prozent**.

Über alle zwölf Städte zusammen liegt er bei rund **70 Prozent**.

Die Wohnungsgrößen in einem Bestand machen sich in Leipzig damit ganz anders bemerkbar als in Hamburg.

Aufschlag kleiner Wohnungen gegenüber mittelgroßen

15–40 m² verglichen mit 76–89 m², in Prozent



Die Höhe des Aufschlags hängt stark davon ab, wo die Grenze der kleinsten Größenklasse gezogen wird. Die Zahlen eignen sich dennoch als Größenordnung und für den Vergleich der Städte untereinander. Der Wert für Dresden beruht auf einer kleinen Fallzahl und ist nicht so belastbar wie die Werte der anderen Städte.

KAPITEL III

Mietschere

Wie viel günstiger alte Verträge sind als neue. Diesen Abstand nennen wir Mietschere.



MIETSCHERE

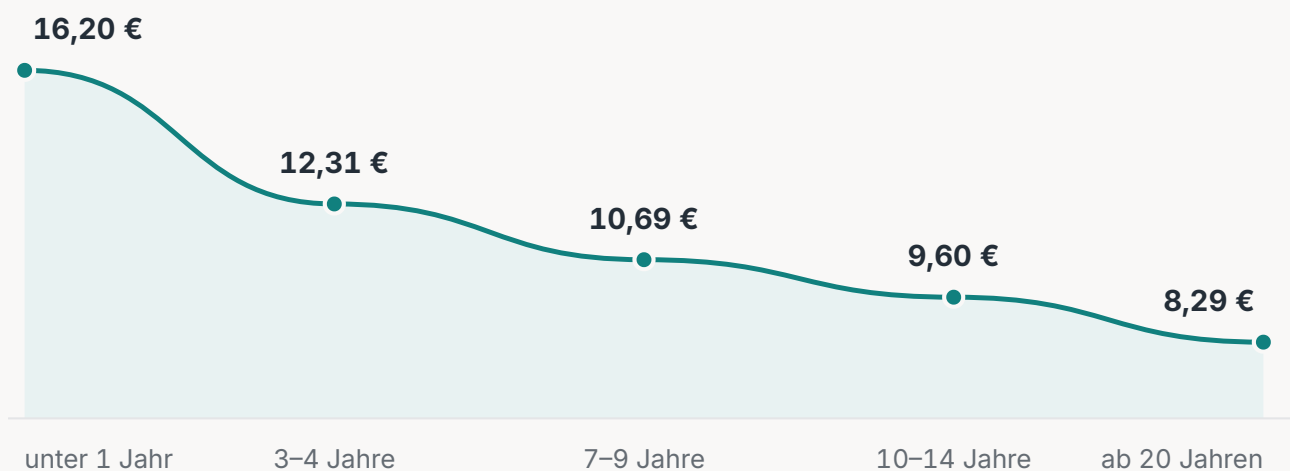
Je älter der Vertrag, desto weiter liegt die Miete unter dem Neuvertragsniveau

In mindestens 20 Jahre alten Verträgen liegt die Miete heute bei **8,29 Euro** je Quadratmeter. In neu geschlossenen liegt sie bei **16,20 Euro**, also fast beim Doppelten.

Je älter der Vertrag, desto niedriger die Miete. Je Jahr gerechnet ist der Abstand zwischen benachbarten Altersbändern, also Gruppen von Verträgen ähnlichen Alters, bei jungen Verträgen am größten und bei älteren kleiner, ohne zu verschwinden: Zwischen einem neuen Vertrag und einem, der drei bis vier Jahre läuft, liegen schon 3,89 Euro je Quadratmeter.

Kaltmiete je Quadratmeter nach Alter des Mietvertrags

Zwölf Städte zusammen



Ausgewiesen ist die heutige Miete eines alten Vertrags, nicht seine Startmiete; Erhöhungen im laufenden Vertrag sind enthalten. Die Reihe zeigt deshalb keine Mietentwicklung im Zeitverlauf.

MIETSCHERE

Der Abstand je Vertragsjahr hängt von der Stadt ab

Je Jahr Vertragsalter liegt **zum Beispiel die Miete eines Vertrags** in Berlin um rund **2,5 Prozent** weiter unter dem Neuvertragsniveau, in Duisburg nur um **1,2 Prozent**.

Gemeint ist kein Anstieg der Mieten über die Zeit, sondern ein Vergleich der heute laufenden Verträge: In einem Vertrag, der ein Jahr länger läuft, liegt die Miete in Berlin im Mittel um 2,5 Prozent tiefer als in einem Vertrag, der ein Jahr jünger ist. Der Wert ist ein Mittel über alle Vertragsalter. Über alle zwölf Städte zusammen sind es rund 1,7 Prozent je Vertragsjahr.

Um so viel sinkt die Miete je zusätzliches Vertragsjahr

In Prozent gegenüber einem ein Jahr jüngeren Vertrag, je Stadt, Mittel über alle Vertragsalter



Für Vermieter heißt das: Je größer dieser Abstand in einer Stadt, desto mehr lohnt der regelmäßige Abgleich mit dem, was im laufenden Vertrag mietrechtlich möglich ist.

Jeder der zwölf Werte ist statistisch gesichert von null verschieden. Auch einzelne Paare lassen sich unterscheiden, etwa Berlin und Düsseldorf: In Berlin ist der Abstand je Jahr nachweislich größer, mit 2,46 gegenüber 1,29 Prozent fast doppelt so groß. Der Gesamtwert von 1,7 Prozent stammt aus derselben Rechnung über alle Städte, mit der Stadt als Kontrollgröße; jede Stadt geht nach ihrer Zahl an Verträgen ein.

KAPITEL IV

Mieterbindungsindex

Wie lange laufende Mietverhältnisse schon bestehen.



MIETERBINDUNGSINDEX

In Berlin laufen Mietverhältnisse im Mittel schon zweieinhalb Jahre länger als in Essen

In den über immocloud verwalteten Beständen laufen Mietverhältnisse in Berlin im Mittel seit **8,3 Jahren**, in Essen seit **5,8 Jahren**. In Berlin ist rund die Hälfte der Verträge **älter als fünf Jahre**.

Eine durchgehende Rangfolge lassen die Daten nicht zu: Belastbar ist der Abstand zwischen der Spitze und dem Ende des Feldes.

Bisherige Dauer laufender Mietverhältnisse

In Jahren



Die fünf vorderen Städte (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München) sind untereinander nicht zu trennen. Gemessen wird die bisherige Dauer laufender Mietverhältnisse. Die Mittelwerte sind auf die Dauer standardisiert, die ein Objekt schon in immocloud geführt wird, damit der Zeitpunkt der Umstellung den Städtevergleich möglichst wenig verschiebt. Der Wert für Dresden beruht auf der kleinsten Fallzahl des Feldes.

MIETERBINDUNGSINDEX

Wohnungsgröße und Bestandsdauer erklären den Abstand nicht

Der naheliegende Einwand lautet: In der einen Stadt sind die Bestandsstrukturen eben anders als in der anderen. Er hält nicht stand.

Rechnet man Wohnungsgröße und die Dauer, die ein Objekt schon in immocloud geführt wird, heraus, bleibt der Abstand zwischen Berlin und Essen bei **2,5 Jahren** stehen.

Anteil der Mietverhältnisse, die seit zehn Jahren oder länger laufen

In Prozent · sortiert nach dem dargestellten Wert



Mieterbindung meint hier die bisherige Mietdauer in aktiv verwalteten Beständen, über die Zufriedenheit der Mieter sagt sie nichts. Berlin ist von Dresden, Düsseldorf und Frankfurt am Main nicht zu trennen, Essen nicht von Leipzig, Köln, Stuttgart, Duisburg und Dortmund.

KAPITEL V

Die Marktumfrage



Wie Vermieter auf Mietrecht, Regulierung und künstliche Intelligenz blicken.



Die Zahlen dieses Kapitels **basieren auf einer Umfrage und nicht auf Vertragsdaten**. Die Befragung lief vom 13. bis 29. Juli 2026. Wir haben 646 vollständige Antworten erhalten.

Die Befragten haben selbst entschieden mitzumachen. Die Ergebnisse sind deshalb nicht repräsentativ: Sie beschreiben die Befragten und lassen sich nicht auf alle Vermieter in Deutschland übertragen.

Alle Werte sind ungewichtet: Wir haben die Antworten nicht umgerechnet. Sie zeigen, was die Befragten angegeben haben.

MARKTUMFRAGE

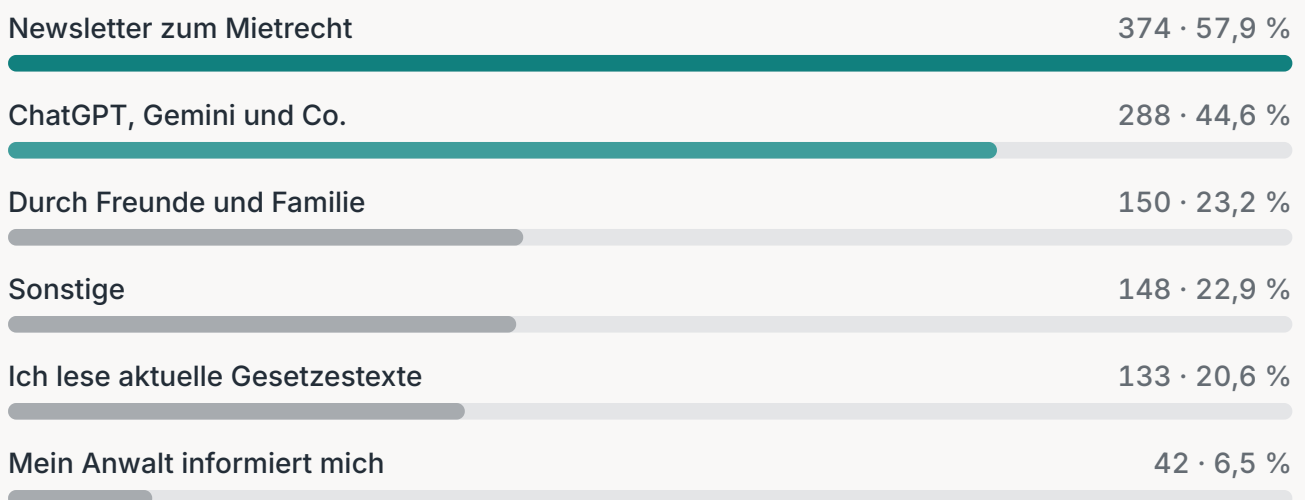
KI-Assistenten sind die zweithäufigste Quelle zum Mietrecht

Auf die Frage, wie sie im Mietrecht auf dem Laufenden bleiben, nennen **288 von 646** Befragten (44,6 Prozent) ChatGPT, Gemini und vergleichbare Assistenten. Den eigenen Anwalt nennen **42** (6,5 Prozent). Das ist ein Verhältnis von knapp sieben zu eins.

Vorne liegt der Newsletter zum Mietrecht: **374 der 646** Befragten (57,9 Prozent) nennen ihn.

Wie sich die Befragten über das Mietrecht informieren

Mehrfachnennung, maximal drei Angaben · n = 646



Frage: „Wie bleibst du auf dem aktuellen gesetzlichen Stand im Mietrecht?“ Mehrfachauswahl mit maximal drei Nennungen. Die Zahlen sind Nennungen: Wer die KI nennt, kann auch den Anwalt genannt haben. Die Frage betraf das Mietrecht allgemein und nicht speziell die Mietrechtsreform.

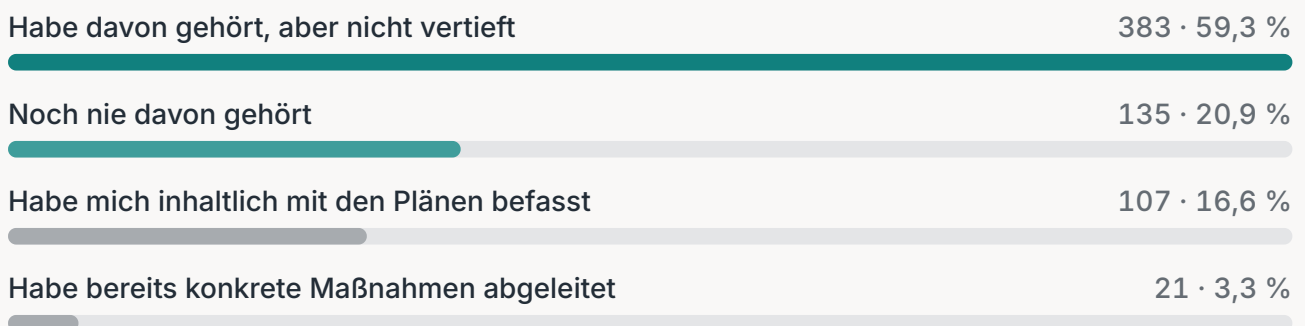
MARKTUMFRAGE

Vier von fünf Befragten haben sich mit der geplanten Mietrechtsreform nicht vertieft befasst

518 von 646 Befragten (80,2 Prozent) geben an, sich mit der geplanten Anpassung des Mietrechts nicht vertieft befasst zu haben. Davon haben **135** (20,9 Prozent aller Befragten) **nicht einmal von den Plänen gehört**.

Kenntnisstand zur geplanten Mietrechtsreform

Einfachauswahl · n = 646



Für Vermieter heißt das: Wer sich jetzt mit der geplanten Reform befasst, gehört zu einer Minderheit. Nur 3,3 Prozent der Befragten haben bereits Maßnahmen für den eigenen Bestand abgeleitet.

MARKTUMFRAGE

Die meisten Befragten interessieren sich für KI, entscheiden wollen sie selbst

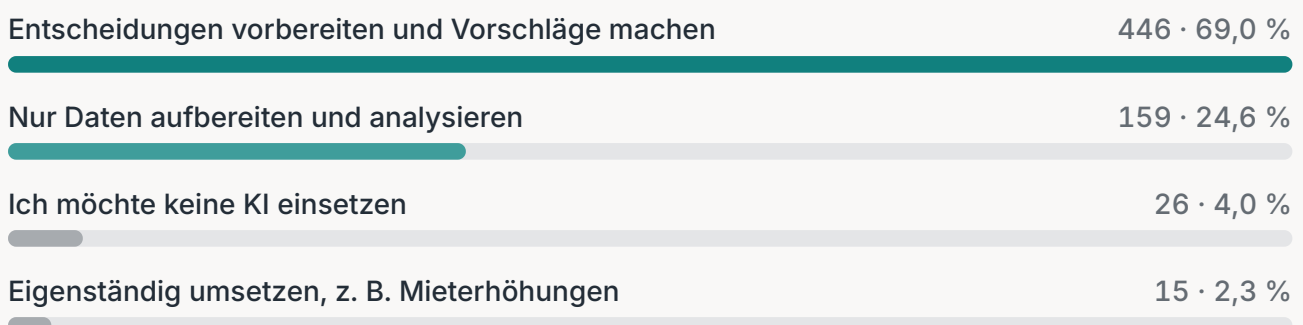
517 von 646 Befragten (80,0 Prozent) ordnen ihr Interesse an KI in der Verwaltung auf den drei oberen Stufen einer Skala von 1–7 ein. Anders sieht es aus, wenn es darum geht, wie viel eine KI selbst entscheiden dürfte.

Nur **15** Personen (2,3 Prozent aller Befragten) würden der KI eigenständiges Handeln erlauben, etwa eine Mieterhöhung ohne Freigabe. Die große Mehrheit von **446** Befragten (69,0 Prozent) will Vorschläge bekommen und die Entscheidung behalten.

159 (24,6 Prozent) wollen nur Daten aufbereiten lassen, **26** (4,0 Prozent) gar keine KI einsetzen.

Wie viel Entscheidungsspielraum eine KI bekommen soll

Einfachauswahl · n = 646



Für Vermieter heißt das: Der Großteil möchte Arbeit abgeben, aber die Entscheidungshoheit selbst behalten.

MARKTUMFRAGE

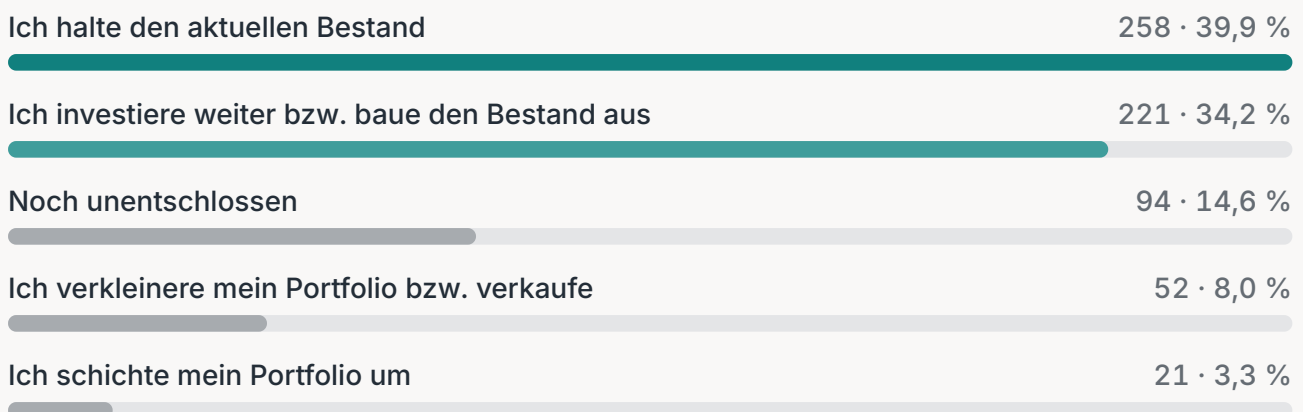
Verkauf oder Umschichtung planen nur 11 Prozent der Befragten

Die größte Gruppe will den Bestand halten: **258 von 646** Befragten (39,9 Prozent). Ein gutes Drittel will weiter investieren oder ausbauen: **221** Personen (34,2 Prozent). Verkauf oder Umschichtung nennen zusammen **73** Personen (11,3 Prozent), **94** (14,6 Prozent) sind unentschlossen. Von einer Verkaufswelle aufgrund hoher Regulierung ist in diesen Antworten nichts zu sehen. Das kann auch an fehlenden Informationen liegen.

Bei der geplanten Steuerreform zeigt sich eher Zurückhaltung als Rückzug. Dazu gab es eine eigene Frage: **158** Personen (24,5 Prozent) wollen deswegen weniger investieren, **249** (38,5 Prozent) sind unentschlossen, **239** (37,0 Prozent) wollen weiter investieren.

Wie die Regulierung die eigenen Pläne als Vermieter beeinflusst

Einfachauswahl · n = 646



Fragen: „Wie beeinflusst die Regulierung im Wohnungsmarkt generell deine Pläne als Vermieter?“ und, für die Investitionsbereitschaft, „Hat die geplante Steuerreform Einfluss auf deine Investitionsbereitschaft in Immobilien?“
Gefragt wurde nach Absichten, nicht nach vollzogenen Verkäufen.

METHODIK UND GRENZEN

So entstehen die Zahlen

Die Kapitel I bis IV beruhen auf ausgewerteten Mietverträgen, Kapitel V auf einer Befragung. Details zu Vorgehen und Methodik stehen auf dieser Seite.

Datenbasis	Anonymisierte Bestandsdaten aus der immocloud-Software: laufende Mietverträge in über 550.000 Einheiten, Analysezeitraum bis 30. Juni 2026, Stichtag 14. August 2026.
Bestandsmiete statt Angebotsmiete	Gemessen wird, was in laufenden Verträgen heute tatsächlich gezahlt wird. Portale und Inserate zeigen nur Angebotsmieten, also Forderungen für Wohnungen, die gerade frei sind. Im Gegensatz dazu berücksichtigt ein Mietspiegel nur Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden.
Bereinigung	Berücksichtigt sind Wohnungen mit aktivem Mietvertrag, 15–200 m ² Wohnfläche und 100–3.000 Euro Kaltmiete. Je Stadt werden die jeweils 2,5 Prozent höchsten und niedrigsten Werte entfernt.
Statistische Sicherheit	Die Linien in der Grafik auf Seite 9 zeigen den 95-Prozent-Vertrauensbereich: den Bereich, in dem der tatsächliche Mittelwert mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt. Ob sich zwei Städte unterscheiden, ist mit statistischen Tests geprüft, in den Kapiteln III und IV zusätzlich für die Vielzahl der Vergleiche korrigiert.
Anonymität	Alle Auswertungen beruhen auf anonymisierten Daten. Rückschlüsse auf einzelne Objekte, Vermieter oder Mieter sind ausgeschlossen.

Begriffe

Neuvertrag: ein Vertrag, der seit weniger als einem Jahr läuft.

Neuvertragsniveau: die Kaltmiete je Quadratmeter dieser Verträge, gemessen in denselben Beständen, nicht in Inseraten.

Altersband: eine Gruppe von Verträgen ähnlichen Alters, etwa drei bis vier Jahre.

Flächenbereinigt: Unterschiede in der Wohnungsgröße zwischen den verglichenen Gruppen sind herausgerechnet.

Mietverhältnisdauer: wie lange ein heute laufendes Mietverhältnis bisher besteht, gemessen in den über immocloud verwalteten Beständen.

HERAUSGEBER

Über immocloud

immocloud entwickelt eine Software für die digitale Immobilienverwaltung in Deutschland. Unser Ziel: die Verwaltung von Immobilien einfacher zu machen und Vermieter sowie Hausverwalter in die digitale Zukunft zu begleiten.

Die Plattform digitalisiert die Objekt- und Mietverwaltung und erleichtert so den Arbeitsalltag von mehr als 19.000 zufriedenen Vermietern und Hausverwaltungen.

Mit immocloud werden über 550.000 Einheiten verwaltet. Mehr als 11 Millionen Mieten hat die Software bereits automatisch zugeordnet.

19.000+

zufriedene Vermieter
und Hausverwaltungen

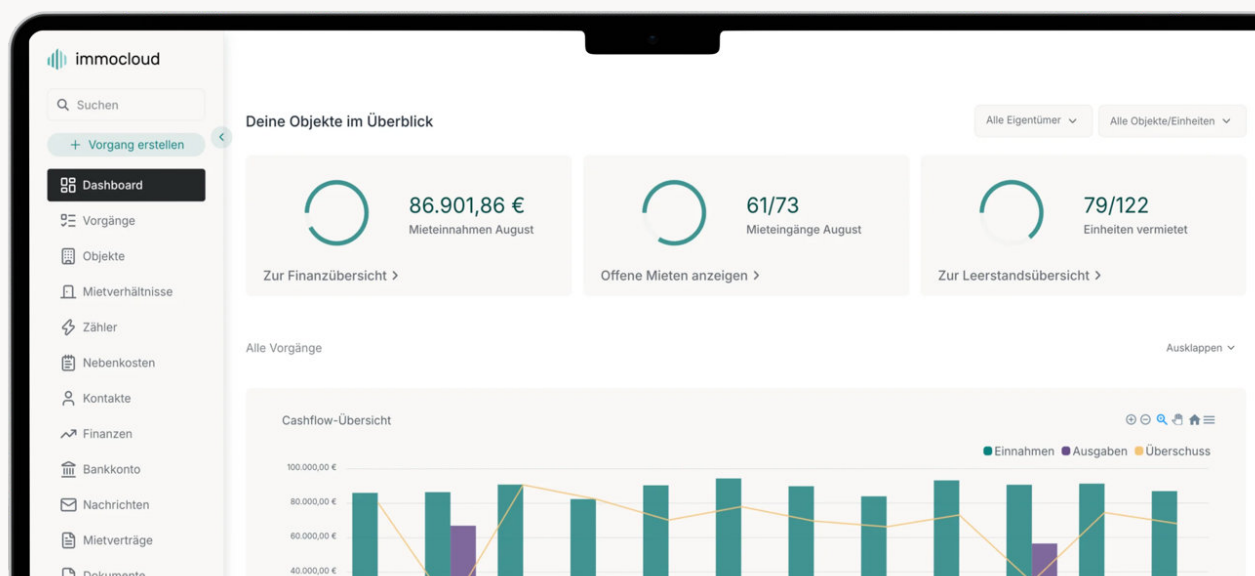
550.000+

verwaltete Einheiten

11 Mio.+

automatische
Mietzuordnungen

Pressekontakt: presse@immocloud.de · immocloud.de





immocloud

In Kooperation mit

EBS
UNIVERSITÄT



immocloud GmbH

Toulouser Allee 23a

40211 Düsseldorf

Geschäftsführer: Bastian Bauwens

Amtsgericht Düsseldorf: HRB 101443

Kontakt: presse@immocloud.de



Report online:
immocloud.de/vermieterspiegel-2026