

Pressemitteilung vom 03.02.2026

Stellungnahme von Haus & Grund Württemberg

Angebotsmieten für Immobilien: Die Zahlen des IVD-Marktforschungsinstituts müssen hinterfragt werden!

In mittelgroßen Städten um Stuttgart seien die Angebotsmieten am höchsten – so die aktuellen Ergebnisse des Marktforschungsinstituts des IVD (Immobilienverband Deutschland). Nicht nur in Stuttgart seien die Angebotsmieten sehr hoch, sondern auch in Böblingen, Sindelfingen, Ludwigsburg, Esslingen oder Waiblingen.

Wir von Haus & Grund Württemberg werden allerdings nicht müde diese Zahlen ins richtige Licht zu rücken. Denn in Baden-Württemberg werden zwei Drittel der Mietwohnen von Privaten Anbietern vermietet. Und damit solche Privatpersonen weiterhin ihren wichtigen Beitrag zum Mietmarkt leisten wollen, ist es wichtig, dass weder die Politik noch die Presse Vermieter als den Gegner darstellt und Fakten neutral und nicht tendenziös betrachtet.

In diesem Zusammenhang beantwortet Haus & Grund hiermit zwei wichtige Fragen:

1. Wie kommt der IVD auf die ausgewiesenen Zahlen?

Das Marktforschungsinstitut des IVD misst ausschließlich Angebotsmieten aus Online-Inseraten und Inseraten in Printmedien, bildet damit aber nicht die allgemeine Mietentwicklung ab, sondern einen kleinen, besonders dynamischen Ausschnitt des Marktes. Diese **Angebotsmieten** reagieren sehr sensibel auf Nachfrageüberhänge und liegen systematisch über dem tatsächlichen Mietniveau.

Deshalb muss immer zwischen Angebotsmieten auf Internetportalen und den tatsächlichen Mietpreisen, die in Mietspiegeln ausgewiesen werden (ortsübliche Vergleichsmiete), unterschieden werden. Ebenfalls wird ein großer Teil von zu vermietenden Wohnungen nicht öffentlich inseriert. Eine Auswertung des Statistischen Amts der Stadt Stuttgart von 2019 kam zu dem Ergebnis, dass „42 Prozent der Mieter wurden über Freunde, Bekannte, Kollegen, Nachbarn oder Verwandte auf ihre Wohnung aufmerksam oder haben ihren jetzigen Vermieter direkt kontaktiert, zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel im selben Haus. Der Rest stieß über Makler, den Arbeitgeber oder sonstige Wege auf seine Wohnung und nicht über Online-Inserate oder Printmedien-Anzeigen.“

Zudem kommt es bei webscraping-basierten Angebotsdaten zu systematischen Verzerrungen: Hochpreisige oder schwer vermittelbare Wohnungen bleiben häufig lange online sichtbar, während marktgerechte oder günstige Angebote oft sehr schnell wieder aus den Portalen

verschwinden. Dadurch fließen überproportional viele teure Inserate in die Datensätze ein, während kurzzeitig verfügbare, preislich moderate Angebote statistisch untererfasst bleiben. Die ausgewiesenen Angebotsmieten tendieren dadurch zusätzlich nach oben.

Beispiel Stuttgart: Datenbasis spiegelt nicht die realen Mietverhältnisse

Beispiel Stuttgart: Die Mieten in der Landeshauptstadt sind im neuen Mietspiegel mit einer nominellen Steigerung von gerade noch 1 % in zwei Jahren unterdurchschnittlich gestiegen. Somit sind die Mieten in Stuttgart damit real sogar gesunken, wenn man die Inflationsrate dagegensetzt. Für das erste Halbjahr 2025 hat der Maklerverband IVD zudem ein Nullwachstum bei den Mieten ermittelt. Der Mietmarkt ist insgesamt in Stuttgart in Bewegung, so entspricht die Mietbelastung der Stuttgarter Haushalte derjenigen anderer Großstädte (liegt aber unter 30 %), die Zahl der Haushalte und der Einwohner stagniert und es kommen mehr Wohnungen hinzu.

Die Stadt Stuttgart schreibt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2025: „Im Allgemeinen wird eine Mietbelastung von 30 Prozent, also der Anteil der Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen, als angemessen betrachtet [...] Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Stuttgarter Haushalte liegt bei 29 Prozent.“ Natürlich übersteigt die Mietkostenbelastung in Großstädten – wo es viel Infrastruktur und viele Arbeitsplätze gibt, immer den bundesweiten Durchschnitt.

2. Wieso steigen die Angebotsmieten in Online- und Print-Anzeigen?

Die starken Anstiege bei den Angebotsmieten sind vor allem Ausdruck eines Nachfrageüberschusses auf angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere in Großstädten. Dieser Nachfrageüberhang ist jedoch nicht naturgegeben, sondern vielfach politisch verursacht – etwa durch **fehlende Baulandmobilisierung, zu geringe Neubautätigkeit, lange Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zusätzliche regulatorische Vorgaben**. Gleichzeitig bilden Angebotsmietdatenbanken – wie bereits erklärt – den Markt nur unvollständig ab.

3. Was entlastet den Mietmarkt tatsächlich?

Beim Einstieg in den Wohnungsmarkt, können Haushalte mit niedrigen Einkommen beim Wohnungswchsel allerdings tatsächlich unter Druck geraten. Vor allem, wenn sie in ein Gebiet ziehen, in dem ihm die Kontakte fehlen. **Eine flächendeckende Verschlechterung der Bezahlbarkeit im Bestand lässt sich aber empirisch nicht feststellen.**

Wirksam gegen diese Belastungen sind daher nicht weitere Eingriffe in die Mietpreisbildung, sondern vor allem **mehr Wohnungsangebot, schnellere Verfahren, geringere Baukosten und eine gezielte Entlastung bei Nebenkosten**. Gerade dort – bei Energie- und Betriebskosten – liegt inzwischen der größte Belastungstreiber, nicht bei den **Kaltmieten**. Um Menschen mit geringem Einkommen zu helfen, an Wohnraum zu gelangen, gibt es Instrumente wie Wohngeld, Sozialwohnungen und weitere Angebote wie

Studierendenwohnheime. Auch setzen Unternehmen zunehmend auf das Instrument der Betrieb- /Werkswohnungen.

Maßnahmen wie die Mietpreisbremse bremsen Investitionen in Wohnraum und machen das Vermieten in den betroffenen Gebieten zunehmend schwieriger. Gleichzeitig wirkt sie nicht wie erhofft – sie schafft keinen günstigen Wohnraum, sondern reduziert das Wohnungsangebot eher, da sich Investitionen in und das Vermieten von Wohnraum finanziell nicht mehr lohnen. Die Mietpreisbremse erreicht zudem das gesellschaftlich legitime Ziel nicht, Bedürftige mit Wohnraum zu versorgen. Im Gegenteil: Die Mietpreisbremse kann zur Folge haben, dass gutsituierte Mieter niedrige Mieten für große Wohnungen zahlen, bei der Mieterauswahl werden weiterhin diejenigen Mieter mit einer guten Bonität bevorzugt.

Zudem: Es muss grundsätzlich wieder ermöglicht werden, auskömmliche Mieten zu verlangen, um Investitionen in Wohnraum wirtschaftlich zu tragen. Sonst werden private Kleinvermieter nicht mehr Wohnraum zur Verfügung stellen können. Dann bleiben große Wohnungsunternehmen übrig, denen die Mieter und deren Belange egal sind.