



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.



**Koordinierungsstelle**  
Große Wohnungsunternehmen

## Analyse

# Auch jenseits der Metropolen dreht Vonovia an der Mietpreisspirale

**Düsseldorf, 18.12.2025**

Herausgeber:

Deutscher Mieterbund NRW e.V.  
Helmholtzstraße 19 | 40215 Düsseldorf  
mieter@dmb-nrw.de | www.dmb-nrw.de

v.i.S.d.P.: Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender  
Redaktion: Dr. Maximilian Fuhrmann, Cindy Arndt  
Telefon: 0211/ 586 009 – 14  
Mobil: 0155 / 60543025  
Email: maximilian.fuhrmann@dmb-nrw.de

Für das Geschäftsjahr 2024 hatte Vonovia einen Rekord zu vermelden: Noch nie in der Konzerngeschichte waren die marktbedingten Mietsteigerungen so hoch. Dieser Rekord wird 2025 aller Voraussicht nach übertroffen. Verantwortlich dafür sind Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen und deutliche Preisaufschläge bei der Wiedervermietung von Wohnraum. In den Metropolen versuchte Vonovia in der jüngeren Vergangenheit durch kreative bzw. rechtswidrige Auslegung der Mietspiegel die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen stark anzuheben.<sup>1</sup> Bei den Angebotsmieten muss sich der Konzern an die Mietpreisbremse halten, wobei auch hier Verstöße erkennbar sind, die der Konzern mit angeblich umfassenden Modernisierungen zurückweist. Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die Frage, wie der Konzern in Gebieten agiert, in denen keine Mietpreisbremse gilt. Dazu hat die Koordinierungsstelle große Wohnungsunternehmen des Deutschen Mieterbundes im Sommer 2025 die Angebotsmieten in Essen, Lübeck und Magdeburg analysiert. Ein Großteil der Mieten verstößt gegen die Mietpreisbremse, die aber in den untersuchten Städten nicht gilt. In Essen und Lübeck liegen mehr als die Hälfte der Angebote über 20 Prozent über dem Mietspiegel und gelten somit als überhöht.

### Übersicht zur geltenden Rechtslage:

Mietpreisbremse: Die Mietbremse legt fest, dass bei Wiedervermietung von Wohnraum der Mietzins nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. dem Mietspiegel liegen darf. Ausnahmen gelten für umfassend modernisierte Wohnungen<sup>2</sup> oder wenn die Vormiete bereits über der 10-Prozent-Grenze lag. Außerdem ist die Mietpreisbremse für möblierten Wohnraum schwer zu ermitteln, was für die vorliegende Untersuchung aber keine Rolle spielt.

Überhöhte Mieten: Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), gilt eine Miete als überhöht, wenn sie 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Solche Mieten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und müssen abgesenkt werden. Aber nur, wenn die Miete „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ vereinbart wurde. Der Nachweis des Ausnutzens muss von der Mieterin erbracht werden. Die Hürden dafür liegen so hoch, dass der Paragraph aktuell fast keine Anwendung findet. Bayern hat 2019 über den Bundesrat einen Gesetzesentwurf zur praktikablen Anwendung des § 5 WiStG eingebracht, der aber nicht vom Bundestag angenommen wurde. Eine Wiedereinsetzung des Paragraphen ist Diskussionsgegenstand in der vom Bundesjustizministerium eingesetzten Mietrechtskommission.

---

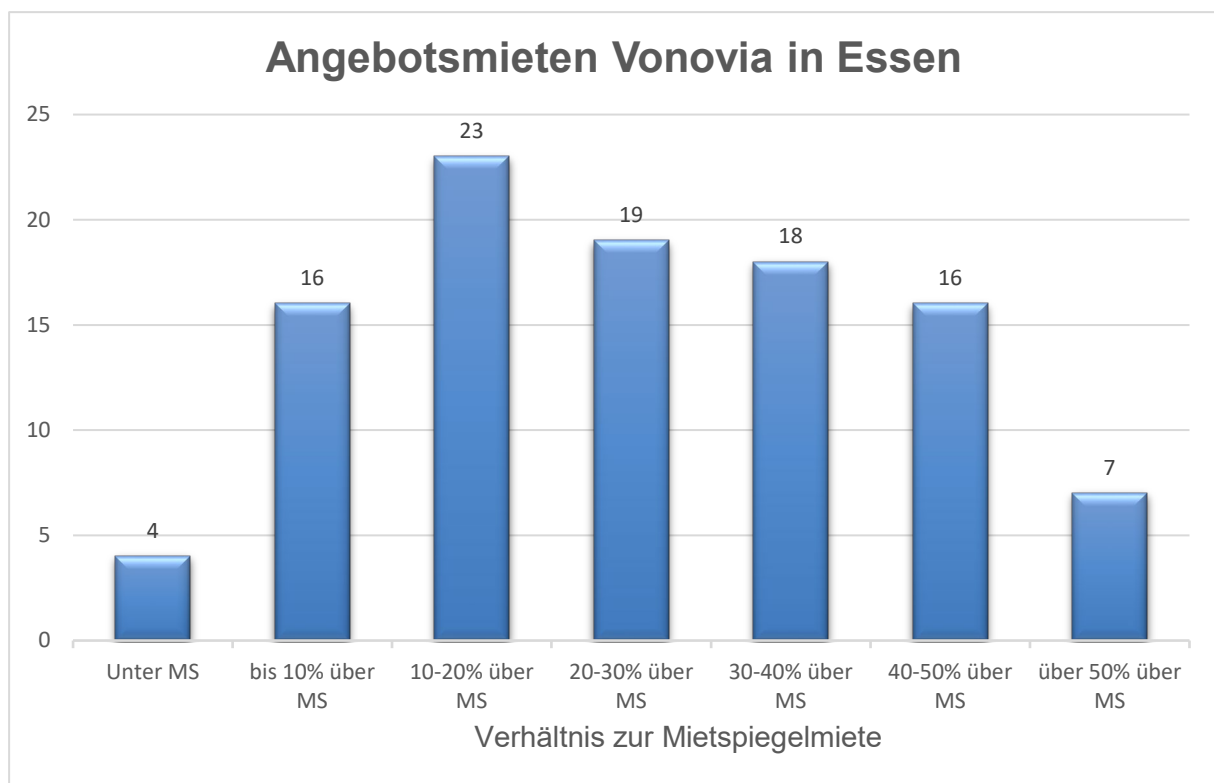
<sup>1</sup> [Urteile gegen Vonovia Mieterhoehungen-1.pdf](#)

<sup>2</sup> Laut BGH gilt eine Wohnung als umfassend modernisiert, wenn der Zustand dem eines Neubaus gleicht und etwa ein Drittel der Neubaukosten (abzüglich Grundstück) aufgewendet wurden: [Mietpreisbremse - Erstvermietung nach umfassender Modernisierung](#)

## Analyse

### Essen:

In Essen haben wir 103 Wohnungsinserate, die zwischen dem 12. und 24. Juni 2025 veröffentlicht wurden, analysiert. 20 Angebotsmieten sind mietspreisbremsenkonform. Weitere 23 Angebotsmieten liegen zwischen 10 und 20 Prozent über dem Mietspiegel und sind damit in Städten wie Essen, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt, nicht zu beanstanden. Ein Großteil der verlangten Mieten, nämlich 60, müssen als überhöht nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gelten. Davon liegen sogar 7 mehr als 50 Prozent über der Mietspiegelmiete (siehe Grafik 1). Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten der Vonovia in Essen mehr als 25 Prozent über dem Mietspiegel.

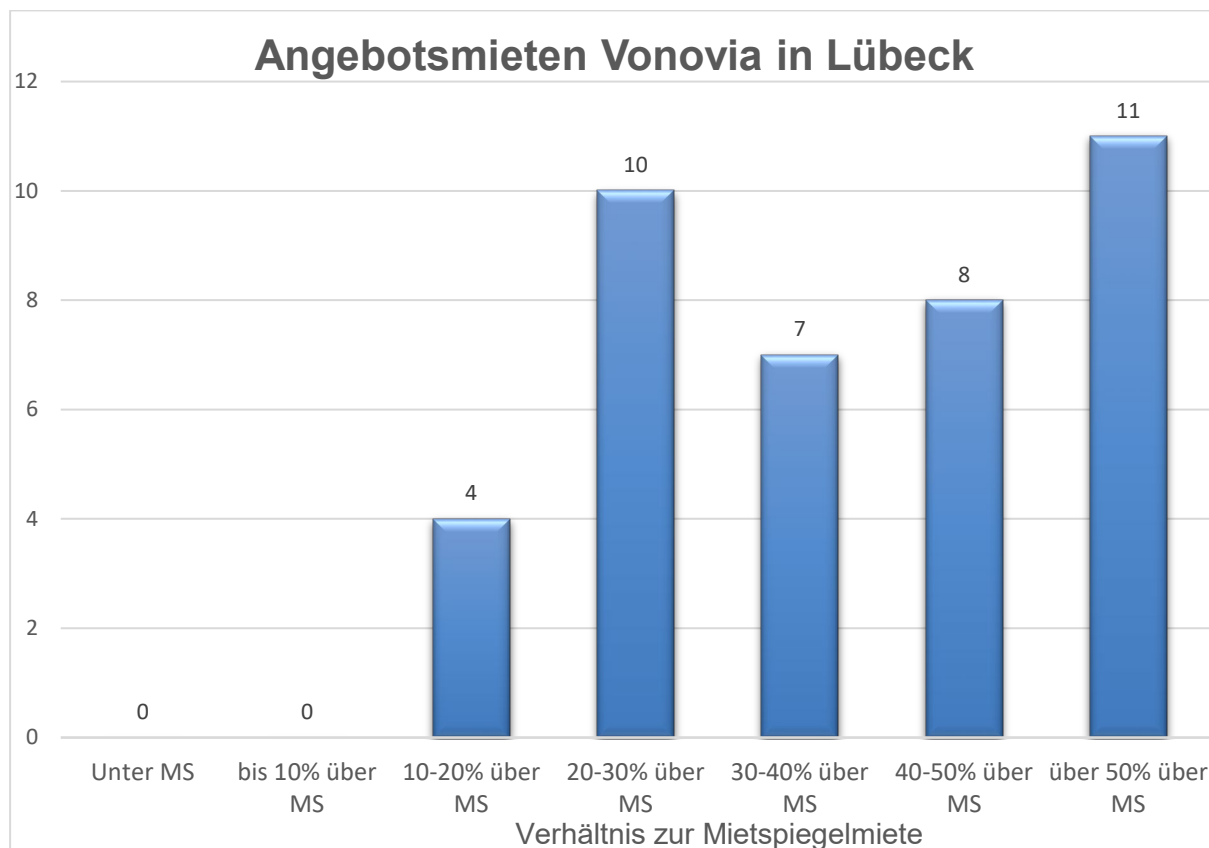


Grafik 1: Angebotsmieten Vonovia in Essen

### Lübeck:

In Lübeck haben wir 40 Wohnungsangebote, die zwischen dem 24. Juli und 20. Oktober veröffentlicht wurden, analysiert. Keines der Angebote liegt unterhalb der 10-Prozent-Grenze und wäre folglich mietspreisbremsenkonform. 4 Angebote liegen zwischen 10 und 20 Prozent über dem Mietspiegel und wären somit in einer Stadt wie Lübeck, in der die Mietpreisbremse nicht gilt, nicht zu beanstanden. 36 Angebote liegen mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel und gelten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz als überhöht. Davon werden in 11 Angeboten Mieten aufgerufen, die mehr als

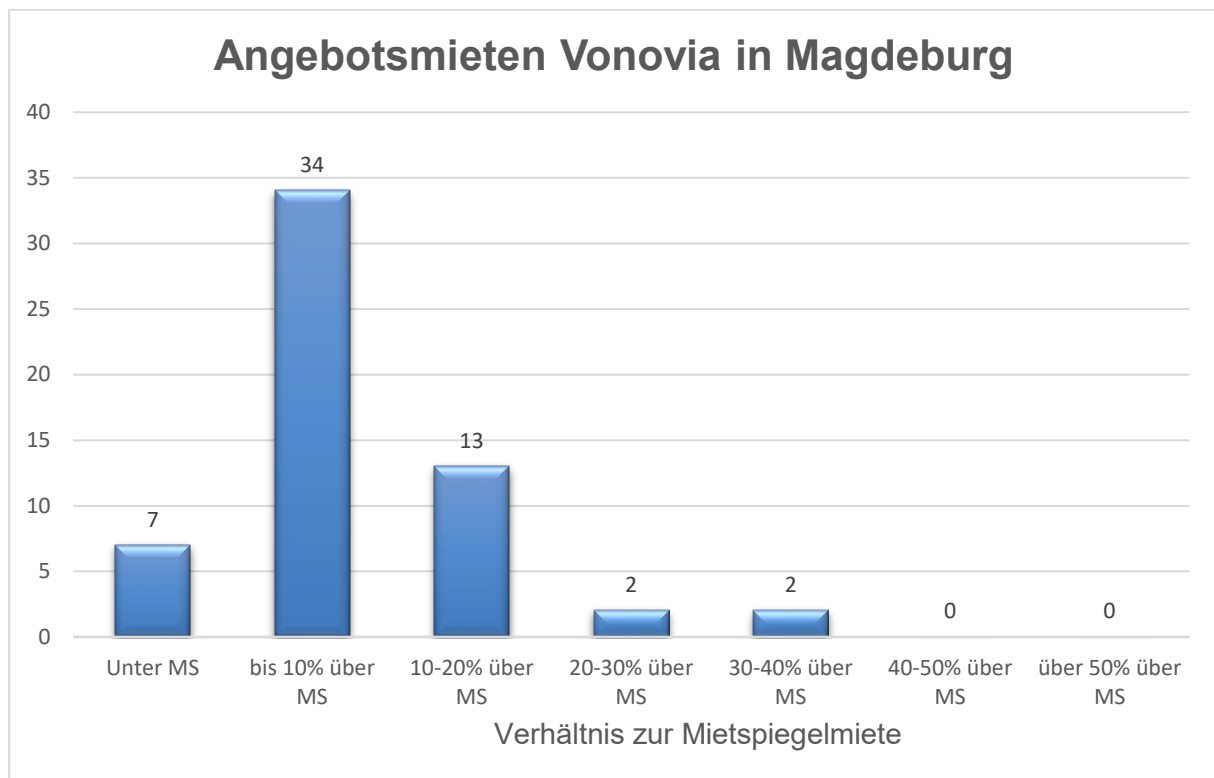
50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (siehe Grafik 2). Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten von Vonovia in Lübeck 40 Prozent über dem Mietspiegel.



Grafik 2: Angebotsmieten Vonovia in Lübeck

### Magdeburg:

In Magdeburg haben wir zwischen dem 28. Juli und 2. September 2025 58 Angebote der Vonovia untersucht. Erwartungsgemäß sind die Ergebnisse hier nicht so drastisch wie in Essen und Lübeck. 7 Angebote liegen unter dem Mietspiegelwert. Weitere 34 Angebote liegen weniger als 10 Prozent über dem Mietspiegel. Auch die 13 Angebote, die zwischen 10 und 20 Prozent über dem Mietspiegel liegen, sind nicht zu beanstanden. Die restlichen 4 Angebote liegen mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel und wären so nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz als überhöht zu beanstanden (siehe Grafik 3). Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten in Magdeburg 7,7 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Grafik 3: Angebotsmieten Vonovia in Magdeburg

## Fazit

Die Angaben zur Ausstattung der Wohnungen sind in den Angeboten der Vonovia umfassend, aber nicht abschließend. Es ist nicht auszuschließen, dass durch eine Ortsbegehung, ein Gutachten oder detaillierte Auskünfte über Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen das ein oder andere Ergebnis leicht nach unten korrigiert werden müsste. Wobei wir in unseren Berechnungen, wie im nächsten Kapitel erläutert, im Zweifel im Sinne der Vonovia entschieden haben.

Aber auch eine leichte Abwertung der Ergebnisse würde am Gesamtbild nichts ändern: Vonovia liegt in Gebieten ohne Mietpreisbremse mit ihren Angebotsmieten deutlich über dem Mietspiegel. Dieser Mietpreistreiberei könnte mit einfachen Mitteln von der Politik Einhalt geboten werden. Doch die Landesregierung von Schleswig-Holstein macht bis heute nicht von der Möglichkeit Gebrauch, eine Mietpreisbremse einzuführen. In Nordrhein-Westfalen hat die Landesregierung zwar im März den Geltungsbereich der Mietpreisbremse ausgeweitet, aber durch die Verwendung veralteter Daten wurden viele Städte des Ruhrgebiets, wie auch Essen, knapp nicht darin aufgenommen.<sup>3</sup> Auch für Magdeburg könnte die Landesregierung Sachsen-Anhalt

<sup>3</sup> Siehe detaillierter dazu: [Eckpunkte für eine Neufassung der Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen \(Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW\): Deutscher Mieterbund Nordrhein Westfalen e. V.](#)

durch Einführung der Mietpreisbremse ermöglichen, dass zahlreiche Angebote der Vonovia gerügt werden könnten.

Besonders drastisch ist, dass in Essen 58 Prozent und in Lübeck 90 Prozent der Angebote von Vonovia mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel liegen und damit als Ordnungswidrigkeit gelten und abgesenkt werden müssten. Doch da die Politik seit Jahren eine Reform des §5 Wirtschaftsstrafgesetz aussitzt, zahlen etliche Haushalte überhöhte Mieten.

All diese völlig überhöhten Mieten werden durch Vertragsabschluss gültig, fließen in die Neuberechnung des Mietspiegels ein und erhöhen somit das Mietniveau der gesamten Stadt. Durch eine bundesweit flächendeckend geltende Mietpreisbremse und eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, die seit Jahren auf dem Tisch liegt, könnten die Mietpreissteigerungen deutlich reduziert werden.

### **Methodische Hinweise:**

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage, die Mieten nicht mehr verhandelt werden und bei Vertragsabschluss der angebotene Preis gültig wird. Anzeigen für preisgebundene Wohnungen haben wir nicht berücksichtigt. In Lübeck und Essen ist bei jeweils zwei Wohnungen vermerkt, dass sie vor dem Einzug umfassend modernisiert wurden. Hier sind Ausnahmen von der Mietpreisbremse nicht auszuschließen. In der Regel sind die Inserate der Vonovia umfassend und betonen die Vorzüge und Annehmlichkeiten der Wohnungen. Aufgrund der Angaben aus den Inseraten konnten wir viele, aber nicht alle, im Mietspiegelrechner abgefragten Kriterien eintragen. Zu der anschließenden Einordnung in die Mietspiegelspanne sind wir vom Mittelwert ausgegangen und haben anhand der Orientierungshilfe Zu- oder Abschläge geltend gemacht. Dennoch gab es in allen untersuchten Städten Herausforderungen, die wir wie folgt gelöst haben:

In Essen wird abgefragt, ob die vorhandene Wärmedämmung vor 2007, zwischen 2007 und 2015 oder danach angebracht wurde. Je nachdem erhöhen sich die Zuschläge. Die Inserate geben hierzu jedoch keine Auskunft. Zur Annäherung haben wir den angegebenen Energiebedarf zu Hilfe genommen. Führt eine Wärmedämmung zu einem Energieverbrauch entsprechend der Energieklasse D oder schlechter, haben wir angenommen, dass sie vor 2015 angebracht wurde. Ist keine Wärmedämmung erwähnt, gehen wir von 2007 und früher aus. Zudem wurde der optische Zustand der Außenfassade mithilfe von Google-Streetview hinsichtlich z. B. Dicke, Farbe und Allgemeinzustand bewertet und in die Einschätzung miteinbezogen. Bei Fragen zum U-Wert der Wärmeschutzverglasung (Zuschlag bei einem U-Wert von bis zu 1,9) haben wir in allen Fällen den Zuschlag gewährt, in denen eine Isolierverglasung angegeben wird. Auch bzgl. der erneuerten Elektrik haben wir im Sinne von Vonovia entschieden und jede Erneuerung so verstanden, dass sie nach 2016

stattgefunden hat. Genauso wurde im Sanitärbereich der Zuschlag für eine Modernisierung ab 2016 gewährt, wenn die Badezimmerbilder modern wirkten, auch ohne explizite Angabe zum Sanierungszeitpunkt. Für eine Loggia haben wir einen Zuschlag wie für einen Balkon berechnet.

Die größte Herausforderung in Lübeck war, die Größe der Balkone zu bestimmen. Denn sind diese größer als 7 Quadratmeter und tiefer als 1,50m fällt ein Zuschlag an. Wir haben diesen Zuschlag gewährt, sofern nicht durch den angegebenen Grundriss oder eine Google-Streetview-Recherche der Balkon als deutlich kleiner erkennbar war. Zudem erfragt der Mietspiegel die Wohnlage an einer Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung bzw. Lage an einer besonders ruhigen Straße. Um dieser Kategorie annähernd gerecht zu werden, haben wir das Geoportal Umgebungslärm Schleswig-Holstein<sup>4</sup> genutzt und alle Straßenabschnitte mit Werten über 60 Dezibel ( $L_{den}$  und  $L_{night}$ ) als Indikator für hohe Verkehrsbelastung gewertet.<sup>5</sup>

In Magdeburg bezog sich die Herausforderung auf die Anzahl an Wohnungen pro Hauseingang, da der Mietspiegel einen Zuschlag bei max. 9 Einheiten gewährt. In Einzelfällen konnten Google-Streetview Bilder Hinweise auf die Anzahl der Briefkästen oder Klingelschilder liefern, in anderen Fällen blieb die Information unzugänglich. Auch wurde der Zuschlag für eine Küche ab 8 Quadratmeter und ein Bad ab 5 Quadratmeter stets gewährt, da die genaue Größe der Räume nicht verifizierbar war.

---

<sup>4</sup> <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungslaerm/>

<sup>5</sup> Die WHO empfiehlt in ihren Leitlinien für Umgebungslärm (2018) maximal 53 Dezibel  $L_{den}$  und 45 Dezibel  $L_{night}$ , siehe: <https://www.who.int/europe/de/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>