

Reales Mietwachstum stagniert

Kiel, 22.07.2026 – Die Jahresrate der Angebotsmieten hat sich im zweiten Quartal 2026 stabilisiert. Im GREIX-Durchschnitt der 37 untersuchten Städte und Regionen legten die Mieten nominal um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 3,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Die Jahresrate liegt damit nahezu auf dem Niveau des ersten Quartals von 2,9 Prozent. Da die Verbraucherpreise im selben Zeitraum stärker stiegen, gingen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich real um 0,4 Prozent zurück; gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich real ein leichtes Plus von 0,3 Prozent. Zwischen den Städten bleibt die Entwicklung heterogen. Das zeigt das jüngste Update des vom Kiel Institut für Weltwirtschaft veröffentlichten GREIX-Mietpreisindex. Der Index wertet Angebotsmietpreise für Wohnungen auf Basis der VALUE-Marktdatenbank in 37 deutschen Städten und Regionen aus, darunter die 30 bevölkerungsreichsten Städte.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2026 zu Q1 2026) legten die Angebotsmieten für Wohnungen nominal um 0,8 Prozent zu. Da die Verbraucherpreise im selben Zeitraum stärker stiegen, sanken die Angebotsmieten real, also inflationsbereinigt, um 0,4 Prozent.

Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 0,8 %	+ 3,0 %
Real	– 0,4 %	+ 0,3 %

Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 37 Städte und Regionen, basierend auf der VALUE-Marktdatenbank.

» 2. Quartal 2026, Stand: 22.07.2026

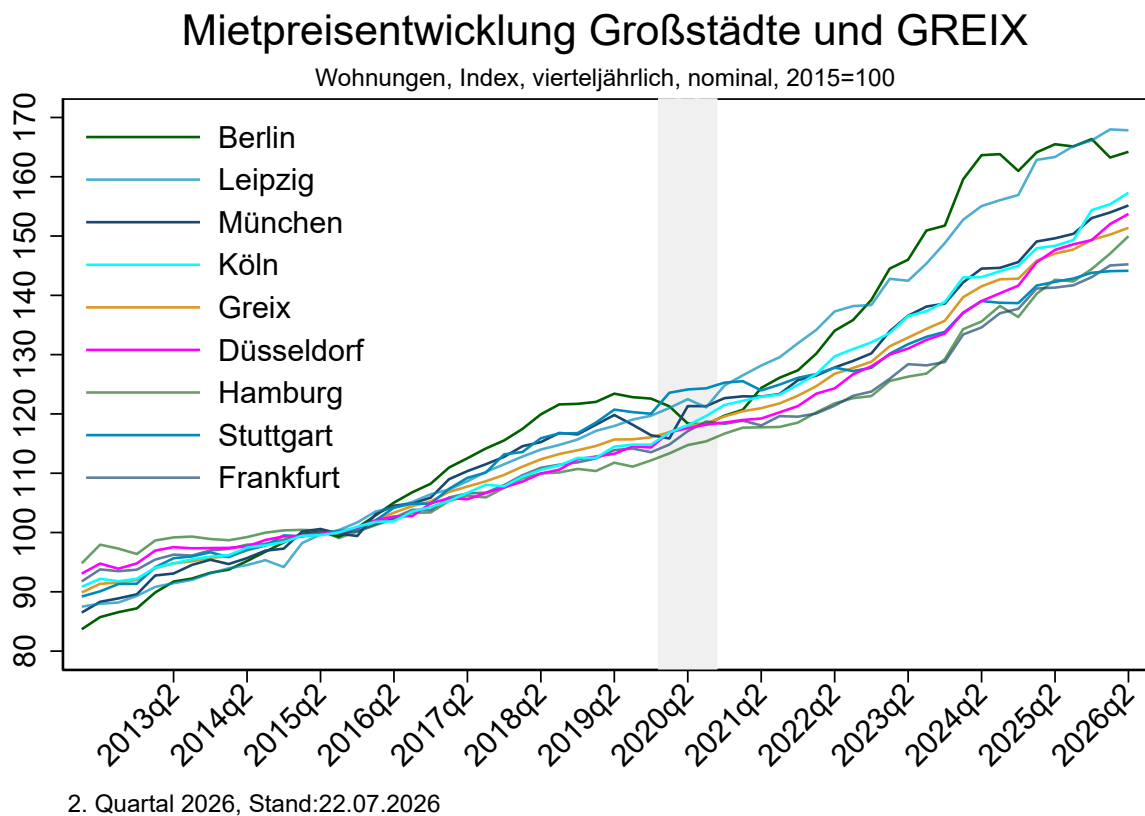
» greix.de

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q2 2026 zu Q2 2025) stiegen die Mietpreise nominal um 3,0 Prozent. Damit hat sich die Jahreswachstumsrate gegenüber dem ersten Quartal 2026 kaum verändert. Damals lag der nominale Jahreszuwachs bei 2,9 Prozent. Die Mietpreisdynamik schwächt sich damit nicht weiter deutlich ab, sondern bewegt sich zuletzt nahe der Drei-Prozent-Marke. Inflationsbereinigt bleibt im Jahresvergleich

ein Plus von 0,3 Prozent.

Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten verlief die Entwicklung im Quartalsvergleich erneut unterschiedlich.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2026 zu Q1 2026) lagen Hamburg (+2,0 Prozent), Köln (+1,3 Prozent) und Düsseldorf (+1,1 Prozent) über dem GREIX-Zuwachs von 0,8 Prozent. München lag mit +0,8 Prozent auf dem GREIX-Durchschnitt, Berlin mit +0,6 Prozent leicht darunter. In Frankfurt a.M. (+0,1 Prozent) und Stuttgart (+0,0 Prozent) blieben die Angebotsmieten nahezu unverändert. In Leipzig gingen sie leicht um 0,1 Prozent zurück.

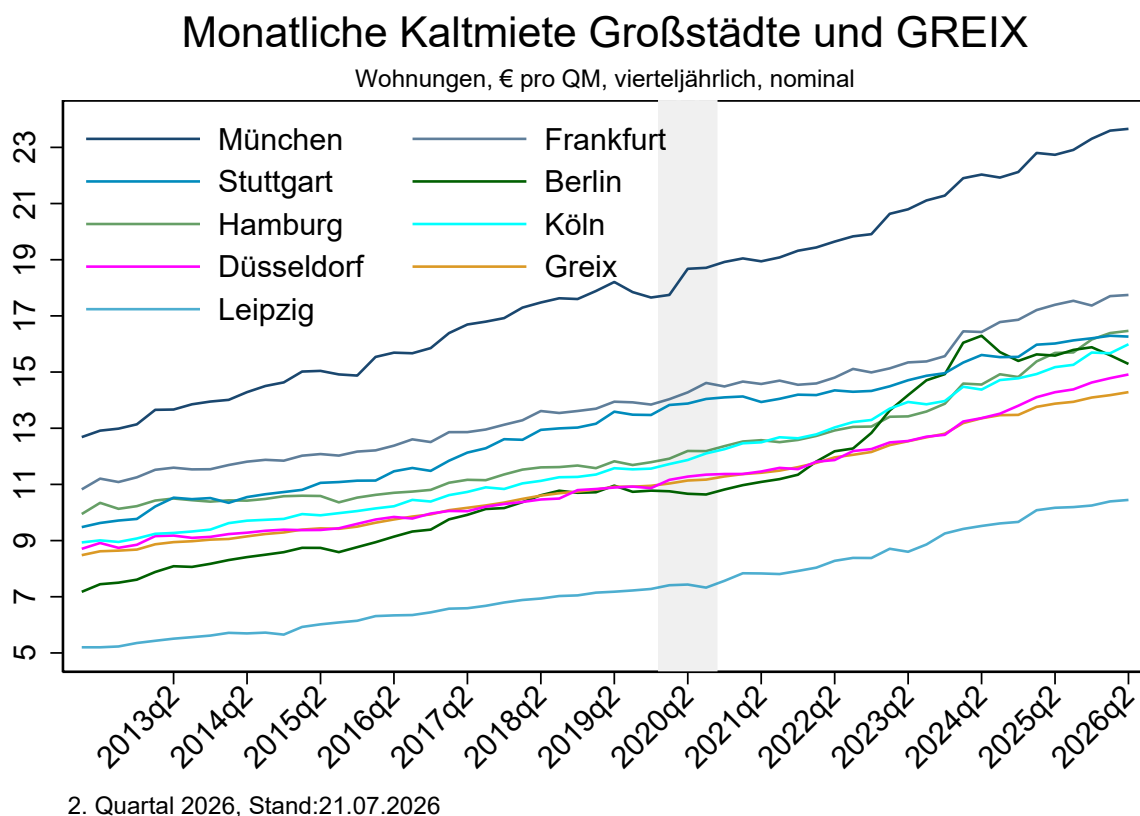


Im Jahresvergleich lagen Köln (+6,0 Prozent), Hamburg (+5,1 Prozent) und Düsseldorf (+4,1 Prozent) an der Spitze der acht größten Städte. München (+3,7 Prozent), Frankfurt a.M. (+2,8 Prozent) und Leipzig (+2,8 Prozent) verzeichneten weiterhin moderate Zuwächse. Stuttgart legte dagegen nur um 1,3 Prozent zu. Berlin lag mit -0,8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Damit zeigt sich selbst innerhalb der größten Städte ein deutlich heterogenes Bild: Einige Märkte wachsen weiter spürbar, während andere

kaum noch steigen oder bereits leicht unter dem Vorjahreswert liegen.

Mietpreisniveau Großstädte. Das aktuelle Mietpreisniveau in Deutschlands acht größten Städten zeigt weiterhin eine große Spanne.

Am teuersten bleibt München mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 23,7 Euro pro Quadratmeter. Mit deutlichem Abstand folgen Frankfurt a.M. mit 17,8 Euro, Hamburg mit 16,5 Euro und Stuttgart mit 16,3 Euro. Gerade Stuttgart zeigt, wie stark Niveau und Dynamik auseinanderfallen können. Die Stadt bleibt ein hochpreisiger Mietmarkt, weist zuletzt aber nur geringe Wachstumsraten auf. Seit 2020 hat sich der Stuttgarter Mietpreisindex unter den acht größten Städten mit Abstand am schwächsten entwickelt.



Köln mit 16,0 Euro und Berlin mit 15,3 Euro bilden das obere Mittelfeld, Düsseldorf liegt bei 14,9 Euro pro Quadratmeter. Leipzig bleibt mit 10,5 Euro pro Quadratmeter das untere Ende der acht größten Städte.

Der gewichtete Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen (GREIX) liegt aktuell bei 14,3 Euro pro Quadratmeter.

Weitere Städte. Auch außerhalb der acht größten Städte bleibt die Entwicklung uneinheitlich.

Besonders kräftig stiegen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich in Kiel (+2,0 Prozent), Karlsruhe (+1,8 Prozent), Wiesbaden (+1,6 Prozent), Münster (+1,6 Prozent), Lübeck (+1,5 Prozent), Essen (+1,4 Prozent), Wuppertal (+1,4 Prozent) und Potsdam (+1,3 Prozent). Rückgänge blieben die Ausnahme. Sie zeigten sich vor allem in Braunschweig (-0,9 Prozent), Erfurt (-0,8 Prozent), Aachen (-0,4 Prozent) und im Rhein-Erft-Kreis (-0,2 Prozent).

Im Jahresvergleich sind die Unterschiede noch deutlicher. Besonders starke Zuwächse verzeichneten Potsdam (+6,8 Prozent), Mönchengladbach (+6,7 Prozent), Erfurt (+5,8 Prozent) und Wiesbaden (+5,5 Prozent). Geringe Jahreszuwächse gab es dagegen in Braunschweig (+1,3 Prozent), Bielefeld (+1,5 Prozent), Bremen (+2,5 Prozent) und Aachen (+2,8 Prozent).

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich außerhalb der größten Städte ebenfalls erhebliche Unterschiede. Die höchsten Niveaus finden sich in Potsdam mit 14,9 Euro pro Quadratmeter, Augsburg mit 14,8 Euro, Münster mit 14,5 Euro und Wiesbaden mit 14,1 Euro. Potsdam und Augsburg erreichen damit nahezu das Düsseldorfer Niveau von 14,9 Euro pro Quadratmeter und liegen deutlich über Leipzig mit 10,5 Euro.

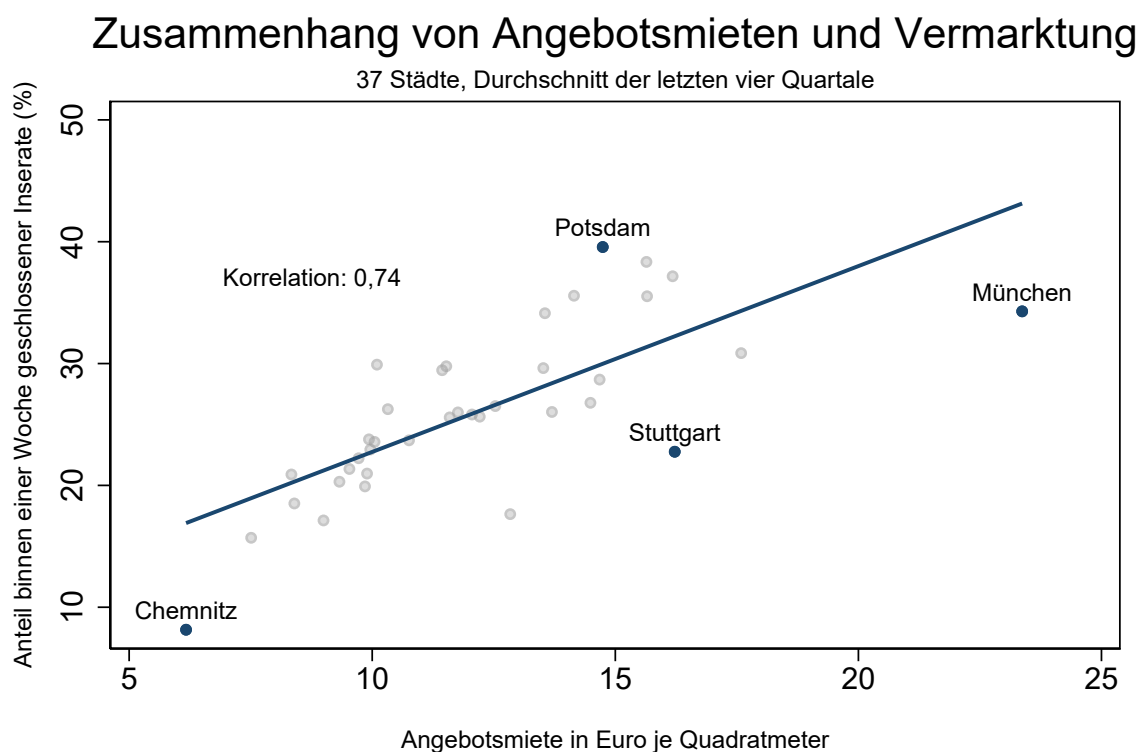
Am unteren Ende der Verteilung liegen Chemnitz mit 6,2 Euro pro Quadratmeter, Gelsenkirchen mit 7,6 Euro, Hamm mit 8,5 Euro und Duisburg mit 8,6 Euro. Die Differenz zwischen günstigeren und teureren Städten außerhalb der acht größten Zentren bleibt damit hoch.

Vermarktungsdauer und Liquidität. Inseratslaufzeiten ergänzen die Preisindikatoren um eine Kennzahl zur Marktliquidität. Für Mietwohnungen wird dabei insbesondere ausgewertet, welcher Anteil der Inserate innerhalb einer Woche wieder von den Angebotsplattformen verschwindet. Die Zuordnung erfolgt über das Enddatum des Inserats; maßgeblich ist das Quartal, in dem ein Inserat von der Plattform genommen wurde. Ein höherer Anteil kurz laufender Inserate spricht für eine schnellere Vermarktung. Die Kennzahl ist jedoch nicht als direkter Leerstandsindikator zu verstehen, da sie auch durch Plattformnutzung, Inseratsstrategie, Objektmix und lokale Marktstrukturen beeinflusst wird.

Die Liquiditätskennzahlen werden deshalb getrennt von der reinen Preisentwicklung

betrachtet. Sie zeigen, wie schnell Mietinserate in den einzelnen Städten vom Markt genommen werden, ohne die Ursachen dieser Unterschiede eindeutig zu bestimmen. Der Zusammenhang mit dem lokalen Angebotsmietniveau wird im folgenden Abschnitt deskriptiv dargestellt.

Zusammenhang von Angebotsmieten und Vermarktung. Im Durchschnitt der letzten vier Quartale zeigt sich über die 37 GREIX-Städte ein deutlich positiver Zusammenhang zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete je Quadratmeter und dem Anteil der Inserate, die binnen einer Woche wieder geschlossen wurden. Die Korrelation beträgt 0,74. Ein Punkt in der Abbildung steht für eine Stadt; beide Werte sind jeweils als Durchschnitt über die letzten vier Quartale berechnet. Der Zusammenhang beschreibt Unterschiede zwischen Städten und ist nicht kausal zu interpretieren.



2. Quartal 2026, Stand:22.07.2026

München weist unter den 37 Städten die höchste durchschnittliche Angebotsmiete auf, Potsdam den höchsten Anteil binnen einer Woche geschlossener Inserate. Stuttgart liegt bei vergleichsweise hoher Angebotsmiete unterhalb der Regressionslinie; dort fällt der Anteil sehr kurz laufender Inserate niedriger aus, als es der durchschnittliche Zusammenhang zwischen beiden Größen erwarten ließe. Chemnitz liegt sowohl bei der Angebotsmiete als auch beim Anteil kurzer Inseratslaufzeiten am unteren Rand.

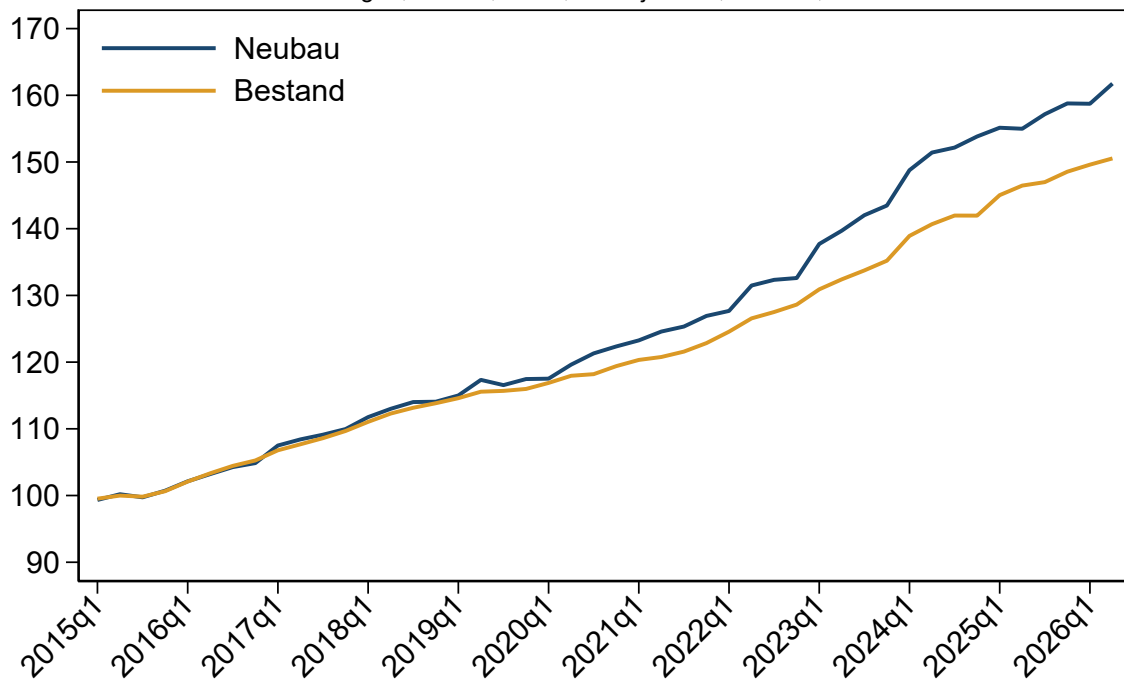
Die Abbildung spricht damit für einen deutlichen Zusammenhang zwischen Angebotsmieten und schneller Vermarktung, zeigt aber zugleich, dass dieses Verhältnis nicht mechanisch ist.

Neubau und Bestand. Neue Mietwohnungen liegen preislich deutlich über Bestandswohnungen. Im zweiten Quartal 2026 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete im GREIX-Neubausegment 19,0 Euro pro Quadratmeter, im Bestand 13,9 Euro pro Quadratmeter. Der Abstand liegt damit bei rund 5,1 Euro pro Quadratmeter oder 36,6 Prozent. Dieser aggregierte Neubauwert wird stärker von den großen Städten geprägt als der Bestandswert: In der Mietvolumen-Gewichtung des zweiten Quartals 2026 entfallen rund 71 Prozent des Neubaugewichts auf die acht größten Städte, im Bestand rund 52 Prozent. Das liegt daran, dass die Gewichtung die Zahl der Inserate und das jeweilige Mietniveau berücksichtigt und Neubauinserate stärker in großen, hochpreisigen Märkten konzentriert sind.

Die Stadtwerte im Neubausegment sind deshalb vorsichtig zu lesen. In das GREIX-Aggregat fließen grundsätzlich alle Städte mit verfügbarer Segmentabdeckung im gemeinsamen Preis- und Gewichtungssupport ein. Öffentlich ausgewiesen werden einzelne Stadtwerte jedoch nur, wenn seit 2015 durchgängig mehr als 25 Beobachtungen pro Zeiteinheit vorliegen. Für das Neubausegment liegen daher nicht für alle 37 GREIX-Städte veröffentlichbare Stadtwerte vor.

Mietpreisentwicklung nach Neubau und Bestand

Wohnungen, GREIX, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100



2. Quartal 2026, Stand:22.07.2026

Unter den acht größten Städten ist München im Neubau mit 27,1 Euro pro Quadratmeter mit deutlichem Abstand am teuersten. Es folgen Hamburg mit 21,5 Euro, Stuttgart mit 20,7 Euro und Frankfurt a.M. mit 20,6 Euro. Düsseldorf liegt bei 19,3 Euro, Berlin bei 19,1 Euro und Köln bei 18,4 Euro. Leipzig bleibt mit 14,6 Euro pro Quadratmeter das untere Ende der acht größten Städte. Das Ranking ähnelt damit dem Ranking des gesamten Angebots, ist aber nicht identisch: München steht in beiden Betrachtungen an der Spitze und Leipzig am unteren Ende. Im Neubau liegt Hamburg jedoch vor Frankfurt a.M. und Stuttgart; Düsseldorf liegt im Neubausegment vor Berlin und Köln, während Düsseldorf im gesamten Angebot hinter beiden Städten liegt.

Ein Blick auf die Jahresdurchschnitte 2015 zeigt, dass die heutige Reihenfolge nicht nur bestehende Niveauunterschiede fortschreibt. München lag auch 2015 im Neubau klar vorn, damals mit 16,7 Euro pro Quadratmeter. Frankfurt a.M. folgte mit 13,8 Euro, Stuttgart mit 13,2 Euro und Hamburg mit 12,6 Euro. Dass Hamburg im zweiten Quartal 2026 im Neubau auf Rang zwei liegt, deutet daher auf eine relative Verschiebung innerhalb der hochpreisigen Städte hin. Leipzig lag schon 2015 mit 8,3 Euro pro Quadratmeter am unteren Ende der acht größten Städte.

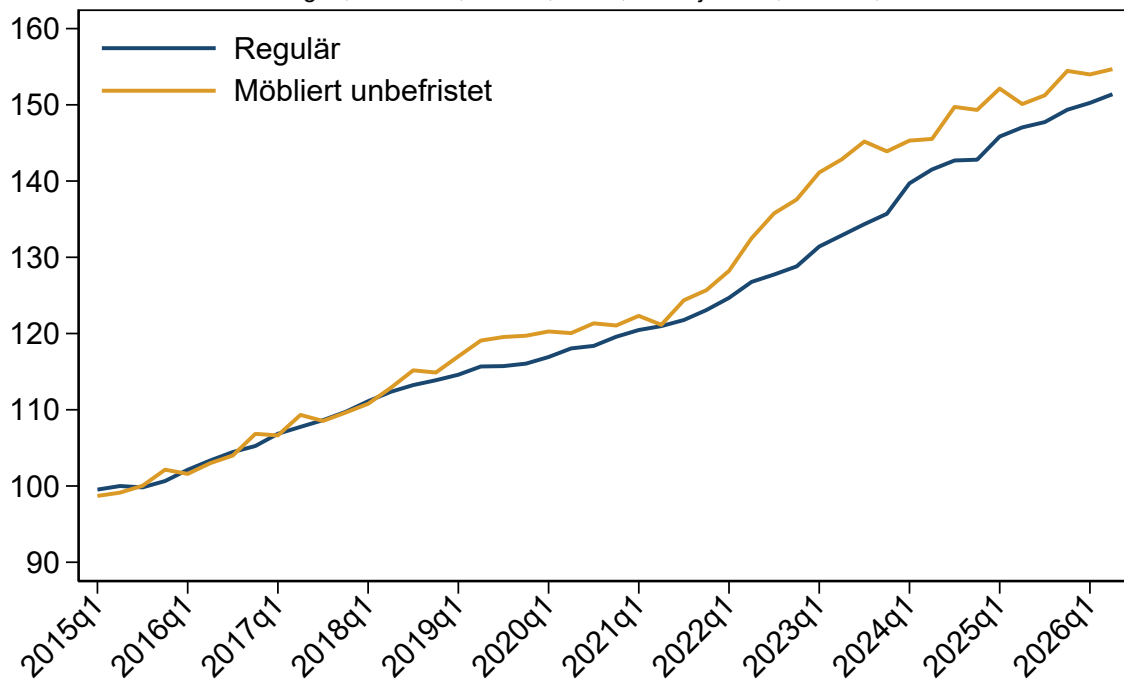
Die größten relativen Abstände zwischen Neubau und Bestand zeigen sich im zweiten

Quartal 2026 in Leipzig, Dresden und Hamburg. In Leipzig liegen Neubauangebote mit 14,6 Euro pro Quadratmeter rund 43,7 Prozent über dem Bestand, in Dresden mit 14,1 Euro rund 40,6 Prozent und in Hamburg mit 21,5 Euro rund 34,3 Prozent. Leipzig und Dresden weisen in den verfügbaren Quartalsdaten seit 2024 Q2 durchgehend hohe Neubauaufschläge auf; die Werte schwanken, bleiben aber deutlich über dem Bestand. Hamburg zeigt ebenfalls einen stabilen Abstand, allerdings auf einem insgesamt höheren Mietniveau.

Preisentwicklung der Sondersegmente. Neben regulären Mietinseraten werden im GREIX-Mietpreisindex auch Sondersegmente ausgewertet. Die Auswertung unterscheidet drei Klassen: reguläre Inserate, möblierte Inserate ohne zeitliche Befristung sowie temporäre Angebote beziehungsweise Wohnen auf Zeit. Angebote zum Wohnen auf Zeit sind typischerweise ebenfalls möbliert; sie werden hier jedoch wegen der temporären Nutzung getrennt vom Segment der möblierten unbefristeten Inserate ausgewiesen. Der Vergleich betrifft ausschließlich die Veränderung der Mieten seit 2015, nicht das absolute Mietniveau. Höhere Ausgangsniveaus oder mögliche Prämien möblierter und temporärer Angebote werden damit nicht bewertet. Für den Vergleich ist außerdem wichtig, dass die verfügbaren Mietdefinitionen nicht in allen Segmenten gleich belastbar sind. Kaltmieten sind im Segment der möblierten unbefristeten Inserate in ausreichender Qualität und Abdeckung verfügbar; deshalb wird dieses Segment direkt mit regulären Kaltmietinseraten verglichen. Bei Wohnen auf Zeit liegen Kaltmietangaben nicht in ausreichender Qualität und Abdeckung vor. Für dieses Segment wird daher die Entwicklung der Gesamtmieten betrachtet und mit regulären Gesamtmieten sowie möblierten Gesamtmieten verglichen.

Mietpreisentwicklung nach Segmenten

Wohnungen, Kaltmiete, GREIX, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100

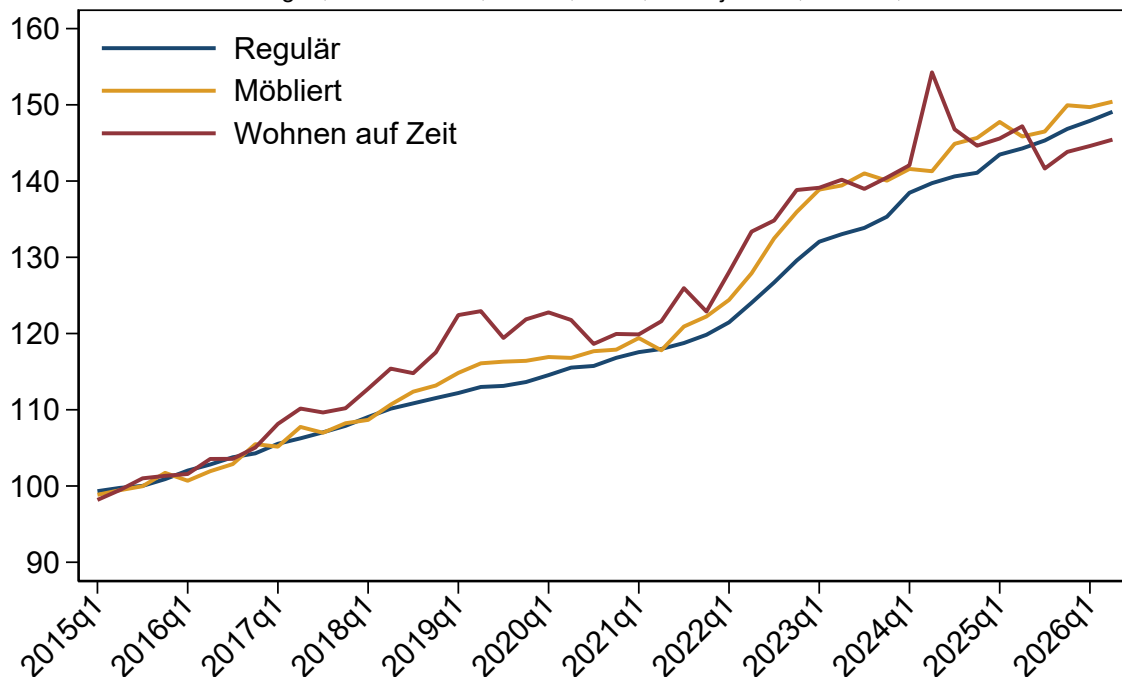


2. Quartal 2026, Stand:22.07.2026

Gemessen an den Indexständen seit 2015 hat sich die Kaltmiete im möblierten unbefristeten Segment bis zum zweiten Quartal 2026 ähnlich entwickelt wie die reguläre Kaltmiete. Der Index der regulären Kaltmieten liegt knapp über 151 Punkten, der Index für möblierte unbefristete Kaltmieten bei etwas unter 155 Punkten. Die Differenz am aktuellen Rand beträgt rund 3,3 Indexpunkte und ist damit deutlich geringer als in einzelnen früheren Phasen. Aus dem Indexvergleich ergibt sich keine robuste Evidenz dafür, dass möblierte unbefristete Inserate seit 2015 dauerhaft stärker gestiegen sind als reguläre Inserate. Zwischenzeitlich waren die Abstände größer; bis 2026 Q2 sind die Reihen aber wieder nah zusammengedrückt.

Mietpreisentwicklung nach Segmenten

Wohnungen, Gesamtmiete, GREIX, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100



2. Quartal 2026, Stand:22.07.2026

Auch bei den Gesamtmieten zeigen die Sondersegmente im Indexvergleich keinen stärkeren relativen Anstieg seit 2015. Im zweiten Quartal 2026 liegt der Index der regulären Gesamtmieten bei rund 149 Punkten, der Index der möblierten Gesamtmieten bei gut 150 Punkten und der Index für Wohnen auf Zeit bei gut 145 Punkten. Wohnen auf Zeit lag zeitweise stärker über der regulären Vergleichsreihe, fällt am aktuellen Rand im Indexvergleich aber nicht höher aus. Wegen der geringeren Beobachtungszahlen wird für die Sondersegmente ein etwas größeres Schätzfenster verwendet: drei Jahre statt zwei Jahre im regulären Segment. Dadurch werden die preisbestimmenden Eigenschaften der angebotenen Wohnungen über einen etwas längeren Zeitraum gemeinsam geschätzt. Die Interpretation der Indexentwicklung bleibt davon grundsätzlich unberührt.

Methodik. Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 37 Städte und Regionen, darunter die 30 bevölkerungsreichsten Städte, basierend auf der VALUE Marktdatenbank. Mittels statistischer Verfahren (hedonische Methode) werden Verzerrungen durch spezifische Charakteristika des Inserats bereinigt. Beispielsweise kann das Inserieren besonders vieler hochpreisiger Wohnungen, etwa aufgrund guter Lage oder eines guten Zustands, zu steigenden Durchschnittspreisen pro Quadratmeter führen. Einem solchen Anstieg liegt jedoch

keine generelle Mietpreissteigerung für Wohnungen zugrunde. Durch die Indexbildung entstehen somit keine Verzerrungen in der Mietpreisentwicklung nach oben oder unten aufgrund spezifischer Eigenschaften der angebotenen Wohnungen.

Die Angabe der durchschnittlichen monatlichen Kaltmieten dient als Orientierung für das örtliche Mietpreisniveau. Die konkrete Miete einer Wohnung hängt von den spezifischen Eigenschaften ab und kann deutlich davon abweichen.

Bevor wir die Indizes schätzen, bereinigen wir die Daten auf Ausreißer. Weitere Informationen zu unserem Datenbereinigungsprozess und unserer Methodik finden Sie in unserer Dokumentation unter www.kielinstitut.de/greix-mietpreisindex.

About

→ *Was ist der German Real Estate Index (GREIX)?*

- Der German Real Estate Index (GREIX) ist ein am Kiel Institut für Weltwirtschaft angesiedeltes, durch öffentliche Fördermittel finanziertes Forschungsprojekt zur Erhöhung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dazu gibt es regelmäßig Veröffentlichungen zur Entwicklung der Transaktionspreise (GREIX-Kaufpreisindex) sowie zur Entwicklung der Angebotsmieten (GREIX-Mietpreisindex). Neben den Preisentwicklungen werden regelmäßig Sonderauswertungen veröffentlicht, etwa zur Erschwinglichkeit oder zu preisbestimmenden Faktoren wie der Lage oder dem energetischen Zustand.

→ *Was ist der GREIX-Mietpreisindex?*

- Der GREIX-Mietpreisindex ist ein Mietpreisindex für Deutschland auf Basis von Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen. Er bildet die Mietpreisentwicklung einzelner Städte und Regionen seit 2012 ab und basiert auf mehreren Millionen Inseratsdaten. Mit Hilfe des Datensatzes können Trends am Mietmarkt analysiert und der Preisentwicklung des GREIX-Kaufpreisindex gegenübergestellt werden. Unter www.kielinstitut.de/greix-mietpreisindex stehen Mietpreisindizes für derzeit 37 Städte und Regionen frei zur Verfügung. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

→ *Welche Daten und Methoden werden zur Erstellung der Mietpreisindizes verwendet?*

- Die Datengrundlage bildet die VALUE Marktdatenbank. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen. Die Auswertung der Angebotsmieten wird mit neuesten wissenschaftlichen Methoden und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode) vorgenommen. Der GREIX-Mietpreisindex steht somit für hohe wissenschaftliche Datenqualität.

Autoren

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institut Researcher

jonas.zdrzalek@kielinstitut.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institut Researcher

steffen.zetzmann@kielinstitut.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &

Kiel Institut Research Fellow

francisco.amaral@df.uzh.ch

Medienkontakt

Friederike McKeague

Kommunikation GREIX

+49 151 41437895

friederike.mckeague@kielinstitut.de