

Mietpreisentwicklung zeigt wieder nach oben

Kiel, 15.10.2026 – Der Anstieg der Angebotsmieten hat sich im dritten Quartal 2026 wieder beschleunigt. Im GREIX-Durchschnitt der 37 untersuchten Städte und Regionen legten die Mieten nominal um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Das ist der stärkste Quartalsanstieg seit dem ersten Quartal 2025 und die höchste Jahresrate seit dem vierten Quartal 2025. Inflationsbereinigt stiegen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich um 0,3 Prozent; gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich real ein Plus von 0,7 Prozent. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen stiegen dabei stärker als die für Neubauwohnungen. 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 (Q3 2026 zu Q2 2026) legten die Angebotsmieten für Wohnungen nominal um 1,2 Prozent zu. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, stiegen die Mietpreise nach einem realen Rückgang im Vorquartal wieder leicht um 0,3 Prozent.

Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 1,2 %	+ 3,7 %
Real	+ 0,3 %	+ 0,7 %

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

» 3. Quartal 2026, Stand: 15.10.2026

» greix.de

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q3 2026 zu Q3 2025) stiegen die Mietpreise nominal um 3,7 Prozent. Im ersten und zweiten Quartal 2026 hatte die Jahresrate noch bei 3,1 beziehungsweise 3,0 Prozent gelegen. Die Mietpreisdynamik hat damit wieder zugenommen, nachdem sie sich in den beiden Vorquartalen nahe der Drei-Prozent-Marke bewegt hatte. Inflationsbereinigt bleibt im Jahresvergleich ein Plus von 0,7

Prozent.

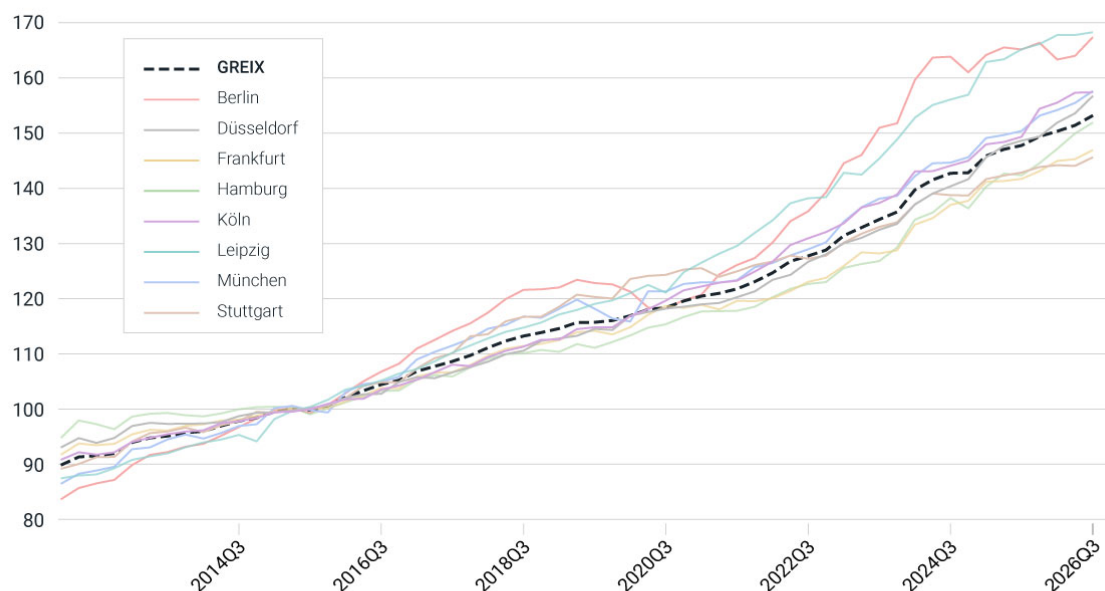
Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten verlief die Entwicklung im Quartalsvergleich erneut unterschiedlich.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q3 2026 zu Q2 2026) lagen Berlin (+2,1 Prozent), Düsseldorf (+2,0 Prozent), München (+1,4 Prozent) und Hamburg (+1,3 Prozent) über dem GREIX-Zuwachs von 1,2 Prozent. Frankfurt a.M. und Stuttgart lagen mit jeweils +1,1 Prozent knapp darunter. In Leipzig stiegen die Angebotsmieten nur leicht um 0,3 Prozent, in Köln blieben sie mit +0,0 Prozent unverändert.

Mietpreisentwicklung Großstädte und GREIX

Wohnungen, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100

GREIX



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

» 3. Quartal 2026, Stand: 15.10.2026

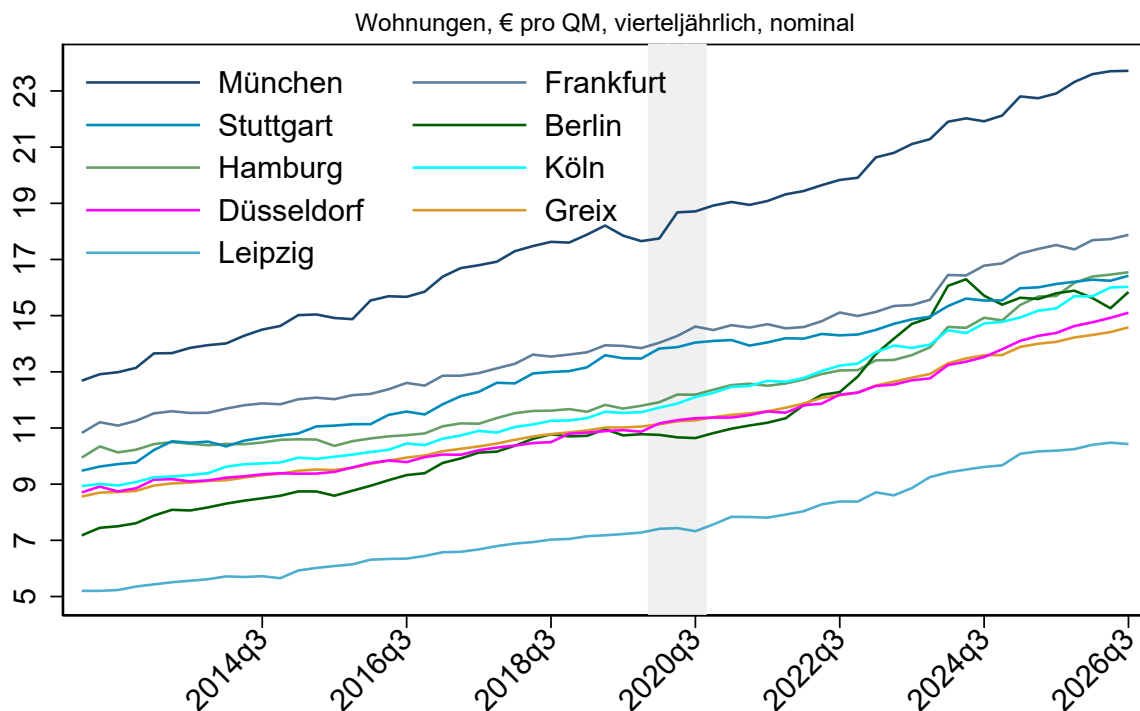
» greix.de

Im Jahresvergleich lagen Hamburg (+6,7 Prozent), Düsseldorf (+5,4 Prozent) und Köln (+5,4 Prozent) an der Spitze der acht größten Städte. München (+4,8 Prozent) und Frankfurt a.M. (+3,7 Prozent) verzeichneten weiterhin merkliche Zuwächse. Stuttgart und Leipzig legten dagegen nur um jeweils 1,9 Prozent zu. Berlin liegt mit +1,4 Prozent wieder über dem Vorjahresniveau, nachdem die Angebotsmieten dort im ersten und zweiten Quartal 2026 noch unter dem jeweiligen Vorjahreswert gelegen hatten.

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 17,9 Euro, Hamburg mit 16,5 Euro und Stuttgart mit 16,4 Euro.

Monatliche Kaltmiete Großstädte und GREIX



3. Quartal 2026, Stand: 15.10.2026

Köln mit 16,0 Euro und Berlin mit 15,8 Euro bilden das obere Mittelfeld, Düsseldorf liegt bei 15,1 Euro pro Quadratmeter. Leipzig bleibt mit 10,4 Euro pro Quadratmeter das untere Ende der acht größten Städte.

Der gewichtete Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen (GREIX) liegt aktuell bei 14,6 Euro pro Quadratmeter.

Weitere Städte. Auch außerhalb der acht größten Städte überwiegen im dritten Quartal 2026 die Zuwächse, allerdings mit deutlich unterschiedlicher Intensität.

Besonders kräftig stiegen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich in Hamm (+2,3 Prozent), Mannheim (+2,3 Prozent), Bochum (+2,2 Prozent) und Nürnberg (+1,9 Prozent). Rückgänge blieben die Ausnahme. Sie zeigten sich in Wiesbaden (-0,8 Prozent), Bonn (-0,4 Prozent) und Mönchengladbach (-0,4 Prozent).

Im Jahresvergleich verzeichneten Bochum (+6,3 Prozent), Augsburg (+5,6 Prozent) und Mannheim (+5,0 Prozent) besonders starke Zuwächse. Geringe Jahreszuwächse gab es dagegen in Braunschweig (+0,9 Prozent), Bonn (+2,3 Prozent) sowie Aachen, Chemnitz und Wuppertal (jeweils +2,5 Prozent).

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich außerhalb der größten Städte ebenfalls erhebliche Unterschiede. Die höchsten Niveaus finden sich in Potsdam und Augsburg mit jeweils 15,0 Euro pro Quadratmeter, in Münster mit 14,7 Euro und in Wiesbaden mit 13,8 Euro. Potsdam und Augsburg erreichen damit nahezu das Düsseldorfer Niveau von 15,1 Euro pro Quadratmeter und liegen deutlich über Leipzig mit 10,4 Euro.

Am unteren Ende der Verteilung liegen Chemnitz mit 6,3 Euro pro Quadratmeter, Gelsenkirchen mit 7,7 Euro sowie Duisburg und Hamm mit jeweils 8,6 Euro. Die Differenz zwischen günstigeren und teureren Städten außerhalb der acht größten Zentren bleibt damit hoch.

Neubau und Bestand. Im dritten Quartal 2026 entwickelten sich die Angebotsmieten im Neubau schwächer als im Bestand. Beide Werte beziehen sich auf neu inserierte Wohnungen: Bestand bezeichnet hier Angebote für bereits bestehende Wohnungen, nicht die Mieten laufender Mietverträge. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen nominal um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, die Angebotsmieten im Bestand um 1,2 beziehungsweise 3,7 Prozent. Inflationsbereinigt gingen die Angebotsmieten im Neubau im Quartalsvergleich um 0,3 Prozent zurück, während die Angebotsmieten im Bestand real um 0,4 Prozent zulegten. Auch im Jahresvergleich liegt der Bestand real mit +0,7 Prozent vor dem Neubau mit +0,3 Prozent.

Preisentwicklung Neubau und Bestand

GREIX, Index, Veränderung in %



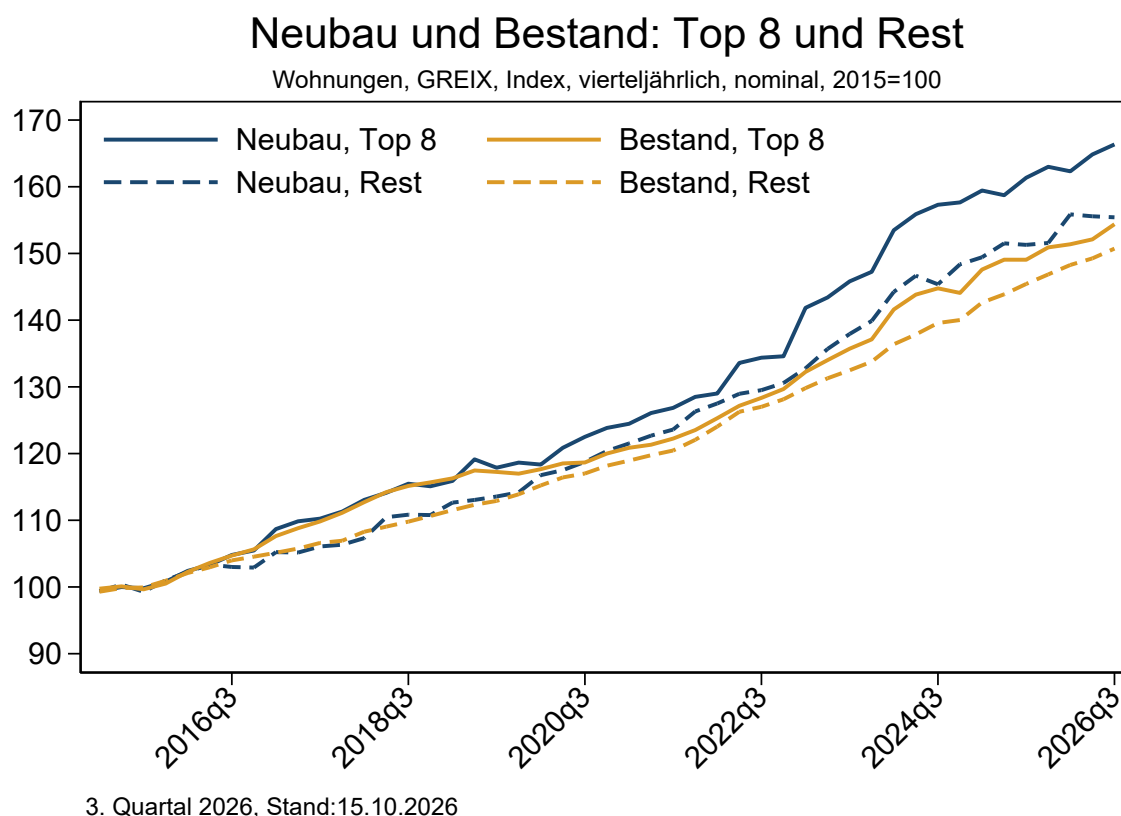
	Vorquartal		Vorjahresquartal	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Nominal	+ 0,6 %	+ 1,2 %	+ 3,3 %	+ 3,7 %
Real	– 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %	+ 0,7 %

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

» 3. Quartal 2026, Stand: 15.10.2026

» greix.de

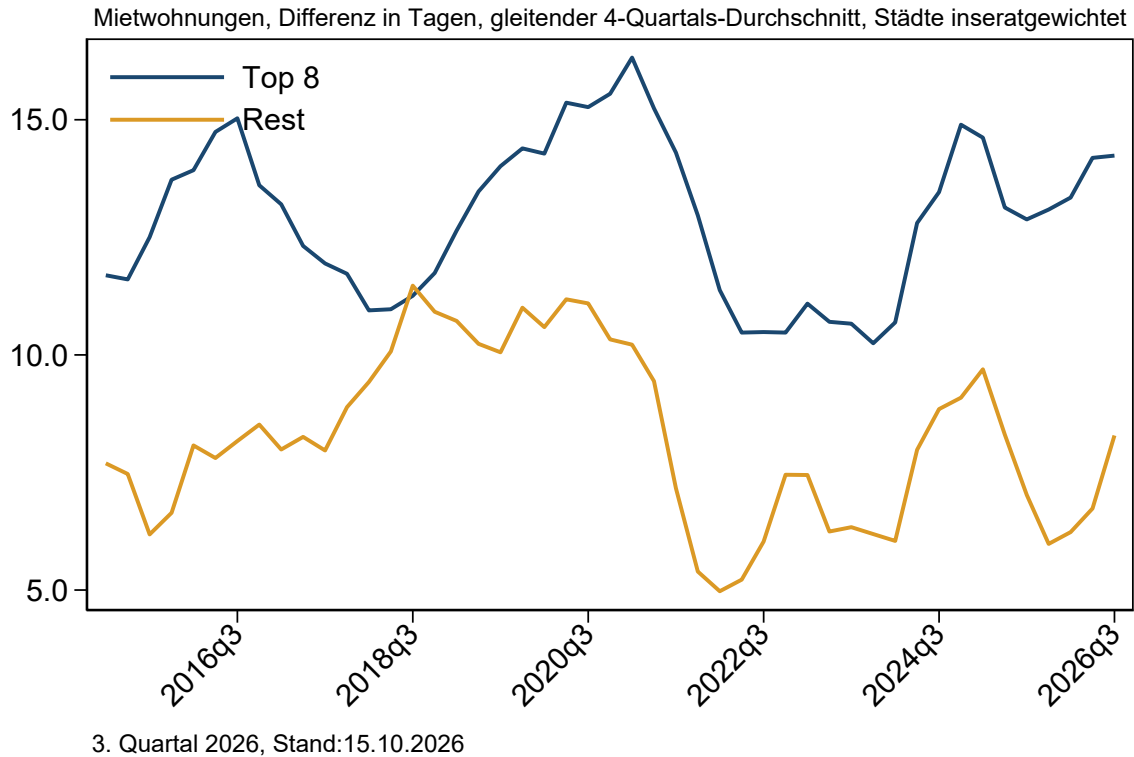
Langfristig sind die Angebotsmieten im Neubau dagegen deutlich stärker gestiegen als die im Bestand, vor allem in den acht größten Städten. Gegenüber 2015 liegt der Neubauindex dort um 66,4 Prozent höher, der Bestandsindex um 54,4 Prozent. In den übrigen Städten fällt der Unterschied mit 55,4 Prozent im Neubau und 50,7 Prozent im Bestand geringer aus.



Am aktuellen Rand zeigt sich dagegen ein anderes Bild. In den acht größten Städten stiegen die Angebotsmieten im Neubau im dritten Quartal 2026 um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal und damit schwächer als die Angebotsmieten im Bestand mit 1,5 Prozent. In den übrigen Städten gingen die Angebotsmieten im Neubau leicht um 0,1 Prozent zurück, während die im Bestand um 1,0 Prozent zulegten.

Ein Blick auf die Vermarktungsdauer ergänzt dieses Bild. Die Abbildung zeigt, wie viele Tage Neubauinserate im Durchschnitt länger online sind als Bestandsinserate, bevor sie von den Plattformen genommen werden. Dargestellt ist der gleitende 4-Quartals-Durchschnitt, getrennt für die acht größten Städte und die übrigen Städte; die Städte sind jeweils nach der Zahl ihrer Inserate gewichtet.

Vermarktungsdauer: Neubau minus Bestand

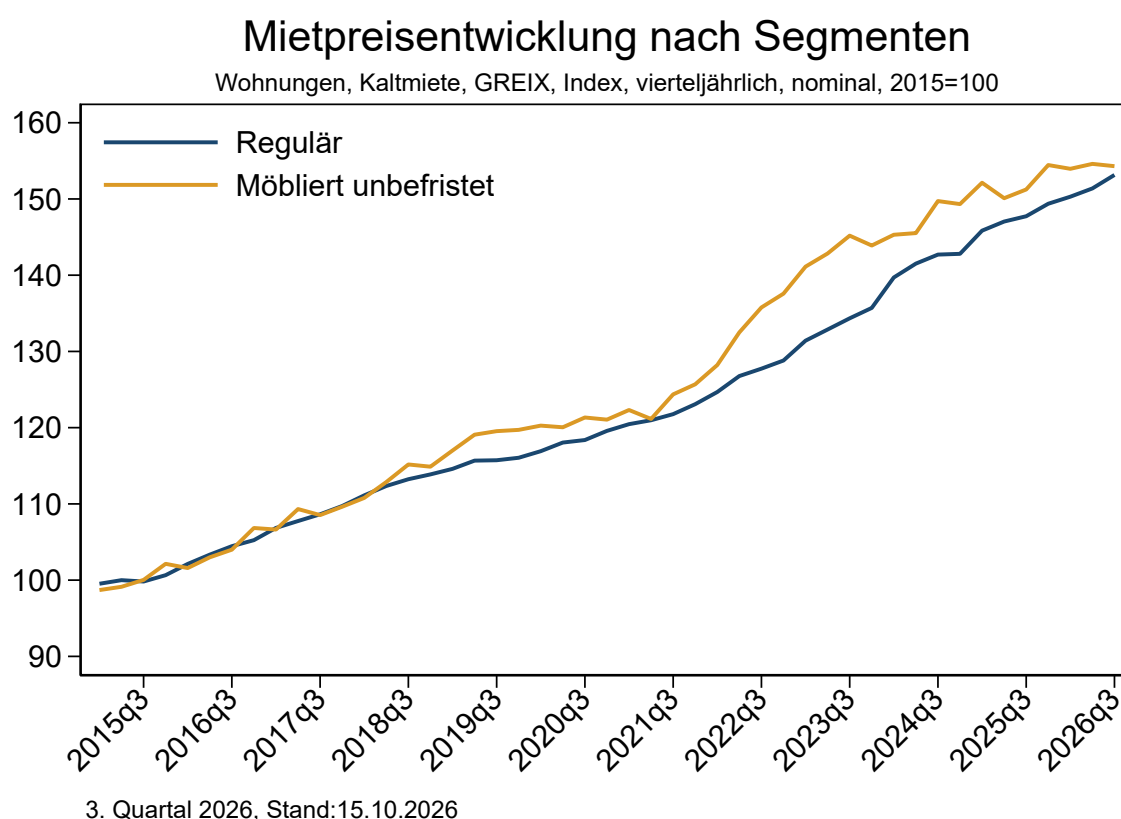


In den acht größten Städten bleiben Neubauwohnungen im Durchschnitt der letzten vier Quartale rund 14,2 Tage länger auf dem Markt als Bestandswohnungen, in den übrigen Städten rund 8,3 Tage. Der Abstand ist in den größten Städten damit deutlich ausgeprägter. Seit dem Tiefpunkt Ende 2023 von 10,3 Tagen hat sich der Abstand in den acht größten Städten wieder deutlich vergrößert.

Eine mögliche Erklärung liegt in der Erschwinglichkeit: Neubauwohnungen in den größten Städten gehören zu den teuersten Angeboten am Mietmarkt. Bei diesen Mietniveaus kommt nur noch ein kleinerer Kreis von Haushalten als Mieter infrage, was die Vermarktung verlängern kann. Dazu passt, dass die Angebotsmieten im Neubau zuletzt schwächer gestiegen sind als die im Bestand. Die Auswertung ist deskriptiv und lässt keine kausalen Schlüsse zu.

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

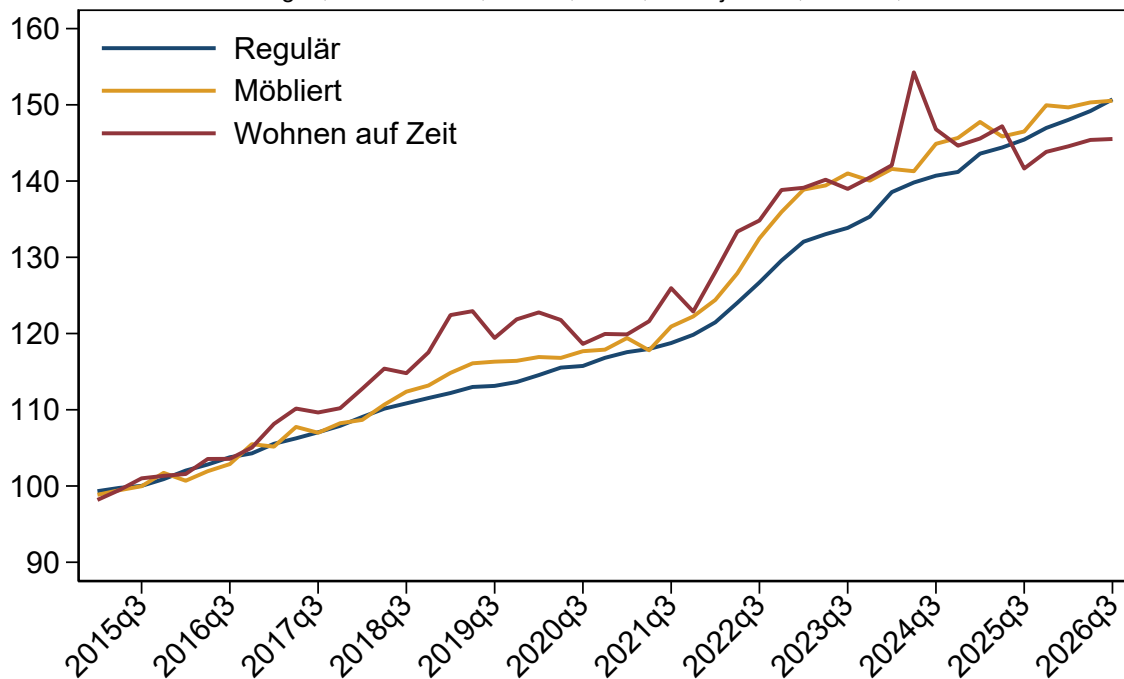
ausgewiesen. Der Vergleich betrifft ausschließlich die Veränderung der Mieten seit 2015, nicht das absolute Mietniveau. Höhere Ausgangsniveaus oder mögliche Prämien möblierter und temporärer Angebote werden damit nicht bewertet. Kaltmieten sind im Segment der möblierten unbefristeten Inserate in ausreichender 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.



Bei den Kaltmieten lag der Index der möblierten unbefristeten Inserate seit 2021 zeitweise deutlich über dem der regulären Inserate. Zuletzt hat sich dieser Abstand jedoch weiter verringert. Im dritten Quartal 2026 stiegen die regulären Kaltmieten um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal, während die möblierten unbefristeten Kaltmieten leicht um 0,2 Prozent nachgaben. Der Index der regulären Kaltmieten liegt damit bei gut 153 Punkten, der Index der möblierten unbefristeten Kaltmieten bei gut 154 Punkten. Die Differenz am aktuellen Rand beträgt nur noch rund 1,1 Indexpunkte. Aus dem Indexvergleich ergibt sich damit keine Evidenz dafür, dass möblierte unbefristete Inserate seit 2015 dauerhaft stärker gestiegen sind als reguläre Inserate.

Mietpreisentwicklung nach Segmenten

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



3. Quartal 2026, Stand: 15.10.2026

Auch bei den Gesamtmieten zeigen die Sondersegmente im Indexvergleich keinen stärkeren relativen Anstieg seit 2015. Im dritten Quartal 2026 liegen der Index der regulären Gesamtmieten und der Index der möblierten Gesamtmieten mit jeweils knapp 151 Punkten nahezu gleichauf, der Index für Wohnen auf Zeit liegt bei gut 145 Punkten. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die regulären Gesamtmieten um 1,0 Prozent, die möblierten Gesamtmieten und Wohnen auf Zeit dagegen nur um jeweils 0,1 Prozent. Wohnen auf Zeit lag zeitweise deutlich über der regulären Vergleichsreihe, verläuft seit Mitte 2025 aber darunter. 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

Hanno Eckert

Kiel Institut Research Assistant

hanno.eckert@kielinstitut.de

Medienkontakt

Friederike McKeague

Kommunikation GREIX

+49 151 41437895

friederike.mckeague@kielinstitut.de