

Mietpreise nur leicht höher - Vermarktungsdauer fällt weiter

Kiel, 22.10.2025 - Die Mieten in deutschen Städten steigen nur noch so schnell wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnungen gering, und sie werden nahezu in Rekordtempo neu vermietet. Das zeigt das jüngste Update des vom Kiel Institut für Weltwirtschaft veröffentlichten GREIX-Mietpreisindex. Dabei werden die Angebotsmietpreise für Wohnungen auf Basis der VALUE Marktdatenbank in 37 deutschen Städten und Regionen, darunter die 30 bevölkerungsreichsten Städte, ausgewertet.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 zu Q2 2025)** legten die Angebotsmieten für **Wohnungen** um 0,5 Prozent zu. **Inflationsbereinigt**, also gemessen in aktueller Kaufkraft, stagnieren die Angebotsmieten.

Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 0,5 %	+ 3,5 %
Real	0,0 %	+ 1,2 %

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

» 3. Quartal 2025, Stand: 22.10.2025

» greix.de

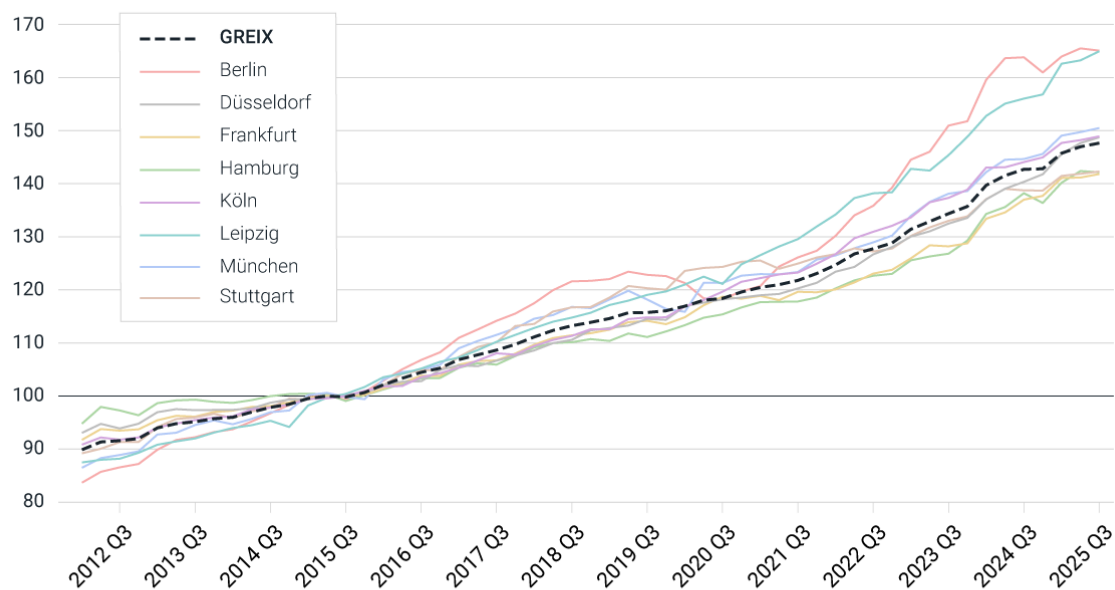
Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q3 2025 zu Q3 2024)** sind die Mietpreise nominal um 3,5 Prozent gestiegen. Das ist der niedrigste nominale Jahreszuwachs seit Ende 2021. **Inflationsbereinigt** liegen die Preissteigerungen mit 1,2 Prozent ebenfalls im Plus.

Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) verlief die Entwicklung im Quartalsvergleich unterschiedlich.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 zu Q2 2025)** stiegen die Mieten in Leipzig (+1,1 Prozent) und Düsseldorf (+0,7 Prozent) am stärksten. In München, Frankfurt a.M. und Köln (jeweils +0,5 Prozent) und Stuttgart (+0,3 Prozent) sind eher moderate, dem Durchschnitt entsprechende, Anstiege zu verzeichnen. In Hamburg (-0,2 Prozent) und Berlin (-0,3) gab es leichte Rückgänge der Angebotsmieten.

Mietpreisentwicklung Großstädte und GREIX

Wohnungen, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100



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

» 3. Quartal 2025, Stand: 22.10.2025

» greix.de

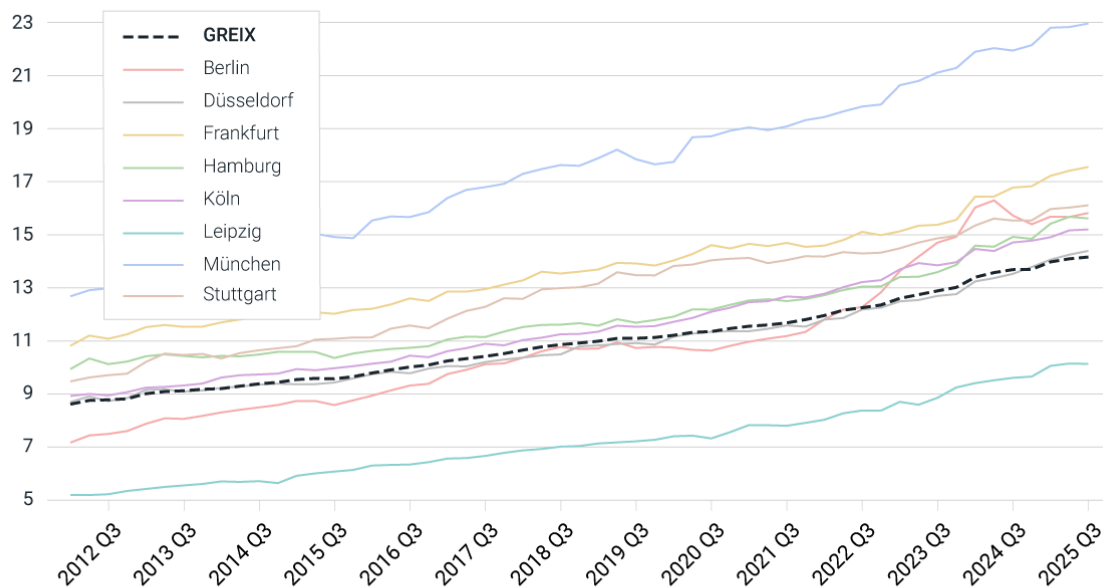
Mietpreisniveau Großstädte. Das aktuelle Mietpreisniveau in Q3 2025 in Deutschlands acht größten Städten zeigt eine große Spanne.

Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in München (22,96 €/m²), wo diese erstmals fast höher als (23 €/m²) lag. Mit großem Abstand folgt Frankfurt a.M. (17,55 €/m²). Stuttgart (16,11 €/m²), Berlin (15,82 €/m²), Hamburg (15,62 €/m²) und Köln (15,21 €/m²) bilden das Mittelfeld, Düsseldorf (14,40 €/m²) und Leipzig (10,14 €/m²) das untere Ende.

Der gewichtete Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen, dargestellt als GREIX, liegt bei einer Kaltmiete von 14,16 €/m².

Monatliche Kaltmiete Großstädte und GREIX

Wohnungen, € pro QM, vierteljährlich, nominal



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

» 3. Quartal 2025, Stand: 22.10.2025

» greix.de

Weitere Städte. Auch außerhalb der acht größten Städte sind die Mieten für Wohnungen im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 vs. Q2 2025)** überwiegend gestiegen – bis auf einige Ausnahmen.

Besonders kräftig stiegen die Mieten in den beiden ostdeutschen Städten Potsdam (+3,4 Prozent) und Erfurt (+3,2 Prozent).

Außerdem zeigten sich überdurchschnittlich Mietpreissteigerungen in Städten mit einem niedrigen Mietpreisniveau wie z.B. Hamm (+1,8 Prozent), Mönchengladbach, Dresden und Wuppertal (jeweils +1,6 Prozent).

Deutlich moderater und quasi dem Durchschnitt entsprechend waren die Mietsteigerungen in Augsburg und Kiel, wo die Zuwächse jeweils bei 0,4 Prozent lagen. In Chemnitz und Hannover stiegen die Mieten ebenfalls moderat mit 0,6 bzw. 0,5 Prozent.

Die Angebotsmieten in Bielefeld (-1,3 Prozent), Bocholt (-0,6 Prozent) und Münster (-0,4 Prozent) sind am stärksten zurückgegangen. In Münster z.B. waren sie allerdings im Vorquartal stark gestiegen. Ebenfalls leichte Rückgänge waren sonst nur in

Bochum (-0,3 Prozent) und Bremen (-0,2 Prozent) zu beobachten.

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Städten außerhalb der Großstädte. Die höchsten Mieten werden in Potsdam (14,48 €/m²), Augsburg (14,27 €/m²), Münster (13,74 €/m²) und Bonn (13,47 €/m²) verlangt. Damit liegen sie fast auf dem Niveau der Mietpreise in den Großstädten bzw. sind im Vergleich zu Leipzig sogar deutlich höher.

Die niedrigsten Angebotsmieten der untersuchten Städte werden mit 6,15 €/m² in Chemnitz gefordert. Auch die durchschnittlichen Mieten in Bochum (8,95 €/m²), Wuppertal (8,85 €/m²), Hamm (8,24 €/m²), Duisburg (8,21 €/m²) und Gelsenkirchen (7,42 €/m²) liegen unter 9 Euro pro Quadratmeter.

Inseratsdauer. Weitere interessante Kennzahlen zur Entwicklung des Mietmarkts liefern Metriken, die die Dauer der Inserate analysieren. Wir haben dafür zwei Metriken entwickelt:

1. die durchschnittliche Dauer in Tagen, die ein Angebot online abrufbar ist, und
2. der Anteil der Inserate, die maximal 48 Stunden abrufbar waren.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 vs. Q2 2025)** ist die durchschnittliche Dauer der Inserate um 3,1 Prozent gesunken. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q3 2025 zu Q3 2024)** ist die Dauer sogar um 14,5 Prozent zurückgegangen. Die durchschnittliche Dauer beträgt über alle Städte hinweg knapp über 24 Tage. Im langfristigen Vergleich ist dieser Wert besonders niedrig. Im ersten Quartal 2015 betrug der Durchschnitt noch über 34 Tage.

Der Anteil der Inserate, die maximal an zwei aufeinanderfolgenden Tagen online abrufbar sind, ist im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 vs. Q2 2025)** quasi unverändert (-1 Prozent). Langfristig zeigt sich aber eine ähnliche Entwicklung wie bei der Inseratsdauer. Mit fast 14 Prozent im Durchschnitt über alle Städte hinweg ist der Anteil fast doppelt so hoch im Vergleich zum ersten Quartal 2015, wo er noch bei 7,3 Prozent lag.

Anzahl der Inserate. Eine zusätzliche Information über die Entwicklung des Mietmarkts liefert die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 vs. Q2 2025)** ist die Summe der Inserate für alle untersuchten Städte um 3,8 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q3 2025 zu Q3 2024)** ist die Anzahl um 6,6 Prozent gestiegen.

Das täuscht aber darüber hinweg, dass im langfristigen Vergleich die Zahl der Inserate deutlich zurückgegangen ist. Verglichen mit den Zahlen von vor 10 Jahren im Jahr 2015 ist die Summe der Inserate ca. 15 Prozent niedriger.

Besonders auffällig ist der Rückgang in den acht größten deutschen Städten. In Hamburg z.B. hat sich die Anzahl der Inserate in den vergangenen 10 Jahren fast halbiert. In Leipzig sind die Zahlen ebenfalls um ca. 40 Prozent zurückgegangen. Allerdings ist dieser Rückgang nicht exklusiv für die größten Städte zu beobachten, sondern gilt auch für kleinere Städte mit einem hohen Mietpreisniveau, wie z.B. Münster und Potsdam, wo die die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Vergleich zu 2015 ebenfalls um 50 Prozent zurückgegangen ist.

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.

Autoren

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institute Researcher

+49 160 98327770

jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher

steffen.zetzmann@ifw-kiel.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &

Kiel Institute Research Fellow

francisco.amaral@df.uzh.ch

About

→ *Was ist der GREIX-Mietpreisindex?*

- Es ist ein Mietpreisindex für Deutschland auf Basis von Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen. Er bildet die Mietpreisentwicklung einzelner Städte 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.

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

- Die Auswertung findet auf Basis der VALUE Marktdatenbank statt. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen. Die Preise werden mit neuesten wissenschaftlichen Methoden und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode) ausgewertet. Der GREIX steht somit für höchste wissenschaftliche Datenqualität.

→ *Wer finanziert den GREIX?*

- Der GREIX-Mietpreisindex ist ein Projekt des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel). Ziel ist es, die Transparenz auf dem Mietmarkt zu erhöhen. Unterschiedliche Mietpreisindizes für 37 Städte und Regionen sind abrufbar unter:
www.kielinstitut.de/greix-mietpreisindex.
Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.



MACROFINANCE &
MACROHISTORY LAB

Impressum

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Kiellinie 66, 24105 Kiel

0431 8814-1 | greix@ifw-kiel.de