

## Mietpreisanstieg verliert an Tempo

Kiel, 20.04.2026 – Der Anstieg der Angebotsmieten in deutschen Städten hat sich im ersten Quartal 2026 weiter abgeschwächt. Im bundesweiten Durchschnitt legten die Mieten nominal um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Das ist die niedrigste nominale Jahreswachstumsrate seit 2021 Q4. Inflationsbereinigt ergab sich im Quartalsvergleich bereits ein leichter Rückgang von 0,1 Prozent. Gleichzeitig zeigt sich innerhalb der größten Städte ein heterogenes Bild; in Berlin lagen die Angebotsmieten zuletzt bereits leicht unter dem Vorjahresniveau. 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 (Q1 2026 zu Q4 2025) legten die Angebotsmieten für Wohnungen nominal um 0,5 Prozent zu. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, gingen die Mietpreise leicht um 0,1 Prozent zurück.

### Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 0,5 %	+ 2,9 %
Real	- 0,1 %	+ 0,7 %

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

» 1. Quartal 2026, Stand: 20.04.2026

» [greix.de](https://greix.de)

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q1 2026 zu Q1 2025) stiegen die Mietpreise nominal um 2,9 Prozent. Das ist der niedrigste nominale Jahreszuwachs seit 2021 Q4. Im Jahresvergleich hat sich die Mietpreisdynamik damit deutlich abgeschwächt. Inflationsbereinigt bleibt sogar nur noch ein Plus von 0,7 Prozent.

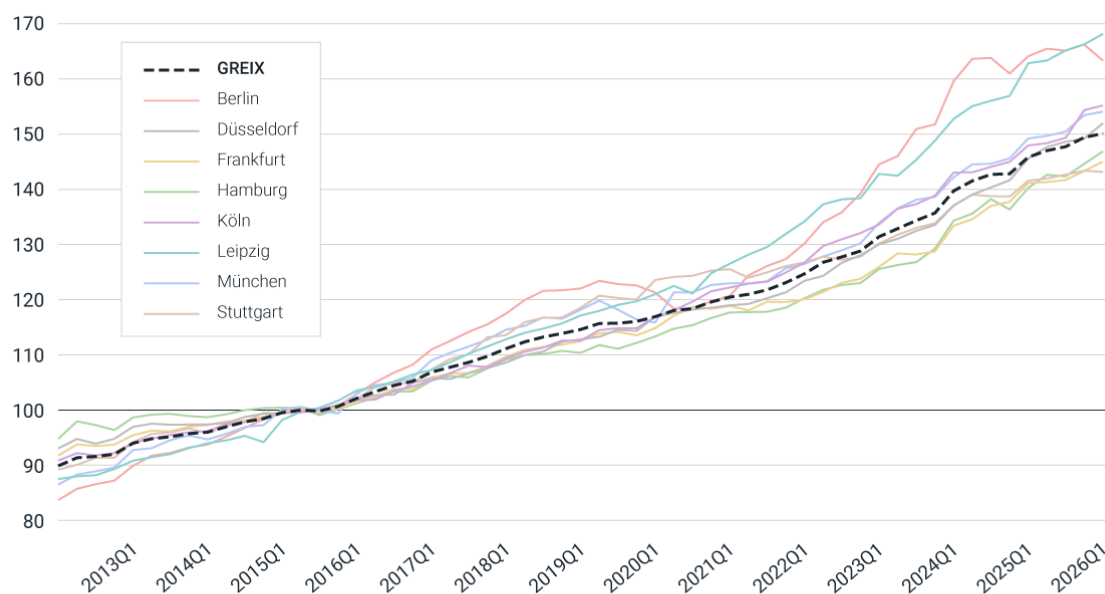
Dies zeigt, dass die inflationsbereinigten Preissteigerungen insgesamt deutlich geringer ausfallen. Gegenüber dem vorherigen realen Höchststand im Jahr 2020 liegen die realen Angebotsmieten heute kumuliert nur um 2,8 Prozent höher. Das entspricht im Durchschnitt einem realen Plus von unter 0,5 Prozent pro Jahr.

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

Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2026 zu Q4 2025) lagen über dem GREIX-Zuwachs von 0,5 Prozent Düsseldorf (+1,9 Prozent), Hamburg (+1,6 Prozent), Frankfurt a.M. (+1,2 Prozent), Leipzig (+1,1 Prozent) und Köln (+0,6 Prozent). München lag mit +0,4 Prozent leicht unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Rückgänge verzeichneten dagegen Berlin (-1,8 Prozent) und Stuttgart (-0,2 Prozent).

## 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.

» 1. Quartal 2026, Stand: 20.04.2026

» greix.de

Im Jahresvergleich lagen Köln (+4,9 Prozent), Hamburg (+4,7 Prozent) und Düsseldorf (+4,4 Prozent) an der Spitze der acht größten Städte. Leipzig (+3,2 Prozent), München (+3,3 Prozent) und Frankfurt a.M. (+2,7 Prozent) verzeichneten weiterhin merkliche Zuwächse, während Stuttgart nur noch um +1,1 Prozent zulegte. Berlin lag mit -0,5 Prozent bereits leicht unter dem Vorjahresniveau. Damit zeigt sich selbst innerhalb

der größten Städte ein deutlich heterogeneres Bild als noch in der Hochphase der Mietpreisdynamik.

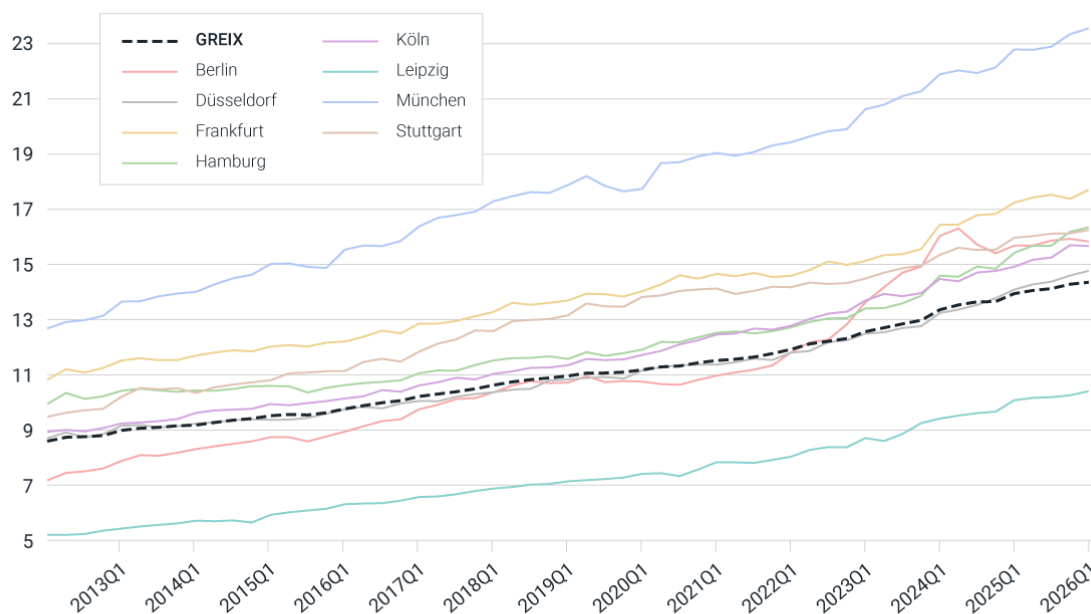
**Mietpreisniveau Großstädte.** Das aktuelle Mietpreisniveau in Deutschlands acht größten Städten zeigt weiterhin eine große Spanne.

Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in München mit 23,56 Euro pro Quadratmeter. Mit deutlichem Abstand folgen Frankfurt a.M. mit 17,71 Euro, Hamburg mit 16,35 Euro und Stuttgart mit 16,25 Euro.

## 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.

» 1. Quartal 2026, Stand: 20.04.2026

» greix.de

Berlin mit 15,84 Euro und Köln mit 15,67 Euro bilden das obere Mittelfeld, Düsseldorf liegt bei 14,78 Euro pro Quadratmeter. Leipzig bleibt mit 10,41 Euro pro Quadratmeter das untere Ende der acht größten Städte.

Der gewichtete Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen, dargestellt als GREIX, liegt aktuell bei 14,36 Euro pro Quadratmeter.

**Weitere Städte.** Auch außerhalb der acht größten Städte zeigt sich im ersten Quartal 2026 ein gemischtes Bild.

Besonders kräftig stiegen die Angebotsmieten in Augsburg (+3,1 Prozent), Erfurt (+2,7 Prozent), Duisburg (+1,9 Prozent) und Münster (+1,9 Prozent).

Rückgänge außerhalb der größten Städte blieben die Ausnahme. Sie zeigten sich vor allem in Potsdam (-0,5 Prozent) sowie leicht in Karlsruhe (-0,1 Prozent), Kiel (-0,1 Prozent) und Bochum (-0,1 Prozent). Damit überwiegen auch außerhalb der acht größten Städte weiterhin die positiven Quartalsveränderungen, allerdings mit deutlich unterschiedlicher Intensität.

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich außerhalb der größten Städte ebenfalls erhebliche Unterschiede. Die höchsten Niveaus finden sich in Augsburg mit 14,86 Euro pro Quadratmeter, Potsdam mit 14,68 Euro, Münster mit 14,27 Euro und Bonn mit 13,66 Euro. Damit liegen einzelne weitere Städte bereits über Großstädten: Augsburg liegt mit 14,86 Euro bereits über Düsseldorf mit 14,78 Euro, und Potsdam mit 14,68 Euro sowie Münster mit 14,27 Euro liegen klar über Leipzig mit 10,41 Euro pro Quadratmeter.

Am unteren Ende der Verteilung liegen Chemnitz mit 6,19 Euro pro Quadratmeter, Gelsenkirchen mit 7,56 Euro, Hamm mit 8,33 Euro und Duisburg mit 8,54 Euro. Die Differenz zwischen günstigeren und teureren Städten außerhalb der acht größten Zentren bleibt damit hoch.

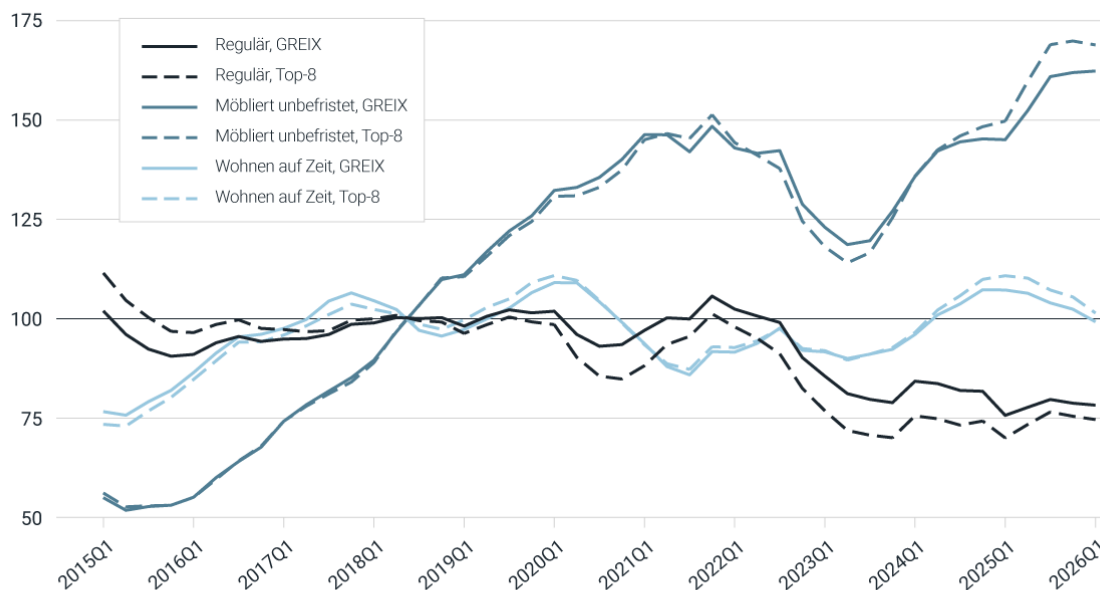
**Anzahl der Inserate in verschiedenen Segmenten.** Die Entwicklung der Inserate in verschiedenen Segmenten zeigt zudem, dass sich der Mietmarkt strukturell verändert. Dabei ist ein unterschiedliches Muster zwischen den Segmenten erkennbar: Reguläre Angebote sind rückläufig, Wohnen auf Zeit entwickelt sich seit Jahren vergleichsweise stabil, und unbefristet möblierte Inserate haben an Bedeutung gewonnen. Die Abbildung zeigt zunächst die aktuelle Entwicklung dieser drei Segmente auf Basis eines 4-Quartals-Durchschnitts für die acht größten deutschen Städte sowie den gesamten GREIX. Im Folgenden werden diese Entwicklungen zusätzlich anhand von Jahreswerten und längerfristigen Vergleichen eingeordnet.

Zur Abgrenzung der Segmente gilt: Wohnen auf Zeit bezeichnet hier befristete Angebote, während die Kategorie „möbliert“ unbefristete Angebote mit Möblierung umfasst.

## Entwicklung der Mietangebote nach Segmenten



Wohnungen, Anzahl, Index, vierteljährlich, 4-Quartals-Durchschnitt, 2018=100



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

» 1. Quartal 2026, Stand: 20.04.2026

» greix.de

Im Gesamtjahr 2025 lag die Zahl der regulären Inserate im GREIX bei rund 250.000. Das waren 3,7 Prozent weniger als im Vorjahr mit rund 260.000. Auch zu Beginn des Jahres 2026 setzte sich dieser Rückgang fort: Auf Basis des 4-Quartals-Durchschnitts lag die Zahl der regulären Inserate im GREIX im ersten Quartal 2026 um 0,6 Prozent unter dem Vorquartal.

Im längerfristigen Vergleich ist vor allem der Rückgang der regulären Angebote auffällig. In den acht größten deutschen Städten sank die jährliche Zahl regulärer Inserate von rund 140.000 im Jahr 2015 und 145.000 im Jahr 2018 auf rund 110.000 im Jahr 2025. Im gesamten GREIX ging sie von rund 285.000 im Jahr 2015 beziehungsweise 315.000 im Jahr 2018 auf rund 250.000 zurück. Das entspricht Rückgängen von 22,0 Prozent gegenüber 2015 beziehungsweise 23,9 Prozent gegenüber 2018 in den acht größten deutschen Städten und von 13,0 beziehungsweise 21,4 Prozent im GREIX.

Diese Entwicklung zeigt sich auch, aber nicht nur in den größten Märkten. In Hamburg und in Leipzig lag die Zahl der regulären Inserate im 4-Quartals-Durchschnitt zuletzt um 50 Prozent, in Münster um etwas mehr als 45 Prozent und in Potsdam um fast 55 Prozent. Demgegenüber liegen Chemnitz mit fast plus 12 Prozent und Duisburg mit etwas weniger als plus 5 Prozent eher auf oder leicht über dem Niveau

von 2015.

Gegenläufig entwickelte sich dagegen vor allem das unbefristet möblierte Segment. Hier zeigt sich die stärkste Ausweitung unter den drei betrachteten Segmenten. In den acht größten deutschen Städten stieg die jährliche Zahl solcher Inserate von rund 7.500 im Jahr 2015 über rund 15.000 im Jahr 2018 auf rund 23.000 im Jahr 2025. Im GREIX nahm sie von rund 12.000 im Jahr 2015 über rund 25.000 im Jahr 2018 auf rund 37.000 zu. Gegenüber 2015 entspricht das Zuwachsen von über 200 Prozent in den acht größten deutschen Städten und für den GREIX.

Beim Wohnen auf Zeit verläuft die Entwicklung deutlich flacher. In den acht größten deutschen Städten stieg die jährliche Zahl der befristeten Angebote von rund 33.000 im Jahr 2015 auf rund 40.000 im Jahr 2018 und lag 2025 mit rund 43.000 nur noch leicht darüber. Im GREIX zeigt sich ein ähnliches Bild: Hier nahm die Zahl von rund 45.000 im Jahr 2015 auf rund 53.000 im Jahr 2018 zu und erreichte 2025 rund 57.000. Seit 2018 ist das Segment damit weitgehend stabil; die Zunahme beträgt seither nur 8,4 Prozent in den acht größten deutschen Städten und 7,1 Prozent im GREIX.

Trotz dieser Verschiebungen bleiben Wohnen auf Zeit und möblierte unbefristete Wohnungen deutlich kleiner als das reguläre Segment. Im Jahr 2025 entfielen in den acht größten deutschen Städten rund 63 Prozent aller Inserate auf reguläre Angebote, 24 Prozent auf Wohnen auf Zeit und 13 Prozent auf möblierte unbefristete Wohnungen. Im GREIX lagen die entsprechenden Anteile bei 73 Prozent, 17 Prozent und 11 Prozent. Das Muster ist damit in beiden Vergleichsräumen ähnlich, auch wenn Wohnen auf Zeit und möblierte unbefristete Inserate in den größten Städten etwas stärker ins Gewicht fallen.

**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](http://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](http://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 höchste wissenschaftliche Datenqualität.

## **Autoren**

### **Dr. Jonas Zdrzalek**

Kiel Institut Researcher

[jonas.zdrzalek@kielinstitut.de](mailto:jonas.zdrzalek@kielinstitut.de)

### **Steffen Zetzmann**

Kiel Institut Researcher

[steffen.zetzmann@kielinstitut.de](mailto:steffen.zetzmann@kielinstitut.de)

### **Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral**

Assistenzprofessor Universitaet Zuerich &

Kiel Institut Research Fellow

[francisco.amaral@df.uzh.ch](mailto:francisco.amaral@df.uzh.ch)

## **Medienkontakt**

### **Friederike McKeague**

Kommunikation GREIX

+49 151 41437895

[friederike.mckeague@kielinstitut.de](mailto:friederike.mckeague@kielinstitut.de)