

GREIX Mietpreisindex: Ergebnisse für 2025 Q4

Mietpreise steigen wieder schneller - Anteil befristeter Verträge und möblierter Wohnungen auf Rekordniveau

Kiel, 19.01.2026 - Die Angebotsmieten in deutschen Städten stiegen zum Jahresende 2025 schneller als die allgemeine Teuerung. Im Quartalsvergleich legten die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 1,0 Prozent zu, im Jahresvergleich sogar um 4,5 Prozent. Der Anteil befristeter und möblierter Mietangebote erreichte ein Rekordniveau. 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 (Q4 2025 zu Q3 2025) legten die Angebotsmieten für **Wohnungen** um 1,0 Prozent zu. **Inflationsbereinigt**, also gemessen in aktueller Kaufkraft, stiegen die Mietpreise um 0,7 Prozent.

Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



| | Vorquartal | Vorjahresquartal |
|---------|------------|------------------|
| Nominal | + 1,0 % | + 4,5 % |
| Real | + 0,7 % | + 2,3 % |

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

» 4. Quartal 2025, Stand: 19.01.2026

» greix.de

Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q4 2025 zu Q4 2024)** sind die Mietpreise nominal um 4,5 Prozent gestiegen. **Inflationsbereinigt** liegen die Preissteigerungen mit 2,3 Prozent ebenfalls im Plus.

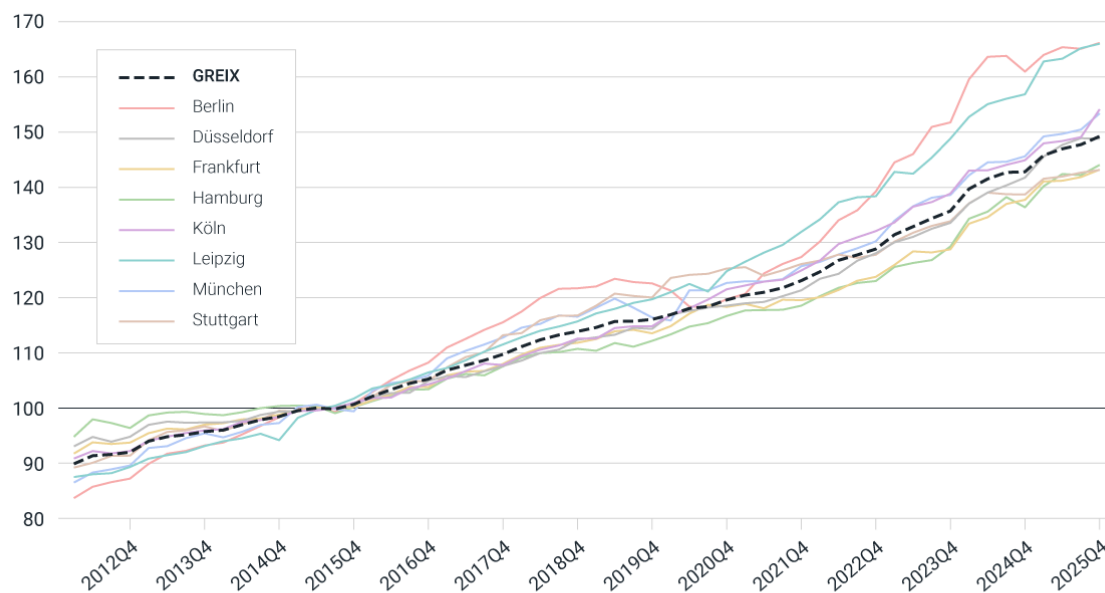
Seit 2015 sind Angebotsmieten damit um 14 Prozent stärker gestiegen als die allgemeine Teuerung.

Entwicklung Großstädte. In sieben der acht größten deutschen Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) stiegen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2025 zu Q3 2025)** stiegen die Mieten in Köln (+3,4 Prozent) und München (+1,9 Prozent) besonders kräftig. In Hamburg (+1,3 Prozent) und Frankfurt a.M. (+1 Prozent) entsprachen die Anstiege in etwa dem bundesweiten Durchschnitt von 1 Prozent. In Berlin (+0,6 Prozent), Leipzig (+0,5 Prozent) und Stuttgart (+0,3 Prozent) sind die Anstiege leicht unterdurchschnittlich. Ausschließlich Düsseldorf verzeichnete eine rote Null (-0,1 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.

» 4. Quartal 2025, Stand: 19.01.2026

» greix.de

Mietpreisniveau Großstädte. Das aktuelle Mietpreisniveau in Q4 2025 in Deutschlands acht größten Städten zeigt eine große Spanne.

Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in München (23,35 €/m²), wo diese erstmals höher als (23 €/m²) lag. Mit großem Abstand folgt Frankfurt a.M. (17,36 €/m²). Stuttgart (16,11 €/m²), Hamburg (16,08 €/m²), Berlin (15,93 €/m²) und Köln (15,71 €/m²) bilden das Mittelfeld, Düsseldorf (14,55 €/m²)

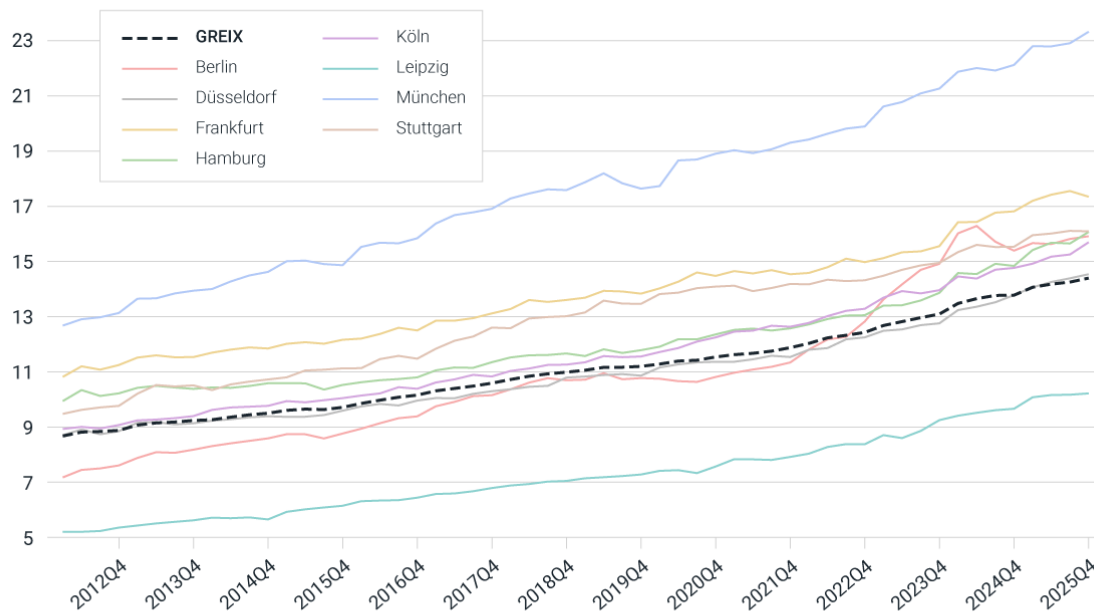
und Leipzig (10,22 €/m²) das untere Ende.

Der gewichtete Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen, dargestellt als GREIX, liegt bei einer Kaltmiete von 14,41 €/m².

Monatliche Kaltmiete Großstädte und GREIX

Wohnungen, € pro QM, vierteljährlich, nominal

GREIX



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

» 4. Quartal 2025, Stand: 19.01.2026

» greix.de

Weitere Städte. Auch außerhalb der acht größten Städte sind die Mieten für Wohnungen im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2025 vs. Q3 2025)** überwiegend gestiegen – bis auf einige Ausnahmen.

Besonders kräftig stiegen die Mieten in den drei NRW-Städten Bochum (+3,3 Prozent), Mönchengladbach (+2,6 Prozent) und Bocholt (+2,1 Prozent).

Außerdem zeigten sich überdurchschnittlich Mietpreissteigerungen in Städten mit einem unterdurchschnittlichen Mietpreisniveau wie z.B. Gelsenkirchen (+1,6 Prozent), Kiel (+1,5 Prozent) und Dresden (+1,3 Prozent).

Deutlich moderater und quasi dem Durchschnitt entsprechend waren die Mietsteigerungen in Karlsruhe und Wiesbaden, wo die Zuwächse jeweils bei 1,0 Prozent lagen. In

Lübeck und Augsburg stiegen die Mieten ebenfalls moderat mit jeweils 0,8 Prozent.

Die Angebotsmieten sind ausschließlich in Hamm (-1,4 Prozent), Hannover und Braunschweig (jeweils -0,4 Prozent) zurückgegangen. In Hamm z.B. waren sie allerdings im Vorquartal stark gestiegen.

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Städten außerhalb der acht größten Städte. Die höchsten Mieten werden in Potsdam (14,58 €/m²), Augsburg (14,24 €/m²), Münster (14,02 €/m²) und Wiesbaden (13,57 €/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 6,12 €/m² in Chemnitz gefordert. Auch die durchschnittlichen Mieten in Wuppertal (8,99 €/m²), Duisburg (8,29 €/m²), Hamm (8,12 €/m²) und Gelsenkirchen (7,53 €/m²) liegen unter 9 Euro pro Quadratmeter, wenn auch mit steigender Tendenz.

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

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2025 vs. Q3 2025)** ist die Summe der Inserate für alle untersuchten Städte um mehr als 10 Prozent zurückgegangen. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q4 2025 zu Q4 2024)** ist die Anzahl um ca. 7 Prozent gefallen.

Auch im langfristigen Vergleich ist die Zahl der Inserate deutlich zurückgegangen. Verglichen mit den Zahlen von vor 10 Jahren im Jahr 2015 ist die Summe der Inserate ca. 20 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 mehr als halbiert. In Leipzig sind die Zahlen ebenfalls um fast 50 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.

Gegensätzlich ist die Entwicklung im langfristigen Vergleich in Städten mit einem günstigen Mietpreisniveau wie z.B. Chemnitz, Gelsenkirchen oder Duisburg. Hier

liegt die Anzahl an Inseraten auf einem ähnlichen Niveau wie 2015 oder sogar leicht darüber.

Anteil Wohnen auf Zeit/möbliertes Wohnen. Eine weitere interessante Kennzahl zur aktuellen Entwicklung des Mietmarkts ist die Gegenüberstellung der Anzahl von regulären Mietangeboten mit der Summe der Anzahl von Inseraten mit befristeten Verträgen und/oder von möblierten Wohnungen.

Während der Anteil im Jahr 2015 über alle Städte hinweg noch unter 10 Prozent lag, hat er sich in den vergangenen zehn Jahren bis ins Jahr 2025 fast verdoppelt und liegt nun bei über 17 Prozent. Das heißt, bundesweit hat mehr als jedes sechste Inserat eine zeitliche Befristung und/oder bietet eine möblierte Wohnung an.

Mit fast einem Viertel ist der Anteil in den acht größten Städten am höchsten. Spitzenreiter ist München, wo etwa ein Drittel aller Inserate aus diesem Segment stammte. In den sogenannten B-Städten (zum Beispiel Bonn, Hannover, Münster und Nürnberg) liegt der Anteil dagegen nur bei etwa 12,5 Prozent. In den übrigen kleineren Städten der Kategorien C und D ist nur rund jede zehnte angebotene Wohnung möbliert und/oder zeitlich befristet.

Die Entwicklung ist in allen Städtekategorien allerdings ähnlich. Das heißt, der Anteil ist im Jahr 2025 im Vergleich zu 2015 deutlich höher. Am stärksten ausgeprägt ist diese Entwicklung in den acht größten Städten, wo der Anteil im Jahr 2015 noch bei etwas mehr als 12 Prozent lag. Aber auch in den anderen Städtekategorien ist der Anteil in den vergangenen zehn Jahren um über 75 Prozent gestiegen.

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@kielinstitut.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher

steffen.zetzmann@kielinstitut.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@kielinstitut.de