

Mietpreissteigerungen flachen ab

Kiel, 22.07.2025 - Die Preise für Angebotsmieten in deutschen Städten sind im zweiten Quartal dieses Jahres nur noch leicht gestiegen: Der Zuwachs lag sogar unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate. Zugleich sank die Dauer, für die Wohnungsinserate online sind, deutlich – was für eine sehr hohe Nachfrage und schnelle Neuvermietungen spricht. 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 20 deutschen Städten und Regionen ausgewertet.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2025 zu Q1 2025) verteuerten sich die Angebotsmieten für Wohnungen um 0,7 Prozent.

Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, weichen die Preisveränderungen nach unten ab, da die Teuerungsrate im zweiten Quartal 2025 wieder etwas stärker ausfiel als in den Vorquartalen. Dadurch sanken die realen Preise für Angebotsmieten sogar leicht, um 0,2 Prozent.

Mietpreisentwicklung Nominal/Real

GREIX, Index, Veränderung in %



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

Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 20 Städte und Regionen, basierend auf der VALUE-Marktdatenbank.

» 2. Quartal 2025, Stand: 22.07.2025

» greix.de

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q2 2025 zu Q2 2024) sind die Mietpreise nominal um 3,4 Prozent gestiegen.

Inflationsbereinigt liegen die Preissteigerungen mit 1,3 Prozent ebenfalls im Plus, was die starke Preisdynamik des letzten Jahres und zum Jahresanfang widerspiegelt.

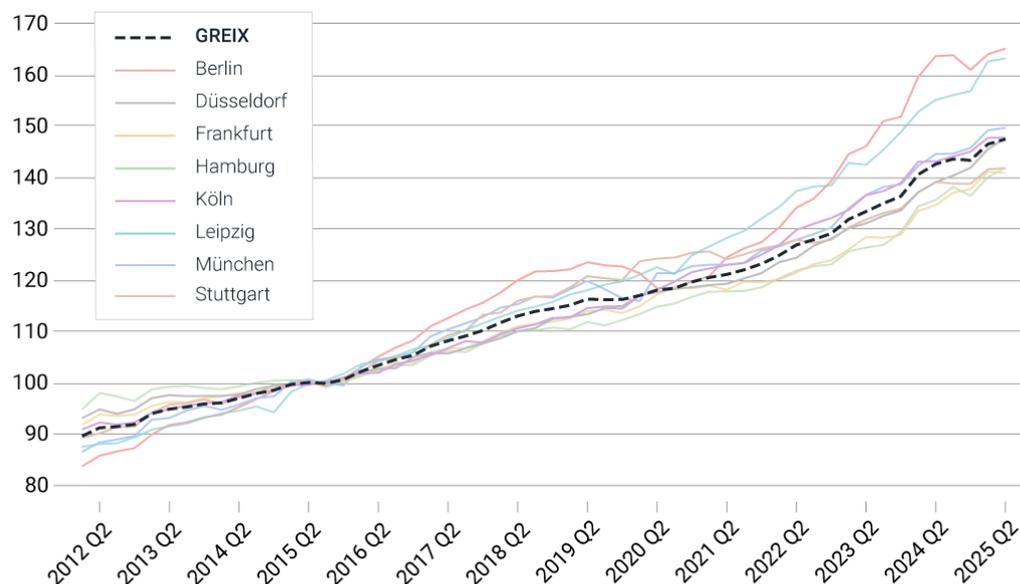
Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) wurde es fast durchweg teurer, eine Wohnung zu mieten.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2025 zu Q1 2025) stiegen die Mieten in Düsseldorf (+1,5 Prozent) und Hamburg (+1,3 Prozent) am stärksten. In Berlin (+0,7 Prozent), Leipzig und München (jeweils +0,3 Prozent) sind eher moderate Anstiege zu verzeichnen. In Stuttgart (+0,2 Prozent), Köln (+0,1) und Frankfurt a.M. (-0,2 Prozent) blieben die Angebotsmieten praktisch unverändert.

Mietpreisentwicklung Großstädte und GREIX



Wohnungen, Index, vierteljährlich, nominal, 2015=100



Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 20 Städte und Regionen, basierend auf der VALUE-Marktdatenbank.

» 2. Quartal 2025, Stand: 22.07.2025

» greix.de

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

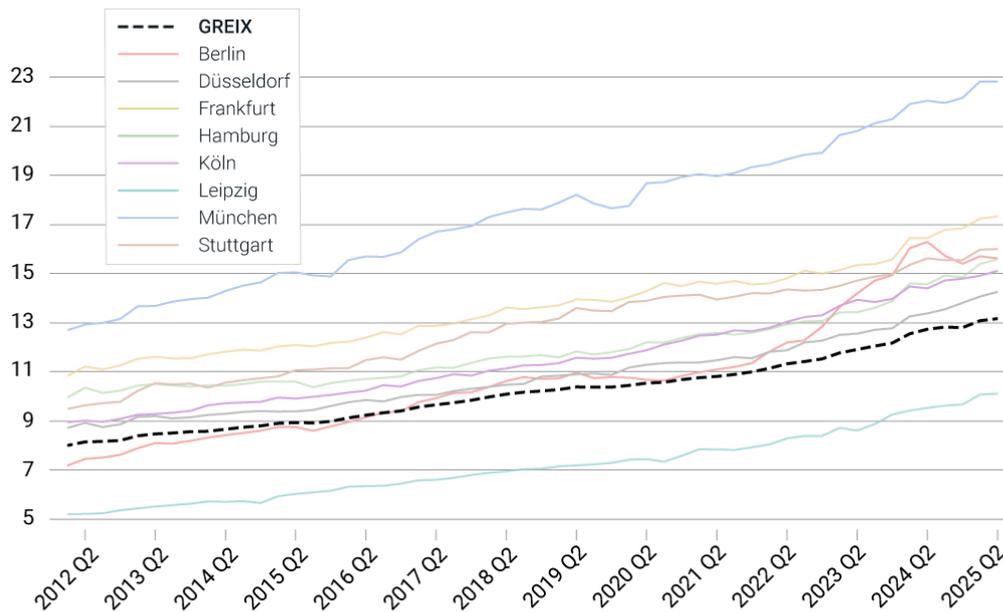
Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in München (22,82 €/m²), mit großem Abstand gefolgt von Frankfurt a.M. (17,32 €/m²). Die Kaltmieten lagen in Stuttgart (15,99 €/m²), Berlin (15,62 €/m²), Hamburg (15,58 €/m²) und Köln (15,10 €/m²) fast gleichauf, gefolgt von Düsseldorf (14,25 €/m²). Ausreißer nach unten ist Leipzig (10,10 €/m²).

Der gewichtete Durchschnitt über alle Städte, dargestellt als GREIX, liegt bei einer Kaltmiete von 13,16 €/m².

Monatliche Kaltmiete Großstädte und GREIX



Wohnungen, € pro QM, vierteljährlich, nominal



Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 20 Städte und Regionen, basierend auf der VALUE-Marktdatenbank.

» 2. Quartal 2025, Stand: 22.07.2025

» greix.de

Weitere Städte. Auch außerhalb der acht größten Städte sind die Mieten für Wohnungen im Vergleich zum **Vorquartal (Q2 2025 vs. Q1 2025)** gestiegen – bis auf eine Ausnahme.

Besonders kräftig stiegen die Mieten in der Universitätsstadt Münster (3,5 Prozent).

Außerdem lagen alle erfassten ostdeutschen Städte überdurchschnittlich im Plus. In Erfurt stiegen die Mieten um 1,3 Prozent, in Dresden um 1,1 Prozent und in Chemnitz um 1 Prozent.

Deutlich moderater und dem Durchschnitt entsprechend waren die Mietsteigerungen in Potsdam und Duisburg, wo die Zuwächse jeweils bei 0,6 Prozent lagen. Im Rhein-Erft-Kreis stiegen die Mieten lediglich um 0,5 Prozent.

Die Angebotsmieten sind ausschließlich in Karlsruhe mit 0,6 Prozent leicht zurückgegangen.

Bei den durchschnittlichen Angebotskaltmieten zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Städten außerhalb der Großstädte. Die höchsten Mieten werden in Münster (13,87 €/m²), Potsdam (13,73 €/m²) und Bonn (13,55 €/m²) verlangt. Damit liegen sie nicht mehr weit von den Mietpreisen in den Großstädten entfernt 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 Dresden (9,89 €/m²), Dortmund (9,54 €/m²), Erfurt (9,43 €/m²) und Duisburg (8,17 €/m²) liegen unter 10 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 (Q2 2025 vs. Q1 2025)** ist die durchschnittliche Dauer der Inserate um 4,5 Prozent gesunken. Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q2 2025 zu Q2 2024) ist die Dauer sogar um 26,4 Prozent zurückgegangen. Die durchschnittliche Dauer beträgt über alle Städte hinweg ca. 23 Tage. Im langfristigen Vergleich ist dieser Wert besonders niedrig. Im ersten Quartal 2015 betrug der Durchschnitt noch fast 34 Tage.

Besonders auffällig ist die Entwicklung in Leipzig: Betrug die durchschnittliche Dauer zu Beginn des Jahres 2015 noch fast 57 Tage, so hat sie sich mittlerweile mehr als halbiert und liegt nur noch bei 26 Tagen.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch beim Anteil der Inserate beobachten, die maximal an zwei aufeinanderfolgenden Tagen online abrufbar sind. Betrug der Anteil dieser Inserate im Durchschnitt über alle Städte hinweg 7,5 Prozent, so hat er sich mittlerweile mehr als verdoppelt und liegt bei über 15 Prozent.

Ein extremer Ausreißer ist Berlin, wo der Anteil dieser Inserate im Jahr 2015 mit 7,3 Prozent sogar leicht unterdurchschnittlich war. In den vergangenen zehn Jahren stieg er auf fast 24 Prozent. Der Anteil der nur kurzfristig verfügbaren Inserate hat

sich in Berlin somit mehr als verdreifacht.

Methodik. Der GREIX-Mietpreisindex bündelt Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen für 20 Städte und Regionen, 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.ifw-kiel.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-Kaufpreisindexes 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 20 Städte und Regionen sind unter www.ifw-kiel.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