

5 Jahre Mietpreisbremse: In nahezu allen Großstädten steigen die Preise weiter – plus 44 Prozent in Berlin

Eine Analyse von immowelt zeigt, wie sich die Angebotsmieten in 40 Großstädten in den jeweils 5 Jahren vor und nach Einführung der Mietpreisbremse verändert haben:

- **In 39 Städten steigen die Mieten seit 2015 weiter, 37 sogar mit zweistelligem prozentualem Wachstum**
- **Berlin mit einem Plus von 44 Prozent – auch in München (+30 Prozent), Stuttgart und Düsseldorf (je +24 Prozent) konnten die Preisanstiege nicht gestoppt werden**
- **In 26 Städten sind die prozentualen Anstiege nach der Einführung geringer als vorher, darunter auch Hamburg und Köln**

Nürnberg, 21. Juli 2020. Seit 5 Jahren gilt in deutschen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse. Doch die Mieten steigen teilweise weiterhin stark an. Eine immowelt Analyse zeigt, dass die Angebotsmieten in 39 von 40 untersuchten Großstädten seit Einführung des Gesetzes weiter gestiegen sind, in 37 davon sogar mit einem prozentual zweistelligen Wachstum. Für die Analyse wurden die Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) in Großstädten mit Mietpreisbremse jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 untersucht. Am stärksten sind die Kaltmieten demnach in Berlin gestiegen: ein Plus von 44 Prozent seit 2015 – und damit genauso stark wie im gleichen Zeitraum vor Einführung des Gesetzes. Als Folge wurde im Februar dieses Jahres mit dem Mietendeckel ein weiteres Instrument zur Eindämmung der Preissteigerungen eingeführt.

Auch in weiteren angespannten Wohnungsmärkten zeigt die Mietpreisbremse kaum Wirkung: In München kletterten die Preise in den 5 Jahren seit Einführung um 30 Prozent. In Düsseldorf und Stuttgart beträgt der Anstieg jeweils 24 Prozent.

„In Städten mit Zuzug und folglich einer steigenden Nachfrage können die Mietanstiege nur durch gezielte Neubaumaßnahmen gebremst werden“, sagt Prof. Dr. Cai Nicolas Ziegler. „Die alleinige Erhöhung des Angebots reicht aufgrund der hohen Baukosten aber nicht aus. Vielmehr ist es die Aufgabe der Städte Sozialwohnungen mit Preisbindung zu schaffen.“

Hamburg und Köln mit geringeren Anstiegen

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Welche Auswirkungen ein planvoller sozialer Wohnungsbau hat, zeigt sich an Hamburg. In der Hansestadt kletterten die Angebotsmieten von 2010 auf 2015 noch um 29 Prozent. In den vergangenen 5 Jahren konnte die Steigerungen auf 14 Prozent begrenzt werden. Die gestiegene Nachfrage durch den Zuzug konnte Hamburg im Gegensatz zu anderen Großstädten durch gezielte Wohnbauprogramme abfangen. Auch in Köln konnten größere Preissprünge vermieden werden: Dort ging der Anstieg von 27 auf 11 Prozent zurück.

Insgesamt in 26 Städten sind die Anstiege nach Einführung der Mietpreisbremse geringer als vorher. In vielen sind die Unterschiede allerdings gering. In Hannover ist die Steigerung zum Beispiel von 24 auf 23 Prozent zurückgegangen, in Nürnberg von 24 auf 22 Prozent.

In Heilbronn und Offenbach beschleunigt sich das Wachstum

In einigen Großstädten hat sich die Situation nach Einführung der Mietpreisbremse sogar verschärft. In Heilbronn sind die Preise in den 5 Jahren vor der Einführung um 22 Prozent gestiegen, in den 5 Jahren danach sogar um 37 Prozent. Eine vergleichbare Entwicklung lässt sich auch in Offenbach feststellen, wo der Anstieg von 18 auf 31 Prozent angewachsen ist. Auch in Mainz (von 17 auf 25 Prozent) und Düsseldorf (von 16 auf 24 Prozent) beschleunigte sich das Preiswachstum merklich.

Generell wird mit der Mietpreisbremse beabsichtigt, die Preisanstiege einzudämmen. Dafür dürfen Vermieter bei Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen die Miete maximal 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Neubauten, umfassend sanierte und möblierte Wohnungen sind ausgenommen. Zunächst sollten die Regelungen nur bis Ende 2020 gelten, die Große Koalition entschied sich jedoch dafür, die Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre zu verlängern. In diesem Zuge wurden außerdem die Möglichkeiten der Mieter, zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen, erweitert. [Weitere Informationen finden Sie im immowelt Ratgeber.](#)

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 40 untersuchten Städten stehen hier zum Download bereit.](#)

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

Berechnungsgrundlage:

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

5 Jahre Mietpreisbremse: In nahezu allen Großstädten steigen die Preise weiter – plus 44 Prozent in Berlin

Analyse der Angebotsmieten in den 5 Jahren vor und nach Einführung der Mietpreisbremse

Stadt	Miete 1. HJ 2010	Miete 1. HJ 2015	Miete 1. HJ 2020	Veränderung 2010-2015	Veränderung 2015-2020
Augsburg	6,60 €	8,20 €	10,60 €	24%	29%
Bergisch Gladbach	7,30 €	8,00 €	9,30 €	10%	16%
Berlin	5,90 €	8,50 €	12,20 €	44%	44%
Bonn	7,00 €	8,70 €	9,80 €	24%	13%
Braunschweig	5,50 €	7,00 €	8,10 €	27%	16%
Bremen	5,60 €	7,00 €	8,20 €	25%	17%
Darmstadt	8,40 €	9,60 €	11,20 €	14%	17%
Düsseldorf	7,60 €	8,80 €	10,90 €	16%	24%
Erfurt	5,70 €	6,70 €	7,60 €	18%	13%
Erlangen	7,60 €	8,90 €	10,70 €	17%	20%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Miete 1. HJ 2010	Miete 1. HJ 2015	Miete 1. HJ 2020	Veränderung 2010-2015	Veränderung 2015-2020
Frankfurt a. M.	9,30 €	12,00 €	14,50 €	29%	21%
Freiburg	8,50 €	10,60 €	11,90 €	25%	12%
Fürth	6,40 €	7,90 €	9,70 €	23%	23%
Göttingen	6,50 €	8,00 €	9,00 €	23%	13%
Hamburg	8,20 €	10,60 €	12,10 €	29%	14%
Hannover	5,90 €	7,30 €	9,00 €	24%	23%
Heidelberg	8,60 €	10,20 €	11,10 €	19%	9%
Heilbronn	6,40 €	7,80 €	10,70 €	22%	37%
Ingolstadt	7,90 €	10,20 €	11,50 €	29%	13%
Jena	7,40 €	8,50 €	9,20 €	15%	8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Miete 1. HJ 2010	Miete 1. HJ 2015	Miete 1. HJ 2020	Veränderung 2010-2015	Veränderung 2015-2020
Karlsruhe	7,50 €	9,00 €	10,10 €	20%	12%
Kassel	5,00 €	6,50 €	7,80 €	30%	20%
Köln	7,90 €	10,00 €	11,10 €	27%	11%
Mainz	8,20 €	9,60 €	12,00 €	17%	25%
Mannheim	6,70 €	8,00 €	9,50 €	19%	19%
München	11,10 €	14,50 €	18,80 €	31%	30%
Münster	7,50 €	8,80 €	10,00 €	17%	14%
Nürnberg	6,60 €	8,20 €	10,00 €	24%	22%
Offenbach	7,20 €	8,50 €	11,10 €	18%	31%
Oldenburg	6,00 €	7,10 €	8,30 €	18%	17%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Miete 1. HJ 2010	Miete 1. HJ 2015	Miete 1. HJ 2020	Veränderung 2010-2015	Veränderung 2015-2020
Osnabrück	5,50 €	6,70 €	8,00 €	22%	19%
Potsdam	7,60 €	8,60 €	10,00 €	13%	16%
Regensburg	8,00 €	9,60 €	10,90 €	20%	14%
Reutlingen	7,00 €	8,20 €	10,20 €	17%	24%
Rostock	6,40 €	7,00 €	6,30 €	9%	-10%
Stuttgart	8,50 €	10,80 €	13,40 €	27%	24%
Trier	6,80 €	7,70 €	9,30 €	13%	21%
Ulm	7,60 €	8,80 €	10,00 €	16%	14%
Wiesbaden	7,80 €	9,00 €	10,30 €	15%	14%
Würzburg	6,60 €	8,60 €	10,70 €	30%	24%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de