

80 Großstädte im 5-Jahresvergleich: Mieten in Berlin um 42 Prozent hoch, in München um 24 Prozent

Ein 5-Jahresvergleich der Angebotsmieten in 80 deutschen Großstädten von immowelt zeigt:

- **Größtes Plus: In Berlin verteuern sich die Mieten von 2016 auf 2021 um 42 Prozent – Nachholeffekte durch Mietendeckel-Aus erwartet**
- **Teuerste Städte München (+24 Prozent), Frankfurt (+16 Prozent) und Stuttgart (+27 Prozent) mit großen Anstiegen – zuletzt aber Abflachen der Preiskurven**
- **Kleinere Großstädte mit starken Anstiegen: Heilbronn (+38 Prozent), Hildesheim (+33 Prozent), Offenbach (+30 Prozent)**
- **Geringe Anstiege im Osten – Ausnahme Leipzig (+22 Prozent) ist im Aufwind**

Nürnberg, 4. August 2021. Wer in einer Großstadt leben will, muss seit Jahren mit steigenden Kosten fürs Wohnen leben. In den vergangenen 5 Jahren haben sich die Mieten in allen 80 untersuchten Städten verteuert. In 34 Städten müssen Wohnungssuchende aktuell sogar mindestens 20 Prozent mehr bezahlen als noch 2016. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von immowelt, wofür die Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter, alle Baujahre) im jeweils 1. Halbjahr 2016 mit 2021 verglichen wurden. Zur Einordnung: Die Inflation beträgt im gleichen Zeitraum 8 Prozent.

Den stärksten Anstieg aller untersuchten Großstädte weist Berlin auf. Im Jahr 2016 betragen die Angebotsmieten im Median noch 9,00 Euro. Aktuell müssen Mieter über alle Wohnungstypen und Baujahre hinweg mit Mieten von 12,80 Euro pro Quadratmeter rechnen, was einen Anstieg von 42 Prozent entspricht. Und das, obwohl der Mietendeckel eingeführt wurde und die Angebotsmieten von regulierten Bestandswohnungen seit der Ankündigung des Gesetzes im Juni 2019 bis zuletzt gesunken waren. Nach dem Aus des Mietendeckels im April dieses Jahres kam es bereits jetzt zu Nachholeffekten, die sich wahrscheinlich auch in den kommenden Monaten fortsetzen werden. Detaillierte Informationen zur Entwicklung der Mieten im Bestand sind im [immowelt Mietkompass](#) abrufbar.

Teuerste Städte mit starken Anstiegen, aber abflachenden Preiskurven

Ausgerechnet in den ohnehin teuren Städten haben die Mieten in vergangenen 5 Jahren einen weiteren großen Sprung gemacht. So sind die Angebotsmieten in München von 15,50 Euro auf 19,20 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Das

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

entspricht einer Steigerung von 24 Prozent. Auch in Frankfurt (+16 Prozent) und Stuttgart (+27 Prozent) mussten Wohnungssuchende ihr Budget erneut deutlich nach oben anpassen, wenngleich das Preisniveau deutlich niedriger ist als in München. In der zweit teuersten Großstädten Frankfurt beträgt die Medianmiete aktuell 14,50 Euro, in Stuttgart sind es 13,80 Euro.

Doch in allen drei genannten Städten scheinen die Mieten allmählich auf ein Plateau zuzusteuern. Besonders im vergangenen Jahr sind die Mieten nur noch geringfügig gestiegen. München weist von 2020 auf 2021 ein Plus von 2 Prozent auf und Stuttgart von 3 Prozent. In Frankfurt sind die Angebotsmieten sogar gleichgeblieben. Auch in Hamburg hat sich nach einem Anstieg von 19 Prozent in den vergangenen 5 Jahren die Preiskurve zuletzt mit Plus 3 Prozent etwas abgeflacht. In Köln lässt sich dieser Trend hingegen nicht beobachten: Ein Großteil des Anstiegs von 21 Prozent stammt aus dem vergangenen Jahr. Allein vom 1. Halbjahr 2020 sind die Mieten um 8 Prozent nach oben gegangen.

Kleinere Großstädte mit starken Zuwächsen

Mit Ausnahme von Berlin gibt es die größten prozentualen Zuwächse eher in kleineren Großstädten. So schließen Heilbronn (+38 Prozent) und Offenbach (+30 Prozent) allmählich zu den Metropolen auf: In beiden Städten haben die Mieten die 11-Euro-Marke geknackt. Freiburg (+26 Prozent) und Heidelberg (+25 Prozent) liegen mit Quadratmeterpreisen von 13,00 Euro beziehungsweise 12,50 Euro sogar unter den Top 10 der teuersten Großstädte. In Hildesheim (+33 Prozent) und Kaiserslautern (+28 Prozent) ist das Preisniveau trotz großer Sprünge hingegen noch niedrig: Knapp 8 Euro kostet der Quadratmeter in beiden Städten.

Leipzig im Aufschwung

In den meisten ostdeutschen Großstädten halten sich die Mietanstiege in Grenzen – mit einer Ausnahme: In Leipzig kletterten die Angebotsmieten in den vergangenen 5 Jahren um 22 Prozent. Die sächsische Großstadt erfreut sich dank attraktivem Freizeit- und Kulturangebot aber auch renommierter Universität großer Beliebtheit bei jungen Erwachsenen und Familien. Die Einwohnerzahl steigt. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist die Hauptursache für den Preisanstieg. Dennoch ist das Preisniveau noch vergleichsweise niedrig. Der Quadratmeterpreis bewegt sich aktuell bei 7,20 Euro. In Dresden (+13 Prozent) sind die Mieten trotz deutlich geringerem Anstieg teurer: 7,90 Euro werden in der Landeshauptstadt derzeit verlangt.

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

Generell befinden sich unter den Städten mit den geringsten Veränderungen zahlreiche ostdeutsche Großstädte: In Magdeburg, Halle (je +9 Prozent) liegen nur knapp über der Inflation von 8 Prozent im Vergleichszeitraum. Chemnitz (+6 Prozent) und Rostock (+3 Prozent) liegen sogar darunter. Nur im bayerischen Ingolstadt (+3 Prozent) ist die Veränderungen gleich gering.

Der 5-Jahresvergleich für die Mieten (pro m²) in 80 Städten im Überblick:

Stadt	Miete 2016	Miete 2021	Veränderung
Berlin	9,00 €	12,80 €	+42%
Heilbronn	8,00 €	11,00 €	+38%
Hildesheim	5,70 €	7,60 €	+33%
Offenbach	8,80 €	11,40 €	+30%
Kaiserslautern	6,00 €	7,70 €	+28%
Stuttgart	10,90 €	13,80 €	+27%
Freiburg	10,30 €	13,00 €	+26%
Heidelberg	10,00 €	12,50 €	+25%
Pforzheim	7,30 €	9,10 €	+25%
Mönchengladbach	5,70 €	7,10 €	+25%
Augsburg	9,00 €	11,20 €	+24%
Lübeck	7,10 €	8,80 €	+24%
München	15,50 €	19,20 €	+24%
Solingen	5,90 €	7,30 €	+24%
Bochum	6,00 €	7,40 €	+23%
Dortmund	6,20 €	7,60 €	+23%
Essen	6,20 €	7,60 €	+23%
Fürth	8,10 €	9,90 €	+22%
Leipzig	5,90 €	7,20 €	+22%
Bielefeld	6,40 €	7,80 €	+22%
Ludwigshafen	7,40 €	9,00 €	+22%
Oldenburg	7,40 €	9,00 €	+22%
Bergisch Gladbach	8,00 €	9,70 €	+21%
Köln	9,90 €	12,00 €	+21%
Leverkusen	7,10 €	8,60 €	+21%
Mainz	10,00 €	12,10 €	+21%
Krefeld	6,20 €	7,50 €	+21%
Münster	9,10 €	11,00 €	+21%
Mannheim	8,30 €	10,00 €	+20%
Osnabrück	6,90 €	8,30 €	+20%
Darmstadt	9,90 €	11,90 €	+20%

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

Bremen	7,00 €	8,40 €	+20%
Koblenz	7,00 €	8,40 €	+20%
Erlangen	9,20 €	11,00 €	+20%
Kassel	6,70 €	8,00 €	+19%
Paderborn	6,70 €	8,00 €	+19%
Reutlingen	8,80 €	10,50 €	+19%
Hamburg	10,50 €	12,50 €	+19%
Karlsruhe	9,00 €	10,70 €	+19%
Bremerhaven	4,80 €	5,70 €	+19%
Mülheim	5,90 €	7,00 €	+19%
Kiel	7,00 €	8,30 €	+19%
Duisburg	5,40 €	6,40 €	+19%
Herne	5,40 €	6,40 €	+19%
Nürnberg	8,70 €	10,30 €	+18%
Hamm	5,50 €	6,50 €	+18%
Regensburg	9,90 €	11,70 €	+18%
Moers	6,20 €	7,30 €	+18%
Aachen	8,00 €	9,40 €	+18%
Neuss	7,50 €	8,80 €	+17%
Bottrop	6,00 €	7,00 €	+17%
Hannover	8,00 €	9,30 €	+16%
Oberhausen	5,60 €	6,50 €	+16%
Frankfurt	12,50 €	14,50 €	+16%
Düsseldorf	9,50 €	11,00 €	+16%
Bonn	8,90 €	10,30 €	+16%
Wuppertal	5,80 €	6,70 €	+16%
Gelsenkirchen	5,20 €	6,00 €	+15%
Recklinghausen	5,40 €	6,20 €	+15%
Würzburg	9,50 €	10,90 €	+15%
Trier	8,20 €	9,40 €	+15%
Remscheid	5,50 €	6,30 €	+15%
Hagen	5,10 €	5,80 €	+14%
Potsdam	9,10 €	10,30 €	+13%
Jena	8,50 €	9,60 €	+13%
Dresden	7,00 €	7,90 €	+13%
Gütersloh	6,50 €	7,20 €	+11%
Göttingen	8,40 €	9,30 €	+11%
Ulm	9,40 €	10,40 €	+11%

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

Erfurt	7,00 €	7,70 €	+10%
Saarbrücken	7,00 €	7,70 €	+10%
Salzgitter	5,00 €	5,50 €	+10%
Siegen	6,40 €	7,00 €	+9%
Magdeburg	5,50 €	6,00 €	+9%
Halle (Saale)	5,60 €	6,10 €	+9%
Wiesbaden	9,90 €	10,70 €	+8%
Braunschweig	7,50 €	8,00 €	+7%
Chemnitz	5,00 €	5,30 €	+6%
Rostock	6,00 €	6,20 €	+3%
Ingolstadt	11,40 €	11,70 €	+3%

[Ausführliche Ergebnisgrafiken stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

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 verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und 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: April 2021

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

**80 Großstädte im 5-Jahresvergleich:
Mieten in Berlin um 42 Prozent hoch,
in München um 24 Prozent**

5-Jahresvergleich der Angebotsmieten für
80 deutsche Großstädte

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Aachen	8,00 €	9,40 €	18%
Augsburg	9,00 €	11,20 €	24%
Bergisch Gladbach	8,00 €	9,70 €	21%
Berlin	9,00 €	12,80 €	42%
Bielefeld	6,40 €	7,80 €	22%
Bochum	6,00 €	7,40 €	23%
Bonn	8,90 €	10,30 €	16%
Bottrop	6,00 €	7,00 €	17%
Braunschweig	7,50 €	8,00 €	7%
Bremen	7,00 €	8,40 €	20%
Bremerhaven	4,80 €	5,70 €	19%
Chemnitz	5,00 €	5,30 €	6%
Darmstadt	9,90 €	11,90 €	20%
Dortmund	6,20 €	7,60 €	23%

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Dresden	7,00 €	7,90 €	13%
Düsseldorf	9,50 €	11,00 €	16%
Duisburg	5,40 €	6,40 €	19%
Erfurt	7,00 €	7,70 €	10%
Erlangen	9,20 €	11,00 €	20%
Essen	6,20 €	7,60 €	23%
Frankfurt	12,50 €	14,50 €	16%
Freiburg	10,30 €	13,00 €	26%
Fürth	8,10 €	9,90 €	22%
Gelsenkirchen	5,20 €	6,00 €	15%
Göttingen	8,40 €	9,30 €	11%
Gütersloh	6,50 €	7,20 €	11%
Hagen	5,10 €	5,80 €	14%
Halle (Saale)	5,60 €	6,10 €	9%

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Hamburg	10,50 €	12,50 €	19%
Hamm	5,50 €	6,50 €	18%
Hannover	8,00 €	9,30 €	16%
Heidelberg	10,00 €	12,50 €	25%
Heilbronn	8,00 €	11,00 €	38%
Herne	5,40 €	6,40 €	19%
Hildesheim	5,70 €	7,60 €	33%
Ingolstadt	11,40 €	11,70 €	3%
Jena	8,50 €	9,60 €	13%
Kaiserslautern	6,00 €	7,70 €	28%
Karlsruhe	9,00 €	10,70 €	19%
Kassel	6,70 €	8,00 €	19%
Kiel	7,00 €	8,30 €	19%
Koblenz	7,00 €	8,40 €	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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Köln	9,90 €	12,00 €	21%
Krefeld	6,20 €	7,50 €	21%
Leipzig	5,90 €	7,20 €	22%
Leverkusen	7,10 €	8,60 €	21%
Ludwigshafen	7,40 €	9,00 €	22%
Lübeck	7,10 €	8,80 €	24%
Magdeburg	5,50 €	6,00 €	9%
Mainz	10,00 €	12,10 €	21%
Mannheim	8,30 €	10,00 €	20%
Mönchengladbach	5,70 €	7,10 €	25%
Moers	6,20 €	7,30 €	18%
Mülheim	5,90 €	7,00 €	19%
München	15,50 €	19,20 €	24%
Münster	9,10 €	11,00 €	21%

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Neuss	7,50 €	8,80 €	17%
Nürnberg	8,70 €	10,30 €	18%
Oberhausen	5,60 €	6,50 €	16%
Offenbach	8,80 €	11,40 €	30%
Oldenburg	7,40 €	9,00 €	22%
Osnabrück	6,90 €	8,30 €	20%
Paderborn	6,70 €	8,00 €	19%
Pforzheim	7,30 €	9,10 €	25%
Potsdam	9,10 €	10,30 €	13%
Recklinghausen	5,40 €	6,20 €	15%
Regensburg	9,90 €	11,70 €	18%
Remscheid	5,50 €	6,30 €	15%
Reutlingen	8,80 €	10,50 €	19%
Rostock	6,00 €	6,20 €	3%

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 1. HJ 2016	Miete 1. HJ 2021	Veränderung
Saarbrücken	7,00 €	7,70 €	10%
Salzgitter	5,00 €	5,50 €	10%
Siegen	6,40 €	7,00 €	9%
Solingen	5,90 €	7,30 €	24%
Stuttgart	10,90 €	13,80 €	27%
Trier	8,20 €	9,40 €	15%
Ulm	9,40 €	10,40 €	11%
Wiesbaden	9,90 €	10,70 €	8%
Würzburg	9,50 €	10,90 €	15%
Wuppertal	5,80 €	6,70 €	16%

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 in den Monaten Januar bis Juni 2016 und 2021 auf immowelt.de 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 der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

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