

Analyse aller Großstädte: Mieten steigen Anfang des Jahres um bis zu 12 Prozent – Rückgang in Berlin

Eine aktuelle Analyse der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den 81 deutschen Großstädten zeigt:

- Von Ende 2019 auf Anfang 2020 steigen die Mieten um bis zu 12 Prozent an – insgesamt 57 Städte mit Zuwächsen
- Frankfurt, Düsseldorf (je +5 Prozent), Hamburg und München (je +4 Prozent) mit großem Plus
- Ausnahme Berlin: Die Angebotsmieten sinken um 5 Prozent – der Mietendeckel scheint zu greifen
- Kleinere Städte mit größten Zuwächsen: zweistelliger Anstieg in Reutlingen (+12 Prozent) und Mainz (+10 Prozent)

Nürnberg, 26. Mai 2020. Die Corona-Krise macht der Wirtschaft schwer zu schaffen, Kurzarbeit und Lohnausfälle sind weit verbreitet. Bei den Mieten zeigt die Richtung aber weiterhin nach oben. In den deutschen Großstädten klettern die Angebotspreise von Ende 2019 auf Anfang 2020 um bis zu 12 Prozent. Insgesamt in 57 von 81 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erhöhen sich die Mieten. Dies zeigt eine Analyse von immowelt, in der die Angebotsmieten von Bestandswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter, Baujahr 2016 oder älter) in den letzten vier Monaten 2019 mit den ersten vier Monaten 2020 verglichen wurden.

Von den Steigerungen sind keineswegs nur kleinere Städte mit bislang günstig Mieten betroffen. Auch in den teuersten Großstädten und Metropolen wird Wohnen teurer. München weist eine Steigerung von 4 Prozent auf. Inzwischen kostet die Miete einer Bestandswohnung im Median 17,30 Euro pro Quadratmeter – so viel wie in keiner anderen Großstadt. Selbst die hochpreisige Finanzmetropole Frankfurt liegt mit 13,60 Euro deutlich dahinter. Auch dort klettern die Mieten in den letzten Monaten um 5 Prozent. Ähnliche Steigerungen konnten auch in Hamburg (+4 Prozent) und Düsseldorf (+5 Prozent) festgestellt werden.

„Die Nachfrage und das Angebot an Mietwohnungen klaffen in den meisten deutschen Großstädten weit auseinander. Daran hat auch die Corona-Krise nichts geändert“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt AG. „Die Zahl der Anfragen ist schon jetzt wieder auf dem Niveau vor der Krise. Der Wohnungsbau ist hingegen zum Teil ins Stocken geraten. In den engen Märkten gehen wir daher weiterhin von leicht steigenden Mieten aus.“

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

Sonderfall Berlin: sinkende Mieten

Eine der wenigen Städte mit sinkenden Mieten ist Berlin. Von 10,70 Euro Ende 2019 auf aktuell 10,20 Euro pro Quadratmeter sind die Angebotsmieten zurückgegangen – das entspricht einem Minus von 5 Prozent. Großen Anteil am Rückgang hat der Mietendeckel, der seit Ende Februar gilt. Demnach werden die Mieten von Bestandsimmobilien (Baujahr vor 2014) für 5 Jahre eingefroren. Gleichzeitig gelten Mietobergrenzen, deren Höhe von Baujahr, Lage und Ausstattung abhängt. Maßstab hierfür ist das Preisniveau des aktuellen Berliner Mietenspiegels.

Eine gemeinsame Analyse von immowelt und dem ifo Institut ist genau von diesem Preistrückgang bei den Bestandsmieten ausgegangen. Allerdings mit weitreichenden Folgen für den kompletten Immobilienmarkt in Berlin. [Mehr dazu lesen Sie in der Analyse.](#)

Größte Anstiege in Reutlingen und Mainz

In 70 Prozent der untersuchten Städte zeigt die Preiskurve hingegen weiter nach oben. Die größten Anstiege verzeichnen dabei die kleineren Großstädte. Ganz vorne ist Reutlingen mit einer Erhöhung von 12 Prozent zwischen Ende 2019 und Anfang 2020. Nur Mainz (+10 Prozent) weist ebenso ein zweistelliges Wachstum auf. In beiden Städten kostet der Quadratmeter im Mittel über 10 Euro. Diese Grenze ist in Moers (+9 Prozent) und Wolfsburg (+7 Prozent) zwar noch nicht erreicht, doch auch dort müssen sich Neu-Mieter auf gestiegene Preise einstellen.

Mietpreise (im Median) von Bestandswohnungen (Baujahr 2016 und älter, 40 bis 120 m²) im Überblick:

Stadt	Miete 09-12 2019 (pro m²)	Miete 01-04 2020 (pro m²)	Veränderung
Reutlingen	9,00 €	10,10 €	12%
Mainz	10,20 €	11,20 €	10%
Moers	6,70 €	7,30 €	9%
Wolfsburg	8,10 €	8,70 €	7%
Karlsruhe	9,40 €	10,00 €	6%
Augsburg	9,60 €	10,20 €	6%
Dortmund	7,00 €	7,40 €	6%
Ulm	9,00 €	9,50 €	6%
Freiburg	9,20 €	9,70 €	5%

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

Frankfurt a. Main	12,90 €	13,60 €	5%
Lübeck	8,00 €	8,40 €	5%
Düsseldorf	10,10 €	10,60 €	5%
Ludwigshafen a. Rhein	8,20 €	8,60 €	5%
Bochum	7,00 €	7,30 €	4%
Bielefeld	7,30 €	7,60 €	4%
Regensburg	10,50 €	10,90 €	4%
Neuss	8,10 €	8,40 €	4%
Hamburg	11,10 €	11,50 €	4%
München	16,70 €	17,30 €	4%
Recklinghausen	6,00 €	6,20 €	3%
Bergisch Gladbach	9,00 €	9,30 €	3%
Duisburg	6,10 €	6,30 €	3%
Stuttgart	12,40 €	12,80 €	3%
Mülheim	6,80 €	7,00 €	3%
Erlangen	10,20 €	10,50 €	3%
Köln	10,50 €	10,80 €	3%
Krefeld	7,00 €	7,20 €	3%
Saarbrücken	7,30 €	7,50 €	3%
Braunschweig	7,80 €	8,00 €	3%
Pforzheim	7,80 €	8,00 €	3%
Oldenburg	7,90 €	8,10 €	3%
Aachen	8,50 €	8,70 €	2%
Hannover	8,60 €	8,80 €	2%
Fürth	9,30 €	9,50 €	2%
Potsdam	9,40 €	9,60 €	2%
Bonn	9,50 €	9,70 €	2%
Nürnberg	9,80 €	10,00 €	2%
Offenbach	10,00 €	10,20 €	2%
Chemnitz	5,10 €	5,20 €	2%
Gelsenkirchen	5,70 €	5,80 €	2%
Cottbus	5,70 €	5,80 €	2%
Rostock	6,00 €	6,10 €	2%
Hamm	6,10 €	6,20 €	2%
Oberhausen	6,20 €	6,30 €	2%
Herne	6,20 €	6,30 €	2%
Wuppertal	6,40 €	6,50 €	2%
Leipzig	6,80 €	6,90 €	1%

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

Bottrop	6,90 €	7,00 €	1%
Essen	7,00 €	7,10 €	1%
Hildesheim	7,00 €	7,10 €	1%
Erfurt	7,50 €	7,60 €	1%
Kassel	7,60 €	7,70 €	1%
Bremen	7,80 €	7,90 €	1%
Koblenz	8,00 €	8,10 €	1%
Mannheim	9,20 €	9,30 €	1%
Würzburg	10,40 €	10,50 €	1%
Heidelberg	10,70 €	10,80 €	1%
Dresden	7,50 €	7,50 €	0%
Mönchengladbach	6,80 €	6,80 €	0%
Kiel	7,90 €	7,90 €	0%
Halle (Saale)	6,00 €	6,00 €	0%
Magdeburg	6,00 €	6,00 €	0%
Hagen	5,50 €	5,50 €	0%
Osnabrück	8,00 €	8,00 €	0%
Leverkusen	8,00 €	8,00 €	0%
Solingen	7,00 €	7,00 €	0%
Darmstadt	10,80 €	10,80 €	0%
Heilbronn	9,80 €	9,80 €	0%
Göttingen	9,00 €	9,00 €	0%
Bremerhaven	5,30 €	5,30 €	0%
Jena	9,10 €	9,10 €	0%
Remscheid	5,90 €	5,90 €	0%
Trier	8,90 €	8,90 €	0%
Salzgitter	5,50 €	5,50 €	0%
Siegen	6,80 €	6,80 €	0%
Gütersloh	7,00 €	7,00 €	0%
Paderborn	7,60 €	7,50 €	-1%
Ingolstadt	11,30 €	11,10 €	-2%
Wiesbaden	10,40 €	10,10 €	-3%
Münster	9,60 €	9,30 €	-3%
Berlin	10,70 €	10,20 €	-5%

Ausführliche Ergebnistabellen stehen hier zum Download bereit.

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

Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt, steht hier zur Verfügung.

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. 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 verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 57 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: Januar 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

**Analyse aller Großstädte:
Mieten steigen Anfang des
Jahres um bis zu 12 Prozent –
Rückgang in Berlin**

Vergleich der Mietpreise von Wohnungen
Ende 2019 und Anfang 2020

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Aachen	8,50 €	8,70 €	2%
Augsburg	9,60 €	10,20 €	6%
Bergisch Gladbach	9,00 €	9,30 €	3%
Berlin	10,70 €	10,20 €	-5%
Bielefeld	7,30 €	7,60 €	4%
Bochum	7,00 €	7,30 €	4%
Bonn	9,50 €	9,70 €	2%
Bottrop	6,90 €	7,00 €	1%
Braunschweig	7,80 €	8,00 €	3%
Bremen	7,80 €	7,90 €	1%
Bremerhaven	5,30 €	5,30 €	0%
Chemnitz	5,10 €	5,20 €	2%
Cottbus	5,70 €	5,80 €	2%
Darmstadt	10,80 €	10,80 €	0%
Dortmund	7,00 €	7,40 €	6%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Dresden	7,50 €	7,50 €	0%
Düsseldorf	10,10 €	10,60 €	5%
Duisburg	6,10 €	6,30 €	3%
Erfurt	7,50 €	7,60 €	1%
Erlangen	10,20 €	10,50 €	3%
Essen	7,00 €	7,10 €	1%
Frankfurt a. Main	12,90 €	13,60 €	5%
Freiburg	9,20 €	9,70 €	5%
Fürth	9,30 €	9,50 €	2%
Gelsenkirchen	5,70 €	5,80 €	2%
Goettingen	9,00 €	9,00 €	0%
Guetersloh	7,00 €	7,00 €	0%
Hagen	5,50 €	5,50 €	0%
Halle (Saale)	6,00 €	6,00 €	0%
Hamburg	11,10 €	11,50 €	4%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Hamm	6,10 €	6,20 €	2%
Hannover	8,60 €	8,80 €	2%
Heidelberg	10,70 €	10,80 €	1%
Heilbronn	9,80 €	9,80 €	0%
Herne	6,20 €	6,30 €	2%
Hildesheim	7,00 €	7,10 €	1%
Ingolstadt	11,30 €	11,10 €	-2%
Jena	9,10 €	9,10 €	0%
Karlsruhe	9,40 €	10,00 €	6%
Kassel	7,60 €	7,70 €	1%
Kiel	7,90 €	7,90 €	0%
Koblenz	8,00 €	8,10 €	1%
Köln	10,50 €	10,80 €	3%
Krefeld	7,00 €	7,20 €	3%
Leipzig	6,80 €	6,90 €	1%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Leverkusen	8,00 €	8,00 €	0%
Ludwigshafen	8,20 €	8,60 €	5%
Lübeck	8,00 €	8,40 €	5%
Magdeburg	6,00 €	6,00 €	0%
Mainz	10,20 €	11,20 €	10%
Mannheim	9,20 €	9,30 €	1%
Mönchengladbach	6,80 €	6,80 €	0%
Moers	6,70 €	7,30 €	9%
Mülheim	6,80 €	7,00 €	3%
München	16,70 €	17,30 €	4%
Münster	9,60 €	9,30 €	-3%
Neuss	8,10 €	8,40 €	4%
Nürnberg	9,80 €	10,00 €	2%
Oberhausen	6,20 €	6,30 €	2%
Offenbach	10,00 €	10,20 €	2%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Oldenburg	7,90 €	8,10 €	3%
Osnabrück	8,00 €	8,00 €	0%
Paderborn	7,60 €	7,50 €	-1%
Pforzheim	7,80 €	8,00 €	3%
Potsdam	9,40 €	9,60 €	2%
Recklinghausen	6,00 €	6,20 €	3%
Regensburg	10,50 €	10,90 €	4%
Remscheid	5,90 €	5,90 €	0%
Reutlingen	9,00 €	10,10 €	12%
Rostock	6,00 €	6,10 €	2%
Saarbrücken	7,30 €	7,50 €	3%
Salzgitter	5,50 €	5,50 €	0%
Siegen	6,80 €	6,80 €	0%
Solingen	7,00 €	7,00 €	0%
Stuttgart	12,40 €	12,80 €	3%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Mietpreis (pro m ²) 09-12 2019	Mietpreis (pro m ²) 01-04 2020	Veränderung
Trier	8,90 €	8,90 €	0%
Ulm	9,00 €	9,50 €	6%
Wiesbaden	10,40 €	10,10 €	-3%
Wolfsburg	8,10 €	8,70 €	7%
Würzburg	10,40 €	10,50 €	1%
Wuppertal	6,40 €	6,50 €	2%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 81 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im September bis Dezember 2019 und Januar bis April 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die 2016 oder früher fertiggestellt wurden. 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