

## Trotz verschärfter Mietpreisbremse: Preise in 2 Jahren um bis zu 17 Prozent gestiegen

Eine Analyse von immowelt zeigt, wie sich die Angebotsmieten in 40 Großstädten in den 2 Jahren nach der Verschärfung der Mietpreisbremse verändert haben:

- **In 38 Städten haben sich die Mieten seit der Verschärfung der Mietpreisbremse verteuert, in 10 Städten sogar um mindestens 10 Prozent**
- **Starke Anstiege in Hamburg (+10 Prozent), Köln (+9 Prozent) und Berlin (+8 Prozent)**
- **Preisniveau ausgereizt: In München (+4 Prozent) und Frankfurt (+2 Prozent) beruhigt sich der Mietmarkt**
- **Anstieg von 17 Prozent in 2 Jahren: Mieten in Münster steigen am stärksten, gefolgt von Ulm (+15 Prozent)**

Nürnberg, 1. Juni 2022. Vor 2 Jahren hat die Bundesregierung die Mietpreisbremse verschärft. Der Effekt der Gesetzesänderung hält sich allerdings in Grenzen, wie eine immowelt Analyse zur Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in 40 ausgewählten Großstädten, in denen die Mietpreisbremse gilt, zeigt: In 38 Städten sind die Mieten von 2020 bis heute demnach gestiegen. 10 Städte weisen sogar einen Anstieg von mindestens 10 Prozent auf, in der Spitze beträgt das Plus 17 Prozent. Damit übersteigen diese Städte die ohnehin hohe Inflation von 9,5 Prozent im gleichen Zeitraum. Für die Analyse wurden die Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter, ohne Neubau) in Großstädten mit Mietpreisbremse jeweils von Januar bis April in den Jahren 2020 und 2022 untersucht.

Auch in den größten deutschen Städten haben die Mieten in den vergangenen 2 Jahren nochmal spürbar angezogen. In Hamburg klettern die Preise seit der Verschärfung der Mietpreisbremse um 10 Prozent. Mietwohnungen werden derzeit im Median für 12,40 Euro pro Quadratmeter angeboten. In Bremen beträgt das Plus sogar 14 Prozent, wenngleich die mittleren Mieten mit 9,00 Euro pro Quadratmeter deutlich günstiger sind. Auch in Köln scheint das Preisniveau noch nicht ausgereizt. Die Angebotsmieten verteuern sich um 9 Prozent auf 11,90 Euro. Mit Quadratmeterpreisen von 11,00 Euro ist Berlin zwar günstiger, was aber hauptsächlich am inzwischen gekippten Mietendeckel liegt. Denn während der Gültigkeit des Gesetzes sind die Angebotsmieten leicht gesunken.

immowelt GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Trotzdem verzeichnet die Hauptstadt von 2020 bis 2022 einen Anstieg von 8 Prozent.

## Geringe Anstiege in teuersten Städten

Während in vielen attraktiven Großstädten Wohnen nochmal deutlich teurer wurde, gibt es andernorts nur leichte Anstiege. München verzeichnet einen Anstieg von 4 Prozent. Aktuell werden Wohnungen für 18,60 Euro pro Quadratmeter angeboten. In Frankfurt verteuern sich die Angebotsmieten gar nur um 2 Prozent auf 14,10 Euro pro Quadratmeter. Und auch in Stuttgart (+5 Prozent; 13,90 Euro) fällt der Anstieg moderat aus. Die Verschärfung der Mietpreisbremse dürfte für das Abflachen der Preiskurven allerdings weniger verantwortlich sein. Vielmehr scheint die Grenze des Bezahlbaren allmählich erreicht – vor allem vor dem Hintergrund der zuletzt stark gestiegenen Lebenshaltungskosten.

## Größtes Plus in Münster

Ein anderes Bild zeigt sich hingegen in kleineren Großstädten beziehungsweise Studentenstädten. So sind in Münster die Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den vergangenen 2 Jahren um 17 Prozent gestiegen. Das ist der höchste prozentuale Anstieg aller untersuchten Städte. Statt 9,00 Euro werden Wohnungen derzeit für 10,50 Euro pro Quadratmeter angeboten. Eine ähnliche Entwicklung ist auch in Ulm zu beobachten, wo Wohnungen 15 Prozent teurer geworden sind. In Heilbronn, Potsdam (je +13 Prozent) und Darmstadt (+12 Prozent) zeigt die Preiskurve ebenfalls steil nach oben.

Ein möglicher Grund für die Anstiege sind die veränderten Wohnortpräferenzen. So zeigt eine [Studie von immowelt und dem ifo Institut](#), dass kleinere Großstädte während der Corona-Pandemie zunehmend in den Fokus von Familien gerückt sind. Darüber hinaus kehren viele Studierende infolge der Aufhebung der meisten Corona-Beschränkungen in die Unistädte zurück. Das erhöht die Nachfrage auf das oftmals geringe Angebot weiter.

## Das besagt die Mietpreisbremse

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. Die Große Koalition hat das Gesetz zum 1. April 2020 nochmal verschärft. Demnach können Mieter die zu viel gezahlte Miete jetzt auch rückwirkend für die ersten 2,5 Jahre des Mietverhältnisses zurückfordern.

immowelt GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Gleichzeitig wurde die Mietpreisbremse bis Ende 2025 verlängert. [Weitere Informationen finden Sie im immowelt Ratgeber.](#)

## Übersicht zur Entwicklung der Angebotsmieten (Median) von Wohnungen in 40 Städten seit Verschärfung der Mietpreisbremse:

Stadt	Miete 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Miete 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Augsburg	10,50 €	11,20 €	7%
Bergisch Gladbach	9,20 €	10,00 €	9%
Berlin	10,20 €	11,00 €	8%
Bonn	9,60 €	10,70 €	11%
Braunschweig	8,00 €	8,10 €	1%
Bremen	7,90 €	9,00 €	14%
Darmstadt	10,90 €	12,20 €	12%
Düsseldorf	10,50 €	11,30 €	8%
Erfurt	7,60 €	7,60 €	0%
Erlangen	10,30 €	10,80 €	5%
Frankfurt	13,80 €	14,10 €	2%
Freiburg	11,80 €	12,80 €	8%
Fürth	9,20 €	10,00 €	9%
Göttingen	9,00 €	9,40 €	4%
Hamburg	11,30 €	12,40 €	10%
Hannover	8,70 €	9,00 €	3%
Heidelberg	11,00 €	11,60 €	5%
Heilbronn	9,30 €	10,50 €	13%
Ingolstadt	11,10 €	11,50 €	4%
Jena	9,30 €	9,60 €	3%
Karlsruhe	10,00 €	10,90 €	9%
Köln	10,90 €	11,90 €	9%
Ludwigshafen	8,50 €	9,20 €	8%
Mainz	11,40 €	11,70 €	3%
Mannheim	9,30 €	10,00 €	8%
München	17,90 €	18,60 €	4%
Münster	9,00 €	10,50 €	17%
Nürnberg	10,00 €	10,40 €	4%
Offenbach	10,00 €	10,80 €	8%
Oldenburg	8,10 €	8,80 €	9%
Osnabrück	7,90 €	8,80 €	11%
Potsdam	9,50 €	10,70 €	13%

immowelt GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

Regensburg	10,50 €	11,10 €	6%
Reutlingen	10,90 €	10,70 €	-2%
Rostock	6,00 €	6,60 €	10%
Stuttgart	13,30 €	13,90 €	5%
Trier	9,00 €	9,40 €	4%
Ulm	9,50 €	10,90 €	15%
Wiesbaden	10,10 €	10,70 €	6%
Würzburg	10,50 €	11,10 €	6%

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

### **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 von Januar bis April 2020 und 2022 angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 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](https://presse.immowelt.de).

### **Über immowelt:**

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlineplattformen in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

immowelt GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Trotz verschärfter  
Mietpreisbremse: Preise in 2  
Jahren um bis zu 17 Prozent  
gestiegen**

Analyse der Angebotsmieten von  
Wohnungen in 40 deutschen Großstädten  
seit Verschärfung der Mietpreisbremse

Stadt	Angebotsmiete 2020 (pro qm)	Angebotsmiete 2022 (pro qm)	Veränderung
Augsburg	10,50 €	11,20 €	7%
Bergisch Gladbach	9,20 €	10,00 €	9%
Berlin	10,20 €	11,00 €	8%
Bonn	9,60 €	10,70 €	11%
Braunschweig	8,00 €	8,10 €	1%
Bremen	7,90 €	9,00 €	14%
Darmstadt	10,90 €	12,20 €	12%
Düsseldorf	10,50 €	11,30 €	8%
Erfurt	7,60 €	7,60 €	0%
Erlangen	10,30 €	10,80 €	5%
Frankfurt	13,80 €	14,10 €	2%
Freiburg	11,80 €	12,80 €	8%
Fürth	9,20 €	10,00 €	9%
Göttingen	9,00 €	9,40 €	4%
Hamburg	11,30 €	12,40 €	10%

## 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 von Januar bis April 2020 und 2022 angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 2020 (pro qm)	Angebotsmiete 2022 (pro qm)	Veränderung
Hannover	8,70 €	9,00 €	3%
Heidelberg	11,00 €	11,60 €	5%
Heilbronn	9,30 €	10,50 €	13%
Ingolstadt	11,10 €	11,50 €	4%
Jena	9,30 €	9,60 €	3%
Karlsruhe	10,00 €	10,90 €	9%
Köln	10,90 €	11,90 €	9%
Ludwigshafen	8,50 €	9,20 €	8%
Mainz	11,40 €	11,70 €	3%
Mannheim	9,30 €	10,00 €	8%
München	17,90 €	18,60 €	4%
Münster	9,00 €	10,50 €	17%
Nürnberg	10,00 €	10,40 €	4%
Offenbach	10,00 €	10,80 €	8%
Oldenburg	8,10 €	8,80 €	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 von Januar bis April 2020 und 2022 angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 2020 (pro qm)	Angebotsmiete 2022 (pro qm)	Veränderung
Osnabrück	7,90 €	8,80 €	11%
Potsdam	9,50 €	10,70 €	13%
Regensburg	10,50 €	11,10 €	6%
Reutlingen	10,90 €	10,70 €	-2%
Rostock	6,00 €	6,60 €	10%
Stuttgart	13,30 €	13,90 €	5%
Trier	9,00 €	9,40 €	4%
Ulm	9,50 €	10,90 €	15%
Wiesbaden	10,10 €	10,70 €	6%
Würzburg	10,50 €	11,10 €	6%

## 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 von Januar bis April 2020 und 2022 angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 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](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



## **Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)