

Q3 2026

Mietkompass

Höchste Mieten

München 21,65 €/m²

Stärkster Anstieg seit Jahresbeginn

Hamburg +4,8%

Günstigste Mieten

Duisburg 7,60 €/m²

Berlin bremst beim Mietanstieg – Hamburg und Frankfurt ziehen davon

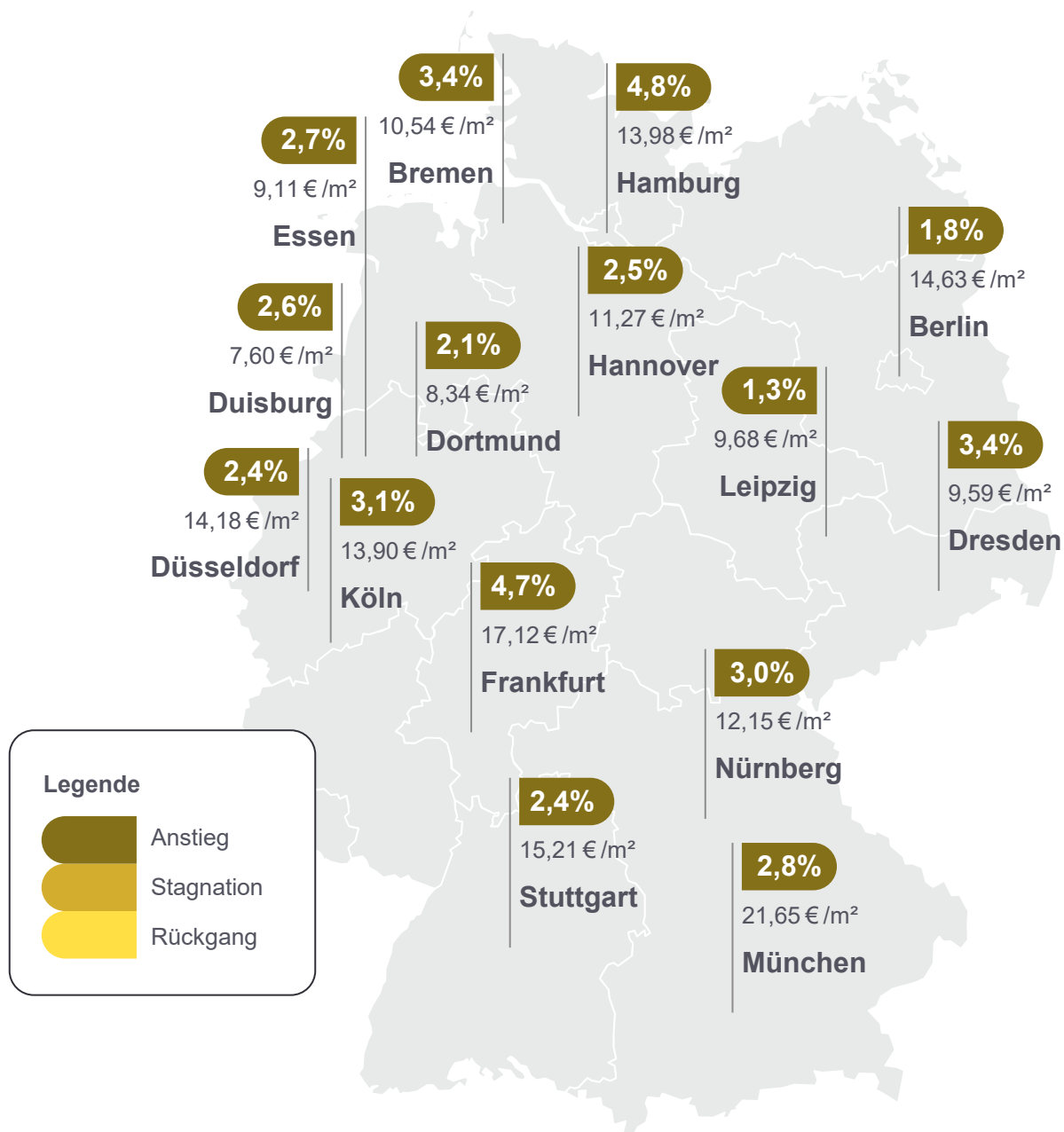
Der deutsche **Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt**. Vor allem in den Großstädten konkurrieren viele Wohnungssuchende um ein begrenztes Angebot, während der Wohnungsneubau weiterhin nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken. Gleichzeitig erschweren die hohen Finanzierungskosten vielen Haushalten den Immobilienkauf. Dadurch verbleiben potenzielle Käufer länger im Mietmarkt oder suchen statt einer Kaufimmobilie eine Mietwohnung. Bundesweit ist der **Anteil der Mietanfragen** auf immowelt von 80,6 Prozent im Vorjahreszeitraum **auf 81,7 Prozent** zwischen Januar und August 2026 gestiegen.

Die Angebotsmieten von Bestandswohnungen steigen vor diesem Hintergrund weiter. Deutschlandweit verteuerten sie sich seit Jahresbeginn um **2,1 Prozent auf durchschnittlich 10,83 Euro pro Quadratmeter**. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hatte der Anstieg 3,9 Prozent betragen. Die geringere Wachstumsrate ändert wenig an der Belastung für Wohnungssuchende: **Wer heute eine neue Wohnung sucht, trifft vielerorts auf hohe Mieten und ein knappes Angebot.**

In den **15 größten deutschen Städten** fiel der Anstieg mit durchschnittlich **2,9 Prozent** deutlich stärker aus als bundesweit. Wie stark die Mieten steigen, unterscheidet sich allerdings erheblich. Besonders auffällig ist **Berlin**: Die Hauptstadt gehört weiterhin zu den teuersten Mietmärkten Deutschlands, weist 2026 aber **einen der geringsten Anstiege unter den 15 größten Städten** auf.

Der immowelt Mietkompass zeigt, wie sich die Angebotsmieten von Bestandswohnungen in Deutschland und den 15 größten deutschen Städten zwischen dem 1. Januar und dem 1. Oktober 2026 entwickelt haben.

Mietpreisentwicklung von Wohnungen vom 01.01.26 bis 01.10.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Angebotsmieten von Bestandswohnungen

Angebotsmieten in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Miete (pro m ²) 01.01.26	Miete (pro m ²) 01.10.26	Veränderung 01.01.–01.10.26	Veränderung 01.01.–01.10.25
Berlin	14,37 €	14,63 €	1,8%	4,4%
Bremen	10,19 €	10,54 €	3,4%	5,5%
Dortmund	8,17 €	8,34 €	2,1%	2,6%
Dresden	9,27 €	9,59 €	3,4%	3,6%
Duisburg	7,41 €	7,60 €	2,6%	3,1%
Düsseldorf	13,85 €	14,18 €	2,4%	4,9%
Essen	8,87 €	9,11 €	2,7%	4,1%
Frankfurt am Main	16,35 €	17,12 €	4,7%	5,8%
Hamburg	13,34 €	13,98 €	4,8%	6,2%
Hannover	11,00 €	11,27 €	2,5%	4,7%
Köln	13,48 €	13,90 €	3,1%	9,7%
Leipzig	9,56 €	9,68 €	1,3%	3,9%
München	21,06 €	21,65 €	2,8%	4,4%
Nürnberg	11,80 €	12,15 €	3,0%	3,0%
Stuttgart	14,85 €	15,21 €	2,4%	4,6%



Berlin: Mietanstieg fällt vergleichsweise gering aus

In Berlin haben sich die Angebotsmieten seit Jahresbeginn um **1,8 Prozent auf durchschnittlich 14,63 Euro pro Quadratmeter** erhöht. Unter den 15 größten deutschen Städten verzeichnet lediglich **Leipzig** (+1,3 Prozent) einen geringeren Anstieg. In den ersten 9 Monaten 2025 hatte das Plus in Berlin noch 4,4 Prozent betragen.

Die schwächere Dynamik dürfte auch mit dem inzwischen **sehr hohen Mietniveau** in der Hauptstadt zusammenhängen. Nach den kräftigen Steigerungen der vergangenen Jahre stoßen weitere Preissprünge zunehmend an Grenzen der Leistbarkeit. Gerade bei Neuvertragsmieten von inzwischen **fast 15 Euro pro Quadratmeter** wird der Kreis der Haushalte kleiner, die weitere deutliche Mietsteigerungen tragen können.

Hinzu kommt, dass der zusätzliche **Nachfragedruck durch Zuzug zuletzt nachgelassen** hat. Berlins Wanderungsgewinn sank 2025 auf knapp 19.700 Personen und lag damit **rund 27 Prozent unter dem Vorjahreswert**.¹ Gleichzeitig wuchs das Berliner Umland weiter leicht. Das spricht dafür, dass sich ein Teil des Wohnraumbedarfs stärker ins Umland verlagert und der zusätzliche Druck auf den innerstädtischen Mietmarkt weniger stark zunimmt als in den Jahren zuvor.

Von einer Entspannung kann dennoch keine Rede sein. Berlin bleibt mit 14,63 Euro pro Quadratmeter der **viertteuerste der untersuchten Mietmärkte**. Die vergleichsweise geringe Steigerungsrate ist deshalb eher als **Abschwächung der Preisdynamik auf hohem Niveau** zu verstehen.

¹ Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

Hamburg und Frankfurt legen kräftig zu – München bleibt am teuersten

Deutlich dynamischer als in Berlin entwickeln sich die Angebotsmieten in **Hamburg** und **Frankfurt**. In Hamburg haben sich Bestandswohnungen seit Jahresbeginn um **4,8 Prozent** auf durchschnittlich 13,98 Euro pro Quadratmeter verteuert – **der stärkste Anstieg aller 15 untersuchten Städte**. Frankfurt folgt mit +4,7 Prozent auf 17,12 Euro.

In **Hamburg** trifft die hohe Nachfrage auf eine zuletzt **deutlich gesunkene Neubautätigkeit**. 2025 wurden 5.976 Wohnungen fertiggestellt, rund 28 Prozent weniger als im Vorjahr.² In **Frankfurt** sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2025 um 9 Prozent auf 3.684 Einheiten.³

Die mit großem Abstand teuerste Stadt bleibt **München**. Die Angebotsmieten stiegen seit Jahresbeginn um 2,8 Prozent auf durchschnittlich 21,65 Euro pro Quadratmeter. Damit kostet der Quadratmeter in München **rund 4,50 Euro mehr** als im zweitplatzierten **Frankfurt**.



² Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg – [2024](#) und [2025](#)

³ Quelle: [Stadt Frankfurt am Main – Statistik aktuell](#)

Bremen, Dresden, Köln, Nürnberg: Mieten steigen überdurchschnittlich

Auch außerhalb der teuersten Metropolen **ziehen die Angebotsmieten teilweise kräftig an**. In **Bremen** und **Dresden** verteuerten sich Bestandswohnungen seit Jahresbeginn jeweils um 3,4 Prozent auf 10,54 beziehungsweise 9,59 Euro pro Quadratmeter. **Köln** folgt mit +3,1 Prozent auf 13,90 Euro, **Nürnberg** mit +3,0 Prozent auf 12,15 Euro.

Bei mehreren dieser Städte geht der überdurchschnittliche Mietanstieg mit einer **deutlichen Verschiebung der Immobiliensuche** einher. In **Köln** und **Nürnberg** erhöhte sich der Anteil der Mietanfragen gegenüber dem Vorjahreszeitraum jeweils um 4,1 Prozentpunkte, in **Bremen** um 3,2 Prozentpunkte. Damit orientiert sich dort ein deutlich größerer Teil der Suchenden zum Mietmarkt als noch ein Jahr zuvor.

Besonders auffällig ist die Entwicklung in **Köln** im Vergleich zum Vorjahr. In den ersten 3 Quartalen 2025 waren die Angebotsmieten insgesamt noch um **9,7 Prozent** gestiegen – **der mit Abstand stärkste Anstieg unter den 15 größten Städten**. Mit +3,1 Prozent fällt der Zuwachs 2026 deutlich geringer aus, liegt aber weiterhin über dem bundesweiten Plus von 2,1 Prozent. Zur Abschwächung könnte auch die zuletzt deutlich höhere Neubautätigkeit beitragen: 2025 wurden in Köln **4.623 Wohnungen** fertiggestellt – **so viele wie seit mindestens zehn Jahren nicht mehr** und mehr als zweieinhalbmal so viele wie im Vorjahr. Das zusätzliche Wohnungsangebot könnte den Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten zumindest teilweise abfedern.⁴

⁴ Quelle: [Stadt Köln](#)

Leipzig mit schwächstem Anstieg

Den **geringsten Anstieg** der untersuchten Großstädte verzeichnet **Leipzig**. Dort haben sich die Angebotsmieten seit Jahresbeginn um **1,3 Prozent** auf 9,68 Euro pro Quadratmeter erhöht. Ein möglicher Grund für die vergleichsweise geringe Dynamik ist, dass die Mieten in Leipzig in den vergangenen Jahren bereits deutlich gestiegen sind und die Leistbarkeitsgrenzen vieler Haushalte nun stärker ins Gewicht fallen. Das könnte den Spielraum für weitere kräftige Mietsteigerungen begrenzen. Hinzu kommt, dass Leipzig im ersten Halbjahr 2026 einen **negativen Wanderungssaldo** verzeichnete, sodass vom Zuzug zuletzt kein zusätzlicher Druck auf den Mietmarkt ausging.⁵

Vergleichsweise geringe Zuwächse gibt es auch in **Dortmund** (+2,1 Prozent), **Düsseldorf** und **Stuttgart** (jeweils +2,4 Prozent). In **Hannover** (+2,5 Prozent), **Duisburg** (+2,6 Prozent) und **Essen** (+2,7 Prozent) liegen die Steigerungsraten etwas höher. Dabei bleiben **Duisburg** mit 7,60 Euro und **Dortmund** mit 8,34 Euro pro Quadratmeter die **günstigsten Mietmärkte** unter den 15 größten deutschen Städten.



⁵ Quelle: [Stadt Leipzig](#)

Ausblick: Keine Entspannung bei den Mieten

In mehreren Städten hat der Druck auf die Mietpreise in den ersten 9 Monaten des Jahres gegenüber dem Vorjahr leicht nachgelassen. Insbesondere in **Berlin** scheint das Mietniveau nach den starken Steigerungen der vergangenen Jahre derzeit zunehmend an Grenzen zu stoßen. **Eine Entspannung ist dennoch nicht in Sicht.** Die ohnehin **hohe Nachfrage nach Mietwohnungen** hat sich zuletzt noch verstärkt, weil der Immobilienkauf durch die hohen Finanzierungskosten für viele Haushalte nur noch schwer möglich ist. Gleichzeitig bleibt der **Wohnungsneubau vielerorts schwach**. Beides dürfte den Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten in den kommenden Monaten hochhalten.



„Der Druck auf dem Mietmarkt bleibt hoch. Viele Menschen können oder wollen den Schritt ins Wohneigentum unter den aktuellen Bedingungen nicht gehen und suchen weiter nach einer Mietwohnung. Gleichzeitig kommt zu wenig neuer Wohnraum auf den Markt. Dass die Mieten in diesem Jahr in einigen Städten weniger stark steigen als zuvor, ändert deshalb nichts an der angespannten Situation für Wohnungssuchende. Besonders deutlich zeigen Hamburg und Frankfurt, dass in einzelnen Metropolen weiterhin kräftige Mietsteigerungen möglich sind.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer

Methodik Mietkompass

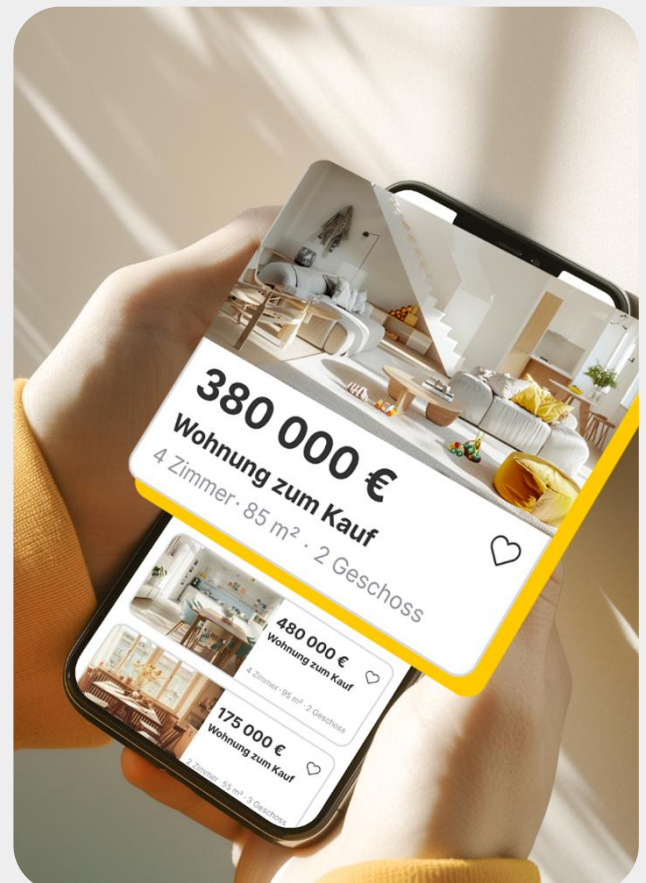
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Mieten für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Mietkompass werden die Angebotsmieten für Wohnungen in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern analysiert. Um eine Vergleichbarkeit der Preise herzustellen, wird die Kaltmiete einer Standardwohnung (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, keine weiteren Besonderheiten) verwendet. Damit die Heterogenität und die zeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes der jeweiligen Stadt berücksichtigt werden können, wird für die Preisberechnung eine hedonische Anpassungsmethode verwendet. Diese basiert auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partnerportals Meilleurs Agents.

Das ist immowelt

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland.

Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. 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. 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.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.



Das Team



Thomas Lefebvre
Scientific Director



Barbara Schmid
Director Corporate
Communications



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic
Studies



Jonathan Frisch
Senior Economist



Daniel Raumer
Group Lead PR
& Market Analytics



Pascal Kießling
PR Manager
& Market Analyst



Sebastian Schatke
Economist

