

Großstadt-Mieten seit 2022 um bis zu 22 Prozent gestiegen; schwächstes Plus in Wolfsburg - mögliche Folge der Autokrise

Ein 4-Jahresvergleich der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den 80 deutschen Großstädten von immowelt zeigt:

- Großstadt-Mieten seit 2022 um durchschnittlich 13,7 Prozent gestiegen - Berlin mit stärkster Verteuerung (+22,3 Prozent)
- Mietanstiege vor Hintergrund allgemeiner Teuerung: Inflation im selben Zeitraum bei rund 16 Prozent; Bau- und Handwerkerkosten sogar noch deutlicher gestiegen
- Mögliche Folge der Autokrise: Wolfsburg (+3,7 Prozent) mit schwächstem Mieten-Plus aller Großstädte
- Höchste Quadratmeterpreise in München (20,74 Euro), Frankfurt (16,32 Euro) und Stuttgart (15,02 Euro)
- Deutliche Anstiege in günstigeren Städten: Krefeld (+21,8 Prozent) und Hagen (+20,9 Prozent)



Großstädte im Mietpreis-Check: Stärkster Anstieg in Berlin

Angebotsmieten in den 80 deutschen Großstädten im 4-Jahresvergleich
März 2026 vs. März 2022



Berechnungsgrundlage:
Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Nürnberg, 26. März 2026. Die Situation auf den großstädtischen Mietmärkten hat sich in den vergangenen 4 Jahren deutlich zugespitzt. Nicht nur in den ohnehin hochpreisigen Metropolen, sondern auch in mehreren bislang vergleichsweise günstigen Städten haben sich Mietwohnungen spürbar verteuert. Wie eine aktuelle immowelt Analyse zeigt, **erhöhten sich die Angebotsmieten** in den 80 deutschen Großstädten **seit 2022 um durchschnittlich 13,7 Prozent** - in der Spitze sogar um 22 Prozent. Die Mietanstiege haben sich vor dem Hintergrund

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

der allgemein starken Teuerung seit Ausbruch des Ukraine-Krieges vor 4 Jahren vollzogen. Die Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei rund 16 Prozent¹, die Baukosten (+24 Prozent)² und Handwerkerkosten (+25 Prozent)³ sind sogar noch stärker gestiegen. Gleichzeitig haben sich allerdings auch die Nominallöhne in Deutschland seit 2022 um etwa 16 Prozent⁴ erhöht. Für die Analyse wurden die durchschnittlichen Angebotsmieten von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) in den deutschen Großstädten zum 1. März 2026 und 2022 miteinander verglichen.

„Die seit 2022 deutlich gestiegenen Zinsen und Baukosten haben den Neubau in Deutschland einbrechen lassen. Gleichzeitig weichen Kaufinteressenten mangels Finanzierbarkeit auf den Mietmarkt aus“, sagt immowelt CEO Theo Mseka.

„Hinzu kommt, dass sich der ohnehin große Wohnungsbedarf durch Geflüchtete aus der Ukraine noch zusätzlich erhöht hat. Auch belasten gestiegene Kosten für Handwerker die vermietenden Eigentümer. Die Folge sind deutliche Mietpreisanstiege in fast allen Großstädten.“

Berlin mit stärkster Verteuerung

Den **stärksten Anstieg** aller Großstädte verzeichnet **Berlin**, wo die Mieten seit 2022 um **22,3 Prozent** nach oben geschneit sind. Kostete der Quadratmeter vor 4 Jahren noch 11,62 Euro, liegt die aktuelle Angebotsmiete einer Bestandswohnung bei durchschnittlich 14,21 Euro. Der enorme Wohnungsmangel in der Hauptstadt und eine durch Zuzug stetig wachsende Einwohnerzahl sorgen dafür, dass die Mieten schneller steigen als in jeder anderen deutschen Großstadt. War Berlin 2022 noch die siebtteuerste Großstadt, liegt die Bundeshauptstadt inzwischen auf Platz 4.

Wolfsburg Schlusslicht bei Mietanstiegen - Folge der Autokrise?

Die **geringste Verteuerung** weist dagegen **Wolfsburg** auf. Hier legten die Angebotsmieten seit 2022 lediglich um **3,7 Prozent** auf aktuell 8,03 Euro zu. Damit liegt die Mietentwicklung in Wolfsburg auch deutlich unter der deutschen Inflationsrate von 16 Prozent im selben Zeitraum. Ein möglicher Grund könnte die angespannte Lage in der Automobilindustrie sein, die die lokale Nachfrage am Wolfsburger Wohnungsmarkt dämpft. In anderen Autostädten wie Ingolstadt, Stuttgart oder Saarbrücken lassen sich bislang allerdings keine vergleichbaren Auswirkungen der Krise auf die Mietpreise erkennen. Hier ist es im 4-Jahresvergleich jeweils zu zweistelligen prozentualen Zuwächsen gekommen.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

München 1,5-mal teurer als Hamburg

Mit Abstand am teuersten ist es für Wohnungssuchende in **München**. Die durchschnittliche Angebotsmiete einer Bestandswohnung in der Isarmetropole ist binnen 4 Jahren von 18,27 Euro auf 20,74 Euro pro Quadratmeter gestiegen (+13,5 Prozent). Damit zahlen Suchende in der bayerischen Landeshauptstadt derzeit 1,5-mal so viel wie in **Hamburg**, wo der Quadratmeter im Schnitt 13,26 Euro kostet (+15,8 Prozent).

Hinter München folgen im Mietpreis-Ranking **Frankfurt am Main** (16,32 Euro; +13,2 Prozent) und **Stuttgart** (15,02 Euro; +11,7 Prozent).

Eine Verschiebung zeigt sich unterdessen im Rheinland: **Düsseldorf** ist mit 13,84 Euro pro Quadratmeter (+17,5 Prozent) anders als noch vor 4 Jahren inzwischen teurer als **Köln** (13,43 Euro; +12,0 Prozent).

Deutliche Anstiege in Nordrhein-Westfalen

Neben den hochpreisigen Metropolen ist es auch in mehreren bislang vergleichsweise günstigen Städten zu spürbaren Mietanstiegen gekommen. Das gilt besonders für Nordrhein-Westfalen, wo **Krefeld** (+21,8 Prozent auf 9,84 Euro) und **Hagen** (+20,9 Prozent auf 7,97 Euro) die bundesweit zweit- und drittstärksten Verteuerungen verzeichnen. Grund für diese Dynamik ist zum einen das niedrige Ausgangsniveau dieser Städte, das mehr Spielraum für Anstiege lässt. Auch könnten Ausweichbewegungen aus teureren Städten wie Düsseldorf dazu geführt haben, dass die Nachfrage und damit die Mieten an günstigeren Standorten spürbar anziehen.

Überdurchschnittliche Anstiege gab es auch in mehreren ostdeutschen Großstädten. In **Dresden** (9,29 Euro) beträgt das Plus bei Neuvermietungen 16,1 Prozent binnen 4 Jahren, in **Leipzig** (9,49 Euro) 15,9 Prozent. Noch deutlicher fallen die Zuwächse in **Halle (Saale)** (+17,0 Prozent auf 8,46 Euro) und **Erfurt** (+16,7 Prozent auf 9,16 Euro) aus.

[Ausführliche Tabellen zu den 80 deutschen Großstädten stehen hier zum Download bereit.](#)

[Private Vermieter inserieren bei immowelt einen Monat kostenlos. Hier ganz einfach die eigene Immobilie vermieten.](#)

[Informationen zum aktuellen Mietpreisniveau in Ihrer Stadt liefert die immowelt Mietmap.](#)

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Über 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.

-
- ¹ [Destatis](#): Verbraucherpreisindex: Deutschland (Februar 2022 - Februar 2026)
 - ² [Destatis](#): Baupreisindex für Wohngebäude (Q1/2022 - Q4/2025)
 - ³ [Destatis](#): Preisindex für Instandhaltung (Q1/2022 - Q4/2025; Mittelwert für Instandhaltung von Wohngebäuden und in einer Wohnung)
 - ⁴ [Destatis](#): Nominallohnindex: Deutschland (Durchschnitt 2025 vs. Durchschnitt 2022)

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Großstadt-Mieten seit 2022 um bis zu 22 Prozent gestiegen; schwächstes Plus in Wolfsburg - mögliche Folge der Autokrise

immowelt Analyse der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den deutschen Großstädten

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Aachen	9,41 €	10,12 €	7,5%
Augsburg	10,43 €	12,11 €	16,1%
Bergisch Gladbach	9,28 €	10,99 €	18,4%
Berlin	11,62 €	14,21 €	22,3%
Bielefeld	7,57 €	8,03 €	6,1%
Bochum	6,99 €	8,31 €	18,9%
Bonn	9,47 €	10,62 €	12,2%
Bottrop	6,41 €	7,31 €	14,0%
Braunschweig	9,01 €	10,04 €	11,4%
Bremen	8,99 €	10,25 €	14,0%
Bremerhaven	6,17 €	7,27 €	17,9%
Chemnitz	5,25 €	5,75 €	9,5%
Darmstadt	10,66 €	12,02 €	12,8%
Dortmund	7,25 €	8,27 €	14,0%
Dresden	8,00 €	9,29 €	16,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Duisburg	6,31 €	7,40 €	17,3%
Düsseldorf	11,78 €	13,84 €	17,5%
Erfurt	7,85 €	9,16 €	16,7%
Erlangen	10,42 €	11,96 €	14,8%
Essen	7,74 €	8,98 €	16,0%
Frankfurt am Main	14,42 €	16,32 €	13,2%
Freiburg im Breisgau	11,26 €	12,77 €	13,4%
Fürth	9,88 €	11,14 €	12,7%
Gelsenkirchen	5,70 €	6,82 €	19,7%
Göttingen	9,07 €	10,06 €	10,9%
Gütersloh	7,66 €	8,60 €	12,2%
Hagen	6,59 €	7,97 €	20,9%
Halle (Saale)	7,23 €	8,46 €	17,0%
Hamburg	11,45 €	13,26 €	15,8%
Hamm	6,95 €	7,58 €	9,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Hannover	9,79 €	10,93 €	11,7%
Heidelberg	11,77 €	13,33 €	13,3%
Heilbronn	9,89 €	11,23 €	13,6%
Herne	6,40 €	7,30 €	14,0%
Ingolstadt	10,52 €	11,68 €	11,0%
Jena	9,10 €	9,96 €	9,5%
Kaiserslautern	7,99 €	9,40 €	17,7%
Karlsruhe	10,32 €	11,58 €	12,2%
Kassel	8,10 €	9,00 €	11,1%
Kiel	8,83 €	9,96 €	12,8%
Koblenz	8,49 €	9,41 €	10,9%
Köln	11,99 €	13,43 €	12,0%
Krefeld	8,08 €	9,84 €	21,8%
Leipzig	8,19 €	9,49 €	15,9%
Leverkusen	8,61 €	10,20 €	18,4%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Lübeck	9,27 €	10,15 €	9,5%
Ludwigshafen am Rhein	9,13 €	10,30 €	12,8%
Magdeburg	7,31 €	7,97 €	9,0%
Mainz	11,56 €	12,85 €	11,2%
Mannheim	10,21 €	12,13 €	18,8%
Moers	6,87 €	7,93 €	15,5%
Mönchengladbach	7,52 €	8,71 €	15,9%
Mülheim an der Ruhr	7,21 €	8,38 €	16,3%
München	18,27 €	20,74 €	13,5%
Münster	10,38 €	11,11 €	7,0%
Neuss	9,16 €	10,24 €	11,8%
Nürnberg	10,40 €	11,93 €	14,7%
Oberhausen	6,98 €	8,06 €	15,4%
Offenbach am Main	10,50 €	11,79 €	12,3%
Oldenburg	8,55 €	9,96 €	16,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Osnabrück	8,81 €	10,23 €	16,1%
Paderborn	7,54 €	8,46 €	12,2%
Pforzheim	8,89 €	10,41 €	17,1%
Potsdam	10,94 €	12,59 €	15,1%
Recklinghausen	5,81 €	6,78 €	16,7%
Regensburg	10,76 €	11,60 €	7,8%
Remscheid	6,94 €	7,63 €	10,0%
Reutlingen	9,82 €	10,98 €	11,8%
Rostock	9,28 €	10,80 €	16,4%
Saarbrücken	7,96 €	9,41 €	18,2%
Salzgitter	6,88 €	7,66 €	11,4%
Siegen	7,17 €	7,81 €	9,0%
Solingen	7,97 €	8,77 €	10,0%
Stuttgart	13,45 €	15,02 €	11,7%
Trier	9,05 €	10,05 €	11,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Angebotsmiete 1. März 2022	Angebotsmiete 1. März 2026	Veränderung 2022 – 2026
Ulm	9,63 €	10,78 €	12,0%
Wiesbaden	10,93 €	12,20 €	11,6%
Wolfsburg	7,74 €	8,03 €	3,7%
Wuppertal	7,81 €	9,15 €	17,1%
Würzburg	10,11 €	11,34 €	12,2%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2022 wieder. 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