



Q2 2026

Mietkompass

Höchste Mieten

München 21,44 €/m²

Stärkster Anstieg

Hamburg ↗ +20%

Günstigste Mieten

Duisburg 7,50 €/m²

Mieten steigen seit 3 Jahren viermal so schnell wie Reallöhne: Großstädte werden immer unerschwinglicher

Die **Mieten** in Deutschlands größten Städten sind **in den letzten 3 Jahren weiter gestiegen**. Die Belastung durch Wohnkosten für Mieter erhöht sich dadurch merklich, weil die Entwicklung der Einkommen nicht schritthält. In der Spitze sind die Angebotsmieten binnen 3 Jahren um 20 Prozent gestiegen, das Reallohnwachstum lag laut Statistischem Bundesamt zwischen 2023 und 2025 bei [5,1 Prozent](#).

Die Schere zwischen Mietkosten und Einkommen hat sich daher in allen untersuchten Städten weiter geöffnet. Für die Mehrheit der Deutschen ist das unmittelbar spürbar: [53 Prozent](#) der Bundesbürger wohnen zur Miete - mehr als in jedem anderen EU-Land.

Die Entwicklung der Angebotsmieten in den 15 bevölkerungsreichsten Städten Deutschland wird im aktuellen immowelt Mietkompass analysiert.

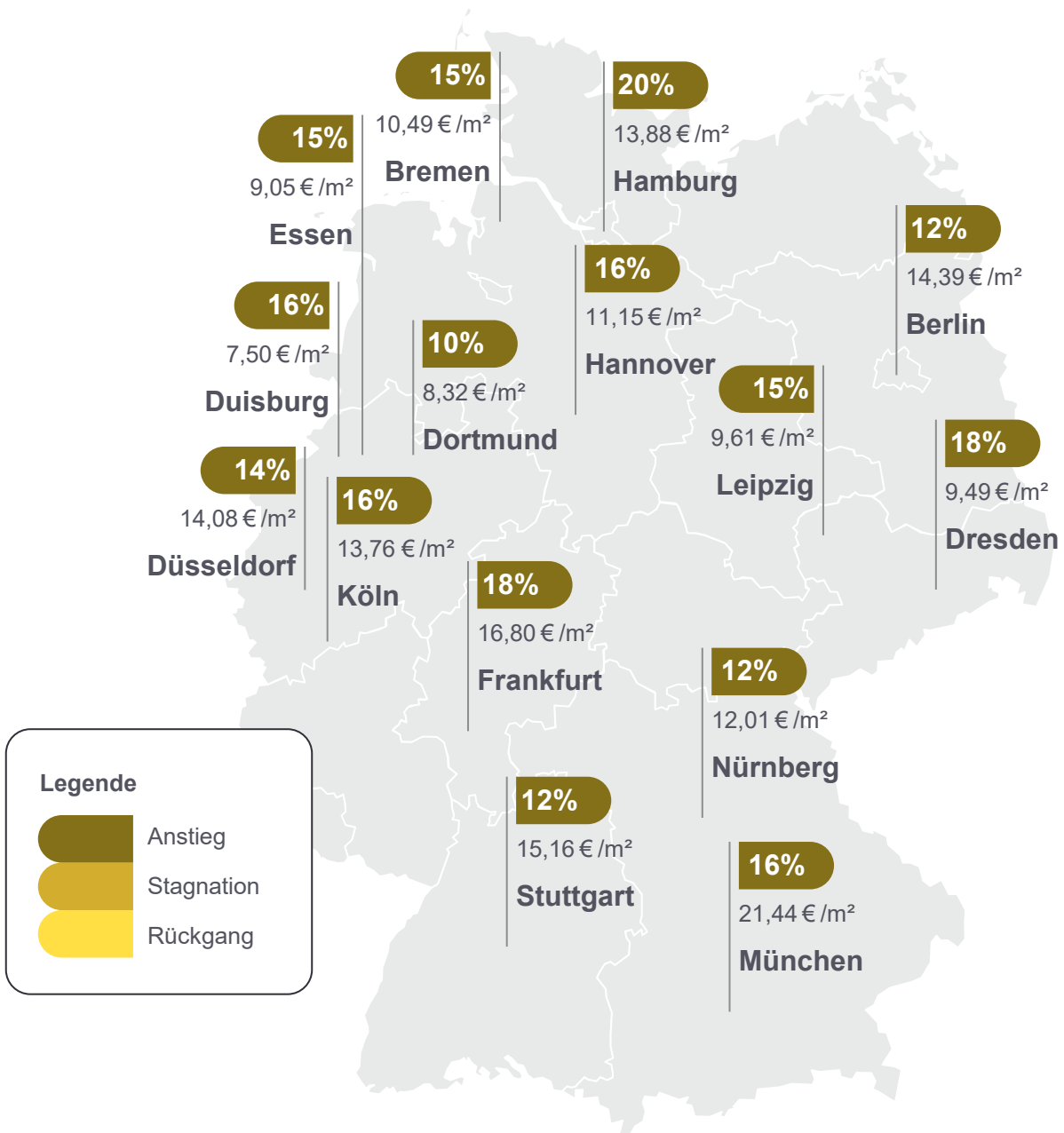
„Nach den deutlichen Reallohnverlusten der Jahre 2022 und 2023, als die Inflation die Nominallohnzuwächse vollständig aufzehrte, hat sich die Kaufkraft der Beschäftigten in Deutschland 2024 und 2025 zwar leicht verbessert.

In der Praxis merken viele Beschäftigte davon aber wenig, weil die Wohnkosten im gleichen Zeitraum weitaus deutlicher gestiegen sind, sodass am Monatsende meist sogar weniger bleibt.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer



Mietpreisentwicklung von Wohnungen vom 01.07.23 bis 01.07.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Mietentwicklung: Höchste Zuwächse in Hamburg und Dresden

In allen **15 untersuchten Großstädten** sind die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den vergangenen **3 Jahren im zweistelligen Prozentbereich** gestiegen. Die Spanne reicht von **+10,0 Prozent in Dortmund** bis in der Spitze **+20,2 Prozent in Hamburg**. Selbst das schwächste Wachstum liegt damit deutlich über der kumulierten Reallohnentwicklung im gleichen Zeitraum.

Besonders dynamisch entwickelte sich der Mietmarkt in **Hamburg**. Dort stiegen die Angebotsmieten auf 13,88 Euro pro Quadratmeter, was einem Zuwachs von 20,2 Prozent gegenüber 2023 entspricht. Es folgen **Dresden** mit einem Plus von 18,0 Prozent auf 9,49 Euro, **Frankfurt am Main** mit 17,7 Prozent (16,80 Euro) sowie 16,0 Prozent in **Duisburg** (7,50 Euro). Der Mietanstieg betrifft also längst nicht mehr nur die klassischen Hochpreismärkte, sondern hat alle großen Städte erfasst. Auch in tendenziell weiterhin eher preiswerteren Städten in Ostdeutschland oder dem Ruhrgebiet müssen Wohnungssuchende bei Neuvermietung deutliche mehr bezahlen als noch vor 3 Jahren. **Wohnen wird somit auch in Städten teurer, die lange als günstige Alternative galten.**

In absoluten Preisen bleibt weiterhin **München** mit durchschnittlich 21,44 Euro pro Quadratmeter der teuerste urbane Wohnungsmarkt Deutschlands, gefolgt von **Frankfurt am Main** (16,80 Euro) und **Stuttgart** (15,16 Euro). Auch **Berlin** (14,39 Euro), **Düsseldorf** (14,08 Euro), **Hamburg** (13,88 Euro) und **Köln** (13,76 Euro) liegen inzwischen deutlich über der Marke von 13 Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietung.

Angebotsmieten von Bestandswohnungen

Angebotsmieten in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Miete (pro m ²) 01.07.23	Miete (pro m ²) 01.07.25	Miete (pro m ²) 01.07.26	Veränderung 2023 - 2026
Berlin	12,86 €	14,19 €	14,39 €	11,9%
Bremen	9,11 €	10,09 €	10,49 €	15,1%
Dortmund	7,56 €	8,13 €	8,32 €	10,0%
Dresden	8,04 €	9,02 €	9,49 €	18,0%
Duisburg	6,47 €	7,23 €	7,50 €	16,0%
Düsseldorf	12,33 €	13,55 €	14,08 €	14,2%
Essen	7,84 €	8,80 €	9,05 €	15,4%
Frankfurt am Main	14,27 €	16,15 €	16,80 €	17,7%
Hamburg	11,55 €	12,95 €	13,88 €	20,2%
Hannover	9,64 €	10,69 €	11,15 €	15,7%
Köln	11,90 €	13,26 €	13,76 €	15,6%
Leipzig	8,35 €	9,37 €	9,61 €	15,1%
München	18,53 €	20,64 €	21,44 €	15,7%
Nürnberg	10,70 €	11,58 €	12,01 €	12,2%
Stuttgart	13,60 €	14,65 €	15,16 €	11,5%



Löhne vs. Mieten: Die wachsende Lücke

Der Anstieg der Mieten ist vor allem in **Relation zur Einkommensentwicklung dramatisch**. Das Statistische Bundesamt verzeichnet für 2023 ein Reallohnwachstum von nur 0,2 Prozent. 2024 und 2025 entwickelten sich mit einem Zuwachs von 2,9 Prozent sowie 1,9 Prozent für Arbeitnehmer zwar wieder etwas erfreulicher. Kumuliert ergibt sich daraus ein mittlerer Reallohnzuwachs von 5,1 Prozent seit 2023.

Für viele Mieter bedeutet das: **Ein wachsender Anteil des Haushaltseinkommens fließt in die Kaltmiete**. Wer aktuell in **München** eine 75-Quadratmeter-Wohnung anmietet, zahlt im Mittel monatlich **218 Euro mehr** für die Kaltmiete als vor 3 Jahren. In **Frankfurt am Main** sind es **190 Euro** mehr und in Hamburg sind es 175 Euro mehr für Neuverträge. Mehrkosten, die bei Durchschnittsverdienern angesichts von meist einstelliger prozentualer Gehaltszuwächse nicht durch Lohnerhöhungen gedeckt sind.



Berlin 3 Monate vor der Wahl: Angespannter Markt

Berlin nimmt im deutschlandweiten Vergleich eine besondere Stellung ein. Vor 3 Jahren wurde dort ein neues Abgeordnetenhaus gewählt und die neue Landesregierung wollte sich bereits damals der Wohnfrage annehmen.

Mit **14,39 Euro pro Quadratmeter** ist die Hauptstadt mittlerweile die viertteuerste Mietstadt Deutschlands hinter **München, Frankfurt am Main** und **Stuttgart**. Mit 11,9 Prozent Mietsteigerung seit 2023 ist die Entwicklung auf den ersten Blick vermeintlich gar nicht so dramatisch: **Berlin liegt beim prozentualen Zuwachs auf Platz 13 von 15 untersuchten Städten.** Rund 3 Monate vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus ist Wohnen trotzdem erneut ein zentrales Wahlkampfthema bei allen Parteien. Denn das im Vergleich geringe Wachstumstempo ist kein Zeichen für Entspannung. Es spiegelt ein Marktgeschehen wider, das sich auf dauerhaft hohem Niveau stabilisiert hat: Wohnungen werden weiterhin teurer, nur etwas langsamer.





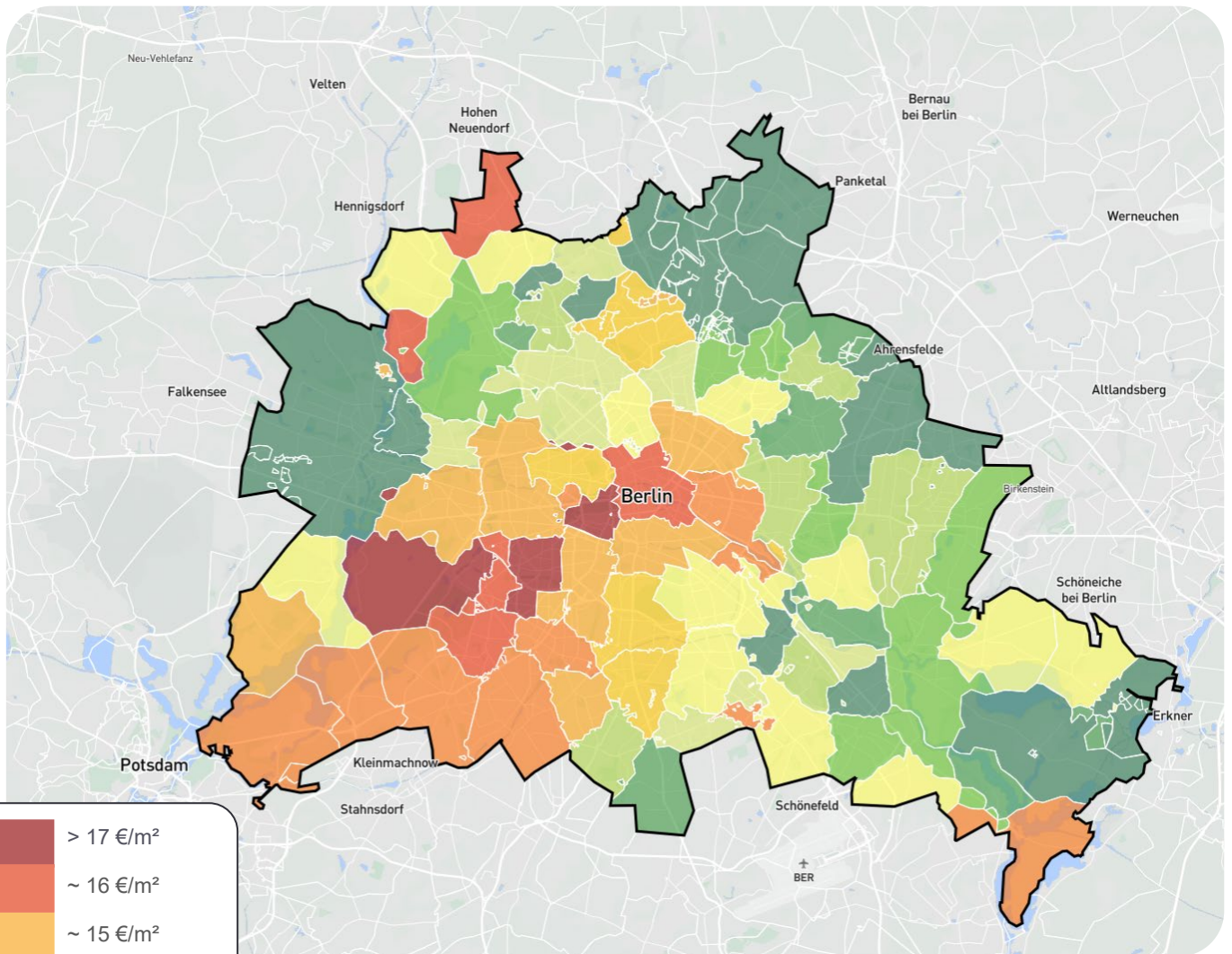
„Berlin wirkt auf den ersten Blick weniger dynamisch als andere Mietmärkte. Doch das täuscht: Die Mieten steigen von einem bereits hohen Niveau weiter. Gleichzeitig treffen die Preissteigerungen auf vergleichsweise niedrigere Einkommen. Deshalb werden die Kosten fürs Wohnen von vielen Berlinern trotz moderater Wachstumsrate verständlicherweise als besonders belastend empfunden.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer

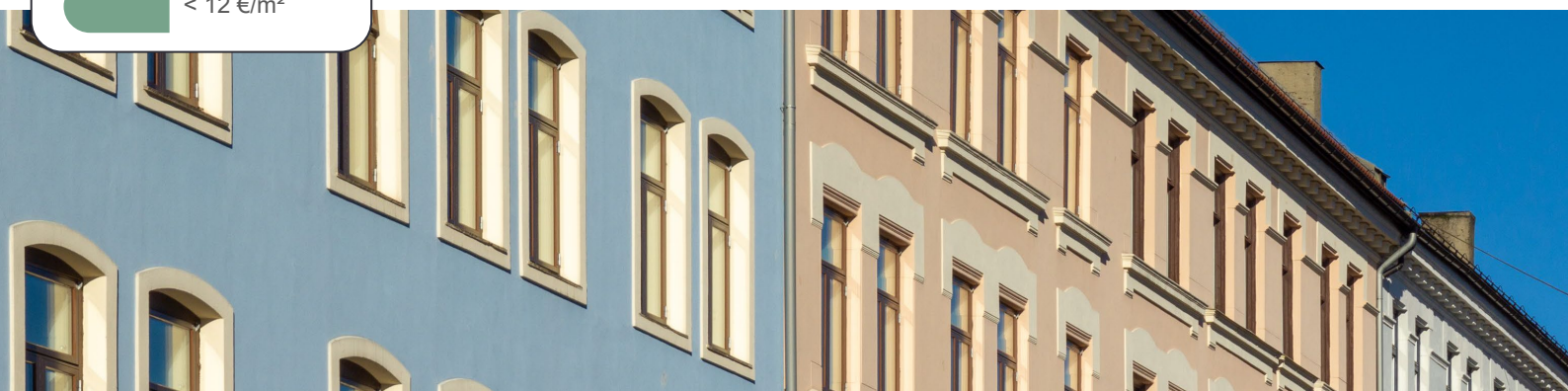
Wer in Berlin heute eine neue beispielhafte Wohnung mit **75 Quadratmetern** anmietet, zahlt im Mittel **115 Euro mehr als 2023**. Der Mietanstieg wird in Berlin besonders dramatisch wahrgenommen, weil Wohnen in der Hauptstadt über viele Jahre als günstig galt. Während andere Metropolen bereits seit Langem hohe Mieten aufweisen, setzte der starke Preisanstieg in Berlin erst in den **vergangenen zehn bis fünfzehn Jahren** ein. Hinzu kommt, dass die Durchschnittseinkommen in Berlin trotz des wirtschaftlichen Aufschwungs rund **8 Prozent** unter dem Deutschlandniveau liegen. Steigende Mieten treffen daher für die rund **1,9 Millionen Berliner Mieterhaushalte** auf eine geringere Kaufkraft, wodurch die Wohnkosten überproportional steigen.

Der mittlere Wert für ganz Berlin ist zudem nur die halbe Wahrheit: Ein Blick auf die [immowelt Mietmap](#) zeigt, dass die Quadratmeterpreise in begehrten Vierteln wie **Mitte, Tiergarten oder Prenzlauer Berg** deutlich höher sind. Günstigeren Wohnraum gibt es tendenziell nur in weit vom Zentrum entfernten Randlagen von **Spandau, Marzahn oder Köpenick**.

Berlin 3 Monate vor der Wahl: Angespannter Markt



Quelle: [immowelt Mietmap](#)



Angebotsmieten von Bestandswohnungen in Berliner Vierteln

Adlershof	12,15 €
Altglienicke	13,35 €
Alt-Hohenschönhausen	13,04 €
Alt-Treptow	16,25 €
Baumschulenweg	12,31 €
Biesdorf	13,54 €
Blankenburg	12,43 €
Blankenfelde	12,48 €
Bohnsdorf	14,11 €
Borsigwalde	12,88 €
Britz	14,22 €
Buch	12,33 €
Buchholz	11,02 €
Buckow	13,81 €
Charlottenburg	15,00 €
Dahlem	16,66 €
Falkenberg	12,68 €
Französisch Buchholz	12,31 €
Friedenau	14,93 €
Friedrichsfelde	13,36 €
Friedrichshagen	14,18 €
Friedrichshain	15,85 €
Frohnau	16,38 €
Gatow	14,52 €
Gesundbrunnen	14,27 €

Gropiusstadt	15,30 €
Grünau	13,34 €
Grunewald	17,06 €
Hakenfelde	15,19 €
Halensee	16,68 €
Hansaviertel	15,79 €
Haselhorst	11,55 €
Heiligensee	14,18 €
Heinersdorf	13,09 €
Hellersdorf	11,74 €
Hermsdorf	14,28 €
Hessenwinkel	12,54 €
Hohenschönhausen	13,54 €
Johannisthal	13,60 €
Karlshorst	14,20 €
Karolinenhof	12,62 €
Karow	12,47 €
Kaulsdorf	13,56 €
Kladow	15,24 €
Konradshöhe	16,37 €
Köpenick	13,17 €
Kreuzberg	14,95 €
Lankwitz	14,77 €
Lichtenberg	13,69 €
Lichtenrade	12,76 €

Angebotsmieten von Bestandswohnungen in Berliner Vierteln

Lichterfelde	15,43 €
Lübars	13,95 €
Mahlsdorf	13,46 €
Malchow	13,31 €
Mariendorf	14,48 €
Marienfelde	13,54 €
Märkisches Viertel	10,51 €
Marzahn	12,48 €
Mitte	16,03 €
Moabit	14,62 €
Müggelheim	12,55 €
Neu-Hohenschönhausen	13,54 €
Neukölln	14,30 €
Niederschöneweide	13,88 €
Niederschönhausen	14,62 €
Nikolassee	15,50 €
Oberschöneweide	13,26 €
Pankow	14,06 €
Plänterwald	14,17 €
Prenzlauer Berg	14,91 €
Rahnsdorf	14,10 €
Reinickendorf	13,77 €
Rosenthal	14,73 €
Rudow	14,21 €
Rummelsburg	14,60 €

Schmargendorf	16,42 €
Schmöckwitz	15,58 €
Schöneberg	14,69 €
Siemensstadt	13,95 €
Spandau	11,83 €
Staaken	12,09 €
Stadtrandsiedlung Malchow	13,18 €
Steglitz	15,19 €
Tegel	13,33 €
Tempelhof	14,67 €
Tiergarten	16,71 €
Waidmannslust	10,84 €
Wannsee	15,88 €
Wartenberg	13,09 €
Wedding	13,58 €
Weißensee	14,39 €
Westend	15,15 €
Wilhelmshagen	12,41 €
Wilhelmsruh	14,63 €
Wilhelmstadt	17,06 €
Wilmersdorf	17,42 €
Wittenau	13,54 €
Zehlendorf	14,96 €

Warum die Mieten nicht sinken: Neubau und Nachfrage

Der **strukturelle Grund** für das anhaltend hohe Mietpreisniveau liegt auf der Hand: In deutschen Großstädten wird zu wenig gebaut. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und bürokratische Hürden haben den Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren erheblich gebremst. 2025 wurden in Deutschland nur [206.600 Wohnungen fertiggestellt](#) - ein Rückgang von 18 Prozent gegenüber dem ohnehin schon schwachen Vorjahr. **Das von der Politik ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde um fast 40 Prozent verfehlt.**

Die Folge: Das kumulierte Wohnungsdefizit in deutschen Großstädten wächst weiter. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach Wohnungen vor allem in Städten sowohl durch Zuzug als auch durch Menschen, die sich Wohneigentum nicht mehr leisten können oder wollen. Das Ergebnis ist ein strukturelles Ungleichgewicht: Zu wenig Angebot trifft auf anhaltend hohe Nachfrage. Solange sich daran nichts ändert, werden die Angebotsmieten in deutschen Großstädten weiter steigen. Das bedeutet für Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen: **wachsende Belastung, sinkende Wahlmöglichkeiten.**



Methodik Mietkompass

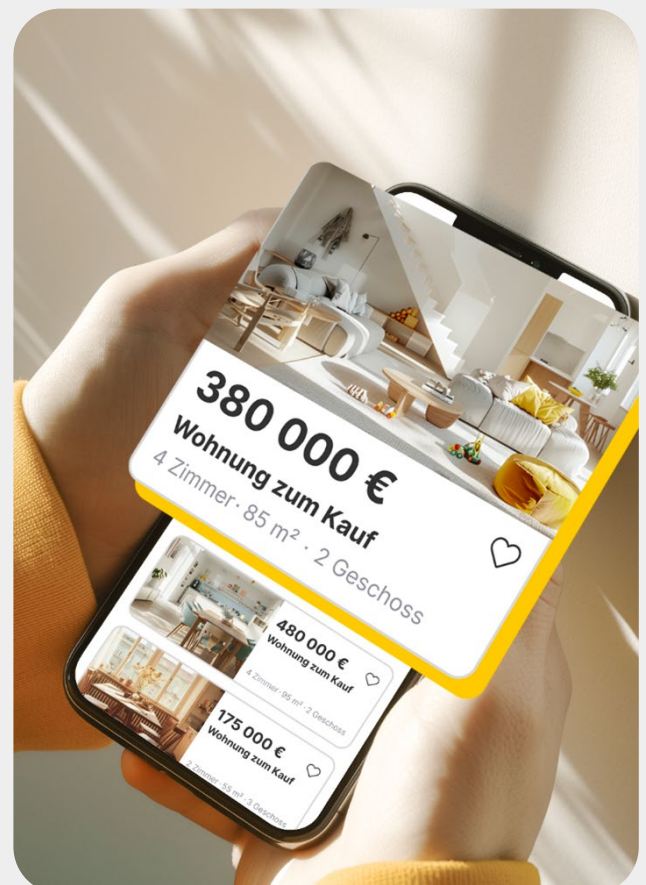
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Mieten für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Mietkompass werden die Angebotsmieten für Wohnungen in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern analysiert. Um eine 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

