

Report zum Mietspiegel 2026

MIET- & KAUFSPIEGEL
DEUTSCHER STÄDTE
2026



REPORT ZUM MIETSPIEGEL 2026

MIET- & KAUFSPIEGEL DEUTSCHER STÄDTE 2026

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr **2025** war geprägt von einer allmählichen wirtschaftlichen Erholung, rückläufiger Inflation und einer spürbaren Stabilisierung an den Immobilienmärkten. Dennoch bleiben die **hohen Lebenshaltungskosten**, die **angespannte Wohnraum-situation** und der **Mangel an Neubauten** zentrale Herausforderungen. Besonders im städtischen Raum bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich höher als das Angebot.

Um Ihnen eine fundierte Einschätzung der aktuellen Marktlage zu bieten, haben wir die **Mietspiegel für 2025** in den zehn größten deutschen Städten sowie bundesweit ausgewertet. In diesem Bericht finden Sie die neuesten Daten zur Mietpreisentwicklung in:

- Berlin
- Hamburg
- München
- Köln
- Frankfurt am Main
- Stuttgart
- Düsseldorf
- Leipzig
- Dortmund
- Essen

Unsere Analyse basiert auf den **Angebotsmieten von 2025**. Diese Daten erlauben nicht nur einen präzisen Blick auf die **aktuellen Entwicklungen**, sondern liefern auch **wertvolle Prognosen** für das Jahr 2026. So können Sie rechtzeitig fundierte Entscheidungen zu **Käufen, Verkäufen oder Mieterhöhungen** treffen.

Wie gewohnt berücksichtigen wir bei der Analyse **Mikrolage, Ausstattung und Sanierungszustand** der Objekte. Die Ergebnisse bieten Ihnen einen **umfassenden Überblick über die regionalen Mietpreistrends** in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands – von der Hauptstadt bis zu den wirtschaftsstarken Zentren im Westen und Süden des Landes.

Wir wünschen Ihnen ein spannendes und informatives Lesen!

Ihre Immobilienredaktion

BERLIN

Mit rund **3,90 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern** (Stand Mitte 2025) ist unsere Landeshauptstadt nach wie vor Deutschlands bevölkerungsreichste Stadt. Sie erstreckt sich über nahezu 900 Quadratkilometer mit ihren zwölf Bezirken und 96 Ortsteilen. Entsprechend differenziert sind auch die Mietpreislandschaften in der Metropole.

Die Investitionsbank Berlin publiziert regelmäßig den **Wohnungsmarktbericht** bzw. das **Wohnungsmarktbarometer**, die als verlässliche Indikatoren der Marktentwicklung gelten.

Hier unsere aktualisierte, prognostische Zusammenfassung für 2025:

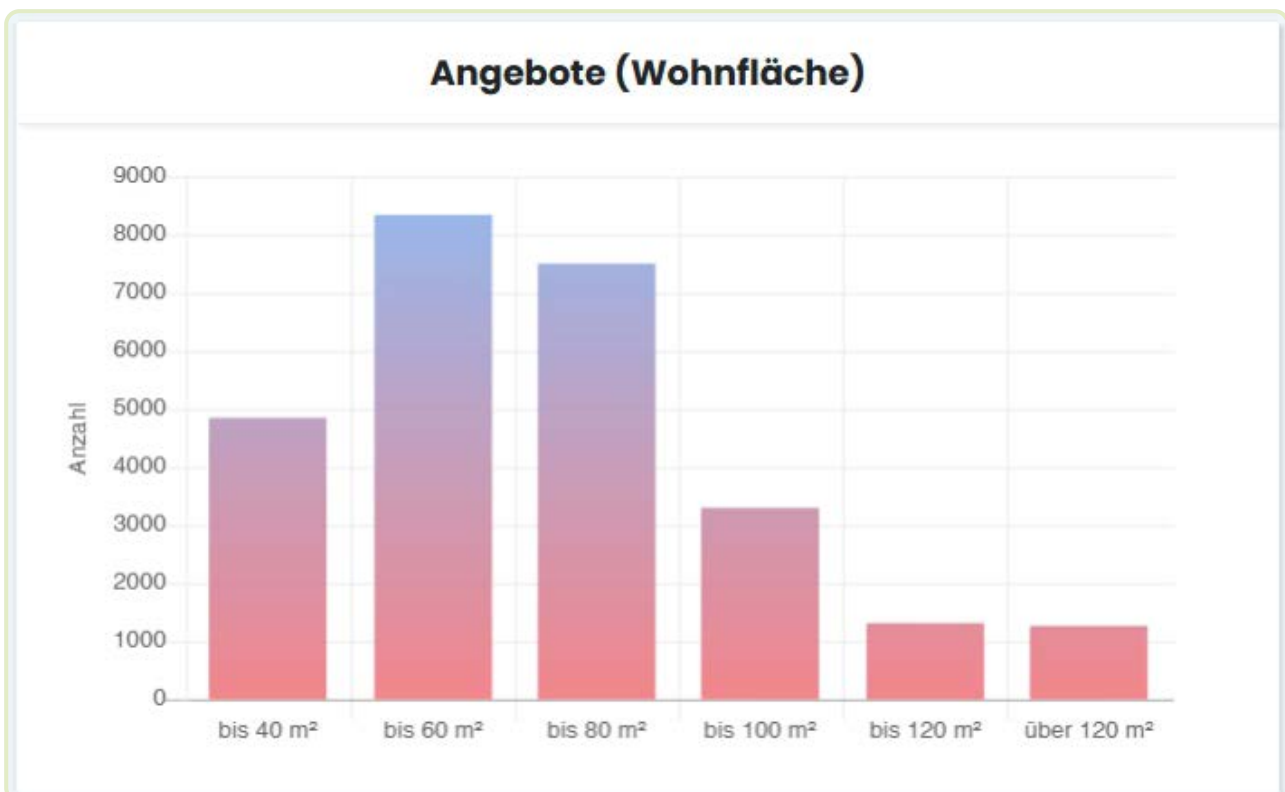
- Die Marktlage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt ausgesprochen angespannt. Trotz behutsamer Entspannung im Investitionsklima ist ein deutlicher Angebotsmangel in Miet- wie Eigentumssegmenten zu beobachten – insbesondere in zentralen und begehrten Bezirken.
- Für 2025 wird ein moderater Anstieg der Angebotsmieten erwartet: Immobilienportale nennen Werte von etwa **15,10 €/m² Kaltmiete** als Durchschnittswert für neu angebotene Wohnungen in der Stadt (mit teils kräftig höheren Spitzenwerten in zentralen Lagen).
- In begehrten Bezirken wie Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf oder Friedrichshain-Kreuzberg sind Kaltmieten über **18 €/m²** keine Seltenheit, in Neubauten und hochwertiger Ausstattung auch 20 €/m² und mehr möglich.
- In peripheren Bezirken wie Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf oder Spandau sind weiterhin günstigere Mietangebote möglich – etwa im Bereich 9–13 €/m², je nach Alter und Zustand der Objekte.
- Im Eigentumssegment könnte eine leichte Dämpfung oder Stabilisierung zu erwarten sein, abhängig von Zinslage und Investitionsneigung. Laut dem Wohnmarktreport Berlin 2025 fielen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2024 um ca. 0,9 % auf rund **5.696 €/m²**.
- Ein klarer Trend: Der **energetische Zustand** der Wohnungen wird zunehmend entscheidend. Objekte mit Effizienzklasse A/B erzielen bereits höhere Preise – oft 20 % oder mehr gegenüber schlechter bewerteten Immobilien.
- Die Nachfrage richtet sich weiterhin stark auf mittelgroße Wohnungen (70–100 m²) in gut angebundenen Lagen und zu moderaten Preisen. Oberklasse-Objekte werden zwar nachgefragt, aber nicht mit demselben Volumen wie in den vorherigen Jahren.
- Drängende Probleme sind weiterhin: steigende Betriebskosten, steigende Energiepreise, die Finanzierung von Modernisierungen sowie hohe Bau- und Materialkosten. Auch Verzögerungen in Genehmigungsverfahren und Engpässe im Bauwesen belasten das Angebot.
- Maßnahmen zur Entlastung könnten kultiviert werden: Incentivierung von sozialgebundenem Wohnungsbau, Wohnungsumzüge (z. B. Tauschbörsen), gezielte Sanierungsförderung mit Energieeffizienzbindung, Anpassung der Mieterschutzregelungen.

Hypothetische Rangliste wichtiger Kriterien im Mietsegment 2025

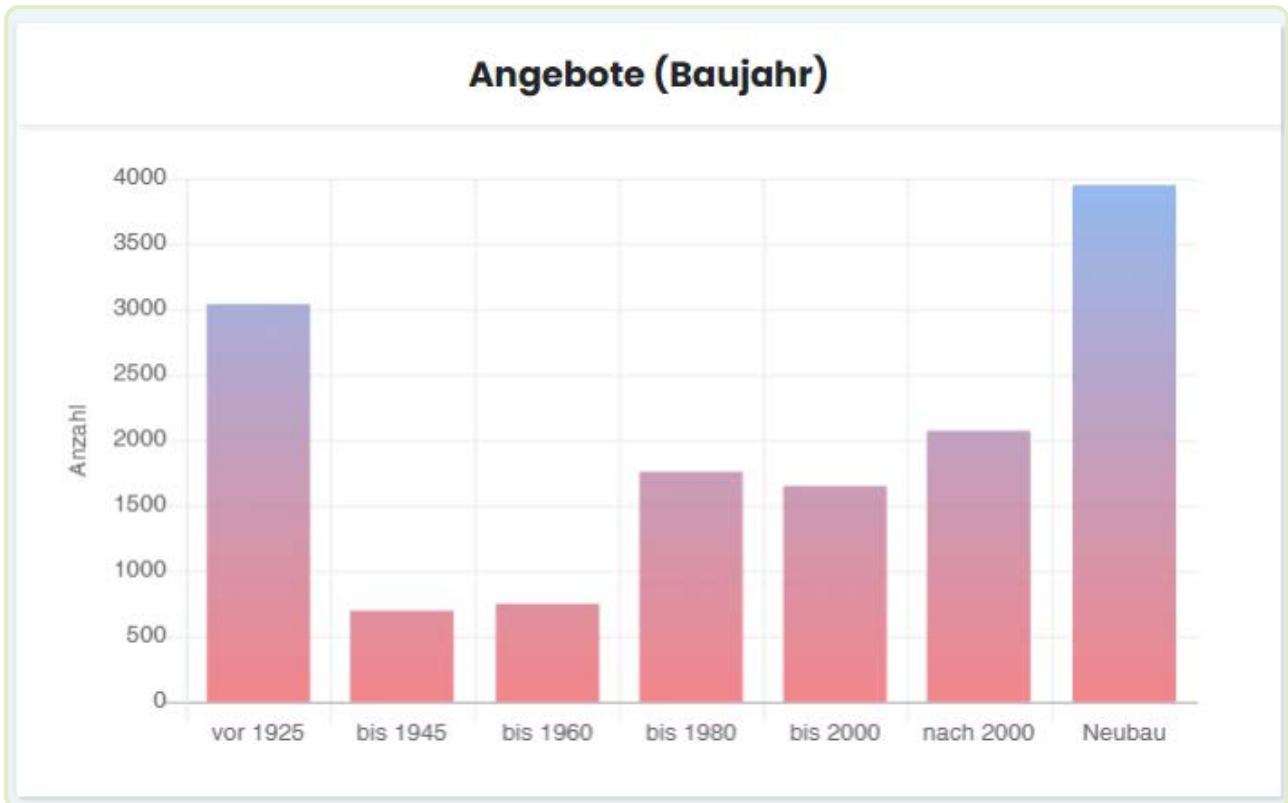
(auf Basis von Trendannahmen und gewichteten Marktentwicklungen)

| | Kriterium | Erwartete Veränderung gegenüber früheren Jahren |
|----|--|---|
| 1 | günstige Miete / Preis (Kaltmiete) | bleibt zentralster Faktor |
| 2 | energetischer Zustand / Energieeffizienz | gewinnt deutlich an Bedeutung |
| 3 | Infrastruktur & Verkehrsanbindung | stabil relevant |
| 4 | passende Wohnfläche / Zimmeranzahl | weiterhin wichtig, besonders für Familien |
| 5 | Balkon / Terrasse | leicht rückläufig, aber noch wertgeschätzt |
| 6 | Qualität der Ausstattung (Bad, Küche) | vergleichsweise konstant |
| 7 | Barrierefreiheit | Verbesserung möglich, aber weniger prioritär als Energieaspekte |
| 8+ | Zusatzmerkmale (Smarthome, Garten etc.) | zunehmend in Nischen relevant |

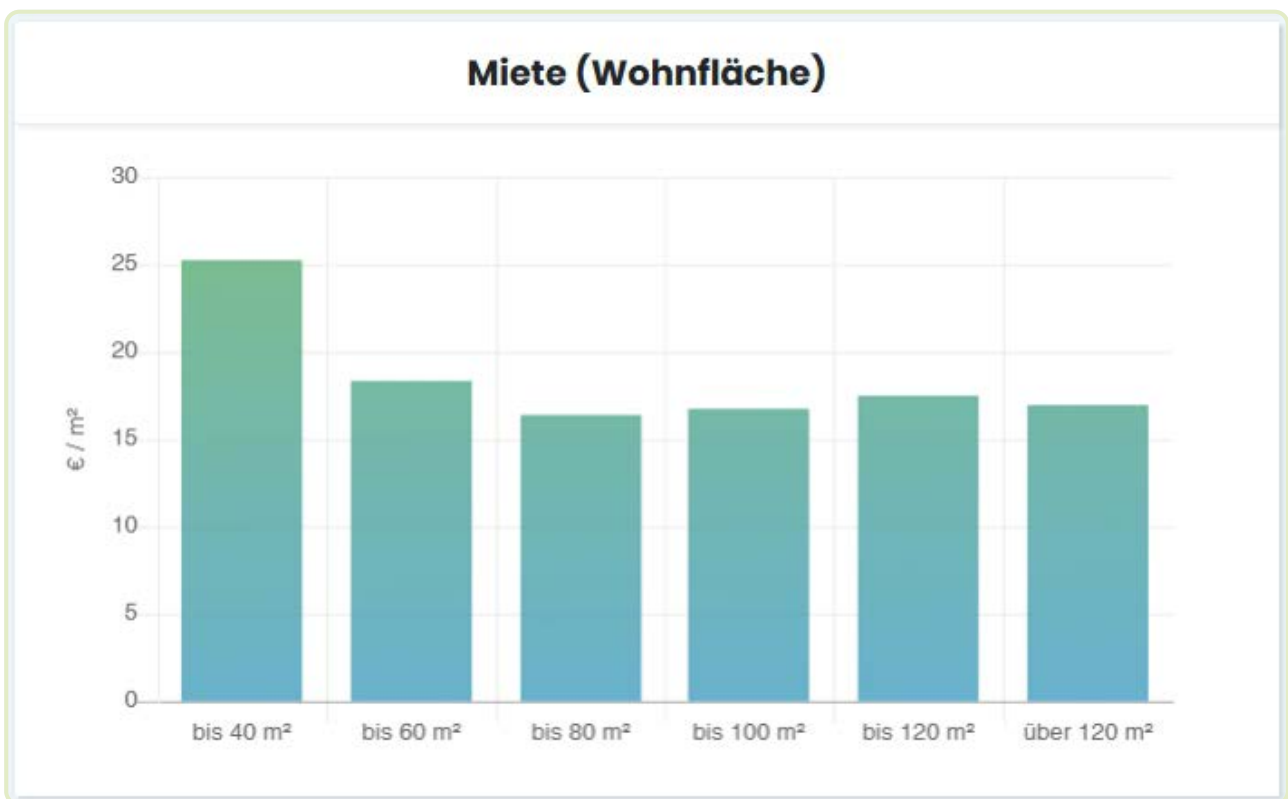
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



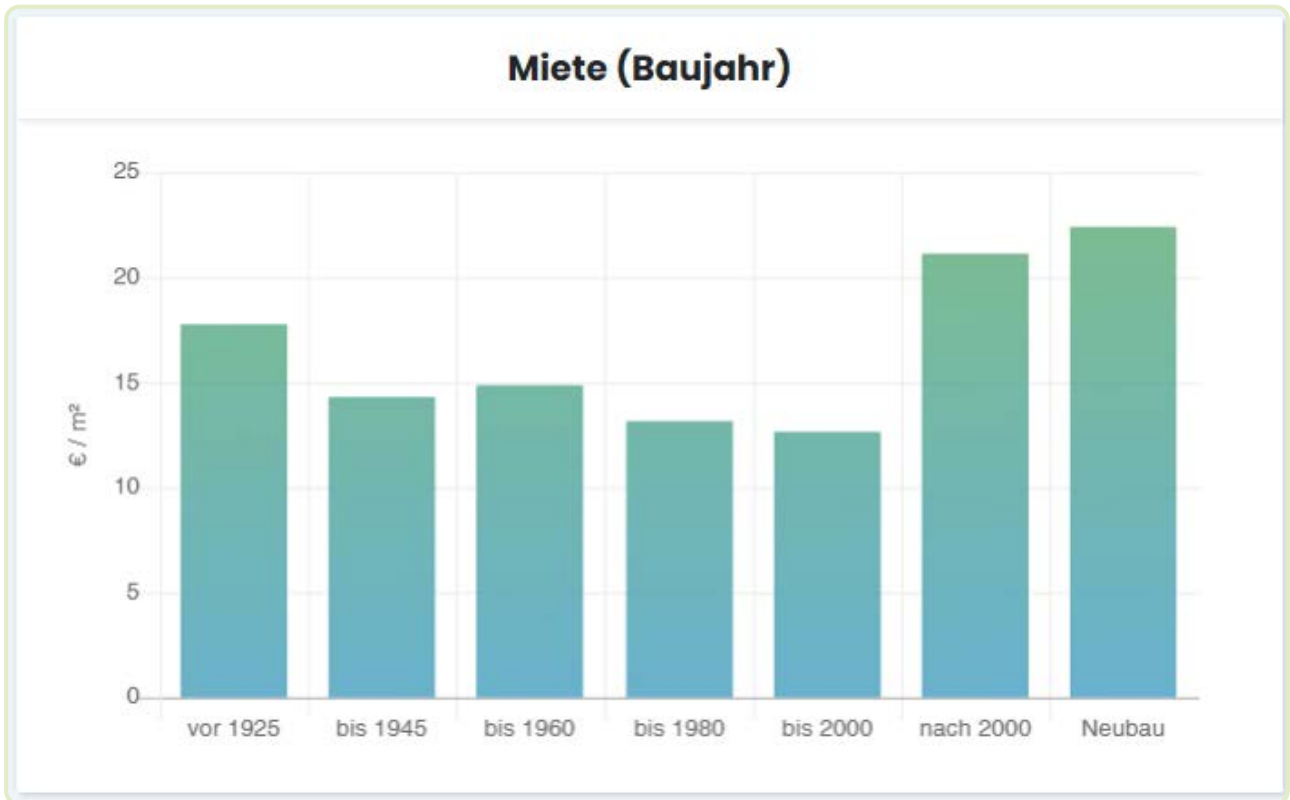
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



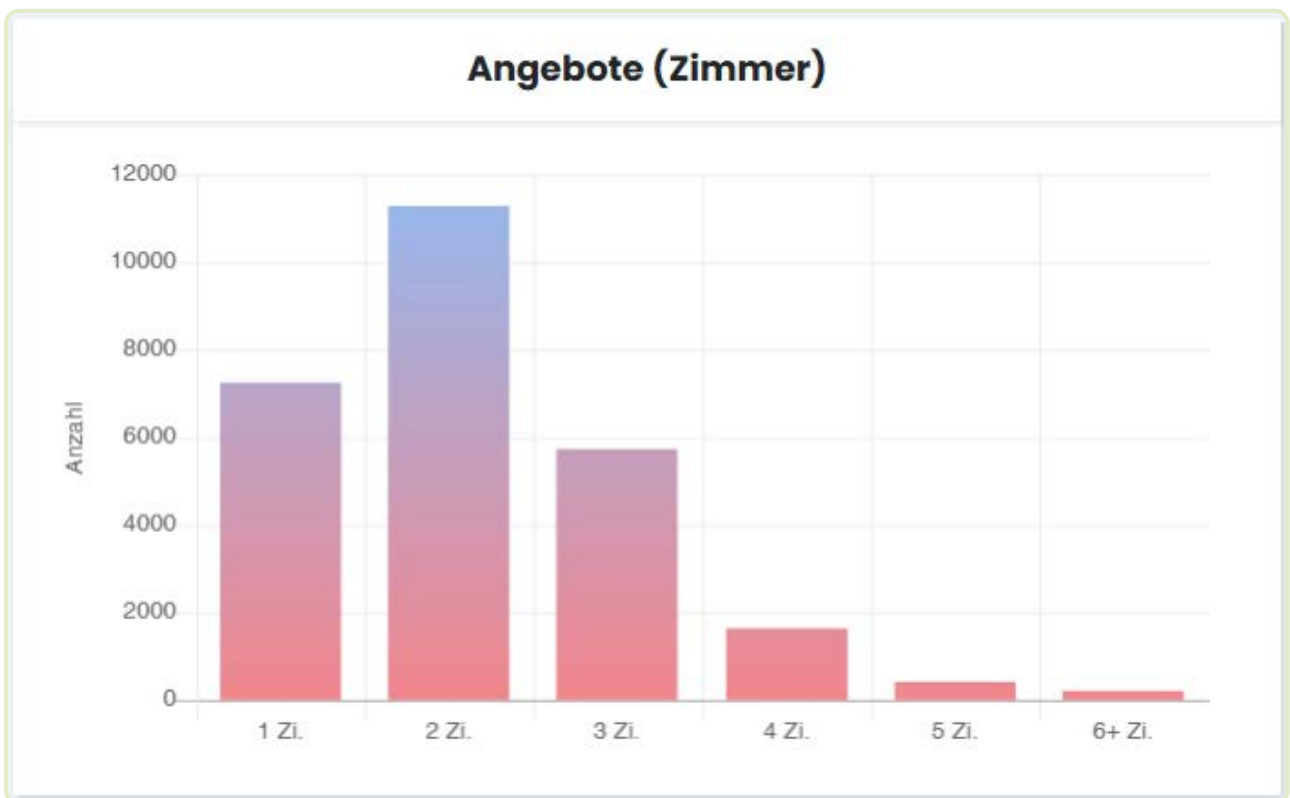
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



Wie wird es 2026 weitergehen?

Die Entwicklung 2025 zeigt bereits klar, in welche Richtung sich der Berliner Wohnungsmarkt bewegt – und 2026 wird es voraussichtlich noch spürbarer werden: Die Wohnungsnot dürfte sich weiter verschärfen. Die Bevölkerung wächst, doch das Angebot kann nicht im gleichen Tempo mithalten. Das Investitionsklima, insbesondere im Neubau, dürfte sich moderat erholen – stark genug, um Fortschritte zu ermöglichen, aber noch nicht so kräftig, dass alle Muskelspiele und Kostenprobleme überwunden sind.

Seit 2021 hatte sich das Investitionsklima im Neubau stetig verschlechtert. Für 2024 zeigte der IBB-Bericht erstmals seit einiger Zeit Stabilität: Es gab keine wesentliche Verschlechterung mehr. Eigentumswohnungen lagen knapp unter dem Durchschnitt; Eigenheime wurden als durchschnittlich bis schlecht bewertet; und Mietwohnungsneubau blieb weiterhin das am schlechtesten bewertete Segment. Auch 2025 zeichnete sich ab, dass landeseigene Wohnungsunternehmen und Förderprogramme verstärkt wirksam sind und mehr Neubauten unterstützen.

Für 2026 erwarten wir:

- Ein leicht verbessertes Investitionsklima, vorrangig in Segmenten mit politischer Förderung und günstigen Förderkonditionen. Besonders der Mietwohnungsneubau könnte spürbare Impulse erhalten – wenn auch weiterhin unter hoher Kosten- und Risikobremse.
- Die Gründe für fehlende Wohnungen bleiben bestehen: Baukosten, Zinsen und Materialkosten sind nach wie vor hoch; Bauland ist in zentralen Lagen begrenzt; Bürgerbeteiligung und regulative Hürden verzögern Projekte; und der Zuzug nach Berlin übersteigt weiterhin die Bautätigkeit.
- Weil die Nachfrage weiter steigt, werden besonders Wohnungen mittlerer Größe (z. B. 60-100 m²) und mittlerer Preisklasse stark nachgefragt sein. Premium-Neubauten dürften weiterhin teuer bleiben und für breite Bevölkerungsschichten weniger erreichbar.
- Es wird erwartet, dass die Mieten weiter steigen – allerdings nicht in dem Tempo wie 2024. Moderate Steigerungen in Außenbezirken, stärkere Erhöhungen in Innenstadtlagen.
- Fördermaßnahmen, kommunale Wohnungsunternehmen und Regulierungsinstrumente könnten wichtiger werden, um Sorgen im unteren Mietsegment zu mildern: z. B. mehr Sozialwohnungen, strengere Bedingungen bei Neubauförderung, eventuell auch Verschärfungen bei Mietrecht und Umwandlungsschutz.

HAMBURG

Auch in Deutschlands zweitgrößter Stadt gibt es 2025 weiterhin viele Wohnungssuchende. Der Grund liegt nicht zuletzt in anhaltender Zuwanderung und Wachstum. Während 2024 oft von +60.000 Einwohnern in zwei Jahren die Rede war, wird die Bevölkerungszahl Hamburgs 2025 auf rund **1,91 Millionen Einwohner** geschätzt.

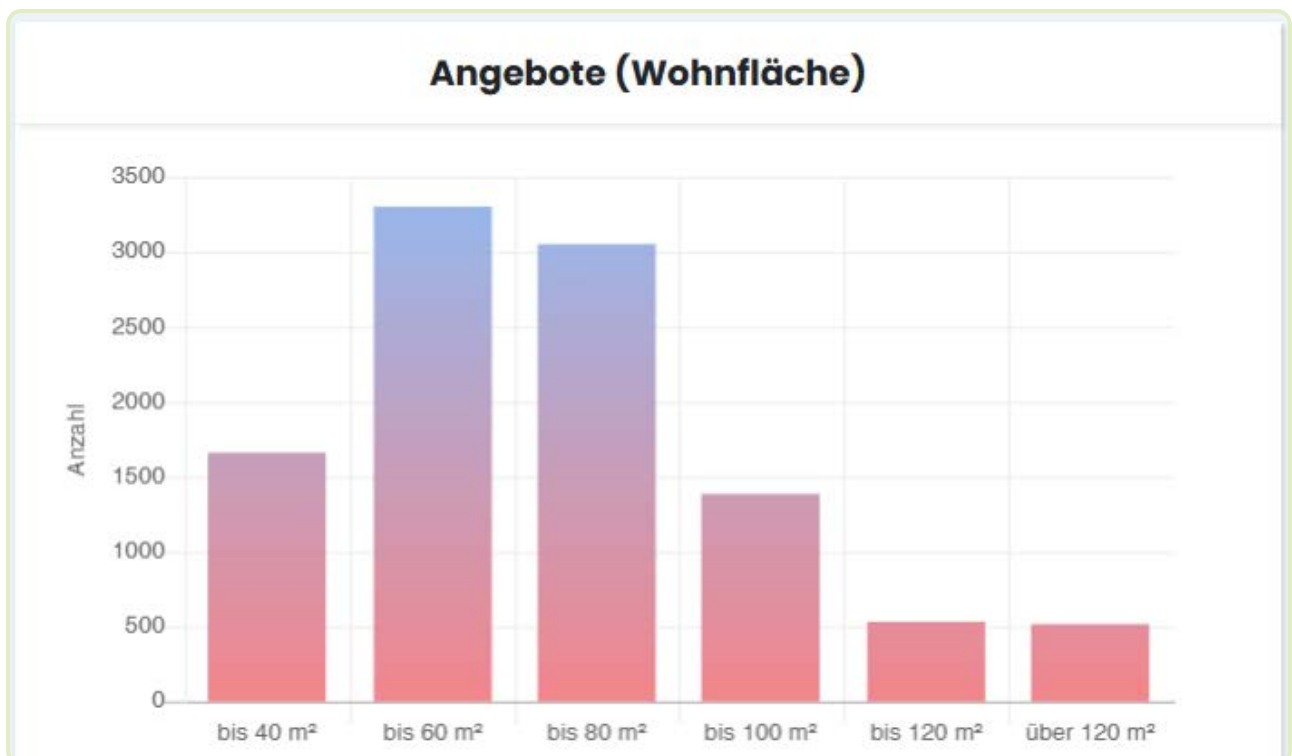
Dass die Mietpreise weiter stiegen, überrascht daher kaum: Für 2025 werden Durchschnittsmieten in Hamburg in Portalen und Einschätzungen meist im Bereich von **ca. 17,17 €/m²** angegeben. Auch in Neubauten werden Preise von rund **18,18 €/m²** genannt.

Bei den Stadtteilen bleibt das Bild differenziert: In zentralen Lagen („Innenstadt“) werden deutlich höhere Mieten aufgerufen – etwa fast **20 €/m² in Hamburg-Mitte** laut einer Marktübersicht. Die günstigeren Stadtteile wie Bergedorf oder Harburg können zwar noch günstiger sein, doch auch dort steht mittlerweile kein wirklicher Ausweg mehr vor Preissteigerungen.

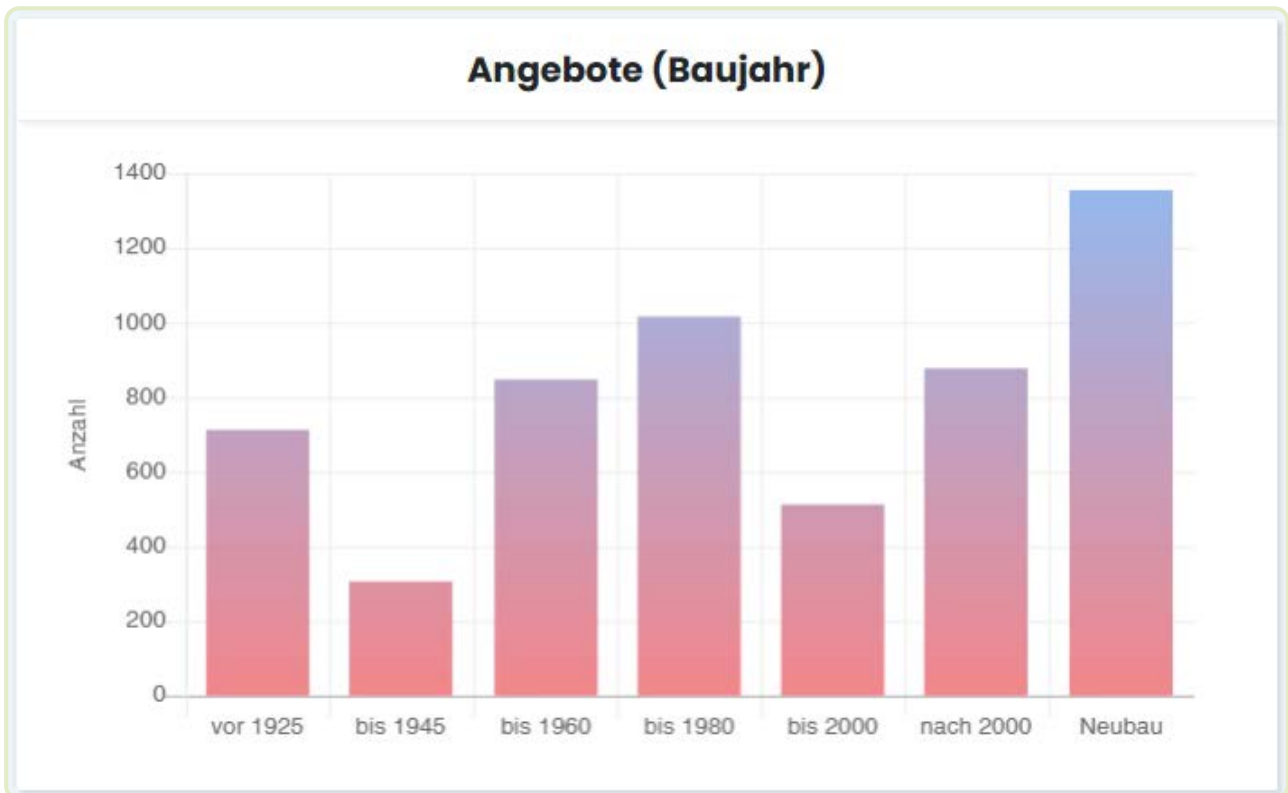
Besonders betroffen sind derzeit **Neubauwohnungen**: In manchen gefragten Lagen Hamburgs liegen Neubaumieten aktuell bereits **zwischen etwa 19,6 €/m² und 21,5 €/m²** in hochwertigen, modernen Gebäuden. Auch bei hochklassigen Immobilien ist der Preisdruck spürbar: In etablierten Innenstadtlagen sind Spitzenmieten über 24 €/m² keine Seltenheit.

Bei sehr kleinen Wohnungen (z. B. ≤ 30–40 m²) zeigen Daten ebenfalls starke Mietniveauewerte: Für eine 30-m²-Wohnung liegt aktuell der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei etwa **20,08 €/m²**. Die günstigeren Wohnobjekte – etwa jene in „einfacher Lage“ oder älteren Baujahren – sind nicht verschont geblieben: Der Mietenspiegel für Hamburg 2025 nennt für das Stadtgebiet Werte zwischen **12,20 €/m² und 19,37 €/m²**, je nach Lage, Ausstattung und Zustand.

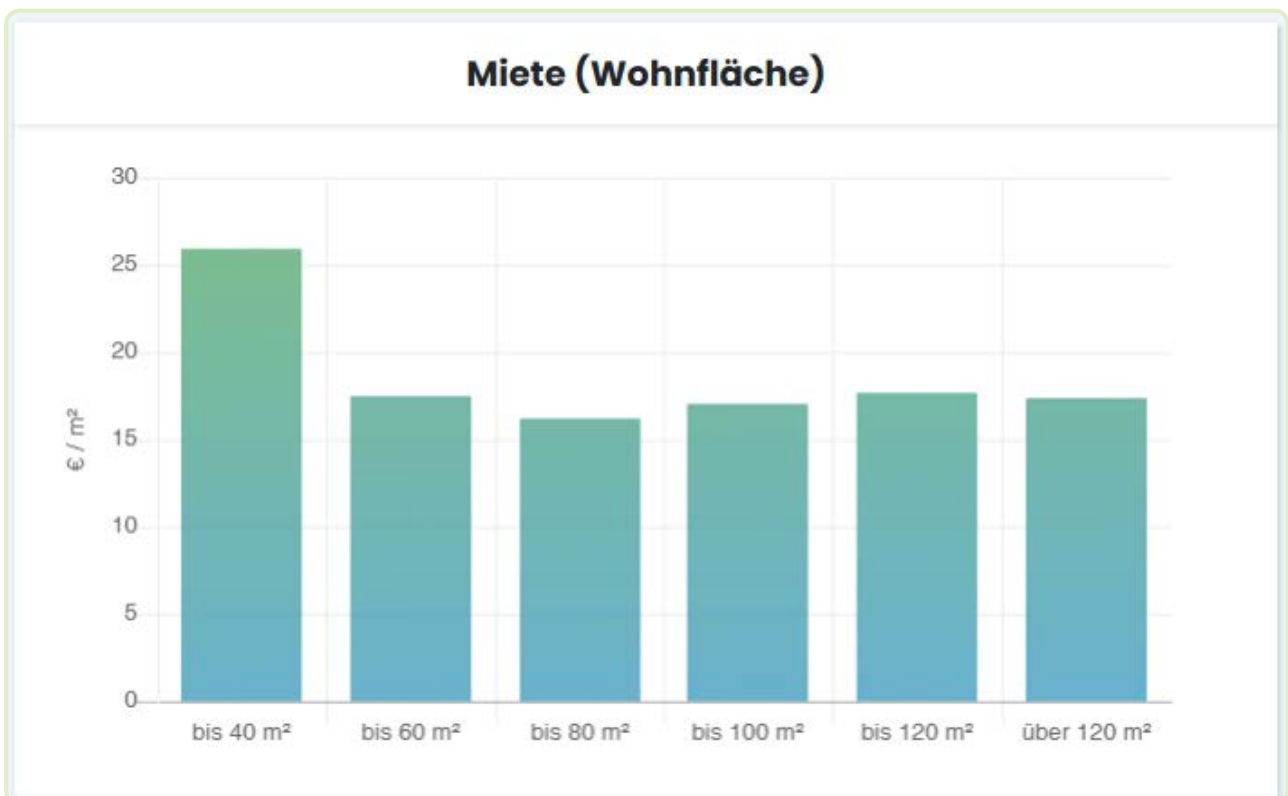
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



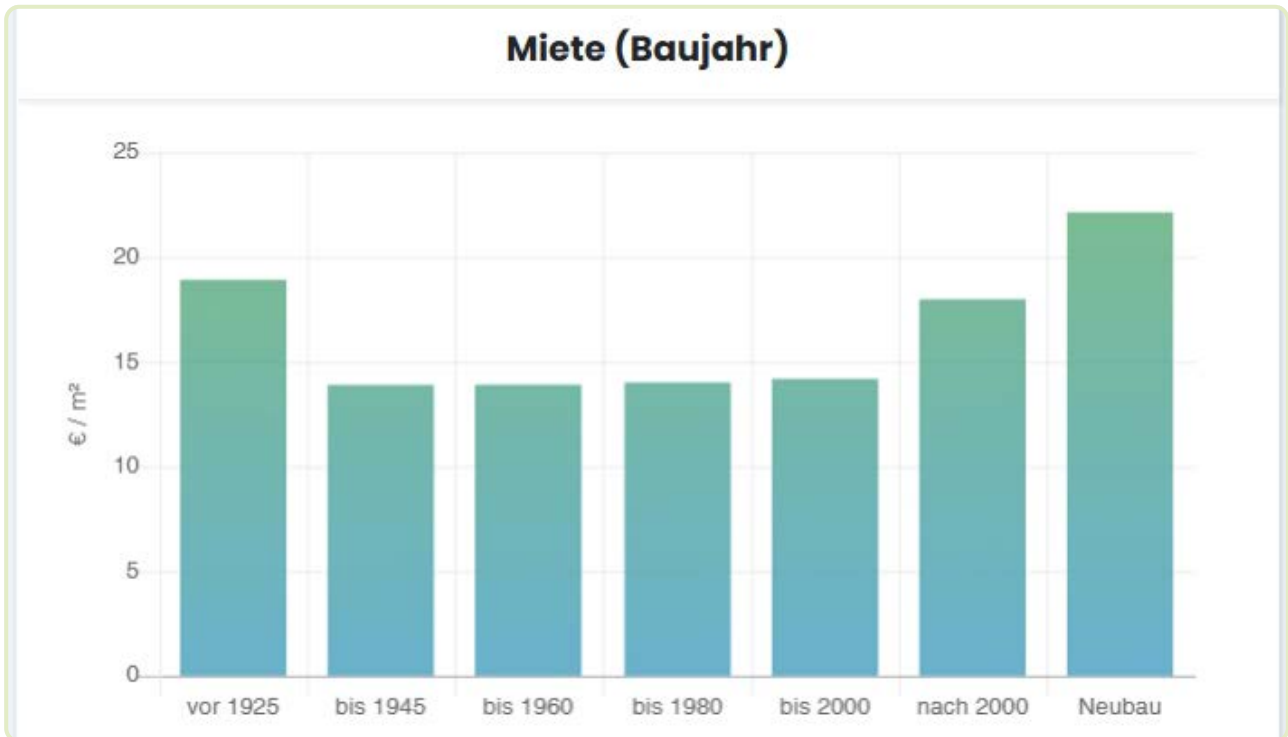
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert

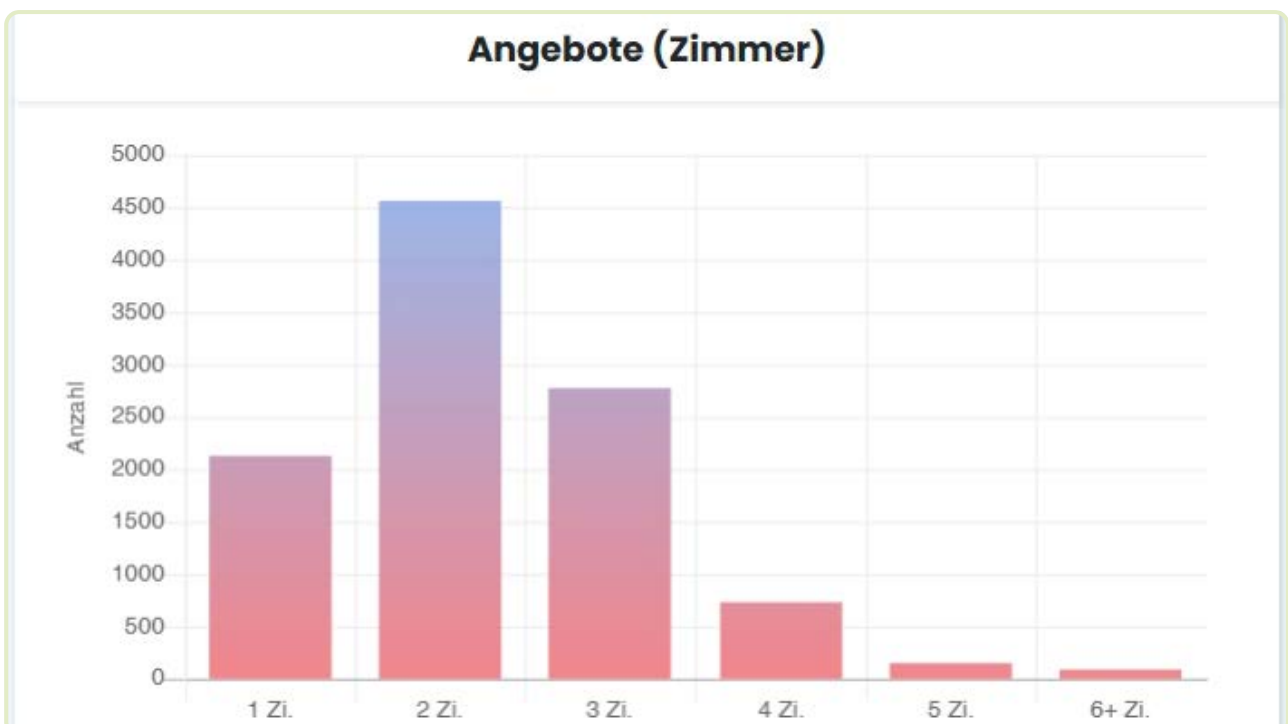


Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Leider wird auch in Hamburg der Bedarf an Wohnungen unzureichend durch Neubau abgedeckt. Dadurch wird sich die Wohnungsknappheit in der Hansestadt 2026 noch weiter verschärfen. Somit ist auch davon auszugehen, dass die Mietpreise auch im Jahr 2026 weiter steigen werden.

Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



MÜNCHEN

Wenn in Medien über unbezahlbare Mieten gesprochen wird, fällt München meist als erstes – und das zu Recht. Auch 2025 zeigt sich: Die Mietpreise steigen weiter und setzen neue Maßstäbe.

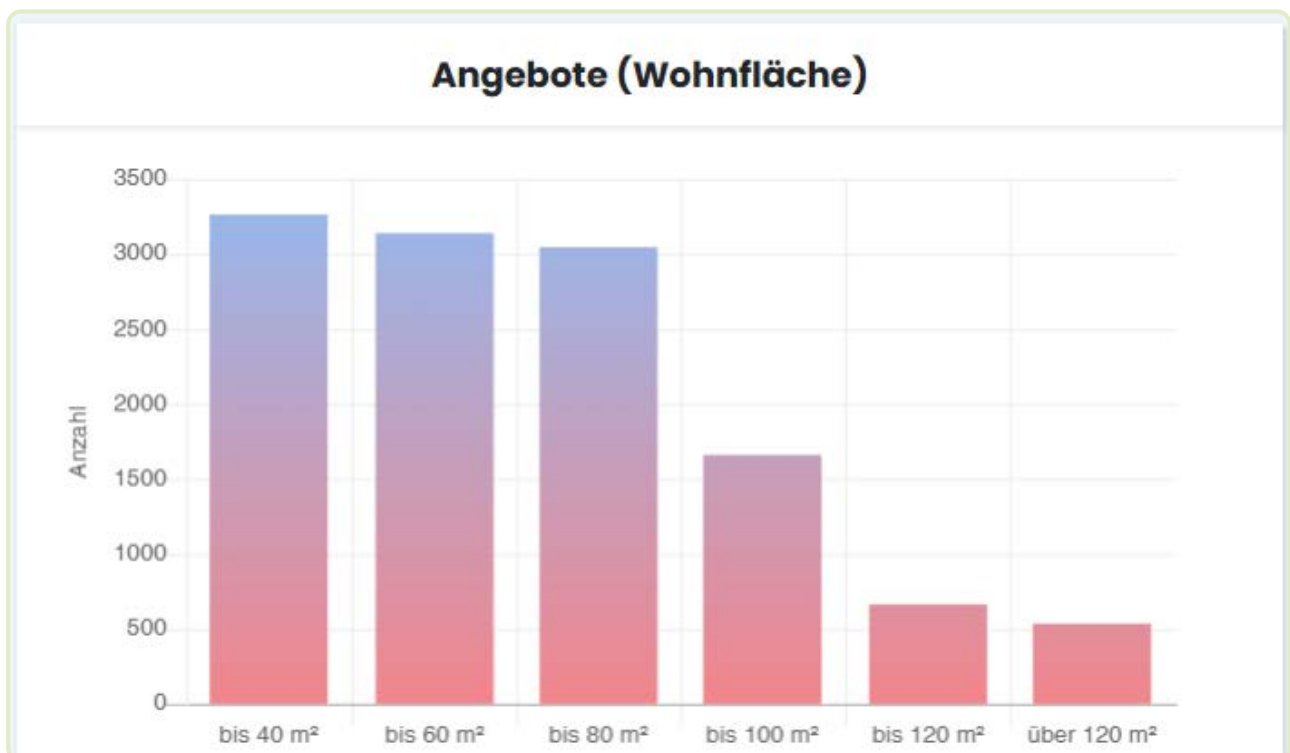
Der offizielle Mietspiegel für 2025 vermeldet einen Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete um **5,5 %** im Vergleich zu 2023 – aktuell liegt sie bei **15,38 €/m²**. Bestandswohnungen kosten durchschnittlich **14,47 €/m²**, während Neuvermietungen mit etwa **17,06 €/m²** deutlich höher angesetzt sind.

Im Neubaubereich hat sich ein weiterer Sprung ergeben: Die Durchschnittskosten bei Erstvermietungen sind in vielen Fällen über **26 €/m²** gestiegen. In Stadtteilen mit Premiumlage wie Altstadt-Lehel, Schwabing-West oder Au-Haidhausen zahlt man häufig **27-29 €/m²** bei hochwertigen Objekten und guter Ausstattung.

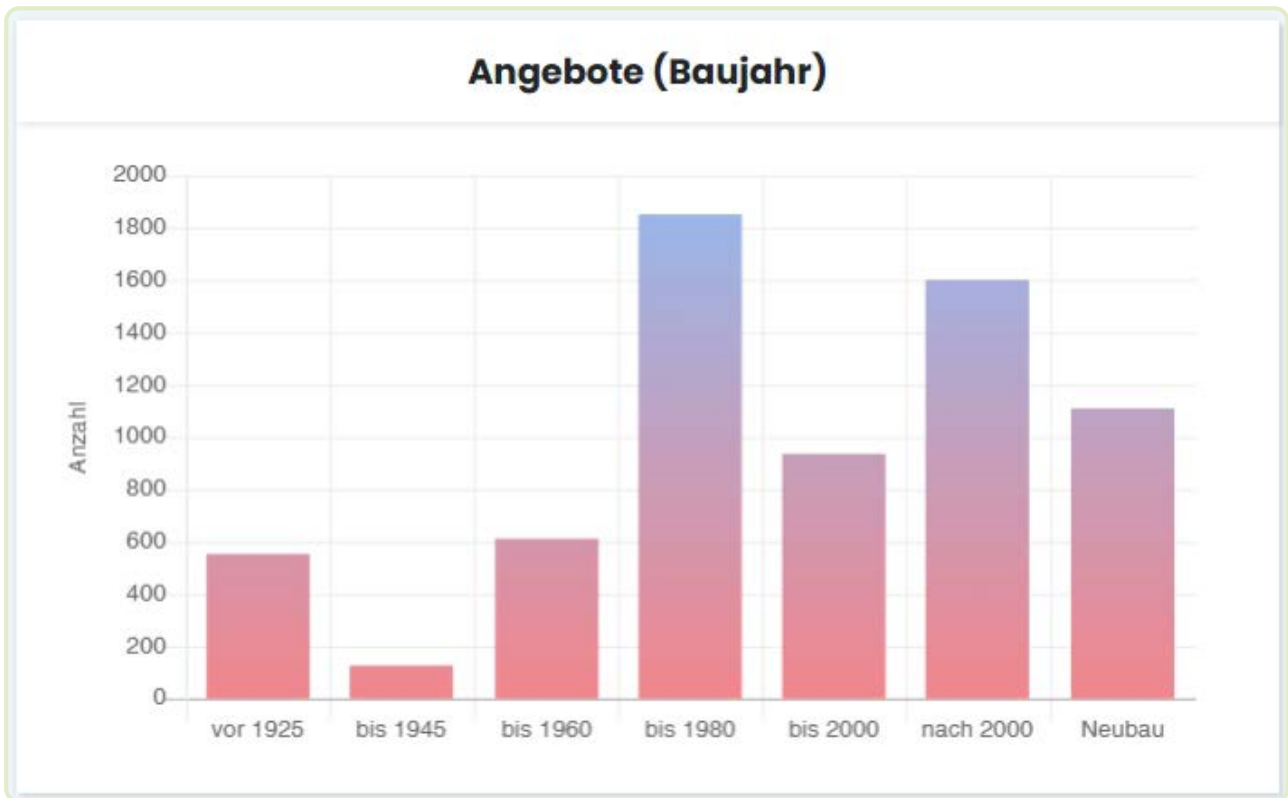
Auch wenn die Preise überall hoch sind, gibt es große Unterschiede zwischen den Stadtteilen. In Randlagen oder weniger gefragten Vierteln sind die Mietpreise deutlich niedriger als in den Toplagen. Dennoch: Die Lücke wird breiter, und der Preisdruck in den Innenbezirken wirkt sich zunehmend auch auf die Vororte aus.

Eine interessante Entwicklung gibt es beim Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen: Kaufpreise steigen weiter, aber nicht mehr mit dem Tempo der Mietpreise in den zentralen Lagen. Das reduziert das Risiko einer unmittelbaren Immobilienblase zumindest etwas – allerdings bleibt das Risiko materiell für viele Käufer und Mieter hoch.

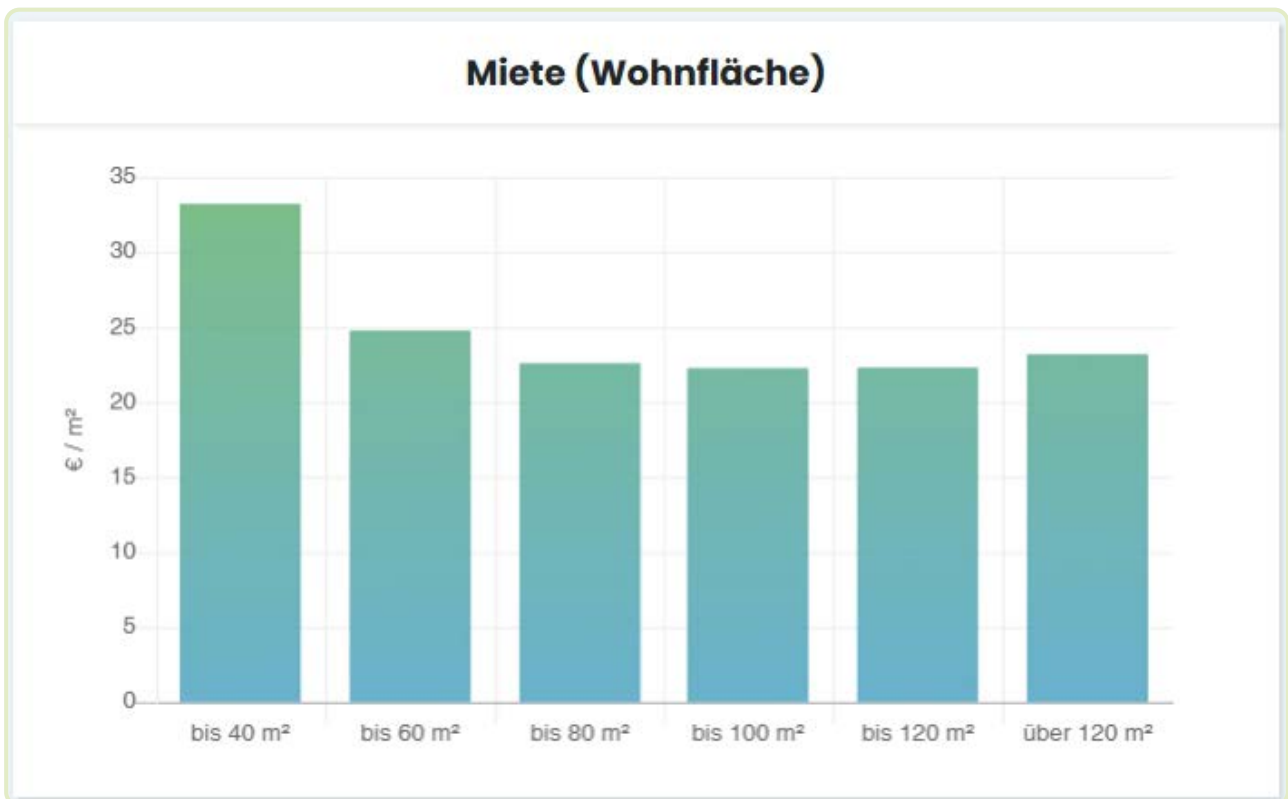
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



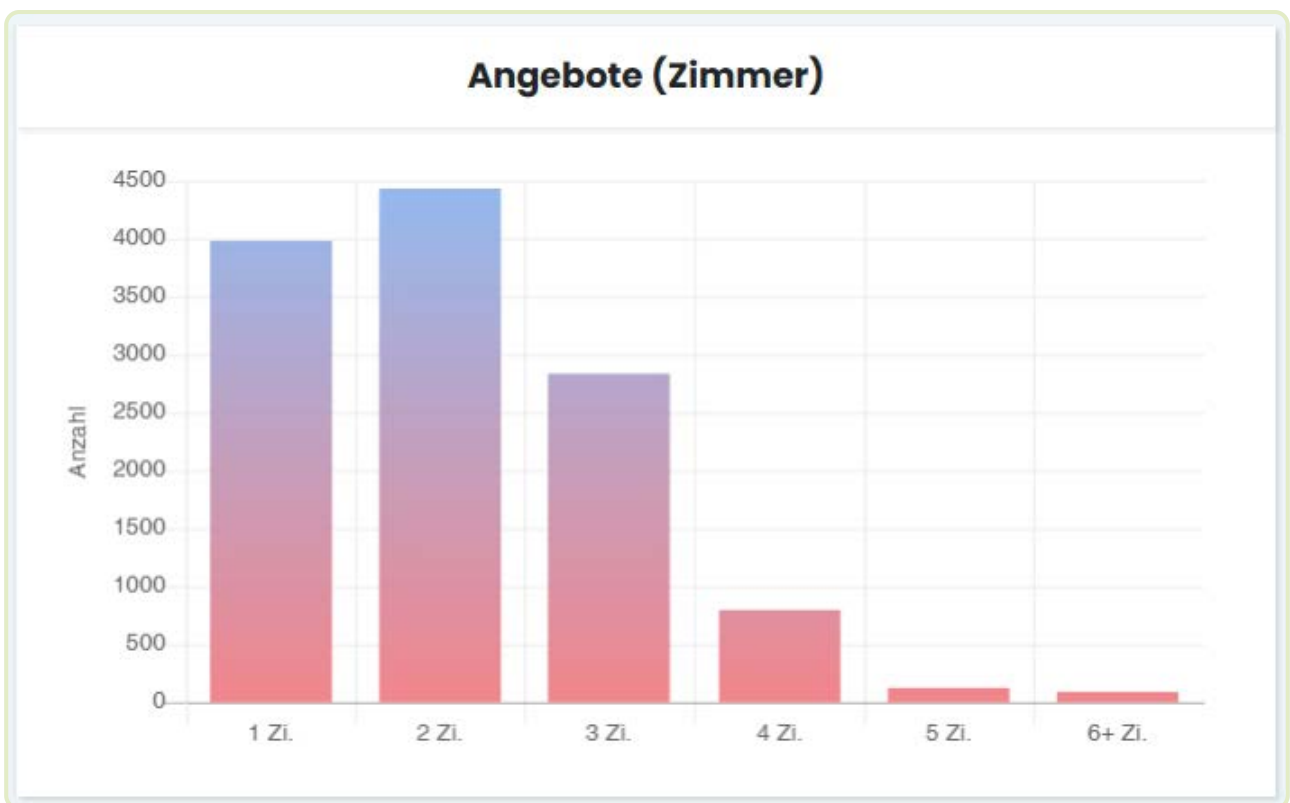
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



KÖLN

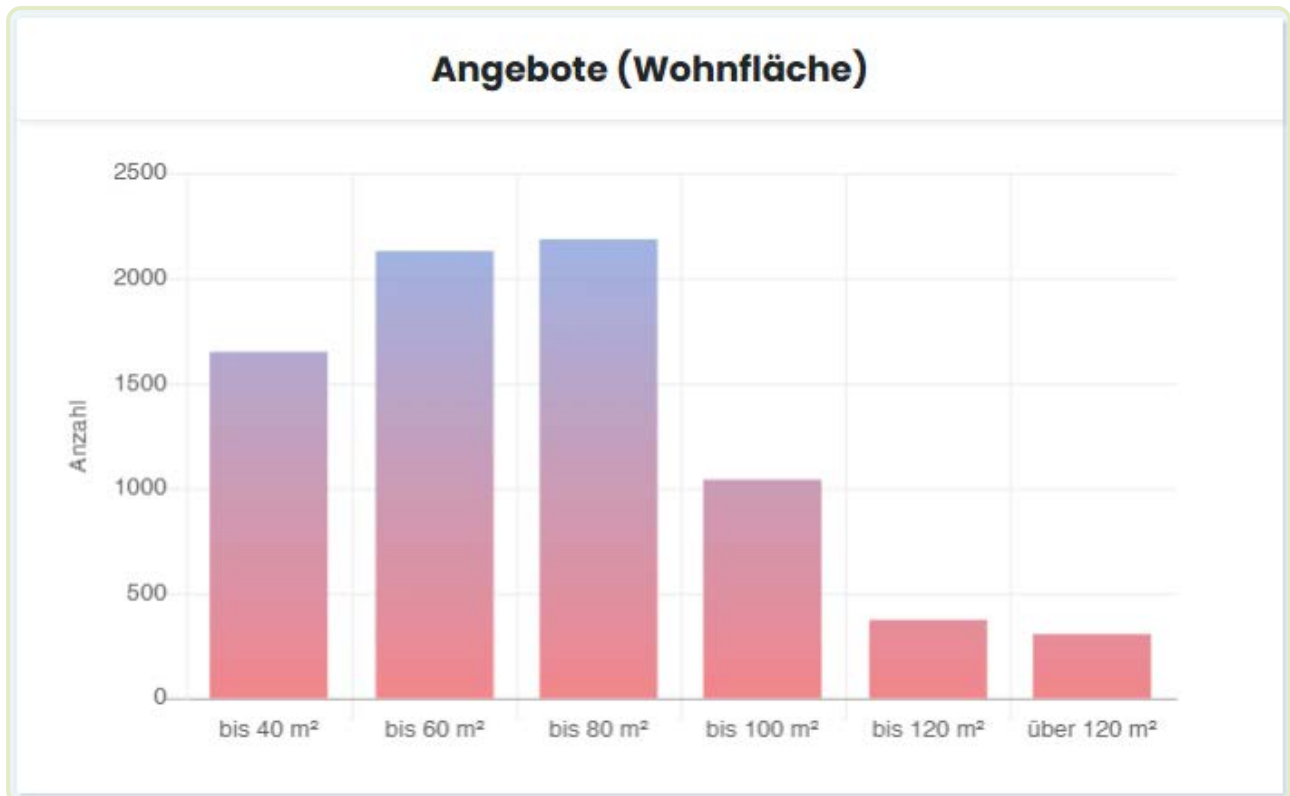
Die Domstadt entwickelt sich weiter zu einem Spitzenmarkt: Obwohl Köln noch immer nicht das Niveau von München oder Hamburg erreicht, sind die Mietpreise 2025 deutlich spürbar gestiegen – insbesondere in gefragten Lagen.

Der durchschnittliche Nettokaltmietpreis in Köln erreichte 2025 Werte um **14,30-15,50 €/m²**, je nach Quelle und Wohnlage. In guten und zentralen Stadtteilen wie der Innenstadt oder Lindenthal liegen Angebote häufig bei rund **18,14 €/m²**. In weniger zentralen oder einfacheren Lagen bewegt sich der Mietpreis zwischen etwa **12,05 €/m² und 14,50 €/m²**.

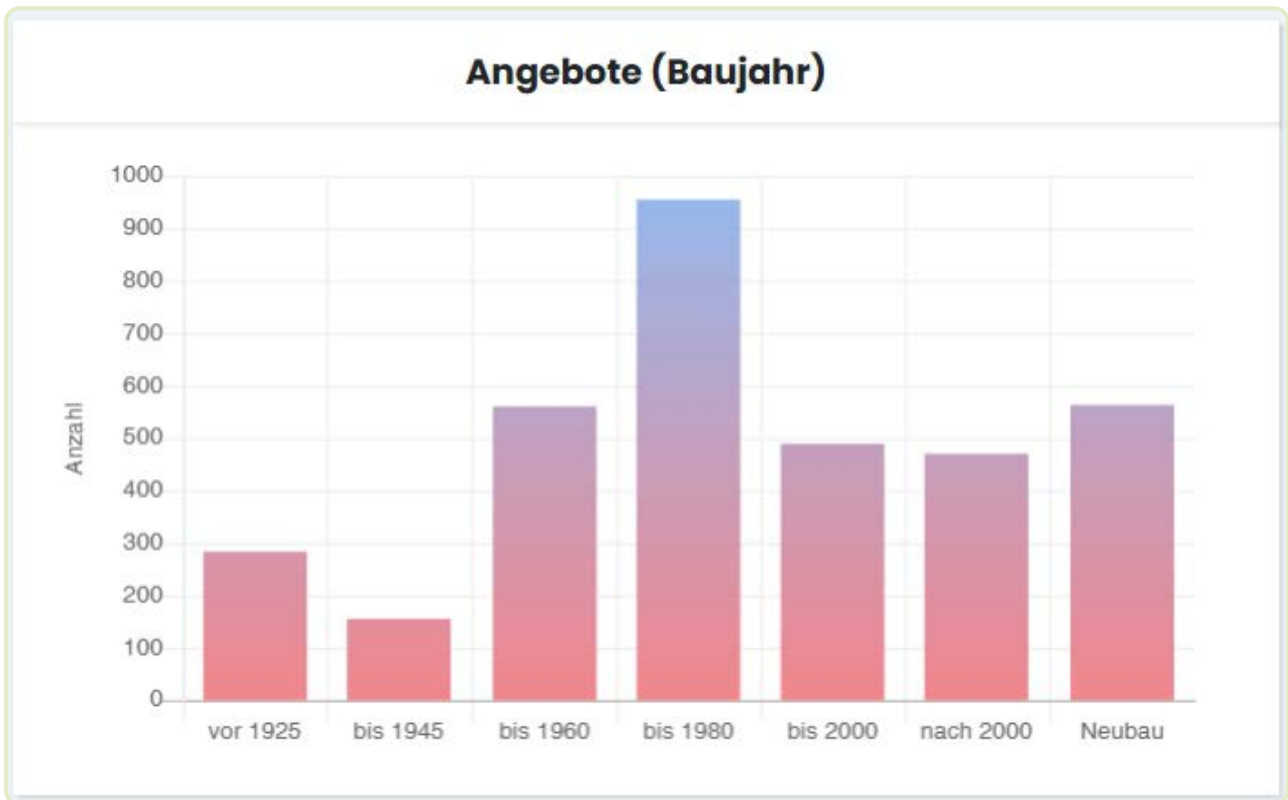
Wohnungen unter 40 m² sind weiterhin besonders stark betroffen; sie weisen in vielen Fällen Quadratmeterpreise von **ca. 15,90-19,20 €/m²** auf, abhängig von Ausstattung und Lage.

Neubauten und Wohnungen neuerer Baujahre kosten deutlich mehr als Bestandswohnungen und heben das Mietniveau in solchen Segmenten merklich an.

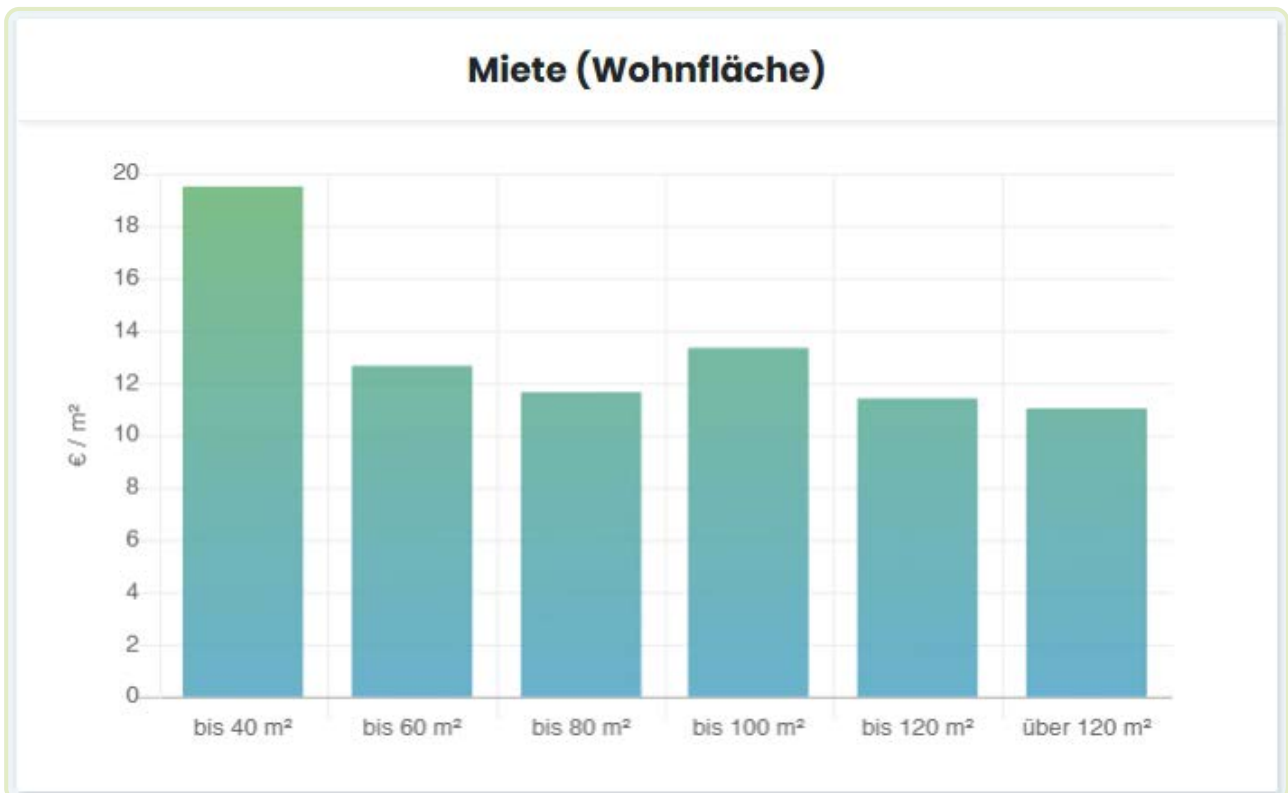
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



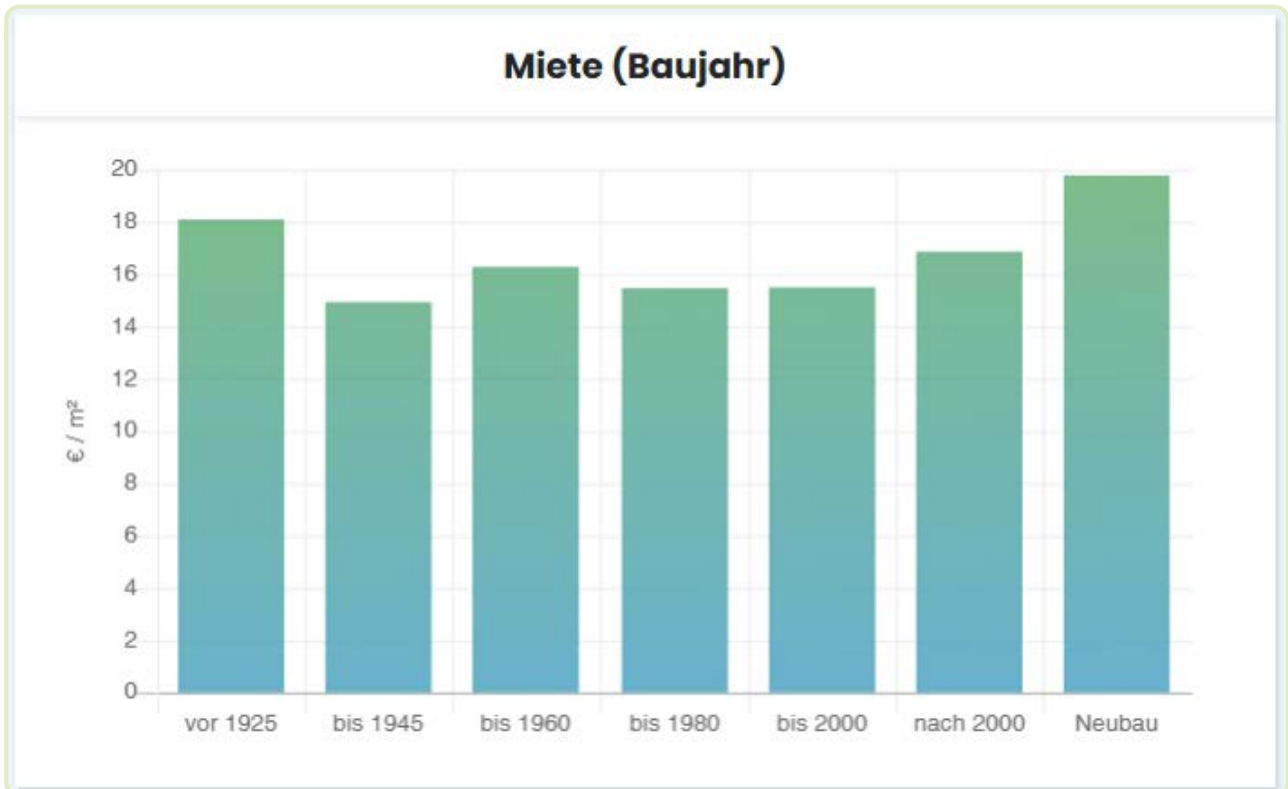
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



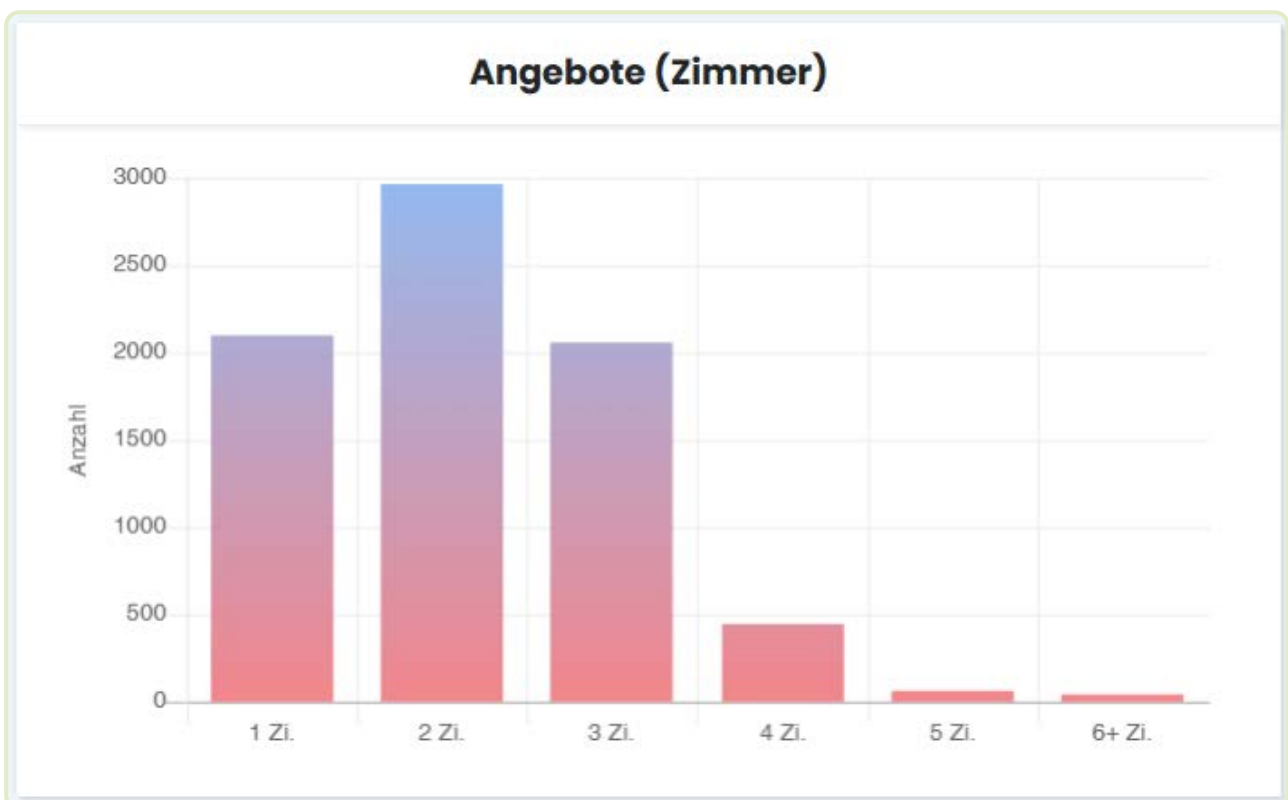
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



FRANKFURT AM MAIN

In Frankfurt hängt die Mietpreisentwicklung 2025 weiter stark vom Ortsteil ab – die Schwankungen sind groß, und Toplagen sind besonders belastet. Während in Innenstadtlagen oder zentralen Vierteln weiterhin hohe Preise aufgerufen werden, sind die Mieten in peripheren oder weniger begehrten Stadtteilen merklich niedriger.

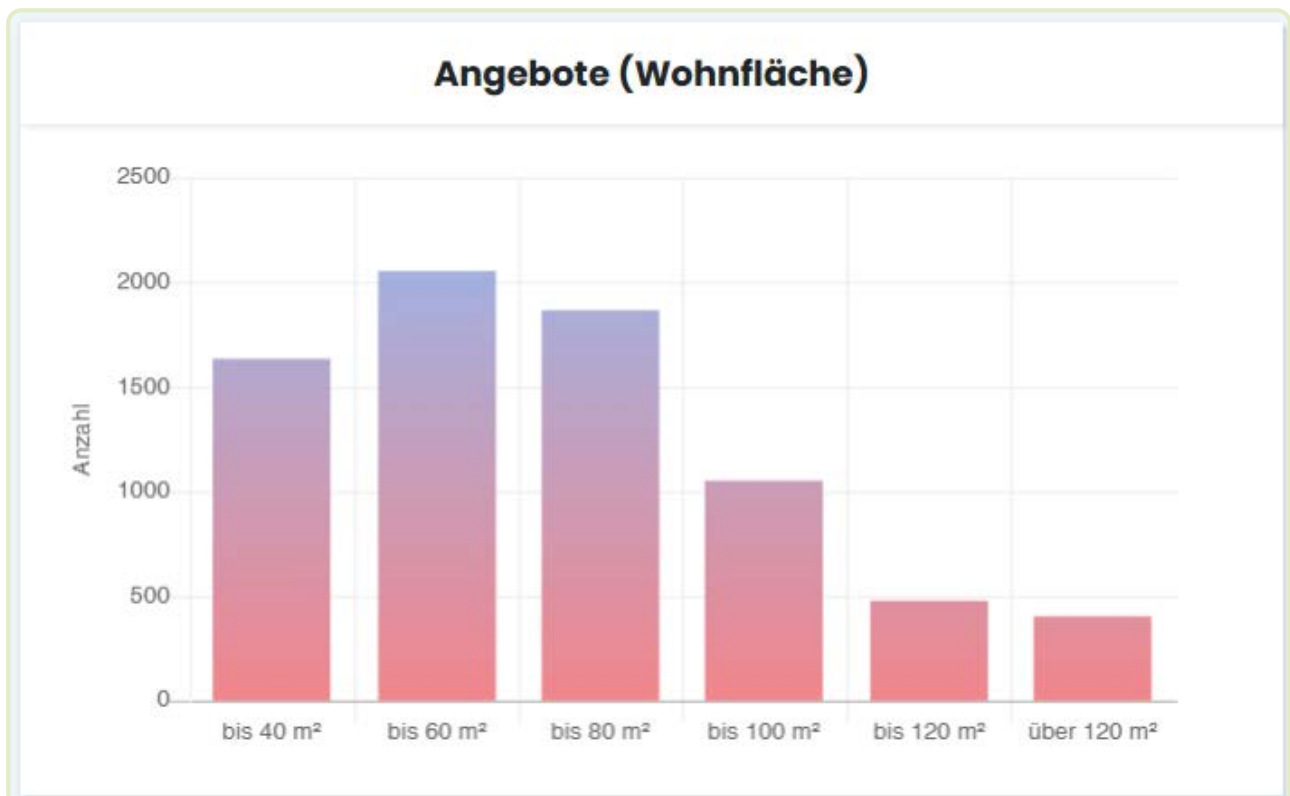
Der Durchschnittsmietpreis für kleinere Wohnungen (~ 30 m²) liegt inzwischen bei etwa **23,84 €/m²**, größere Bestandswohnungen (~ 60 m²) bei etwa **17,75 €/m²**, und Wohnungen um die 100 m² bewegen sich bei etwa **18,21 €/m²**.

In Ortsteilen wie Höchst liegt die Kaltmiete aktuell bei etwa **15,90 €/m²**, in Nied bei rund **14,99 €/m²**. Damit sehen auch Außenbezirke deutliche Mietsteigerungen – wenn auch auf einem moderateren Niveau als in zentralen Bezirken.

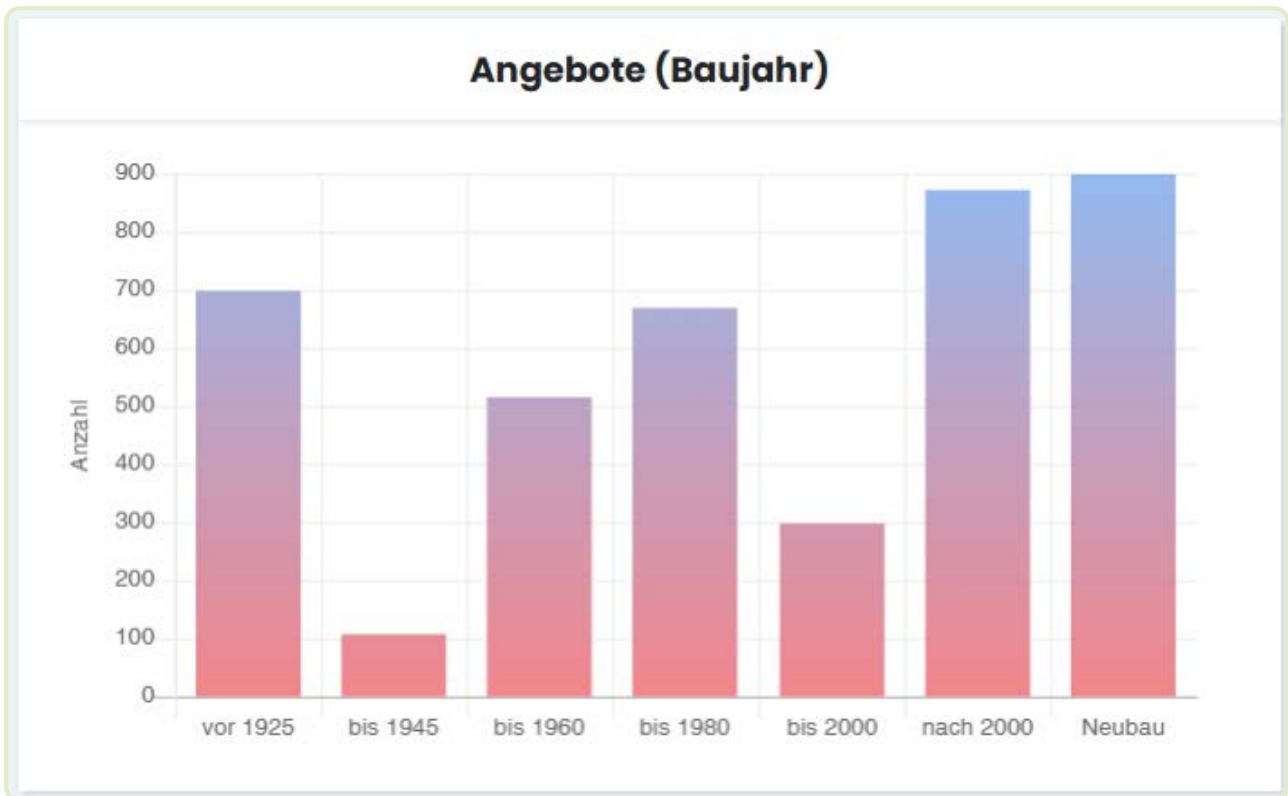
Auch der Neubau zeigt sich weiter bedeutend, wenn auch mit Herausforderungen: Insgesamt wurden 2024 **4.203 Wohnungen fertiggestellt**, ein Anstieg gegenüber 2023, allerdings gingen gleichzeitig die Baugenehmigungen stark zurück (nur etwa **2.266** Einheiten).

Die Stadt reagiert: Mit neuen Förderrichtlinien für den geförderten Wohnungsbau – z. B. längere Mietbindung, bessere Zuschüsse und zinslose Darlehen – soll bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden.

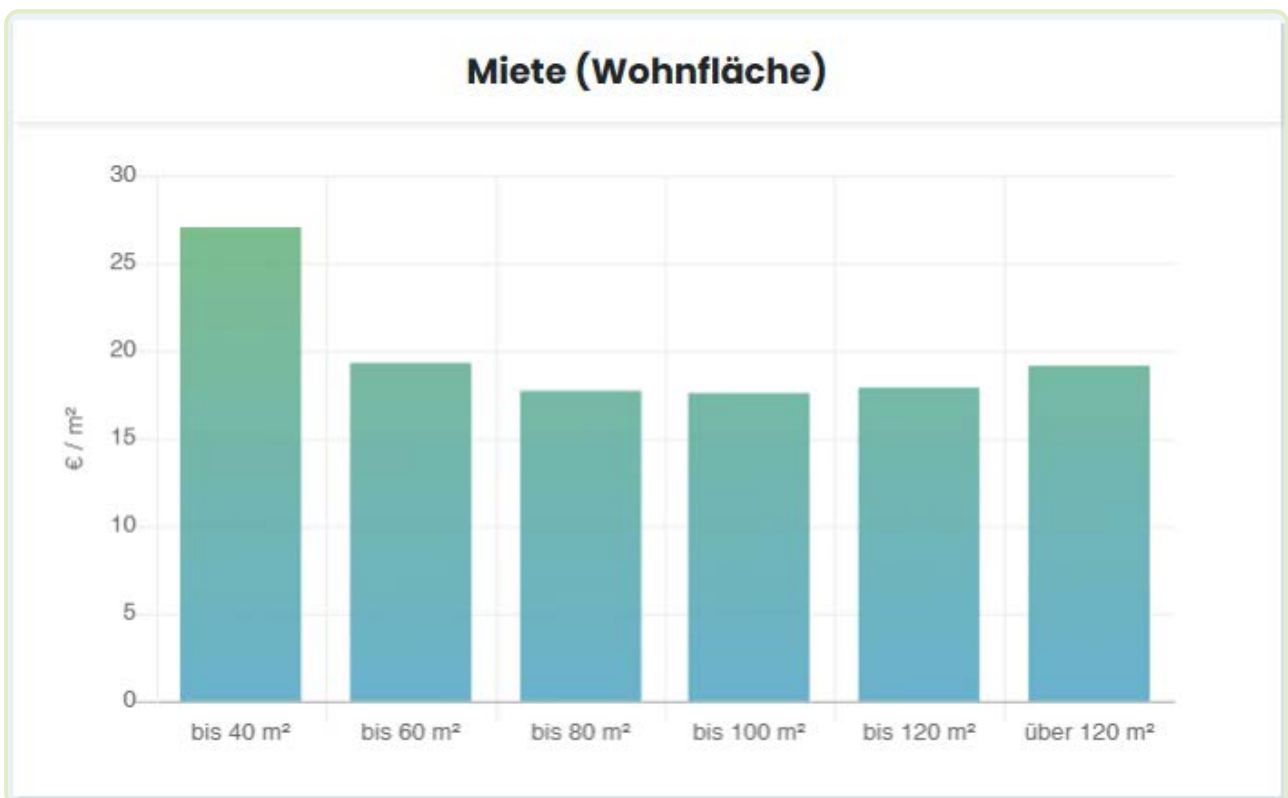
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



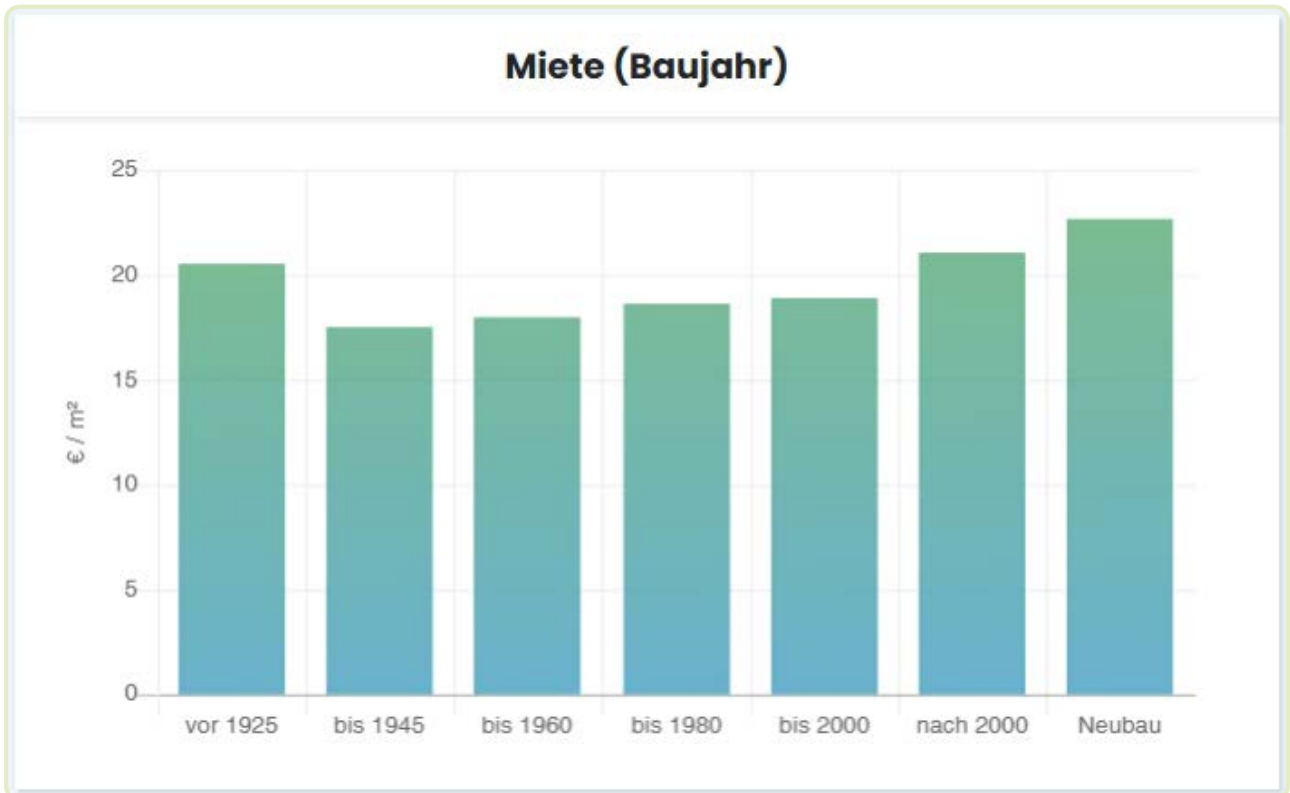
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



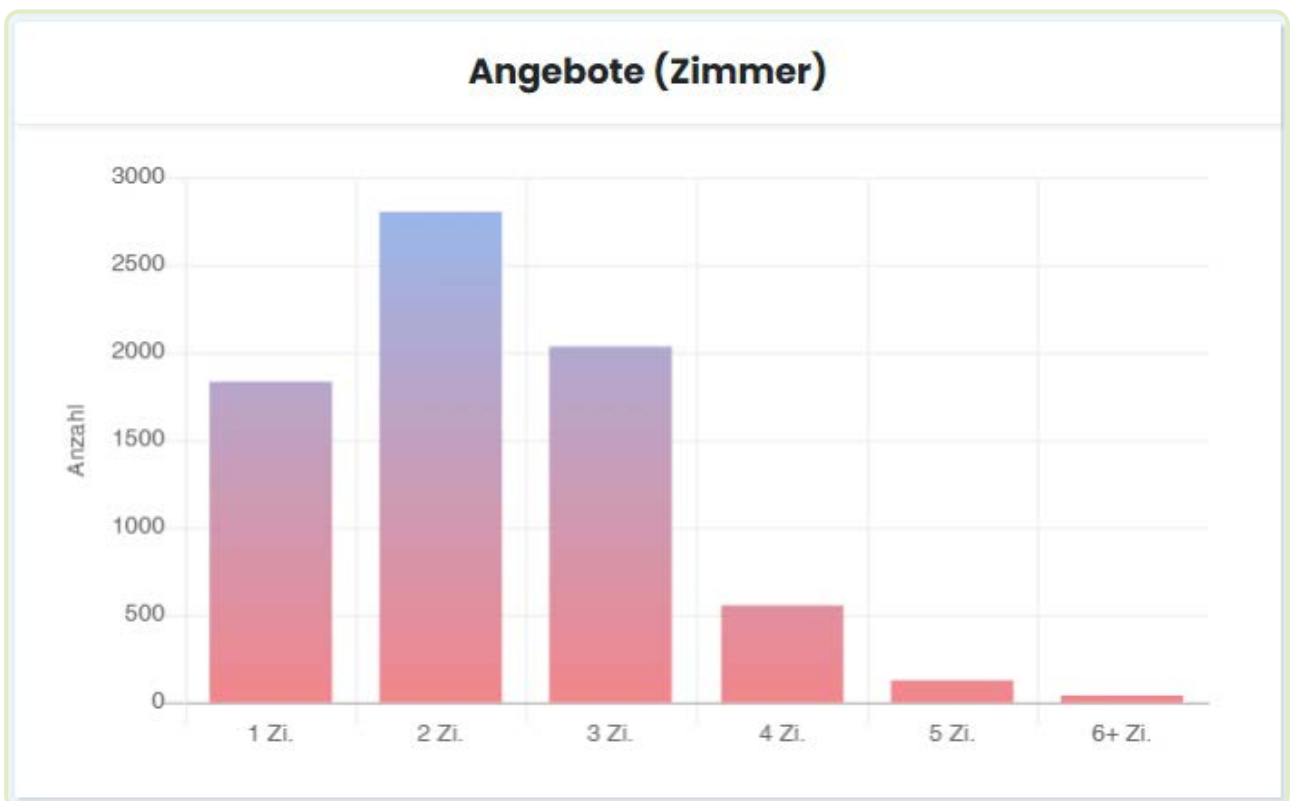
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert





An diesem Mietvertrag beißen sich Ihre Gegner die Zähne aus!

Liebe Vermieterin, Lieber Vermieter,
wussten Sie, dass es einen Mietvertrag
gibt, der klagewütige Mieter, Anwälte und
Mieterverbände erfolgreich abwehrt?

Dieser **unanfechtbare Mietvertrag**
stammt aus der Feder von Deutschlands
Vermieter-Anwalt Dr. Tobias Mahlstedt und
steht kostenlos für Sie bereit!



**Schützen Sie sich: Sichern Sie sich den
kostenlosen unangreifbaren Mietvertrag!**

STUTTGART

Stuttgart bleibt auch 2025 eine der teuersten Städte in Baden-Württemberg. Die hohe Lebensqualität und die wirtschaftliche Stärke der Region sorgen weiterhin dafür, dass Nachfrage und Mietpreise hoch sind – besonders in attraktiven Lagen.

Entwicklung der Mietpreise:

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt in Stuttgart aktuell etwa **14,71 €/m²** (Q1 2025) – das ist ein Anstieg von etwa **5,1 %** gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr. In Stadtteilen wie „Ost“ sind Mieten etwa **15,19 €/m²** im Durchschnitt.

Auch die Angebotsmieten liegen spürbar über dem Mietspiegel: Vermieter verlangen häufig schon **15,50 €/m²** oder mehr, was deutlich über den Vergleichsmieten liegt.

Wohnungsgrößen & Marktsegmente:

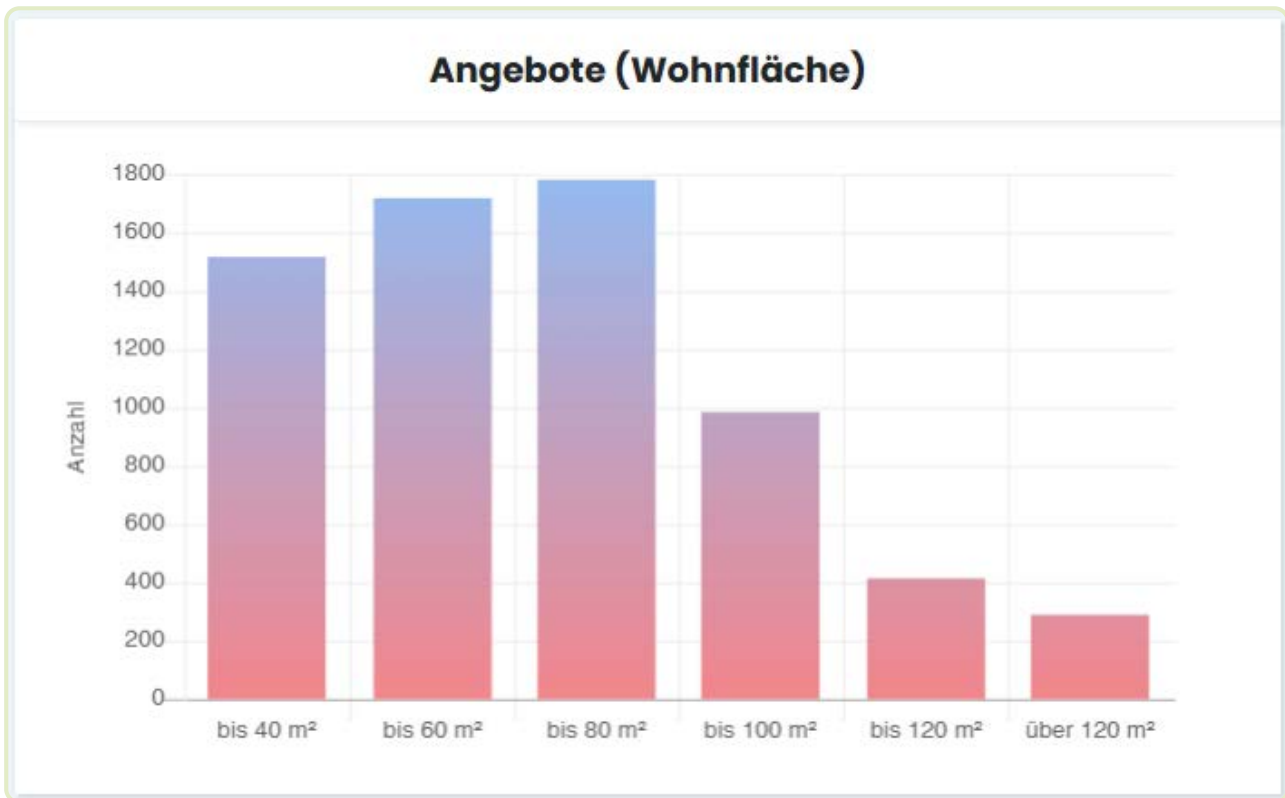
Neubauwohnungen werden im Schnitt kleiner: Die durchschnittliche Wohnfläche bei neuen Mehrfamilienhauswohnungen sank 2024 auf etwa **65 m²**.

Kleine Wohnungen (< 40 m²) haben nicht unbedingt die stärksten Steigerungen in allen Segmenten; in manchen Lagen sind sie zwar gefragt, aber der Mietzuwachs verteilt sich zunehmend auch auf mittelgroße Wohnungen. (Hinweis: Exakte Zahlen für 2025-Segmente unter 40 m² sind in den öffentlich verfügbaren Quellen nicht durchgängig differenziert.)

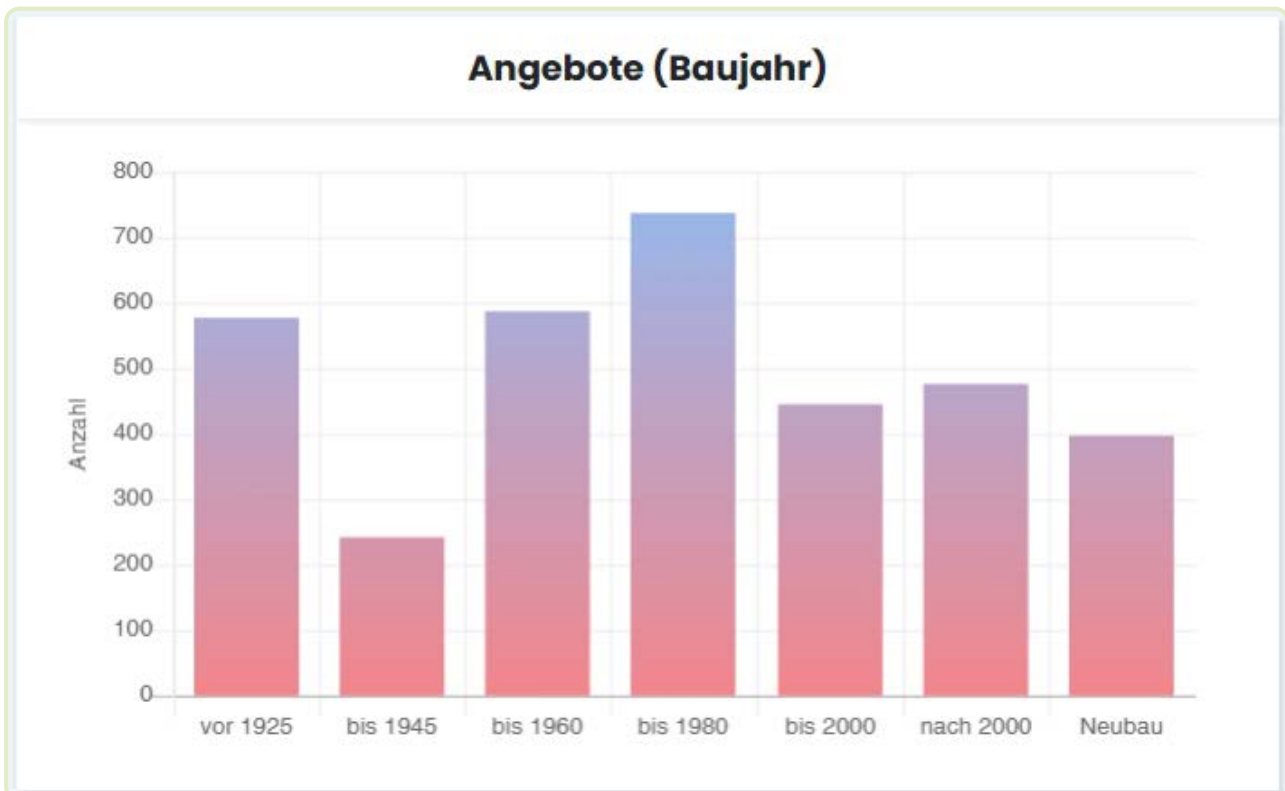
Rahmenbedingungen & Maßnahmen:

Die Stadt hat Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau zu fördern: So wurde das Eigenkapital der Stadtbaugesellschaft gestärkt und Programme wie das „300-Euro-pro-Quadratmeter-Programm“ wurden erweitert, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern.

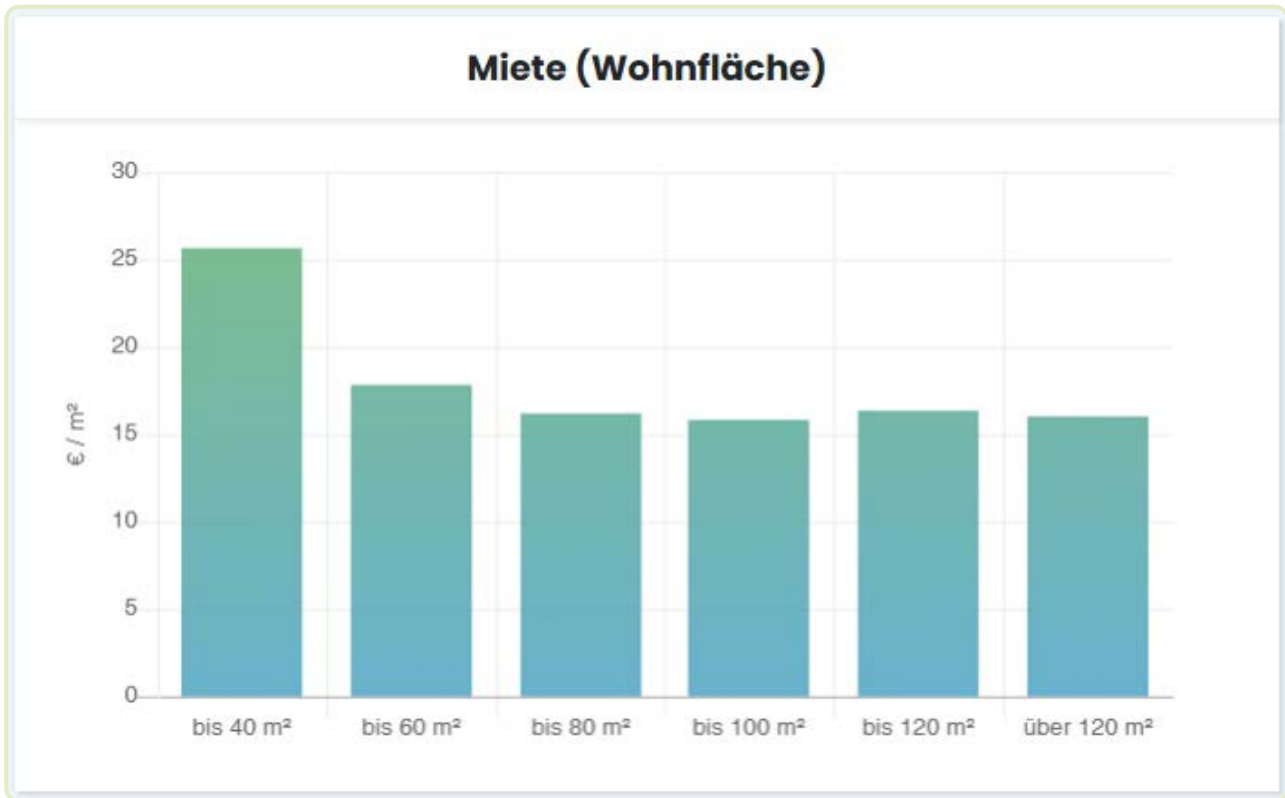
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



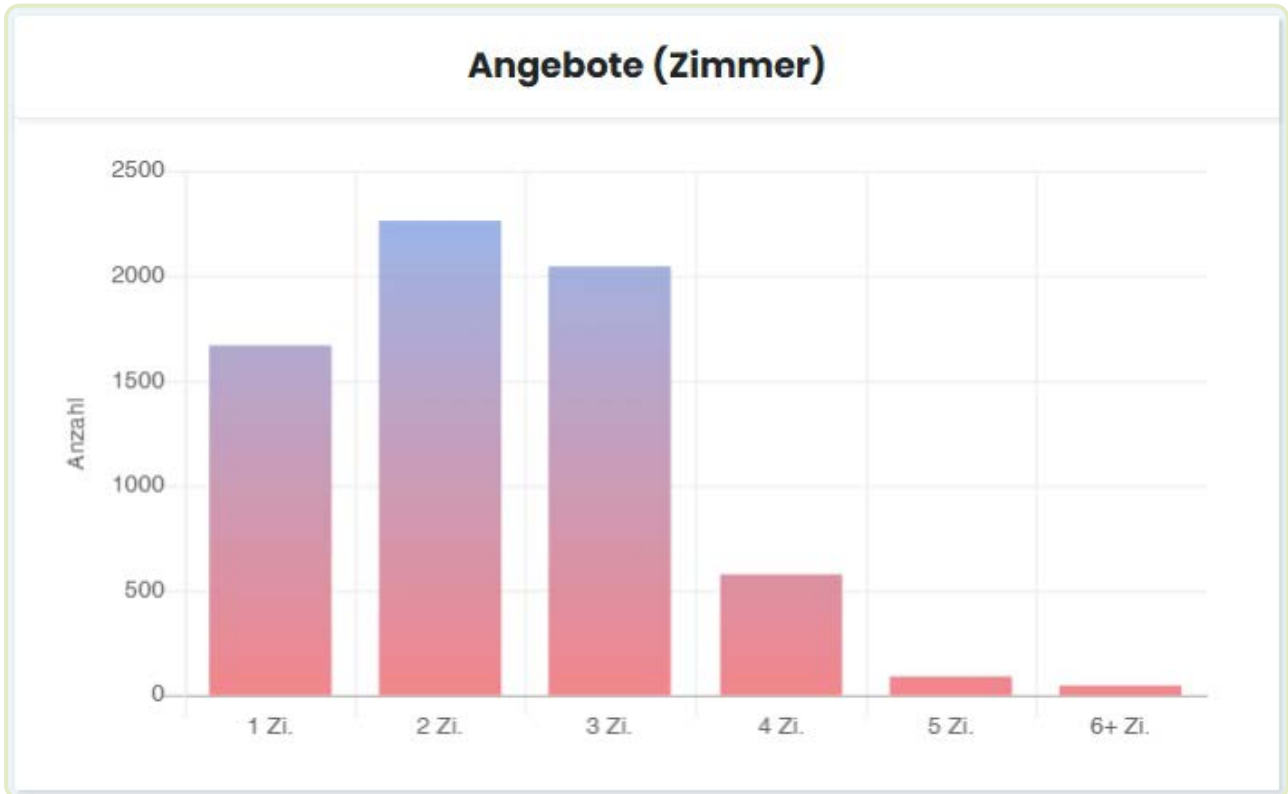
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



DÜSSELDORF

Auch 2025 zeigt Düsseldorf weiterhin eine lebhafte und herausfordernde Mietpreisentwicklung. Die Nachfrage bleibt hoch, Sozialwohnungen verschwinden allmählich, und die Preisunterschiede zwischen Stadtteilen sind groß.

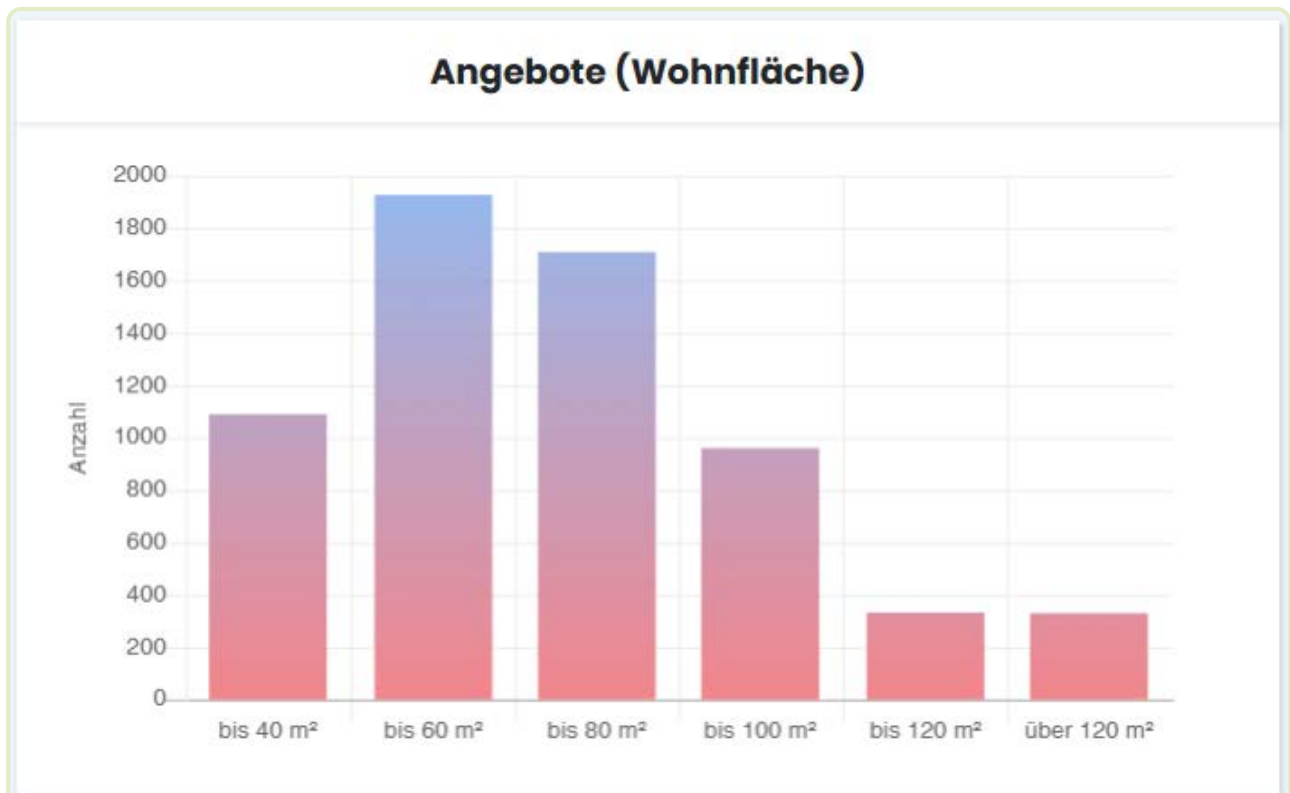
Mietpreisentwicklung

Der stadtweite Durchschnitt bei Kaltmieten liegt aktuell bei etwa **14,20 €/m²**, was einen moderaten Anstieg gegenüber 2024 bedeutet. In sehr guten Lagen werden Preise von **ca. 17,49 €/m²** erreicht. Einfachere Wohnlagen kommen auf etwa **11,77 €/m² bis ~14,00 €/m²**, abhängig von Ausstattung, Zustand und Nähe zur Innenstadt. Für kleine Wohnungen unter 40 m² liegt die Kaltmiete bei etwa **15,40 €/m²**. Mittelgroße Wohnungen (ca. 40-90 m²) bringen durchschnittlich **13,70-13,80 €/m²**.

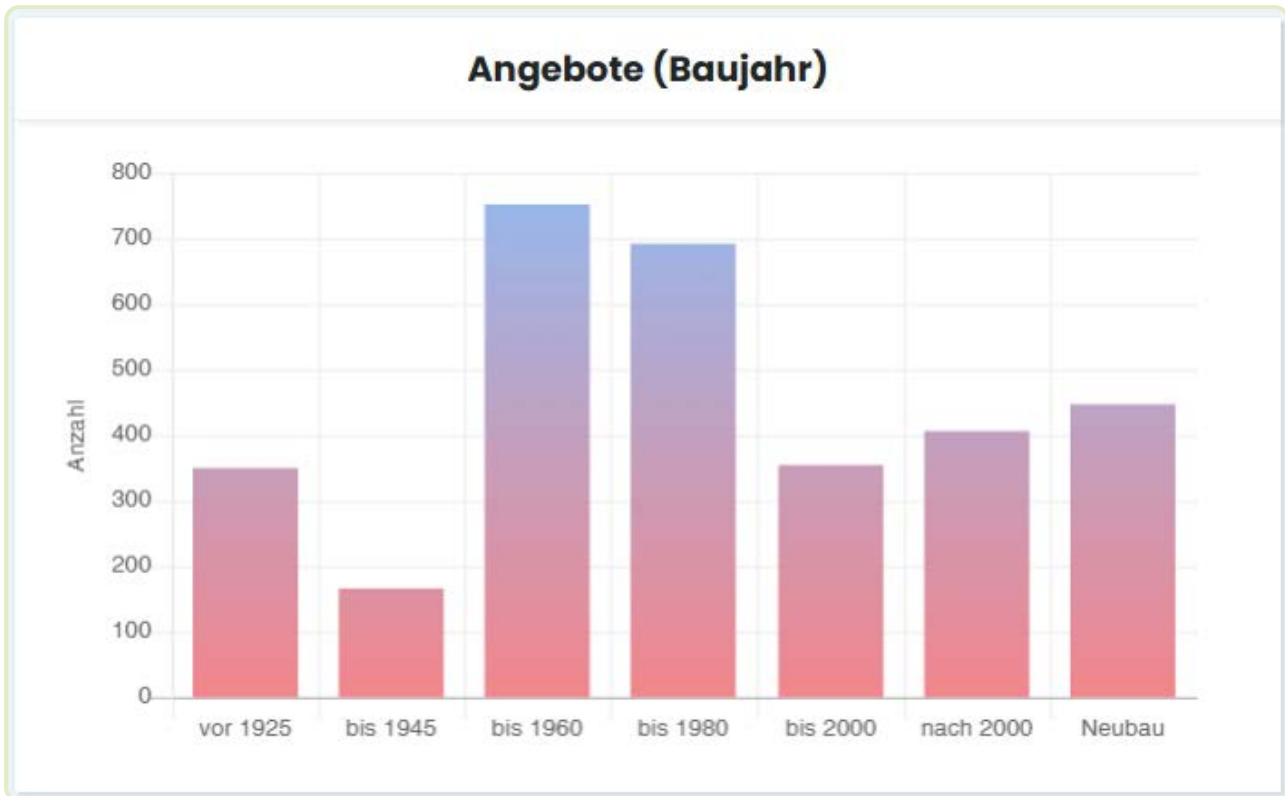
Lageunterschiede und Stadtteile

Altstadt bleibt eine der teuersten Wohnlagen mit fast **20 €/m²** in attraktiven Objekten. Düsseltal liegt mit etwa **13,73 €/m²** deutlich darunter, aber immer noch über dem unteren Durchschnitt. Warmmieten dort liegen bei ~ 16,86 €/m². In Stadtteilen wie Reisholz, Itter oder auch Teilen von Derendorf und Flingern kann man vergleichsweise günstigere Mieten finden, teilweise um **10-12 €/m²**, je nachdem, wie alt oder modern die Wohnung ist.

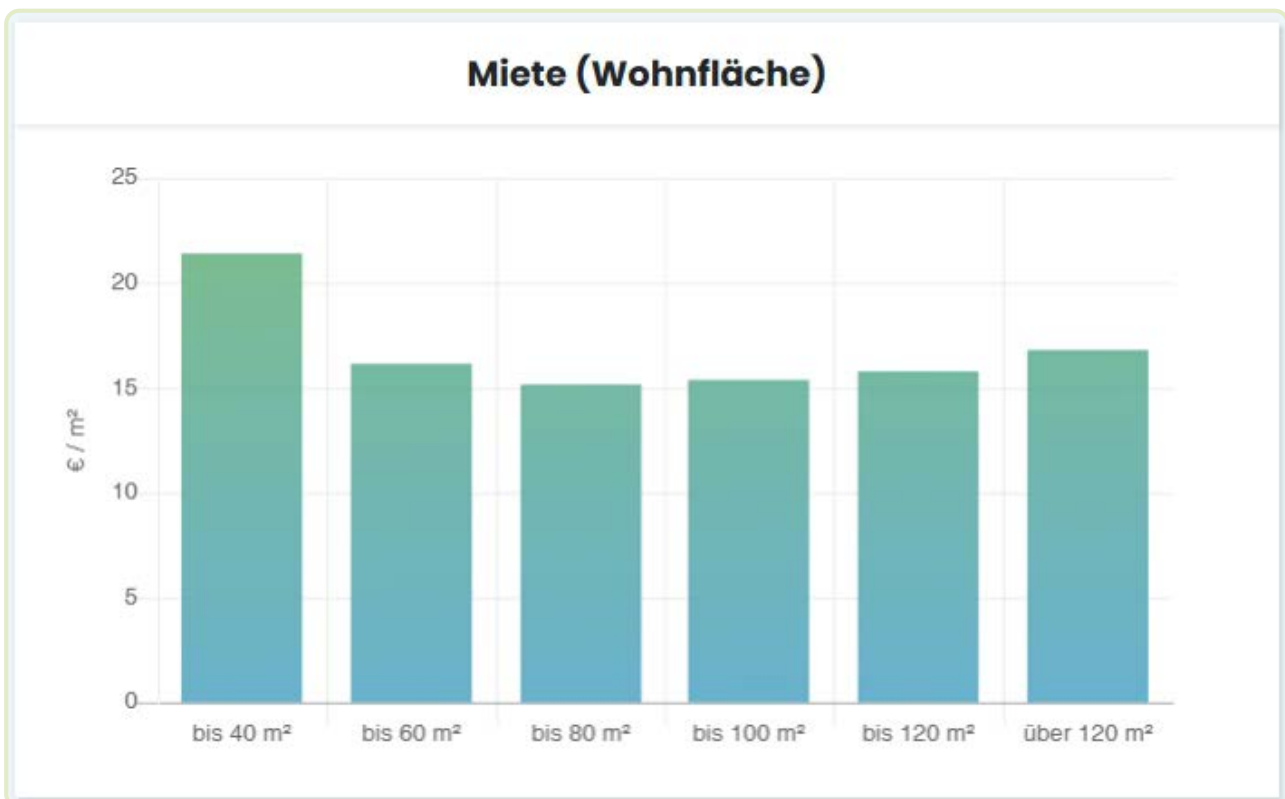
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



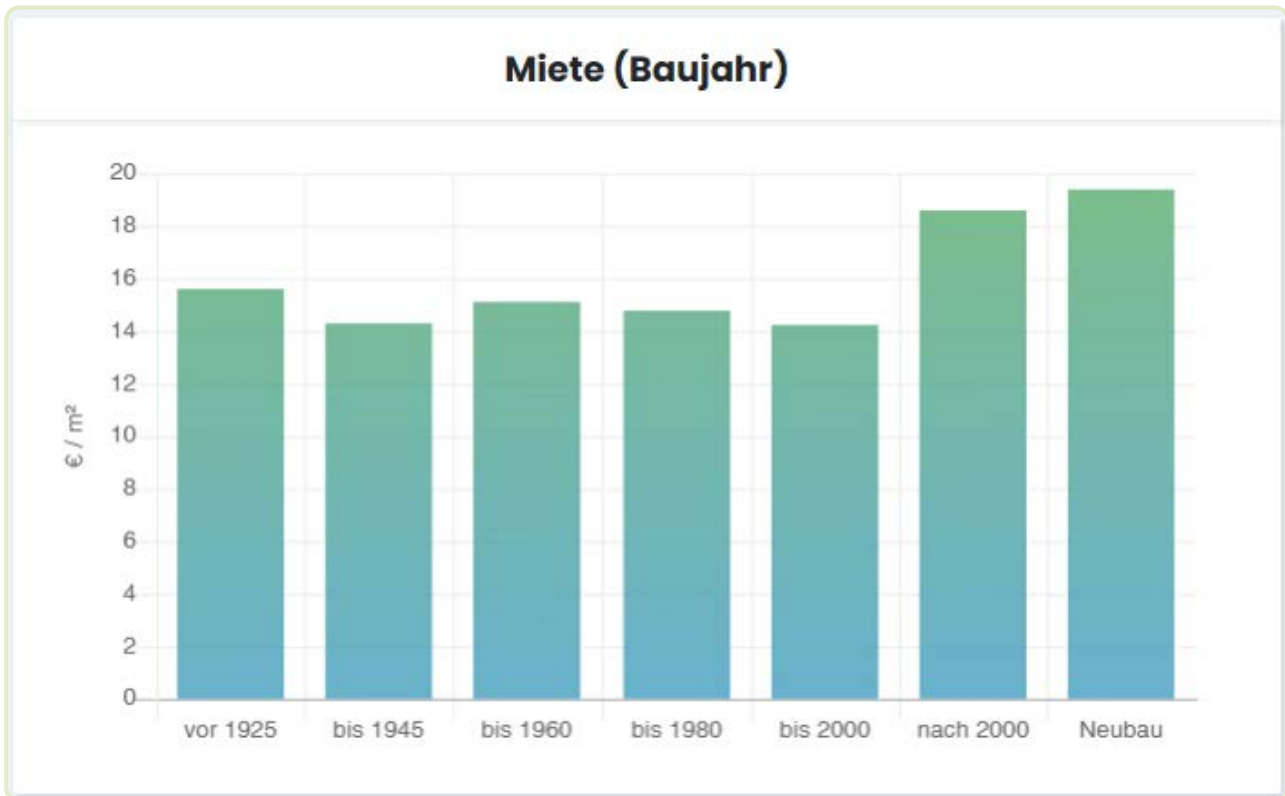
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



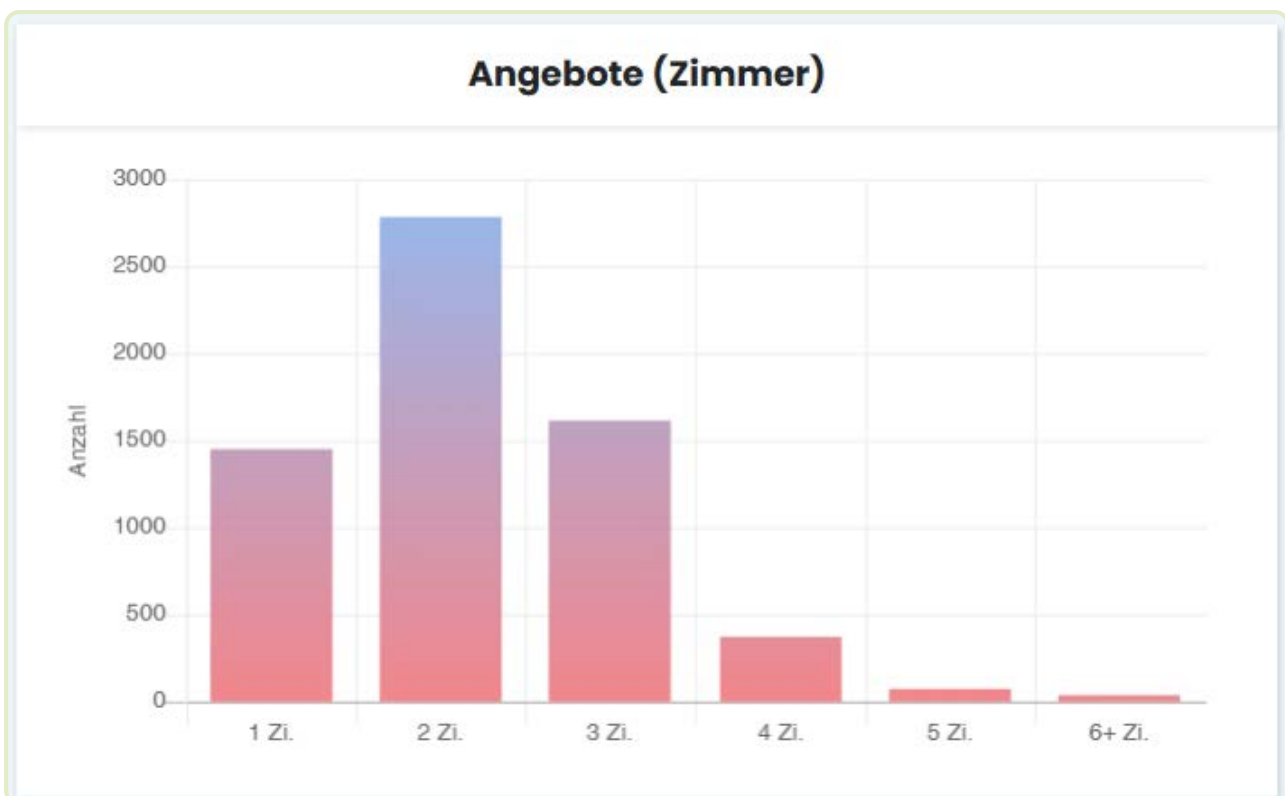
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



LEIPZIG

Leipzig bleibt eine der dynamischsten Städte Deutschlands. Die Stadt wächst weiter – kulturell, wirtschaftlich und bevölkerungsmäßig – und zieht besonders jüngere Menschen an, was den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht.

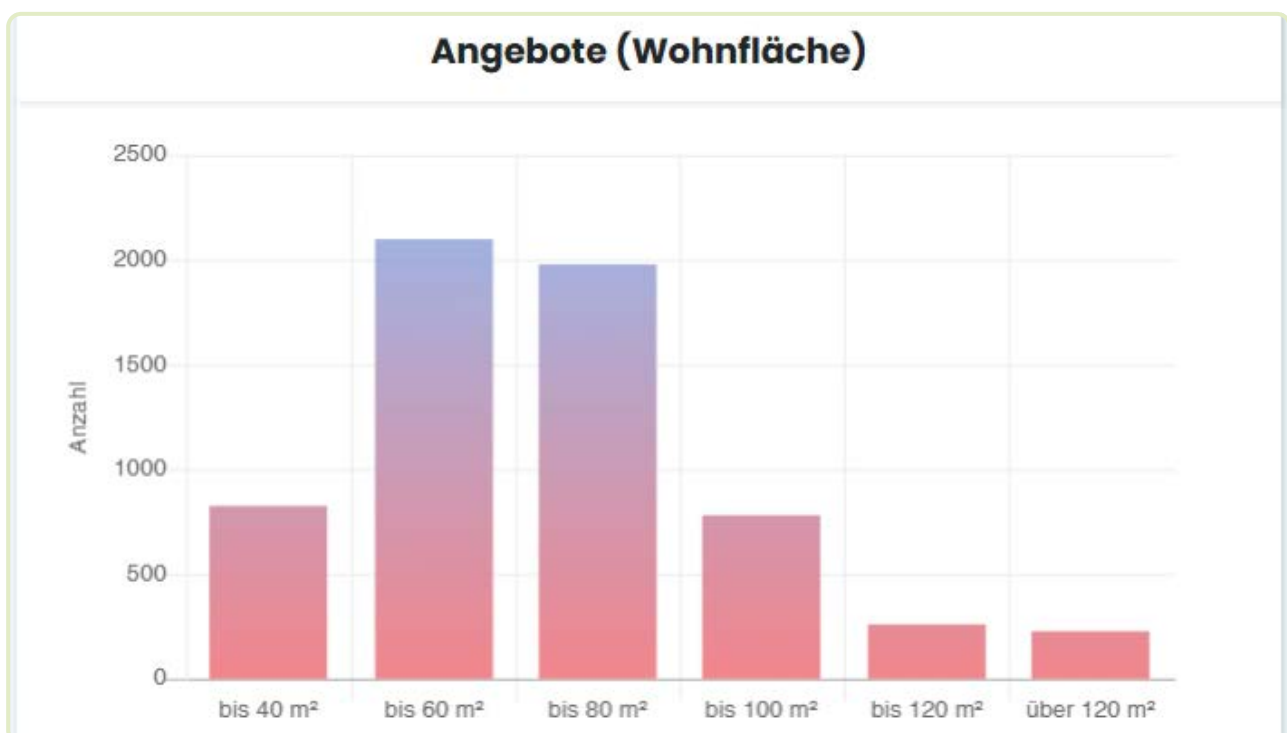
Mietpreisentwicklung 2025:

- Im ersten Quartal 2025 liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Leipzig bei etwa **8,72 €/m²**, was einen Anstieg von rund **6,3 %** gegenüber Q1 2024 bedeutet.
- In zentraleren Stadtteilen wie „Mitte“ werden bereits Kaltmieten um **≈ 10,29 €/m²** aufgerufen.
- Im Zentrum-Südost sind die Kaltmieten mit **≈ 11,68 €/m²** und Warmmieten um **14,67 €/m²** angesetzt.
- In beliebten mittleren Stadtteilen wie Lindenau liegt die Kaltmiete bei etwa **10,01 €/m²**, die Warmmiete bei ca. **13,03 €/m²**.

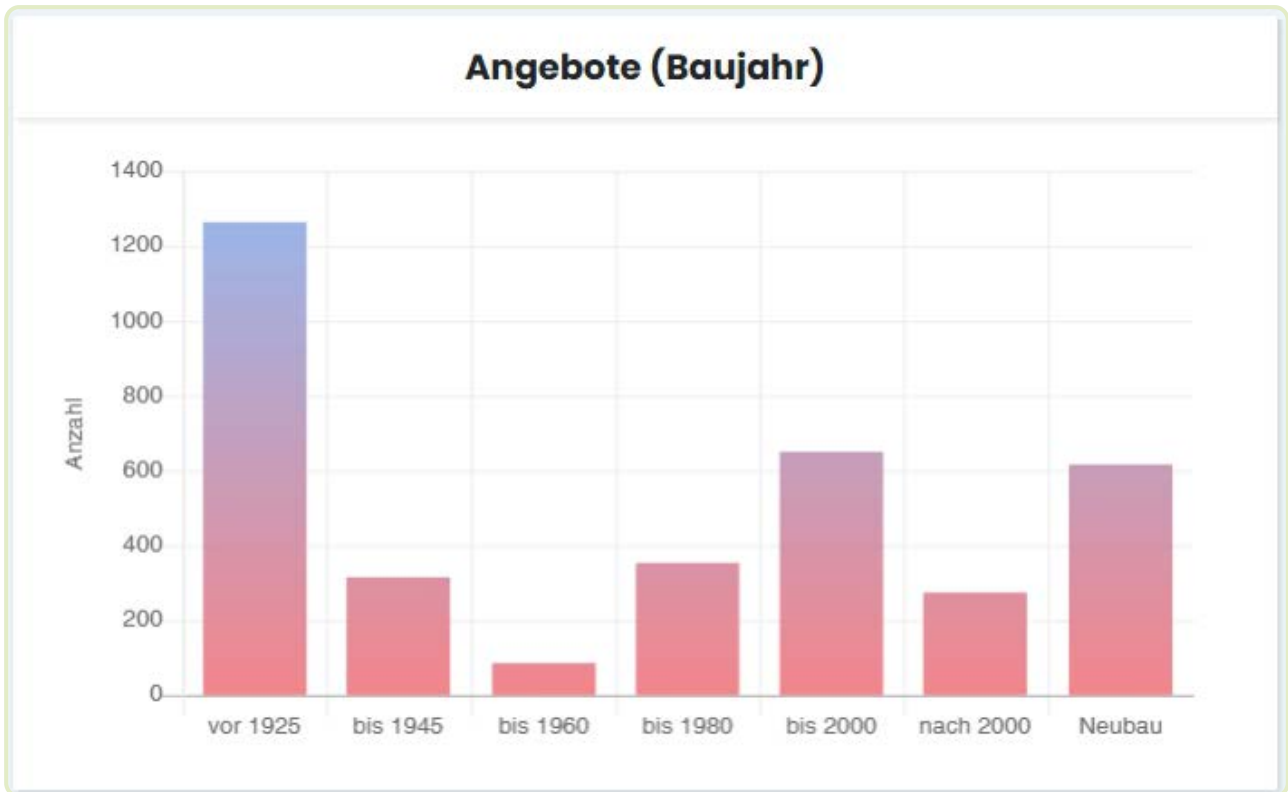
Segment-Differenzierung & Wohnungsgrößen:

- Wohnungen mit **einem Zimmer** haben in Leipzig ca. **10,64 €/m²**, 2-Zimmer-Wohnungen etwa **10,09 €/m²**. Größere Wohnungen sind je Quadratmeter etwas günstiger.
- Der Mietanstieg trifft vorwiegend Wohnungen mit kleineren Wohnflächen (< 40 m²) besonders stark – sowohl durch Angebotssituation als auch durch Nachfragemechanismen.

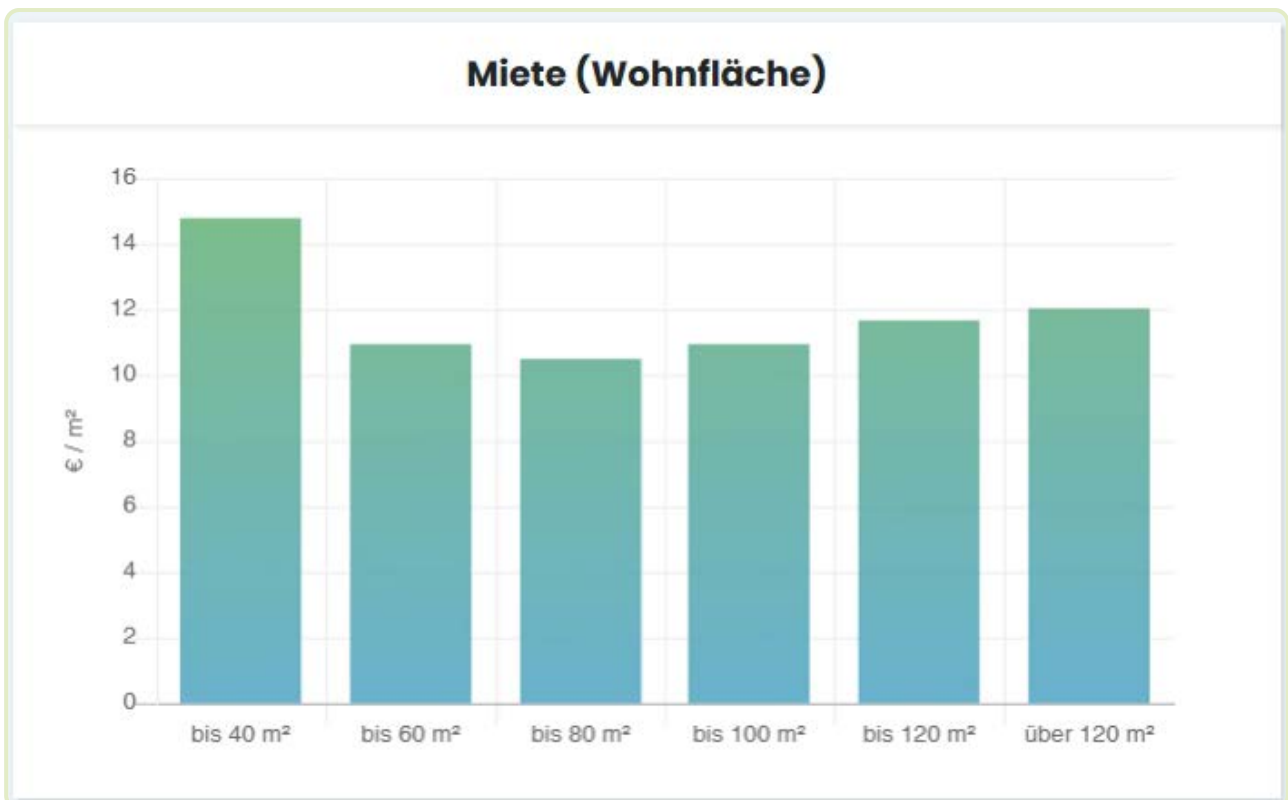
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



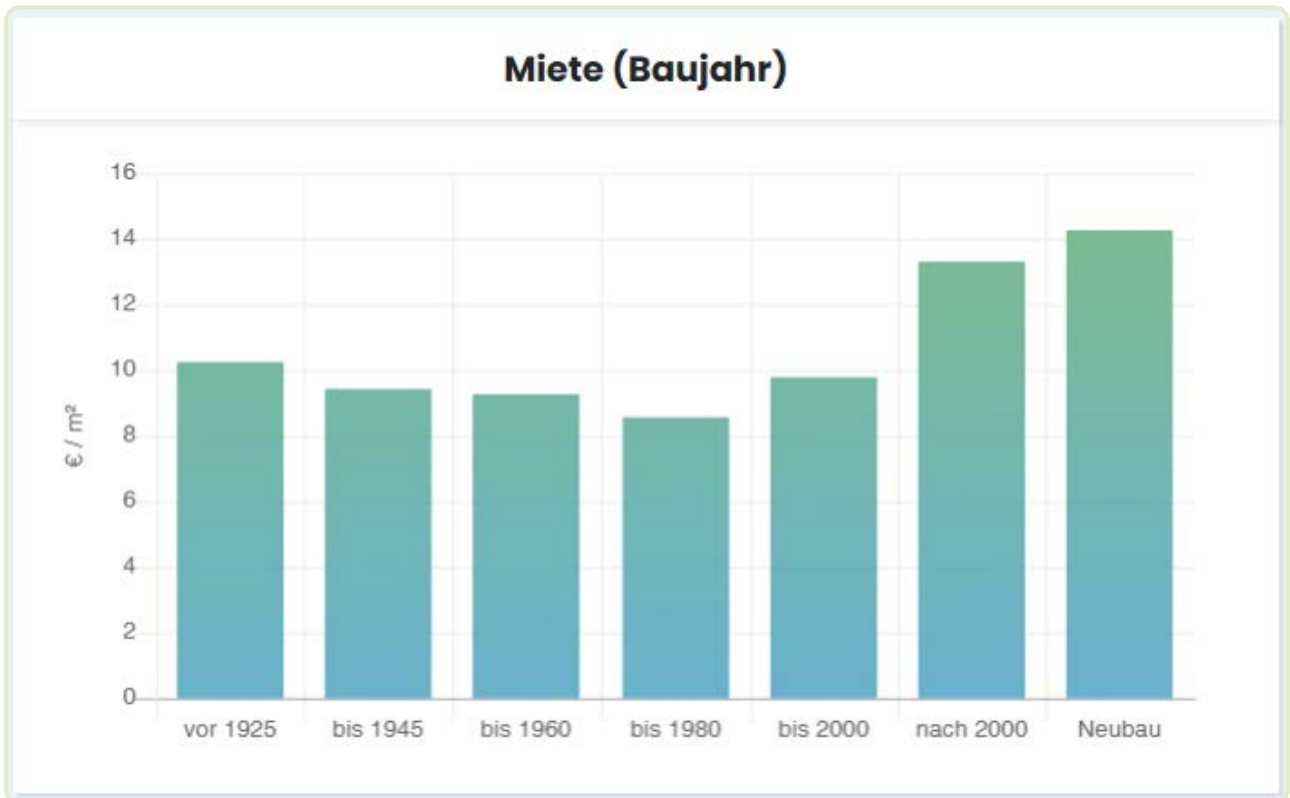
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



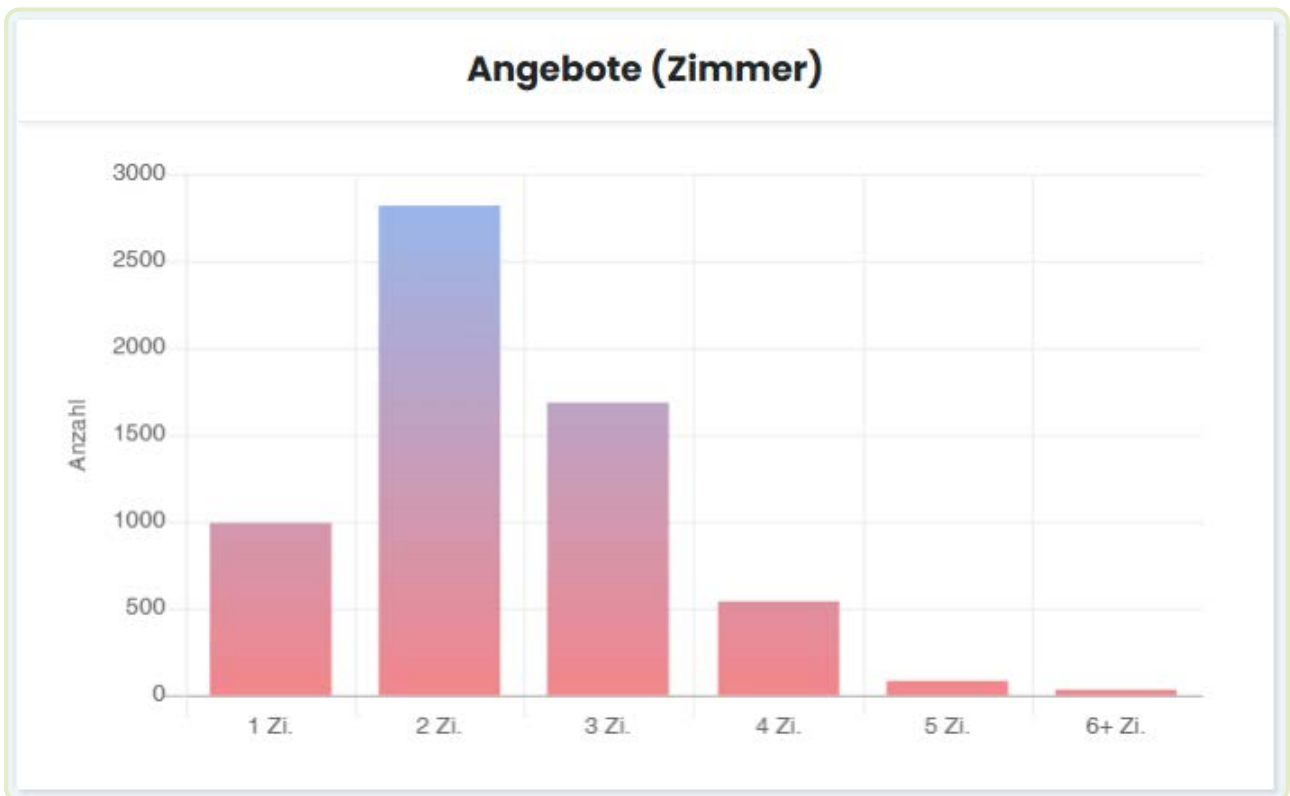
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



DORTMUND

Dortmund bleibt 2025 eine der vergleichsweise erschwinglicheren Großstädte in Deutschland, doch der Wohnungsmarkt zeigt deutliche Anzeichen von Verteuerung. Die Mieten steigen moderat, wobei die Zuwächse je nach Wohnungsalter und Lage variieren.

Mietpreisentwicklung:

- Der ortsübliche Vergleichsmietpreis (Nettokaltmiete) beträgt laut Mietspiegel für viele Bestandswohnungen aktuell etwa **9,65 €/m²**.
- Insgesamt hat sich der Mietspiegel für den Zeitraum 2025/26 gegenüber dem früheren Mietspiegel um ca. **5,01 %** erhöht. Altbauten erfuhren steigende Mieten bis zu 6,3 %, neuere Baujahre weniger stark, etwa bis zu 3,3 %.

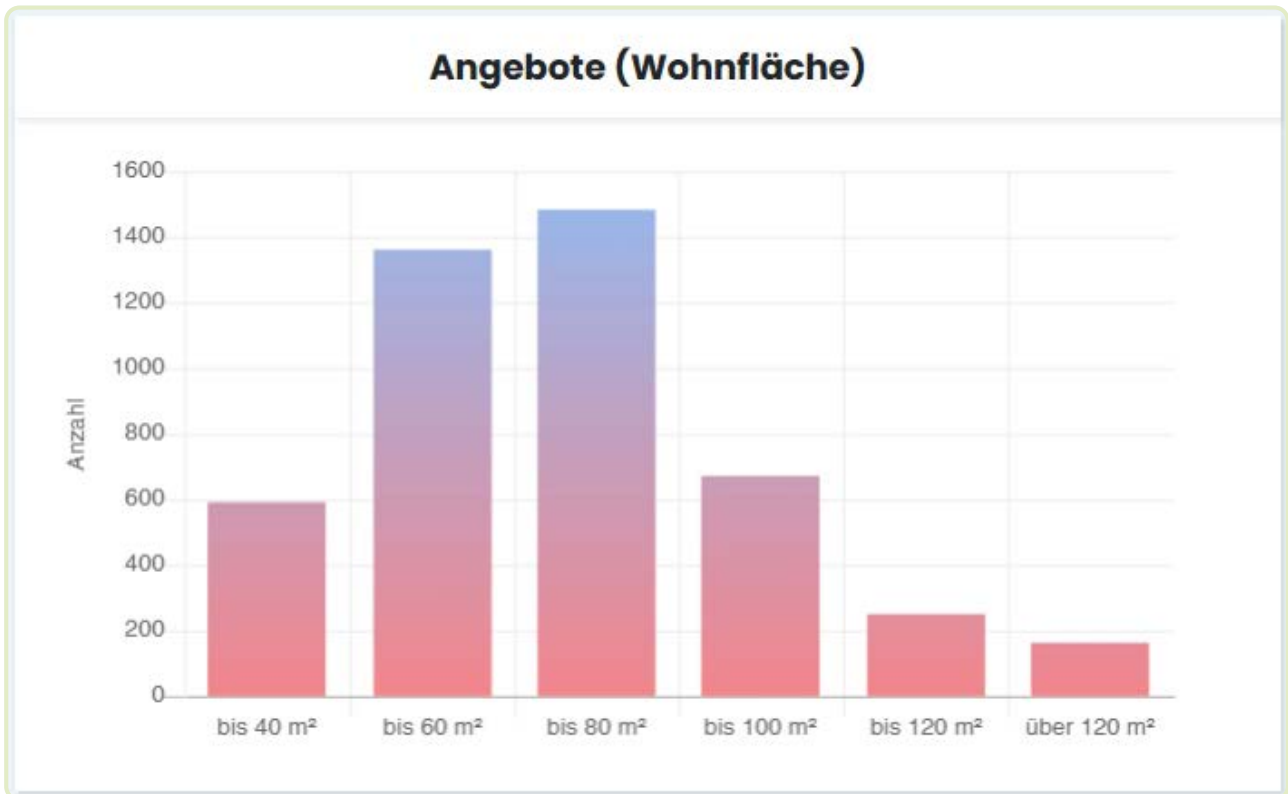
Stadtteilvergleich:

- In zentralen Stadtteilen wie Dortmund-Mitte liegt die Nettokaltmiete bei knapp **10,14 €/m²**. In Höchsten sind es etwa **9,75 €/m²** kalt, Warmmiete ca. **12,79 €/m²**. Stadtteile wie Nette oder Rahm haben niedrigere Werte (z. B. **8,68 €/m²** in Nette, relativ moderat im Vergleich mit zentralen Lagen).
- Kleinere Wohnungen sind weiterhin tendenziell teurer pro Quadratmeter als größere Wohnungen – besonders in zentralen Lagen und bei guter Ausstattung.

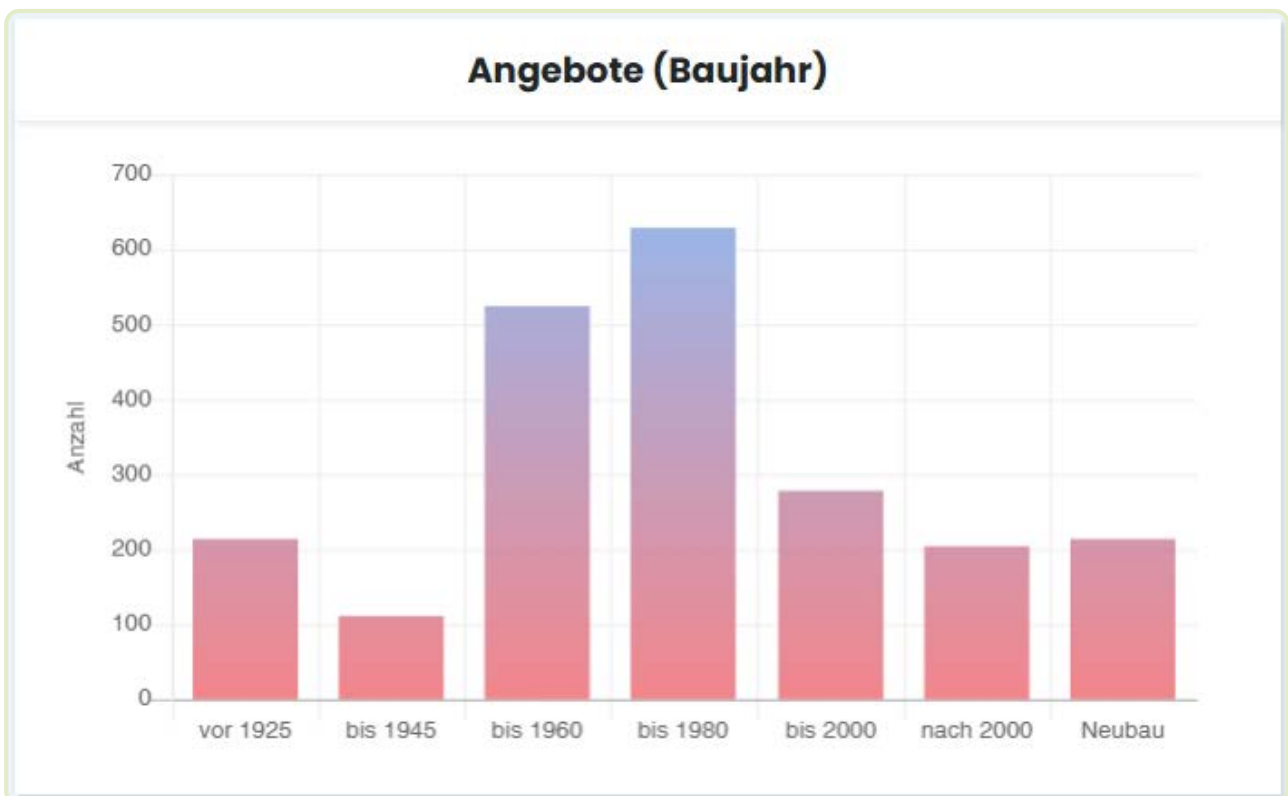
Politik & Regulierung:

- Ab März 2025 gilt in Dortmund eine verschärfte Mietpreisbremse für Neuverträge. Das heißt, bei Neuvermietungen darf die Miete nicht mehr als ca. **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen, sofern keine Ausnahmeregeln greifen.

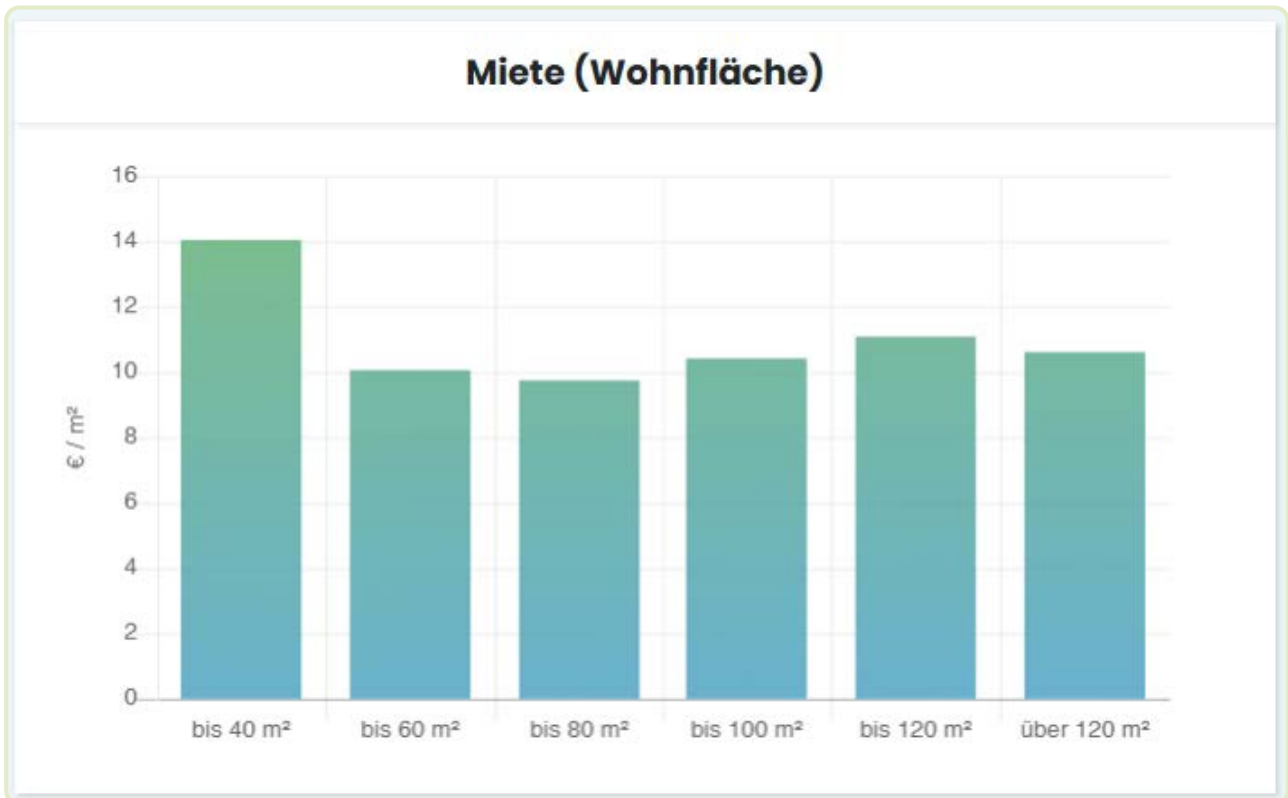
Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



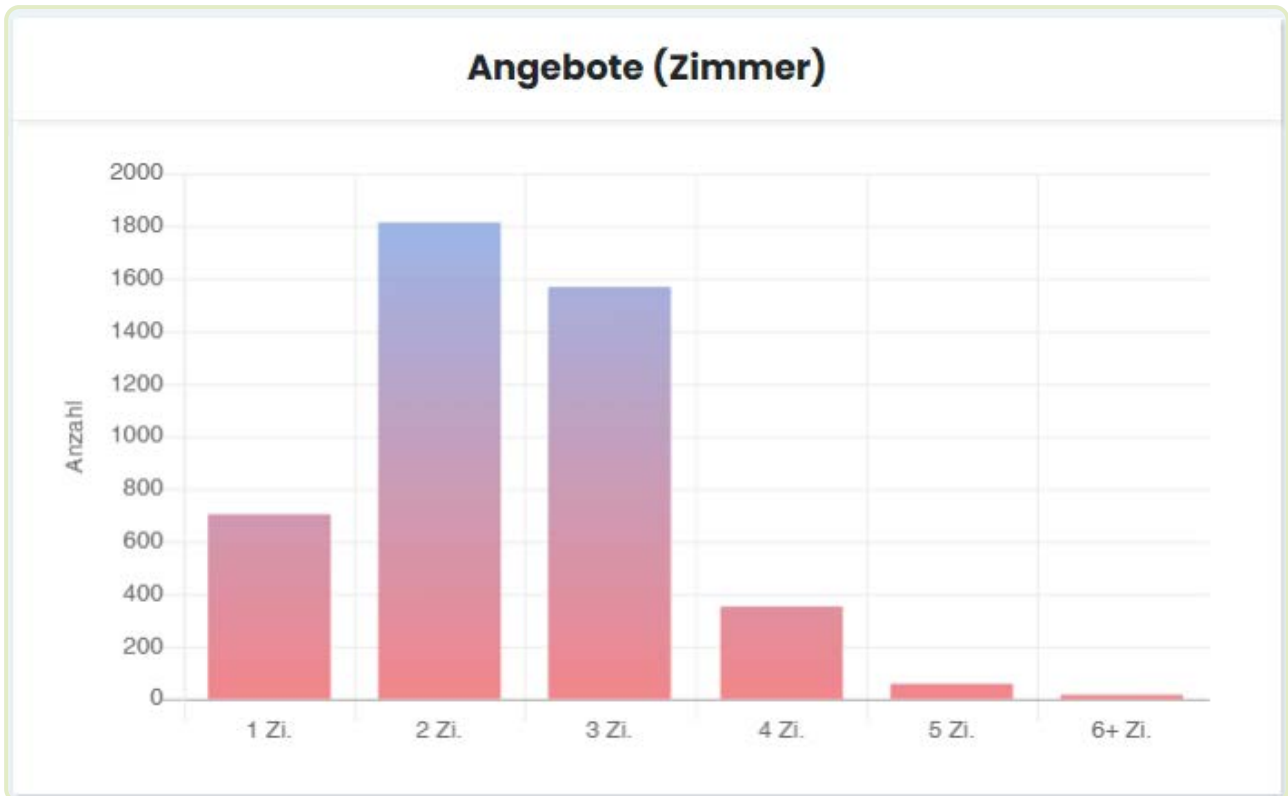
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



ESSEN

Essen bleibt 2025 ein Hotspot im Ruhrgebiet – mit deutlichen Mietpreisunterschieden je nach Stadtteil und Wohnungsgröße. Während der Süden weiterhin zu den begehrteren Gegenden zählt, bieten nördliche und periphere Stadtteile nach wie vor vergleichsweise günstigere Optionen.

Mietpreisentwicklung:

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt aktuell bei etwa **8,77 €/m²** in ganz Essen, das bedeutet einen Anstieg von rund **5,2 %** gegenüber dem Vorjahr.
- In gehobenen Stadtteilen wie Werden/Bredeney liegt der Durchschnitt schon bei etwa **10,40–10,50 €/m²**.
- Im Stadtkern Essen beträgt die Kaltmiete ca. **10,10 €/m²**, die Warmmiete ca. **13,41 €/m²**.
- In Stadtteilen wie Rüttenscheid sind vergleichbare Werte zu finden – ca. **10,73 €/m²** kalt, **13,84 €/m²** warm.

Wohnungsgröße & Segment:

- Kleine Wohnungen (< 40 m²) sind weiterhin besonders teuer pro Quadratmeter. Für diese Größenklasse gibt es Angebotsdaten mit **≈ 15,56 €/m²**.
- Mittlere Wohnungen (40-90 m²) liegen oft unter dem städtischen Durchschnitt, bei etwa **9,27 €/m²** für 60 m²-Wohnungen.
- Große Wohnungen (> 100 m²) bewegen sich in Essen bei etwa **10,54 €/m²** in Angeboten für diese Fläche.

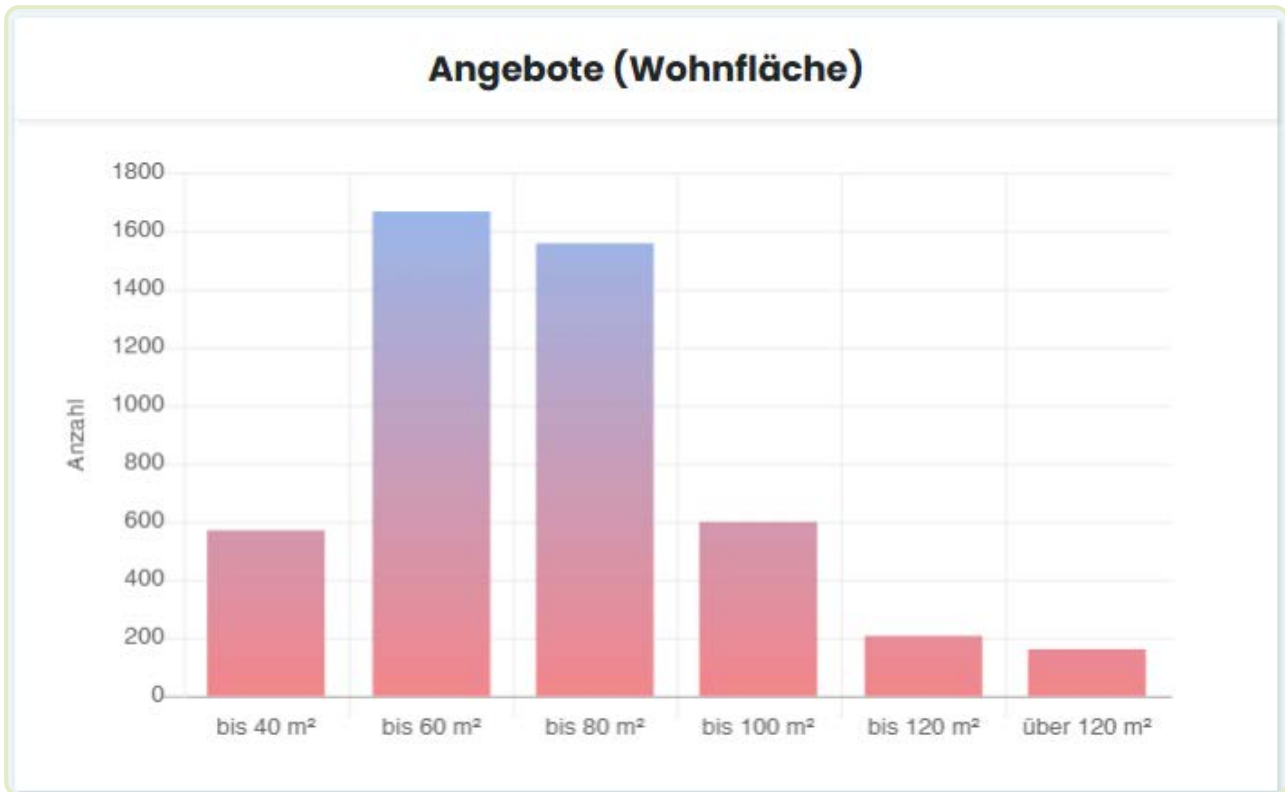
Stadtteilunterschiede:

- Der Süden Essens, besonders Werden und Bredeney, signalisiert hohe Mietforderungen – über dem Durchschnitt der Stadt und deutlich über den nördlichen Bezirken.
- Nördliche oder weniger zentrale Stadtteile wie Altenessen, Vogelheim etc., liegen merklich unter dem Schnitt; Mieten dort sind moderater.

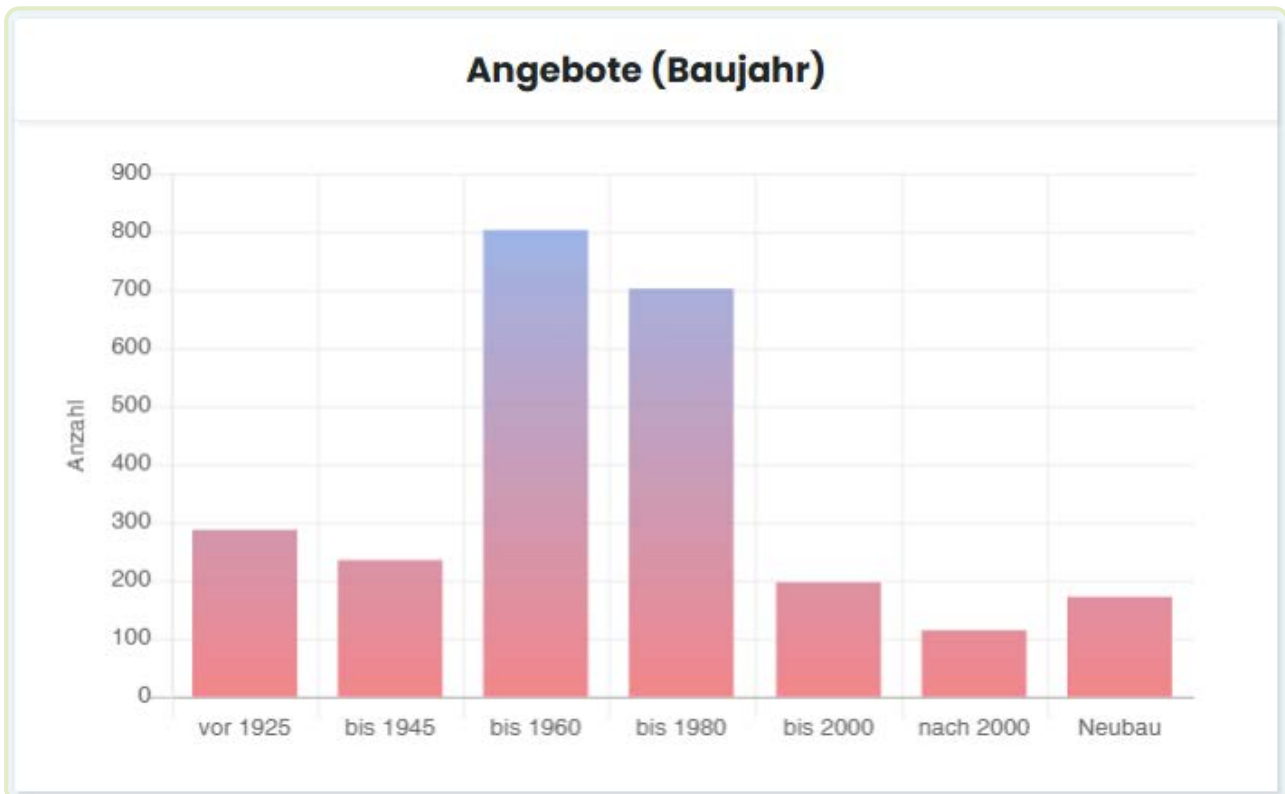
Zusätzliche Entwicklungen & Rahmenbedingungen:

- Die Neuvertragsmieten stiegen Ende 2024 um etwa **8,2 %** gegenüber dem Vorjahr – Essen gehört damit zu den Städten mit überdurchschnittlicher Steigerung.
- Die Stadt hat zum 1. Mai 2025 neue Mietobergrenzen für Leistungsberechtigte (z. B. Job-Center) eingeführt, weil steigende Betriebskosten und Kaltmieten die bisherigen Grenzen überstiegen hatten.

Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



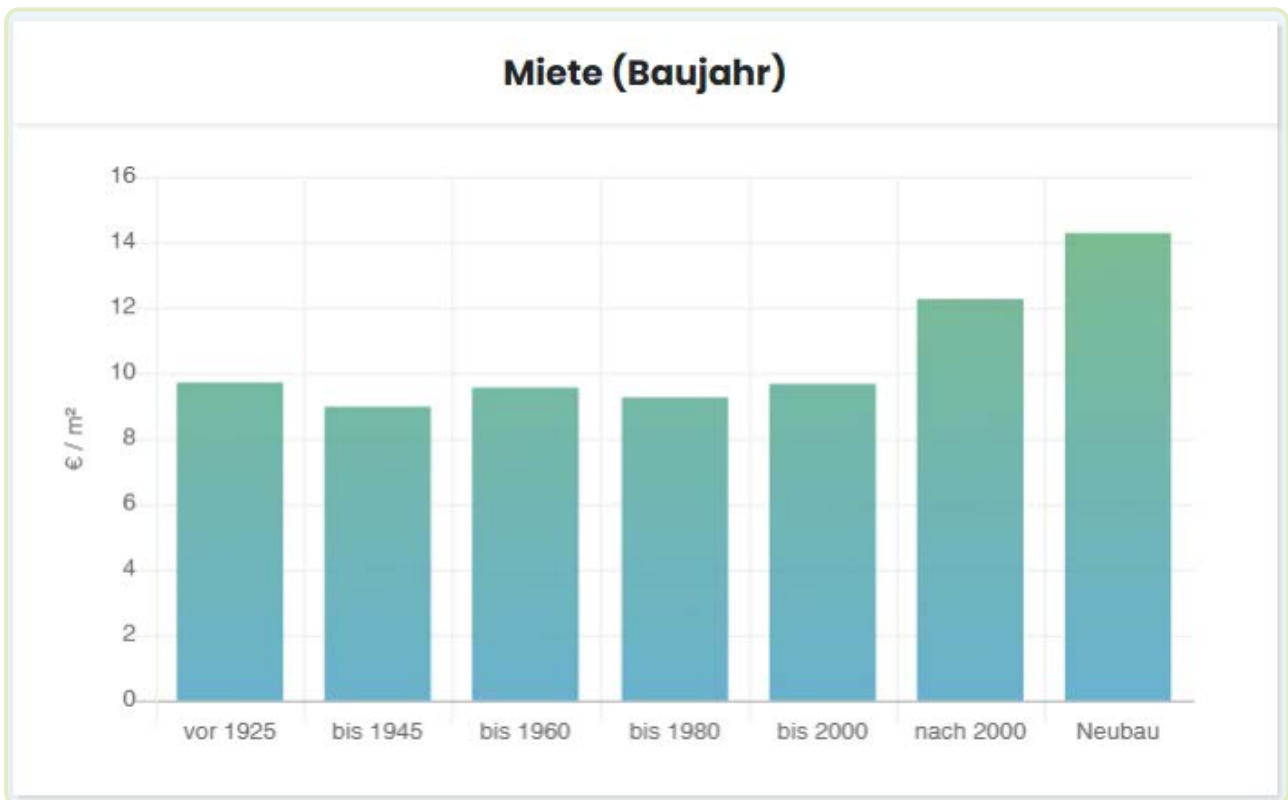
Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



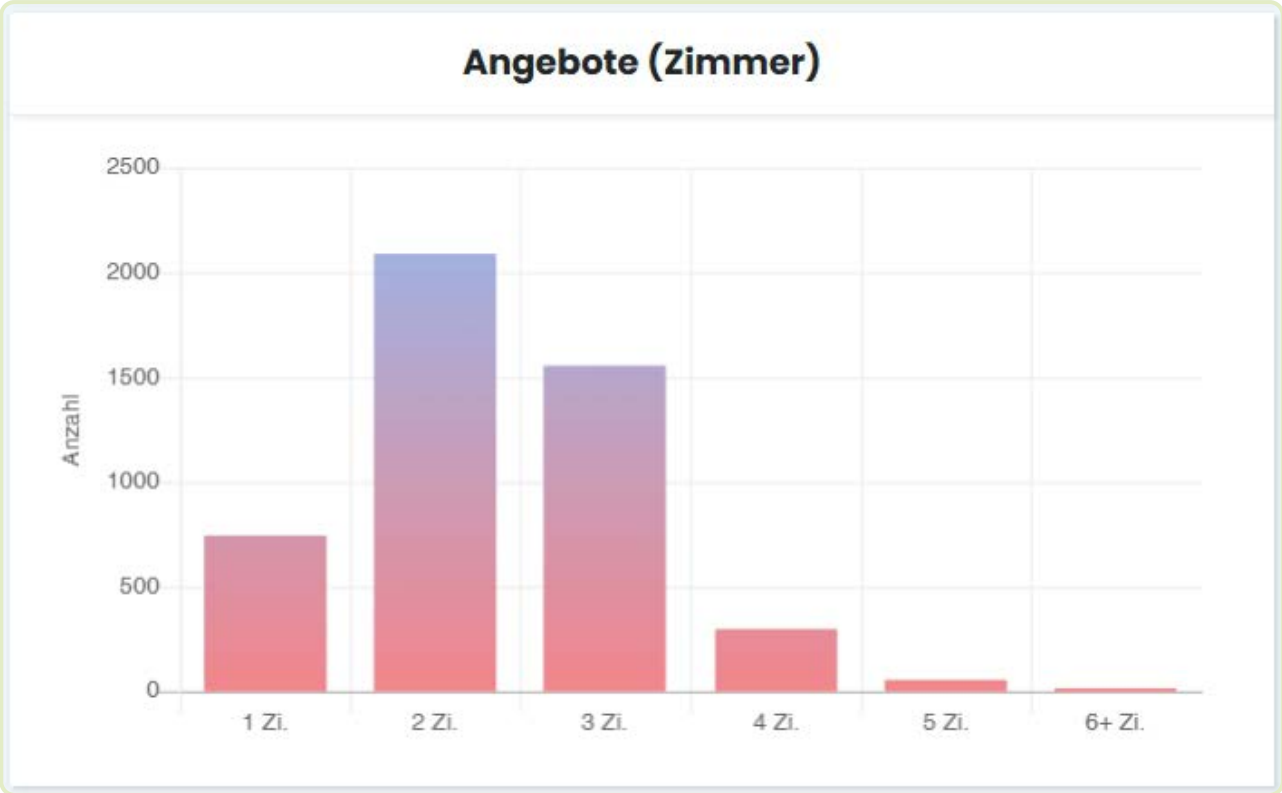
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



DIE BELIEBTESTEN IMMOBILIEN-REPORTS

Weitere Gratis-Reports per Klick



Betriebskosten 2026

Jetzt kostenlos herunterladen



Mietspiegel 2026

Jetzt kostenlos herunterladen



Wohnungseigentumsgesetz

Jetzt kostenlos herunterladen



Die perfekte Mieterhöhung

Jetzt kostenlos herunterladen

DEUTSCHLAND

Entwicklungen & Einschätzungen 2025

Das Jahr 2025 setzt den Trend fort: Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt bleiben herausfordernd – steigende Bau- und Finanzierungskosten, Zinsdruck, regulatorische Unsicherheit und ein weiterhin unausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage prägen das Geschehen.

Mieten / Mietpreise

- Laut dem *FTD* wird für 2025 bundesweit ein durchschnittlicher Mietpreis von **≈ 11,40 €/m²** erwartet.
- Auf der Plattform Engel & Völkers wird angegeben, dass der Durchschnittsmietpreis in Deutschland aktuell bei **12,48 €/m²** liegt.
- Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg im Februar 2025 im Vergleich zum Vorjahr um **3,2 %** – das wirkt sich mittelbar auf Miet- und Baukosten aus.
- Immobilienpreisprognosen sehen moderate Steigerungen: Dr. Klein prognostiziert für 2025 eine Preissteigerung von **1–3 %** bei Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt. (Dr. Klein, Immobilienmarktbericht 2025)
- Auch Sparkasse und andere Quellen rechnen mit **Preiszuwächsen von 2–4 %**, insbesondere in städtischen und energieeffizienten Objekten.
- Der Immobilienmarkt zeigt Zeichen der Stabilisierung: In vielen Regionen nimmt der Druck auf Preisexplosionen ab, Mieten steigen aber weiter, allerdings langsamer als in früheren Spitzenjahren.
- Besonders gefragt bleiben kleinere Wohnungen, angetrieben durch Urbanisierung, Einpersonenhaushalte und Wohnraumpolitik.

Immobilienpreise / Kaufpreise

- Der Baupreisindex (Wohngebäude) ist wie erwähnt um 3,2 % gestiegen.
- Im ersten Quartal 2025 lagen Wohnimmobilienpreise (Neubauten, Bestandswohnungen etc.) teils **1,1 % über dem Vorjahr**, laut Schwäbisch Hall.
- Der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien, insbesondere in Städten, bringt im Jahresvergleich Zuwächse von über 3 %.
- Experten warnen jedoch: In strukturschwachen Regionen sind Stagnationen oder sogar Rückgänge möglich.
- Zudem gewinnen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit an Einfluss – Objekte mit guten energetischen Standards erzielen zunehmend einen Preisaufschlag.

Mietrenditen

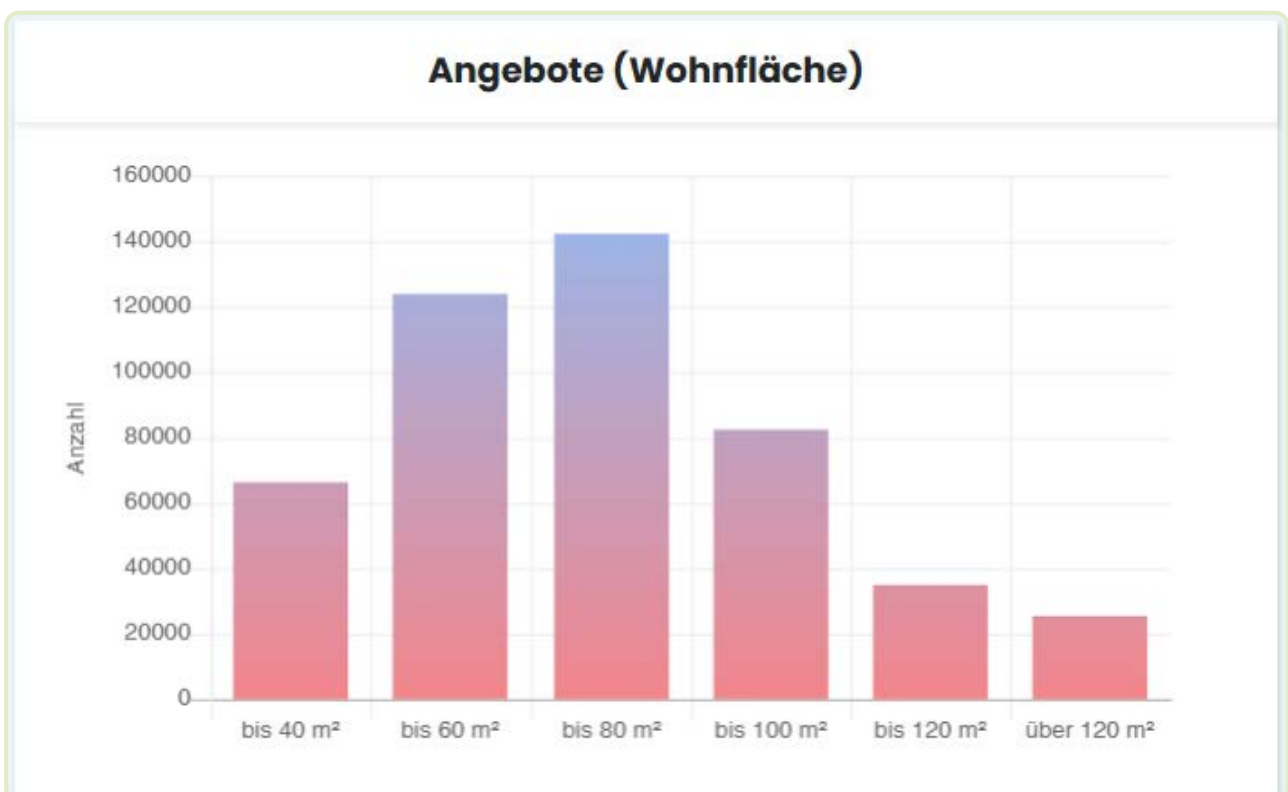
- Da Mietpreise in vielen Regionen weiter steigen und Kaufpreise nicht überall gleich stark mitziehen, verbessern sich in einigen Fällen die Mietrenditen.
- Prognosen und Marktberichte deuten darauf hin, dass Investoren und Vermieter 2025 mit stabileren Erträgen rechnen als in den Jahren zuvor, insbesondere in wachstumsstarken Städten und Regionen.

Wohnungsneubau & Baugenehmigungen

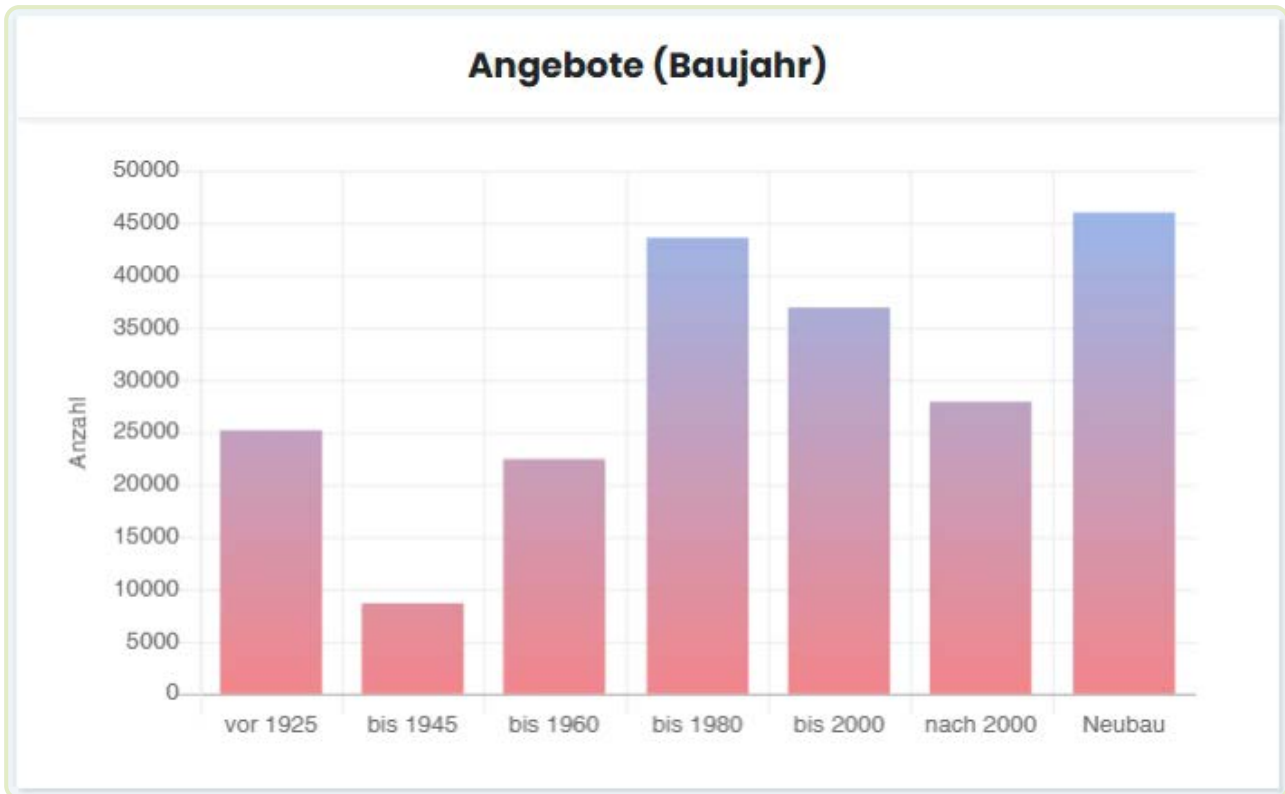
- Die Baugenehmigungszahlen 2024 lagen deutlich unter den Vorjahreswerten, und das Neubauvolumen bleibt insgesamt schwach.
- Ein Rückgang bei Neubauten und Genehmigungen verschärft das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage – insbesondere in Ballungsräumen.
- Experten warnen davor, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2026 weiter abfallen könnte – etwa das Ifo-Institut prognostiziert einen Rückgang auf **175.000 Neubauten** im Jahr 2026. (ifo-Institut, Bauprognose 2025)
- Baulandpreise und Baukosten bleiben Druckfaktoren – sie steigen weiter, was Investitionen verteuert.

Quellen (Auswahl): Statistisches Bundesamt, Engel & Völkers, Dr. Klein, Sparkasse, Empirica, ifo Institut, vdp Research, Postbank Wohnatlas, ftd.de Media, ImmoMetrica (Stand: Oktober 2025).

Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Anzahl an allen Angeboten auf allen Plattformen nach Baujahr sortiert



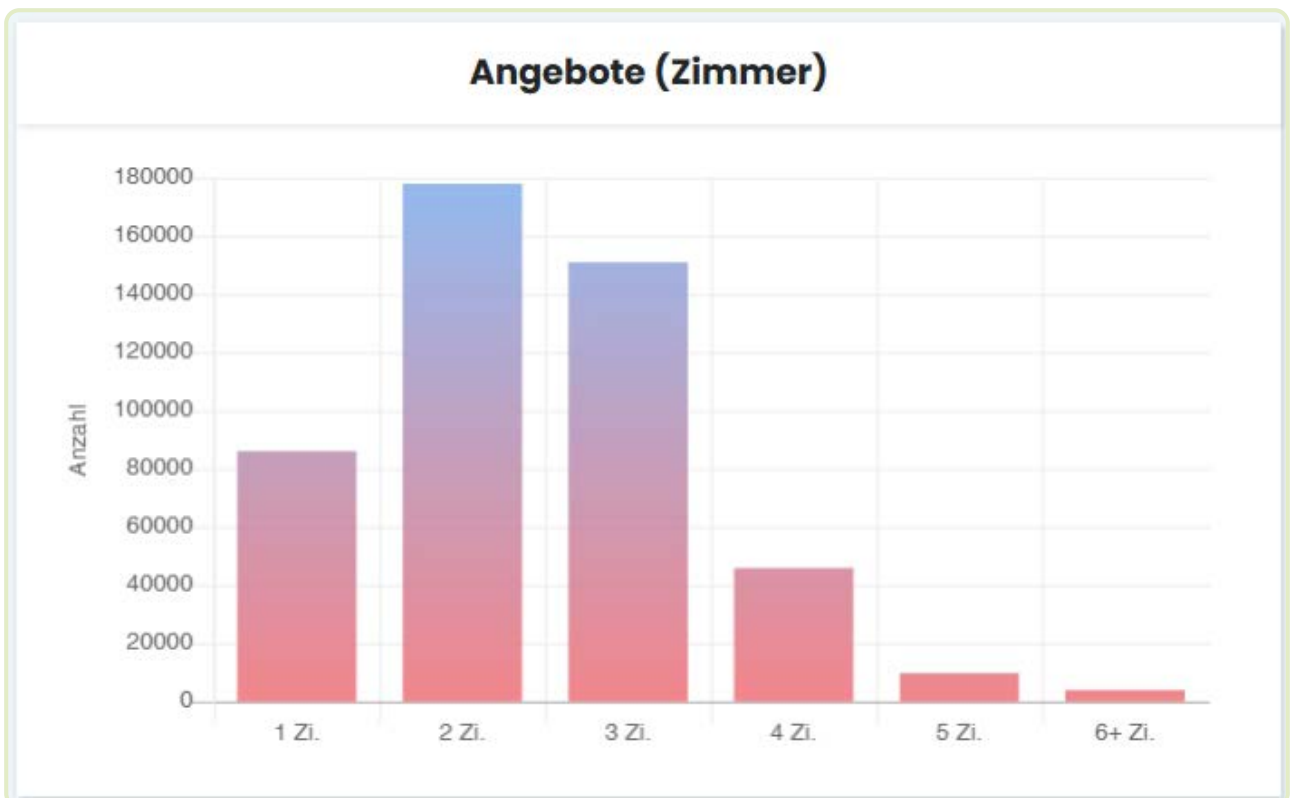
Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Wohnfläche sortiert



Aktuelle Mietpreise pro Quadratmeter nach Baujahr sortiert



Anzahl aller Angebote auf allen Online-Plattformen nach Zimmeranzahl sortiert



PROGNOSE FÜR 2026

Mieten

Die Mieten werden auch 2026 weiter steigen, wenn auch regional unterschiedlich stark. In den Metropolen und Ballungsräumen rechnen Experten mit einem Plus von **3–6 %**, da der Neubau weiterhin stagniert und die Nachfrage ungebrochen hoch bleibt. Besonders stark betroffen sind kleinere Wohnungen und Neubauten mit energieeffizienter Ausstattung, die zunehmend gefragt sind.

Mittelgroße Städte wie Leipzig, Hannover oder Nürnberg sowie die Speckgürtel rund um Berlin, Frankfurt und Köln verzeichnen ebenfalls spürbare Mietanstiege, da viele Haushalte ins Umland ausweichen. Die Kombination aus Zuzug, zu wenig Neubau und gestiegenen Betriebskosten verschärft die Lage zusätzlich.

Immobilienpreise

Nach einer Phase der Stabilisierung im Jahr 2025 zeichnet sich für 2026 eine leichte Preissteigerung ab. Bundesweit wird ein Zuwachs von **2–4 %** erwartet, insbesondere bei energieeffizienten und gut angebundenen Bestandsimmobilien. In strukturschwachen Regionen könnten die Preise dagegen weiter stagnieren oder leicht nachgeben.

Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf sanierte Bestandsobjekte, da Neubauprojekte aufgrund hoher Baukosten und Zinsen kaum wirtschaftlich realisiert werden. Energetisch modernisierte Gebäude gewinnen weiter an Wert und werden künftig steuerlich stärker begünstigt.

Renditen

Die Mietrenditen entwickeln sich weiter positiv, weil die Mieten stärker steigen als die Kaufpreise. In wachstumsstarken Städten wie Dortmund, Leipzig, Dresden und Mannheim sind **Bruttorenditen von 3,5 bis 4,5 %** realistisch. Besonders interessant bleiben Standorte mit moderaten Einstiegspreisen und solider wirtschaftlicher Entwicklung.

Für Investoren bieten sich Chancen in Regionen mit Universitäten, wachsender Dienstleistungsbranche oder gezielter Stadtentwicklung – also dort, wo die Bevölkerung zunimmt, aber der Neubau stockt.

Langfristiger Ausblick

Bis 2035 bleibt der deutsche Immobilienmarkt ein stabiler, aber differenzierter Anlagemarkt. Der demografische Wandel, die Urbanisierung und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten sichern die Mietnachfrage langfristig ab.

Süddeutschland, das Rhein-Main-Gebiet und die Metropolregion Hamburg dürften auch künftig die stärksten Wertzuwächse verzeichnen. Ostdeutsche Städte wie Leipzig oder Erfurt entwickeln sich überdurchschnittlich, während ländliche Regionen mit sinkender Bevölkerungszahl und geringem Arbeitsangebot weiter an Attraktivität verlieren.

Zudem wird das Thema **Energieeffizienz** zur entscheidenden Marktgröße: Gebäude mit schlechter Energiebilanz verlieren zunehmend an Wert, während sanierte und klimafreundliche Immobilien Preisaufschläge erzielen.

Fazit

Der Immobilienmarkt 2026 bleibt ein **Markt der Gegensätze**. Während in Wachstumsregionen Mieten und Preise weiter steigen, bleibt die Lage in schwächeren Gebieten angespannt. Für Investoren bleibt Deutschland trotz hoher Zinsen interessant – primär dort, wo langfristige Nachfrage, stabile Wirtschaft und energetische Qualität zusammentreffen.

Die Kombination aus **begrenztem Neubau, steigendem Mietdruck** und **politischen Förderanreizen für Sanierungen** sorgt dafür, dass Bestandsimmobilien mit guter Lage und Energieeffizienz zu den Gewinnern der kommenden Jahre zählen dürften.

STÄDTE-RANKING

Investieren mit Weitblick: Diese Städte bieten 2025 die höchsten Mietrenditen

Die Wahl des Standorts bleibt entscheidend für Immobilieninvestitionen – und erneut finden sich echte Renditeperlen abseits der Metropolen. In Deutschland liegt die durchschnittliche Bruttomietrendite in den 50 größten Städten inzwischen bei **etwa 4,01 %**, ein leichter Anstieg zu 2024.

Top-Städte für Mietrenditen 2025

| | Stadt | Bruttomietrendite |
|---|---------------|-------------------|
| 1 | Chemnitz | ca. 5,58 % |
| 2 | Hagen | ca. 5,25 % |
| 3 | Hamm | ca. 4,82 % |
| 4 | Gelsenkirchen | ca. 4,75 % |
| 5 | Wuppertal | ca. 4,72 % |

Weitere Städte mit überdurchschnittlichen Renditen sind etwa Oberhausen, Duisburg, und auch einige Städte im Osten (z. B. Halle, Dresden).

Warum sich der Fokus auf diese Städte lohnt

- In strukturschwächeren Regionen sind Kaufpreise vergleichsweise niedrig, auch wenn Mietnachfrage vorhanden ist, was Bruttomietrenditen begünstigt.
- Metropolen wie München, Hamburg etc. liegen dagegen meist deutlich unter dem Durchschnitt – stabile Wertentwicklung ja, aber niedrigere Mietrenditen.
- Städte mit guter Infrastruktur, stabilem Wirtschaftsumfeld und wachsender Bevölkerungszahl (z. B. durch Zuzug, oder weil Universitäten dort sind) bieten bessere Perspektiven für Mietnachfrage.
- **Dennoch:** Städte mit besonders hohen Bruttorenditen – etwa im Ruhrgebiet oder in Ostdeutschland – locken viele Anleger an. Doch Vorsicht: Hinter den vermeintlich attraktiven Zahlen stecken oft strukturelle Risiken wie Bevölkerungsrückgang, geringe Kaufkraft, hoher Leerstand oder Sanierungsbedarf. Was auf dem Papier glänzt, kann in der Praxis schnell zur Renditefalle werden.

Entwicklungen & Chancen

- Die Mietrenditen sind in Deutschland zum ersten Halbjahr 2025 im Schnitt auf **≈ 4,01 %** gestiegen, vor allem, weil Angebotsmieten stärker zulegen als Kaufpreise.

- Vor allem in Städten wie Nürnberg, Kiel, Karlsruhe, Freiburg und Mainz wurde ein deutlicher Anstieg der Mietrendite gegenüber dem Vorjahr beobachtet.
- Allerdings sind Risiken nicht zu vernachlässigen: Leerstand, sanierungsbedürftiger Bestand, Infrastruktur-Defizite oder rückläufige Bevölkerungszahlen in manchen Regionen können die Rendite schmälern.

Tipp für Investoren: Chancen nutzen, selektiv handeln

- Wer auf Rendite setzt, sollte Standorte mit guter Mikrolage, Wachstumsperspektive und moderatem Einstiegspreis wählen.
- Energetische Qualität und Zustand der Immobilie gewinnen zunehmend an Bedeutung bei Bewertung und Vermietbarkeit.
- Gerade in Städten mit hohen Renditen lohnt sich ein genauer Blick auf Unterbezirke – dort können große Unterschiede bestehen.
- Der Trend zeigt: **Abseits der teuersten Metropolen** finden sich aktuell die besten Chancen für Anleger, die bereit sind, regional zu diversifizieren.

Mehr Miete 2026: So nutzen Sie einen Mietspiegel jetzt optimal für sich!

Jeder Vermieter und jeder Mietverwalter muss in der Lage sein, einen Mietspiegel korrekt anwenden zu können. Daran führt auch für Sie kein Weg vorbei, zu wichtig ist der Mietspiegel für Sie, vorrangig bei der Mieterhöhung und Neuvermietung. Leider werden bei der richtigen und optimalen Anwendung eines Mietspiegels aber häufig viele Fehler gemacht.

Mietspiegel sind von größter Bedeutung für Sie: Mehr als zwei Drittel aller Mieterhöhungen werden mit einem Mietspiegel begründet, wobei die Mieterhöhung nur Erfolg hat, wenn der Mietspiegel korrekt angewendet wurde. Möchten Sie neu vermieten und gilt bei Ihnen die Mietpreisbremse, benötigen Sie ebenso den Mietspiegel, denn die höchstzulässige Neuvertragsmiete beträgt 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel.

Auch die Finanzämter orientieren sich am Mietspiegel, etwa bei der vergünstigten Vermietung an Angehörige (vgl. dazu die steuerlichen Vorgaben zur Angehörigenvermietung, insbesondere die 66 %-Grenze gemäß § 21 Abs. 2 EStG), und ebenso die Strafverfolgungsbehörden: Etwa wurde unlängst ein Vermieter wegen Mietwuchers verurteilt, weil er unter Ausnutzung der Wohnungsknappheit eine Miete von mehr als 20% oberhalb des Mietspiegels verlangt hatte (AG Frankfurt/Main, Urteil v. 14.07.22, Az. 940 OWi 862 Js 44556/21).

Der wichtigste Fall bleibt aber die Mieterhöhung. Insofern ist es erst einmal erfreulich, dass die Richter am BGH sagen: „An die Begründung einer Mieterhöhung auf Basis eines Mietspiegels dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden“ (Beschluss v. 14.06.22, Az. VIII ZR 24/21). Allerdings liegen die Tücken hier im Detail. Welche das sind – darüber lesen Sie alles in dieser Ausgabe. 2 Vorteile sind aber gleich geblieben und nach wie vor bedeutsam für Sie:

Vorteil Nr. 1: Ihrer Mieterhöhung steht nicht entgegen, dass sich die gegenwärtige Miete schon innerhalb der Bandbreite eines Mietspiegels befindet. Denn auch innerhalb der Bandbreite eines Mietspiegels dürfen Vermieter die Miete erhöhen (BGH, Urteil v. 06.07.05, Az. VIII ZR 322/04).

Vorteil Nr. 2: Ihrer Mieterhöhung steht ebenfalls nicht entgegen, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Mietbeginn nicht verändert hat. Sollten Sie also seinerzeit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet haben, dürfen Sie nun die Miete gleichwohl erhöhen (BGH, Urteil v. 20.06.07, Az. VIII ZR 303/06).

Und wie wenden Sie einen Mietspiegel nun richtig und für sich optimal an? Blättern Sie hierzu einfach um!

Einfach oder qualifiziert? – Ihre Mieterhöhung ist mit jedem Mietspiegel wirksam

Mietspiegel ist nicht gleich Mietspiegel. Abgesehen von der äußeren Form eines Mietspiegels, die von Gemeinde zu Gemeinde variieren kann, gibt es eine wichtige Unterscheidung, nach der bereits das Gesetz differenziert: einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Erfreulich ist aber zunächst, dass es in Deutschland immer mehr Mietspiegel gibt, denn nun ist vorgeschrieben, dass seit 2023 Gemeinden und Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern einen einfachen Mietspiegel oder ab 2024 einen qualifizierten Mietspiegel erstellen müssen. Damit können beispielsweise nun endlich auch die Vermieter in Bremen einen Mietspiegel nutzen.

Das kommt allen Vermietern und Mietverwaltern zugute, denn ohne Mietspiegel bleibt im Wesentlichen nur, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Mieterhöhung oder Neuvertragsmiete mit Vergleichswohnungen zu begründen – das aber ist mühsam und rechtsunsicher.

Die Mindestanforderungen für Mietspiegel wurden kürzlich verschärft. Nunmehr gilt:

Der qualifizierte Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt sein. Er ist alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 555d Abs. 2 BGB).

Hinweis: Besteht zu Ihrer Wohnung ein aktueller qualifizierter Mietspiegel, müssen Sie Ihrem Mieter den entsprechenden Wert in Ihrem Mieterhöhungsverlangen immer mitteilen (§ 558a Abs. 3 BGB). Ohne diese Mitteilung wäre Ihr Mieterhöhungsverlangen allein aus diesem Grund unwirksam.

Im Prozess um die Zustimmung zur Mieterhöhung gilt für einen qualifizierten Mietspiegel die gesetzliche Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt (§ 558d Abs. 3 BGB).

Der einfache Mietspiegel ist ebenfalls eine Übersicht der in einer Gemeinde oder Stadt bestehenden ortsüblichen Vergleichsmieten. Anders als beim qualifizierten Mietspiegel erfolgt die Datenerhebung aber nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen. Und der Mietspiegel soll der Marktentwicklung alle 2 Jahre angepasst werden – muss er aber nicht zwingend (§ 558c Abs. 3 BGB).

Im Prozess um die Zustimmung zur Mieterhöhung ist auch der einfache Mietspiegel ein Indiz dafür, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt (BGH, Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17). Das ist sehr erfreulich, denn somit können Sie Ihre Mieterhöhung auch mit einem einfachen Mietspiegel erfolgreich begründen.

Zwar könnte der Mieter mit einem Sachverständigengutachten die Angaben des Mietspiegels theoretisch widerlegen, doch geschieht dies aufgrund der damit verbundenen Kosten in der Praxis für einzelne Mietwohnungen fast nie.

Hinweis: Gibt es einen Mietspiegel, können Sie die darin angegebenen Mieten nicht mit Vergleichswohnungen „übertrumpfen“. Denn diese sind nach Meinung der Gerichte nie so aussagekräftig wie ein Mietspiegel.

Mieterhöhung auch mit veraltetem Mietspiegel?

Immer wieder stehen Vermieter und Verwalter vor der Frage, ob sie zur Begründung einer Mieterhöhung auch auf einen nicht mehr aktuellen Mietspiegel zurückgreifen können. Bei dieser Frage haben Sie zu unterscheiden:

- Sie dürfen einen veralteten Mietspiegel oder den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde nehmen, wenn der veraltete Mietspiegel nicht aktualisiert wurde.
- Begründen Sie Ihre Mieterhöhung aber mit einem veralteten Mietspiegel, obwohl ein aktuellerer vorliegt, ist die Mieterhöhung unwirksam (LG Berlin, Urteil v. 26.03.19, Az.63S 230/16). Anders ist es nur, wenn der neue Mietspiegel „erst wenige Tage zuvor in Kraft getreten ist“ (BGH, Urteil v. 06.07.11, Az. VIII ZR 337/10).
- Wird der Mietspiegel, mit dem Sie Ihre Mieterhöhung begründet haben, aktualisiert, während Sie den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen, muss das Gericht den neuen Mietspiegel berücksichtigen, jedenfalls wenn er qualifiziert ist.

Bei Ihnen ist kein Mietspiegel vorhanden? – Das sind Ihre weiteren Begründungsmöglichkeiten

Die beste und verbreitetste Möglichkeit, eine Mieterhöhung zu begründen, ist der Mietspiegel. Existiert dieser nicht, gibt es nach dem Gesetz noch drei weitere Möglichkeiten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln (§ 558a Abs.2 BGB).

1. Auskunft aus Mietdatenbank

Die praktische Relevanz dieser Begründungsmöglichkeit ist sehr gering. Denn zurzeit existiert nur eine Mietdatenbank, und zwar für Hannover.

Achtung: Portale der Wohnungsbörsen, wie der „MietpreisCheck“ von www.immobilienscout24.de, sind keine Datenbanken, weshalb auf deren Grundlage eine Mieterhöhung nicht wirksam gefordert werden kann (*AG München, Urteil v. 22.03.18, Az. 472 C 23258/17*).

2. Sachverständigengutachten

Auch die 2. Möglichkeit ist eher theoretischer Natur, denn ein Gutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen, steht in aller Regel nicht im Verhältnis zu der daraufhin möglichen Mieterhöhung. Allerdings dürfen Sie auch ein sogenanntes Typengutachten verwenden. Dieses ist günstiger, weil die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit Ihrer, sondern mit vergleichbaren Wohnungen berechnet wird.

3. Vergleichsmieten

Mit Wohnungen, die mit Ihrer Wohnung vergleichbar sind, können Sie auch die ortsübliche Vergleichsmiete begründen. Zulässig und für Sie unbedingt empfehlenswert ist es, mehr als die gesetzlich geforderten drei Vergleichswohnungen anzugeben (*BGH, Urteil v. 28.03.12, Az. VIII ZR 79/11*).

Ihr Vorteil: Dabei dürfen Sie auch Wohnungen aus dem eigenen Bestand angeben (*AG Esslingen, Urteil v. 29.01.15, Az. 5C 173/14*).

Ihr Mieterhöhungsverlangen ist begründet in Höhe der niedrigsten der angegebenen Vergleichsmieten (also nicht in Höhe ihres Durchschnitts). Somit müssen die Mieten aller angegebenen Vergleichswohnungen höher als die Miete sein, die Ihr Mieter gegenwärtig zahlt (*BGH, Urteil v. 28.03.12, Az. VIII ZR 79/11*).

Hinweis: Wenn ein Mietspiegel vorhanden ist, ist eine auf Vergleichswohnungen gestützte Mieterhöhung nicht möglich – die Gerichte geben dann praktisch immer dem Mietspiegel den Vorrang, weil dieser die ortsübliche Vergleichsmiete aussagekräftiger abbildet.

Beachten Sie alle Fristen: So gehen Sie nach Ihrer Mieterhöhung richtig vor

Haben Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter gesandt, sollten Sie zwei Fristen immer im Blick behalten, damit der Mieter die erhöhte Miete auch wirklich zahlen muss.

Überlegungsfrist: Hat der Mieter Ihre Mieterhöhungserklärung erhalten, hat er nun eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese 2 Monate beginnen erst am 1. Tag des auf den Zugang der Mieterhöhung folgenden Monats zu laufen. Der Mieter kann sich somit immer mindestens 2 volle Kalendermonate überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmt. Geht Ihr Schreiben beispielsweise am 13.05.2026 zu, endet die Überlegungsfrist am 31.07.2026.

Klagefrist: Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, können Sie ihn frühestens mit Ablauf der Überlegungsfrist und sodann spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen.

BEISPIEL

Dem Mieter ist am 20.05.2026 Ihre Mieterhöhung zugegangen. Stimmt der Mieter ihr nicht zu, dürfen Sie ihn mit Ablauf der Überlegungsfrist ab dem 01.08.2026 bis längstens 31.10.2026 verklagen. Falls Sie diese Frist versäumen, wäre die Klage unzulässig und Sie hätten eine neue Mieterhöhungserklärung zu fertigen.

Ihr Vorteil: Erteilt der Mieter die Zustimmung nicht bis zum Ablauf der Überlegungsfrist, befindet er sich im Verzug. Sie dürfen deshalb nun einen Anwalt beauftragen, dessen Kosten der Mieter tragen muss. Und das nicht nur bei Klageerhebung, sondern auch für eine vorherige anwaltliche Mahnung (*AG Köpenick, Urteil v. 04.09.18, Az. 7C 199/18*). Und wenn der Mieter erst im Prozess der Mieterhöhung zustimmt, hat er obendrein auch noch die Gerichtskosten zu tragen (§ 93 ZPO).

TIPP: Klagen Sie!

Liegt Ihnen eine schriftliche Zustimmung des Mieters nicht vor und zahlt der Mieter innerhalb der Klagefrist die erhöhte Miete nur einmal, sollten Sie Klage gegen ihn erheben. Denn mit der nur einmaligen Zahlung der erhöhten Miete stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu (*BGH, Beschluss v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16*). Würde der Mieter kein 2. Mal die erhöhte Miete zahlen und wäre unterdessen die Klagefrist abgelaufen, hätten Sie keine Zustimmung des Mieters zu Ihrer Mieterhöhung – diese wäre damit nun hinfällig.

Ihr Vorteil: Hat der Mieter seine Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung erteilt, ist er daran gebunden. Er darf die Zustimmung nicht später widerrufen (*BGH, Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17*).

Musterschreiben: Ihre korrekte Mieterhöhung anhand eines Mietspiegels

Eheleute/Herr/Frau

Vermieterstadt, den 20.05.2026

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

für die von Ihnen gemietete Wohnung zahlen Sie seit über einem Jahr – von der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen abgesehen – unverändert eine Grundmiete von 450,00 €. Dies entspricht nicht mehr der Miete, die inzwischen in Mieterstadt für vergleichbare Wohnungen gezahlt wird. Somit darf ich gemäß § 558 BGB Ihre Zustimmung für eine Anpassung Ihrer Miete auf das ortsübliche Niveau bis zur Kappungsgrenze verlangen.

Ich fordere Sie hiermit auf, einer Mieterhöhung von bisher 450,00€ um 36,20€ auf 486,20€ ab dem 01.08.2026 zuzustimmen.

Begründung: Die von Ihnen gemietete Wohnung ist 68m² groß und wurde im Jahr 1995 gebaut. Nach dem aktuellen Mietspiegel von Mieterstadt ist die Wohnung folgendermaßen einzugruppiert: (...). Der Mietspiegel sieht für Ihre Wohnung eine Spanne von 6,72€ bis 7,28€ pro Quadratmeter vor. Ausgehend vom Mittelwert der Spanne sind folgende Zuschläge (...) und folgende Abschläge (...) gemäß den Erläuterungen zum Mietspiegel zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,15 €/m². Für Ihre 68 m² große Wohnung beträgt die Vergleichsmiete somit 486,20 €/Monat. Mit dieser Mieterhöhung wird die Kappungsgrenze gewahrt, nach der die Miete binnen 3 Jahren um nicht mehr als 15% steigen darf.

Nach alledem sind Sie verpflichtet, der Erhöhung der Grundmiete um 36,20 € auf 486,20 € zuzustimmen. Bitte schicken Sie hierzu die anliegende Zustimmungserklärung unterschrieben bis zum Ende des 2. Monats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, an mich zurück, also bis zum 31.07.2026. Die erhöhte Miete wird sodann erstmals ab dem 01.08.2026 fällig. Erteilen Sie Ihre Zustimmung nicht, wäre ich bedauerlicherweise gehalten, Ihre Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtlich einzuklagen.

Mit freundlichen Grüßen

Viktor Vermieter

Ihre erfolgreiche Mieterhöhung mit Mietspiegel: Beachten und nutzen Sie diese wichtigen BGH-Urteile

| Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln | |
|--|---|
| Das sagt die Entscheidung | Datum und Aktenzeichen |
| <p>Einfacher Mietspiegel reicht zur Begründung: Qualifizierten Mietspiegeln kommt bereits nach dem Gesetz die Vermutung zu, die ortsübliche Miete wiederzugeben. Jedoch kann ein Vermieter seine Mieterhöhung auch mit einem einfachen Mietspiegel begründen, da dessen Mietwerte ein Indiz dafür sind, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.</p> | <p>Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17</p> |
| <p>Vom Mieter geschaffene Wohnwerterhöhung bleibt unberücksichtigt: Gestattet der Mietspiegel einen Mietzuschlag für eine Einbauküche, kann dieser Zuschlag nicht verlangt werden, wenn die Küche vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebracht wurde.</p> | <p>Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18</p> |
| <p>Zustimmung des Mieters nicht widerrufbar: Hat der Mieter einer Mieterhöhung mit Mietspiegel zugestimmt, kann er diese Zustimmung später nicht widerrufen.</p> | <p>Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17</p> |
| <p>Mietspiegel einer Nachbargemeinde reicht aus: Gibt es in Ihrer Gemeinde keinen Mietspiegel, können Sie auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgreifen. Voraussetzung ist, dass die beiden Gemeinden vergleichbar sind und sich zueinander in Nachbarschaft befinden.</p> | <p>Urteil v. 16.06.10, Az. VIII ZR 99/09</p> |
| <p>Maßgeblicher Zeitpunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete: Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet.</p> | <p>Urteil v. 26.05.21, Az. VIII ZR 93/20</p> |
| <p>Mietspiegel gilt auch für Einfamilienhäuser: Zur Erhöhung der Miete eines Einfamilien- oder Reihenhauses dürfen Sie auf einen Mietspiegel Bezug nehmen, der nur die Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Das gilt sogar dann, wenn der Erläuterungstext des Mietspiegels dessen Anwendung auf derartige Mietobjekte ausdrücklich ausschließt. Allerdings muss die geforderte neue Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen.</p> | <p>Beschluss v. 26.04.16, Az. VIII ZR 54/15</p> |
| <p>Tatsächliche Wohnfläche ist maßgebend: Bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist immer die tatsächliche Wohnfläche Ihrer Wohnung zugrunde zu legen. Ob diese von den Angaben im Mietvertrag um mehr oder weniger als 10% abweicht, spielt keine Rolle. Die tatsächliche Fläche hat der Vermieter zu beweisen.</p> | <p>Urteil v. 27.02.19, Az. VIII ZR 255/17</p> |

Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln

| Das sagt die Entscheidung | Datum und Aktenzeichen |
|---|---|
| <p>Bruttomieterhöhung ist mit Nettomietspiegel möglich: Eine Bruttomiete kann auch unter Heranziehung eines Mietspiegels, der Nettomieten ausweist, erhöht werden. Hierzu ermitteln Sie anhand der aktuellen Rechnungen den Betriebskostenanteil, der in der Bruttomiete enthalten ist. So erhalten Sie Ihre Nettomiete, die Sie auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen können. Aus Ihrer Bruttomiete brauchen Sie die Betriebskosten hingegen nicht heraus-zurechnen, wenn die begehrte erhöhte (Teilklausiv-)Miete die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.</p> | <p>Urteil v. 16.12.20, Az. VIII ZR 108/20</p> |
| <p>Begründung der Mieterhöhung: An die Begründung einer Mieterhöhung auf Basis eines Mietspiegels dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. So ist auch eine Mieterhöhung wirksam, wenn die Wohnwerterhöhenden Merkmale nicht genannt werden, da der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung kennt und diese selbst anhand des Mietspiegels nachprüfen kann. Im Prozess ist das Vorhandensein der Wohnwert erhöhenden Merkmale aber zu beweisen.</p> | <p>Beschluss v. 14.06.22, Az. VIII ZR 24/21</p> |
| <p>Nur der Richter darf Stichtagszuschlag einrechnen: Der Richter im Prozess darf, wenn es zwischen dem Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zu einer ungewöhnlichen Steigerung des Mietenniveaus gekommen ist, einen Stichtagszuschlag zu den Mietspiegelwerten hinzurechnen, um Ihre konkrete ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.</p> | <p>Urteil v. 15.03.17, Az. VIII ZR 295/15</p> |
| <p>Mietspiegel brauchen Sie nicht beizufügen: Einen Mietspiegel, der allgemein zugänglich ist, beispielsweise im Internet, brauchen Sie Ihrem Erhöhungsverlangen nicht beizulegen. Auch Mietspiegel, die von den Verbänden nur gegen eine Schutzgebühr von wenigen Euro abgegeben werden, sind allgemein zugänglich.</p> | <p>Urteil v. 07.07.21, Az. VIII ZR 167/20</p> |
| <p>Mieterhöhung trotz unveränderter Vergleichsmiete möglich: Sie dürfen Ihre Miete auch dann erhöhen, wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Mietbeginn nicht verändert hat, Ihre Miete aber bisher unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.</p> | <p>Urteil v. 20.06.07, Az. VIII ZR 303/06</p> |
| <p>Mieterhöhung innerhalb einer Spanne ist möglich: Sie dürfen Ihre Miete auch dann erhöhen, wenn Ihre Miete bisher schon innerhalb der Spanne liegt, die der Mietspiegel für Ihre Wohnung als ortsüblich ausweist. Eine Mieterhöhung vom unteren zum oberen Bereich innerhalb einer Mietspiegelspanne ist also möglich.</p> | <p>Urteil v. 06.07.05, Az. VIII ZR 322/04</p> |

IMPRESSUM

© 2025 VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

GeVestor Financial Publishing Group,
ein Unternehmensbereich der
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Theodor-Heuss-Straße 2-4
D-53177 Bonn, Großkundenpostleitzahl: D-53095 Bonn



Handelsregister: HRB 8365

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Vertreten durch den Vorstand

Richard Rentrop

Kontakt

Telefon: 0228 – 9 55 01 74 (Kundendienst)

Telefax: 0228 – 36 96 480

E-Mail: kundenservice@gevestor.de

Internet: <https://www.gevestor.de>

Redaktionell Verantwortliche

Herausgeber: Marc Brede

Theodor-Heuss-Straße 2-4

D-53177 Bonn

© 2025 VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

ImmoMetrica, <https://www.immometrica.de/>

Quellen und Datenbasis

Die in diesem Report dargestellten Werte und Prognosen basieren auf öffentlichen Marktanalysen und Studien führender Institute und Unternehmen, darunter:

- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- ifo Institut
- vdp Research
- Empirica AG
- Postbank Wohnatlas
- Engel & Völkers
- Dr. Klein
- Sparkasse
- Statista
- ftd.de Media
- sowie eigene Auswertungen von ImmoMetrica (Stand Oktober 2025).

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit oder Aktualität.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. Hinweis: Die steuerlichen Voraussetzungen können sich jederzeit ändern. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. © Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.