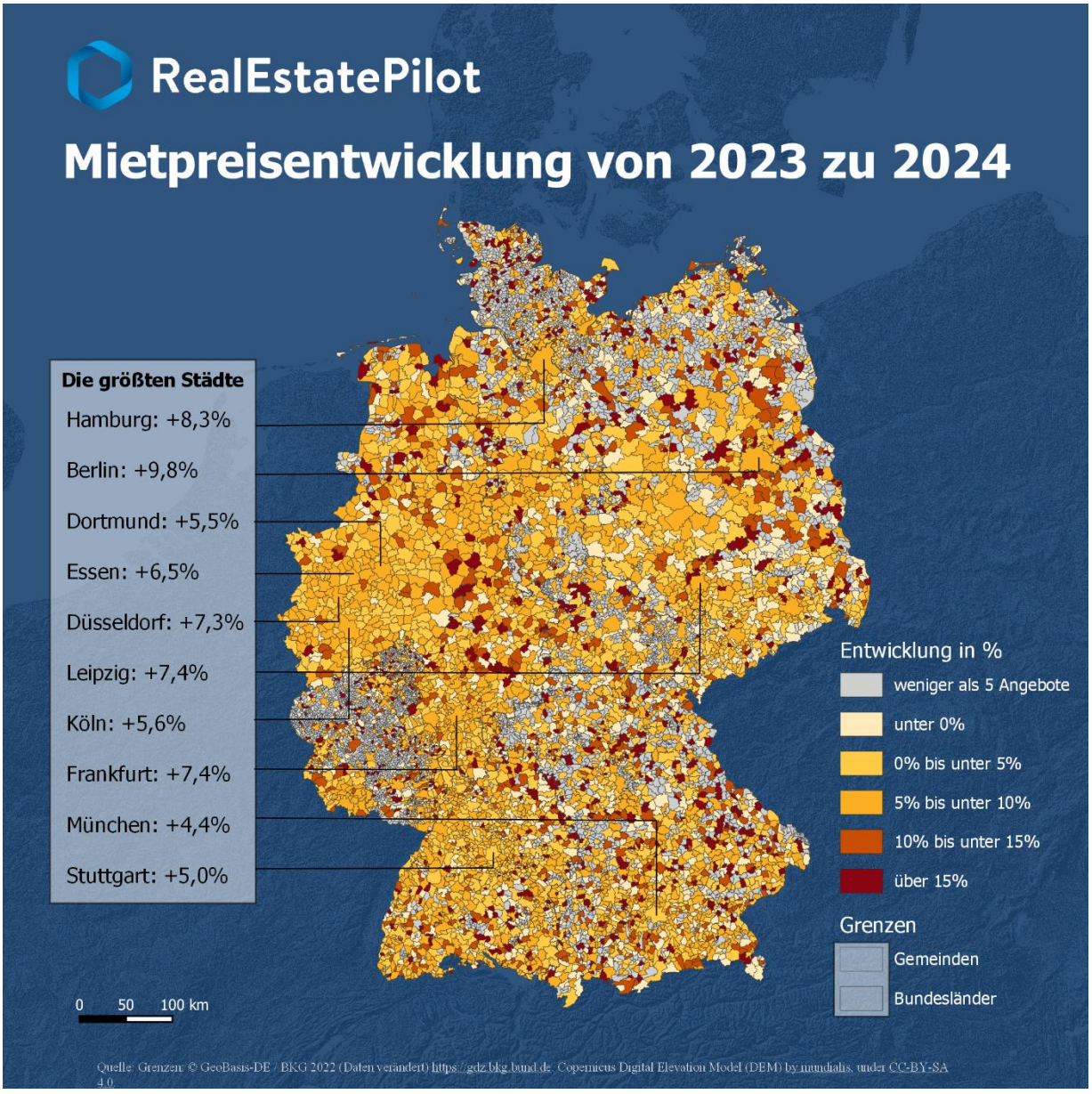
Mietpreise erreichen flächendeckend neue Rekordhöhen

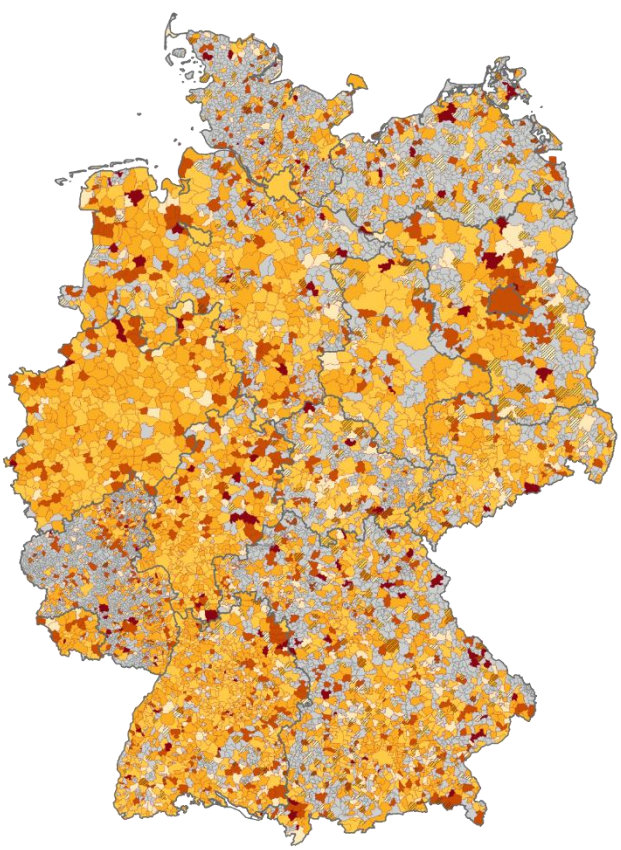


(Leipzig, den 16. Januar 2025) Die Mietpreise für Bestandswohnungen in Deutschland sind auch 2024 weiter gestiegen, wie die aktuelle GeoMap-Analyse zeigt. Auf Basis von knapp 2,3 Millionen Angebotsanzeigen wurde die Mietpreisentwicklung in allen deutschen Gemeinden von 2023 zu 2024 ausgewertet. Das Ergebnis: Die Mieten erreichen deutschlandweit neue Höchststände. Neubrandenburg führt mit einem Anstieg von 10,5 Prozent unter den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Mietpreisanstieg in den Metropolen deutlich höher – Mieter zahlen dort durchschnittlich 7 Prozent mehr. Berlin bleibt mit einem Anstieg von 10 Prozent an der Spitze, gefolgt von Hamburg mit 8 Prozent.

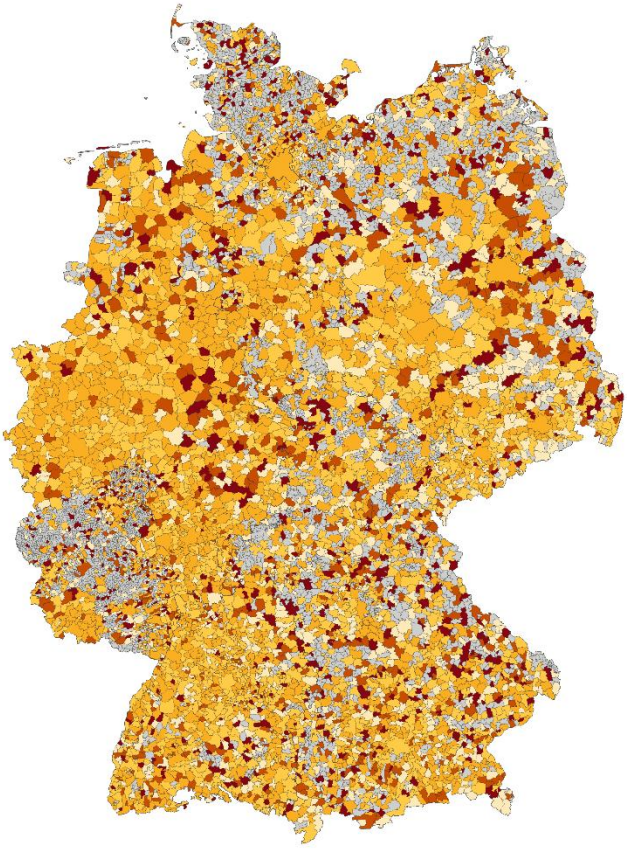
Das Jahr 2024 zeichnet sich durch ein homogenes Bild mit flächendeckenden Mietpreisanstiegen aus – sowohl in den Metropolen als auch in Klein- und Mittelstädten. In den zehn größten Metropolen zahlen Mieter im Durchschnitt 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Im Vergleich zu 2023 sind die Preise in Kleinstädten besonders stark gestiegen, mit Mietpreissteigerungen von über 15 Prozent. Das Wohnungsangebot geht insgesamt zurück, jedoch regional unterschiedlich stark. Laut unseren GeoMap-Daten bildet Berlin eine Ausnahme: Hier stieg die Zahl der Mietangebote 2024 von 29.447 auf 43.928.

Vergleich der Mietpreisdynamik: 2022/2023 vs. 2023/2024



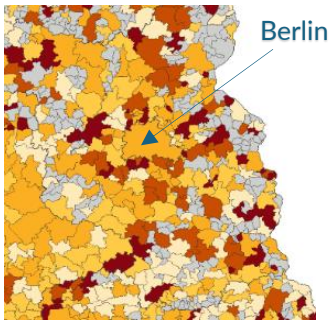
2022 zu 2023



2023 zu 2024

Während 2022 zu 2023 vor allem die Metropolen betroffen waren, sind 2023 zu 2024 besonders Klein- und Mittelstädte von starken Mietsteigerungen betroffen. Auffällig ist, dass der Anstieg in Berlin im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr über 12 Prozent liegt, sondern nun bei knapp 10 Prozent. Auf Bundesländerebene zeigen Bayern, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern eine besonders dynamische Entwicklung.

In Berlin und Brandenburg setzt sich der Aufwärtstrend weiterhin fort, wobei der Anstieg in Berlin nun bei knapp 10 Prozent liegt.



In den beiden größten Städten des Berliner Umlands zeigt sich eine ähnliche Dynamik: In Potsdam blieb die Mietpreisentwicklung mit einem Anstieg von vier Prozent auf dem Niveau des Zeitraums 2022 bis 2023. Oranienburg verzeichnete einen Mietpreisanstieg von 12 Prozent im Zeitraum von 2023 zu 2024.

Größte Preisanstiege: Neubrandenburg führt mit 10,5 Prozent

Den größten Mietpreisanstieg unter den Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern verzeichnet Neubrandenburg mit einem Anstieg von 10,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In der Gemeinde aus Mecklenburg-Vorpommern mussten Mieter im Jahr 2023 durchschnittlich **5,75 €** pro Quadratmeter Kaltmiete zahlen, während der Wert im Jahr 2024 auf **6,35 €** anstieg.

Auffällig ist, dass fünf der zehn Gemeinden mit den höchsten Mietsteigerungen aus Nordrhein-Westfalen stammen. In Rheine (+10,2 Prozent) und Hattingen (+10,1 Prozent) sind die Mietpreise überdurchschnittlich gestiegen. In Rheine betrug die Mediankaltmiete 2023 **8,20 €**, während sie 2024 auf **9,04 €** stieg. In Hattingen erhöhte sich die Miete von **7,72 €** (2023) auf **8,50 €** (2024).

Die Bundeshauptstadt **Berlin** befindet sich auf Platz fünf der größten Mietpreisanstiege. Hier stiegen die Kaltmieten um 9,8 Prozent von durchschnittlich **13,39 €** (2023) auf **14,70 €** (2024).

Rang	Gemeinde	⌀ Mediankaltmiete 2023	⌀ Mediankaltmiete 2024	Veränderung 2023 zu 2024
1	Neubrandenburg	5,75 €	6,35 €	10,5%
2	Rheine	8,20 €	9,04 €	10,2%
3	Hattingen	7,72 €	8,50 €	10,1%
4	Brandenburg an der Havel	7,03 €	7,73 €	10,0%
5	Berlin	13,39 €	14,70 €	9,8%
6	Celle	8,00 €	8,77 €	9,6%
7	Minden	8,39 €	9,18 €	9,5%
8	Paderborn	8,51 €	9,29 €	9,2%
9	Troisdorf	10,00 €	10,92 €	9,2%
10	Kaiserslautern	8,79 €	9,58 €	9,0%

Wo die Mietpreise am stabilsten bleiben

Unter den deutschen Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern gibt es Städte, in denen die Mietpreise besonders stabil geblieben sind und nur geringe Steigerungen verzeichnen. Unna verzeichnet mit einem Anstieg von nur 1,3 Prozent die geringste Mietsteigerung unter den untersuchten Städten. Hier stieg die Mediankaltmiete von **7,93 €** im Jahr 2023 auf **8,04 €** im Jahr 2024.

Auch in Ibbenbüren bleibt die Preissteigerung mit 1,4 Prozent sehr moderat, wobei die Miete von **8,38 €** auf **8,50 €** anstieg. In Zwickau beträgt der Mietanstieg 1,8 Prozent, was einem Zuwachs von nur 0,10 € entspricht (von **5,93 €** auf **6,03 €).**

Wie bereits im Jahr 2023 gehört Rostock auch im Jahr 2024 zu den Top 5 Städten mit dem geringsten Mietpreisanstieg. Die Mediankaltmiete stieg hier nur um 2,0 Prozent von **10,00 €** auf **10,20 €** pro Quadratmeter. Damit bleibt die Hansestadt an der Ostsee weiterhin stabil.

Rang	Gemeinde	⌀ Mediankaltmiete 2023	⌀ Mediankaltmiete 2024	Veränderung 2023 zu 2024
1	Unna	7,93 €	8,04 €	1,3%
2	Ibbenbüren	8,38 €	8,50 €	1,4%
3	Zwickau	5,93 €	6,03 €	1,8%
4	Rostock	10,00 €	10,20 €	2,0%
5	Freiburg im Breisgau	13,64 €	14,01 €	2,7%
6	Pforzheim	9,83 €	10,12 €	2,9%
7	Oldenburg (Oldb)	9,75 €	10,03 €	3,0%
8	Trier	10,00 €	10,30 €	3,0%
9	Halle (Saale)	7,03 €	7,25 €	3,1%
10	Herten	6,96 €	7,18 €	3,2%

Mietpreisentwicklung in den Metropolen

Unter den größten deutschen Städten verzeichnet Berlin den höchsten Mietpreisanstieg mit einem Zuwachs von 9,8 Prozent. Die Mediankaltmiete stieg um 9,8 Prozent von **13,39 €** (2023) auf **14,70 €** im Jahr 2024. Auch in Hamburg mussten Mieter im Jahr 2024 um 8,3 Prozent mehr bezahlen im Vergleich zum Vorjahr, wodurch die Miete von **13,39 €** auf **14,50 €** anstieg.

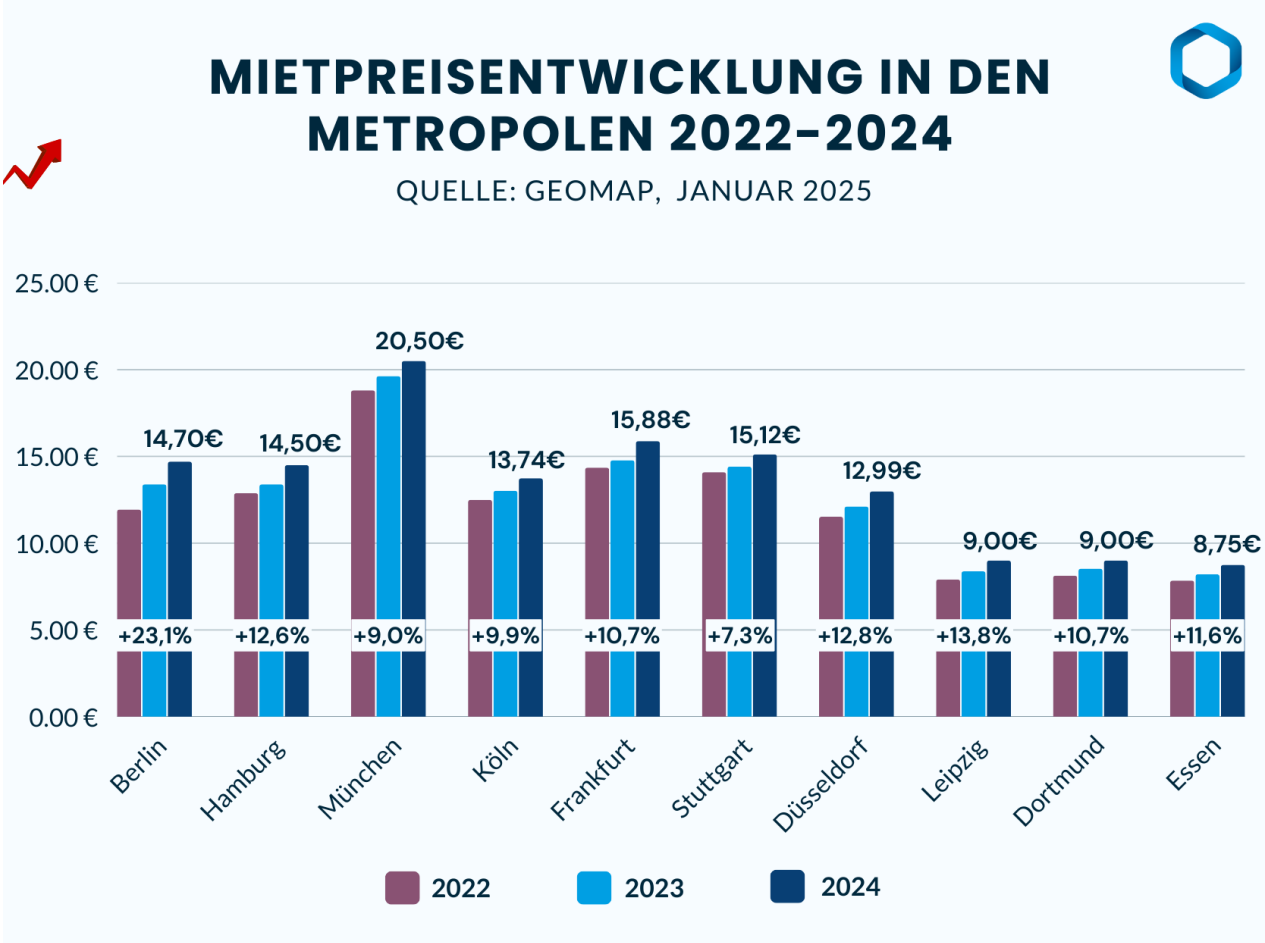
Auch Frankfurt am Main und Leipzig verzeichneten mit jeweils 7,4 % einen deutlichen Anstieg. In Frankfurt erhöhte sich die Mediankaltmiete von **14,78 €** (2023) auf **15,88 €** (2024), während Leipzig von einem günstigeren Niveau aus aufstieg: Die Miete stieg von **8,38 €** auf **9,00 €.**

München bleibt mit Abstand die teuerste Metropole in Deutschland. Die Mediankaltmiete stieg von bereits **19,63 €** im Jahr 2023 auf **20,50 €** im Jahr 2024, was einem moderaten Anstieg von 4,4 Prozent entspricht.

Rang	Ort	⌀ Mediankaltmiete 2023	⌀ Mediankaltmiete 2024	Veränderung 2023 zu 2024
1	Berlin	13,39 €	14,70 €	9,8%
2	Hamburg	13,39 €	14,50 €	8,3%
3	München	19,63 €	20,50 €	4,4%
4	Köln	13,02 €	13,74 €	5,6%
5	Frankfurt am Main	14,78 €	15,88 €	7,4%
6	Stuttgart	14,41 €	15,12 €	5,0%
7	Düsseldorf	12,11 €	12,99 €	7,3%
8	Leipzig	8,38 €	9,00 €	7,4%
9	Dortmund	8,53 €	9,00 €	5,5%
10	Essen	8,21 €	8,75 €	6,5%

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in den zehn deutschen Metropolen über den Zeitraum von 2022 bis 2024, wird deutlich, dass die Mieten in allen deutschen Metropolen spürbar gestiegen sind.

Besonders auffällig ist Berlin, wo die durchschnittliche Mediankaltmiete um 23,1 Prozent zulegte und mittlerweile bei **14,70 €** liegt. Auch in Düsseldorf (+12,8 Prozent), Leipzig (+13,8 Prozent) und Hamburg (+12,6 Prozent) haben sich die Wohnkosten in den letzten beiden Jahren erheblich erhöht.



Methodische Hinweise

Dargestellt ist die Entwicklung des Medians der Monatskaltmiete von Bestandsobjekten mit 2 bis 4 Zimmern pro m² Wohnfläche, ohne möblierte Objekte und ohne Wohnberechtigungsschein, die im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, bzw. in dem Vorjahr ab 01.01.2023 online waren. Bestandsobjekte umfassen Wohngebäude, die bis einschließlich 2019 bezugsfertig waren.

Für die Analyse wurden knapp 2,3 Millionen Angebotsanzeigen in allen deutschen Gemeinden analysiert. Um repräsentative Ergebnisse zu gewährleisten, wurde für die Mietpreisentwicklung in allen Gemeinden der Medianwert verwendet, da dieser gegenüber Ausreißern und extremen Werten unempfindlich ist. Extremwerte und Ausreißer innerhalb der Angebotsverteilung wurden mithilfe statistischer Verfahren entfernt. Die prozentuale Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr wurde berechnet und dargestellt.

Für eine detailliertere Betrachtung haben wir einen vertieften Blick auf die Mietpreisentwicklung in Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern und mindestens 500 Angeboten pro Jahr geworfen. Gemeinden mit weniger als fünf Angeboten pro Jahr wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Die Daten für die Analyse wurden am 06. Januar 2025 von der Online-Datenbank GeoMap entnommen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 65.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

GeoMap ist die führende Online-Datenbank für die professionelle Recherche am Immobilienmarkt mit über 45.000 Nutzern. Neben Verkaufs- und Vermietungsdaten stehen zahlreiche nützliche Informationen zur Verfügung wie sozioökonomische Daten, Sonderkarten, fundierte Marktberichte und eine geprüfte Aufstellung aktiver Bauträger und Projektentwickler.

Bildmaterial

Das Bildmaterial können Sie honorarfrei unter der Angabe der Quelle „Foto: Real Estate Pilot AG“ verwenden.

Datenmaterial

Das Datenmaterial können Sie honorarfrei unter der Angabe der Quelle „Daten: GeoMap by Real Estate Pilot AG“ verwenden.

Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com

Social Media

- Instagram
- LinkedIn
- Twitter