

Report zum Mietspiegel 2025

MIET- UND KAUFÜBERSICHT
DEUTSCHER STÄDTE
2025



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Berlin..... | 4 |
| Hamburg..... | 15 |
| München..... | 18 |
| Köln..... | 21 |
| Frankfurt am Main..... | 23 |
| Stuttgart..... | 26 |
| Düsseldorf..... | 30 |
| Dortmund..... | 32 |
| Essen..... | 34 |
| Leipzig..... | 36 |
| Deutschland..... | 38 |
| Prognose für 2025..... | 41 |
| Städte-Ranking..... | 43 |
| Mehr Miete 2025: So nutzen Sie einen Mietspiegel jetzt optimal für sich!..... | 45 |

REPORT ZUM MIETSPIEGEL 2025

MIET- & KAUFPREISE DEUTSCHER STÄDTE 2025

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr 2024 steht weiterhin unter dem Einfluss globaler Unsicherheiten, jedoch mit einigen bemerkenswerten Entwicklungen: Die wirtschaftliche Lage hat sich leicht stabilisiert, während die Inflation allmählich zurückgeht. Dennoch bleiben hohe Lebenshaltungskosten, weiterhin steigende Mieten und Herausforderungen im Bauhandwerk, etwa durch gestiegene Baukosten, prägende Faktoren.

Um Ihnen eine fundierte Einschätzung der aktuellen Marktsituation zu bieten, haben wir die Mietspiegel für 2024 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/Main
- Stuttgart
- Düsseldorf
- Dortmund
- Essen
- Leipzig

Unsere Analyse basiert auf den Angebotsmieten für Immobilien, die 2024 neu vermietet wurden, mit einem Beobachtungszeitraum von Januar bis November. Die vorliegenden Daten erlauben nicht nur einen präzisen Blick auf die aktuellen Entwicklungen, sondern auch wertvolle Prognosen für künftige Trends am Wohnungsmarkt. So können Sie rechtzeitig fundierte Entscheidungen zu Käufen, Verkäufen oder Mieterhöhungen treffen.

Wie immer berücksichtigen wir bei der Analyse individuelle Faktoren wie Mikrolage, Ausstattung und Sanierungszustand. Dennoch basiert die Auswertung auf regionalen Mietpreistrends, die Ihnen einen umfassenden Überblick über die Entwicklungen in den wichtigsten Ballungsräumen und deutschlandweit liefern.

Wir wünschen Ihnen ein spannendes und informatives Lesen!

Ihre Immobilienredaktion

BERLIN

Mit rund 3,67 Millionen Einwohnern ist unsere Landeshauptstadt gleichzeitig auch die größte Stadt Deutschlands. Das gilt auch flächenmäßig: Sie erstreckt sich über fast 900 Quadratkilometer mit ihren zwölf Bezirken und insgesamt 96 Ortsteilen. Entsprechend unterschiedlich sind auch die Mietpreise in der Metropole.

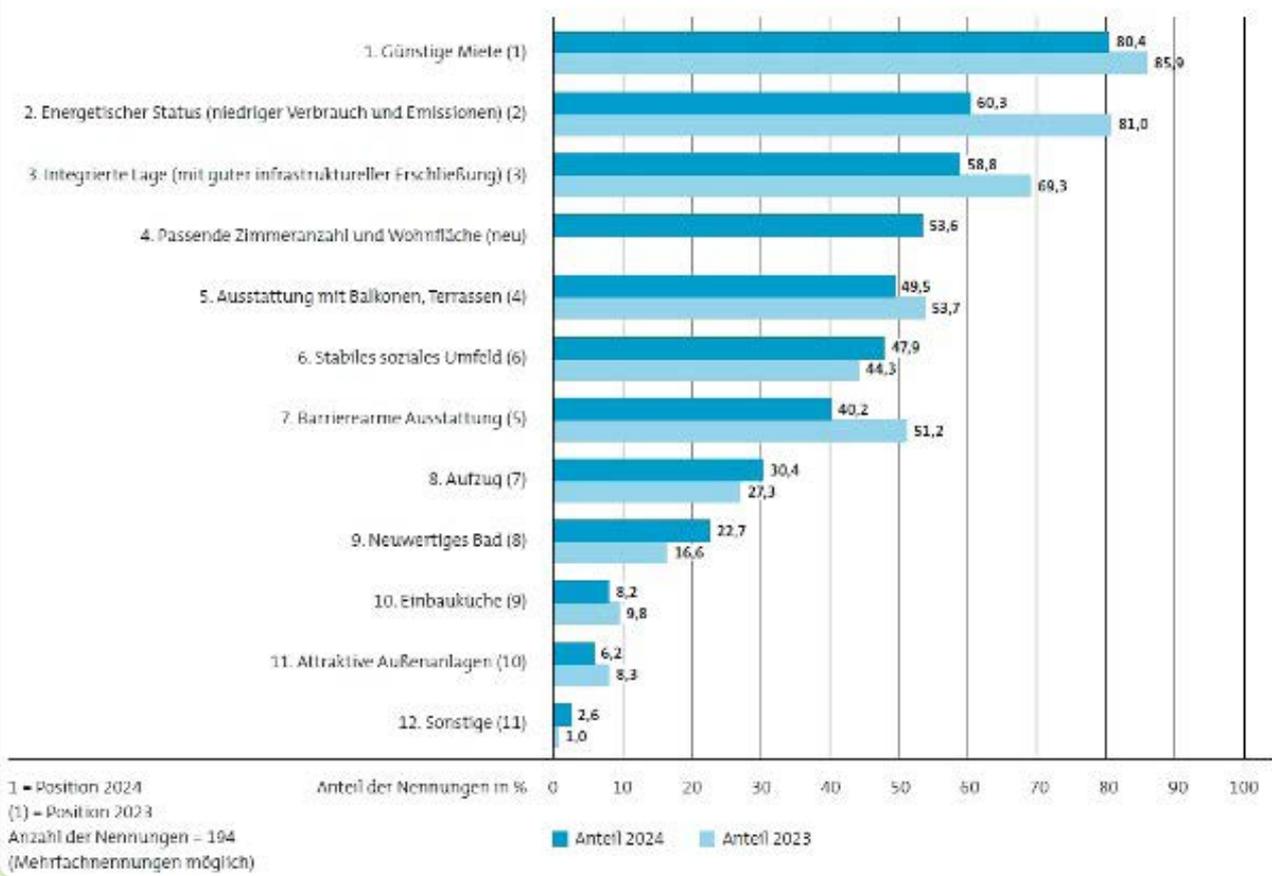
Die Investitionsbank Berlin gibt jährlich ein Wohnungsbarometer heraus, das die Entwicklung in Berlin hervorragend zeigt. Die Ergebnisse dieser Studie haben wir hier kurz für Sie zusammengefasst:

- Die Marktlage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt, mit deutlichen Angebotsdefiziten in Miet- und Eigentumssegmenten, insbesondere in südwestlichen Bezirken und der Innenstadt. Während sich das Investitionsklima erstmals stabilisierte, bleibt es insgesamt unterdurchschnittlich, insbesondere im Neubausektor.
- Die Bedarfe konzentrieren sich auf mittelgroße bis große Wohnungen (70–100 m²) im unteren und mittleren Preissegment, während das obere Preissegment weniger relevant ist. Zukünftige Verschlechterungen werden vor allem im mittleren und oberen Mietsegment erwartet, während sich das untere leicht verbessern könnte.
- Als drängendste Probleme im Mietwohnungsmarkt gelten steigende Mieten und Betriebskosten sowie die begrenzte Finanzierbarkeit von Modernisierungen. Materialknappheit und Wohnungsbauförderung wurden 2024 als weniger relevant eingestuft.
- Lösungsansätze zur Entlastung des Marktes umfassen finanzielle Anreize, Umzugsmanagement und stadtweite Wohnungstauschbörsen. Maßnahmen zur Überwindung persönlicher Hürden und zur besseren Anpassung von Wohn- und Haushaltsgrößen werden als besonders wirksam angesehen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anforderungen im Mietsegment nach ihrer Wichtigkeit. Dabei blieb eine günstige Miete – wie bereits im Vorjahr – das wichtigste Merkmal, allerdings hat der **energetische Status** im Vergleich zu 2023 deutlich an Bedeutung gewonnen und nimmt nun Platz 2 der wichtigsten Kriterien ein. Das neu eingeführte Merkmal einer passenden Zimmeranzahl und Wohnfläche wurde für das Mietsegment höher bewertet als im Eigentumssegment und stieg direkt auf Rang 4 ein. Eine integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung behauptete ihre Bedeutung und blieb unverändert auf Platz 3.

Die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen verlor im Vergleich zum Vorjahr leicht an Relevanz und fiel auf Rang 5 zurück, was möglicherweise auf ein nachlassendes Interesse an pandemiebedingten Komfortmerkmalen zurückzuführen ist. Das Merkmal barrierearme Ausstattung rutschte ebenfalls um zwei Plätze ab und belegt nun Rang 7. Neuwertige Bäder, Einbauküchen und attraktive Außenanlagen bleiben weiterhin von geringer Bedeutung, ähnlich wie im Vorjahr. Der steigende Fokus auf den energetischen Zustand verdeutlicht die zunehmende Sensibilisierung für nachhaltige Wohnaspekte und Energiekostensparnisse.

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarmeter Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – UNTERES PREISSEGMENT

| | | |
|---|----------|---|
| Extrem hohe Anspannung – wesentlich mehr Gesuche als Angebote | Steigt | ↑ |
| Hohe Anspannung – mehr Gesuche als Angebote | Konstant | → |
| Mittlere Anspannung – etwas mehr Gesuche als Angebote | Fällt | ↓ |
| Niedrige Anspannung – Gesuche und Angebote ausgewogen | | |
| Keine Anspannung – mehr Angebote als Gesuche | | |

*Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an.

| Bezirk | Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt) |
|----------------------------|--|
| Reinickendorf | |
| Pankow | ↓ |
| Spandau | ↓ |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | → |
| Mitte | → |
| Friedrichshain-Kreuzberg | → |
| Lichtenberg | → |
| Marzahn-Hellersdorf | → |

| Bezirk | Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt) |
|----------------------|--|
| Steglitz-Zehlendorf | → |
| Tempelhof-Schöneberg | ↓ |
| Neukölln | → |
| Treptow-Köpenick | → |

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – MITTLERES PREISSEGMENT

| Bezirk | Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt) |
|----------------------------|--|
| Reinickendorf | |
| Pankow | → |
| Spandau | ↓ |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | → |
| Mitte | → |
| Friedrichshain-Kreuzberg | → |
| Lichtenberg | |
| Marzahn-Hellersdorf | → |
| Steglitz-Zehlendorf | |
| Tempelhof-Schöneberg | |
| Neukölln | ↓ |
| Treptow-Köpenick | → |

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – OBERES PREISSEGMENT

| Bezirk | Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt) |
|----------------------------|--|
| Reinickendorf | → |
| Pankow | → |
| Spandau | ↓ |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | → |
| Mitte | → |
| Friedrichshain-Kreuzberg | → |
| Lichtenberg | |
| Marzahn-Hellersdorf | → |
| Steglitz-Zehlendorf | |
| Tempelhof-Schöneberg | |
| Neukölln | ↓ |
| Treptow-Köpenick | ↓ |

Datenquelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

Aber nicht nur die Anzahl der Interessenten unterscheiden sich je nach Ortsteil stark. Das gilt auch für die Preise, wobei hier die Mikrolagen selbst innerhalb der Bezirke stark voneinander abweichen.

| Berlin: Stadtteile / Orte mit den höchsten durchschnittlichen Mieten | |
|--|--------------------------|
| Moabit | 25,66 € / m ² |
| Schmargendorf | 24,01 € / m ² |
| Tiergarten | 23,11 € / m ² |
| Mitte | 23,00 € / m ² |
| Grunewald | 22,08 € / m ² |
| Friedenau | 21,32 € / m ² |
| Dahlem | 20,62 € / m ² |
| Oberschöneweide | 20,03 € / m ² |
| Halensee | 19,76 € / m ² |

Quelle: ImmoMetrica, durchschnittliche Mietpreise Stand Januar 2025

EXKURS & RÜCKBLICK:

Hätte sich ein Investment in Berlin vor 4 Jahren gelohnt? – Die klare Antwort: JA!

Zum Vergleich, hier die Mietpreise für die gleichen Stadtteile im Halbjahr 2020:

| Berlin: Stadtteile / Orte mit den höchsten durchschnittlichen Mieten | | Preissteigerungen von H2 2020 bis H2 2024 |
|--|---------|---|
| Moabit | 15,10 € | +69,93% |
| Schmargendorf | 15,76 € | +52,35% |
| Tiergarten | 17,98 € | +28,53% |
| Mitte | 18,18 € | +26,51% |
| Grunewald | 16,02 € | +37,83% |
| Friedenau | 13,77 € | +54,83% |
| Dahlem | 14,51 € | +42,11% |
| Oberschöneweide | 12,74 € | +57,22% |
| Halensee | 15,16 € | +30,34% |

Quelle: ImmoMetrica, durchschnittliche Mietpreise pro m² vom Halbjahr 2020

Quadratmetermiete bei Neuvermietungen nach Wohnfläche

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| unter 40 m ² | 27,43 € / m ² |
| 40 - 60 m ² | 18,53 € / m ² |
| 60 - 80 m ² | 17,01 € / m ² |
| 80 - 100 m ² | 16,59 € / m ² |
| 100 - 120 m ² | 17,75 € / m ² |
| 120 - 140 m ² | 17,23 € / m ² |
| über 140 m ² | 15,82 € / m ² |

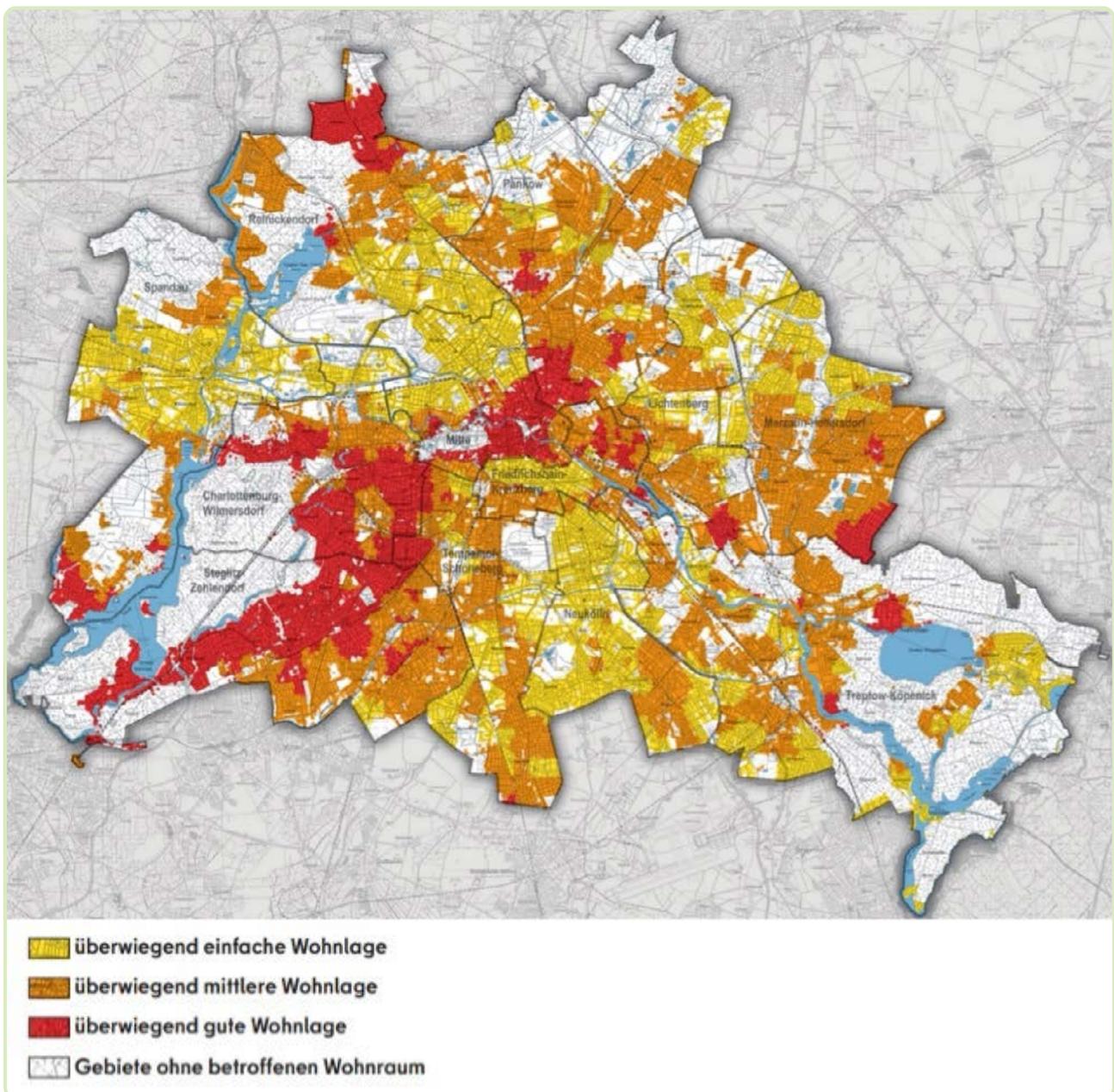
Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

ANZAHL ALLER ANGEBOTE AUF ALLEN ONLINE-PLATTFORMEN NACH WOHNFLÄCHE SORTIERT



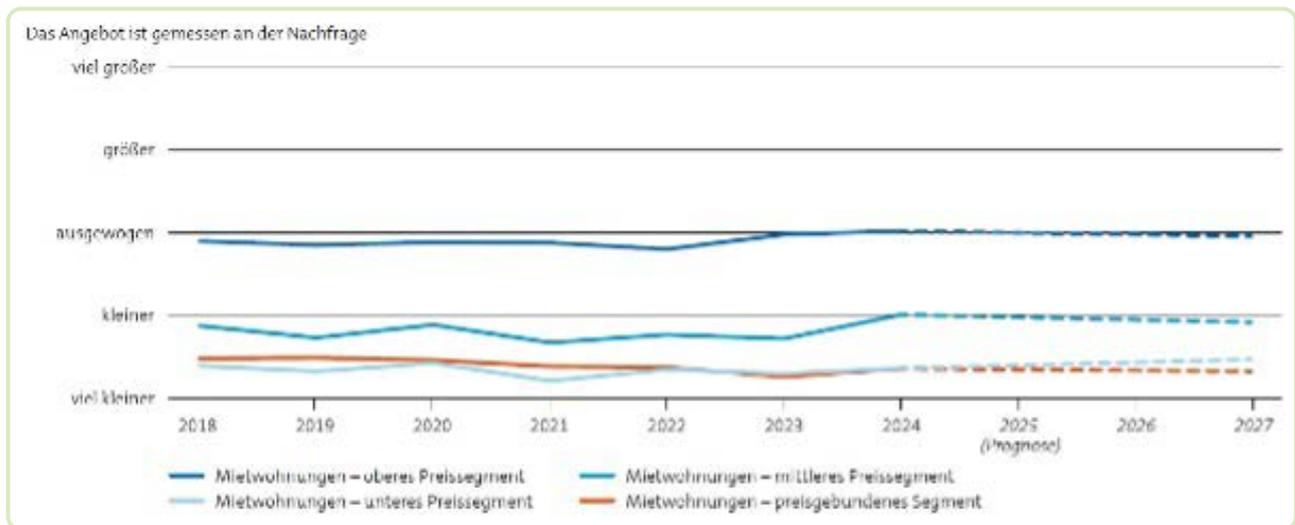
Quelle: ImmoMetrica, Stand Januar 2025

BERLIN – WOHNLAGENKARTE



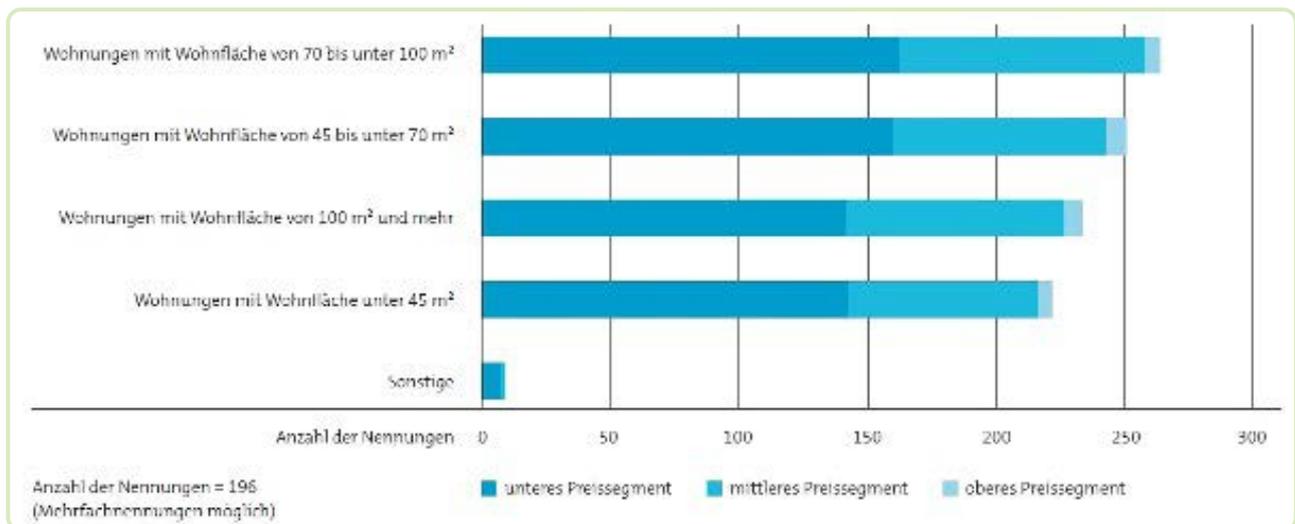
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

EINSCHÄTZUNG DER MARKTLAGE: MIETE



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

DER BEDARF DER MIETINTERESSENTEN NACH PREISSEGMENTEN



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

Nach zwei Jahren Verschlechterung stabilisierte sich das Investitionsklima 2024 erstmals wieder. Im Neubaubereich gab es keine weiteren Verschlechterungen, aber auch keine Besserung, wie nachfolgenden Grafiken zu entnehmen ist. Wobei der Neubau von Eigentumswohnungen weiterhin vergleichsweise positiv bewertet wurde. Das Investitionsklima wird aktuell und für die kommenden drei Jahre als leicht unterdurchschnittlich mit einer Tendenz zur Verbesserung eingeschätzt.

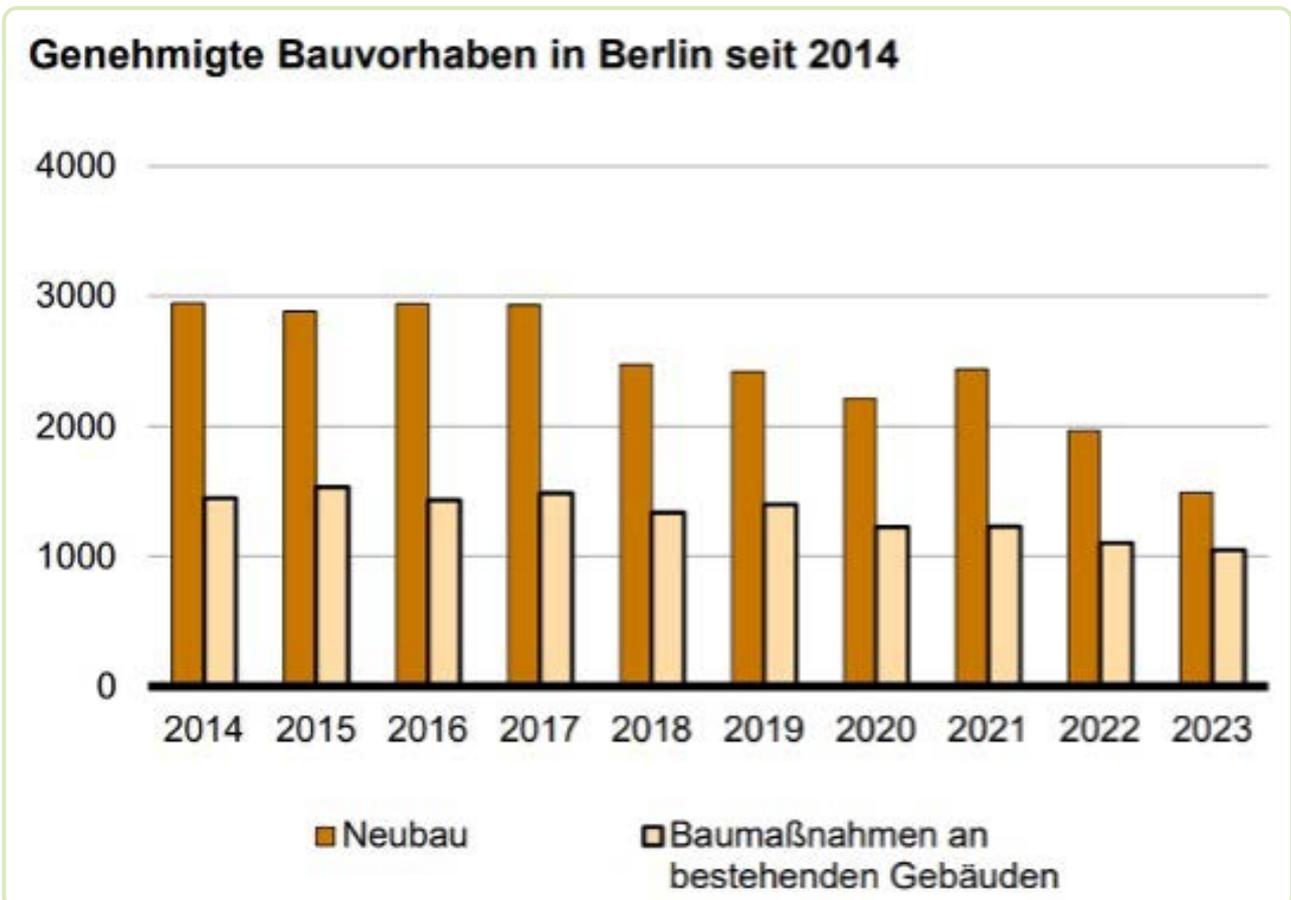
Im Bestandssegment zeigte sich ein ähnliches Bild, wobei der private Erwerb bestehenden Wohnraums 2024 deutlich besser bewertet wurde und nun dem institutionellen Erwerb gleichkommt. Perspektivisch werden diese Kategorien sowie Modernisierungen und Umbauten auf einem stabilen, leicht unterdurchschnittlichen Niveau erwartet.

GENEHMIGTE BAUVORHABEN – VERGLEICH ZUM VORJAHR



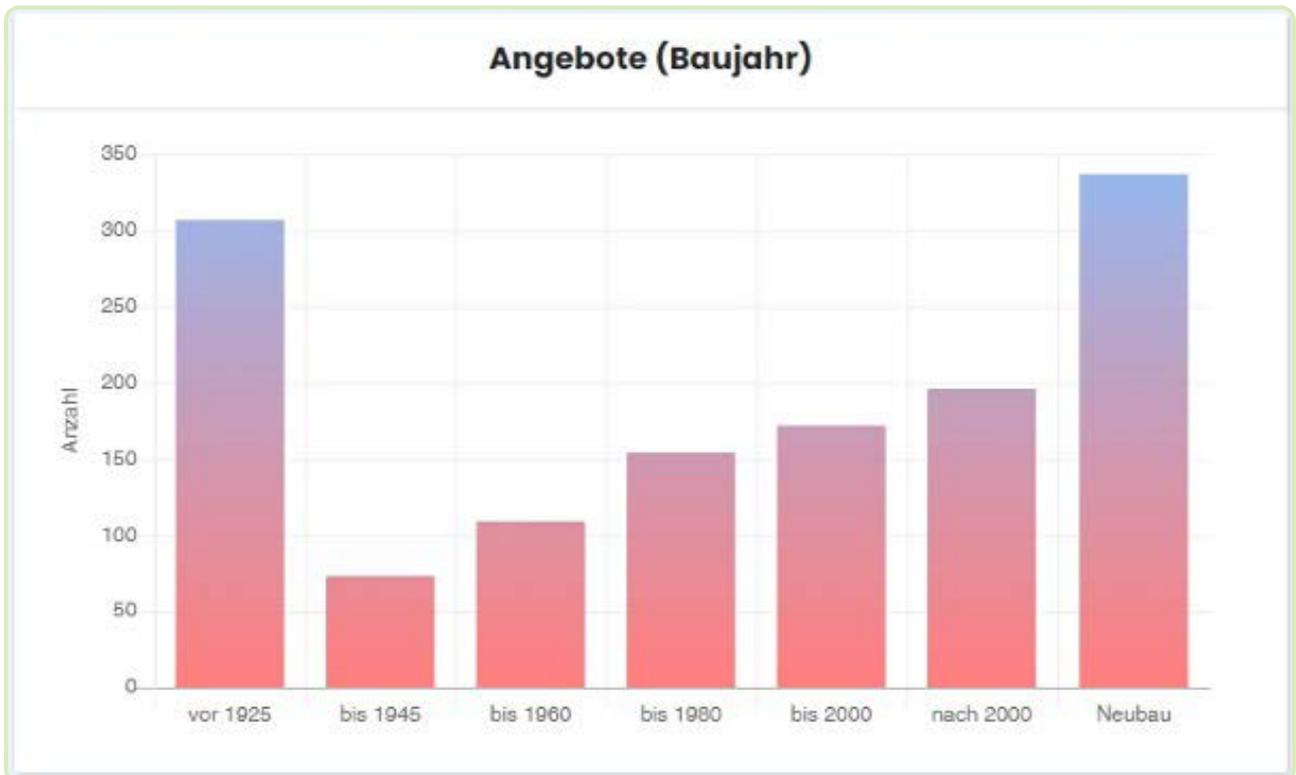
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Schaut man sich allerdings die genehmigten Bauvorhaben seit 2014 an, dann wird deutlich, warum in der Gesellschaft und der Politik dieses Thema in Berlin so heiß diskutiert wird.



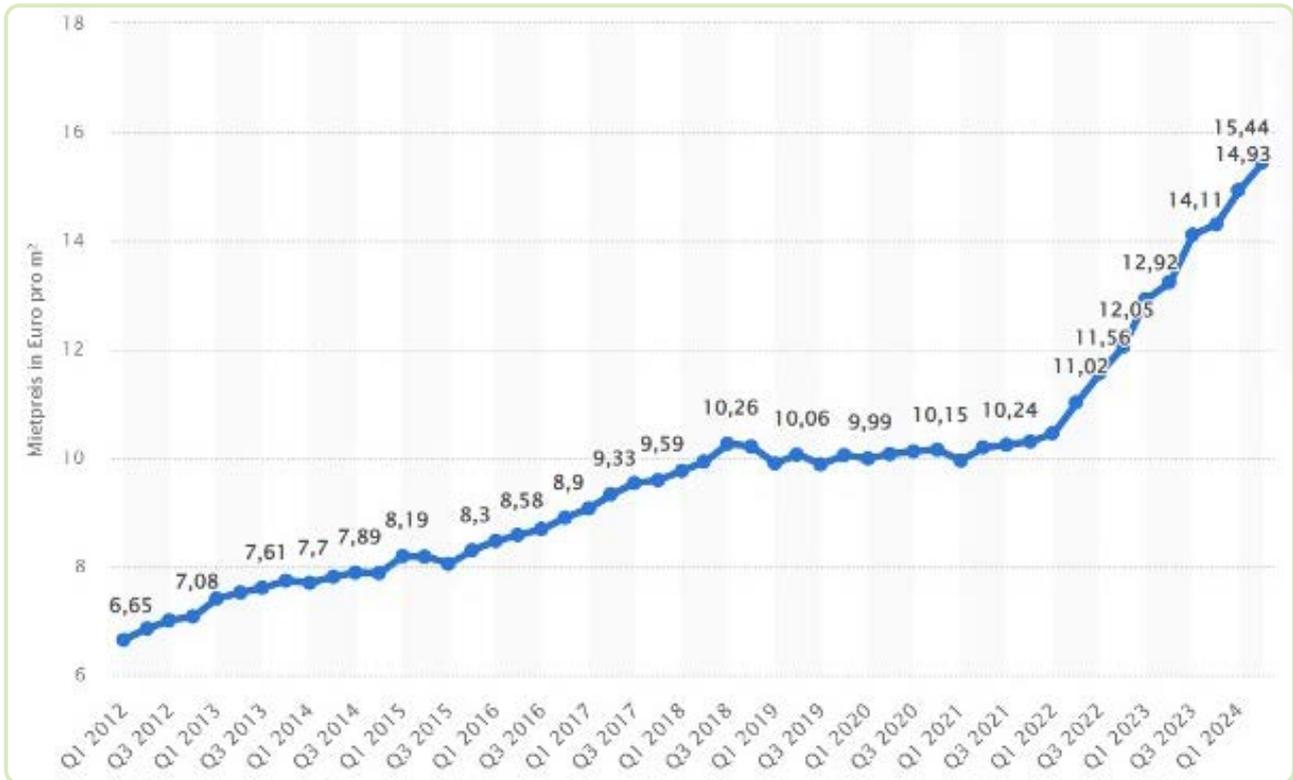
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

AKTUELLE ANZAHL AN ALLEN ANGEBOTEN AUF ALLEN PLATTFORMEN NACH BAUJAHR SORTIERT



Quelle: ImmoMetrica, Stand Januar 2025

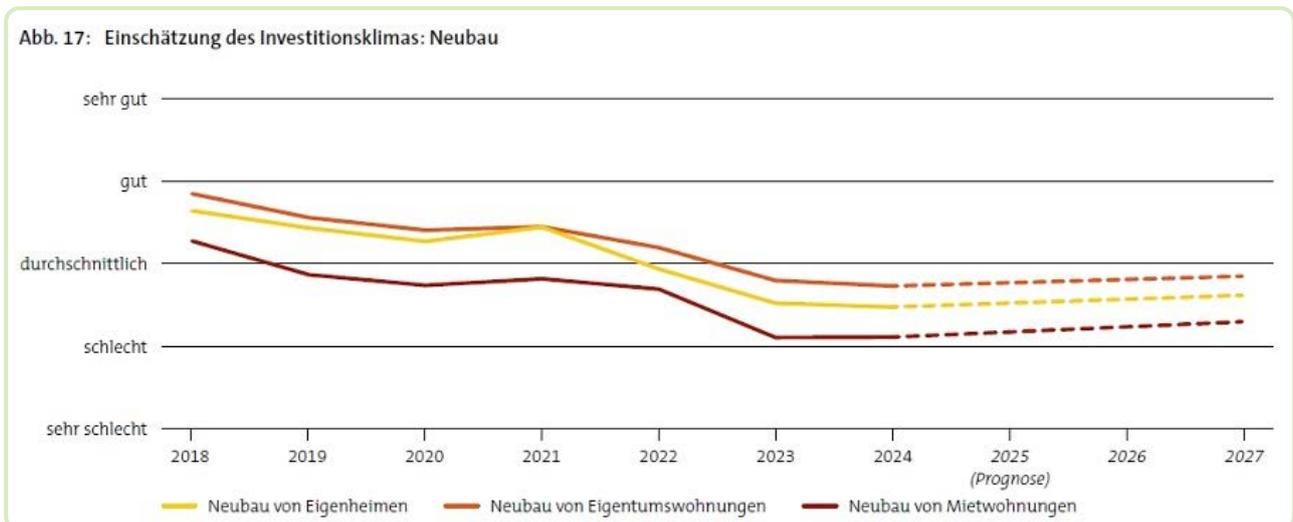
SO SIEHT DIE DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISENTWICKLUNG NACH STATISTA IN BERLIN AUS:



Quelle: Statista

WIE WIRD ES 2025 WEITERGEHEN?

Eine wichtige Frage, die sich unter anderem durch die politischen Rahmenbedingungen entscheiden wird. Auf jeden Fall dürfte die Wohnungsnot sich weiter verstärken. Denn die Nachfrage ist jetzt schon sehr hoch und das Investitionsklima bleibt weiterhin schlecht, wie die folgende Grafik zeigt.



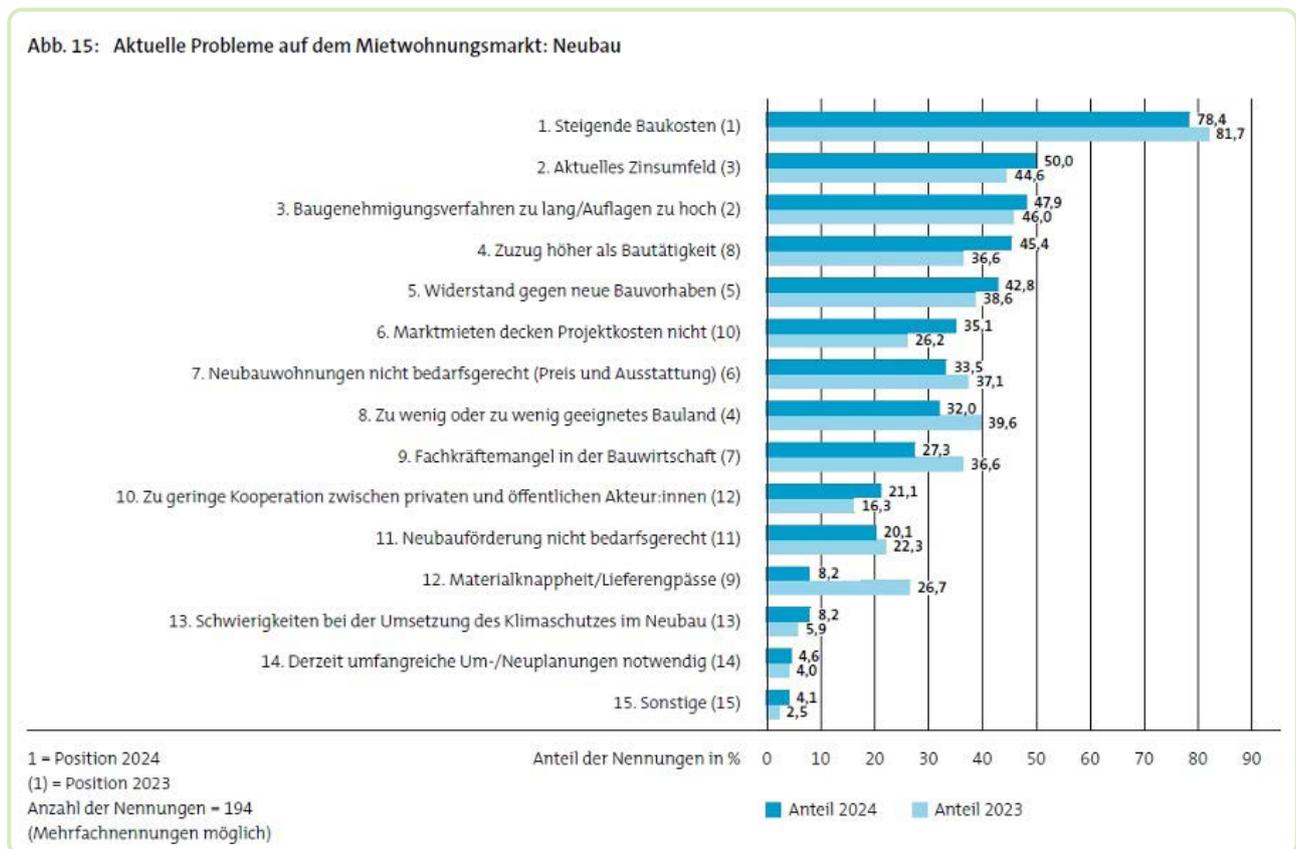
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

Das Investitionsklima im Neubau hat sich seit 2021 kontinuierlich verschlechtert. Während 2018 noch von einem durchschnittlichen bis guten Klima die Rede war, galt es 2022 und 2023 als durchschnittlich bis eher schlecht. Im Jahr 2024 zeigte sich erstmals seit zwei Jahren keine weitere Verschlechterung. Die drei Segmente verharrten auf dem Niveau des Vorjahres.

Am besten wurde weiterhin das Klima für den Neubau von Eigentumswohnungen bewertet, das knapp unter dem Durchschnitt liegt. Der Neubau von Eigenheimen wurde als durchschnittlich bis schlecht eingestuft. Das Investitionsumfeld für Mietwohnungen blieb – wie in den Vorjahren – das Schlusslicht und wurde erneut als schlecht bewertet.

Experten sehen jedoch einen möglichen Wendepunkt: In den kommenden drei Jahren könnte sich das Investitionsklima leicht verbessern.

Schaut man sich die Gründe für die fehlenden Wohnungen an, so zeigt sich: Neben den erwartungsgemäß hohen Baukosten und Zinsen, ist ein guter Teil davon strukturell bedingt. Etwa, weil Bauland fehlt, Bauvorhaben von der Bevölkerung selbst blockiert werden, eine nötige Modernisierung gar nicht refinanzierbar ist und der Zuzug nach Berlin höher als die Bautätigkeit ist.



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin 2024 (Investitionsbank Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts)

HAMBURG

Auch in Deutschlands zweitgrößter Stadt gibt es zahlreiche Suchende, die 2024 keine Wohnung fanden. Das liegt auch an der anhaltenden Zuwanderung. In den vergangenen 2 Jahren ist Hamburg um rund 60.000 Einwohner gewachsen auf nun über 1,90 Millionen Einwohner. Das ist ein Bevölkerungszuwachs von rund 3,1 % in 2 Jahren!

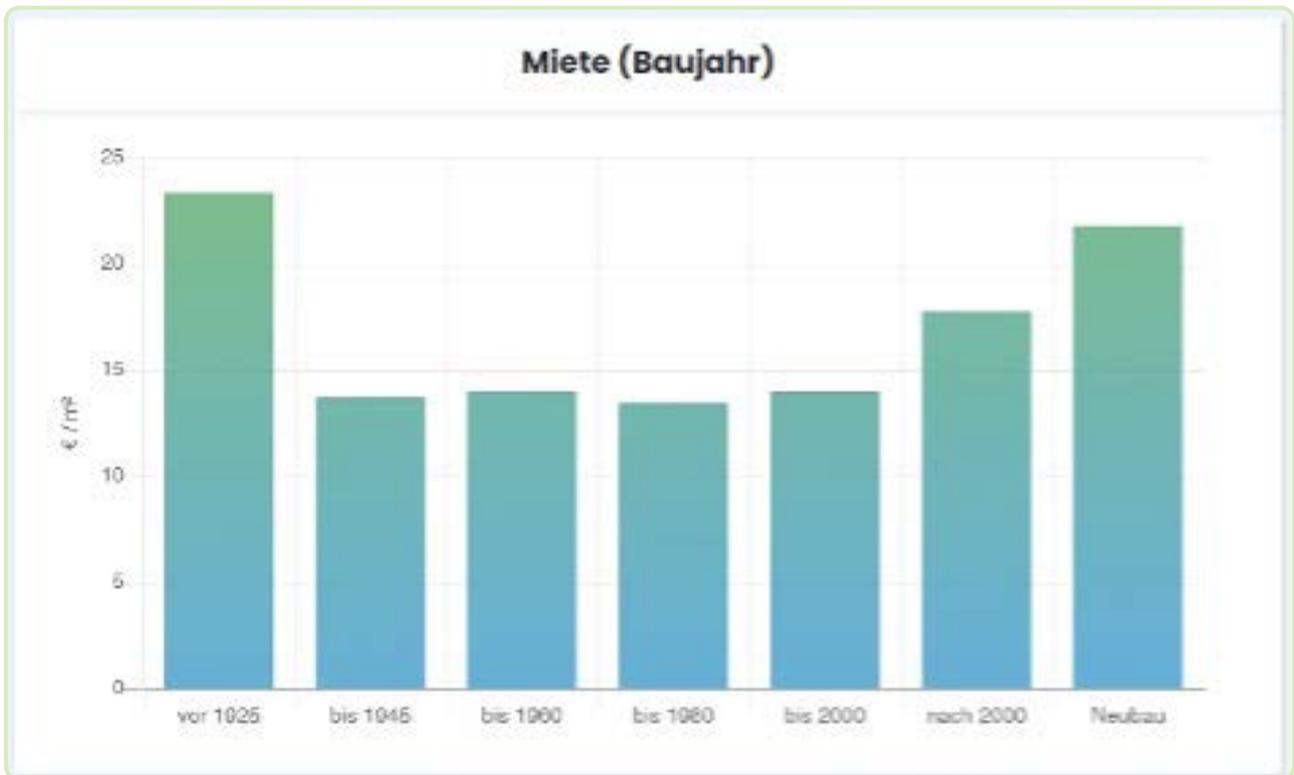
Da überrascht es auch nicht, dass sich Hamburgs Mietpreise auch im Jahr 2024 weiter nach oben entwickelt haben – und das nicht zu knapp: Die **Durchschnittsmiete** stieg um rund **10 % auf 18,16 €/m²/Monat**. Dieser Anstieg liegt erneut deutlich über dem Vorjahreswert (+2,9 %) und über dem Fünfjahresschnitt von +4,0 % pro Jahr.

Unter den Stadtteilen führt weiterhin **Altona** die Liste der teuersten Wohnlagen an, gefolgt von **Hamburg-Nord**. Die günstigsten Durchschnittsmieten findet man weiterhin in **Bergedorf** und **Harburg**, die sich jedoch auch dem allgemeinen Preisanstieg nicht entziehen konnten.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Besonders stark betroffen sind Neubauwohnungen, deren Mieten um **12,31 % auf 21,78 €/m²** kletterten. Auch bei den hochwertigsten Immobilien setzte sich der Preisanstieg fort: Hier wuchsen die Mieten um **9,8 % auf 25,75 €/m²**. Selbst die günstigen Wohnungen (Einfache Lage, Baujahr bis 1969) die traditionell stabiler bleiben, verzeichneten einen Anstieg im Mittel um **4,8 % auf 13,65 €/m²**. Schaut man sich nur die Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche an, sind die Mietpreise gar um **12,78 % auf 24,48 €/m²** im Vergleich zum Vorjahr gestiegen – und sind somit neuer Spitzenreiter, zumindest was den Quadratmeterpreis betrifft (siehe nachfolgende Abbildung.)



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Leider wird auch in Hamburg der Bedarf an Wohnungen unzureichend durch Neubau abgedeckt. Dadurch wird sich die Wohnungsknappheit in der Hansestadt 2025 noch weiter verschärfen. Somit ist auch davon auszugehen, dass die Mietpreise auch im Jahr 2025 weiter steigen werden.

2. Baugenehmigungen¹ im Wohnbau (Neubau) in Hamburg im September 2024

| Art der Angabe | Baugenehmigungen ¹ | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|------------------|----------------------|-------|------------------|
| | September 2024 | September 2023 | Veränderung in % | Januar bis September | | |
| | | | | 2024 | 2023 | Veränderung in % |
| Wohngebäude (Anzahl) | 43 | 46 | - 6,5 | 409 | 611 | - 33,1 |
| und zwar mit | | | | | | |
| 1 und 2 Wohnungen | 31 | 28 | 10,7 | 260 | 400 | - 35,0 |
| 3 und mehr Wohnungen | 12 | 18 | - 33,3 | 149 | 211 | - 29,4 |
| Gebäude mit Eigentumswohnungen | 2 | 13 | - 84,6 | 99 | 137 | - 27,7 |
| Rauminhalt (1000 m³) | 67 | 94 | - 28,8 | 847 | 1 389 | - 39,0 |
| in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen | 23 | 19 | 19,2 | 212 | 339 | - 37,6 |
| in Gebäuden mit 3 u. m. Wohnungen | 44 | 75 | - 41,1 | 636 | 1 050 | - 39,4 |
| Veranschlagte Baukosten (Mio. EUR) | 31 | 51 | - 39,6 | 400 | 694 | - 42,3 |
| und zwar für Gebäude mit | | | | | | |
| 1 und 2 Wohnungen | 10 | 10 | 2,0 | 110 | 171 | - 35,3 |
| 3 und mehr Wohnungen | 21 | 41 | - 49,4 | 290 | 523 | - 44,6 |
| Wohnungen | 275 | 220 | 25,0 | 2 064 | 3 175 | - 35,0 |
| und zwar in Gebäuden mit | | | | | | |
| 1 und 2 Wohnungen | 43 | 35 | 22,9 | 320 | 469 | - 31,8 |
| 3 und mehr Wohnungen | 232 | 185 | 25,4 | 1 744 | 2 706 | - 35,6 |
| Eigentumswohnungen | 13 | 105 | - 87,6 | 543 | 1 070 | - 49,3 |
| Wohnfläche (1000 m²) | 14 | 19 | - 25,5 | 164 | 254 | - 35,5 |
| und zwar in Gebäuden mit | | | | | | |
| 1 und 2 Wohnungen | 5 | 4 | 13,3 | 44 | 68 | - 35,6 |
| 3 und mehr Wohnungen | 9 | 14 | - 36,5 | 120 | 186 | - 35,4 |
| Eigentumswohnungen | 1 | 9 | - 89,4 | 47 | 83 | - 43,8 |
| Wohnräume | 570 | 698 | - 18,3 | 6 380 | 9 768 | - 34,7 |
| und zwar in Gebäuden mit | | | | | | |
| 1 und 2 Wohnungen | 183 | 168 | 8,9 | 1 606 | 2 529 | - 36,5 |
| 3 und mehr Wohnungen | 387 | 530 | - 27,0 | 4 774 | 7 239 | - 34,1 |
| Eigentumswohnungen | 31 | 336 | - 90,8 | 1 705 | 2 959 | - 42,4 |

¹ einschließlich Wohnheimen

Quelle: Statistik Nord, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Baugenehmigungen 2024 Bericht

HAMBURG: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken

| | |
|---------------|--------------------------|
| Hamburg-Mitte | 19,66 € / m ² |
| Altona | 19,07 € / m ² |
| Eimsbüttel | 22,14 € / m ² |
| Hamburg-Nord | 18,98 € / m ² |
| Wandsbek | 19,26 € / m ² |
| Bergedorf | 15,43 € / m ² |
| Harburg | 18,84 € / m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand Januar 2025

MÜNCHEN

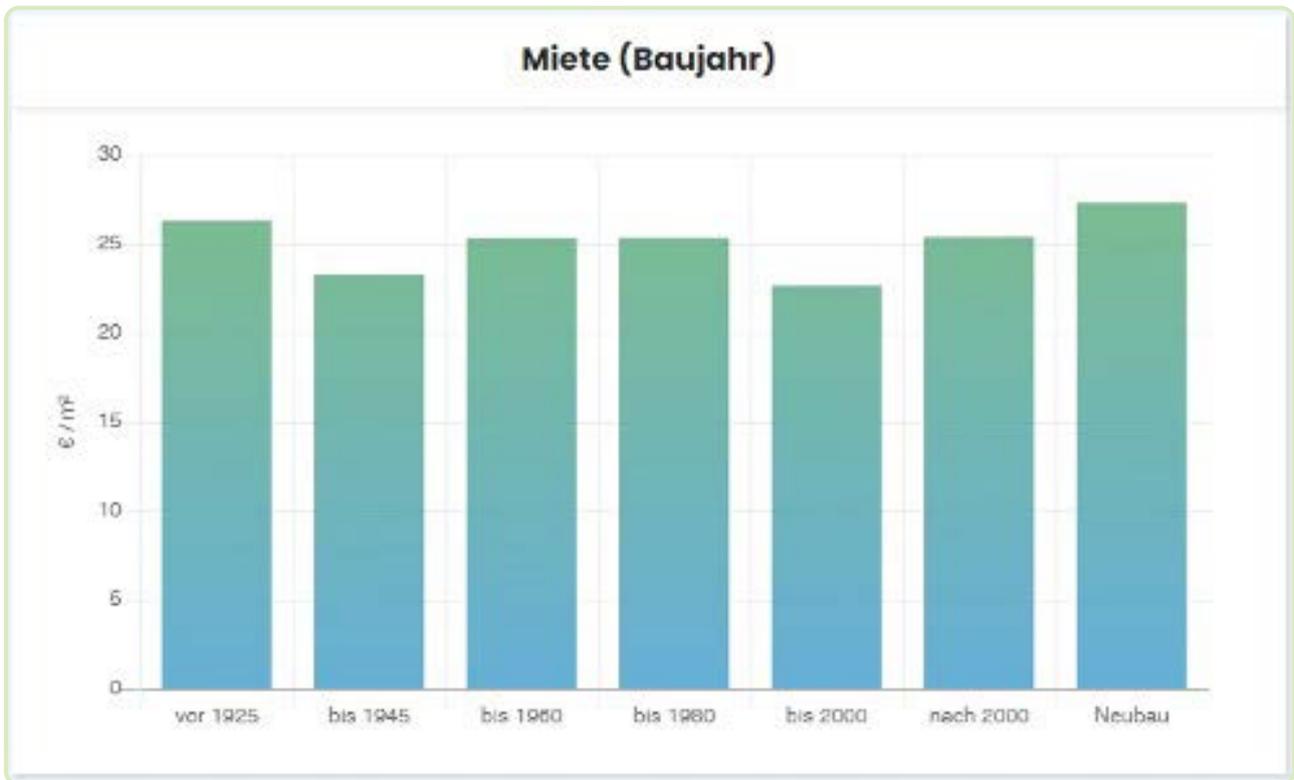
Sprechen die Medien über unbezahlbare Mieten, wird München, als Deutschlands teuerste Stadt, meistens im ersten Satz genannt.

Denn auch hier entwickelten sich die Mieten auch 2024 vor allem in eine Richtung: nach oben. Der **durchschnittliche Mietpreis** ist im Vergleich zum Vorjahr um **6,5 % auf einen neuen Höchstwert von 25,28 €/m²/Monat** gestiegen.

Im **Spitzensegment** lagen die Mieten in den letzten Jahren konstant bei 30 €/m² Wohnfläche. 2024 stiegen die Mieten in diesem Segment um weitere **6 % und liegen jetzt bei 31,50 €/m²**.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Die **Neubaumieten stiegen um 5,5 %** – ein Anstieg deutlich über dem Fünfjahresschnitt von 2,4 %. Die Neubaumietpreise sind somit rund 16 % höher als die der Bestandmieten.

Hoch sind die Preise überall, aber trotzdem gibt es starke Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen.

| München: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Altstadt-Lehel | 26,29 €/m ² |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 25,68 €/m ² |
| Maxvorstadt | 27,46 €/m ² |
| Schwabing-West | 26,43 €/m ² |
| Au-Haidhausen | 26,76 €/m ² |
| Sendling | 24,62 €/m ² |
| Sendling-Westpark | 24,48 €/m ² |
| Schwanthalerhöhe | 25,69 €/m ² |
| Neuhausen-Nymphenburg | 24,98 €/m ² |
| Moosach | 25,60 €/m ² |
| Milbertshofen-Am Hart | 25,69 €/m ² |
| Schwabing-Freimann | 25,21 €/m ² |
| Bogenhausen | 24,81 €/m ² |
| Berg am Laim | 22,98 €/m ² |
| Trudering-Riem | 24,25 €/m ² |

| München: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Ramersdorf-Perlach | 24,62 €/m ² |
| Obergiesing-Fasangarten | 25,93 €/m ² |
| Untergiesing-Harlaching | 23,53 €/m ² |
| Hadern | 21,81 €/m ² |
| Pasing-Obermenzing | 25,67 €/m ² |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 21,52 €/m ² |
| Allach-Untermenzing | 22,52 €/m ² |
| Feldmoching-Hasenberg | 24,98 €/m ² |
| Laim | 25,32 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Eine leichte, aber dennoch positive Entwicklung zeigt der sogenannte „Kaufpreisfaktor“ – welcher unmittelbar mit der Veränderung des Verhältnisses der Kauf- und Mietpreise zueinander zusammenhängt. Somit sind die Kaufpreise für Immobilien seit Frühjahr 2024 kontinuierlich weniger stark angestiegen als die Mietpreise. Somit ist auch das Risiko einer „regionalen Immobilienblase“, welches von Experten oft beschrieben wurden, ein Stück zurückgegangen.

KÖLN

Die attraktive Rheinmetropole ist eine der Städte, in denen der Speckgürtel floriert. Das hat damit zu tun, dass das dicht besiedelte Rheinland viele Chancen bietet, aber auch damit, dass die Mieten in attraktiven Lagen ordentlich angezogen haben. Dabei startet die Domstadt aber immer noch mit bescheideneren Werten als etwa München oder Hamburg.

Der **durchschnittliche Mietpreis** erreichte in der ersten Jahreshälfte in Köln einen neuen Rekordwert von **17,24 €/m²/Monat**. Das entspricht einer **Steigerung von 6,1 %** gegenüber dem Vorjahr.

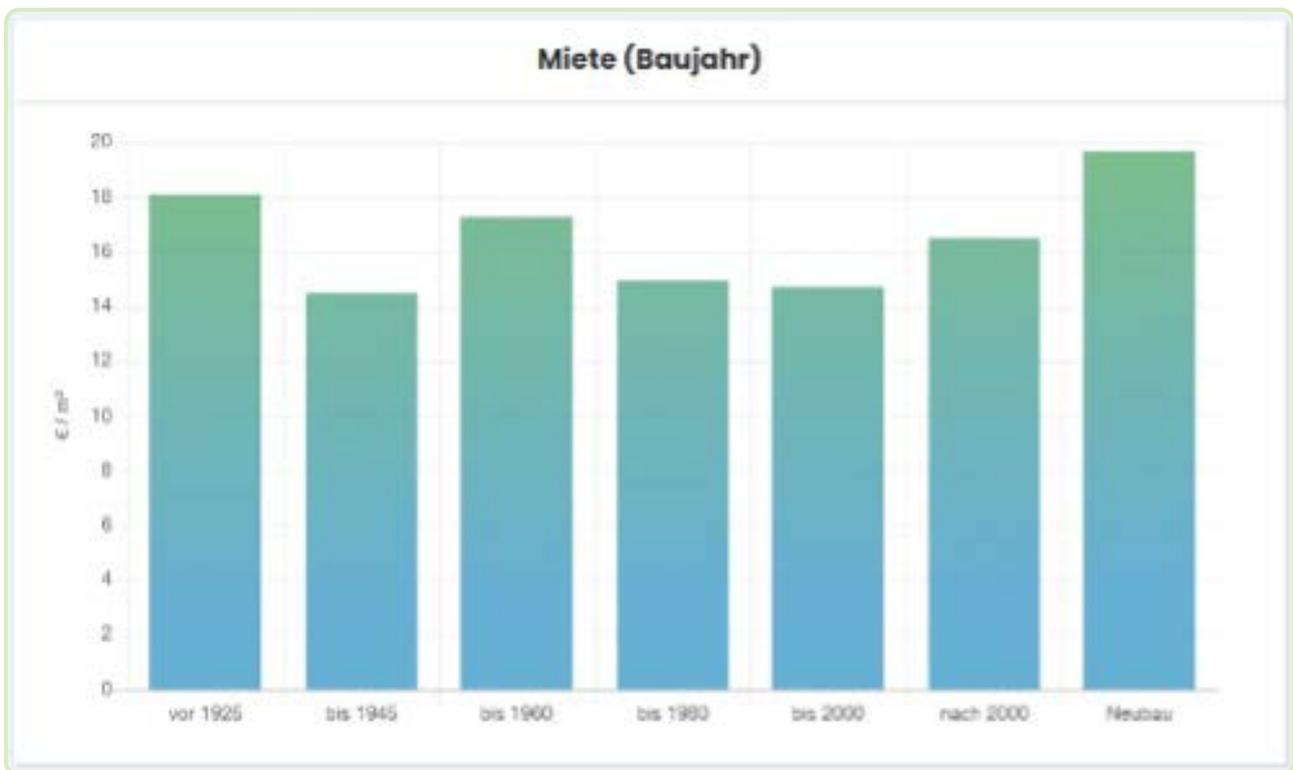
Die quadratmetermäßig höchsten Mieten Kölns liegen aber nach wie vor in zentralen und beliebten Ortsteilen wie **Altstadt und Neustadt**, hier werden teilweise **bis zu 22,35 €/m²** aufgerufen.

Auch in Köln zeigt die Entwicklung bei den Neuvermietungen der letzten Jahre nach oben, auch wenn bei den mittleren Wohnungsgrößen eine leichte Korrektur der Vorjahreswerte erkennbar ist:



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Wie man dem aktuellen Mietspiegel in Köln entnehmen kann, sind auch hier die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr in allen Bereichen gestiegen. Und auch in Köln sind die Wohnungen mit unter 40 m² Wohnfläche am stärksten von der Preissteigerung betroffen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

| KÖLN: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|---|------------------------|
| Chorweiler | 11,63 €/m ² |
| Nippes | 17,67 €/m ² |
| Ehrenfeld | 19,80 €/m ² |
| Lindenthal | 19,55 €/m ² |
| Mülheim | 16,84 €/m ² |
| Innenstadt | 22,15 €/m ² |
| Kalk | 16,35 €/m ² |
| Rodenkirchen | 18,22 €/m ² |
| Porz | 15,30 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

FRANKFURT AM MAIN

In kaum einer Stadt sind die Mietpreise so stark vom Ortsteil abhängig wie in Frankfurt am Main. Sie schwanken zwischen durchschnittlich **bis zu 25,77 €/m²** im Bahnhofsviertel und **10,94 €/m²** in Niederrad.

Es zeigt sich außerdem, dass Frankfurt eine der bedeutendsten Pendlerstädte Deutschlands ist. So sind die Preise für **Kleinst-Appartements**, die gern als Zweitwohnsitz genutzt werden, mit **20,70 €/m²** am höchsten und die Preise für mittelgroße Wohnungen **bis 80 m² Wohnfläche** mit lediglich durchschnittlich **16,25 €/m²** am niedrigsten.

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt zeigt erste Anzeichen der Stabilisierung, obwohl die Immobilienpreise um **-6,5 %** im Vergleich zum Vorjahr sanken und die Bautätigkeit weiterhin stagniert.

WICHTIGE ZAHLEN:

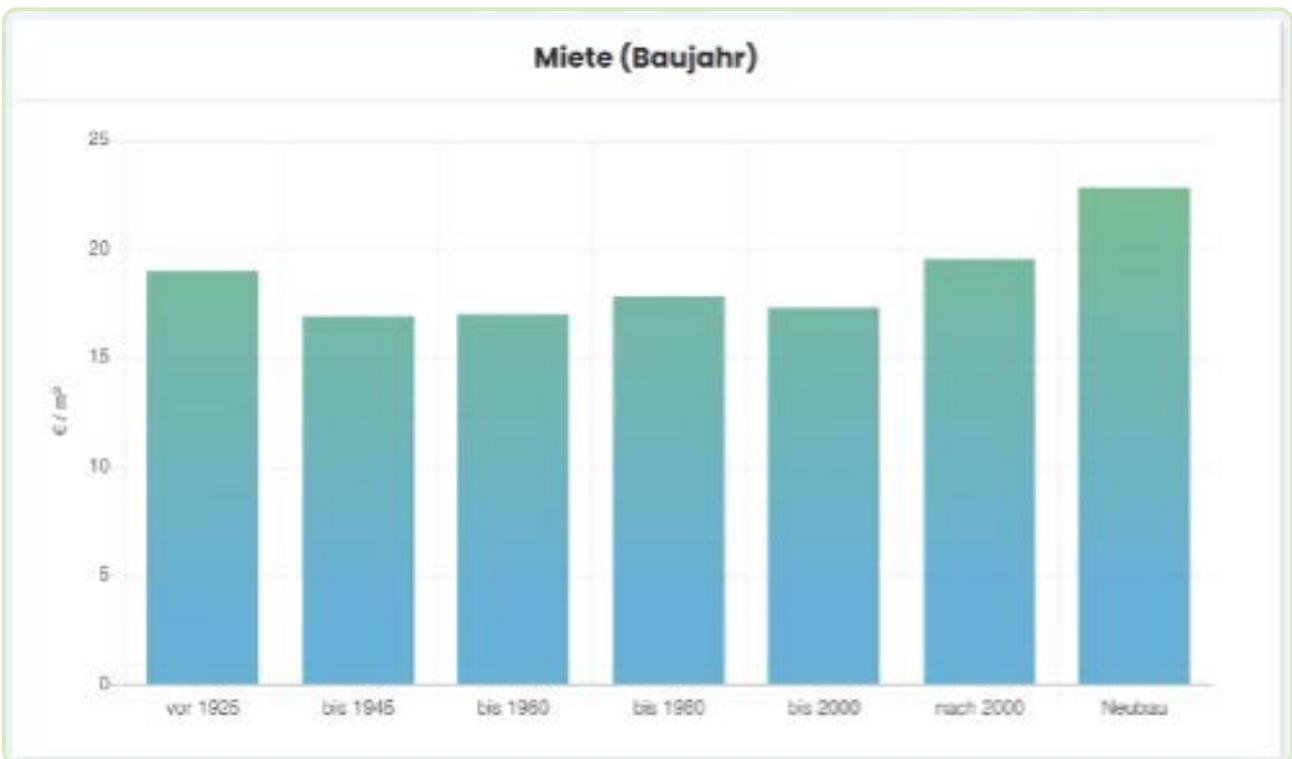
- **3.661 fertiggestellte Wohnungen** (+24 % gegenüber Vorjahr), leicht über dem Zehnjahresdurchschnitt.
- **Nur 3.205 Baugenehmigungen** (-30 %), niedrigster Wert seit 2010, was zukünftige Fertigstellungen gefährdet.
- **459 Wohnungen** entstanden durch Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen, weiterhin weit unter dem Spitzenwert von 2018 (1.985 Wohnungen).

Die Stadt reagiert mit erweiterten Förderprogrammen und plant neue Baugebiete. Für den geförderten Wohnungsbau stehen im Haushalt 2024/25 rund **250 Millionen Euro** bereit.

Frankfurt setzt damit auf strategische Maßnahmen, um den Wohnungsbau langfristig zu stabilisieren und neuen Wohnraum zu schaffen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

| KÖLN: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Innenstadt I | 22,89 €/m ² |
| Innenstadt II | 22,49 €/m ² |
| Innenstadt III | 22,77 €/m ² |
| Bornheim/Ost-End | 22,89 €/m ² |
| Süd | 21,09 €/m ² |
| West | 16,66 €/m ² |
| Mitte-West | 19,40 €/m ² |
| Nord-West | 18,22 €/m ² |
| Nord-Ost | 17,34 €/m ² |
| Mitte-Nord | 17,93 €/m ² |
| Ost | 19,05 €/m ² |
| Nieder-Erlenbach | 18,47 €/m ² |
| Kalbach-Riedberg | 19,65 €/m ² |
| Harheim | 14,47 €/m ² |
| Nieder-Eschbach | 15,07 €/m ² |
| Bergen-Enkheim | 15,31 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

STUTT GART

Stuttgart bleibt eine der teuersten Städte Baden-Württembergs mit Mietpreisen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die hohe Lebensqualität und der wirtschaftliche Wohlstand der Region tragen weiterhin zur Attraktivität der Stadt bei.

ENTWICKLUNG DER MIETPREISE:

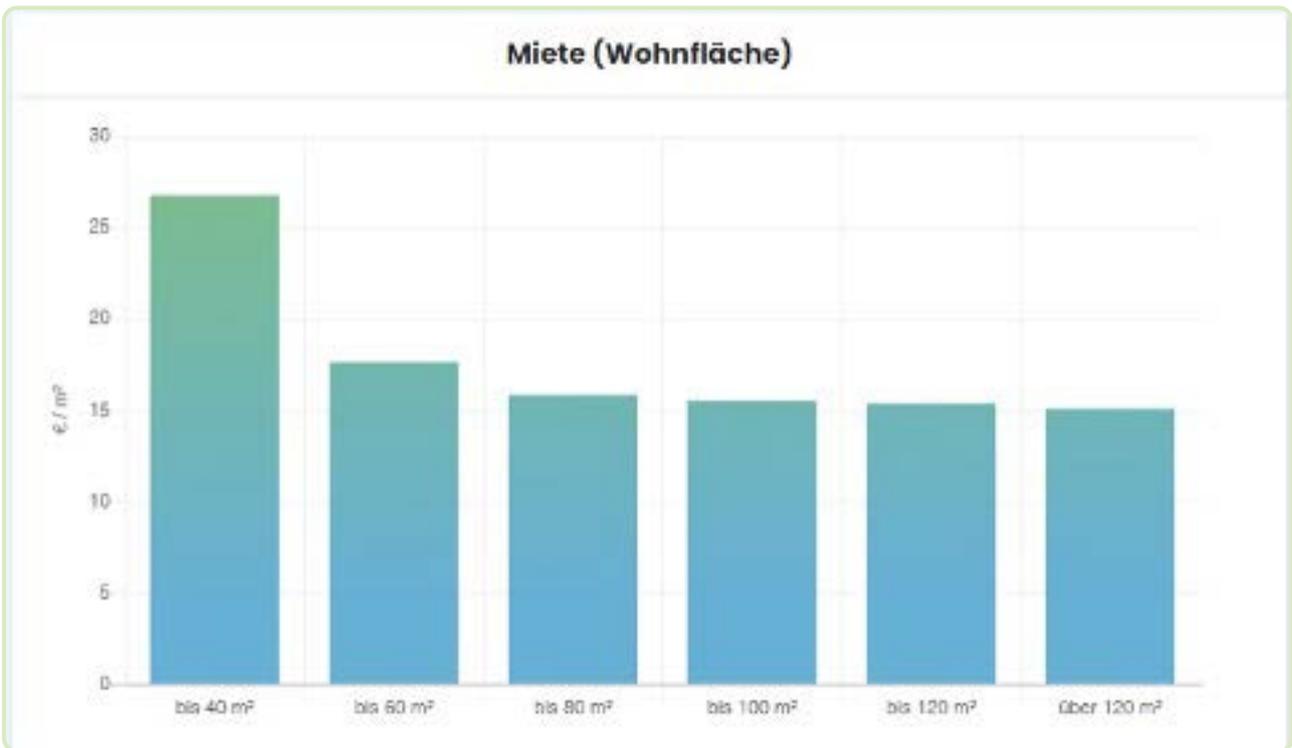
- **Durchschnittsmieten:** Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2023 (-1,3 %) stabilisierten sich die Medianmieten 2024 bei **18,49 €/m²**, was einer guten Steigerung von **+5,3 %** entspricht.
- **Spitzenmieten:** Diese stiegen erneut um **+2,1 %** und erreichten **21,89 €/m²**, angetrieben durch hochwertige Neubauprojekte.
- **Neubausegment:** Mieten legten um **+2,2 %** zu, ein Rückgang im Wachstumstempo gegenüber Vorjahren, aber weiterhin positiv.
- **Kleine Wohnungen:** Die Nachfrage bleibt hoch, was die Mieten um **+4,7 %** ansteigen ließ.

PREISSPANNE IN BEZIRKEN:

- **Teuerster Bezirk:** Stuttgart-Nord mit im Durchschnitt **21,12 €/m²**.
- **Günstigster Bezirk:** Botnang mit im Durchschnitt **17,11 €/m²**.
- **Günstigster Stadtteil:** Bösingen bei **15,35 €/m²**. Die Differenz zwischen den Extremwerten hat sich weiter vergrößert.

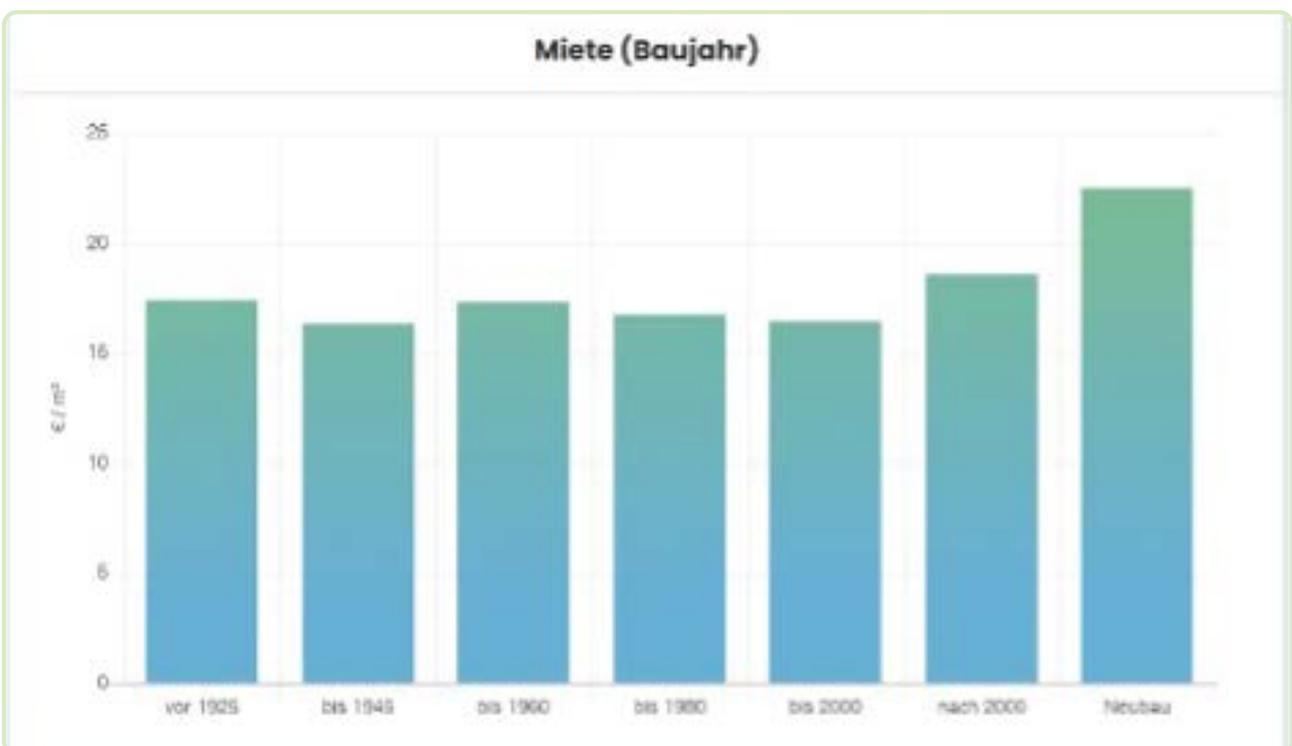
ZUKUNFTSPERSPEKTIVE:

Große Bauprojekte, insbesondere im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027, versprechen zusätzlichen Wohnraum und könnten den Markt mittelfristig entlasten. Dennoch bleibt der Mietmarkt in Stuttgart angespannt, mit einem weiterhin moderaten Preiswachstum im Neubausegment.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Auch in Stuttgart sind die Mietpreise in allen Bereichen gestiegen. Im Gegensatz zu Berlin, München oder Köln sind es hier aber nicht die kleinen Wohnungen, die am höchsten zugelegt haben, sondern vielmehr die mittelgroßen Wohnungen zwischen 40 m² und 90 m² Wohnfläche. Was ein weiteres Indiz für den Wohlstand und positive Entwicklung Stuttgarts ist. Allerdings: Die kleinen Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche waren bereits vor 2024 in Relation weit oben.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart zeigt eine gemischte Entwicklung: Während die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt, bleibt der Eigentumsmarkt verhalten.

FERTIGSTELLUNGEN AUF ERHOLUNGSKURS:

- 2023 wurden **1.891 Wohnungen** fertiggestellt – eine Steigerung von **+86 %** gegenüber dem Vorjahr und ein Niveau wie vor der Pandemie.
- Der Bauüberhang sank um **-17 %**, was den stockenden Neubau etwas entlastet.

RÜCKGANG BEI BAUGENEHMIGUNGEN:

- Mit nur **1.092 Genehmigungen** im Jahr 2023 wurde ein Zehnjahrestief erreicht (**-6 %** im Vergleich zu 2022).
- Stuttgart bildet im Städtevergleich das Schlusslicht mit nur **19 Genehmigungen pro 10.000 Einwohner**, weit hinter Städten wie Köln (57 Genehmigungen).

AUSBLICK:

Die Stadt plant, bis 2033 **20.000 neue Wohnungen** zu ermöglichen. Ziel ist es, den Anteil an Sozialwohnungen auf **30 %** zu steigern und 10 % der Einheiten als günstige Miet- oder Eigentumswohnungen für mittlere Einkommen anzubieten.

| STUTTGART: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Mitte | 20,55 €/m ² |
| Nord | 21,12 €/m ² |
| Ost | 19,32 €/m ² |
| West | 19,76 €/m ² |
| Süd | 19,92 €/m ² |
| Bad Cannstatt | 18,95 €/m ² |
| Birkach | 17,48 €/m ² |
| Botnang | 17,11 €/m ² |
| Degerloch | 20,49 €/m ² |
| Feuerbach | 19,49 €/m ² |
| Hedelfingen | 20,65 €/m ² |
| Möhringen | 19,28 €/m ² |
| Mühlhausen | 17,96 €/m ² |
| Münster | 17,68 €/m ² |
| Obertürkheim | 18,34 €/m ² |
| Plieningen | 19,34 €/m ² |
| Sillenbuch | 17,60 €/m ² |

STUTTGART: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken

| | |
|---------------|------------------------|
| Stammheim | 18,08 €/m ² |
| Untertürkheim | 18,61 €/m ² |
| Vaihingen | 19,72 €/m ² |
| Wangen | 19,05 €/m ² |
| Weilimdorf | 17,63 €/m ² |
| Zuffenhausen | 19,79 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

DÜSSELDORF

Die Mietpreise in Düsseldorf zeigen auch 2024 eine dynamische Entwicklung, wenn auch mit teils gegenläufigen Trends:

MIETPREISENTWICKLUNG:

- Der **durchschnittliche Mietpreis** stieg 2024 auf **16,12 €/m²**, was einem **+8,9 %**-Anstieg im Vergleich zum Vorjahr entspricht.
- **Kleine Wohnungen** unter 40 m² bleiben besonders teuer. Nach einem Rückgang 2023 auf durchschnittlich 15,30 €/m² kletterten die Preise wieder auf **durchschnittlich 20,14 €/m² (je nach Ausstattung und Lage)** – 21,33 €/m² in der Spitze.
- Im **Spitzensegment** (gute Lage, Baujahr und Ausstattung) legten die Preise um **+7,8 %** zu und liegen nun bei **22,78 €/m²**.

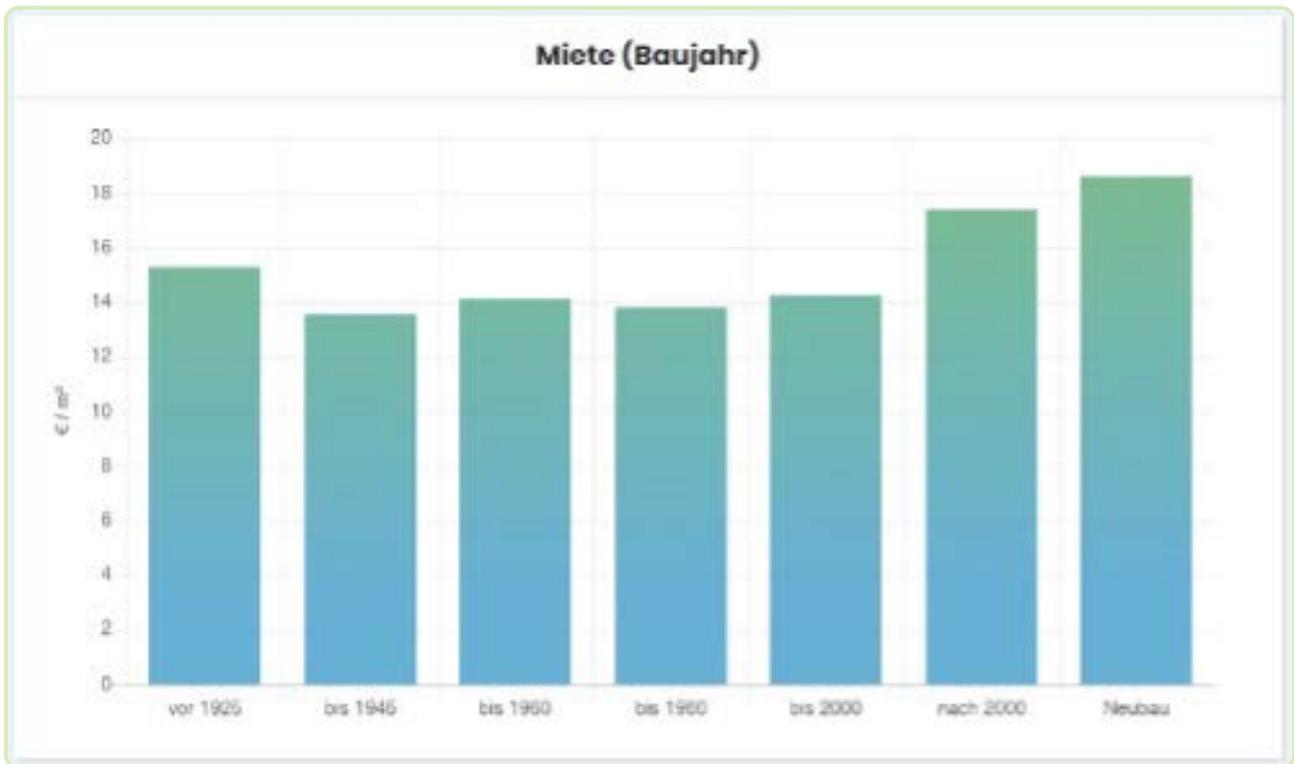


Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

SEGMENTIERTE PREISSTRUKTUR:

- Mittelgroße Wohnungen (40–80 m²) sind weiterhin relativ günstig, während kleine und große Wohnungen die höchsten Mietpreise erzielen.

Wohnungen mit nur einem Zimmer sind stark gefragt, vor allem durch die **63.000 Studenten**, die fast 10 % der 625.000 Einwohner Düsseldorfs ausmachen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Was die Ortsteile angeht, zeigen sich die höchsten Preise nach wie vor links und rechts des Rheins im Bereich Altstadt, Oberkassel, Pempelfort, und Düsseltal. Am günstigsten wohnen Mieter in Derendorf, Eller, in Flingern Nord und Friedrichstadt.

| DÜSSELDORF: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | | |
|--|--|------------------------|
| Stadtbezirk 1 | Altstadt, Carlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim | 17,21 €/m ² |
| Stadtbezirk 2 | Flingern-Nord, Flingern-Süd, Düsseltal | 16,59 €/m ² |
| Stadtbezirk 3 | Oberbilk, Unterbilk, Bilk, Friedrichstadt, Hafen, Hamm, Flehe, Volmerswerth | 16,71 €/m ² |
| Stadtbezirk 4 | Oberkassel, Heerdt, Lörick, Niederkassel | 17,68 €/m ² |
| Stadtbezirk 5 | Stockum, Lohausen, Kaiserswerth, Wittlaer, Kalkum, Angermund | 16,63 €/m ² |
| Stadtbezirk 6 | Lichtenbroich, Unterrath, Rath, Mörsenbroich | 15,76 €/m ² |
| Stadtbezirk 7 | Gerresheim, Grafenberg, Ludenberg, Hubbelrath, Knittkuhl | 15,13 €/m ² |
| Stadtbezirk 8 | Eller, Lierenfeld, Vennhausen, Unterbach | 13,91 €/m ² |
| Stadtbezirk 9 | Wersten, Holthausen, Reisholz, Benrath, Urdenbach, Hassels, Itter, Himmelgeist | 14,17 €/m ² |
| Stadtbezirk 10 | Garath, Hellerhof | 12,44 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

DORTMUND

Dortmund bleibt eine der erschwinglicheren Großstädte, zeigt jedoch weiterhin eine tendenzielle Verteuerung des Wohnraums.

MIETPREISENTWICKLUNG:

- Die **durchschnittliche Kaltmiete für Neuvermietungen** liegt 2024 bei **10,80 €/m²**, ein Anstieg um 6,4%, nachdem im Vorjahr das Ganze eher stagnierte.
- In den letzten fünf Jahren stiegen die Mietpreise um **+62 %**, ausgehend von 6,67 €/m² im Jahr 2019.

STADTTEILVERGLEICH:

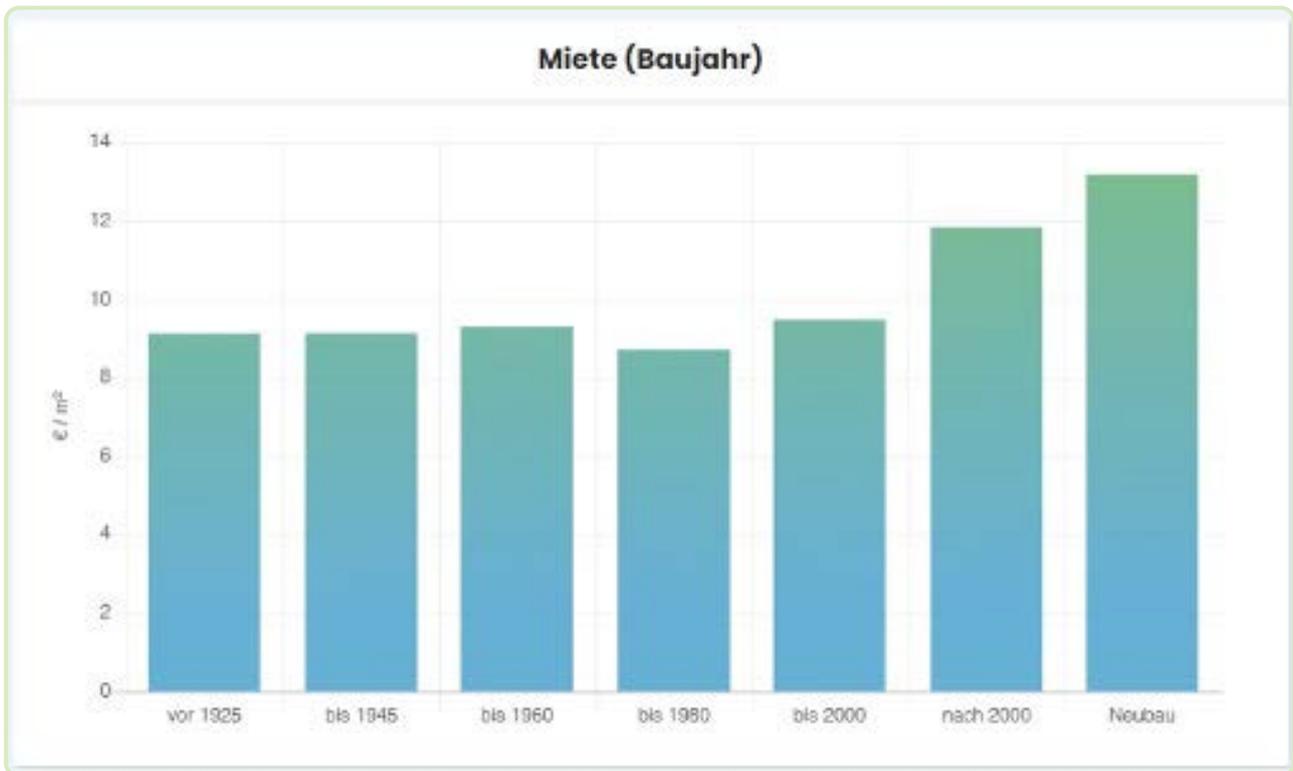
- Der teuerste Stadtteil bleibt **Bövinghausen** mit Spitzenmieten von **14,35 €/m²** bei Neuvermietungen.
- **Scharnhorst** ist weiterhin der günstigste Ortsteil mit nur **6,75 €/m²** im Durchschnitt.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Wie auch in anderen Städten, sind und bleiben in Dortmund die „**Kleinen Wohnungen**“ (unter 40 m²) am teuersten mit durchschnittlich **13,92 €/m²**.

Mittelgroße Wohnungen (40–80 m²) kosten im Schnitt **10,46 €/m²** (je nach Ausstattung, Baujahr und Lage), während **große Wohnungen** über 90 m² sich zwischen **10,06 €/m²** und **11,17 €/m²** bewegen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

INVESTITIONSPERSPEKTIVE:

Dortmunds Mietentwicklung bleibt moderat und bietet nach wie vor interessante Investitionsmöglichkeiten in den mittelgroßen und großen Wohnungsmärkten. Trotz der Einführung der Kappungsgrenze (20 %) bleibt das Potenzial durch steigende Nachfrage stabil.

| DORTMUND: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|---|------------------------|
| Innenstadt-West | 9,35 €/m ² |
| Innenstadt-Nord | 9,12 €/m ² |
| Innenstadt-Ost | 9,23 €/m ² |
| Eving | 9,61 €/m ² |
| Scharnhorst | 8,87 €/m ² |
| Brackel | 9,96 €/m ² |
| Aplerbeck | 10,93 €/m ² |
| Hörde | 10,90 €/m ² |
| Hombruch | 10,71 €/m ² |
| Lütgendortmund | 9,85 €/m ² |
| Huckarde | 10,09 €/m ² |
| Mengede | 10,58 €/m ² |

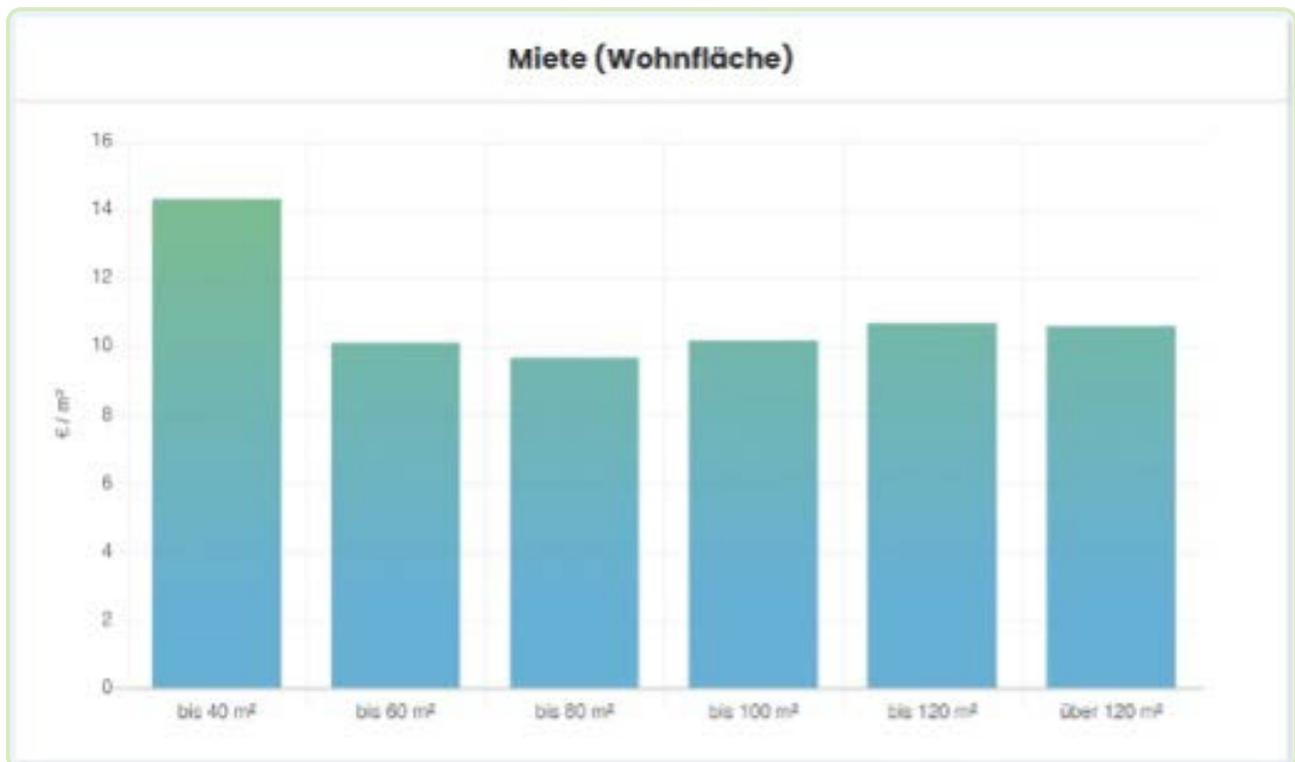
Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

ESSEN

Essen bleibt ein Hotspot im Ruhrgebiet, geprägt von starken Preisunterschieden zwischen dem attraktiven Süden und dem günstigeren Norden.

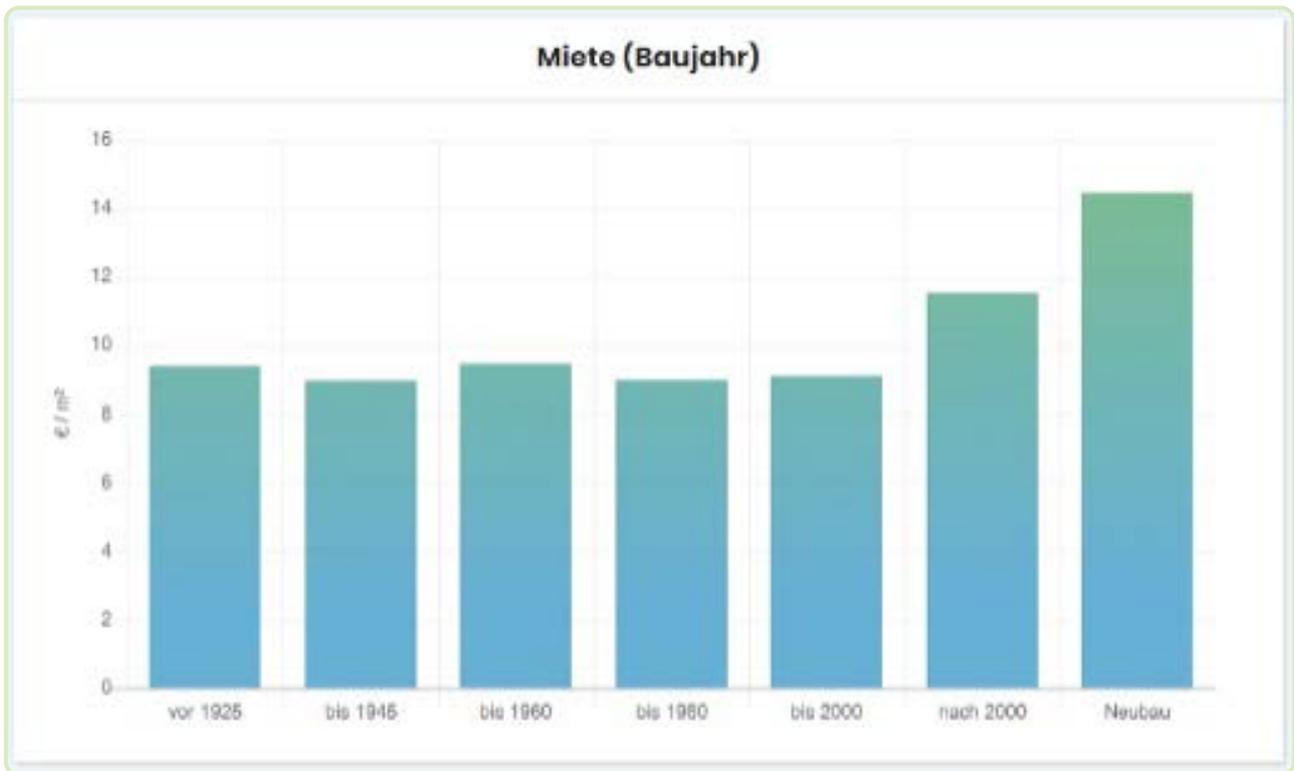
MIETPREISENTWICKLUNG:

- Die durchschnittliche **Mietpreis bei Neuvermietungen** liegt 2024 bei **10,56 €/m²**, ein Anstieg um **+6,7 %** im Vergleich zu 2023.
- Über die letzten vier Jahre sind die Mieten um **rund 34 %** gestiegen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Wie auch in anderen Städten zuvor sind die **kleinen Wohnungen** (unter 40 m²) mit am teuersten, durchschnittlich **14,19 €/m²** werden hier verlangt. **Mittelgroße Wohnungen** (40–90 m²) sind etwas günstiger bei rund **9,82 €/m²**, während große Wohnungen (über 100 m²) bei **11,14 €/m²** liegen.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

AUSBLICK:

Die Grundstückspreise und das begrenzte Angebot verschärfen die Situation auf dem Essener Wohnungsmarkt. Besonders im Süden bleibt der Druck hoch, was weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich macht. Dennoch bietet der Norden nach wie vor vergleichsweise günstige Optionen für Mieter und Investoren.

| ESSEN: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Stadtmitte / Frillendorf | 11,13 €/m ² |
| Rüttenscheid / Bergerhausen | 11,67 €/m ² |
| Essen-West | 9,69 €/m ² |
| Borbeck | 9,69 €/m ² |
| Altenessen / Karnap / Vogelheim | 9,74 €/m ² |
| Zollverein | 10,39 €/m ² |
| Steele / Kray | 9,01 €/m ² |
| Essen-Ruhrhalbinsel | 12,12 €/m ² |
| Werden / Kettwig / Bredeney | 11,82 €/m ² |

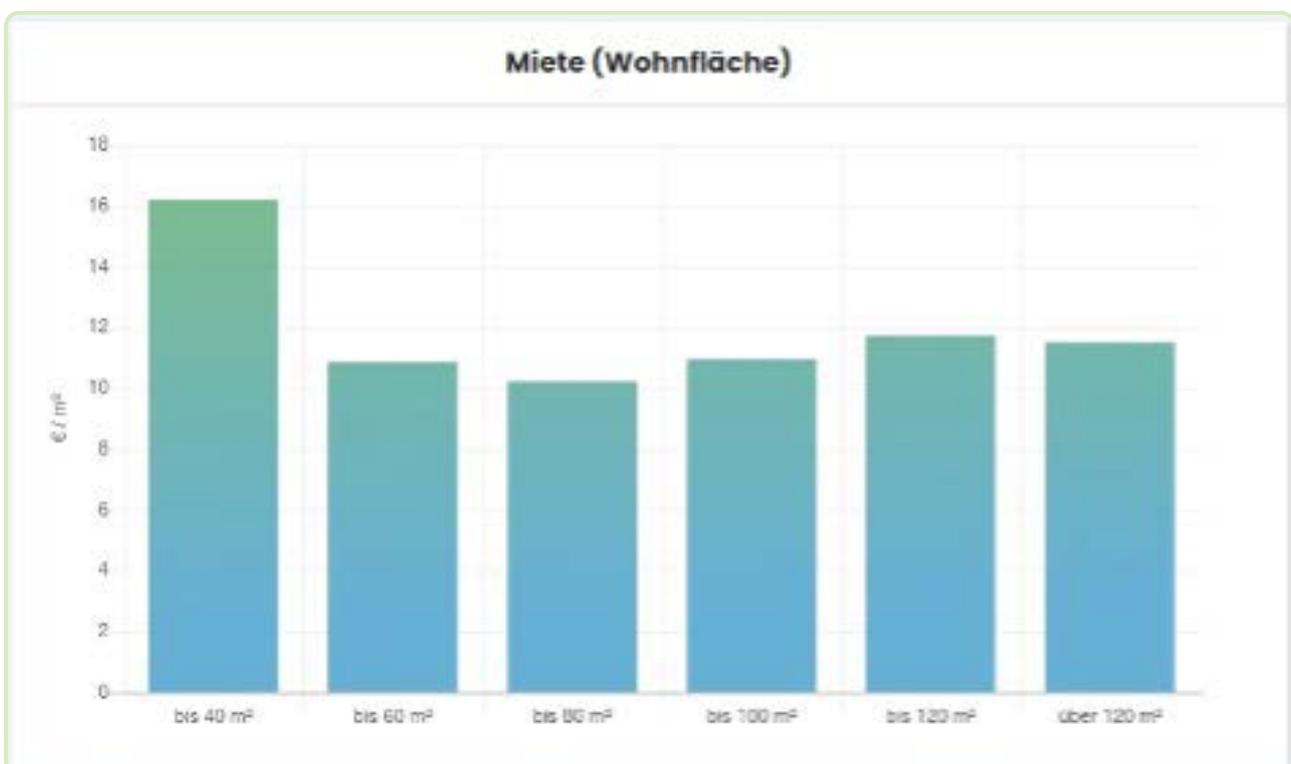
Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

LEIPZIG

Leipzig bleibt eine der dynamischsten Städte Deutschlands, oft als „Hypezig“ oder „neues Berlin“ bezeichnet. Mit wachsender Beliebtheit, einem florierenden Kulturleben und prestigeträchtigen Bauprojekten zieht die Stadt immer mehr Menschen an, was die Mietpreise weiter antreibt.

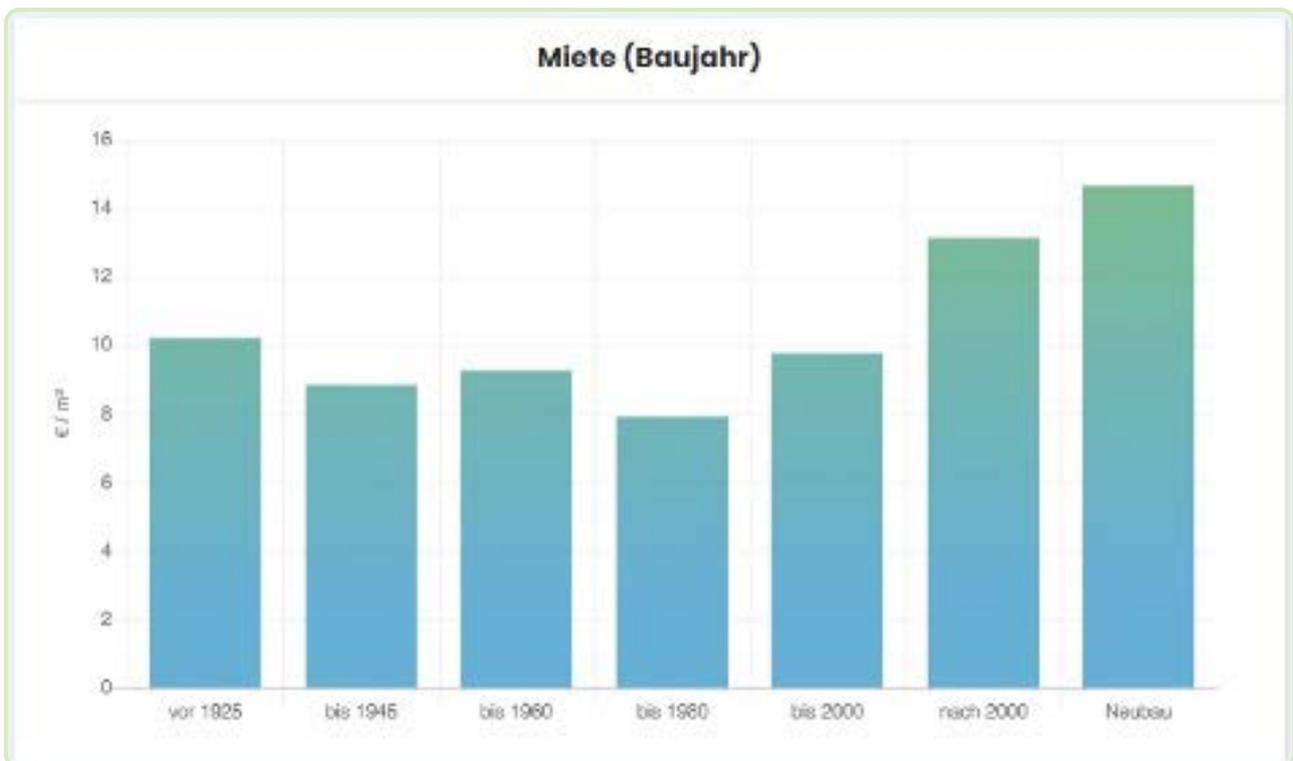
MIETPREISENTWICKLUNG:

- Die durchschnittliche **Miete bei Neuvermietungen** liegt 2024 bei **14,28 €/m²**, ein Anstieg von **+5,8 %** gegenüber dem Vorjahr.
- Über die letzten vier Jahre sind die Mieten um **rund 45 %** gestiegen – 2020 lag der Durchschnitt bei nur **9,83 €/m²**.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

Auch in Leipzig sind die teuersten Wohnungen die **kleinen Einheiten** (unter 40 m²) und **große Wohnungen** (über 100 m²) bleiben am hochpreisigsten, mit Werten bei **16,26 €/m²**.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

| LEIPZIG: Aktuelle Mietpreise nach Bezirken | |
|--|------------------------|
| Mitte | 14,56 €/m ² |
| Nordost | 11,76 €/m ² |
| Ost | 10,28 €/m ² |
| Südost | 10,54 €/m ² |
| Süd | 9,87 €/m ² |
| Südwest | 12,11 €/m ² |
| West | 8,86 €/m ² |
| Alt-West | 10,14 €/m ² |
| Nordwest | 10,36 €/m ² |
| Nord | 10,98 €/m ² |

Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

AUSBLICK:

Der Wohnraum in Leipzig wird zunehmend knapp, und die Mieten steigen bis in die äußeren Stadtbezirke. Die Entwicklung zeigt keine Anzeichen von Stagnation, besonders in den begehrten Vierteln. Für Investoren bleibt Leipzig attraktiv – sowohl durch die anhaltend hohe Nachfrage als auch durch Entwicklungspotenziale in den aufstrebenden Randgebieten.

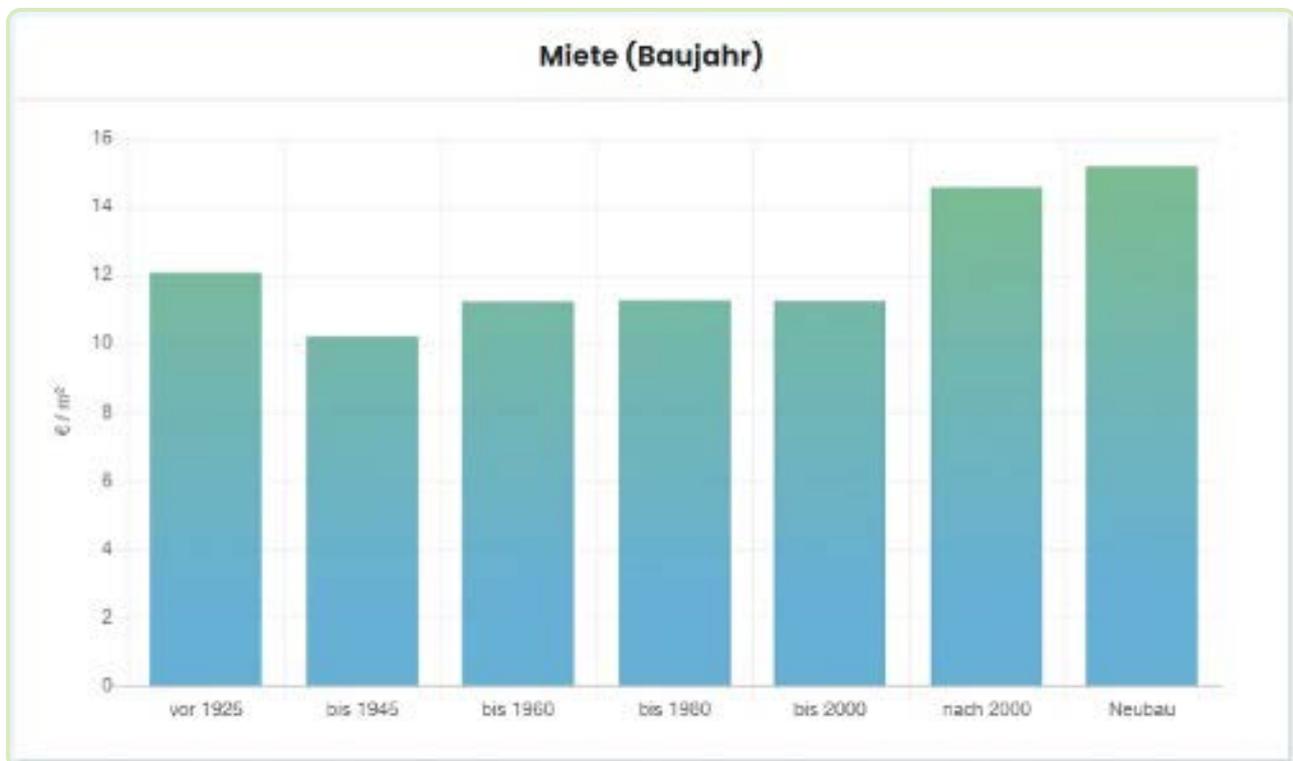
DEUTSCHLAND

ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Das Jahr 2024 steht weiterhin im Zeichen einer angespannten wirtschaftlichen Lage, geprägt von hoher Inflation, steigenden Zinsen und Unsicherheiten im Wohnungsbau. Diese Faktoren haben den Immobilienmarkt in Deutschland verändert, während die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zunimmt.

MIETEN UND MIETPREISE

- **Neuvermietungen:** Die Mieten in Deutschland stiegen 2024 im Durchschnitt um **+5,1 %** im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei **9,78 €/m²**. Über die letzten fünf Jahre ergibt sich ein Anstieg von rund **+31 %**.
- **Kleine Wohnungen** unter 40 m² sind weiterhin am teuersten, mit einem Durchschnitt von **12,50 €/m²**, während mittelgroße Wohnungen (40–80 m²) mit **9,10 €/m²** die günstigste Option darstellen. Große Wohnungen (>100 m²) kosten im bundesweiten Durchschnitt **10,20 €/m²**.
- Die stärkste Nachfrage verzeichnen kleinere Wohnungen, bedingt durch den Zuzug von Studierenden und Berufseinsteigern sowie Haushalten, die sich aufgrund hoher Zinsen kein Eigentum mehr leisten können.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

IMMOBILIENPREISE

Nachdem im Jahr 2023 die Preise für Immobilien teilweise drastisch eingebrochen waren – sind diese im Verlauf des Jahres 2024 weitestgehend stabil geblieben. Für den Gesamtdeutschen Markt betrug der Preisrückgang nur 0,28%.

PREISPROGNOSEN FÜR 2025 NACH IMMOBILIEN-SEGMENT:

- Neubau: weiter steigende Preise
- Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: weiter sinkende oder stagnierende Preise
- Immobilien in Strukturschwachen Regionen: stabile oder leicht fallende Preise
- Immobilien in Metropolregionen, Großstädte & Ballungsgebiete: leicht steigende Preise

MIETRENDITEN

Durch die Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise und den Anstieg der Mieten haben sich die Mietrenditen verbessert. Der Spitzenreiter der von uns hier vorgestellten Städte ist Dortmund. Während 2023 noch Stuttgart Spitzenreiter war, hat **Dortmund mit einer Rendite von 4,1 %** im Jahr 2024 die Nase vorn, wenn auch nur knapp – während **Hamburg mit 3,1 %** das Schlusslicht bildet.



Quelle: ImmoMetrica, Stand H2 2024

WOHNUNGSNEUBAU UND BAUGENEHMIGUNGEN

- **Neubaukrise:** Die Zahl der Baugenehmigungen sank 2024 abermals um **rund 20 %** gegenüber 2023. Somit wurden auch im Jahr 2024 wieder historische Tiefpunkte erreicht. Gründe sind weiterhin hohe Baukosten, Zinsbelastungen und Unsicherheiten in der Klimapolitik und Politik im Allgemeinen.
- Die Prognose für Fertigstellungen in den nächsten Jahren ist düster – die Zahl der Neubauwohnungen wird auf dem niedrigsten Niveau seit gar mehreren Jahrzehnten erwartet, was den Mietmarkt zusätzlich weiter unter Druck setzt.

ANZEIGE

Letzte Chance:

Diese Tricks kannten 95% meiner neuen Klienten vorher nicht!

Handeln Sie jetzt schnell: So setzen Sie Ihr Steuerrecht zu 100 % rechtssicher durch und sparen bis zu mehreren 10.000€

Nutzen Sie JETZT Ihre Chance, um ab sofort ganz einfach und sorgenfrei viel Geld zu sparen



Jetzt als Immobilieneigentümer den 5-teiligen Steuer-Masterkurs GRATIS sichern!

PROGNOSE FÜR 2025

MIETEN

Die Mietpreise werden 2025 weiter steigen, da die Wohnungsnachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Besonders in Großstädten könnten die Mieten um 4-5 % zulegen, da weniger Neubauten fertiggestellt werden und die Bevölkerung weiter wächst. Mittlere Städte und Speckgürtel könnten ebenfalls deutliche Anstiege verzeichnen.

IMMOBILIENPREISE

Die Preise für Wohnimmobilien dürften sich 2025 stabilisieren, insbesondere in gefragten Lagen. Ein weiterer signifikanter Preisrückgang wird von Experten nicht erwartet, da die Bauaktivität gering bleibt und Bestandsimmobilien durch die energetische Sanierung attraktiver werden. Dennoch werden regionale Unterschiede groß bleiben, und in strukturschwachen Regionen könnte es weiterhin leichte Preisrückgänge geben.

RENDITEN

Investoren können 2025 weiterhin mit attraktiven Mietrenditen rechnen. Städte mit einem positiven Wirtschaftsumfeld, wie Magdeburg, Leipzig und Potsdam, bieten besonders gute Chancen. Der Trend zu kleineren und mittelgroßen Städten dürfte anhalten, da die Einstiegskosten dort niedriger und die Renditen höher sind.

LANGFRISTIGER AUSBLICK

Bis 2035 gehen Experten weiterhin von einem Wertzuwachs für Immobilien aus, insbesondere in Süddeutschland, Hamburg und Berlin. Regionen wie Ostdeutschland (außerhalb der Metropolen) könnten jedoch stagnieren oder leicht verlieren. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und energetischen Sanierungen bleibt hoch und wird die Entwicklung am Immobilienmarkt weiter prägen.

Hier gewinnen Wohnimmobilien bis 2035 an Wert

Trendregionen mit dem höchsten jährlichen Preiswachstum bis 2035*

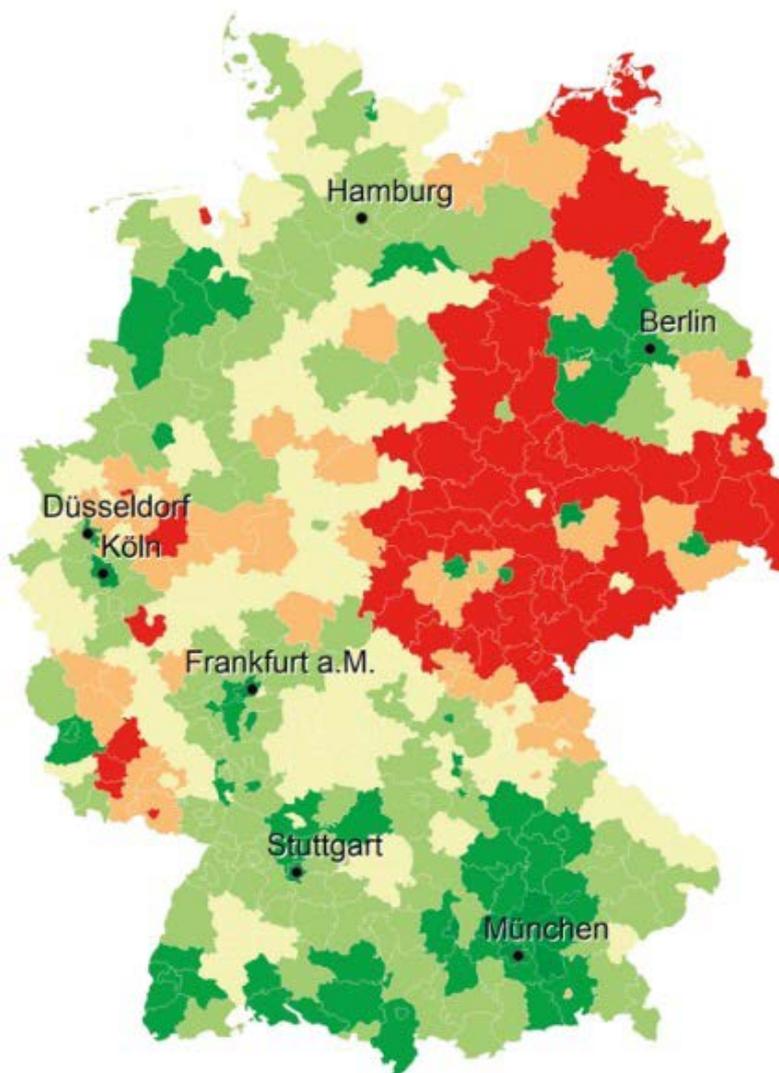
| | |
|----------------------------|--------|
| Potsdam, Stadt | 2,71 % |
| Erding, Landkreis | 2,13 % |
| Leipzig, Stadt | 2,12 % |
| München, Landeshauptstadt | 2,08 % |
| Landshut, kreisfreie Stadt | 1,98 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 1,93 % |
| Ebersberg, Landkreis | 1,86 % |

*inflationsbereinigt

Legende

Prognostiziertes inflationsbereinigtes Preiswachstum 2022 bis 2035 pro Jahr in Prozent

| | |
|---|--------------------------------|
| ■ | -4,3 % bis kleiner als -1,5 % |
| ■ | -1,5 % bis kleiner als -0,75 % |
| ■ | -0,75 % bis kleiner als 0 % |
| ■ | 0 % bis kleiner als 0,75 % |
| ■ | 0,75 % bis kleiner als 1,5 % |
| ■ | 1,5 % bis kleiner als 2,8 % |



Quelle: Postbank

FAZIT

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt auch 2025 für Investoren attraktiv, allerdings selektiv. Während Großstädte wie München oder Hamburg zwar Stabilität bieten, locken aufstrebende Städte mit besseren Renditen. Hohe Zinsen und Baukosten werden den Wohnungsbau weiterhin bremsen, was langfristig den Mietmarkt unter Druck setzt. Investoren sollten gezielt auf Regionen mit positivem Entwicklungspotenzial setzen.

STÄDTE-RANKING

INVESTIEREN MIT WEITBLICK: DIESE 10 STÄDTE BIETEN 2024 DIE HÖCHSTEN MIETRENDITEN

Die Wahl des Standorts ist entscheidend für Immobilieninvestitionen – und abseits der Metropolen finden sich wahre Renditeperlen. Während die durchschnittliche Bruttomietrendite in den 30 größten deutschen Städten bei 3,79 % liegt, übertreffen einige Städte diesen Wert deutlich. Vor allem Standorte im Osten und im Ruhrgebiet bieten überdurchschnittlich hohe Erträge, wie aktuelle Zahlen zeigen.

TOP-STÄDTE FÜR MIETRENDITEN

- **Hagen** führt die Liste mit einer Bruttomietrendite von **5,39 %**. Die Großstadt im südöstlichen Ruhrgebiet punktet durch vergleichsweise niedrige Immobilienpreise und eine stabile Nachfrage.
- **Chemnitz** liegt knapp dahinter mit **5,38 %**. Diese sächsische Stadt profitiert von einer steigenden Nachfrage und bietet somit weiterhin wachsende Renditechancen.
- **Gelsenkirchen** sichert sich mit **4,89 %** Platz drei. Trotz eines leichten Rückgangs bleibt die Stadt attraktiv – auch durch Kurzzeitvermietungen in der Nähe der beliebten Veltins-Arena.

Weitere Städte wie **Oberhausen (4,73 %)**, **Duisburg (4,45 %)**, **Bochum (4,28 %)** und **Dortmund (4,1 %)** stehen ebenfalls hoch im Kurs. Im Osten Deutschlands zeigen Städte wie **Halle (4,07 %)**, **Dresden (4,03 %)** und **Leipzig (3,72 %)** langfristig stabile Entwicklungen, sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen.

WARUM SICH DER FOKUS AUF DIESE STÄDTE LOHNT

Im Gegensatz zu Metropolen wie München oder Hamburg, wo die Mietrenditen häufig unter 3 % liegen, bieten Städte abseits der größten Ballungsräume interessante Möglichkeiten. Günstige Kaufpreise und solide Mietnachfrage schaffen ein günstiges Umfeld für Investoren. Besonders Regionen im Ruhrgebiet und Sachsen fallen durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis auf.

Ein Beispiel dafür ist Leipzig, das sich zu einem dynamischen Zentrum für Immobilieninvestoren entwickelt hat. Mit einer Mietrendite von 3,72 % und einer konstant steigenden Nachfrage gehört es zu den langfristig vielversprechenden Standorten.

ENTWICKLUNGEN UND CHANCEN

Trotz einiger Rückgänge bei den Renditen in 2024 bleiben viele Städte interessant für Anleger. Besonders wichtig ist es, lokale Marktdynamiken zu analysieren:

- **Wachsende Nachfrage:** In Regionen wie Chemnitz und Halle sorgt eine zunehmende Zuwanderung für steigende Mietnachfragen.
- **Stabile Entwicklung:** Städte wie Dresden verzeichnen ein ausgewogenes Wachstum bei Mieten und Kaufpreisen, was langfristige Planungssicherheit bietet.
- **Struktureller Wandel:** Investitionen in Regionen wie Magdeburg oder Gelsenkirchen könnten sich lohnen, da wirtschaftliche Entwicklungen und Infrastrukturprojekte für künftiges Wachstum sorgen.

TIPP FÜR INVESTOREN: CHANCEN NUTZEN, LANGFRISTIG PLANEN

Während Metropolen oft als sicher gelten, liegt das größte Potenzial oft in aufstrebenden Regionen mit Wachstumsperspektive. Städte wie Hagen, Chemnitz und Leipzig sind Beispiele für attraktive Rendite-Möglichkeiten abseits der teuren Großstädte.

Die richtige Strategie entscheidet: Wer Standorte mit stabiler Nachfrage und günstigen Einstiegspreisen wählt, kann sich langfristig über solide Renditen freuen. Die Kombination aus klugem Standort-Scouting und einer langfristigen Perspektive macht Immobilieninvestitionen auch 2025 zu einer lohnenden Wahl. **Nutzen Sie die Chancen, die Deutschland abseits der bekannten Hotspots bietet – die Zeit dafür ist günstig!**

MEHR MIETE 2025: 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 vor allem 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 (siehe auch links), 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 erstmal 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, 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 äußerst selten.

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 3 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 etwa 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 3 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.

OFT EIN RETTUNGSANKER FÜR IHRE MIETERHÖHUNG: DER MIETSPIEGEL AUS DER NACHBARGEMEINDE

Gilt für die Gemeinde/Stadt Ihrer Mietwohnung kein Mietspiegel, gibt es vielleicht noch eine Möglichkeit. Existiert in der Nachbarstadt bzw. -gemeinde ein Mietspiegel und ist diese vergleichbar mit dem Ort Ihrer Mietwohnung, dürfen Sie diesen Mietspiegel nutzen (BGH, Urteil v. 16.10.10, Az. VIII ZR 99/09).

Wichtig ist aber, dass beide Gemeinden tatsächlich vergleichbar sind. Unzulässig wäre es, den Mietspiegel einer Großstadt zur Begründung einer Mieterhöhung in einer benachbarten Umlandgemeinde heranzuziehen, selbst wenn Sie einen prozentualen Abschlag vornehmen würden. Denn Großstadt und Umlandgemeinde sind nie vergleichbar (BGH, Urteil v. 13.11.13, Az. VIII ZR 413/12). Ob Nachbargemeinden untereinander vergleichbar sind, hängt unter anderem von diesen Gesichtspunkten ab:

- Größe der Gemeinde
- Bevölkerungsstruktur

- Infrastruktur (Autobahnen, Flughäfen)
- Bildungseinrichtungen
- Lärmbelästigung
- Art des öffentlichen Nahverkehrs
- Anbindung an Versorgungszentren

Wichtig ist dabei immer, dass es sich wirklich um Nachbargemeinden bzw. -städte handelt. Insofern ist beispielsweise schon entschieden worden, dass der Mietspiegel für die Stadt Kiel kein geeignetes Mittel ist, eine Mieterhöhung in Flensburg zu begründen, weil es sich bei diesen beiden Städten gerade nicht um Nachbargemeinden handelt (AG Flensburg, Urteil v. 29.11.17, Az.68C 84/17).

MIETZUSCHLAG WEGEN UNWIRKSAMER RENOVIERUNGSKLAUSEL?

Wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam oder nicht vorhanden ist, möchten Vermieter diesen Umstand bei der Mieterhöhung berücksichtigen. Dabei ist zu unterscheiden:

Preisfreie Vermietung: Vermieten Sie eine nicht öffentlich geförderte Wohnung, können Sie nicht mit dem Argument, dass Sie selbst für die Schönheitsreparaturen zuständig seien und dadurch höhere Kosten haben, eine Miete oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne fordern (BGH, Beschluss v. 30.05.17, Az. VIII ZR 31/17).

Preisgebundene Vermietung: Vermieten Sie eine öffentlich geförderte Wohnung, die dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, errechnen Sie die zulässige Miethöhe nach den Regeln der Kostenmiete. Diese beträgt derzeit 8,50 €/m²im Jahr (§ 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung).

Stellt sich heraus, dass Ihre mit dem Mieter vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, sind Sie als Vermieter für die Renovierungen zuständig. Dementsprechend dürfen Sie Ihre Miete um den genannten Zuschlag für Renovierungskosten erhöhen (BGH, Urteil v. 20.09.17, Az. VIII ZR 250/16).

EINFACH & SICHER: SO ERMITTELN SIE DIE HÖCHSTMÖGLICHE MIETERHÖHUNG FÜR IHRE WOHNUNG MIT EINEM MIETSPIEGEL

Je nach Mietspiegel ist das Vorgehen, wie Sie die Vergleichsmiete für Ihr Mietverhältnis finden, etwas unterschiedlich. Nehmen Sie deshalb nicht nur die Tabelle des jeweiligen Mietspiegels zur Hand, sondern berücksichtigen Sie auch den begleitenden Text mit seinen Erläuterungen.

In allen Mietspiegeln werden die Mietverhältnisse nach den gesetzlich vorgegebenen Vergleichsmerkmalen gruppiert. Dies sind die Merkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, wobei auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit eingeschlossen sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

DIE BELIEBTESTEN IMMOBILIEN-REPORTS

Weitere Gratis-Reports per Klick



Fix & Flip

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Mietspiegel 2025

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Wohnungseigentumsgesetz

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Betriebskosten

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Die perfekte Mieterhöhung

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Balkonkraftwerke

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)

- **Baualter**

Ausgangspunkt für die Einordnung der konkreten Wohnung im Mietspiegel ist das Alter der Wohnung. Das Baualter charakterisiert einerseits eine bestimmte Wohnungsart, etwa Altbau oder Neubauwohnung. Gleichzeitig ist es Ausdruck einer bestimmten Beschaffenheit, denn mit einem bestimmten Baualter sind meist eine konkrete Bauweise, ein energetischer Standard, ein typischer Wohnungszuschnitt und baulicher Zustand verbunden.

Das Baualter gibt an, in welchem Jahr Ihre Wohnung erstmals bezugsfertig wurde. Das gilt prinzipiell auch, wenn in späteren Jahren Modernisierungen durchgeführt wurden. Die damit geschaffenen Ausstattungsmerkmale werden in Mietspiegeln häufig durch Zu oder Abschläge erfasst. Lediglich für umfangreiche Modernisierungen, durch die weitgehend der bauliche Standard einer Neubauwohnung erreicht wurde, sehen manche Mietspiegel die Einordnung in eine jüngere Baualtersklasse vor. Beachten Sie die konkreten Vorgaben Ihres Mietspiegels.

Ihr Vorteil: Haben Sie in einem alten Gebäude später den Dachboden zu einer Wohnung ausgebaut, richtet sich das Baualter dieser ja neuen Dachwohnung nach dem Jahr ihrer Fertigstellung. Die Dachwohnung ist also in eine jüngere Baualtersklasse einzuordnen als die übrigen Wohnungen des Hauses (LG Berlin, Urteil v. 12.05.17, Az. 63 S 276/16).

- **Größe der Wohnung**

Das 2. Differenzierungskriterium ist in allen Mietspiegeln die Größe der Wohnung. Dabei kommt es auf die Wohnfläche an. Sie ist seit dem Jahr 2004 nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, wenn Sie im Mietvertrag nichts anderes vereinbart haben. In manchen Mietspiegeln ist darüber hinaus die Zimmerzahl von Bedeutung.

Wichtig: Ihrem Mieterhöhungsverlangen haben Sie immer die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn Sie eine abweichende Fläche im Mietvertrag vereinbart haben, und zwar unabhängig davon, wie groß die Abweichung ist (BGH, Urteil v. 18.11.15, Az. VIII ZR 266/14).

Ihr Vorteil: Meint Ihr Mieter, dass die im Mietvertrag angegebene Fläche nicht der Wirklichkeit entspricht, muss er dies beweisen, also selbst ausmessen (lassen). Seine bloße Behauptung ist ohne Bedeutung (BGH, Urteil v. 31.05.17, Az. VIII ZR 181/16).

- **Art der Wohnung**

Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich sowohl auf die Gebäudeart als auch auf den Wohnungstyp. Mitunter sind bestimmte Gebäudearten von vornherein aus dem Anwendungsbereich eines Mietspiegels herausgenommen, beispielsweise Großwohnungen mit mehr als 140 m² Wohnfläche oder Ein und Zweifamilienhäuser.

Ihr Vorteil: Ihre Mieterhöhung für ein Einfamilien- oder Reihenhäuser dürfen Sie nach dem BGH selbst dann mit einem Mietspiegel für Mehrfamilienhäuser begründen, wenn dessen Anwendung auf Ein und Zweifamilienhäuser nach dem Begleittext des Mietspiegels ausgeschlossen ist (Beschluss v. 07.06.16, Az. VIII ZR 54/15).

In manchen Mietspiegeln finden Sie erläuternde Texte, wie Sie etwa die Vergleichsmiete von Klein oder Großwohnungen durch eine zusätzliche Rechenoperation aus den Werten der Mietspiegeltabelle ableiten können. Wieder andere Mietspiegel haben die unterschiedlichen Wohnungstypen in die Liste der Zu und Abschläge integriert, sodass bestimmten Wohnungstypen Plus oder Minuspunkte oder Zu und Abschläge zugeordnet sind.

- **Lage der Wohnung**

Auch bei der Differenzierung nach der Wohnlage gehen Mietspiegel unterschiedliche Wege. Manche enthalten Wohnlagekarten. Hier sind in einer Karte des Gemeindegebietes die unterschiedlich guten beziehungsweise schlechten Wohnlagen grafisch dargestellt.

In anderen Mietspiegeln finden Sie eine Beschreibung, was unter guter oder einfacher Lage zu verstehen ist. Je nachdem, welche der beschriebenen Merkmale dann für Ihre Wohnung zutreffen, haben Sie die Wohnung in die entsprechende Rubrik der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Schließlich sehen auch bei der Wohnlage etliche Mietspiegel Plus und Minuspunkte oder Zu und Abschläge für unterschiedliche Lagequalitäten vor.

Hinweis: Liegt die Wohnung an einer stark befahrenen Straße, kann die davon ausgehende Lärm, Abgas und Staubbelastung eine Herabstufung der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnlage begründen (BGH, Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17).

- **Ausstattung der Wohnung**

Das Vergleichsmerkmal Ausstattung trägt den individuellen Besonderheiten einer jeden Wohnung Rechnung. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnwert erhöhenden Merkmalen, die einen Zuschlag zur Miete rechtfertigen, und solchen, die den Wohnwert mindern, weshalb ein Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist.

Die klassische Untergliederung zahlreicher Mietspiegel orientiert sich zunächst daran, ob die Wohnung mit einer Zentralheizung, mit Bad und/ oder Dusche und mit einem in der Wohnung liegenden WC ausgestattet ist oder nicht.

WICHTIG: PRÜFEN SIE ALLE IHRE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Daneben werden zahlreiche andere Ausstattungsmerkmale innerhalb und außerhalb der Wohnung berücksichtigt. So beispielsweise: Art der Heizung, Wärmedämmung, Art der Fenster, Hochwertigkeit der Fußböden, vorhandene Einbauküche, modernes Bad, repräsentativer Eingangsbereich, großer Balkon, Fahrstuhl, Abstellmöglichkeit für Autos und Fahrräder, Kinderspielplatz, Mülltonnumhausungen etc. Nicht selten müssen die Gerichte festlegen, was den Wohnwert erhöht und was ihn mindert.

So hat beispielsweise der BGH entschieden, dass Schallschutzfenster generell als Wohnwert erhöhende Ausstattung gewertet werden können (Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17).

Und das Landgericht Berlin meint, Mieter könnten nicht das Wohnwert mindernde Merkmal „keine Fahrradabstellmöglichkeit“ reklamieren, wenn Fahrräder im Innenhof abgestellt werden können, selbst wenn dort die Abstellfläche nicht abschließbar ist (Urteil v. 02.03.17, Az. 67 S 375/16).

Wichtig ist, dass Sie Ihrer Vergleichsmietenberechnung immer nur die Ausstattung zugrunde legen können, die Sie dem Mieter ohne weiteres Aufgeld zur Verfügung gestellt haben. Somit kann etwa ein Parkplatz nicht als Wohnwert erhöhend berücksichtigt werden, den der Mieter gesondert angemietet hat (LG Berlin, Urteil v. 13.03.19, Az. 66 S 153/18). Ebenso braucht der Mieter keinen Aufpreis für diejenigen Ausstattungsmerkmale zu zahlen, für die er schon einen Modernisierungszuschlag entrichtet.

Und auch für Einbauten, die der Mieter auf eigene Kosten selbst in die Wohnung eingebracht hat, dürfen Sie keinen Mietzuschlag ansetzen, da der Mieter hierfür sonst 2mal zahlen würde (BGH, Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18).

BEISPIELE

Hat Ihr Mieter beispielsweise Ihren PVC-Fußboden auf eigene Kosten gegen Holzparkett ausgetauscht, dürfen Sie diesen hochwertigen Parkettboden nicht ansetzen. Für eine vom Mieter eingebrachte Einbauküche zahlt er keinen Mietzuschlag.

Ihr Vorteil: In 3 Fällen dürfen Sie die Ausstattungen dennoch bei einer Mieterhöhung berücksichtigen:

1. Sie haben dem Mieter sämtliche Kosten für diese Ausstattung auf direktem Weg erstattet (BGH, Urteil v. 07.07.10, Az. VIII ZR 315/09).
2. Der Mieter hat die Ausstattung selbst nicht eingebracht, sondern diese vom Vormieter übernommen, egal, ob gekauft oder geschenkt (LG Berlin, Beschluss v. 27.02.19, Az. 64 S 150/18).
3. Es gibt eine Vereinbarung, wonach die vom Mieter geschaffene Ausstattung bei einer zukünftigen Mieterhöhung als Ausstattung durch den Vermieter gilt.

Eine solche Vereinbarung könnte beispielsweise darin bestehen, dass Sie wegen der durchgeführten Baumaßnahmen auf eine bestimmte höhere Miete verzichten und gleichzeitig für eine bestimmte Zeit die Miete nicht erhöhen dürfen.

TIPP: AUSSTATTUNG DOKUMENTIEREN

Halten Sie bereits im Mietvertrag oder im Übergabeprotokoll fest, mit welcher Ausstattung Sie dem Mieter die Wohnung zur Verfügung gestellt haben. So behalten Sie auch bei langjährigen Mietverhältnissen den Überblick. Und sollten Sie Ihre Immobilie später veräußern, wird Ihnen dies der Käufer als neuer Vermieter danken.

BEGRÜNDUNG DER MIETERHÖHUNG

Haben Sie Ihre Wohnung nach den Vorgaben des anzuwendenden Mietspiegels eingeordnet, können Sie bei den meisten Mietspiegeln nun einen konkreten Betrag in Euro und Cent als die ortsübliche Vergleichsmiete direkt ablesen. Hier haben Sie also die konkrete Vergleichsmiete für Wohnungen mit Ihren Ausstattungsmerkmalen leicht ermittelt, bis zu der Sie die Miete erhöhen dürfen – selbstverständlich begrenzt durch die Kappungsgrenze.

Bei manchen Mietspiegeln finden Sie stattdessen einen unteren und einen oberen Wert, zwischen denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt. Man spricht hier von einer „Spanne“ oder auch „Mietpreisspanne“. Hier dürfen Sie ohne nähere Begründung von Ihrem Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung auf den oberen Spannenwert verlangen. Ihr Mieterhöhungsverlangen wäre damit jedenfalls formell wirksam (BGH, Urteil v. 03.07.13, Az. VIII ZR 263/12).

Allerdings: Stimmt Ihr Mieter der Mieterhöhung nicht zu, haben Sie nun im Prozess zu begründen, warum Sie die Wohnung oberhalb des Mittelwerts der Spanne einordnen.

Dann also sind alle Wohnwert erhöhenden und Wohnwert mindernden Merkmale Ihrer Wohnung für die Ermittlung der ortsüblichen Miete zu berücksichtigen und nötigenfalls auch zu beweisen. Denn ohne nähere Anhaltspunkte halten sich die Gerichte bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete schlicht an den Spannenmittelwert.

TIPP: AUF- UND ABSCHLÄGE GENAU ERLÄUTERN

Erläutern Sie in Ihrem Mieterhöhungsverlangen, welche Zu bzw. Abschläge Sie für Wohnwert erhöhende und mindernde Merkmale berücksichtigt haben. Das macht Ihr Mieterhöhungsverlangen nachvollziehbar und beugt einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor.

IHRE MIETERHÖHUNGSERKLÄRUNG: MACHEN SIE SIE UNANGREIFBAR

Damit der Mieter Ihnen mehr Miete zu zahlen hat, muss Ihre Mieterhöhung nicht nur nach dem Mietspiegel begründet, sondern auch formgerecht sein. Fehler an dieser Stelle sind häufig – und die damit verbundenen Mietausfälle dann ärgerlich.

WER DIE MIETERHÖHUNG ERKLÄRT: VERMIETER

Nur der Vermieter kann eine Mieterhöhung verlangen. Wer Vermieter ist, richtet sich nach dem Mietvertrag.

Ihr Vorteil: Natürlich können Sie sich als Vermieter durch eine Verwaltung vertreten lassen. In diesem Fall braucht der Verwalter Sie als Vermieter in der Mieterhöhungserklärung nicht einmal namentlich zu benennen (BGH, Urteil v. 02.04.14, Az. VIII ZR 282/13).

Haben Sie eine Mietwohnung gekauft, werden Sie erst mit Ihrer Eintragung im Grundbuch Vermieter. Zuvor kann der vorherige Vermieter Sie zur Mieterhöhung ermächtigen, im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren an den Mieter zu richten (BGH, Urteil v. 19.03.14, Az. VIII 203/13 ZR).

DER RICHTIGE ADRESSAT: ALLE MIETER

Das Mieterhöhungsschreiben richten Sie an alle Mieter. Dies gilt auch, wenn einer der Mieter zwischenzeitlich ausgezogen ist, etwa weil sich ein Paar getrennt hat.

Ihr Vorteil: Prüfen Sie Ihren Mietvertrag, denn die meisten Mietverträge enthalten eine vorformulierte Empfangsvollmacht, wonach sich die Mieter gegenseitig zum Empfang von Erklärungen bevollmächtigen. Etwa „Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters.“

In diesem Fall reicht es dann aus, wenn Sie den verbliebenen bzw. nur einen Mieter der Wohnung anschreiben (BGH, Beschluss v. 10.09.97, Az. VIIIARZ 1/97). Versäumen Sie aber nie, das Schreiben auch an die anderen bzw. schon nicht mehr in der Wohnung lebenden Mieter zu adressieren. Denn sonst wäre Ihre Mieterhöhung unwirksam.

DIE RICHTIGE FORM: IN TEXTFORM

Ihr Mieterhöhungsverlangen haben Sie in Textform zu verfassen. Textform heißt, dass am Ende der Erklärung der Absender namentlich erkennbar sein muss. Die Original-Unterschrift des Erklärenden ist aber nicht erforderlich.

Insofern können Sie Ihre Erhöhung auch per E-Mail oder Fax versenden. Achten Sie jedoch immer darauf, dass Sie den Eingang des Schreibens beim Mieter beweisen können. Ein Sendeprotokoll von Fax oder E-Mail reicht dabei regelmäßig aus.

DIE MIETERHÖHUNG: ZUR ZUSTIMMUNG AUFFORDERN

Der Mieter ist zweifelsfrei aufzufordern, der gewünschten Mieterhöhung zuzustimmen. Falsch wäre somit zu schreiben: „Die Miete beträgt künftig X €.“ Oder: „Unter Berücksichtigung des Vorstehenden ergibt sich daraus eine mtl. Miete von 350 €.“

Denn Sie dürfen von Ihrem Mieter nur die Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung verlangen. Richtig ist deshalb nur eine Erklärung der folgenden Art:

„Ich fordere Sie hiermit auf, einer Mieterhöhung von bisher 450,00€ um 36,20€ auf 486,20 € ab dem 01.02.2025 schriftlich zuzustimmen.“

DIE BEGRÜNDUNG: NACHVOLLZIEH- UND BEWEISBAR

Als Vermieter haben Sie Ihre Mieterhöhung zu begründen und nötigenfalls vor Gericht zu beweisen. Das bedeutet: Sie müssen begründen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen wie Ihre Mietwohnung höher liegt als die Miete, die der Mieter gegenwärtig schuldet (siehe hierzu im Einzelnen auf Seite 4–5).

Bei einer Mieterhöhung mit einem Mietspiegel bedeutet dies, dass die neu geforderte Miete für den Mieter nachvollziehbar sein muss. Reicht dafür die Angabe eines Rasterfelds im Mietspiegel aus, brauchen Sie dem Mieter nur das betreffende Rasterfeld zu benennen (BGH, Urteil v. 12.12.07, Az. VIII ZR 11/07).

Machen Sie jedoch – wie in der Praxis fast immer üblich – vom Mittelwert der Mietspanne Zu und Abschläge für Wohnwert erhöhende und mindernde Ausstattungsmerkmale, haben Sie diese dem Mieter spätestens im Prozess anzugeben und zu erläutern – besser ist es, Sie tun dies direkt schon in Ihrem Mieterhöhungsverlangen.

BEISPIEL

„Die Küche Ihrer Wohnung ist mit einer Dunstabzugshaube ausgestattet. Dies berechtigt mich nach dem Berliner Mietspiegel zu einem Mietaufschlag von X €.“

Natürlich brauchen Sie keine weitere rechtliche Begründung zu geben, doch kann dies hilfreich sein, zu vorherigem Beispiel etwa die Erläuterung:

„Dabei weise ich vorsorglich darauf hin, dass für das Merkmal Dunstabzugshaube ausreicht, wenn die Abluft über einen Fettfilter zirkuliert, eine Entleitung in den Außenbereich also nicht notwendig ist.“ (LG Berlin, Urteil v. 11.07.14, Az. 65 S 94/14)

Viele Mietspiegel, beispielsweise der für Berlin gültige, enthalten eine Übersicht mit einschlägigen Gerichtsentscheidungen (der auch die vorstehende entnommen ist).

Ihr Vorteil: Den Mietspiegel, mit dem Sie Ihre Mieterhöhung begründen, brauchen Sie Ihrer Mieterhöhungserklärung nicht beizufügen, wenn der betreffende Mietspiegel allgemein zugänglich ist (BGH, Urteil v. 07.07.21, Az. VIII ZR 167/20). Da praktisch alle Mietspiegel mittlerweile im Internet veröffentlicht sind, ist dies dann immer der Fall.

Und sollte ein Mietspiegel wirklich einmal nicht im Internet einsehbar, sondern nur gegen eine Gebühr erhältlich sein, so ist er dennoch allgemein zugänglich. Dann brauchen Sie den Mieter auch nicht darauf hinzuweisen, wo er den Mietspiegel erhalten kann (BGH, Beschluss v. 31.10.18, Az. VIII ZR 231/09).

BEACHTEN SIE ALLE FRISTEN: SO GEHEN SIE NACH IHRER MIETERHÖHUNG RICHTIG VOR

Haben Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter gesandt, sollten Sie 2 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 13.05.2025 zu, endet die Überlegungsfrist am 31.07.2025.

Klagefrist: Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, können Sie ihn frühestens mit Ablauf der Überlegungsfrist und sodann spätestens bis zum Ablauf von 3 Monate auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen.

BEISPIEL

Dem Mieter ist am 20.05.2025 Ihre Mieterhöhung zugegangen. Stimmt der Mieter ihr nicht zu, dürfen Sie ihn mit Ablauf der Überlegungsfrist ab dem 01.08.2025 bis längstens 31.10.2025 verklagen. Falls Sie diese Frist versäumten, 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 20.05.2025

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 01.08.2025 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 einzugruppieren: (...). 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 31.07.2025. Die erhöhte Miete wird sodann erstmals ab dem 01.08.2025 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

Seit Einführung der Mietpreisbremse spielen die rund 600 Mietspiegel in Deutschland nicht mehr nur für Ihre Mieterhöhung, sondern auch für die höchstzulässige Miete bei Neuvermietungen eine zentrale Rolle. Somit ist es unumgänglich, die folgenden Entscheidungen zu kennen – und Ihren Mieter nötigenfalls darauf hinzuweisen.

| Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln | |
|--|--|
| Das sagt die Entscheidung | Datum und Aktenzeichen |
| 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. | Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17 |
| 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. | Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18 |
| Zustimmung des Mieters nicht widerrufbar: Hat der Mieter einer Mieterhöhung mit Mietspiegel zugestimmt, kann er diese Zustimmung später nicht widerrufen. | Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17 |
| 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. | Urteil v. 16.06.10, Az. VIII ZR 99/09 |
| 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. | Urteil v. 26.05.21, Az. VIII ZR 93/20 |

Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln

| Das sagt die Entscheidung | Datum und Aktenzeichen |
|---|--|
| <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> |
| <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 herauszurechnen, wenn die begehrte erhöhte (Teilkonsum-)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> |

Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln

| Das sagt die Entscheidung | Datum und Aktenzeichen |
|--|--|
| 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. | Urteil v. 07.07.21, Az. VIII ZR 167/20 |
| 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. | Urteil v. 20.06.07, Az. VIII ZR 303/06 |
| 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. | Urteil v. 06.07.05, Az. VIII ZR 322/04 |

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

Quellennachweis

Adobe Stock, <https://stock.adobe.com/de/>
© 2024 VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Statista, <https://www.statista.de>
Investitionsbank Berlin, <https://www.ibb.de/>
ImmoMetrica, <https://www.immometrica.de/>
Amt für Statistik BerlinBrandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein,
<https://www.statistik-nord.de>
Postbank, <https://www.postbank.de>

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.

