



# Vermieterspiegel 2025

Deutschlands größte Vermietermärkte  
im Vergleich – Daten, Trends und  
Chancen für Vermieter

In Kooperation mit

EBS  
UNIVERSITÄT



# Über den Vermieterspiegel

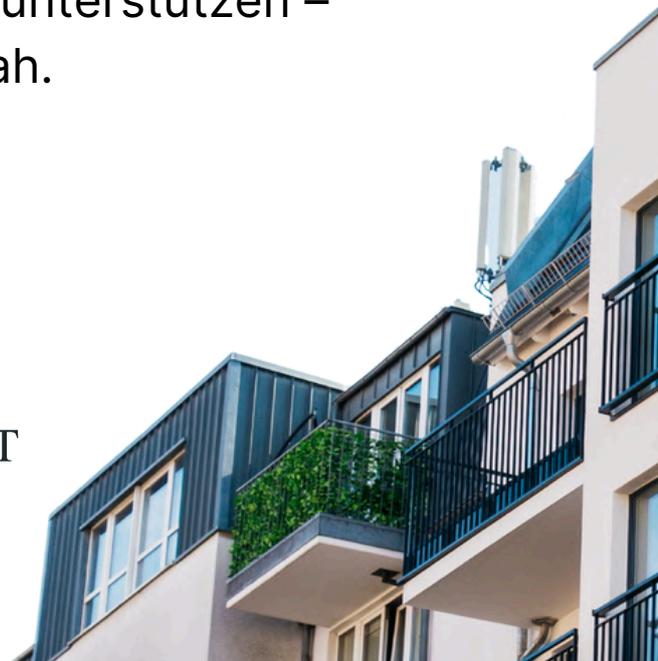
immocloud, die digitale Plattform für smarte Immobilienverwaltung, präsentiert den Vermieterspiegel 2025 – in Kooperation mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht.

Auf Basis von über 400.000 anonymisierten Datensätzen (Einheiten) aus der immocloud-Software, analysiert zwischen dem 01.07.2024 und dem 30.06.2025, liefert der Report einen präzisen Überblick über die Mietmärkte in 12 deutschen Großstädten.

Der Vermieterspiegel zeigt, wo Vermieten besonders attraktiv ist, wie stabil Mieterbindungen ausfallen und welche Städte Chancen für Investitionen bieten.

Ziel ist es, Vermieter datenbasiert bei ihren strategischen Entscheidungen zu unterstützen – sachlich, transparent und praxisnah.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



# Vorwort

Ziel dieses Reports ist es, den Immobilienmarkt nicht nur statistisch, sondern strukturell zu verstehen. Gerade in einem heterogenen und fragmentierten Markt sind valide Datengrundlagen entscheidend für belastbare Vermietungsstrategien und Investitionsentscheidungen.

**Prof. Dr. Sven Henkel**

EBS Universität für Wirtschaft und Recht



Über 400.000 Einheiten werden mit immocloud digital verwaltet und erlauben damit ein realistisches Abbild des Mietmarktes in Echtzeit. Unsere Datenbasis beruht auf realen Mietverhältnissen und tatsächlichen Zahlungen – nicht auf Inseraten oder Schätzungen.

**Bastian Bauwens**

CEO von immocloud



# Top-5-Erkenntnisse



## München mit weiterhin hohem Mietpotenzial

**München** hat die höchste Differenz zwischen realen und kaufkraftbereinigten Kaltmieten (-20,96%). Es folgen **Düsseldorf** (-10,01%) und **Stuttgart** (-9,51%).



## Mieterwechsel fördern Mietsteigerungen deutlich

Regelmäßige Neuvermietung sorgt für erhebliche Mietsteigerungen. Führend sind **Berlin** (+58%), **Frankfurt am Main** (+57%) und **Leipzig** (+51%).



## Düsseldorf mit treuesten Mietern

In **Düsseldorf** leben Mieter im Schnitt 9,1 Jahre in der Mietwohnung. Die Plätze zwei und drei belegen **Berlin** (8,0) und **Leipzig** (7,7).



## Kleine Wohnungen mit hoher Kaltmiete

Je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete. Im Schnitt erzielen Vermieter bis zu **37%** mehr Miete pro Quadratmeter für Wohnungen mit 20 bis 40 qm.



## Hamburg kann Nebenkosten besser kalkulieren

Die durchschnittliche Nachzahlung liegt in **Hamburg** bei 604 €. Durch eine Anpassung schützen sich Vermieter vor Mieterfrust und Rückfragen.

# Übersicht der Kapitel

## Mietkostenranking

Übersicht der Top-Städte mit realen und kaufkraftbereinigten Mieten

6

## Mientwicklungsranking

Neu- vs. Bestandsmieten im Vergleich – welche Strategie sich für Vermieter auszahlt

11

## Mieterbindungsindex

Hier wohnen Mieter am längsten – sicherer Cashflow oder hohe Mieterhöhungen

15

## Quadratmeterkompass

Kleine Wohnungen, große Unterschiede – Wohnungsgrößen im Mietvergleich

18

## Nebenkostenbarometer

Wo Nachzahlungen Mieter am meisten treffen – und vom Vermieter besser kalkuliert werden sollten

21

## Vermieterhauptstädte

Wir küren die beiden Vermieterhauptstädte, für zwei beliebte Anlagestrategien

25

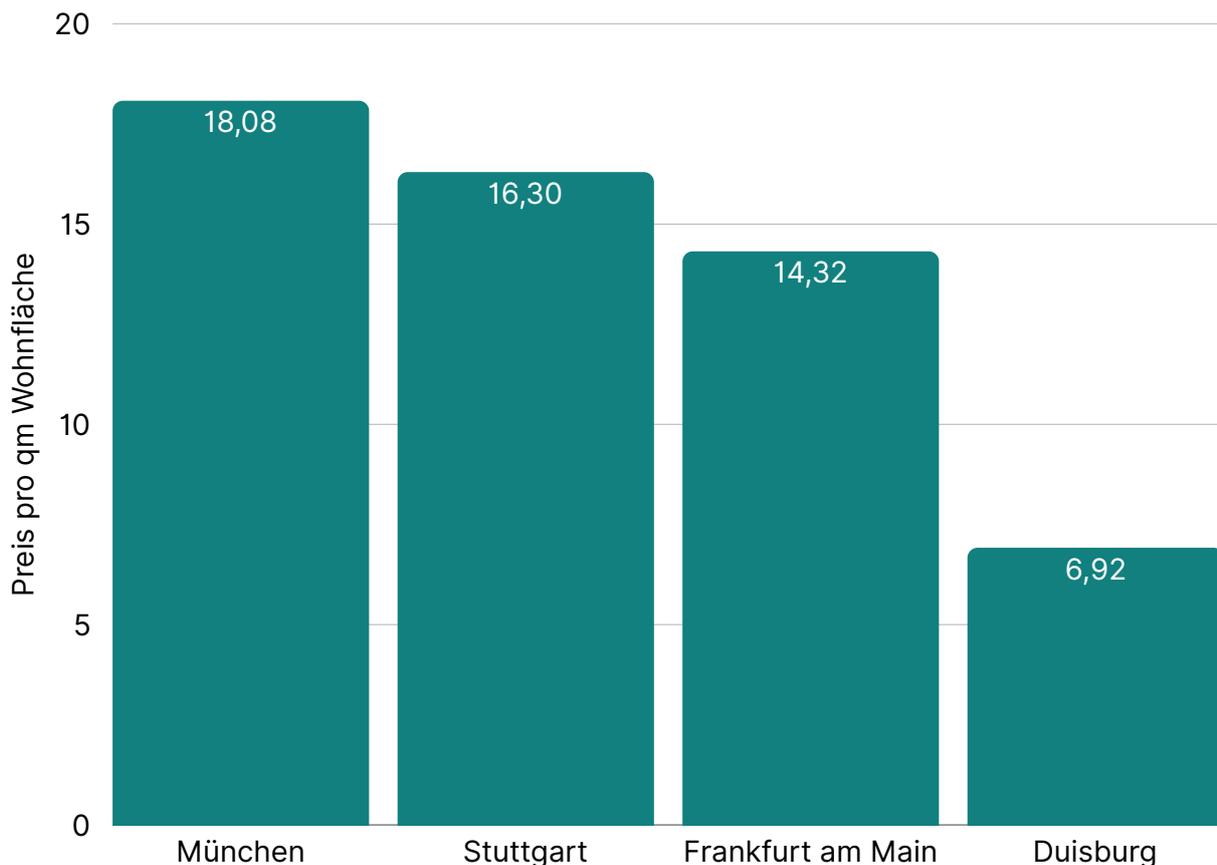
# Mietkostenranking



## München ist laut Vermieterspiegel der teuerste Mietmarkt Deutschlands

Mit durchschnittlich **18,08 € / m<sup>2</sup>** Kaltmiete\* liegt **München** unangefochten an der Spitze der deutschen Mietmärkte. **Stuttgart** (16,30 € / m<sup>2</sup>) und **Frankfurt am Main** (14,32 € / m<sup>2</sup>) folgen auf den Plätzen zwei und drei. **Duisburg** bildet mit 6,92 € / m<sup>2</sup> das untere Ende des Rankings der zwölf betrachteten Städte.

Top 3 Mietmärkte & Schlusslicht  
Durchschnittliche Kaltmieten pro qm Wohnfläche.



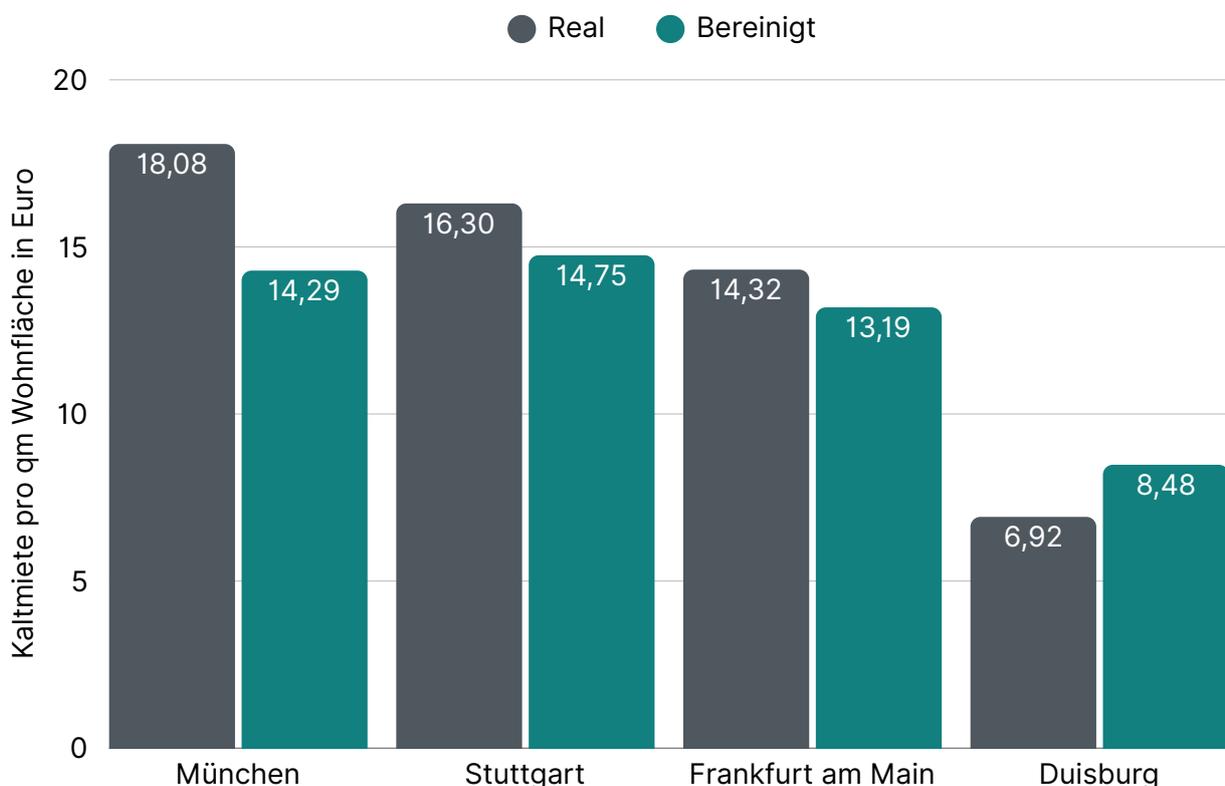
\*Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter basiert auf realen Mietwerten, aus der immocloud-Software. Für jede Stadt werden sämtliche Kaltmieten ins Verhältnis zur jeweiligen Wohnfläche gesetzt und der Durchschnitt ermittelt.

## Ein Blick auf die kaufkraftbereinigten\* Mieten lohnt sich

Der Spitzenplatz geht in diesem Ranking an **Stuttgart** mit **14,75 € / m<sup>2</sup>** (-9,51% im Vergleich zur nicht kaufkraftbereinigten Miete). Auf Platz zwei folgt **München** mit **14,29 € / m<sup>2</sup>** (-20,96%) gefolgt von **Frankfurt** mit **13,19 € / m<sup>2</sup>** (-7,89%).

**Duisburg** legt kaufkraftbereinigt zu (**8,48 € / m<sup>2</sup>**, +22,54%) und zeigt eine Mietsteigerung gemessen an der realen Miete.

### Mietpreise im Verhältnis zur Kaufkraft Vergleich der Top-3-Städte und Schlusslicht



\*Die kaufkraftbereinigte Miete setzt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ins Verhältnis zur regionalen Kaufkraft. Dafür wird die Miete mit dem jeweiligen, öffentlich verfügbaren Kaufkraftindex der Stadt dividiert.  
Quelle: <https://www.acxiom.de/kaufkraft-in-deutschland-2024/>



## Kaufkraftbereinigung zeigt, wo noch Potenzial für Vermieter steckt

Die prozentualen Abweichungen zwischen realer und kaufkraftbereinigter Miete verdeutlichen, wie unterschiedlich die Belastungsgrenzen in den Städten ausfallen.

München ist kaufkraftbereinigt nicht mehr die teuerste Stadt zum Wohnen und wird von Stuttgart überholt. In beiden Städten scheint das Mieterklientel die Mieten aber kaufkraftbedingt tragen zu können. In **Duisburg** ergibt sich dagegen kaufkraftbereinigt sogar eine höhere Belastung.

**Für Vermieter gilt:** Sie sollten also auch immer kaufkraftbereinigte Mieten in ihre Kalkulation einbeziehen, um einen marktgerechten Mietpreis zu ermitteln, der im Einklang mit dem aktuellen Mietspiegel steht.

Stadt	Real Mietpreis pro qm	Bereinigt Mietpreis pro qm	Differenz Real- zu bereinigt
München	18,08 €	14,29 €	-20,96 %
Düsseldorf	10,79 €	9,71 €	10,01 %
Stuttgart	16,30 €	14,75 €	-9,51 %
Frankfurt am Main	14,32 €	13,19 €	-7,89 %
Hamburg	10,00 €	9,28 €	-7,20 %
Köln	12,21 €	11,99 €	-1,80 %
Berlin	10,69 €	11,66 €	+9,07 %
Bremen	9,96 €	11,03 €	+10,74 %
Dortmund	9,13 €	10,08 €	+10,41 %
Dresden	7,10 €	7,69 €	+8,31 %
Leipzig	7,58 €	8,73 €	+15,17 %
Duisburg	6,92 €	8,48 €	+22,54 %

# Mietentwicklungsranking



## Die Schere zwischen Neu- und Bestandsmieten ist weit offen

In vielen Metropolen zahlen **Neumieter**\* heute signifikant mehr als Bestandsmieter. Die größten Unterschiede zeigen sich in **Berlin** (+58%), **Frankfurt am Main** (+56%), **Leipzig** (+51%) und **München** (+50%) im ausgewerteten Zeitraum.

**Für Vermieter gilt:** Langzeitmieter zahlen deutlich weniger pro Quadratmeter als Neumieter. Vermieter sollten das in ihrer persönlichen Strategie berücksichtigen.



# 58%

mehr Miete pro Quadratmeter konnten Vermieter durchschnittlich in **Berlin** durch Neuvermietung erzielen.

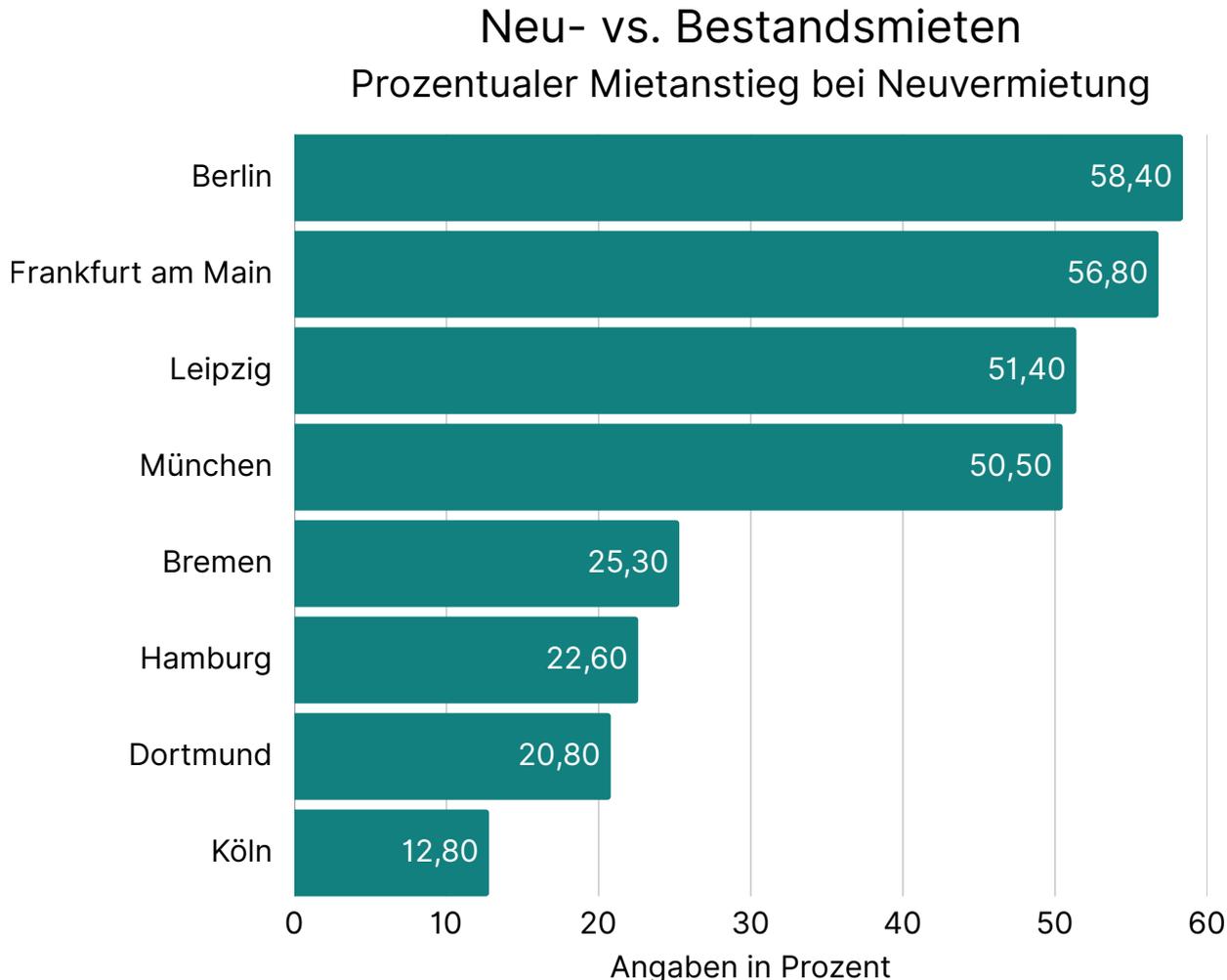
Die Stadt zeigt, dass sie ein dynamischer Standort für Investitionen in Wohnraum ist.

\*Neumieter umfassen alle Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von unter 365 Tagen zum Stichtag der Auswertung, Bestandsmieter alle Mietverhältnisse mit 365 Tagen oder mehr. Für beide Gruppen wurde die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet.

## Wohnungsmärkte zeigen große Unterschiede

In Städten wie **Dortmund** (+20,80%), **Hamburg** (+22,63 %) oder **Bremen** (+25,32 %) verzeichnete der Markt hingegen moderate Anstiege zwischen Neu- und Bestandsmieten.

**Köln** ist Schlusslicht in diesem Ranking. Der Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten beträgt nur +12,79%. Im letzten Jahr scheinen die Mieten also nicht so stark gestiegen zu sein, wie in anderen Städten.





## Neuvermietung bietet Renditepotenzial, Altverträge Cashflow-Stabilität

Für Vermieter zeigt die Auswertung, dass Neuvermietung und regelmäßige Mieterwechsel höhere Mietpotenziale bergen. Eine Vermieterstrategie, die auf hohe Fluktuation setzt, birgt somit große Chancen. Sie ist allerdings auch mit erheblichem administrativem Mehraufwand verbunden.

**Für Vermieter gilt:** Es empfiehlt sich, die individuelle Vermietungsstrategie auf Basis des eigenen Risikoprofils bewusst auszuwählen.

Dabei sollten sowohl potenzielle Mietsteigerungen durch häufigere Neuvermietungen als auch die erhöhte Cashflow-Stabilität langfristiger Bestandsmieten berücksichtigt werden.

# Mieterbindungsindex



## Die treuesten Mieter wohnen in Düsseldorf

Die Auswertung der durchschnittlichen Wohndauer\* zeigt: In **Düsseldorf** wohnen die treuesten Mieter. Hier wohnen Mieter im Schnitt **9,10 Jahre** in ihrer Wohnung. Auf den Plätzen 2 bis drei folgen **Berlin** mit **8,04 Jahren** und **Leipzig** mit **7,74 Jahren**.

Am häufigsten wechseln Mieter in **Hamburg** ihre Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt hier nur **3,41 Jahre**.



# 6,87 Jahre

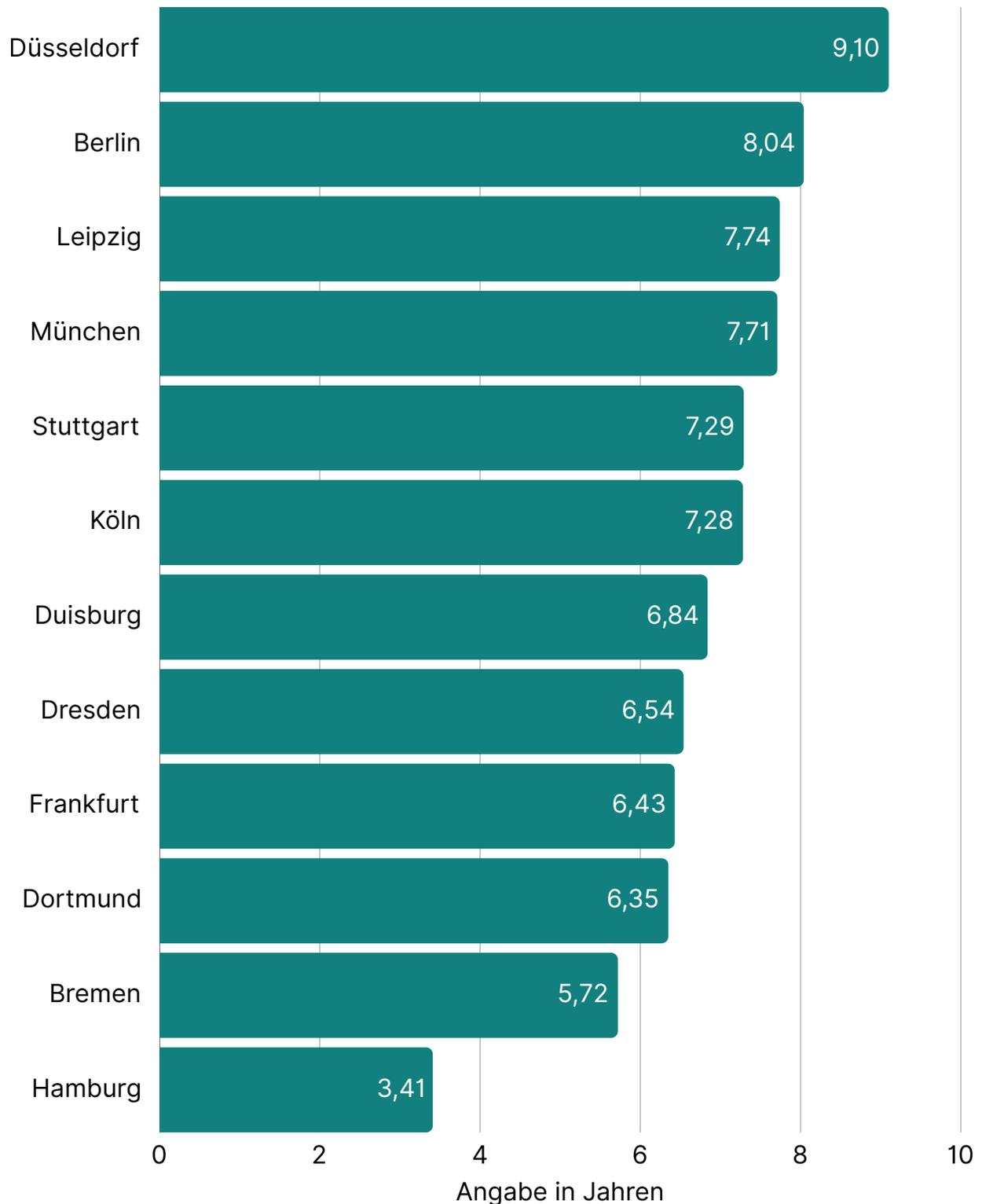
wohnen Mieter in deutschen Großstädten durchschnittlich in ihren Wohnungen.

**Für Vermieter gilt:** Sicherer Cashflow durch langfristige Vermietung in Düsseldorf – hohes Mietpotenzial durch häufigere Mieterwechsel in Hamburg.

\*Die Wohndauer basiert auf den hinterlegten aktuellen Mietverhältnissen und wurde als Anzahl der Tage seit Mietbeginn erfasst. Für jede Stadt wurde anschließend der Durchschnitt dieser Wohndauern berechnet.

## Durchschnittliche Wohndauer eines Mieters in Jahren

### Übersicht der Städte



# Quadratmeterkompass



## Je kleiner die Wohnung, desto höher die durchschnittliche Miete

Der Vermieterspiegel zeigt einen klaren Zusammenhang\* zwischen der **Wohnungsgröße** (in m<sup>2</sup>) und der **durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete** (in €).

**Einpersonenhaushalte** (20–40m<sup>2</sup>) erzielen im Schnitt **37%** mehr Mieteinnahmen pro Quadratmeter als große Familienwohnungen.

**Zweipersonenhaushalte** (41–60m<sup>2</sup>) sorgen noch für rund **18%** höhere Mieteinnahmen, während große **Familienwohnungen** (ab 76m<sup>2</sup>) den günstigsten Quadratmeterpreis aufweisen.



# +37%

mehr monatliche durchschnittliche Kaltmiete erzielen Vermieter mit kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

**Für Vermieter gilt:** Ein Blick in diese Anlageklasse lohnt sich, wenn die Rendite im Zentrum der Vermieterstrategie steht.

\*Es wurden alle Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 20 und 200 m<sup>2</sup> liegt. Die Wohnungen wurden nach typischen Haushaltsgrößen in vier Flächencluster eingeteilt (20–40 m<sup>2</sup>, 41–60 m<sup>2</sup>, 61–75 m<sup>2</sup>, ab 76 m<sup>2</sup>). Für jedes Cluster wurde die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter berechnet.

## Starke regionale Unterschiede

In **Frankfurt am Main** (+82,75%), **Köln** (+66,47%) und **München** (+51,38%) gibt es die stärkste Spreizung zwischen **Einpersonenhaushalten** (20–40m<sup>2</sup>) und **Familienwohnungen** (ab 76m<sup>2</sup>) – mit höheren durchschnittlichen Kaltmieten pro Quadratmeter für kleinere Wohnungen.

**Düsseldorf** und **Stuttgart** liegen mit einem höheren Mietpreis von 28 bis 35% im Mittelfeld des Rankings. In **Hamburg** und **Duisburg** liegt der Unterschied nur bei etwa 8 bis 11%.



### Hinweis für Vermieter

Insgesamt spiegelt der Quadratmeterkompass den heterogenen Mietmarkt in Deutschland wider, mit deutlichen regionalen Unterschieden.

**Für Vermieter gilt:** Experte im eigenen Mietmarkt zu sein, zahlt sich langfristig in der Regel aus.

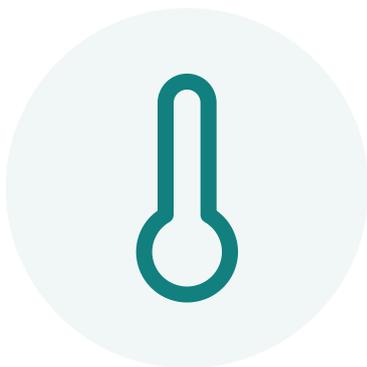
# Deep Dive: Das Nebenkostenbarometer



## Nebenkosten werden in den meisten Städten solide kalkuliert

Im diesjährigen **Nebenkostenbarometer\*** wurde analysiert, wie die Nebenkostenvorauszahlung eines Mieters im Verhältnis zu seiner Nachzahlung steht. Dafür wurden die Vorauszahlungen und Nachzahlungen aller Großstädte analysiert.

**Das Ergebnis:** In den meisten Städten wurde solide kalkuliert. Es zeigen sich keine signifikanten Abweichungen zwischen der Nebenkostenvorauszahlungen und den tatsächlich angefallenen und abgerechneten Betriebskosten.



# +168€

erhalten Vermieter durchschnittlich nach Abschluss der Nebenkostenabrechnung von ihren Mietern zurückerstattet.

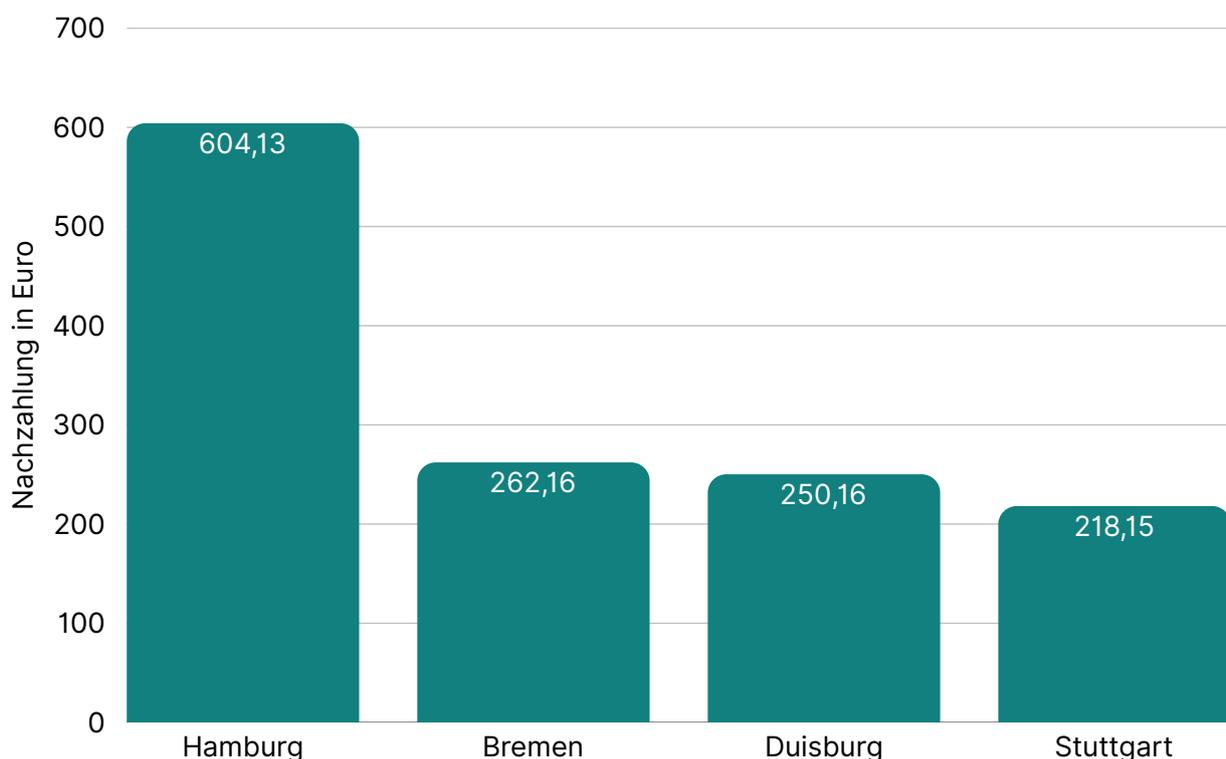
\*Für das Nebenkostenbarometer wurden alle mit immocloud erstellten Betriebskostenabrechnungen ausgewertet. Für jede Mietwohnung wurde dabei die Höhe der Nachzahlung bzw. des Guthabens erfasst. Anschließend wurde ein bundesweiter Gesamtdurchschnitt ermittelt.

## Top-4-Städte mit hohen Nachzahlungen in der Nebenkostenabrechnung

Die Städte **Hamburg**, **Bremen**, **Duisburg** und **Stuttgart** zeigen die größten Abweichungen zwischen Vorauszahlung und Nachzahlung der Nebenkosten. Diese Abweichungen können zum Beispiel auf ungenaue Kalkulation oder stark schwankende Energiepreise zurückgeführt werden.

Gerade in **Hamburg** kalkulieren Vermieter die Nebenkostenvorauszahlung noch nicht optimal – die Stadt liegt mit **604,13 €** durchschnittlicher Nachzahlung weit über dem Gesamtdurchschnitt großer deutscher Städte.

Durchschnittliche Nachzahlung der Betriebskosten  
Übersicht nach Städten





## Wer gut kalkuliert, spart sich Ärger mit seinen Mietern

Wer die Nebenkosten vorausschauend und marktgerecht kalkuliert, vermeidet Unmut und Aufwand bei der Nebenkostenabrechnung. Hohe Nachzahlungen führen zu Fragen und längerem Schriftverkehr.

**Für Vermieter gilt:** Ein Blick in bestehende Versorgerverträge und aktuelle Energiepreise lohnt sich, um Rückfragen des Mieters zu vermeiden.

# Vermieterhauptstädte



## Düsseldorf: Kontinuität & Sicherheit

Düsseldorf überzeugt als Hochburg für kontinuierliche Buy-and-Hold-Strategie: Mieter wechseln vergleichsweise selten, die Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist moderat, und kleinere Wohnungen bleiben preislich attraktiv für potenzielle Mieter.

Dies ist besonders für langfristig orientierte Vermieter interessant, die den administrativen Mehraufwand häufiger Mieterfluktuation scheuen.

## Frankfurt: Rendite & Schnellebigkeit

Den schnellsten Miet-Euro verdienen Vermieter in Frankfurt am Main. Hier liegen Mieterwechsel unter dem Durchschnitt und gehen mit hohen Mietsteigerungen bei neuen Mietverträgen einher.

Die großen Preisunterschiede zwischen kleinen und großen Wohnungen deuten darauf hin, dass es hier eine hohe Nachfrage an arbeitsbezogenem Wohnraum gibt (zum Beispiel für Berufspendler). Dieses Mieterklientel kann sich vermutlich auch höhere Mietpreise leisten.

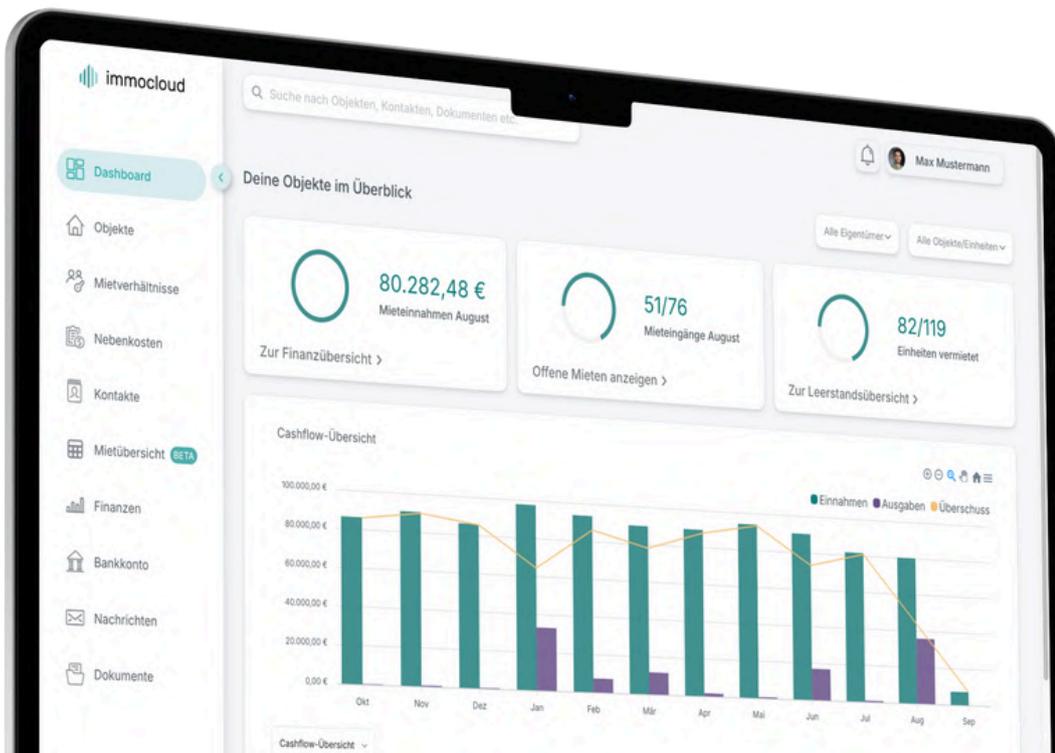
# Über uns

immocloud ist ein führender Anbieter von Softwarelösungen für die digitale Immobilienverwaltung in Deutschland – mit der Mission, die Immobilienverwaltung durch innovative Technologien zu optimieren und Vermieter sowie Verwalter in die digitale Zukunft zu begleiten.

Die benutzerfreundliche Plattform ermöglicht Vermietern und Hausverwaltern eine effiziente Digitalisierung ihrer Objekt- und Mietverwaltung und vereinfacht damit den Arbeitsalltag von tausenden Vermietern.

Innerhalb der Plattform werden über 400.000 Einheiten mit einer Mietfläche von 39,3 Millionen Quadratmetern verwaltet.

In Summe wurden bereits mehr als 8 Millionen Mieten automatisch verbucht und über 90.000 Betriebskostenabrechnungen für Objekte erstellt.





# immocloud

In Kooperation mit

**EBS  
UNIVERSITÄT**



**immocloud GmbH**

Toulouser Allee 23a

40211 Düsseldorf

Geschäftsführer: Bastian Bauwens

Amtsgericht Düsseldorf: HRB 101443

Kontakt: [presse@immocloud.de](mailto:presse@immocloud.de)