

empirica Bestandsmieten 2024

Bestellformular für Einzeldatensätze

Stand: 17. Dezember 2024



Ansprechpartner

Jan Grade, grade@empirica-regio.de

Dr. Reiner Braun, braun@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (0228) 91 48 9-214
info@empirica-regio.de
www.empirica-regio.de

1. Aktuelle Ergebnisse

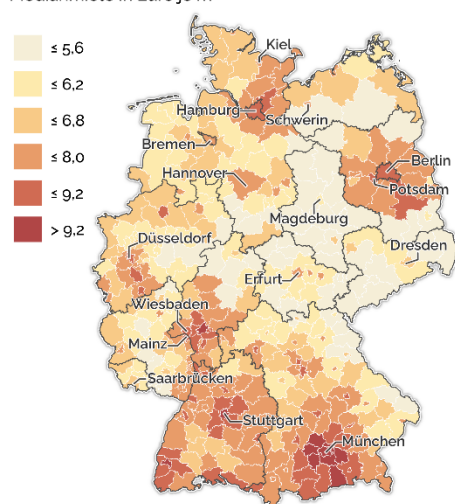
Die aktuellen Bestandsmieten zeigen eine moderate Steigerung im Bundesschnitt und große regionale Unterschiede. 2023 lag die Median-Bestandsmiete in Deutschland bei 7,21 Euro pro Quadratmeter. Seit 2018 entspricht das einem Anstieg von gut 14 Prozent, während der 10-Jahresvergleich eine Erhöhung von 34 Prozent zeigt – im Jahr 2013 betrug die Medianmiete noch 5,54 Euro pro Quadratmeter.

Die Analyse macht außerdem deutlich, dass es zwischen Ost- und Westdeutschland weiterhin erhebliche Unterschiede gibt. In den ostdeutschen Bundesländern ohne Berlin lag die Medianmiete 2023 bei 6,04 Euro pro Quadratmeter, was einem Zuwachs von 29 Prozent im 10-Jahresvergleich entspricht (2013: 4,67 Euro). In den westdeutschen Bundesländern ohne Berlin wurden 2023 hingegen 7,36 Euro pro Quadratmeter im Median gezahlt, ebenfalls mit einem Zuwachs von 29 Prozent im Vergleich zu den 5,69 Euro aus dem Jahr 2013.

Mit 12,50 Euro pro Quadratmeter über alle Mietverträge hinweg bleibt München der teuerste Wohnort Deutschlands. Seit 2018 stiegen die Bestandsmieten dort um 15 Prozent (von 10,90 Euro pro Quadratmeter). Auf Platz zwei folgt der Landkreis München mit 11,10 Euro pro Quadratmeter (+12 Prozent), gefolgt vom Landkreis Starnberg mit 10,40 Euro pro Quadratmeter (+11 Prozent).

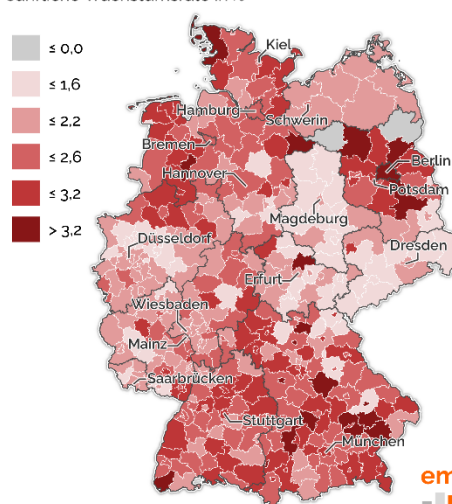
Bestandsmietverträge 2023

Medianmiete in Euro je m²



Bestandsmietverträge 2010-2023

Jährliche Wachstumsrate in %



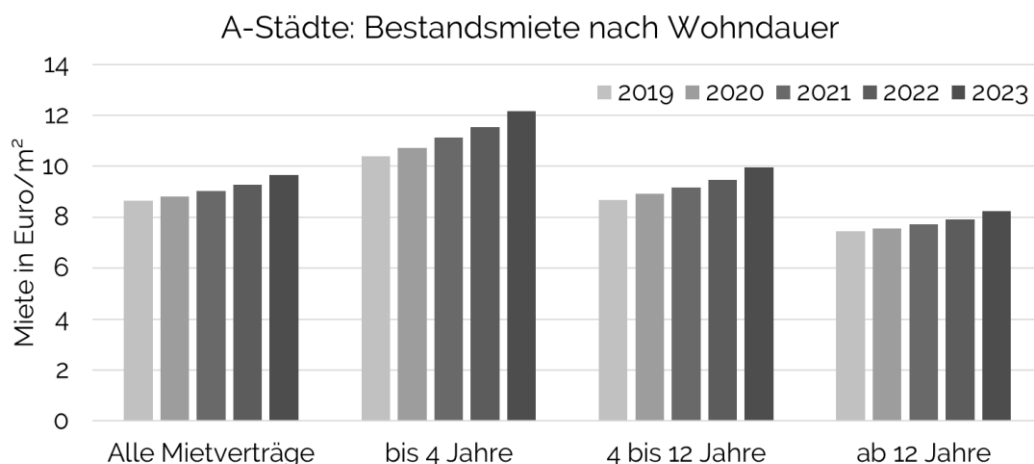
empirica
regio

Source: Calculation by empirica regio | Bisher: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2024, © empirica | <https://www.empirica.de/daten/19-2-03-14p-2018-14p-2023> | <https://www.empirica.de/daten/19-2-03-14p-2018-14p-2023>

Die vorliegenden Daten zu den Bestandsmieten ermöglichen eine Differenzierung der Wohndauer der Haushalte. Besonders in den letzten Jahren ist ein überproportionaler Anstieg bei den Neuverträgen mit maximal 4 Jahren Wohndauer zu verzeichnen. Dieser lag zwischen 2018 und 2023 bei +19 Prozent und damit 5 Prozentpunkte höher als im Median aller Mietverträge. Das Niveau der Neuverträge lag 2023 im Median mit 8,30 Euro rund 15 Prozent höher als der Median aller Mietverträge. Im Jahr 2018 lag der relative Unterschied noch bei 11 Prozent.

Die Neuvertragsmieten in den Top 7 stiegen mit +21 Prozent seit 2018 noch einmal stärker als im bundesweiten Trend, während das Mietpreinsniveau über alle Mietverhältnisse um +14 Prozent gestiegen ist. Damit lag das Niveau der Neuverträge im Jahr 2023 rund 26 Prozent über allen Mietverträgen, 2018 lag dieser Unterschied bei 19 Prozent. Die Analyse zeigt, dass die Bestandsmieten deutschlandweit moderat gestiegen sind, während die Neuvertragsmieten stärker zugelegt haben.

Lesebeispiel: Im Jahr 2019 betrug die Bestandsmiete in den sieben A-Städten rund 8,70 Euro/m². Im Jahr 2023 lag die Bestandsmiete bei 9,70 Euro/m². Im Vergleich dazu lagen die Medianmieten für Verträge bis vier Jahre Wohndauer 2019 bei 10,40 Euro/m² und 2023 bei 12,20 Euro/m².



Quelle: Berechnung durch empirica regio; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2024, dl-de/by-2-0. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

empirica
regio

2. Methodik

Analysen zu Mieten beziehen sich meistens auf Angebotsdaten. Diese Daten werden seit einiger Zeit kontrovers diskutiert. Der Vorwurf: öffentlich inserierte Mieten stellen ein Zerrbild der Realität dar. Verschiedene Analysen zeigen, dass der Gesamtmarkt womöglich preiswerter ist als der Teilmarkt der öffentlich, online inserierten Wohnungsangebote. Neuvertragsmieten, die über persönliche Netzwerke oder Wartelisten von Wohnungsunternehmen und Maklern zustande kommen, können tatsächlich nur eingeschränkt beobachtet werden. Der Zensus 2022 hat einmalig den Blick auf den Gesamtmarkt ermöglicht, jedoch nur zu einem Stichtag und das nächste Mal erst wieder mit dem Zensus 2031.

Die neuen Zeitreihen zu Bestandsmieten von empirica regio ermöglichen dagegen erstmalig einen Blick auf das gesamte Mietsegment als Zeitreihe ab 2010 und für alle 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Ermöglicht wurde dies nun mittels Schätzverfahren auf Basis der „Zusatzbefragungen Wohnen“ des Mikrozensus. Diese wurden statistisch angepasst, die regionsspezifischen Zuschläge für Wohndauer, Baujahr und Wohnfläche kalibriert sowie für sehr großzügig geschnittene Regionen (sogenannte Anpassungsschichten, also zusammengefasste Landkreise) erhobene Werte mittels Schätzverfahren auf die kleinräumigeren 400 Landkreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen.

Angebotsdaten stellen aber weiterhin eine wichtige Datenquelle dar. Deren Vorteile liegen in der hohen Aktualität und hohen Frequenz der Datenverfügbarkeit.

Weitere Veröffentlichungen

Braun, Reiner; Grade, Jan (2024): Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise? Ein Vergleich mit Mietdaten aus Zensus und Mikrozensus (empirica paper, 273). Online verfügbar unter http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi273rbjag.pdf

Bestellformular

Bestellung: empirica Bestandsmieten

Mail mit Bestellformular oder der Bitte um ein individuelles Angebot an info@empirica-regio.de

Wir bestellen die empirica Bestandsmieten auf Ebene der Stadt- und Landkreise für Deutschland. Die Daten werden uns per E-Mail als Excel-Datei zugestellt (Mustertabelle siehe nächste Seite). Aktuelle Auswertungen für das vergangene Jahr stehen jeweils ab Sommer zur Verfügung.

- Einmalig:** Bitte mailen Sie uns die aktuellen Werte zum Preis von 895 Euro zzgl. USt.
- Abo:** Bitte mailen Sie uns dieses Produkt in den kommenden Jahren unaufgefordert.
Als Abonnent erhalten wir den Index jährlich zum Preis von insg. 850 statt 895 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 30.06. kündigen.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

- Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum [empirica regio Marktstudio](#) ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

Copyright: Die Daten der empirica Bestandsmieten bleiben geistiges Eigentum der empirica regio GmbH. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica regio GmbH und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica regio“.

Mustertabelle

Die Daten werden als Einzelbestellung oder im Abo für 400 Landkreise und kreisfreie Städte sowie zusammengefasst für die 16 Bundesländer, Ost/West und Deutschland insgesamt im Excel-Format zur Verfügung gestellt.

Mieten 2023 (veröffentlicht: Dezember 2024)											
empirica-Bestandsmieten											
KKZ	Landkreis / kreisfreie Stadt	Insgesamt		Wohndauer (Euro/m ²)			Wohnfläche (Euro/m ²)		Baujahr (Euro/m ²)		
		Euro/m ²	(D=100)	bis 4 Jahre	4 bis 12 Jahre	ab 12 Jahre	unter 80m ²	ab 80m ²	bis 1948	1949-1990	ab 1991
1001	Flensburg (KS)	7,00	97	7,80	[...]	[...]	7,20	[...]	6,40	[...]	[...]
1002	Kiel (KS)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1003	Lübeck (KS)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1004	Neumünster (KS)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1051	Dithmarschen (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1053	Herzogtum Lauenburg (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1054	Nordfriesland (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1055	Ostholstein (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1056	Pinneberg (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1057	Plön (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1058	Rendsburg-Eckernförde (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
16074	Saale-Holzland-Kreis (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
16075	Saale-Orla-Kreis (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
16076	Greiz (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
16077	Altenburger Land (LK)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

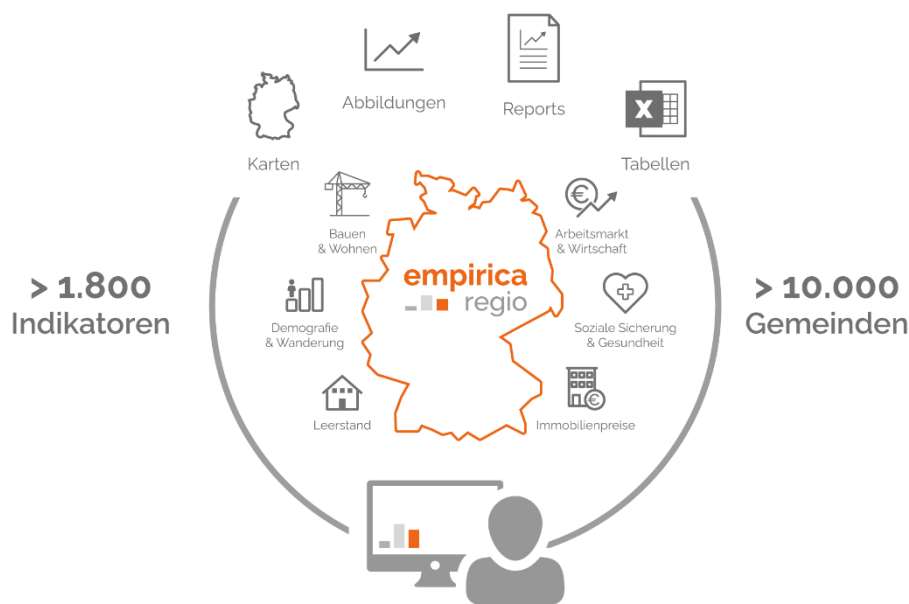
Copyright: Die Daten der empirica Bestandsmieten bleiben geistiges Eigentum der empirica regio GmbH. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica regio GmbH und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica regio“.

Mieten 2023 (veröffentlicht: Dezember 2024)											
empirica-Bestandsmieten											
ID	Bundesland/Region	Insgesamt		Wohndauer (Euro/m ²)			Wohnfläche (Euro/m ²)		Baujahr (Euro/m ²)		
		Euro/m ²	(D=100)	bis 4 Jahre	4 bis 12 Jahre	ab 12 Jahre	unter 80m ²	ab 80m ²	bis 1948	1949-1990	ab 1991
1	Schleswig-Holstein	7,30	101	8,20	7,10	6,50	7,40	6,80	6,80	7,10	8,10
2	Hamburg	9,20	128	11,00	9,30	8,30	9,20	9,60	10,50	8,60	10,60
3	Niedersachsen	6,50	90	7,30	6,40	5,80	6,90	6,10	6,10	6,40	7,50
4	Bremen	7,10	99	8,00	7,20	6,30	7,10	7,00	6,70	7,00	8,40
5	Nordrhein-Westfalen	6,80	94	7,60	6,70	6,10	6,90	6,60	6,30	6,60	7,70
6	Hessen	7,70	107	9,00	7,50	6,70	7,90	7,40	7,40	7,60	8,60
7	Rheinland-Pfalz	6,60	92	7,40	6,40	5,80	7,00	6,20	6,20	6,30	7,40
8	Baden-Württemberg	7,90	110	9,20	7,80	6,80	8,30	7,40	7,30	7,70	9,10
9	Bayern	8,10	113	9,60	8,00	6,80	8,40	7,70	7,40	7,80	9,30
10	Saarland	6,10	85	6,70	6,10	5,60	6,70	5,60	5,60	6,30	6,20
11	Berlin	8,80	122	11,40	9,30	7,70	8,80	9,00	9,10	8,30	12,10
12	Brandenburg	7,00	97	8,10	7,10	6,40	7,00	7,10	6,90	6,60	8,60
13	Mecklenburg-Vorpommern	6,30	88	7,20	6,30	5,80	6,30	6,30	6,80	6,00	7,40
14	Sachsen	5,70	79	6,30	5,70	5,20	5,70	5,80	5,60	5,60	6,50
15	Sachsen-Anhalt	5,50	76	6,00	5,60	5,20	5,50	5,50	5,60	5,40	5,90
16	Thüringen	5,90	82	6,30	6,00	5,40	5,90	5,70	5,90	5,70	6,40
	DEUTSCHLAND	7,20	100	8,30	7,10	6,30	7,40	6,90	6,90	7,00	8,30
	West (ohne Berlin)	7,40	103	8,50	7,20	6,40	7,60	7,00	6,90	7,10	8,30
	Ost (ohne Berlin)	6,00	83	6,70	6,10	5,60	6,00	6,10	6,10	5,80	6,90

Copyright: Die Daten der empirica Bestandsmieten bleiben geistiges Eigentum der empirica regio GmbH. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica regio GmbH und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica regio“.

Firmenprofil empirica regio

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Kunden rund um die Uhr direkten Zugriff auf die empirica-Regionaldatenbank mit über 1.800 Variablen für Gemeinden, Kreise und übergeordnete Regionen, können Abbildungen und Karten erstellen, Rohdaten abrufen oder aktuelle Marktreports herunterladen.



Die empirica regio ist spezialisiert in die Programmierung von PostgreSQL-Datenbankinfrastrukturen und Webanwendungen mittels RStudio Technologien. Neben dem Zugriff auf standardisierte Produkte bietet die empirica regio auch ein breites Portfolio an individuellen Auswertungen für Ihre Kunden an. Dabei wird auch auf das langjährige Know-how der empirica ag in der Immobilienmarktforschung zurückgegriffen. Statistische Analysen werden in R umgesetzt. Für räumliche Analysen erfolgt eine Umsetzung in QGIS.

Kurzprofil empirica regio GmbH

ANSCHRIFT:	Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin, DE
GESELLSCHAFTERIN:	empirica ag
GESCHÄFTSFÜHRER:	Dr. Reiner Braun und Jan Grade
FIRMENEINTRAG:	Leipzig, Handelsregisterbuch (HRB) 21808
GRÜNDUNG:	2005 (bis 6/2019 komet empirica gmbh)
Steuernr.:	027/048/37420 Finanzamt Berlin
USt.-ID:	DE 122 656 478