

Pressemitteilung vom 21.01.2026

Stellungnahme von Haus & Grund Württemberg

Aktueller GREIX-Index für Immobilien: Zahlen müssen hinterfragt werden!

Zum Jahresende 2025 seien vielerorts in Deutschland die Mietpreise bei Neuvermietungen weiter angestiegen. Das geht aus dem GREIX-Mietpreisindex des Kieler Instituts für Weltwirtschaft hervor.

Teils seien die Wohnungsmieten doppelt so stark angestiegen wie die Inflation. Ende 2025 hätten Vermieterinnen und Vermieter auf dem Markt rund 4,5 Prozent mehr für ihre Wohnungen verlangt als noch Ende 2024, so das IfW. Am 19. Januar wurde die aktuellen Zahlen veröffentlicht. **Stuttgart landet dabei unter den drei Städten mit den teuersten Mieten.**

Wir von Haus & Grund Württemberg werden allerdings nicht müde diese Zahlen ins richtige Licht zu rücken. Denn in Baden-Württemberg werden zwei Drittel der Mietwohnen von Privaten Anbietern vermietet. Und damit solche Privatpersonen weiterhin ihren wichtigen Beitrag zum Mietmarkt leisten wollen, ist es wichtig, dass weder die Politik noch die Presse Vermieter als den Gegner darstellt und Fakten neutral und nicht tendenziös betrachtet.

In diesem Zusammenhang beantwortet Haus & Grund hiermit drei wichtige Fragen:

1. Wie kommt es dazu, dass beim GREIX-Mietpreisindex die Mieten stärker steigen als die Inflation?

Dass die im GREIX ausgewiesenen Mieten in vielen Städten stärker steigen als die Inflation, erklärt sich vor allem aus der Datengrundlage des Index. Der GREIX-Index **misst ausschließlich Angebotsmieten aus Online-Inseraten** und bildet damit nicht die allgemeine Mietentwicklung ab, sondern einen kleinen, besonders dynamischen Ausschnitt des Marktes. Diese Angebotsmieten reagieren sehr sensibel auf Nachfrageüberhänge und liegen systematisch über dem tatsächlichen Mietniveau.

Deshalb muss immer zwischen Angebotsmieten auf Internetportalen und den tatsächlichen Mietpreisen, die in Mietspiegeln ausgewiesen werden (ortsübliche Vergleichsmiete), unterschieden werden. Ebenfalls wird ein großer Teil vermieteter Wohnungen nicht öffentlich inseriert. Eine Auswertung des Statistischen Amts der Stadt Stuttgart von kam zu dem Ergebnis, dass „ Prozent der Mieter wurden über Freunde, Bekannte, Kollegen, Nachbarn oder Verwandte auf ihre Wohnung aufmerksam oder haben ihren jetzigen Vermieter direkt kontaktiert, zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel im selben Haus. Der Rest stieß über Makler, den Arbeitgeber oder sonstige Wege auf seine Wohnung und nicht über Online-Inserate.

Zudem kommt es bei **webscraping-basierten Angebotsdaten** zu systematischen Verzerrungen: Hochpreisige oder schwer vermietbare Wohnungen bleiben häufig lange online sichtbar, während marktgerechte oder günstige Angebote oft sehr schnell wieder aus den Portalen verschwinden. Dadurch fließen überproportional viele teure Inserate in die Datensätze ein, während kurzzeitig verfügbare, preislich moderate Angebote statistisch untererfasst bleiben. Die ausgewiesenen Angebotsmieten tendieren dadurch zusätzlich nach oben.

Beispiel Stuttgart: Datenbasis spiegelt nicht die realen Mietverhältnisse

Die Mieten in der Landeshauptstadt sind im neuen Mietspiegel mit einer nominellen Steigerung von gerade noch % in zwei Jahren unterdurchschnittlich gestiegen. Somit sind die Mieten in Stuttgart damit real sogar gesunken, wenn man die Inflationsrate dagegensetzt. Für das erste Halbjahr 2025 hat der Maklerverband IVD zudem ein Nullwachstum bei den Mieten ermittelt. Der Mietmarkt ist insgesamt in Stuttgart in Bewegung, so entspricht die Mietbelastung der Stuttgarter Haushalte derjenigen anderer Großstädte (liegt aber unter %), die Zahl der Haushalte und der Einwohner stagniert und es kommen mehr Wohnungen hinzu.

Die Stadt Stuttgart schreibt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2025: „*Im Allgemeinen wird eine Mietbelastung von 30 Prozent, also der Anteil der Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen, als angemessen betrachtet [...] Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Stuttgarter Haushalte liegt bei 29 Prozent.*“ Natürlich übersteigt die Mietkostenbelastung in Großstädten – wo es viel Infrastruktur und viele Arbeitsplätze gibt, immer den bundesweiten Durchschnitt.

Ein Vergleich mit der Inflationsrate ist deshalb methodisch problematisch, weil hier zwei sehr unterschiedliche Größen gegenübergestellt werden. Hinzu kommt, dass Mietpreise selbst Bestandteil des Verbraucherpreisindex (VPI) sind. Dort steigen sie seit Jahren deutlich langsamer als der Gesamtindex und wirken damit sogar dämpfend auf die Inflation. **Der Grund dafür liegt in den wenig dynamischen Bestandsmieten, die die weit überwiegende Mehrheit der Mietverhältnisse ausmachen.** Während die Angebotsmieten bei Neuvermietungen stark steigen, entwickeln sich die Mieten im Bestand deutlich moderater. Für Familien liegt die durchschnittliche Mietbelastung bundesweit bei rund 14 Prozent, für Alleinlebende bei etwa 20 Prozent des Einkommens – Werte, die seit Jahren weitgehend stabil sind (siehe Haus & Grund Bezahlbarkeit von Mieten im Anhang). Von einer allgemeinen Mietdynamik oberhalb der Inflation kann daher keine Rede sein.

2. Was sind die bedeutendsten Gründe für diese Entwicklung?

Die starken Anstiege bei den Angebotsmieten sind vor allem Ausdruck eines **Nachfrageüberschusses** auf angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere in Großstädten. Dieser Nachfrageüberhang ist jedoch nicht naturgegeben, sondern vielfach politisch verursacht – etwa durch **fehlende Baulandmobilisierung, zu geringe Neubautätigkeit, lange Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zusätzliche regulatorische Vorgaben**. Gleichzeitig bilden Angebotsmietdatenbanken – wie bereits erklärt – den Markt nur unvollständig ab (siehe auch Studie BBSR Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Anhang).

Verzerrung bei Angeboten von möblierten Wohnungen

Ein weiterer Hinweis auf die begrenzte Repräsentativität der GREIX-Daten ist der stark gestiegene Anteil möblierter und befristeter Wohnungen. Laut GREIX entfällt inzwischen mehr als jedes sechste Inserat, in Großstädten sogar bis zu einem Viertel, auf dieses Segment. Das steht in klarem Gegensatz zur realen Vermietungspraxis privater Vermieter, die rund zwei Drittel aller Mietwohnungen anbieten. Nach BBSR-Daten werden 91 Prozent der privat vermieteten Mehrfamilienhauswohnungen marktüblich und unmöbliert vermietet, während möblierte oder sonstige Sonderformen nur einen einstelligen Prozentanteil ausmachen. Die starke Präsenz möblierter Wohnungen in den Angebotsdaten ist daher kein Spiegel des Mietmarkts insgesamt, sondern Ausdruck von Ausweichreaktionen auf Regulierung und Knappheit.

3. Das IfW warnt, dass Menschen mit niedrigen Einkommen besonders unter Druck stehen – wie könnte man dem entgegenwirken?

Vor diesem Hintergrund ist es richtig, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen beim Wohnungswchsel unter Druck geraten können – allerdings **fast ausschließlich beim Einstieg** in den Angebotsmarkt. Eine flächendeckende Verschlechterung der Bezahlbarkeit im Bestand lässt sich empirisch nicht feststellen.

Wirksam gegen diese Belastungen sind daher nicht weitere Eingriffe in die Mietpreisbildung, sondern vor allem mehr **Wohnungsangebot, schnellere Verfahren, geringere Baukosten und eine gezielte Entlastung bei Nebenkosten**. Gerade dort – bei Energie- und Betriebskosten – liegt inzwischen der größte Belastungstreiber, nicht bei den Kaltmieten. Um Menschen mit geringem Einkommen zu helfen, an Wohnraum zu gelangen, gibt es Instrumente wie Wohngeld, Sozialwohnungen und weitere Angebote wie Studierendenwohnheime. Auch setzen Unternehmen zunehmend auf das Instrument der Betrieb- /Werkswohnungen.

Maßnahmen wie die Mietpreisbremse bremsen Investitionen in Wohnraum und machen das Vermieten in Stuttgart zunehmend schwieriger. Gleichzeitig wirkt sie nicht wie erhofft – sie schafft keinen günstigen Wohnraum, sondern reduziert das Wohnungsangebot eher, da sich Investitionen in und das Vermieten von Wohnraum finanziell nicht mehr lohnen. Die Mietpreisbremse erreicht zudem das gesellschaftlich legitime Ziel nicht, Bedürftige mit Wohnraum zu versorgen. Im Gegenteil: Die Mietpreisbremse kann zur Folge haben, dass gutsituierte Mieter niedrige Mieten für große Wohnungen zahlen, bei der Mieterauswahl werden weiterhin diejenigen Mieter mit einer guten Bonität bevorzugt.

Zudem: Es muss grundsätzlich wieder ermöglicht werden, auskömmliche Mieten zu verlangen, um Investitionen in Wohnraum wirtschaftlich zu tragen. Sonst werden private Kleinvermieter nicht mehr Wohnraum zur Verfügung stellen können. Dann bleiben große Wohnungsunternehmen übrig, denen die Mieter und deren Belange egal sind.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie darüber berichten würden!

Kontakt:
Sandra Dambacher-Schopf (M.A.)

Pressereferentin, Social Media

presse@hugw.de