

Analyse zur Nachfrage

## Ländliche Regionen profitieren vom Mietchaos in den Großstädten

Berlin, 12.05.2023

- Im weiteren Umfeld der Ballungsgebiete wie Leipzig, Berlin und München überzeugen ländliche Regionen mit mehr Angebot, mehr Wohnfläche und niedrigeren Mieten.
- Während die Nachfrage in den Metropolen auf einem sehr hohen Niveau bleibt, steigt sie im Umland im Jahresvergleich um durchschnittlich 23 Prozent.
- Im Schnitt gibt es in den Metropolen, im Vergleich zu ländlichen Regionen, rund sechs Mal so viel Konkurrenz um eine freie Mietwohnung.

Die Mietmärkte in den deutschen Metropolen bleiben angespannt. Das Angebot kann bei weitem nicht die Nachfrage decken. Die Folge: Immer mehr Menschen sind gezwungen außerhalb der Metropolen nach Mietwohnungen zu suchen, da die Mieten günstiger sind und weniger Konkurrenzdruck herrscht. Im Jahr 2021 haben deutsche Großstädte durch Umzüge so stark an Bevölkerung verloren, wie zuletzt 1994. Insbesondere Regionen im Osten Deutschlands profitieren von der Abwanderung aus den Großstädten. Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt: In Umlandgemeinden stieg die Nachfrage zu Beginn des Jahres, im Vergleich zum Vorjahr, im Schnitt um 23 Prozent, während sie in den Metropolen auf einem sehr hohen Niveau konstant bleibt. Zudem gibt es in den Metropolen, im Vergleich zu ländlichen Regionen, rund sechs Mal so viel Konkurrenz um eine freie Mietwohnung.

*„Dank flexiblen Arbeitszeiten, Homeoffice und günstigeren Mieten sehen wir, dass immer mehr ländliche Regionen vom Mietchaos in den Metropolen profitieren“,* erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. *„Bei guter Anbindung, beispielsweise durch die Deutsche Bahn, werden ländliche Regionen attraktiv. Auch das Deutschland-Ticket kann diesen Prozess noch einmal beschleunigen.“*

Der höchste Nachfrageanstieg, in den Umlandregionen, ist in **Gera** mit einem Plus von 350 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu beobachten, das knapp eine Stunde mit der Bahn von **Leipzig** entfernt liegt. Aber auch der **Landkreis Altenburger Land** profitiert von seiner direkten Zugverbindung zu Leipzig. Das Altenburger Land liegt mit dem Zug eine dreiviertel Stunde entfernt und verzeichnet einen Nachfrageanstieg von fast 300 Prozent. Trotz des rasanten Anstiegs ist die Konkurrenz um eine Mietwohnung deutlich geringer als in Leipzig, wo das Nachfrageniveau acht Mal so hoch ist.

Neben der guten Anbindung und dem geringeren Konkurrenzdruck, locken die ländlichen Regionen auch mit mehr Wohnfläche und günstigeren Mieten. In Gera liegt die Angebotsmiete im ersten Quartal bei 5,62 Euro pro Quadratmeter und im Landkreis Altenburger Land bei 5,44 Euro. Zum Vergleich: In Leipzig liegt der Quadratmeterpreis im Schnitt bei 7,75 Euro. Entsprechend bekommt man für diesen Preis in Gera im Schnitt 24 Quadratmeter mehr Wohnraum und im Altenburger Land 35 Quadratmeter.

### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [presse@immobilienscout24.de](mailto:presse@immobilienscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Die **Umlandregionen von Berlin** sehen eine ähnliche Entwicklung. So verzeichnete **Frankfurt an der Oder** zum Jahresbeginn einen Nachfrageanstieg von 194 Prozent und **Cottbus** von knapp 156 Prozent. Beide Universitätsstädte haben weniger als 100.000 Einwohner:innen und sind mit dem Zug zwischen 60-90 Minuten von Berlin entfernt. Mietsuchende erhalten hier 22 bis 32 Quadratmeter mehr Wohnfläche im Vergleich zur Hauptstadt und konkurrieren im Schnitt mit weniger als 10 Mitbewerber:innen, während ein Inserat in Berlin innerhalb weniger Minuten nach Veröffentlichung Dutzende Anfragen erhält. Und das, obwohl die Angebotsmieten in Berlin mit 12,56 Euro fast doppelt so hoch sind wie in Cottbus (6,71 Euro/qm) und Frankfurt Oder (6,64 Euro/qm).

**München** ist einer der teuersten Metropolen Europas. Im ersten Quartal 2023 liegt die Angebotsmiete in der Isar-Metropole im Schnitt bei 18,44 Euro den Quadratmeter. Wer bereit ist mit dem Zug zwischen 40 bis 60 Minuten pendeln in Kauf zu nehmen, findet in **Ingolstadt** oder **Landshut** Angebotsmieten, die zwischen 10,47 und 11,35 Euro liegen und somit ca. 40 Prozent günstiger sind. Vor diesem Hintergrund verwundert es kaum, dass die Nachfrage in Ingolstadt um 160 Prozent und in Landshut um 150 Prozent gestiegen ist. In Ingolstadt kommen auf eine Mietwohnung zwar knapp 35 Prozent weniger Anfragen, jedoch ist das Nachfrageniveau in Landshut mittlerweile annähernd auf demselben wie in München.

### Methodik

Für die Auswertung wurde die Nachfrageentwicklung in den Umlandregionen der Metropolen von Januar bis Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum analysiert. Die angegebenen Mietpreise pro Quadratmeter vom ersten Quartal 2023 stammen aus dem Preisatlas von ImmoScout24, der auf über sechs Milliarden Immobiliendaten basiert.



### Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen über 20 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [presse@immobilienscout24.de](mailto:presse@immobilienscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)