

Rekordmieten in deutschen Metropolen

Berlin, 10.01.2024

- **Zweistelliger Preisanstieg in Berlin (+20 Prozent), Stuttgart (+14,6 Prozent), Köln (+14,1 Prozent) und München (+12,8 Prozent) für Miete im Neubau.**
- **Nachfrage im vierten Quartal auf sehr hohem Niveau – Umland der Metropolen verzeichnet im Jahresvergleich stärksten Nachfrageanstieg.**
- **München knackt bei den Bestandsmieten 20 Euro pro Quadratmeter.**
- **Neueinsteiger Leipzig im WohnBarometer: Mietpreise steigen im Jahresvergleich im Bestand um 5,3 und im Neubau um 7,2 Prozent.**

Der Preisdruck am Mietmarkt hält an. Das ImmoScout24 WohnBarometer für das vierte Quartal 2023 zeigt, dass sich die Angebotsmieten weiter in die Höhe schrauben. In der **gesamtdutschen Betrachtung** wird für Bestands-Mietwohnungen im Vergleich zum Vorquartal 1,6 Prozent und im Jahresvergleich 5,8 Prozent mehr Miete verlangt. Im Neubau steigen die Angebotsmieten im Quartal um 1,4 und im Jahresvergleich um 7,7 Prozent. Der Quadratmeterpreis liegt im Bestand bei 8,42 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen werden im Durchschnitt für einen Mietpreis von 11,72 Euro pro Quadratmeter bei ImmoScout24 inseriert.

Nachfrage bleibt weiterhin hoch – stärkster Anstieg im Umland der Metropolen

Im vierten Quartal ist die Nachfrage nach Mietwohnungen leicht zurückgegangen, bleibt jedoch insbesondere in den **acht größten deutschen Städten** auf einem hohen Niveau. Der Jahresvergleich zeigt einen leichten Rückgang der Nachfrage von -2 Prozent und betrifft alle acht Städte gleichermaßen. Zugleich steigt die **Nachfrage im Umland** um 11 Prozent – der stärkste Nachfrageanstieg im Jahresvergleich. Auch der **ländliche Raum** zieht mehr Wohnungssuchende an. Hier stieg die Nachfrage im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum um 10 Prozent.

„Neue Preisrekorde zeigen, wie angespannt der Mietmarkt in den Metropolen weiterhin ist. Das betrifft besonders den Neubau: In München zahlt man durchschnittlich 24 Euro pro Quadratmeter. In Berlin sind Neubauwohnungen 20 Prozent teurer als noch vor einem Jahr. Auf der Suche nach einer neuen Wohnung schauen sich die Menschen zunehmend außerhalb der Metropolen um“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Dort finden sie ein größeres Angebot und günstigere Mieten. Leipzig bietet noch Wohnraum der deutlich unter dem Preisniveau der anderen Großstädte liegt. Aber auch hier steigen die Preise immer schneller.“

Neubau: Vier Städte mit zweistelligen Mietpreissteigerungen im Jahresvergleich

Berlin stellt neue Rekorde bei der Preisdynamik auf. Die Bundeshauptstadt verzeichnet im vierten Quartal 2023 den stärksten Anstieg bei den Angebotsmieten für Neubauwohnungen (+3,6 Prozent). Im Jahresvergleich zeigt sich sogar eine Verteuerung um 20 Prozent. Auch in **Köln** (+14,1 Prozent) und **München** (+12,8 Prozent) stiegen die Angebotspreise prozentual im zweistelligen Bereich. In **Köln** liegt die Nettokaltmiete für eine Referenzwohnung von 70 Quadratmeter erstmals bei über 1.000 Euro. In **München** ist man lange darüber hinaus. Hier wird eine 70 Quadratmeter große Referenzwohnung im vierten Quartal 2023 für 1.687,70 Euro Nettokaltmiete angeboten. Das ist mehr als doppelt so viel wie in **Leipzig** (813,40 Euro). Für Neubauangebote in **Stuttgart** zeigt sich im Jahresvergleich nicht nur ein hohes Preisniveau (18,72 Euro pro Quadratmeter), sondern auch eine hohe Dynamik: Die Preise für Neubauwohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 Prozent gestiegen.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR-Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

München knackt 20 Euro den Quadratmeter bei den Bestandsmieten

Bei der Entwicklung der Bestandsmieten stechen **Berlin** und **München** hervor. Im Vergleich mit dem Vorquartal sind die Angebotspreise in Berlin um 2,5 Prozent und in München sogar um 3,5 Prozent gestiegen. Im Jahresvergleich sind die Preissteigerungen in beiden Städten im zweistelligen Bereich. Trotz des hohen Preisniveaus steigen die Bestandsmieten in München weiter stark (+11,4 Prozent). In der bayrischen Landeshauptstadt wird seit dem vierten Quartal 2023 bei der Neuvermietung einer Bestandswohnung im Schnitt mehr als 20 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Im stark regulierten Mietmarkt in Berlin ist das Angebot für eine Bestandswohnung dennoch 11,2 Prozent teurer als noch vor einem Jahr.

Hamburg ist die einzige deutsche Metropole, wo der durchschnittliche Angebotspreis im Vergleich zum Vorquartal leicht gesunken ist (-0,5 Prozent), da der Mietspiegel erst Mitte Dezember veröffentlicht wurde.

Köln ist nun teurer. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis einer Bestandswohnung liegt im vierten Quartal 2023 bei 13,36 Euro pro Quadratmeter und ist somit 5 Cent teurer als in der Hansestadt. In **Düsseldorf** sind im Quartalsvergleich die Angebotspreise für Bestandswohnungen stärker gestiegen (+1,7 Prozent) als die von Neubauwohnungen (+1,4 Prozent). **Schlusslicht ist Leipzig**. Die achtgrößte Stadt Deutschlands ist erstmals Teil des ImmoScout24 WohnBarometers. Das Mietniveau in Leipzig ist deutlich niedriger und liegt bei 8 Euro pro Quadratmeter. Doch auch hier lässt sich eine steigende Preisdynamik beobachten – im Quartalsvergleich stiegen die Angebotsmieten um 2,1 und im Jahresvergleich um 5,3 Prozent.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Mietwohnungen Bestand									
Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	+ 1,6%	+ 2,5%	+1,7%	+2,5%	-0,5%	+2,8%	+2,1%	+3,5%	+0,7%
Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22	+5,8%	+11,2%	+7,2%	+6,3%	+3,5%	+9,3%	+5,3%	+11,4%	+5,5%
Mietpreis pro m ² Q4 2023	8,42 €	13,27 €	12,36 €	14,02 €	13,31 €	13,36 €	8,00 €	20,02 €	13,63 €
Mietpreis* für 70 m ² Referenzwohnung	589 €	929 €	865 €	981 €	932 €	935 €	560 €	1.401 €	954 €
Mietwohnungen Neubau									
Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 23	+1,4%	+3,6%	+1,4%	+2,3%	+1,5%	+5,1%	+2,2 %	+2,0%	+2,7%
Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22	+7,7%	+20%	+10,9%	+8,7%	+6,7%	+14,1%	+7,2%	+12,8%	+14,6%
Mietpreis pro m ² Q4 23	11,72 €	19,45 €	15,3 €	17,03 €	15,97 €	15,66 €	11,62 €	24,11 €	18,72 €
Mietpreis* für 70 m ² Referenzwohnung	820 €	1.362 €	1.059 €	1.192 €	1.118 €	1.096 €	813 €	1.688 €	1.310 €

* Nettokaltmiete

→ Das ImmoScout24 WohnBarometer – Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Dabei werden alle Mietwohnungsinserte analysiert. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Das Referenzobjekt für Mietwohnungen ist eine Zwei-Zimmer-Bestandswohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR-Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

→ Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 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 Gewerbeemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR-Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de