

Mieten im Umland steigen stärker als in den Metropolen

Mietsuchende aus den Städten treiben die Quadratmeterpreise nach oben

Berlin, 26.03.2024

Der Preisvorteil von Mietwohnungen weiter außerhalb der Großstädte schmilzt. Im Umland vieler Metropolen steigen die Mietpreise stärker als im Stadtbereich, wie eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 zeigt.

- **Im Umkreis von 16 bis 50 Kilometer von Berlin ist die Verteuerung der Mietpreise mehr als doppelt so stark wie im Stadtgebiet.**
- **In Hamburg legen die Wohnungsmieten im Umland zwischen 51 und 100 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum stärker zu als innerhalb der Stadt.**
- **In München sind die Preisanstiege besonders stark im Radius von 76 bis 100 Kilometern.**

Der angespannte Mietmarkt der Metropolen weitet sich zunehmend auf das Umland aus: Nicht nur die [Nachfrage aus den Großstädten verschiebt sich in den Speckgürtel und ländlichen Raum](#), auch die Mietpreise klettern im Umkreis der Metropolen deutlich nach oben. Die aktuelle ImmoScout24-Umkreisanalyse der fünf größten deutschen Städte zeigt, dass in den meisten Fällen die Mietpreise in einem Radius von 15 bis 100 Kilometer stärker steigen als im direkten Stadtbereich.

„Innerhalb der Großstädte übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich das vorhandene Angebot, während der Kaufmarkt aktuell noch eine große Auswahl an Immobilien bietet“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Neben dem Kauf, ist der Umzug in den Speckgürtel eine Option für die erfolgreiche Suche nach einem neuen Zuhause. Aber auch hier hat die Nachfrage zugenommen und die Preise steigen zum Teil noch stärker als in den Städten. Das zeigt sich besonders in Hamburg und der näheren Umgebung von Berlin.“

Berliner Speckgürtel verteuert sich schneller als der Stadtbereich

Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt drängt Mietsuchende nun vorrangig in den Speckgürtel, wie zuletzt eine ImmoScout24-Auswertung des Suchverhaltens zeigte. Das hat besonders Auswirkung auf die Mieten in einem Radius von 31 bis 50 Kilometer um das Berliner Stadtzentrum. Hier sind die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter von 11,28 Euro im Jahr 2023 auf 12,64 Euro im Jahr 2024 gestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen Preisanstieg von 12,1 Prozent. In keiner anderen Metropole ist im Umland ein so hoher Preisanstieg zu beobachten. Für Mietsuchende ist die Konsequenz, dass die durchschnittliche Mietersparnis im Umland bis zu 50 Kilometer Entfernung um 5 Prozentpunkte geschrumpft ist. In diesem Radius liegt auch Potsdam, das den Durchschnittspreis nach oben treibt.

In **München** zeigt sich im weiteren Umland eine ähnliche Verteuerung. Im Radius von 76 bis 100 Kilometer von der Innenstadt entfernt ist der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung innerhalb eines Jahres von 10,14 Euro auf 11,10 Euro gestiegen. Das entspricht einer Verteuerung um 9,5 Prozent. Hier liegen aber auch größere Städte wie Augsburg oder Ingolstadt. Im direkten Stadtbereich Münchens waren es durchschnittlich nur 4,5 Prozent.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

Wer in der Umgebung von **Hamburg** sucht, ist ab einer Entfernung von 15 Kilometer mit stärker gestiegenen Mietpreisen konfrontiert. Dasselbe gilt für **Köln**. Nur wer seinen Suchbereich stark vergrößert – 76 Kilometer und mehr vom Kölner Stadtzentrum entfernt – kann bei der Miete etwas mehr sparen als noch 2023.

Im Frankfurter Umland lohnt sich die Suche im Umland

Anders sieht es in **Frankfurt** aus, wo zwischen 2023 und 2024 im Stadtbereich die durchschnittlichen Angebotsmieten pro Quadratmeter von 14,96 Euro auf 16,31 Euro gestiegen sind. Im weiteren Umland fällt der Anstieg deutlich geringer aus. Darum ist die Ersparnis ab einer Entfernung von 15 Kilometer auch noch größer als im Vorjahr. Besonders in der Entfernung von 31 bis 50 Kilometern zur Main-Metropole sind die Mietkosten im Vergleich zum Vorjahr noch einmal 4 Prozentpunkte erschwinglicher geworden.

Ersparnisse bei der Suche im Umfeld der fünf größten Metropolen

Berlin (Brandenburger Tor)	2023		2024		
	Radius	Miete pro m ²	Ersparnis 2023	Miete pro m ²	Ersparnis 2024
0-15 km (Stadtbereich)		16,59 €		17,29 €	
16-30 km		13,41 €	19%	14,70 €	15%
31-50 km		11,28 €	32%	12,64 €	27%
51-75 km		9,70 €	42%	9,69 €	44%
76-100 km		8,11 €	51%	8,23 €	52%

Frankfurt am Main (Römer)	2023		2024		
	Radius	Miete pro m ²	Ersparnis 2023	Miete pro m ²	Ersparnis 2024
0-15 km (Stadtbereich)		14,96 €		16,31 €	
16-30 km		12,00 €	20%	12,43 €	24%
31-50 km		11,88 €	21%	12,29 €	25%
51-75 km		10,78 €	28%	11,46 €	30%
76-100 km		10,18 €	32%	10,92 €	33%

Hamburg (Rathaus)	2023		2024		
	Radius	Miete pro m ²	Ersparnis 2023	Miete pro m ²	Ersparnis 2024
0-15 km (Stadtbereich)		15,23 €		15,64 €	
16-30 km		12,03 €	21%	12,34 €	21%
31-50 km		10,32 €	32%	10,83 €	31%
51-75 km		10,37 €	32%	11,04 €	29%
76-100 km		10,45 €	31%	11,11 €	29%

Köln (Dom)	2023		2024		
	Radius	Miete pro m ²	Ersparnis 2023	Miete pro m ²	Ersparnis 2024
0-15 km (Stadtbereich)		13,62 €		14,11 €	
16-30 km		11,57 €	15%	12,08 €	14%
31-50 km		10,01 €	27%	10,51 €	26%
51-75 km		8,41 €	38%	8,89 €	37%

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

76-100 km	8,13 €	40%	8,23 €	42%
-----------	--------	-----	--------	-----

München (Marienplatz)	2023		2024		
	Radius	Miete pro m ²	Ersparnis 2023	Miete pro m ²	Ersparnis 2024
0-15 km (Stadtbereich)		19,65 €		20,54 €	
16-30 km		15,69 €	20%	16,36 €	20%
31-50 km		13,59 €	31%	13,69 €	33%
51-75 km		12,01 €	39%	12,62 €	39%
76-100 km		10,14 €	48%	11,10 €	46%

Methodik

Für jede deutsche Metropole wurde ausgehend von einem Wahrzeichen ein Zentrum definiert. Für Berlin dient das Brandenburger Tor als Stadtzentrum, für Hamburg das Rathaus, für Frankfurt am Main der Frankfurter Römer, für Köln der Kölner Dom und für München der Marienplatz. Vom Zentrum ausgehend wurden verschieden große Radien in den Schritten 0-15, 16-30, 31-50, 51-75 und 76-100 Kilometer definiert und die jeweiligen Angebotsmietpreise innerhalb dieser Radien ausgewertet. Die Auswertung berücksichtigt alle Wohnungen zur Miete, die in diesen Radien liegen und im Januar und Februar der Jahre 2024 und 2023 auf ImmoScout24 angeboten wurden.

→ Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 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 rund 90 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

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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