

Trendwende bei der Preisentwicklung seit 2021

Mieten in den Metropolen steigen 10-mal so stark wie die Kaufpreise

Berlin, 18.09.2024

- **Die Mieten für Neubauwohnungen in den Top-5-Metropolen sind seit 2021 um 32,3 Prozent gestiegen – die Kaufpreise nur um 3,2 Prozent.**
- **Die Schere der indexierten Kauf- und Mietpreisentwicklungen hat sich seit 2022 deutschlandweit von fast 40 Prozent auf 12,9 Prozent verringert.**

Aufgrund niedriger Zinsen und der großen Nachfrage sind die Kaufpreise über lange Zeit deutlich schneller gestiegen als die Mieten. Seit zwei Jahren geht die Entwicklung wieder in eine andere Richtung. Eine ImmoScout24-Analyse vergleicht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise der vergangenen acht Jahre. Das Ergebnis zeigt, dass sich der starke Druck auf den Mietmarkt zu einer erheblichen finanziellen Belastung für Mieter:innen auswirkt.

„Vor allem der starke Anstieg der Mieten macht den Immobilienkauf als Investment oder Eigenheim immer attraktiver“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „In den Metropolen lohnt sich seit zwei Jahren der Kauf immer mehr. Dort hat sich die Differenz zwischen Kauf- und Mietpreisen von 30 Prozent und mehr, auf einen niedrigen einstelligen Prozentbereich eingependelt.“

Deutschlandweit steigen die Mietpreise stärker als die Kaufpreise

Während die durchschnittliche Miete für **Bestandswohnungen in Deutschland** von 2016 bis 2022 um 26,8 Prozent anstieg, wuchs der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im selben Zeitraum fast dreimal so stark (+76,5 Prozent). Die Differenz der Entwicklung erreichte mit 39,2 Prozent im Jahr 2022 ihren Höhepunkt – eine Konstellation, bei der eine Mietrendite kaum mehr zu erzielen ist.

Seit 2 Jahren hat sich dieser Trend jedoch gedreht und die Mietpreise steigen deutlich stärker als die Kaufpreise. Das liegt besonders daran, dass die Angebotskaufpreise für Bestandswohnungen ab 2022 nachgegeben haben, sodass der Preisindex für Eigentumswohnungen um -9,4 Prozent in etwa auf das Niveau des Jahres 2021 gesunken ist. Gleichzeitig sind die Mieten zwischen den Jahren 2022 und 2024 kontinuierlich um 11,7 Prozent gestiegen. Entsprechend liegt die Differenz der Preisentwicklung seit 2016 nur mehr bei 12,9 Prozent und die Schere beginnt sich zu schließen.

Auch bei **Neubauwohnungen in Deutschland** hat sich die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise wieder angenähert. Die Kaufpreise haben jedoch in den vergangenen zwei Jahren weniger nachgegeben als im Bestand (-2,9 Prozent zwischen 2022 und 2024). Jedoch sind im selben Zeitraum die Mietpreise um 15,5 Prozent auf einen Indexwert von 160 gestiegen. Während im Jahr 2022 die Spanne der Preisentwicklungen bei 26,1 Prozent lag, sind es aktuell nur noch 6,1 Prozent.

Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Deutschland (Bestand)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index Mietpreis	100	101	107	111	115	118	127	136	142
Index Kaufpreis	100	106	114	121	135	157	176	167	160
Differenz		4,9%	5,8%	9,2%	17,7%	32,3%	39,2%	22,7%	12,9%

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Deutschland (Neubau)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index Mietpreis	100	102	106	112	119	126	139	147	160
Index Kaufpreis	100	105	112	121	134	152	175	172	170
Differenz	0%	2,6%	5,6%	8,0%	12,9%	20,5%	26,1%	16,8%	6,1%

Besonders in den Metropolen wird Kauf wieder attraktiv

Noch stärker angenähert haben sich die Indexwerte für Miete und Kauf in den **fünf größten Städten Deutschlands** – also in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München. Dort hatte bereits 2021 die Differenz ihren Höchststand erreicht und sich eine Trendwende durch das abflachende Wachstum der Kaufpreise angedeutet.

Bei **Bestandswohnungen** hat der Kaufpreis zwischen 2016 und 2021 um 65,5 Prozent zugelegt, der Mietpreis lediglich um 21,6 Prozent. Ab 2021 haben die Preise für Eigentumswohnungen wieder um -2,1 Prozent nachgegeben, während die Mieten um 28,9 Prozent weiter gestiegen sind. So ist die Schere der Preisentwicklung seit 2016 von 36,1 Prozent (2021) auf 3,4 Prozent (2024) geschrumpft.

Beim **Neubau** in den Top-5-Metropolen erreichte die Differenz der Preisindizes ebenfalls im Jahr 2021 mit 29,4 Prozent ihren größten Abstand. Die Verteuerung von Baukosten und mehr Möglichkeiten der Mietpreisanpassungen im Neubau sorgten für ein noch steileres Wachstum der Neubaumieten (+32,3 Prozent von 2021 bis 2024), während die Kaufpreise im selben Zeitraum um 3,2 Prozent stiegen. So haben sich Miet- und Kaufpreis beim Anstieg so weit angeglichen, dass der Unterschied 2024 nur noch bei einem Prozent liegt.

Mietsuchende in Großstädten haben es nicht nur mit steigenden Mieten zu tun, sondern auch mit großer Konkurrenz: Eine [ImmoScout24 Analyse](#) zeigte im März 2024, dass in den 40 größten Städten in Deutschland Mietwohnungen 21-mal mehr Anfragen erhalten als Eigentumswohnungen. Aus dem Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen lässt sich die Metrendite als Indikator für Immobilieninvestments ableiten. Eine ImmoScout24-Analyse zeigte im Mai 2024, [wo sich die Investition besonders lohnt](#). Wo diese besonders steigt, zeigte eine [Auswertung von September 2024](#).

Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in den Top-5-Metropolen (Bestand)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index Mietpreis	100	106	111	115	117	122	131	146	157
Index Kaufpreis	100	115	128	137	145	165	174	163	162
Differenz		8,4%	15,3%	19,4%	24,0%	36,1%	32,1%	11,8%	3,4%

Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in den Top-5-Metropolen (Neubau)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index Mietpreis	100	103	107	113	120	126	134	150	166
Index Kaufpreis	100	111	123	133	146	163	171	167	168
Differenz	0%	8,2%	14,5%	18,4%	21,2%	29,4%	27,8%	10,6%	1,0%

→ Methodik

Die Auswertung indexiert den Angebotskaufpreis von Eigentumswohnungen und die Angebotsmiete für Wohnungen auf ImmoScout24 (2016 = 100). Die Daten beruhen auf dem ImmoScout24 WohnBarometer der ersten Halbjahre von 2016 bis 2024.

→ 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 dem Online-Marktplatz oder in der App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

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