

ImmoScout24 WohnBarometer: Angebotsmieten stiegen 2021 bundesweit wieder stärker an

Berlin, 19.01.2022

Für Deutschland und die Top-7-Metropolen stellt das „ImmoScout24 WohnBarometer“ die Entwicklung der Angebotsmieten für das Jahr 2021 dar. Analysegrundlage sind die Inserate für Mietwohnungen im Bestand und Neubau auf Deutschlands größtem Online-Marktplatz für Immobilien. Ergänzt werden die Marktdaten durch Angaben zur Nachfrage im Verhältnis zum Angebot sowie Preisprognosen für die nächsten 12 Monate.

- **Bestands- und Neubau-Mieten legten im gesamtdeutschen Mittel gegenüber dem Vorjahr wieder stärker zu.**
- **Am stärksten stiegen die Angebotspreise für Bestandsmietwohnungen in Berlin und Köln.**
- **In Stuttgart nimmt die Preisdynamik für neugebaute Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr ab.**
- **Deutlich gestiegene Nachfrage für Mietwohnungen über alle Metropolstädte hinweg.**
- **Für München erwartet das WohnBarometer stagnierende Preise für Bestandswohnungen.**

Für das Jahr 2021 zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer, dass **deutschlandweit** die Angebotspreise für Mietwohnungen wieder stärker anstiegen als 2020. Für Bestandswohnungen zogen die Mieten um durchschnittlich 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Für Neubauwohnungen lag die bundesweite Steigerung bei 7 Prozent. Die Mietpreisentwicklung für Neubau und Bestand lag somit über der jährlichen Inflationsrate von 3,1 Prozent. Im Vorjahr 2020 zogen die Angebotsmieten im Bestand 3,5 Prozent und im Neubaubereich 5,8 Prozent an. Aktuell liegt der Mietzins für neuvermietete Bestandswohnungen im Bundesdurchschnitt bei 7,33 Euro pro Quadratmeter. Die Referenzwohnung mit zwei Zimmern und 70 Quadratmetern kostet damit rund 513 Euro netto kalt. Neubauwohnungen werden in der Neuvermietung auf ImmoScout24 im Durchschnitt für 10,07 Euro pro Quadratmeter angeboten. Suchende müssen in Deutschland mit durchschnittlich 705 Euro netto kalt für die 70qm-Referenzwohnung kalkulieren.

Preisdynamik für Bestands-Mietwohnungen nimmt in den Metropolstädten zu

In **Berlin** fiel die Preisdynamik im Jahr 2021 mit 6,0 Prozent für Mietwohnungen im Bestand gegenüber 4,2 Prozent im Vorjahr am höchsten aus. Aktuell übersteigt damit das Mietniveau in der Bundeshauptstadt mit 10,59 Euro pro Quadratmeter das von **Düsseldorf** mit 10,38 Euro pro Quadratmeter. Berlin zählt dennoch weiterhin zu den günstigsten Metropolen für Mietwohnungen im Bestand. Mietsuchende müssen in der Bundeshauptstadt mit durchschnittlich 741 Euro netto kalt für die Referenzwohnung kalkulieren. Im Mietniveauranking der Metropolen folgen **Köln** mit durchschnittlich 11,04 Euro pro Quadratmeter und **Hamburg** mit 12,04 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Angebotsmieten auf ImmoScout24 in der Domstadt um 5,4 Prozent und der Hansestadt um 2,9 Prozent. Am teuersten ist weiterhin **München** mit einem aktuellen Quadratmeterpreis von über 16 Euro. Die 70-qm große Referenzwohnung kostet hier etwa 1.139 Euro und ist damit 1,5-mal so teuer als in Berlin. Trotz des hohen Preisniveaus entwickelten sich die Mieten in München dynamisch und zogen 2021 mit 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Die geringste Mietpreissteigerung im Vergleich zu den

Medienkontakt

Jessica Kühnel | Senior PR & Communications Managerin & Pressesprecherin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

übrigen Metropolstädten gab es 2021 in **Stuttgart**. Hier boten Anbieter:innen Bestandswohnungen zur Miete um 1,7 Prozent teurer an.

Angebotspreise für Neubauwohnungen ziehen stärker an als im Vorjahr

Neubauwohnungen zur Miete verzeichneten im Jahr 2021 in **Berlin** eine Zunahme von 8,8 Prozent. Sie werden in der Neuvermietung auf ImmoScout24 im Durchschnitt für 14,41 Euro pro Quadratmeter angeboten. Damit nahm die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Das Preiswachstum lag 2020 bei 7,9 Prozent. In **Köln** zogen die Angebotspreise mit 5,4 Prozent für neugebaute Mietwohnungen im Jahr 2021 auf 12,53 Euro pro Quadratmeter am zweitstärksten an. Nur **Düsseldorf** ist mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 12,44 Euro für neugebaute Wohnungen noch günstiger. **München** ist weiterhin einsamer Spitzenreiter und bleibt die teuerste Metropole Deutschlands für Neubauwohnungen. Die Preissteigerung lag 2021 gegenüber 2020 bei 3,5 Prozent. Bestünde die Preisdynamik auf diesem Niveau zwei Jahre fort, knackt München die Quadratmeterpreis-Marke von 20 Euro. Einzig in **Stuttgart** nimmt die Preisdynamik im Vergleich zu den Top-7-Metropolen ab. Hier stiegen die Angebotsmieten im Schnitt auf ImmoScout24 um 2,8 Prozent im Jahr 2021 zu 3,5 Prozent im Vorjahr.

“Die Mietpreise in den Metropolen sind im letzten Jahr noch einmal angezogen. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Für viele Suchende ist es weiterhin schwer eine passende Wohnung zu finden. Um zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu kommen, brauchen wir mehr Bautätigkeit in den Ballungsräumen”, schätzt Dr. Thomas Schroeter, Geschäftsführer von ImmoScout24 die Immobilienmarktentwicklung für Mietwohnungen ein. *“Derzeit sind nicht alle verfügbaren Wohnungen für Jeden sichtbar – viele Angebote werden unter der Hand vergeben. Doch der Zugang zu allen freiwerdenden Wohnungen würde den Suchenden helfen und zu mehr Transparenz im Wohnungsmarkt führen.”*

Nachfrage übersteigt in den Metropolen das Angebot um ein Vielfaches

In allen Metropolen stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen aus dem Bestand deutlich an. In Berlin gingen im vierten Quartal 174 Kontaktanfragen pro Woche ein. Damit zog die Nachfrage in der Bundeshauptstadt vom vierten Quartal 2020 auf das vierte Quartal 2021 um 35 Prozent an. In Köln hat sich die Nachfrage um 42 Prozent erhöht und lag im vierten Quartal 2021 bei 70 Kontaktanfragen pro Woche. Damit nimmt die Domstadt bundesweit den zweiten Platz ein. In München kommen 41 Anfragen auf ein Bestandsinserat und in Frankfurt am Main 15. In der Bundeshauptstadt wurden ebenfalls neugebaute Mietwohnungen noch mehr nachgefragt als im zweiten Quartal. In Berlin kamen im vierten Quartal durchschnittlich 30 Kontaktanfragen auf ein Neubau-Inserat. In Hamburg liegt die Nachfrage bei 12 Anfragen pro Woche im vierten Quartal.

Deutliche Preissteigerungen in Berlin erwartet – Stagnation in München

Ausgehend von dem im Metropolenvergleich noch relativ moderaten Preisniveau, erwartet ImmoScout24 für Berlin ein Preiswachstum von 8 Prozent für Bestands- und 7 Prozent für Neubau-Mietwohnungen innerhalb der nächsten 12 Monate. Für Köln prognostiziert ImmoScout24 ein Plus von drei Prozent. Für Hamburg und Frankfurt am Main erwartet ImmoScout24 eine schwache Preisentwicklung in Höhe von einem Prozent für Bestand und Neubauwohnungen. München weist aufgrund des hohen Preisniveaus kaum Spielraum für Preissteigerungen auf, sodass das WohnBarometer für die nächsten 12 Monate eine Stagnation im Bestandssegment vorhersagt.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutsch-land	Berlin	Düssel-dorf	Frankfurt/Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Mietwohnung Bestand								
Preisentwicklung 2021 zu 2020	4,1%	6,0%	2,9%	4,5%	2,9%	5,4%	3,5%	1,7%

Medienkontakt

Jessica Kühnel | Senior PR & Communications Managerin & Pressesprecherin
 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Quadratmeterpreis 4. Quartal 2021 in Euro	7,33	10,59	10,38	12,43	12,04	11,04	16,27	12,22
Nettokaltniete für die Referenzwohnung	513	741	727	870	843	773	1.139	856
Prognose: Preisentwicklung in 12 Monaten	3%	8%	2%	1%	1%	3%	0%	2%
Nachfrageindikator: wöchentliche Anfragen pro Inserat	14	174	25	15	47	70	41	25
Mietwohnung Neubau								
Preisentwicklung 2021 zu 2020	7,0%	8,8%	1,8%	1,5%	2,7%	5,4%	3,5%	2,8%
Quadratmeterpreis 4. Quartal 2021 in Euro	10,07	14,41	12,44	14,74	13,80	12,53	18,95	14,73
Nettokaltniete für die Referenzwohnung	705	1.008	871	1.032	966	877	1.326	1.031
Prognose: Preisentwicklung in 12 Monaten	4%	7%	1%	1%	1%	3%	1%	3%
Nachfrageindikator: wöchentliche Anfragen pro Inserat	6	30	5	5	12	20	13	8

→ 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, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie eine Preisprognose für die nächsten 12 Monate. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Dabei werden alle Mietwohnungsinserate 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. Die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot wird berechnet auf Basis der Kontaktanfragen pro Inserat des jeweiligen Immobilientyps pro Woche. Es handelt sich um einen normierten Wert, um unterschiedliche Standzeiten der Anzeigen auf dem Portal auszugleichen. Für die Preisprognose bildet der angewandte Algorithmus ebenfalls die Grundlage. Dazu fließen aktuelle Einwohnersalden sowie der verfügbare und geplante Wohngebäudebestand in die Berechnung ein. Die aktuellen Mietpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im vierten Quartal 2021.

→ Über ImmoScout24

[ImmoScout24](https://www.immoscout24.de) 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 99 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen

Medienkontakt

Jessica Kühnel | Senior PR & Communications Managerin & Pressesprecherin
 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

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

Jessica Kühnel | Senior PR & Communications Managerin & Pressesprecherin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de