

## Konkurrenzkampf am Mietmarkt zieht an

Berlin, 16.04.2024

Das WohnBarometer zeigt, dass die Angebotsmieten im ersten Quartal deutschlandweit und in den Metropolen weiter ansteigen:

- **Verschnaufpause im Großteil der Metropolen nach starken Mietpreiserhöhungen im Vorquartal.**
- **Im Bundesdurchschnitt steigen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen um 1,7 Prozent und im Neubau um 1,6 Prozent im Quartalsvergleich an.**
- **Die Nachfrage nach Mietwohnungen zieht im ersten Quartal deutschlandweit wieder an.**
- **Deutliche Mietsteigerung bei Bestandswohnungen in Hamburg nach Veröffentlichung des Mietspiegels.**

Nach deutlichen Mietanstiegen im vierten Quartal 2023 zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das erste Quartal 2024, dass die Entwicklung der Angebotsmieten deutschlandweit an Dynamik verliert. In der **gesamtdesischen Betrachtung** werden Bestandswohnungen bei der Neuvermietung durchschnittlich 1,7 Prozent teurer als im Vorquartal angeboten. Für Neubauwohnungen liegt die Preisentwicklung bei 1,6 Prozent. Im Vorquartal fiel die Preisentwicklung deutlich höher aus – im Bestand stiegen die Mieten um 2,5 und im Neubau um 3,6 Prozent. Somit liegt die Kaltmiete einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern im Bestand im Bundesschnitt bei 599 Euro und im Neubau bei 833 Euro.

### **Nachfragedruck auf dem deutschen Mietmarkt nimmt nach einem leichten Rückgang wieder zu.**

In den Metropolen, den angespanntesten Mietmärkten der Republik, liegt die Nachfrage weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Nachfrage nahm in den acht größten Metropolen seit Anfang 2022 um 29 Prozent zu. Noch deutlicher legte die Nachfrage im Umland der Metropolen zu, nämlich um knapp 41 Prozent. Denn Mietsuchende weiten ihren Suchradius aufgrund der hohen Mietpreise und des hohen Nachfragedrucks in den Stadtzentren zunehmend auf die umliegenden Gemeinden aus. In anderen, kleineren Städten stieg die Nachfrage im gleichen Zeitraum ebenfalls um 41 Prozent. Mietwohnungen im ländlichen Raum erhalten 29 Prozent mehr Kontaktforderungen als noch 2022. Der Konkurrenzkampf am Mietmarkt zieht an.

*„Der Mietmarkt zeigt eine abgeschwächte Preisdynamik, lässt jedoch weiterhin einen hohen Nachfragedruck erkennen. Während die Mieten perspektivisch weiter steigen, wird der Kaufmarkt zunehmend wieder attraktiver“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Doch die positiven Zeichen am Kaufmarkt dürfen nicht vom eigentlichen Problem ablenken: Es fehlt nach wie vor an Wohnungen. Daher wird dringend mehr Neubau benötigt.“*

### **Neubau: Verschnaufpause bei der Mietpreisentwicklung in 4 von 8 Metropolen**

In den größten acht Metropolen Deutschlands steigen die Angebotsmieten im Neubau im ersten Quartal 2024 im Schnitt um 1,6 Prozent und damit so stark wie die Neubaumieten im bundesweiten Durchschnitt. In vier der acht größten Metropolen ist eine Seitwärtsbewegung der Mieten zu beobachten. Während die Neubaumieten in **Berlin und Stuttgart** um 0,4 Prozent niedriger im Vergleich zum Vorquartal sind, steigen sie in **Leipzig** lediglich um 0,6 und **Düsseldorf** um 0,5 Prozent. Die Neubaumieten in **Hamburg** steigen um 4,0 Prozent und knacken deutlich die 16-Euro-Marke. Mit einem Anstieg der Kaltmiete von 2,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal überschreitet **Köln** ebenfalls die 16

#### **Medienkontakt**

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Euro pro Quadratmeter. In **München** steigen die Mieten um 3,4 Prozent und kratzen mit einem Quadratmeterpreis von 24,93 Euro an der 25-Euro-Marke. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 1.745 Euro für eine 2-Zimmer-Neubauwohnung ist die Miete in der Isar-Metropole somit mehr als doppelt so teuer wie eine Referenzwohnung im bundesweiten Durchschnitt und in Leipzig, der kleinsten Stadt unter den acht Metropolen.

**Bestand: Preisdynamik etwas stärker als im Neubau**

Während die Neubaumieten aufgrund fehlender Regulierungen und hoher Baukosten in den vergangenen Quartalen stärker gestiegen sind als für Bestandswohnungen, zeigt das erste Quartal ein gemischtes Bild: Nur in Hamburg und München liegt die Preisentwicklung im Bestand noch unterhalb der im Neubau. In Düsseldorf liegt die Mietsteigerung im Bestand und Neubau mit jeweils 0,5 Prozent gleichauf. Die anderen fünf Metropolen zeigen im Bestand eine etwas stärkere Preisdynamik als im Neubau. Die Veröffentlichung des neuen Hamburger Mietspiegels im Dezember 2023 führte hingegen zu den stärksten Mietanstiegen im Metropolenvergleich. Im Bestand zeigt **Hamburg** mit einem Plus von 3 Prozent im ersten Quartal 2024 die stärkste Mietpreisentwicklung. Die Hansestadt überholt somit wieder **Köln** und landet auf Platz vier der teuersten Metropolen, knapp hinter **Stuttgart**. Die Differenz zu Stuttgart und somit Platz drei liegt lediglich bei 7 Cent pro Quadratmeter. Die zweitstärkste Entwicklung zeigt **Frankfurt am Main** mit einem Plus von 2,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal. In **München** steigen die Mieten im Bestand mit 2,2 Prozent ebenfalls deutlich. Währenddessen liegt die Mietpreisentwicklung in Düsseldorf, Stuttgart, Köln und Leipzig unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,7 Prozent. **Leipzig** bleibt weiterhin die günstigste Metropole Deutschlands und liegt sowohl im Neubau mit 11,69 Euro als auch im Bestand mit 8,09 Euro den Quadratmeter unter dem deutschlandweiten Durchschnitt.

**ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen**

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
<b>Mietwohnungen Bestand</b>									
Preisentwicklung Q1 2024 zu Q4 2023	1,7%	1,9%	0,5%	2,4%	3,0%	1,6%	1,1%	2,2%	1,1%
Preisentwicklung Q1 2024 zu Q1 2023	6,9%	7,7%	6,1%	8,4%	5,6%	8,2%	6,5%	11,0%	5,2%
Quadratmeterpreis Q1 2024	8,56 €	13,52 €	12,42 €	14,36 €	13,71 €	13,58 €	8,09 €	20,47 €	13,78 €
Nettokaltmiete für die 70qm-Referenzwohnung	599 €	947 €	869 €	1.005 €	960 €	951 €	567 €	1.433 €	965 €
<b>Mietwohnungen Neubau</b>									
Preisentwicklung Q1 2024 zu Q4 2023	1,6%	-0,4%	0,5%	2,2%	4,0%	2,6%	0,6%	3,4%	-0,4%
Preisentwicklung Q1 2024 zu Q1 2023	8,1%	9,8%	8,5%	8,6%	9,3%	14,4%	6,8%	11,8%	6,2%
Quadratmeterpreis Q1 2024	11,90 €	19,37 €	15,21 €	17,40 €	16,61 €	16,08 €	11,69 €	24,93 €	18,64 €
Nettokaltmiete für die 70qm-Referenzwohnung	833 €	1.356 €	1.065 €	1.218 €	1.163 €	1.125 €	818 €	1.745 €	1.305 €

➔ **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 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-Wohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

**Medienkontakt**

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher  
 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### → 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 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: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)