

Umkreis-Analyse

Mieten im Umland der Metropolen werden immer teurer

Berlin, 19.09.2023

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich die Mietpreise für Wohnungen je nach Entfernung zum Stadtzentrum der sieben Metropolen unterscheiden und wie sich diese im Vergleich zum Vorjahr entwickeln:

- **Wohnungssuchende treffen im Umland der Metropolen nach wie vor auf geringere Mietpreise als im Stadtzentrum. Doch die mögliche Ersparnis sinkt im Vergleich zum Vorjahr.**
- **Im Umland von Berlin und Stuttgart ziehen die Mieten stärker an als im Zentrum - das Einsparpotenzial geht hier im Vergleich zum Vorjahr am stärksten zurück.**
- **In Hamburg und Umgebung entwickeln sich die Mieten hingegen gleichmäßig.**

Insbesondere auf dem Mietmarkt der deutschen Metropolen steigt die Anspannung: Angebot und Nachfrage gehen zunehmend auseinander. Der Druck weitet sich vermehrt auf das Umland der Großstädte aus, wo Wohnungssuchende zum Großteil auf niedrigere Mieten treffen. Die aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, dass die Angebotsmieten im Umkreis der Metropolen zwar niedriger sind als in den Stadtzentren, doch die Mietspanne zwischen Zentrum und Umland nimmt insbesondere in Berlin und Stuttgart [im Vergleich zum Vorjahr](#) ab.

„Im Umland der Metropolen ist das Angebot an Mietwohnungen nach wie vor größer und auch günstiger. Wir sehen allerdings, dass sich die Situation im Umland zuspitzt und die Mieten teilweise schneller steigen als in den Metropolen. Mieter:innen weichen aufgrund des angespannten Mietmarkts zunehmend auf das Umland aus. Am deutlichsten ist dies in Berlin und Umgebung zu beobachten – dem wohl angespanntesten Wohnungsmarkt Deutschlands“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin ImmoScout24.

Deutlich geringere Mieten im Umland der Metropolen als im Stadtzentrum

Aufgrund der steigenden Mietpreise in den Metropolen, zieht es Wohnungssuchende vermehrt ins Umland. Denn je weiter die neue Mietwohnung vom Stadtzentrum entfernt liegt, desto mehr können Mieter:innen sparen. Die mögliche Ersparnis kann je nach Metropole stark variieren. Während Mieter:innen in einem Umkreis von 16 bis 30 Kilometer vom **Düsseldorfer** Stadtzentrum durchschnittlich 27 Prozent einsparen können, liegt dieser Wert im gleichen Umkreis von **Berlin** bei nur etwa 8 Prozent. Sind die Wohnungssuchenden bereit 76 bis 100 Kilometer entfernt vom Stadtzentrum zu mieten, erwartet sie beispielsweise in **München** eine mögliche Ersparnis von knapp 47 Prozent. Während die Angebotsmiete pro Quadratmeter im Stadtzentrum **Münchens** im Durchschnitt bei 20,03 Euro liegt, werden Wohnungen im Umkreis bis zu 100 Kilometer im Schnitt für 10,65 Euro pro Quadratmeter angeboten. Bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung liegt die monatliche Angebotsmiete im Stadtzentrum **Münchens** damit bei durchschnittlich rund 1.400 Euro. Da die Miete für eine Wohnung derselben Größe im Umkreis von 76 bis 100 Kilometer bei durchschnittlich rund 746 Euro pro Monat liegt, ergibt sich hier eine mögliche Ersparnis von etwa 7.850 Euro im Jahr. Doch auch wer näher zum Stadtzentrum wohnen und gleichzeitig sparen möchte, muss nur 16 bis 30 Kilometer außerhalb suchen und findet hier im Schnitt der sieben Metropolen eine über 18 Prozent geringere Miete.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

Im Umland von Berlin und Stuttgart sinkt das Einsparpotenzial am stärksten

Im [Vergleich zum Vorjahr](#) geht in drei von sieben Metropolen die mögliche Mietersparnis mit einem Umzug in das Umland deutlich zurück. In **Berlin** ist das Einsparpotenzial von 2022 zu 2023 am stärksten gesunken. Im Umkreis von 16 bis 30 Kilometer Entfernung vom Stadtzentrum konnte im Jahr 2022 noch ca. 13,7 Prozent Miete eingespart werden. Innerhalb eines Jahres sank der Mietpreisunterschied um fast 5,5 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent. Während 2022 in jenem Umkreis für eine 70-Quadratmeter-Wohnung jährlich 1.680 Euro weniger Miete aufgerufen wurden als im Stadtzentrum, ist diese Möglichkeit des Einsparens um 627 Euro auf 1.033 Euro jährlich gesunken. Grund dafür ist, dass die Mieten außerhalb der Metropole stärker gestiegen sind als im Stadtzentrum.

Ähnlich sieht es in **Stuttgart** aus, wo es bei der Wohnungssuche im Umland im Jahr 2023 ebenfalls deutlich weniger Sparpotenzial gibt als im Vorjahr. So geht die Mietpreisspanne im Umkreis von 76 bis 100 Kilometer über die letzten 12 Monate um über vier Prozentpunkte zurück. Wohnungssuchende im Umland von Köln können sich hingegen über einen Anstieg des Einsparpotenzials von bis zu zehn Prozentpunkten in einem Umkreis von 31 bis 100 Kilometer im Vergleich zum Vorjahr freuen, da im Stadtzentrum die Mietpreise deutlich stärker gewachsen sind als im Umkreis. Im **Hamburger** Umland finden Mietsuchende, wie im letzten Jahr auch, bis zu 29 Prozent geringere Angebotsmieten vor.

Durchschnittliche Angebotsmiete und prozentuale Ersparnis im Vergleich zum Stadtkern

Berlin: Brandenburger Tor		
15 km	14.96 €	
30 km	13.73 €	-8%
50 km	11.92 €	-20%
75 km	9.68 €	-35%
100 km	8.81 €	-41%
Düsseldorf: Rathaus		
15 km	13.12 €	
30 km	9.55 €	-27%
50 km	8.84 €	-33%
75 km	9.98 €	-24%
15 km	15.05 €	-20%
Frankfurt am Main: Frankfurt Römer		
15 km	15.50 €	
30 km	12.28 €	-21%
50 km	11.92 €	-23%
75 km	11.07 €	-29%
100 km	10.44 €	-33%
Hamburg: Rathaus		
15 km	15.05 €	
30 km	11.89 €	-21%
50 km	10.66 €	-29%
75 km	10.64 €	-29%
100 km	10.75 €	-29%
Köln: Kölner Dom		
15 km	13.74 €	
30 km	11.63 €	-15%
50 km	10.20 €	-32%
75 km	8.58 €	-45%
100 km	8.02 €	-44%

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

München: Marienplatz		
15 km	20.03 €	
30 km	15.95 €	-20%
50 km	13.12 €	-34%
75 km	12.50 €	-38%
100 km	10.65 €	-47%
Stuttgart: Schlossplatz		
15 km	€ 15.56	
30 km	€ 13.08	-16%
50 km	€ 11.29	-27%
75 km	€ 11.27	-28%
100 km	€ 11.14	-28%

Methodik

Für jede deutsche Metropole wurde ausgehend von einem Wahrzeichen ein Zentrum definiert. Für Berlin dient das Brandenburger Tor als Stadtzentrum, für Düsseldorf und Hamburg jeweils das Rathaus, für Frankfurt am Main der Frankfurter Römer, für Köln der Kölner Dom, für München der Marienplatz und für Stuttgart der Schlossplatz. Vom Zentrum ausgehend wurden verschiedene 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. Für die Auswertung wurden alle Wohnungen zur Miete, die in diesen Radien liegen und im August 2023 auf ImmoScout24 angeboten wurden, berücksichtigt. Verglichen wurde diese Auswertung mit der Auswertung aus dem Jahr 2022.

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 Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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