

ImmoScout24 WohnBarometer Q2 2024

Rekorde bei Mietpreisen und Nachfrage

Berlin, 09.07.2024

- **Die Nachfrage nach Mietraum erreicht Deutschlandweit neuen Höchststand.**
- **Neubaumieten steigen stärker als Bestandsmieten – Ausnahme: Berlin und München.**
- **Sehr dynamische Preisentwicklung in Köln mit einem Preiszuwachs bei den Neubaumieten von über 16 Prozent im Jahresvergleich.**
- **München knackt die 25-Euro-Marke bei den Neubaumieten.**
- **Berlin überholt erstmals Hamburg in den Bestandsmieten.**

Wohnraum in Deutschland ist immer stärker nachgefragt. Das galt zwar besonders für die Metropolen und deren Umland, aber auch in anderen Städten und sogar im ländlichen Raum intensiviert sich das Suchaufkommen. Dementsprechend haben nach dem moderaten Anstieg der Mietpreise im ersten Quartal die Angebotsmieten vor allem im Neubau*¹ im zweiten Quartal kräftig zugelegt, während der Bestand*² eine Verschnaufpause einlegt.

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das zweite Quartal 2024 zeigt im Quartalsvergleich einen großen Sprung von +2,7 Prozent bei den Mietpreisen für Neubauwohnungen in Deutschland. Im Jahresvergleich liegt das Wachstum bei +8,7 Prozent. Eine durchschnittliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern im Neubau wird nun für 856 Euro Kaltmiete im Monat angeboten. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen hingegen legen im Vergleich zum Vorquartal eine Pause ein. Die Miete für eine durchschnittliche Wohnung kostet weiterhin 599 Euro. Im Jahresvergleich liegt der Anstieg bei +4,2 Prozent.

„Der Nachfragedruck am Mietmarkt erreicht einen neuen Höchststand und verdeutlicht die angespannte Lage. Während die Bestandsmieten in ihrer Dynamik eine Verschnaufpause einlegen, steigen sie im Neubau wieder stärker an“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Längst ist die steigende Nachfrage nicht mehr ein Phänomen der Metropolen. Auch deren Umland sowie regionale Zentren und gut angebundene Wirtschaftsstandorte ziehen immer mehr Suchende an.“

Neuer Nachfragerekord in allen Regionalklassen

Die Nachfrage nach Mietraum erreicht deutschlandweit einen neuen Höchststand. Besonders steigt sie im **Umland** der Top 8 Metropolen (+17 Prozent) und in anderen **Städten** (+19 Prozent). Im **ländlichen** Raum (+13 Prozent) ist der Nachfrageanstieg höher als in den **Metropolen** (+8 Prozent).

Neubaumieten steigen stärker als Bestandsmieten

In den größten Städten Deutschlands steigen die Angebotsmieten im Neubau mit 3 Prozent stärker als der Bestand und fast doppelt so stark wie im vergangenen Quartal, wo der Anstieg bei 1,6 Prozent lag. Mit 4,4 Prozent sind in **Düsseldorf** die Angebotspreise am stärksten gestiegen. In **Köln** gibt es eine Wachstumsrate von +4,2 Prozent – genauso wie in **Leipzig**. Das schwächste Wachstum verzeichnet **München**, bleibt aber auf einem unter den Metropolen einmalig hohen Niveau: Hier hat der Angebotspreis pro Quadratmeter die 25-Euro-Marke überschritten.

Auch in **Berlin** ist die Preisentwicklung 0,8 Prozent im Metropolvergleich eher gering. Doch die durchschnittlichen Neubaumieten, mit einem Quadratmeterpreis von 19,52 Euro, sind die zweitteuersten in Deutschland.

¹ Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

² Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden.

Im Jahresvergleich haben die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Metropolen um 10,6 Prozent zugelegt. Auch hier sticht **Köln** mit einem Wachstum von 16,1 Prozent hervor. Einen zweistelligen Anstieg verzeichnet zudem **Düsseldorf** (+10,2 Prozent), **Hamburg** (+10,6 Prozent) sowie **Stuttgart** (+11,6 Prozent). **Leipzig** liegt mit den Angebotsmieten im Neubau von 12,17 Euro knapp unterhalb des bundesweiten Mittelwerts von 12,23 Euro, schließt jedoch schnell auf. Im Jahresvergleich stiegen die Neubaumieten der sächsischen Landeshauptstadt mit 8,9 Prozent etwas stärker als der Bundesdurchschnitt (8,7 Prozent).

Miete im Bestand: Berlin überholt Hamburg

In den **acht größten Städten** steigen die Bestandsmieten im zweiten Quartal 2024 um durchschnittlich 1,8 Prozent. **Köln** zeigt, wie auch beim Neubau, mit +3 Prozent die stärkste Preisentwicklung. Für fast 14 Euro wird der Quadratmeter im Bestand in der Dom-Metropole vermietet. In München haben die Angebotsmieten um +2,8 Prozent zugelegt. Auch in **Düsseldorf** und **Stuttgart** entwickeln sich die Angebotsmieten jeweils mit +2,6 Prozent im Quartalsvergleich dynamisch.

Im Jahresvergleich sind besonders in **München** (+9,6 Prozent) die Angebotspreise gestiegen. Aber auch in **Köln** spiegelt sich eine hohe Dynamik wider (+8,3 Prozent). In **Berlin** ist die Miete für eine Bestandswohnung innerhalb eines Jahres um 7,2 Prozent deutlich gestiegen und überholt mit einem Quadratmeterpreis von 13,76 Euro erstmals **Hamburg** (13,72 €). Hierbei ist die Definition mit einem Baualter über drei Jahre weiter gefasst als in den Regelungen der Mietpreisbremse.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutsch-land	Berlin	Düssel-dorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Leipzig
Mietwohnung Bestand									
Preisentwicklung Q2 2024 zu Q1 2024	0,0%	1,7%	2,6%	1,1%	0,1%	3,0%	2,8%	2,6%	0,4%
Preisentwicklung Q2 2024 zu Q2 2023	4,2%	7,2%	5,8%	7,0%	3,4%	8,3%	9,6%	5,0%	4,5%
Quadratmeterpreis Q2 2024	8,56 €	13,76 €	12,74 €	14,52 €	13,72 €	13,99 €	21,03 €	14,13 €	8,13 €
Nettokaltmiete für die 70qm- Referenzwohnung	599 €	963 €	892 €	1.016 €	961 €	979 €	1.472 €	989 €	569 €
Mietwohnung Neubau									
Preisentwicklung Q2 2024 zu Q1 2024	2,7%	0,8%	4,4%	2,9%	3,2%	4,2%	0,6%	3,4%	4,2%
Preisentwicklung Q2 2024 zu Q2 2023	8,7%	8,6%	10,2%	9,3%	10,6%	16,1%	9,5%	11,6%	8,9%
Quadratmeterpreis Q2 2024	12,23 €	19,52 €	15,87 €	17,90 €	17,15 €	16,75 €	25,08 €	16,44 €	12,17 €
Nettokaltmiete für die 70qm- Referenzwohnung	856 €	1.366 €	1.111 €	1.253 €	1.201 €	1.173 €	1.756 €	1.151 €	852 €

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.

Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Dadurch kann es zu einem höheren Bestandsmietniveau kommen, als es durch den örtlichen Mietpreisspiegel für Bestand möglich wäre.

¹ Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

² Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden.

Über ImmoScout24

[ImmoScout24](https://www.immobilienscout24.de) 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

Arne Hartwig
PR & Communications Manager
Telefon: +49 30 24301 1270
E-Mail: presse@immobilienscout24.de
www.immobilienscout24.de

^{*1} Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

^{*2} Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden.