

ImmoScout24 WohnBarometer Q3 2024

Berlin-Boom bei den Mieten

Berlin, 02.10.2024

- **Der Nachfragedruck am Mietmarkt breitet sich auf das Umland der Metropolen und kreisfreie Städte aus.**
- **Kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise in den Metropolen – nur München und Stuttgart legen eine Pause auf hohem Niveau ein.**
- **Berlin ist nun die drittteuerste deutsche Großstadt für Bestandsmietwohnungen und lässt Stuttgart sowie Köln hinter sich.**
- **Neben steigenden Kaltmieten setzen Nebenkosten mit einem Anteil von bis zu 25 Prozent an der Gesamtmiete den Mieter:innen zu.**

Wohnungssuchende in Deutschland sind konfrontiert mit großer Konkurrenz, steigenden Mieten und hohen Nebenkosten: Die Nachfrage wächst besonders in kleineren Groß- und Mittelstädten. Die Angebotsmieten steigen im dritten Quartal 2024 nicht so stark wie in vergangenen Quartalen, nichtsdestotrotz ist der Anstieg kontinuierlich.

„Der Mietmarkt ist weiterhin angespannt. In den fünf größten Städten sind die Mietpreise in den vergangenen zehn Jahren zehnmals stärker gestiegen als die Kaufpreise“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Nirgendwo zeigt es sich so deutlich wie in Berlin.“

Immer mehr Nachfrage – besonders in Metropolen und kreisfreien Städten

Mietwohnungen in Deutschland bleiben weiter stark nachgefragt. **Deutschlandweit** hat die Nachfrage nach **Bestandswohnungen** im dritten Quartal 2024 um 12 Prozent zugenommen und somit deutlich mehr als im **Neubau** (+2 Prozent). In den **Metropolen** ist die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor am höchsten, hat sich in Ihrer Dynamik mit + 7 Prozent jedoch etwas abgeschwächt.

Etwas stärker ist das Nachfragewachstum im **Umland der Metropolen** (+12 Prozent) und besonders in **kreisfreien Städten** (+17 Prozent). Im **ländlichen Raum** sind Mietwohnungen um +9 Prozent gefragter als im Vorquartal.

Berlin rückt auf Platz drei der teuersten Metropolen Deutschlands

Die Mieten für Bestandswohnungen¹ liegen im gesamtdeutschen Durchschnitt bei 8,54 Euro pro Quadratmeter. Sie zeigen eine Seitwärtsentwicklung um -0,2 Prozent im dritten Quartal. In den Metropolen ist die Entwicklung der Bestandsmieten heterogen. Besonders stark steigen die Bestandsmieten bei Neuvermietung in **Düsseldorf** (+3,6 Prozent) und **Leipzig** (+3,7 Prozent), wo trotz dieser hohen Dynamik die Durchschnittsmiete von 8,43 pro Quadratmeter immer noch unter dem deutschen Durchschnitt liegt.

Wie in **Frankfurt am Main** steigen die Mieten in **Berlin** um +3,1 Prozent. Damit werden in der Bundeshauptstadt 14,19 Euro pro Quadratmeter die drittteuersten Mietpreise nach **Frankfurt am Main** (14,97 Euro) und **München** (20,97 Euro) – wo die Quadratmeterpreise wieder leicht unter 21 Euro gefallen sind. Überholt haben die Berliner Durchschnittspreise, die in **Köln** (14,04 Euro) und **Stuttgart** (14,07 Euro), wo sich sogar ein leichter Rückgang um -0,5 Prozent zeigt.

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.

Neubaumieten bleiben weiter dynamischer als im Bestand

Die Mieten für Neubauwohnungen² steigen hingegen weiterhin an. Die **deutschlandweite** Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen steigt im dritten Quartal um +1,2 % auf 12,37 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den Mietpreisen für Neubau sticht **Berlin** mit einem Plus von 3,3% im Quartalsvergleich hervor. Damit wird in der Bundeshauptstadt mit 20,16 Euro pro Quadratmeter im Neubau eine neue Preismarke überschritten, die nur noch durch die Mieten in München überflügelt wird (25,58 Euro pro Quadratmeter). **Frankfurt am Main** komplettiert wieder das Trio der teuersten Miet-Städte mit einer Quadratmetermiete von 18,09 Euro (+1,0 Prozent).

Besonders zugelegt haben die Neubaumieten in **Leipzig**. Sie sind seit dem vergangenen Quartal um 3,6 Prozent auf 12,61 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Stark gestiegen sind die Neubaumieten auch in **Köln** (+2,3 Prozent). In **Hamburg** gibt es eine Seitwärtsentwicklung (+0,5 Prozent).

Jahresentwicklung: Neubaumieten zeigen zum Teil zweistellige Zuwächse

In der Jahresbetrachtung wachsen die Bestandsmieten **deutschlandweit** um +3,2 Prozent. Ein fast zweistelliges Wachstum zeigt sich in **Berlin** (+9,6 Prozent) und **Frankfurt am Main** (+9,5 Prozent). In **Hamburg** ist das Wachstum mit (+3,1 Prozent) und Stuttgart (+4,0 Prozent) in der Jahresbetrachtung in etwa auf dem bundesweiten Durchschnitt.

Im Neubausegment wachsen die gesamtdeutschen Mietpreise über das Jahr um 7 Prozent. In zwei Metropolen steigen die Mieten sogar zweistellig. So verzeichnet **Köln** +13,1 Prozent und **Leipzig** +10,9 Prozent bei den Mietpreisen. Etwas schwächer, aber doch deutlich haben sich über das Jahr die Preise hingegen in **Berlin** (+7,4 Prozent), **Düsseldorf** (7,9 Prozent) und **München** (+8,4 Prozent) entwickelt.

Eine ImmoScout24-Analyse [zeigte im September 2024](#), dass die Mietpreise in den Metropolen in den vergangenen zwei Jahren zehnmal stärker gestiegen sind als die Kaufpreise.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Leipzig
Mietwohnung Bestand									
Preisentwicklung Q3 2024 zu Q2 2024	-0,2%	3,1%	3,6%	3,1%	0,5%	0,3%	-0,3%	-0,5%	3,7%
Preisentwicklung Q3 2024 zu Q3 2023	3,2%	9,6%	8,7%	9,5%	3,1%	8,0%	8,4%	4,0%	7,5%
Quadratmeterpreis Q3 2024	8,54 €	14,19 €	13,20 €	14,97 €	13,79 €	14,04 €	20,97 €	14,07 €	8,43 €
Nettokaltmiete für die 70qm- Referenzwohnung	598 €	993 €	924 €	1.048 €	965 €	983 €	1.468 €	985 €	590 €
Mietwohnung Neubau									
Preisentwicklung Q3 2024 zu Q2 2024	1,2%	3,3%	1,5%	1,0%	0,5%	2,3%	2,0%	0,2%	3,6%
Preisentwicklung Q3 2024 zu Q3 2023	7,0%	7,4%	7,9%	8,6%	9,5%	13,1%	8,3%	9,3%	10,9%
Quadratmeterpreis Q3 2024	12,37 €	20,16 €	16,11 €	18,09 €	17,23 €	16,43 €	25,58 €	16,47 €	12,61 €
Nettokaltmiete für die 70qm- Referenzwohnung	866 €	1.411 €	1.128 €	1.266 €	1.206 €	1.150 €	1.791 €	1.153 €	883 €

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

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.

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.

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.