

Wunsch vs. Wirklichkeit

Suche nach kleinen und günstigen Mietwohnungen passt oft nicht zum Angebot

Berlin, 24. April 2025

Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 zeigt die Diskrepanz zwischen den Vorstellungen von Wohnungssuchenden und dem tatsächlichen Mietangebot in den 15 größten deutschen Städten.

- **Größte Preisdifferenz in Berlin: Angebote für 9,71 Euro pro Quadratmeter erhalten die meisten Kontakthanfragen, während die Durchschnittsmiete 47 Prozent teurer ist.**
- **Kompakte Wohnungen in München: Die gesuchte Wohnfläche fällt im Schnitt ein Viertel kleiner aus als das Angebot.**
- **Wunsch und Wirklichkeit in Leipzig, Bremen, Dortmund und Dresden am besten vereint: Der Unterschied zwischen Wunschmiete und Angebotsmiete liegt bei bis zu einem Prozent.**

Die Nachfrage auf dem deutschen Mietmarkt ist ungebrochen hoch. Nicht immer passen Nachfrage und Angebot zusammen. Die aktuelle ImmoScout24-Auswertung offenbart, wie stark Wohnwunsch und Wohnrealität besonders in den Metropolen auseinandergehen – sowohl bei den Mietpreisen als auch bei der Wohnungsgröße.

„Die Daten zeigen, wie stark die Vorstellungen vom bezahlbaren Wohnen und die Marktgegebenheiten auseinanderdriften. Besonders in den Hochpreismetropolen Berlin, Hamburg und München ist die Kluft zwischen Nachfrage und Angebot erheblich. Das führt zu einem intensiven Wettbewerb um bezahlbare Wohnungen in guten Lagen“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Die Suche nach kleineren Wohnungen spiegelt auch den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum wider. Viele Mietinteressenten passen ihre Flächenansprüche an, um die Gesamtmiete möglichst klein zu halten und so in den bevorzugten Lagen bleiben zu können.“

Mietpreise: Größte Differenz in Berlin und Hamburg, moderate Unterschiede in weiteren Großstädten

Die größte Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot zeigt sich in **Berlin**: Während Mietwohnungen mit einem Mietpreis von 9,71 Euro pro Quadratmeter besonders häufig kontaktiert werden, liegt der Durchschnitt des Gesamtangebots mit 14,27 Euro 47 Prozent höher. Auch in **Hamburg** klafft eine deutliche Lücke von 24 Prozent zwischen gesuchten (11,32 Euro) und angebotenen Wohnungen (14,00 Euro). In **München** beträgt die Preisdifferenz 13 Prozent – hier werden Mietwohnungen für 18,90 Euro pro Quadratmeter besonders nachgefragt, während das Angebot im Schnitt bei 21,40 Euro liegt. In **Frankfurt am Main** werden vor allem Wohnungen mit einer Kaltmiete von 13,76 Euro pro Quadratmeter kontaktiert, bei einem durchschnittlichen Angebotspreis von 14,94 Euro – eine Differenz von 9 Prozent. In **Leipzig** liegen Angebot (8,53 Euro) und Nachfrage (8,60 Euro) dicht beieinander. Die Suchenden kalkulieren hier sogar etwas mehr ein, als das Angebot im Durchschnitt erfordert.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

Nur in Nürnberg ist die Differenz zwischen Angebot (10,03 Euro) und Suche (11,39 Euro) mit 14 Prozent ähnlich hoch, wie in den Metropolen. In den weiteren Großstädten fällt der Preisunterschied moderat aus. In **Essen** liegt die Differenz bei 5 Prozent (8,39 Euro gesucht vs. 8,79 Euro angeboten), in **Hannover** bei 3 Prozent (9,78 Euro gesucht vs. 10,03 Euro angeboten). In **Dresden** (8,90 Euro gesucht vs. 9,01 Euro angeboten) liegt der Preisunterschied bei rund 1 Prozent. Und auch in **Bremen** liegt die gesuchte Miete (9,57 Euro) sehr nah bei der angebotenen Miete (9,60 Euro). In **Dortmund** stimmen Angebot und Nachfrage mit je 8,41 Euro pro Quadratmeter überein.

Miete pro Quadratmeter: Nachfrage vs. Angebot

Stadt	Gesucht	Angeboten*	Differenz
Metropolen			
Berlin	9,71 €	14,27 €	47%
Düsseldorf	12,14 €	13,48 €	11%
Frankfurt am Main	13,76 €	14,94 €	9%
Hamburg	11,32 €	14,00 €	24%
Köln	12,78 €	13,62 €	7%
Leipzig	8,60 €	8,53 €	-1%
München	18,90 €	21,40 €	13%
Stuttgart	12,93 €	14,54 €	12%
Weitere Großstädte			
Bremen	9,57 €	9,60 €	0%
Dortmund	8,41 €	8,41 €	0%

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

Dresden	8,90 €	9,01 €	1%
Duisburg	7,65 €	7,79 €	2%
Essen	8,39 €	8,77 €	5%
Hannover	9,78 €	10,03 €	3%
Nürnberg	10,03 €	11,39 €	14%

*Angebotene Miete pro Quadratmeter entspricht der Angebotsmiete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen des ImmoScout24 WohnBarometers für Q1 2025.

Wohnfläche: Nur in Duisburg und Nürnberg stimmen Angebot und Nachfrage überein

Neben dem Preis zeigt sich auch bei der Wohnungsgröße eine deutliche Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot: In **München** werden vor allem Wohnungen mit 54 Quadratmetern Wohnfläche nachgefragt, während das durchschnittliche Angebot bei 67 Quadratmetern liegt – eine Differenz von 23 Prozent. In **Berlin** sucht der Großteil Wohnungen mit 58 Quadratmetern, während die Wohnungen im Angebot mit durchschnittlich 69 Quadratmetern 18 Prozent größer sind. Auch in **Frankfurt am Main** (57 m² gesucht vs. 68 m² angeboten) und **Hamburg** (58 m² gesucht vs. 67 m² angeboten) zeigt sich ein ähnliches Bild.

In den weiteren Großstädten werden auch überwiegend kleinere Wohnungen gesucht, als angeboten werden. In **Bremen** ist der Unterschied mit 31 Prozent besonders groß: Hier werden Wohnungen mit 52 Quadratmetern gesucht, während das Angebot bei 68 Quadratmetern liegt. In **Dortmund** ist die Differenz mit 5 Prozent deutlich geringer (64 m² gesucht vs. 67 m² angeboten). In **Duisburg** und **Nürnberg** stimmen Angebot und Nachfrage in Bezug auf die Wohnungsgröße überein.

Wohnfläche: Nachfrage vs. Angebot

Stadt	Gesucht	Angeboten	Differenz
Metropolen			
Berlin	58 m ²	69 m ²	18%
Düsseldorf	58 m ²	67 m ²	16%

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

Frankfurt am Main	57 m ²	68 m ²	19%
Hamburg	58 m ²	67 m ²	17%
Köln	56 m ²	63 m ²	12%
Leipzig	56 m ²	66 m ²	18%
München	54 m ²	67 m ²	23%
Stuttgart	60 m ²	67 m ²	12%
Weitere Großstädte			
Bremen	52 m ²	68 m ²	31%
Dortmund	64 m ²	67 m ²	5%
Dresden	57 m ²	67 m ²	18%
Duisburg	64 m ²	64 m ²	0%
Essen	63 m ²	65 m ²	2%
Hannover	58 m ²	68 m ²	18%
Nürnberg	61 m ²	61 m ²	0%

Methodik

Angeboten: Die angebotene Wohnfläche ergibt sich aus der durchschnittlichen Wohnfläche aller Bestandsmietwohnungen, die in Q1 2025 bei ImmoScout24 angeboten wurden. Die angebotene Miete pro Quadratmeter entspricht der Angebotsmiete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen des ImmoScout24 WohnBarometers für Q1 2025. **Gesucht:** Ausgewertet wurden der Durchschnitt der Wohnfläche und der Mietpreise, die Suchende bei ImmoScout24 im gleichen Zeitraum angegeben haben.

Über ImmoScout24

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

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 Nutzerinnen und Nutzer auf dem Online-Marktplatz oder in der App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzerinnen und Nutzer 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 & Communication Managerin

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