

ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2024

Mieten steigen überall – außer in Berlin

Berlin, 10.01.2025

- **In Düsseldorf gibt es den stärksten Preisanstieg bei der Neuvermietungen von Bestandswohnungen¹ im Quartals- (+2,2 Prozent) und Jahresvergleich (+8,4 Prozent).**
- **Die Angebotsmieten von Neubauwohnungen² steigen besonders stark in Leipzig.**
- **Hohe Dynamik besonders in Großstädten der zweiten Reihe: In Dresden nimmt die Nachfrage nach Mietwohnungen innerhalb eines Jahres um 34 Prozent zu.**
- **In Nürnberg steigen die Preise bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen um 11,5 Prozent – doppelt so stark wie in München.**

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das 4. Quartal 2024 zeigt höhere Preise bei der Neuvermietung über fast alle Regionen und Baualtersklassen hinweg. Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt im Jahresvergleich besonders in den Metropolen und kreisfreien Städten, trotz eines saisonbedingten Rückgangs im vierten Quartal.

„Mit dem Bundestagswahlkampf intensivieren sich die Diskussionen um strengere Mietregulierungen. Doch anstatt das Symptom der steigenden Mieten zu bekämpfen, sollte der Fokus auf das dahinterliegende Problem gerichtet sein: Es fehlt Wohnraum“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Saisonal bedingter Nachfragerückgang ist deutlich schwächer als in den Vorjahren

Für das vierte Quartal 2024 zeigt der Jahresvergleich ein um 14 Prozent gewachsenes Suchaufkommen in den Metropolen und kreisfreien Städten. Auch im Umland der Metropolen ist die Nachfrage 9 Prozent stärker als im vierten Quartal 2023. Im ländlichen Raum bleibt die Nachfrage stabil (+1 Prozent).

Im Vergleich mit dem Vorquartal ist die Nachfrage auf dem Mietmarkt der **Metropolen**, in deren **Umland** und in den **kreisfreien Städten** mit minus 2 Prozent leicht zurückgegangen. Im **ländlichen Raum** liegt der Nachfragerückgang bei minus 4 Prozent. Der leichte Rückgang bei den Kontaktanfragen im vierten Quartal ist ein saisonaler Effekt aufgrund der geringeren Nachfrage in der Vorweihnachtszeit, der in den Vorjahren deutlich stärker ausgefallen ist. Im vierten Quartal 2023 ist die Nachfrage in den Metropolen um 9 Prozent zurückgegangen und 2022 um 10 Prozent (Q4 2022) – nur um darauf wieder zu steigen.

Angebotsmieten bei Neuvermietung von Bestandswohnungen steigen besonders in Düsseldorf

Im vierten Quartal 2024 liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei Neuvermietung einer Bestandswohnung **deutschlandweit** bei 8,57 Euro pro Quadratmeter. Sie ist im vierten Quartal 2024 um 0,3 Prozent gestiegen und im Jahresvergleich um 1,8 Prozent.

Im Metropolen-Vergleich tun sich besonders die Großstädte im Rheinland hervor. In **Düsseldorf** ist die Kaltmiete im Schnitt bei der Neuvermietung um 2,2 Prozent auf 13,39 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In **Köln** gibt es einen Anstieg um 2,0 Prozent und der Quadratmeter wird für 13,56 Euro neu vermietet. Bei höherem Preisniveau weisen auch die Großstädte im Süden Deutschlands ein Plus auf – wenn auch etwas moderater als im Rheinland. In **Stuttgart** ist die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,5 Prozent gestiegen. Mit einem Preis von 14,28 pro Quadratmeter bei der Neuvermietung ist die Schwaben-Metropole die drittteuerste Großstadt nach **München** – wo die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,2 Prozent auf 21,22 Euro steigt – und **Frankfurt am Main** (14,97 Euro). In **Berlin** bewegen sich die Angebotsmieten bei Neuvermietung im vierten Quartal 2024 mit minus 0,6 Prozent seitwärts und liegen bei 14,11 Euro.

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.

³ Bochum, Bremen, Dresden, Dortmund, Duisburg, Essen, Hannover und Nürnberg

Im Jahresvergleich zeigen die Preise in der Neuvermietung von Bestandswohnungen in der Bundeshauptstadt mit plus 6,4 Prozent ein Wachstum, das nur in Frankfurt am Main (+6,8 Prozent) und in Düsseldorf übertroffen wird (+8,4 Prozent). Auch in **Köln** sind die Preise im Vergleich mit den anderen acht Metropolen überdurchschnittlich gestiegen (+6,2 Prozent). In **Leipzig** haben die Angebotsmieten bei Neuvermietung von Bestandswohnungen innerhalb eines Jahres um 6,1 Prozent zugelegt und liegen bei 8,49 Euro. In **Hamburg** ist der jährliche Preisanstieg um 3,7 Prozent auf 13,80 Euro der niedrigste im Metropolenvergleich.

Neubau: Leipzig und Stuttgart besonders dynamisch

Die durchschnittlichen Preise bei der Neuvermietung im weniger regulierten Neubau-Segment haben **deutschlandweit** zugelegt und liegen nun bei 12,63 Euro pro Quadratmeter. Im vierten Quartal 2024 sind diese um 2,1 Prozent gestiegen. Im Jahresvergleich liegt das Wachstum bei 7,8 Prozent.

Die höchsten Angebotsmieten von Neubauwohnungen werden in **München** (25,68 Euro), **Berlin** (20,11 Euro) und **Frankfurt am Main** (18,35 Euro) aufgerufen. Unter diesen drei Städten ist die Preisentwicklung der Main-Metropole am stärksten – sowohl im Quartalsvergleich (+1,4 Prozent), als auch im Jahresvergleich (+7,8 Prozent). In Berlin bewegen sich die Preise als einzige Stadt mit minus 0,3 Prozent seitwärts. Den höchsten Anstieg der Angebotsmieten für Neubauwohnungen verzeichnet **Leipzig** sowohl im Quartalsvergleich (+3,9 Prozent) als auch im Jahresvergleich (+12,7 Prozent). Dennoch bleibt Leipzig mit einer Quadratmetermiete von 13,09 Euro die günstigste Metropole.

Mieten steigen in Nürnberg fast doppelt so stark wie in München

Eine Sonderauswertung von Mietangeboten im Bestand zeigt eine besondere Dynamik in den Städten zweiter Reihe. Dort sind Nachfrage und Mieten insgesamt auf einem geringeren Niveau, aber die Entwicklung sehr dynamisch. In den acht Städten mit der höchsten Einwohnerzahl nach den Top 8-Städten³ ist die Nachfrage im Jahresvergleich um 18 Prozent gestiegen (in den Top-8-Städten um 14 Prozent). Insbesondere in der sächsischen Landeshauptstadt **Dresden** (+34 Prozent) und in **Bochum** (+21 Prozent) wird immer mehr gesucht.

Auch die Mieten steigen in den Großstädten deutlich – wenn auch von einem niedrigeren Niveau kommend als in den Metropolen. Während in den Metropolen im Mittel die Preise der Neuvermietung im Jahresvergleich um 6,1 Prozent gestiegen sind, zeigt sich in den nachfolgenden acht Städten ein Preiswachstum von 6,6 Prozent. Mit plus 11,5 Prozent haben sich die Angebotsmieten in **Nürnberg** (11,30 Euro) besonders stark entwickelt. Auch in **Essen** legen die Angebotspreise (8,62 Euro) innerhalb eines Jahres mit 8,7 Prozent so stark zu wie in keiner der acht Metropolen.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Leipzig
Mietwohnung Bestand									
Preisentwicklung Q3 2024 zu Q4 2024	0,3%	-0,6%	2,2%	0,0%	0,1%	2,0%	1,2%	1,5%	0,8%
Preisentwicklung Q4 2024 zu Q4 2023	1,8%	6,4%	8,4%	6,8%	3,7%	6,2%	6,0%	4,8%	6,1%
Quadratmeterpreis Q4 2024	8,57 €	14,11 €	13,39 €	14,97 €	13,80 €	13,56 €	21,22 €	14,28 €	8,49 €
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	600 €	988 €	937 €	1.048 €	966 €	949 €	1.485 €	1.000 €	594 €
Mietwohnung Neubau									
Preisentwicklung Q4 2024 zu Q3 2024	2,1%	-0,3%	2,2%	1,4%	0,9%	2,5%	0,4%	2,9%	3,9%
Preisentwicklung Q4 2024 zu Q4 2023	7,8%	3,4%	8,8%	7,8%	8,8%	11,1%	6,5%	11,7%	12,7%
Quadratmeterpreis Q4 2024	12,63 €	20,11€	16,47 €	18,35 €	17,38 €	16,84 €	25,68 €	16,95 €	13,09 €
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	884 €	1.408 €	1.153 €	1.285 €	1.217 €	1.179 €	1.798 €	1.187 €	916 €

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.

³ Bochum, Bremen, Dresden, Dortmund, Duisburg, Essen, Hannover und Nürnberg

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.

Über 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

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.

³ Bochum, Bremen, Dresden, Dortmund, Duisburg, Essen, Hannover und Nürnberg