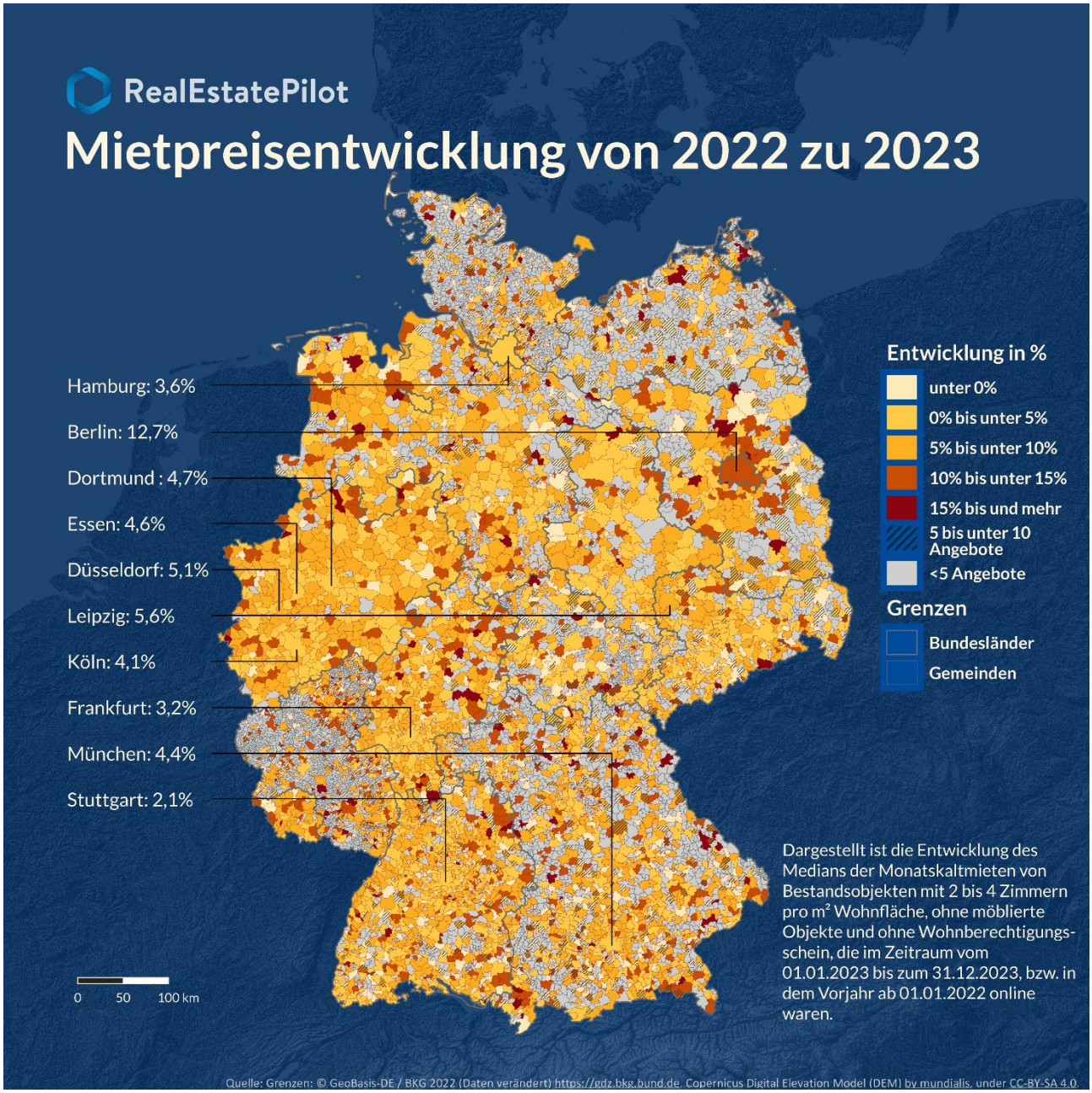
Wohnen wird in Deutschland flächendeckend teurer



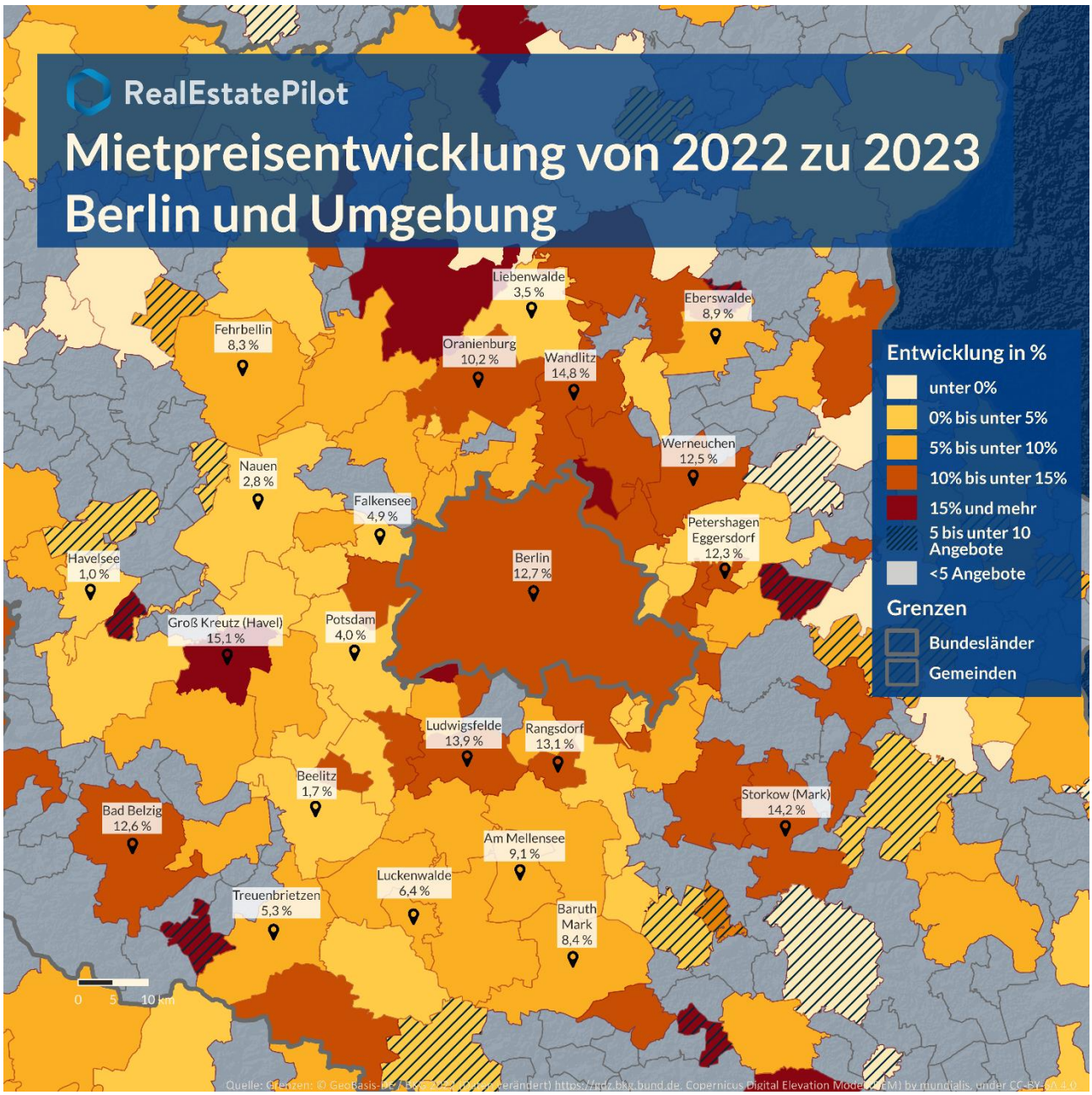
(Leipzig, 23. Januar 2024) Die Mietpreise in Deutschland stiegen 2023 weiter an, beeinflusst durch verschiedene Faktoren wie anhaltende Zuwanderung, geringe Leerstände, zunehmende Klimaschutzanforderungen an Wohngebäude und steigende Inflation. Das zeigt die aktuelle GeoMap-Analyse, die die Mietpreisentwicklung von 2022 zu 2023 in allen knapp 11.000 deutschen Gemeinden untersucht hat. Berlin führt mit einem Anstieg von 12,7 Prozent unter den Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern. München, Frankfurt und Stuttgart behalten auch im Jahr 2023 ihre Positionen mit den höchsten Kaltmietpreisen. Am günstigsten ist das Wohnen in Plauen mit 5,11 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Das Jahr 2023 präsentiert ein homogenes Bild mit flächendeckenden Mietpreisanstiegen, vor allem in beliebten urbanen Gebieten. Der niedrige Leerstand und die hohe Zuwanderung haben die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Zusätzlich lässt sich vermuten, dass sich die gestiegene

Nachfrage nach energetisch effizienten Immobilien und höhere Klimaschutzanforderungen bereits in den Baukosten niederschlagen, was sich wiederum auf die Mietpreise auswirkt.

Um die genauen prozentualen Veränderungen zu ermitteln, hat GeoMap über 500.000 Mietangebote aus dem Jahr 2023 untersucht und mit den Daten aus 2022 verglichen. Den größten Kaufpreisanstieg unter den Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern verzeichnet Berlin mit 12,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dort mussten Mieter im Jahr 2022 11,94 Euro pro Quadratmeter für Kaltmiete ausgeben. Im Jahr 2023 liegt der Medianwert bei 13,47 Euro pro Quadratmeter.

Im Berliner Umland sind ebenfalls flächendeckend Mietanstiege zu verzeichnen. Kleinere Gemeinden wie Groß Kreutz (Havel) oder Storkow (Mark) verzeichnen Anstiege von über 14 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Mietpreise in Potsdam moderater entwickelt, mit einer Steigerung von vier Prozent von 11,51 Euro pro Quadratmeter auf nunmehr 11,97 Euro.



Unter den Top 10 der größten Mietanstiege in Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern konnten auch Bergheim und Kaiserslautern ermittelt werden. In der bayerischen Gemeinde Bergheim hat sich der Median der Monatskaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022 auf 9,41 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 erhöht. Kaiserslautern verzeichnete im Vorjahr 7,99 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum, und im Jahr 2023 liegt der Medianwert bei 8,81 Euro pro Quadratmeter.

Besonders in Nordrhein-Westfalen sind auffällige Mietpreisanstiege in den Städten Kleve, Minden, Wesel und Unna zu verzeichnen, die alle eine Veränderung von über acht Prozent aufweisen.

Top 10 der größten Preisanstiege der Mediankaltmiete in Gemeinden über 50.000 Einwohner

Rang	Gemeinde	Einwohnerzahl (31.12.2022)	ø Mediankaltmiete 2022	ø Mediankaltmiete 2023	Veränderung 2022 zu 2023
1	Berlin	3.755.251	11,94 €	13,47 €	12,7%
2	Bergheim	62.376	8,50 €	9,41 €	10,7%
3	Kaiserslautern	101.228	7,99 €	8,81 €	10,3%
4	Bremerhaven	115.468	6,23 €	6,79 €	9,0%
5	Neuwied	65.986	7,85 €	8,55 €	8,9%
6	Unna	60.892	7,28 €	7,92 €	8,7%
7	Wesel	61.330	7,18 €	7,80 €	8,6%
8	Minden	83.076	7,67 €	8,33 €	8,6%
9	Emden	50.535	7,18 €	7,78 €	8,4%
10	Kleve	53.388	7,51 €	8,13 €	8,2%

Unter den deutschen Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern verzeichnet Wolfsburg als einzige Stadt einen Mietpreisrückgang mit -2,8 Prozent. Im Jahr 2022 zahlten Mieter dort 8,74 Euro pro Quadratmeter, während die Mediankaltmiete im Jahr 2023 auf 8,50 Euro gesunken ist. In Wolfsburg konnten insgesamt über 6.500 Mietangebote ausgewertet werden.

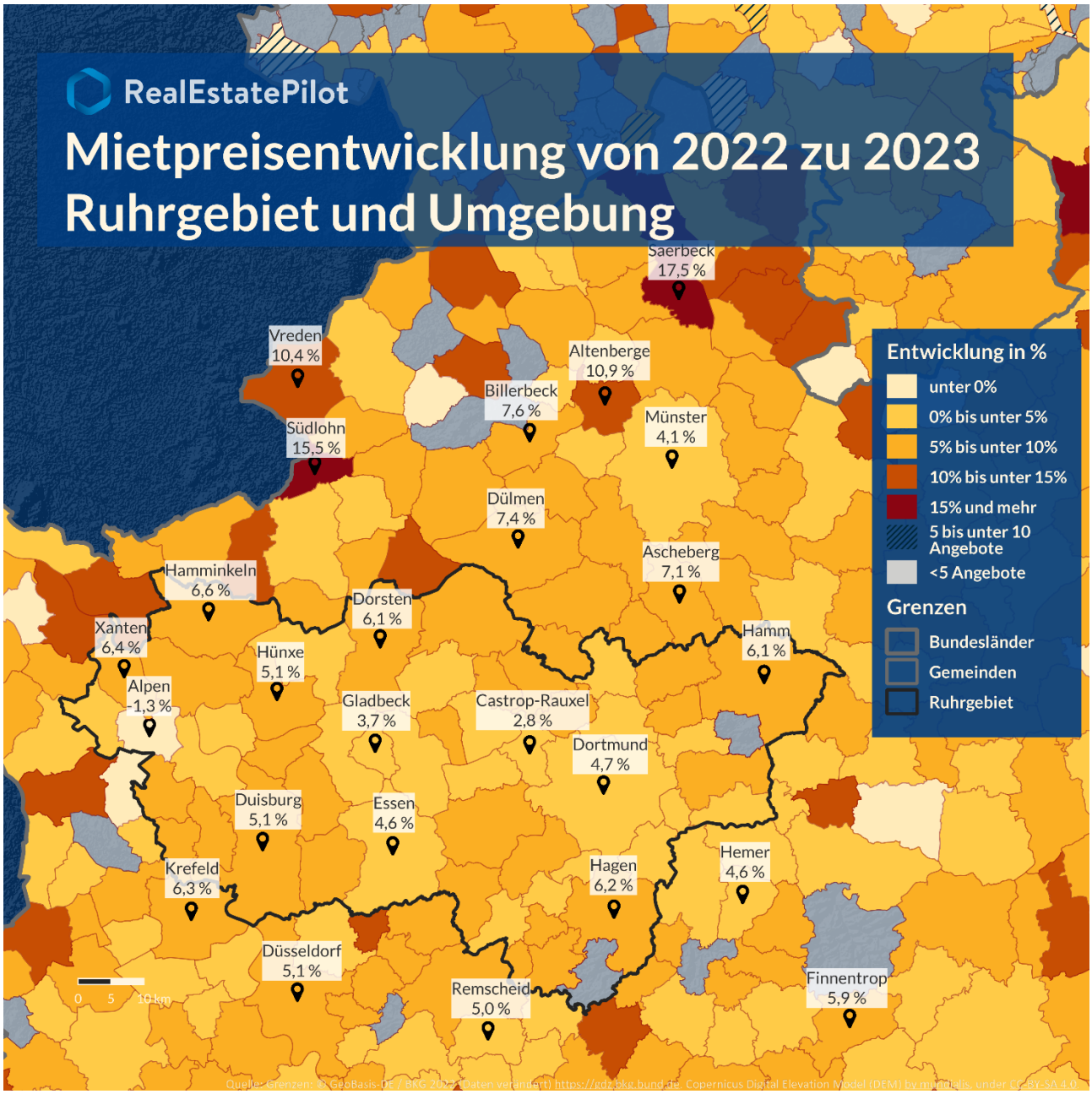
In Rostock ist die Mediankaltmiete im Jahr 2023 mit einem Anstieg von 0,5 Prozent stabil geblieben und liegt bei 10 Euro pro Quadratmeter Wohnraum. Regensburg und Chemnitz verzeichnen ebenfalls einen geringen Anstieg von 1,9 Prozent.

In Chemnitz stieg die Kaltmiete von 5,42 Euro im Jahr 2022 auf 5,52 Euro pro Quadratmeter Wohnraum im Jahr 2023. Chemnitz zählt zusammen mit Plauen und Görlitz zu den günstigsten Gemeinden zum Wohnen, alle drei in Sachsen. In Plauen beträgt die Mediankaltmiete 5,11 Euro.

Last 10 der größten Preisanstiege der Mediankaltmiete in Gemeinden über 50.000 Einwohner

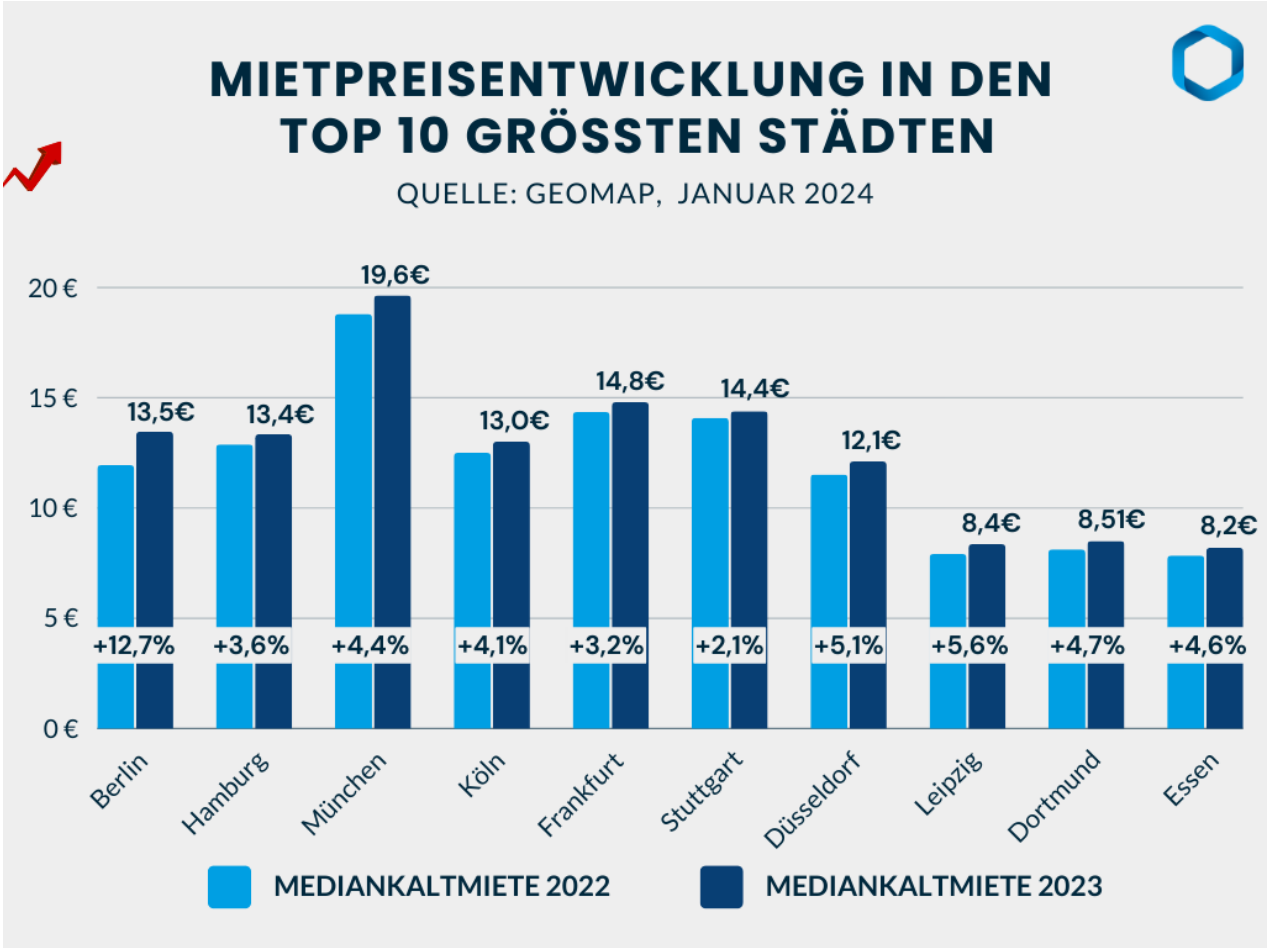
Rang	Gemeinde	Einwohnerzahl (31.12.2022)	ø Mediankaltmiete 2022	ø Mediankaltmiete 2023	Veränderung 2022 zu 2023
1	Wolfsburg	125.961	8,74 €	8,50 €	-2,8%
2	Rostock	209.920	9,95 €	10,00 €	0,5%
3	Regensburg	157.443	11,61 €	11,83 €	1,9%
4	Chemnitz	248.563	5,42 €	5,52 €	1,9%
5	Menden (Sauerland)	52.485	6,65 €	6,78 €	2,0%
6	Göttingen	118.946	9,83 €	10,02 €	2,0%
7	Ludwigsburg	94.157	12,86 €	13,12 €	2,0%
8	Erlangen	116.562	10,99 €	11,21 €	2,0%
9	Stuttgart	632.865	14,09 €	14,39 €	2,1%
10	Dresden	563.311	8,04 €	8,22 €	2,2%

Trotz der Aufnahme von Gemeinden aus Nordrhein-Westfalen in die Liste der zehn größten Mietpreisanstiege zeigt sich im Ruhrgebiet ein vergleichsweises einheitliches Bild mit moderaten Steigerungen bis zu sechs Prozent. In größeren Städten wie Essen und Dortmund beträgt der Anstieg der Mietpreise pro Quadratmeter Wohnraum sogar weniger als fünf Prozent.



Unter den größten deutschen Städten verzeichnet Leipzig den zweithöchsten Mietpreisanstieg mit einem Zuwachs von 5,6 Prozent. In der sächsischen Stadt erhöhte sich der Mietpreis pro Quadratmeter von 7,91 Euro im Jahr 2022 auf 8,36 Euro im Jahr 2023. Düsseldorf verzeichnete einen über fünfprozentigen Anstieg von 11,53 auf 12,11 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Auch in Düsseldorf mussten Mieter im Jahr 2023 um 5,1 Prozent mehr bezahlen im Vergleich zum Vorjahr.

München bleibt 2023 die teuerste Stadt mit 19,64 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete, gefolgt von Frankfurt am Main und Stuttgart. Im Jahr 2023 verzeichnen alle drei Städte moderate Mietpreisanstiege von unter 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.



Methodische Hinweise

Dargestellt ist die Entwicklung des Medians der Monatskaltmiete von Bestandsobjekten mit 2 bis 4 Zimmern pro m² Wohnfläche, ohne möblierte Objekte und ohne Wohnberechtigungsschein, die im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, bzw. in dem Vorjahr ab 01.01.2022 online waren. Bestandsobjekte umfassen Wohngebäude, die bis einschließlich 2019 bezugsfertig waren.

Für die Analyse wurden Angebotsanzeigen in allen 10.995 deutschen Gemeinden analysiert. Für eine detailliertere Betrachtung haben wir einen vertieften Blick auf die Mietpreisentwicklung in Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern und mindestens 500 Angeboten pro Jahr geworfen. Gemeinden mit weniger als 10 Angeboten pro Jahr wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Die Daten für die Analyse wurden am 03. Januar 2024 von der Online-Datenbank GeoMap entnommen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 60.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

Pressekontakt
Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com