

ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2022

Mietpreise in Deutschland steigen weiter an

Berlin, 18.01.2023

- **Angebotsmieten im Bestand und Neubau legen deutschlandweit im vierten Quartal zu.**
- **Nebenkosten steigen schneller als die Kaltmiete und machen im Dezember im Schnitt 18,3 Prozent der Gesamtmiete aus.**
- **Berlin verzeichnet erstmals eine leicht rückläufige Preisentwicklung von 4 Cent auf den Quadratmeterpreis bei Bestandsmietwohnungen.**
- **In den Metropolen schwächen sich die Angebotsmieten im Bestand zwar ab, ziehen im Neubau aber weiter an.**
- **Hohe Energiekosten: Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen nimmt erstmals ab, während Nachfrage nach energieeffizientem Neubau steigt.**

Schlechte Nachrichten für Deutschlands Mieter:innen: Auch im vierten Quartal 2022 hat sich das Wohnen verteuert. Während die Angebots-Kaltmieten bundesweit nur um ein Prozent gestiegen sind, zogen die Warmmieten durch die erhöhten Energiekosten deutlich an. Der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete liegt bei mittlerweile 18,3 Prozent. Zu Jahresbeginn lag der Anteil noch bei 16,8 Prozent. Das entspricht einer Verteuerung von 19 Prozent. Diese Gesamtentwicklung der Kosten bremst die starken Preisanstiege bei den Kaltmieten im vierten Quartal und wirkt sich auch auf die Nachfrage aus: In fünf der sieben Metropolen Deutschlands geht die Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen wegen steigender Energiekosten deutlich zurück, während die Nachfrage nach energieeffizienten Neubauwohnungen in einigen Metropolen wächst. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Angebotsmieten. Diese entwickeln sich in den Metropolen für Bestandsmietwohnungen deutlich schwächer als für Neubaumietwohnungen.

„Der Nachfragedruck lässt im Bereich Bestandsmietwohnungen kurzfristig nach. Das ist nur ein kleiner Trost, da die Nachfrage in den Metropolen dennoch auf einem sehr hohen Niveau bleibt“, kommentiert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Die Einwohnerzahl Deutschlands wächst weiter. Der Neubau wird dem Bedarf nicht gerecht und auch die Bundesregierung kann ihre Neubauziele nicht halten. Wenn die Politik nicht bald wirkungsvoll das Problem angeht, spitzt sich Situation am Mietmarkt weiter zu.“

Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen nimmt erstmals ab

In der gesamtdeutschen Betrachtung verschiebt sich die Nachfrage von Bestand zu Neubau nur leicht. Doch **Berlin** verzeichnet nach immer wieder neuen Nachfragerrekorden erstmals einen deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen: Ein Inserat für eine Bestandsmietwohnung erhält im vierten Quartal pro Woche durchschnittlich 139 Kontaktanfragen. Das sind dennoch mehr als doppelt so viele Anfragen wie in Köln und München. Auch in **München** sind Bestandsmietwohnungen im vierten Quartal deutlich weniger nachgefragt als noch im Vorquartal. Von durchschnittlich 75 Anfragen für ein Inserat pro Woche sinkt die Nachfrage auf 63 Kontaktanfragen. In **Köln, Hamburg** und **Düsseldorf** geht die Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls zurück. Gleichzeitig steigt die **Nachfrage nach Neubaumietwohnungen** in Berlin von 76 Anfragen pro Inserat pro Woche im dritten Quartal auf 99 Anfragen im vierten Quartal. Auch in München legt die Nachfrage nach Neubaumietwohnungen um 22 Prozent zu.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

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

„Mieter:innen scheinen aufgrund der Sorge um die steigenden Energiekosten vermehrt nach Neubauwohnungen zu suchen, die deutlich energieeffizienter sind als der oftmals unzureichend sanierte Wohnungsbestand.“, ergänzt Dr. Crockford. „Entsprechend steigen die Nachfrage und die Angebotsmieten im Neubau deutlich stärker als im Bestand.“

Deutschlandweit legen die Angebotsmieten im Bestand und Neubau zu

Die Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen legen im vierten Quartal weiter zu. Im Bestand steigen die Angebotsmieten um 1,0 Prozent auf 7,96 Euro pro Quadratmeter. Im Neubau liegt der Angebotspreis im vierten Quartal bei 10,88 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von 0,3 Prozent. Der starke Preiszuwachs aus dem Vorquartal schreibt sich im vierten Quartal demnach nicht fort. Im dritten Quartal lag die Preisentwicklung für Bestandsmietwohnungen bei 2,9 Prozent und für Neubaumietwohnungen bei 2,5 Prozent. Die Gesamtwohnkosten steigen aufgrund stark erhöhter Energiekosten dennoch an. Im Dezember 2022 machen die Nebenkosten im Schnitt 18,3 Prozent der Gesamtmiete aus.

Bestand-Mietpreisentwicklung in den Metropolen schwächt sich ab

Auch in den Metropolen zeigt die Preisentwicklung für Bestandsmietwohnungen eine abgeschwächte Dynamik. In den Top5 Großstädten Deutschlands stagnieren die Angebotsmieten im vierten Quartal bzw. legen gering zu: **Hamburg** verzeichnet mit einem Anstieg von 0,7 Prozent den größten Anstieg in den Top5. Die Angebotsmiete liegt in der Hansestadt weiterhin knapp unter 13 Euro pro Quadratmeter. In **München** stagnieren die Angebotsmieten mit einem Zuwachs von 0,2 Prozent gegenüber dem dritten Quartal. Mit 17,77 Euro pro Quadratmeter ist die durchschnittliche Angebotsmiete in der bayrischen Hauptstadt nach wie vor am höchsten. In **Frankfurt am Main** sieht die Preisentwicklung ähnlich aus: Mit einem leichten Plus von 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal beträgt der durchschnittliche Angebotsmietpreis in der Finanzmetropole 13,16 Euro.

Berlin verzeichnet erstmals einen leichten Rückgang bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen: Von durchschnittlich 11,49 Euro pro Quadratmeter sinkt die Angebotsmiete auf 11,45 Euro und damit um minus 0,3 Prozent. Ein Novum, da die Hauptstadt in den vergangenen Quartalen stets zu den Metropolen mit der dynamischsten Mietpreisentwicklung im Bestand zählte. Die Preisrückgänge für Bestandsmietwohnungen fallen in **Köln** mit minus 2,5 Prozent am größten aus. Im vierten Quartal liegt der angebotene Mietpreis für Kölner Bestandswohnungen durchschnittlich bei 11,69 Euro pro Quadratmeter. Grund dafür: Insbesondere die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen (unter 60 Quadratmeter) und größere Wohnungen (über 100 Quadratmeter) geben im vierten Quartal nach. Damit bleibt Berlin unter den Top5 die günstigste Metropole für Bestandsmietwohnungen.

Neubau-Angebotsmieten ziehen in den Metropolen stärker an als im Bestand

Im Neubau zeigt sich eine andere Entwicklung als im Bestand. Da die Mietpreise im Neubau unreguliert sind, steigen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen auch im vierten Quartal deutlich. Unter den Top5 zeigt **München** mit plus 3,1 Prozent den stärksten Preiszuwachs im Neubau und überschreitet erstmals die Marke von 21 Euro. **Stuttgart** legt mit einem Plus von 4,2 Prozent eine noch größere Preisentwicklung hin, überschreitet die Marke von 16 Euro pro Quadratmeter und liegt damit auf dem zweiten Platz der teuersten Metropolen für Neubaumietwohnungen. **Berlin** liegt nach einem Preiszuwachs von 1,3 Prozent im vierten Quartal bei 15,95 Euro pro Quadratmeter und damit auf Platz drei. In **Köln** steigen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen stärker als in **Düsseldorf**. Die Domstadt liegt mit einem Quadratmeterpreis von 13,72 Euro wieder knapp vor Düsseldorf mit 13,64 Euro.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

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

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Mietwohnungen Bestand								
Preisentwicklung Q3 2022 zu Q4 2022	+1,0 %	-0,3 %	-1,8 %	+0,1 %	+0,7 %	-2,5 %	+0,2 %	+2,4 %
Quadratmeterpreis Q4 2022 in Euro	7,96 €	11,45 €	11,03 €	13,16 €	12,86 €	11,69 €	17,77 €	12,92 €
Nettokaltmiete für die 70m ² -Referenzwohnung	557,20 €	801,50 €	772,10 €	921,20 €	900,20 €	818,30 €	1.243,90 €	904,4 €
Nachfrageindikator: wöchentliche Anfragen pro Inserat in Q4	20 (Q3: 21)	139 (Q3: 226)	37 (Q3: 42)	28 (Q3: 27)	56 (Q3: 64)	60 (Q3: 70)	63 (Q3: 75)	26 (Q3: 26)
Mietwohnungen Neubau								
Preisentwicklung Q3 2022 zu Q4 2022	+0,3 %	+1,3 %	+2,2 %	+1,5 %	+0,2 %	+2,9 %	+3,1 %	+4,2 %
Quadratmeterpreis Q4 2022 in Euro	10,88 €	15,95 €	13,64 €	15,66 €	14,98 €	13,72 €	21,37 €	16,33 €
Nettokaltmiete für die 70m ² -Referenzwohnung	761,60 €	1.116,50 €	954,80 €	1.096,20 €	1.048,60 €	960,40 €	1.495,90 €	1.143,10 €
Nachfrageindikator: wöchentliche Anfragen pro Inserat in Q4	10 (Q3: 9)	99 (Q3: 76)	7 (Q3: 8)	8 (Q3: 8)	20 (Q3: 20)	20 (Q3: 29)	22 (Q3: 18)	7 (Q3: 11)


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, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage. 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-Bestandswohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungzeitpunkt. Die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot wird berechnet auf Basis der Kontaktforderungen pro Inserat des jeweiligen Immobilientyps pro Woche. Es handelt sich um einen normierten Wert, um unterschiedliche Standzeiten der Anzeigen auf dem Portal auszugleichen.


Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen über 20 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 Gewerbebereich aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

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