

Immer höhere Mieten bei stagnierenden Kaufpreisen

Ein Vergleich der Mietpreise in deutschen Großstädten und der österreichischen Hauptstadt Wien bietet spannende Einblicke in die Entwicklung der Wohnungsmärkte. Besonders interessant ist dabei, dass Wien seit den 1920er Jahren eine einzigartige Wohnungspolitik betreibt, die zum Teil als Vorbild für andere Städte dient.

Eine Studie des Instituts Empirica hat die Mietpreisentwicklung in den Metropolen Berlin, Hamburg, Wien und München zwischen 2010 und 2022 untersucht. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerung in allen vier Städten deutlich gewachsen – in Hamburg um elf Prozent und in Berlin um 15 Prozent. Gleichzeitig sind die Mietpreise deutlich gestiegen.

In Hamburg stiegen die Mieten um durchschnittlich 3,60 Euro pro Quadratme-

ter, was einem Plus von 40 Prozent entspricht. In Wien war der Anstieg mit 3,80 Euro (46 Prozent) ähnlich hoch. Berlin verzeichnete einen Anstieg von 4,70 Euro bzw. 65 Prozent, während München mit 6,40 Euro pro Quadratmeter (+57 Prozent) den höchsten Anstieg verzeichnete. Allerdings war das Preisniveau in München bereits von Anfang an höher, weshalb der prozentuale Anstieg im Vergleich zu den anderen Städten moderater ausfällt.

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag 2022 in Berlin bei 11,90 Euro pro Quadratmeter, in Wien bei 12,04 Euro und in Hamburg bei 12,60 Euro. Deutlich höher war der Wert in München mit 17,90 Euro pro Quadratmeter.

Das Institut Empirica weist darauf hin, dass internationale Mietpreisvergleiche durch unterschiedliche Definitionen der Mietkosten erschwert werden. Für einen fairen Vergleich seien daher vor allem Neuvertragsdaten geeignet.

Ein zentrales Ergebnis der Studie ist, dass unterschiedliche wohnungspolitische Maßnahmen in Städten wie Wien, Hamburg und Berlin, die zum Teil seit Jahrzehnten verfolgt werden, nicht zu signifikant unterschiedlichen Ergebnissen führen. Eine Ausnahme bildet München: Dort schneidet der Wohnungsmarkt deutlich schlechter ab als in den anderen Städten. Die Markteffizienz hat sich in den letzten zwölf Jahren sogar weiter verschlechtert. Im Jahr 2010 lagen die Neuvertragsmieten in München noch rund 41 Prozent über dem Durchschnitt der anderen Städte. Bis 2022 hat sich der Abstand auf 47 Prozent vergrößert.

Zu ähnlichen Ergebnissen wie das empirica-Institut kommt auch der neue IW--Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft: In vielen deutschen Städten sind die Neuvertragsmieten deutlich gestiegen, während die Kaufpreise stabil geblieben sind. Das sind gute Nachrichten für Immobilienkäufer, aber schlechte für Mieter: Wer eine Immobilie kaufen will, zahlt nach wie vor ähnlich viel wie vor einem Jahr. Dagegen sind die Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um rund 4,7 Prozent gestiegen. Diese Aussagen gelten grundsätzlich auch für Schleswig-Holstein, allerdings bewegen sich sowohl die Mieten als auch die Immobilienpreise auf einem niedrigeren Niveau.

Dass die Mieten weiter steigen, liegt vor allem daran, dass Wohnungen in vielen Regionen immer noch viel zu knapp sind, vor allem in Städten und begehrten Lagen. Anders sieht es für Käufer aus: Zwar sind die Zinsen im vergangenen Jahr leicht gesunken, doch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist nach wie vor gering, so dass viele Kaufinteressenten zögern oder eher Mietwohnungen nachfragen, was den Mietmarkt zusätzlich unter Druck setzt. Der Report „IW-Wohnindex: Wohnungsmarkt 2025“ erscheint vierteljährlich und kann unter www.iwkoeln.de als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Mieten und die Immobilienpreise in Ihrer Region in Schleswig-Holstein entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Auf dem Immobilienmarkt verbreitet sich Optimismus