

Immobilien: Mietmarkt und Kaufmarkt driften auseinander

Jahrelang befanden sich die verschiedenen Segmente des Immobilienmarktes in einem relativen Gleichgewicht. Die jüngsten krisenhaften Entwicklungen haben jedoch zu deutlichen Veränderungen geführt. Während die Preise für Wohnimmobilien in den letzten eineinhalb Jahren erstmals seit 2007 wieder sanken, stiegen die Mieten kontinuierlich an.

Waren Sie in den letzten Wochen oder Monaten auf Wohnungssuche? Dann können Sie ein Lied davon singen, wie schwierig es gegenwärtig ist, eine neue Wohnung zu finden. In vielen Städten kommen teilweise mehrere hundert Anfragen auf ein einziges Mietangebot. Vor allem Familien mit Kindern in Großstädten haben es schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Das knappe Angebot wirkt sich auf das Mietpreisniveau aus. Die Entwicklung der Mietpreise, insbesondere bei Neu- und Wiedervermietungen, zeigt seit Anfang 2023 eine beachtliche Dynamik mit zweistelligen Steigerungsraten. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stiegen die Mieten von inserierten Bestandswohnungen in Deutschland im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum durchschnittlich um 7,6 Prozent auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt an. In den kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern erhöhten sie sich sogar um elf Prozent auf 13,30 Euro.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) warnt bereits vor einem „Zusammenbruch" des Mietmarktes: „Denn die hohen Angebotsmieten von heute fließen in die Mietspiegel und damit in die Bestandsmieten von morgen ein", so DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Der DMB fordert daher wirksame gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene minimale Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 Prozent auf elf Prozent in angespannten Wohnungsmärkten reicht nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes nicht aus, um die Mieterinnen und Mieter in Deutschland vor weiter steigenden Mieten und der damit verbundenen hohen Wohnkostenbelastung zu schützen.

Andererseits sind zu niedrige Mieten, die die Kosten des Mietwohnungsbaus und des Gebäudeunterhalts nicht decken, kaum geeignet, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu beheben. Fast alle Baumaterialien sind im Jahr 2023 deutlich teurer geworden als vor der Energiekrise. Auch Handwerkerleistungen haben sich aufgrund des Fachkräftemangels enorm verteuert. Ein wesentlicher Grund für die geringe Neubautätigkeit sind jedoch die gestiegenen Zinsen, die es den Unternehmen derzeit kaum ermöglichen, neue Bauprojekte in Angriff zu nehmen. Selbst laufende Bauprojekte drohen ins Stocken zu geraten. Zudem sei die Immobilienwirtschaft durch Kosten und Auflagen „geknebelt", so Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V.: „Wer in dieser Lage Wohnraum baut, geht bankrott".

Die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass Mietmarkt und Kaufmarkt immer weiter auseinander driften. Während die Mieten auch zukünftig weiter steigen werden, sind Immobilien zum Kauf günstiger geworden. Die Aussicht geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist in Schleswig-Holstein aufgrund seiner Flächenstruktur mit vielen kleineren Städten und seiner Nähe zu Hamburg für Kaufinteressenten besonders vielversprechend.

Die aktuelle Lage verunsichert sowohl Miet- als auch Kaufinteressenten. Die En-

twicklung, die noch nicht angeschlossen ist, wird sich mit der Verbesserung der Wirtschaftslage in Deutschland und der Stabilisierung der Zinssituation allmählich wieder normalisieren. Bis dahin ist Geduld gefragt. Menschen, die dringend eine neue Wohnung benötigen, sollten sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Kaufmarkt nach Immobilienangeboten Ausschau halten.

Haben Sie Fragen dazu, wo Sie in Schleswig-Holstein jetzt noch günstig wohnen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: 700.000 Wohnungen fehlen – Mieten steigen weiter