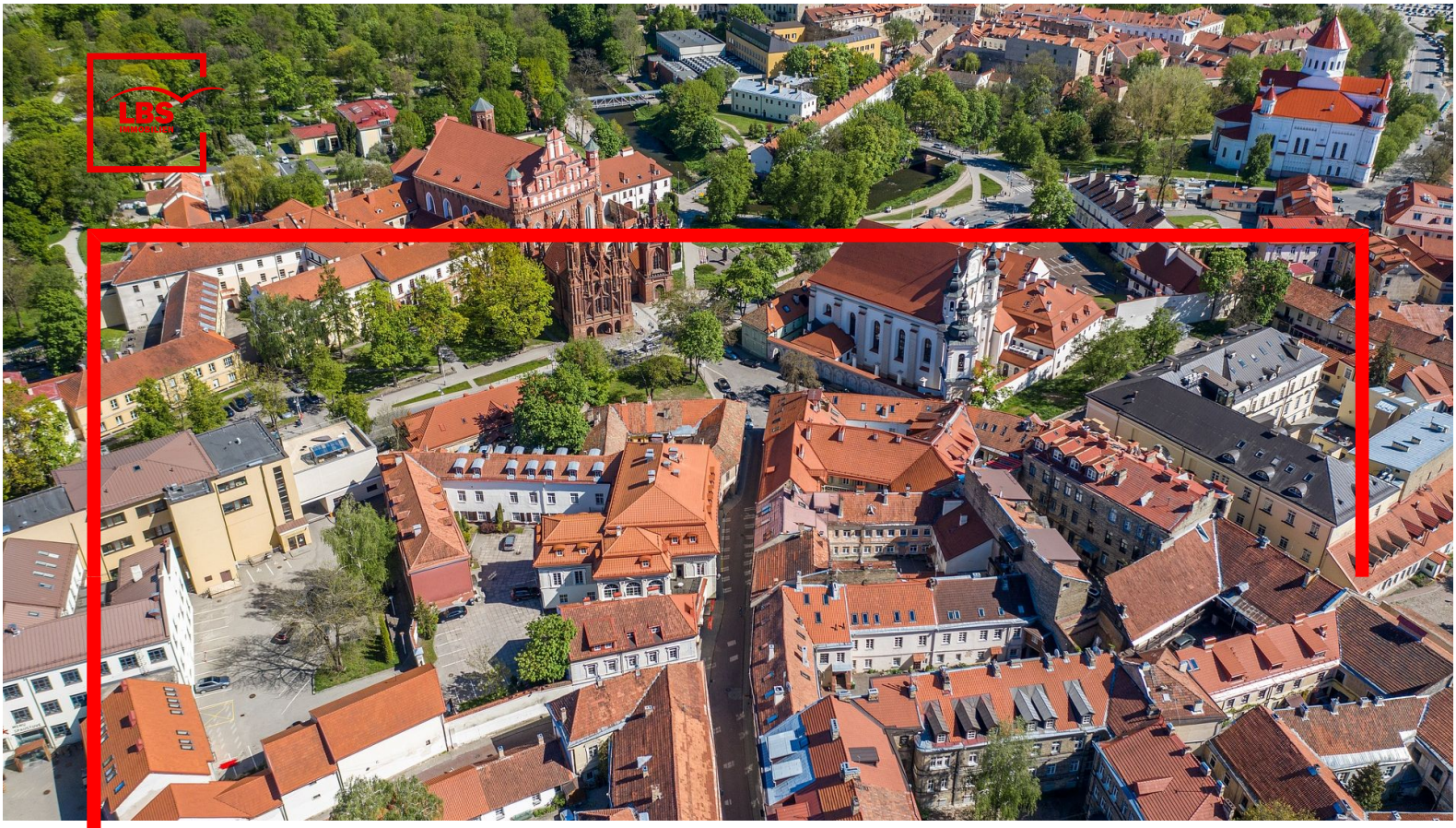


Immobilienmarkt: Kaufpreise bleiben stabil, Mieten steigen

Der vierteljährlich erscheinende IW-Wohn-Index analysiert die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Die Ergebnisse deuten auf eine zunehmende Stabilisierung des Wohnungsmarktes hin. Die Talsohle bei den Preisen könnte erreicht sein, bald sei wieder mit anziehenden Preisen zu rechnen.

Kaufpreise für Wohnimmobilien stagnieren

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien bleiben im ersten Quartal 2024 weitgehend stabil. Der IW-Wohn-Index zeigt im Vergleich zum Vorquartal unveränderte Werte für Eigentumswohnungen und nur minimale Preisrückgänge von 0,1 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahresvergleich fallen die Preisrückgänge mit minus 3,6 Prozent bei Eigentumswohnungen und minus 4,0 Prozent

bei Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch deutlicher aus. Die Abwärtsdynamik der Immobilienkaufpreise hat weiter nachgelassen. Die starken Preisanpassungen, die 2022 begannen und sich Anfang 2023 fortsetzten, scheinen Mitte 2024 die Talsohle zu erreichen.

Mieten steigen doppelt so schnell wie 2019

„Die Mietpreise beschreiben eine komplett gegenläufige Entwicklung zu den Kaufpreisen“, berichtet das IW-Institut. Der Index zeigt im ersten Quartal 2024 im historischen Vergleich einen signifikanten Anstieg. Die inserierten Neuvertragsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,3 Prozent und damit doppelt so stark wie noch im Jahr 2019. Auch im Vergleich zum Vorquartal ist ein deutlicher Anstieg von 1,5 Prozent zu verzeichnen. Die Dynamik bei den Mietpreisen schwächt sich nicht ab, sondern scheint sich eher weiter zu beschleunigen. Das IW-Institut prognostiziert eine mögliche weitere Verschärfung der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt.

Regionale Unterschiede bei Kaufpreisen und Mieten

Regionale Unterschiede sind deutlich erkennbar: Außerhalb der Top-7-Städte zeigt sich eine Erholung der Kaufpreise. In anderen Großstädten und ländlichen Kreisen ist ein moderater Anstieg der inserierten Kaufpreise zu beobachten. Seit dem ersten Quartal 2022 haben die Kaufpreise in den Top-7 und deren Umland stärker nachgegeben als in anderen Regionen.

In hochpreisigen Lagen, wie in München, setzen sich die Preisrückgänge bei den Kaufpreisen fort – mit einem Minus von 2,4 Prozent. In mittelpreisigen Städten stagnieren die Kaufpreise oder steigen bereits wieder leicht an. In Schleswig-Holstein verlief die Preisentwicklung im Vergleich mit anderen Regionen insgesamt moderat. Außergewöhnliche Preisentwicklungen und Höchstpreise waren allenfalls auf Sylt zu verzeichnen.

Die Mieten steigen in allen Regionen stark an, insbesondere in den Großstädten und deren Umland. Die höchste Mietpreisdynamik verzeichnet Berlin mit einem Plus von 6,0 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

Keine flächendeckende Immobilienblase in Deutschland

Im Zuge der enormen Preisentwicklung bei Wohnimmobilien seit 2012 hat das emirica-Institut regelmäßig auf Preisübertreibungen in den Großstädten hingewiesen und die Entwicklung im sogenannten empirica-Blasenindex dokumentiert. Im empirica-Blasenindex für das erste Quartal 2024 heißt es: Die Schwellenwerte für eine Blasengefahr sind vielerorts weit überschritten, aber die

„Verbreitung und Brisanz der Blasengefahr sinken weiter“.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Immobiliepreise in Ihrer Region derzeit entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Neue Chancen beim Immobilienkauf