

Immobilienpreise steigen weiter, Mietpreisdynamik verlangsamt sich

Nach über einem Jahrzehnt ständig steigender Mieten und Immobilienpreise zeichnen sich Änderungen ab. In den ersten Großstädten sinken die Mieten, und die Preise für Wohnungen und Häuser steigen langsamer. Der Höhepunkt des Booms scheint erreicht zu sein. Ob sich Preise und Mieten auf hohem Niveau stabilisieren oder ob Einbrüche zu erwarten sind, ist noch nicht absehbar.

Für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland werden vier wesentliche Trends deutlich. Mietpreissteigerungen fallen bereits das dritte Jahr in Folge deutschlandweit geringer aus als im Vorjahr. Die Mietpreisdynamik liegt im Bereich der Inflationsrate, zurzeit sogar darunter. In den Metropolen ist die Dynamik deutlich gebremster als in anderen Städten. Die Steigerungsraten der Mietpreise wer-

den von Mittelstädten und Kleinstädten angeführt. Das sind die aktuellen Ergebnisse aus dem IVD-Wohn-Preisspiegel.

Einen guten Überblick liefern die großen Immobilienportale. Danach sind die Angebotsmieten in der Mehrzahl der größten deutschen Städte stabil geblieben. Der Trend, wonach sich der Mietmarkt in teuren Städten seit Anfang des Jahres beruhigt, bestätigt sich. Laut immowelt-group.de verteuern sich die Angebotsmieten nur noch in fünf von 14 untersuchten Großstädten – im Vorjahr waren es noch acht Städte gewesen. In sechs Städten stagnieren die Preise und in weiteren drei Städten sinken sie sogar leicht. Die vier teuersten Großstädte in Deutschland – München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg – zählen zu den Städten mit stabilen oder sinkenden Mieten. Berlin stellt in jeder Hinsicht eine Ausnahme dar, weil der Mietmarkt durch den Hauptstadtbonus geprägt wird.

Die Belastungsgrenzen für Mieterhaushalte in den Großstädten sind erreicht. Höhere Mieten lassen sich nicht mehr durchsetzen. Viele Mieter haben bereits jetzt große Probleme, sich eine Wohnung im Stadtgebiet zu leisten.

Die Entwicklung auf dem Kaufmarkt verläuft anders als auf dem Mietmarkt. Das statistische Bundesamt meldet den stärksten Anstieg der Wohnimmobilienpreise seit Beginn der statistischen Reihe. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise im zweiten Quartal 2021 bundesweit um 10,9 Prozent.

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien bleibt groß. Laut immowelt Preiskompass haben sich in zwölf von 14 untersuchten Großstädten die Preise von Eigentumswohnungen weiter verteuert, aber in der Hälfte der Städte haben sich die Preiskurven etwas abgeflacht – besonders in den teuren Metropolen. In Berlin sei der Preisanstieg sogar komplett zum Erliegen gekommen, der Quadratmeter kostet dort aktuell rund 4.000 Euro. In München zahlen Käufer mehr als das Doppelte: rund 8.800 Euro. Das entspricht einem Anstieg von drei Prozent innerhalb eines Quartals. In Hamburg war der Sprung von fünf Prozent auf rund 5.700 Euro pro Quadratmeter größer.

In Schleswig-Holstein verläuft die Preisentwicklung moderat. Der nördliche Speckgürtel von Hamburg profitiert von der hohen Dynamik der Hansestadt. Die Universitätsstädte Kiel, Lübeck und Flensburg verzeichnen weiterhin hohe Nachfragen. Die Küsten profitieren von den Vorzügen der touristischen Lage. Die Qua-dratmeterpreise liegen zwischen 17.500 Euro in Kampen auf Sylt, 5.700 Euro in Scharbeutz, 3.700 Euro in Kiel, 2.000 Euro in Neumünster und 1.800 in Brunsbüttel.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Bundesweiter Mietendeckel ist keine Lö-*

sung für knappen Wohnungsmarkt

Haben Sie Fragen dazu, wie sich Mieten und Immobilienpreise in Ihrer Region entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.