

Mieten oder kaufen? Chancen für Käufer deutlich besser

Die Mietpreise steigen weiter, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser stagnieren. Das liegt vor allem daran, dass immer weniger Mietwohnungen auf dem Markt sind, während die Nachfrage vor allem in den deutschen Großstädten ungebrochen hoch ist.

In den Ballungszentren wird es immer schwieriger, eine Mietwohnung zu finden. Im zweiten Quartal 2024 wurden in den sieben größten deutschen Städten 27 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten als noch Anfang 2022. In Leipzig hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen sogar halbiert. Bundesweit sank die Zahl der angebotenen Mietwohnungen um 18 Prozent. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage konstant hoch, was die Lage auf dem Wohnungsmarkt weit-

er verschärft. Das zeigt der aktuelle IW-Wohn-Index für das zweite Quartal 2024.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben die Neuvertragsmieten in den letzten Jahren stark ansteigen lassen. Die stärker regulierten Bestandsmieten konnten damit nicht Schritt halten. Das Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen JLL hat in einer Analyse 22 deutsche Städte untersucht. Das Ergebnis: Mieter vermeiden Umzüge. Dadurch konzentriert sich die Nachfrage auf ein kleineres Angebot, was die Neuvertragsmieten noch weiter nach oben treibt.

Bessere Aussichten haben dagegen Kaufinteressenten: Die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu Anfang 2022 um zwei Drittel gestiegen, das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich sogar verdoppelt. Trotz des gestiegenen Angebots ist die Nachfrage derzeit noch verhalten, da die Kaufpreise zwar gesunken, aber immer noch relativ hoch sind und die Finanzierung eine Hürde darstellt.

„Wohnraum muss erschwinglicher werden – zielgerichtete staatliche Förderung ist angebracht." sagt Pekka Sagner, Immobilienexperte am IW-Institut, das mit dem IW-Wohn-Index die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien untersucht. Das könnte auch den Mietmarkt entlasten: Viele, die eigentlich Wohneigentum erwerben wollen, müssen wegen der hohen Finanzierungskosten weiter zur Miete wohnen. Ein wesentlicher Teil der Lösung liegt im Neubau, vor allem in dicht besiedelten Gebieten.

Eine rasche Entspannung der Lage ist nicht in Sicht, wie die Prognosen der Forschungsgruppe EUROCONSTRUCT, der auch das ifo Institut angehört, zeigen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen geht europaweit zurück. Für das Jahr 2024 wird ein Rückgang von 8,5 Prozent gegenüber 2023 erwartet. In Deutschland könnte der Rückgang sogar 15 Prozent betragen.

Ursprünglich hatte die Bundesregierung bei ihrem Amtsantritt das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ausgegeben. Die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg haben die Rahmenbedingungen verändert. Ifo-Bauexperte Ludwig Dorffmeister rechnet damit, dass die Zahl der neu gebauten Wohnungen bis 2026 auf nur noch 175.000 sinken könnte.

In Schleswig-Holstein macht sich diese Situation besonders im nördlichen Speckgürtel Hamburgs bemerkbar. Die Hansestadt strahlt mit ihrer Dynamik auf das Umland aus und sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Städten wie Pinneberg, Norderstedt, Ahrensburg, Barsbüttel, Reinbek oder Wentorf.

Wer jetzt dringend eine neue Wohnung benötigt, sollte sich unbedingt auch auf dem Kaufmarkt für Immobilien umsehen. Die Immobilienpreise sind auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und die Finanzierungsbedingungen haben sich deutlich verbessert.

Haben Sie Fragen zur aktuellen Entwicklung der Mieten und Kaufpreise für Immobilien in Ihrer Region?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt in der Warteschleife bietet gute Chancen