



Mietmarkt: Weniger Angebote, höhere Mieten

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt von einer hohen Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt. Während sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre weitgehend stabilisiert haben, ziehen die Mieten weiter deutlich an.

Vor allem in den Ballungsräumen wird es für Wohnungssuchende zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele weiten den geografischen Radius ihrer Suche aus oder beziehen neben dem reinen Mietmarkt auch den Immobilienkaufmarkt mit in die Suche ein.

Im zweiten Quartal 2026 entwickelten sich die Kaufpreise vergleichsweise moderat. Darauf weist der aktuelle Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hin. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich gegenüber dem Vorjahresquartal lediglich um 0,8 Prozent.

Auf dem Mietmarkt zeigt sich dagegen ein anderes Bild: Die bundesweiten Angebotsmieten stiegen innerhalb eines Jahres um vier Prozent und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise, die um 2,6 Prozent zulegten. Besonders kräftige Mietanstiege verzeichneten Köln mit 7,9 Prozent sowie Hamburg mit 5,5 Prozent.

Ein wesentlicher Preistreiber ist das sinkende Angebot an Mietwohnungen. Bundesweit werden heute rund zwölf Prozent weniger Wohnungen zur Miete angeboten als Anfang 2022. In einigen Großstädten ist der Rückgang noch wesentlich ausgeprägter. Hamburg verzeichnet ein Minus von 57 Prozent, Frankfurt am Main 43 Prozent und Leipzig 40 Prozent. Eine Ausnahme bildet Berlin: Dort hat sich das Wohnungsangebot inzwischen wieder erholt und liegt über dem Niveau von 2022. Als Ursache gilt unter anderem das Auslaufen des früheren Mietendeckels, der den Markt zeitweise stark beeinflusst hatte.

Auf dem Markt für Kaufimmobilien ist die Situation dagegen etwas anders. Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser werden inzwischen häufiger angeboten als noch vor wenigen Jahren. Allerdings ist dies nicht auf eine steigende Neubautätigkeit zurückzuführen. Vielmehr erschweren höhere Finanzierungskosten vielen Haushalten den Immobilienkauf, sodass Verkaufsprozesse länger dauern und mehr Objekte am Markt verbleiben.

Nach Einschätzung der IW-Experten trägt auch die geringe Umzugsbereitschaft zur angespannten Lage auf dem Mietmarkt bei. Viele Haushalte bleiben trotz veränderter Lebensumstände in ihren bisherigen Wohnungen, weil sie von vergleichsweise günstigen Bestandsmieten profitieren. Ein Wohnungswechsel würde häufig deutlich höhere Mietkosten bedeuten. Dadurch wird vorhandener Wohnraum weniger effizient genutzt.

Auch das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) hat seinen aktuellen GREIX-Mietpreisindex veröffentlicht. Für den Index werden die Angebotsmieten von Wohnungen in 37 deutschen Städten und Regionen ausgewertet, darunter die 30 bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands. „Die Angebotsmieten steigen nominal weiterhin um rund drei Prozent. Da die Teuerung aber auch nach oben kletterte, verbleibt im Jahresvergleich real nur ein Plus von 0,3 Prozent“ sagt Jonas Zdrzalek, Projektleiter GREIX, IfW Kiel. Nach Einschätzung des Instituts ist für die Entwicklung der Mietpreise weniger der bundesweite Durchschnitt ausschlaggebend, vielmehr sind es die erheblichen Unterschiede zwischen den einzelnen Städten.

Langfristig können vor allem mehr Wohnungsneubau, ein größeres Angebot an Mietwohnungen und eine höhere Mobilität auf dem Wohnungsmarkt dazu beitra-

gen, den Preisdruck zu verringern.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihre Wohnwünsche umsetzen können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: **Wo wollen wir wohnen? Land, Kleinstadt oder Großstadt?**