



Trendumkehr: Mieten steigen stärker als Immobilienpreise

Auf dem Wohnungsmarkt zeichnet sich eine Trendumkehr ab. Eine aktuelle Analyse zeigt: Die Angebotsmieten steigen deutlich stärker als die Angebotskaufpreise – und zwar nicht nur in den Metropolen, sondern auch in mittelgroßen Städten.

Über viele Jahre stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen je nach Region teilweise kräftig. In Diskussionen wurden bereits die Gefahren einer Immobilienpreisblase beschworen. Das hat sich jetzt geändert. Während die geforderten Kaufpreise für Wohnungen im zweiten Halbjahr 2022 in den Immobilienportalen im Internet fast überall nachgaben, stiegen die Angebotsmieten deutlich stärker.

In Zahlen stellt sich die Trendumkehr so dar: In den acht deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart stiegen

die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 6,3 Prozent. Die Kaufpreise verteuerten sich im gleichen Zeitraum dagegen nur um 1,6 Prozent. Im zweiten Halbjahr 2022 gaben sie gegenüber dem ersten Halbjahr sogar um 3,1 Prozent nach. Betrachtet wurden sowohl Neubauten als auch Bestandswohnungen.

Diese Trendumkehr wird in einem Vergleich über einen längeren Zeitraum noch deutlicher: In den vergangenen fünf Jahren stiegen die Angebotspreise für Wohnungen im Schnitt um 9,1 Prozent im Jahr, während die Angebotsmieten nur um durchschnittlich 3,7 Prozent pro Jahr zulegten.

Als Gründe für die Trendumkehr nennt die Analyse die wachsende Bevölkerung infolge der hohen Zuwanderung. Hinzu kommt, dass die Bautätigkeit wegen Inflation, Zinssteigerung und Materialknappheit zu gering ist, um für eine Entlastung am Mietwohnungsmarkt zu sorgen.

Das stärkste Plus bei den Mieten verzeichnet mit Abstand Berlin. Dort stiegen die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich um 15,5 Prozent. Dynamisch waren die Steigerungen auch in Leipzig und Hamburg. Unterdurchschnittlich entwickelten sich die Mieten hingegen in Frankfurt, München und Stuttgart.

Die Mietpreisentwicklung im Vergleich zwischen Metropolen und Umland verläuft unterschiedlich. Während die Angebotsmieten innerhalb der Stadtgrenzen um durchschnittlich 6,2 Prozent zulegten, sind Wohnungen innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit um 5,8 Prozent preiswerter zu haben als vor einem Jahr. Dauert die Fahrt noch länger, beträgt die Ersparnis bereits 7,5 Prozent. Diese Entwicklung spiegelt die Orientierung vieler Mietenden wieder, die der Stadt bereits den Rücken gekehrt haben, weil die Mieten in den Metropolen in den vergangenen Jahren stark gestiegen waren.

Der aktuelle bulwiengesa-Immobilienindex 2023 beschreibt die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in Deutschland so: Krieg, Inflation, Zinsen und Rezessionsängste haben den seit 18 Jahren anhaltenden Anstieg der Immobilienkaufpreise ab dem zweiten Quartal 2022 stark gebremst. Der Immobilienindex stieg dennoch und unterschreitet den Anstieg des Vorjahres nur geringfügig. Ein robuster Arbeitsmarkt, ein knappes Grundstücksangebot, eine starke Nachfrage und ein geringer Leerstand hielten die Preise hoch. Während die Anzahl der Verkäufe im Eigentum massiv eingebrochen ist, waren Mietwohnungen stärker gesucht. Die Bestandsmieten stiegen im Jahr 2022 etwas stärker als 2021.

Die Entwicklung der Mieten und Immobilienkaufpreise hat eine besondere Bedeutung für den Speckgürtel um Hamburg herum und das ganze südliche Schleswig-Hol-

stein, das sowohl für Kaufinteressierte als auch für Mietende von wachsendem Interesse ist.

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

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt hat sich gedreht: Preisdynamik flacht ab