

## Harte Zeiten am Mietmarkt

Wohnen wird immer teurer. Besonders bei Neubauwohnungen legen die Angebotsmieten im zweiten Quartal kräftig zu.



Wohnraum ist in Deutschland Mangelware.

Foto: Imago/Michael Gattetenbauer

VON HANNES BREUSTEDT

**FRANKFURT.** Die Suche nach einem bezahlbaren Zuhause wird immer schwieriger: Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, das treibt die Mieten in die Höhe. Unterdessen stehen die Zeichen bei Eigentumsobjekten nach der Flaute im Zuge des Zins- und Baukosten-schocks wieder auf Erholung. Experten gehen davon aus, dass die Talsohle bei den Kaufpreisen so gut wie erreicht ist.

„Der Nachfragedruck am Mietmarkt erreicht einen neuen Höchststand und verdeutlicht die angespannte Lage“, sagt Geschäftsführerin Gesa Crockford vom Onlineportal Immoscout24. Längste handele es sich dabei nicht mehr nur um ein Phänomen der Großstädte. „Auch deren Umland sowie regionale Zentren und gut angebundene Wirtschaftsstandorte ziehen immer mehr Suchende an.“

Der Immoscout-Marktstudie Wohnbarometer zufolge wuchs die Nachfrage in der Umgebung der als „Top 8“ eingestuften deutschen Metropolen München, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt und Leipzig im zweiten Quartal um mehr als 17 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In anderen Städten gab es einen Anstieg um 19 Prozent, im ländlichen Raum um 13 Prozent.

Der hohe Andrang schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Bundesweit klet-

terten die Angebotspreise von Anfang April bis Ende Juni bei Bestandsmietwohnungen gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Prozent und bei Neubauten um 8,7 Prozent. Die Quadratmeterpreise in Deutschland lagen im vergangenen Quartal im Schnitt bei 8,56 Euro für gebrauchte und bei 12,23 Euro für neue Mietwohnungen. Mit 21,03 Euro (Bestand) beziehungsweise 25,08 Euro (Neubau) waren sie in München am höchsten. Die Vergleichswerte für Stuttgart betragen 14,13 Euro bzw. 16,44 Euro pro Quadratmeter.



Foto: Immoscout/ives Sucksdorff

„Der Kaufmarkt für Immobilien nimmt weiter Fahrt auf, die Phase des Abwartens ist vorbei. Die Menschen wollen wieder kaufen.“

Gesa Crockford,  
Geschäftsführerin  
Immoscout

Laut Immobilienexperte Martin Güth von der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) macht sich die Wohnraumknappheit immer stärker am Markt bemerkbar. Seit 2011 seien die Mietpreise bei Neuabschlüssen fast 40 Prozent stärker gestiegen als die Mieten insgesamt. „Menschen, die in ihrer derzeitigen Wohnung schon länger zur Miete wohnen und umziehen möchten, müssen daher mit deutlichen Mehrkosten rechnen oder aber Kompromisse in Kauf nehmen“, so Güth. Wohnen sei hierzulande teurer geworden – egal ob zum Kaufen oder zur Miete. Preis- und Zinsprognosen ließen keine rasche Verbesserung der Lage vermuten.

Wer es sich trotz weiterhin erhöhter Kredit- und Baukosten leisten kann, setzt auf Eigentum. „Der Kaufmarkt für Immobilien nimmt weiter an Fahrt auf – die Phase des Abwartens ist vorbei“, sagt Immoscout-Che-

fin Crockford. „Sowohl die Kontakt- als auch die Finanzierungsanfragen auf unserer Plattform nehmen deutlich zu. Die Menschen wollen wieder kaufen.“

Dem Wohnbarometer zufolge hat die Kaufnachfrage in den Top-8-Metropolen im vergangenen Vierteljahr das höchste Niveau seit 2017 erreicht. Die rasanten Zinserhöhungen, mit denen sich die Europäische Zentralbank (EZB) ab 2022 gegen die Inflation stemmte, hatten den Markt abgewürgt, doch eine Belebung scheint in vollem Gange.

Im zweiten Quartal nahm das Kaufinteresse bei Immoscout24 in den acht Großstädten im Jahresvergleich um 47 Prozent zu. Auch im Umland der Metropolen und im ländlichen Raum gab es deutliche Anstiege.

Die Preiskorrektur hielt dennoch an: Eigentumswohnungen im Bestand verbilligten sich im deutschlandweiten Schnitt zum Vorquartal um 1,1 Prozent, bei Neubauten betrug der Rückgang 2,1 Prozent. Neue Einfamilienhäuser sanken um 0,6 Prozent im Preis. Nur bei gebrauchten Einfamilienhäusern gab es ein Plus von 0,9 Prozent.

Aber der Wendepunkt scheint in Sicht. „Der Preisabwärtstrend dürfte ein Ende finden“, meint LBBW-Experte Güth. Darauf deute mittlerweile eine ganze Reihe an Daten hin. So habe das Statistische Bundesamt schon im Auftaktquartal 2024 einen deutlich gebremsten Preisrückgang ermittelt. Seit seinem Höhepunkt im Jahr 2022 habe der Häuserpreisindex nun schon um 13,6 Prozent korrigiert. Auch Preisdaten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) zeigten fürs erste Quartal nur noch ein ganz leichtes Minus. Bei der Finanzierungsplattform Europace seien seit Jahresbeginn sogar schon Preisanstiege zu beobachten.

### Entwicklung der Baupreise

**Neubau** Die Preise am Bau steigen nicht mehr so schnell. Für Mai hat das Statistische Bundesamt bei Neubauleistungen an Wohngebäuden einen Preisanstieg von 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat festgestellt. Das liegt weit unter den zweistelligen Preissteigerungsraten von 2022 und 2023, die damals die Regel waren.

**Gewerke** Die Preise für die Gewerke sind unterschiedlich. Rohbauarbeiten etwa haben sich mit einer Steigerung um 0,6 Prozent kaum verteuert, Betonarbeiten sind sogar 1,2 Prozent günstiger als vor einem Jahr. Dachdecker kassieren 3,2 Prozent mehr als im Mai 2023, und Erdarbeiten sind um 4,2 Prozent teurer geworden. Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden sind 3,7 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. *dpa*

Auch bei der Kreditvergabe verdichteten sich zuletzt Anzeichen für eine Marktbelebung. So vermeldete der VDP einen positiven Start ins Jahr 2024: Das Finanzierungsvolumen der dort zusammengeschlossenen Kreditinstitute sei im ersten Quartal auf 27,0 Milliarden Euro gestiegen – ein Wachstum um 4,7 Prozent im Jahresvergleich. Bei Darlehen für den Bau und Kauf von Wohnimmobilien betrug das Plus sogar 7,2 Prozent.

LBBW-Fachmann Güth erwartet trotzdem nur eine allmähliche Trendwende. Denn während die Preise für selbst genutzten Wohnraum zwar teilweise schon wieder stiegen, dürften sie sich bei gewerblichen Wohnimmobilien wie Mehrfamilienhäusern erst zum Jahresende stabilisieren.