

Mai 2024

Deutschlands Immobilienmarkt 2024

Liebe Besucher unseres Blogs, heute bzw. diesen Monat erörtern wir den aktuellen Immobilienmarkt in Deutschland.

Den Mietmarkt und den Kaufmarkt.

Mag zwar auf den ersten Blick profan klingen, allerdings haben wir sehr interessante Sachen für Euch entdeckt.

Wollen wir uns erst einmal mit dem **Mietmarkt** beschäftigen.

Der deutsche Mietmarkt ist momentan sehr angespannt, und zwar aus verschiedenen Gründen. Jahrzehntlang wurde der soziale Wohnungsbau vernachlässigt und die Politik hat sich anscheinend nicht angesprochen gefühlt.

Dann hatten wir in den letzten Jahren eine verstärkte unkontrollierte Zuwanderung, welche das Mietproblem ebenfalls verstärkt.

Trotz Mietpreisbremse und Mietspiegel.

In 415 deutschen Städten und Gemeinden gilt die **Mietpreisbremse**, d.h. das bei Neuvermietung die Miete nicht über 10% der ortsüblichen Miete – laut Mietspiegel – liegen darf.

Allerdings gibt es Ausnahmen:

- wenn der Vermieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat, wird diese übernommen
- bei Vermietung von Neubauten
- nach umfangreicher Renovierung bzw. Sanierung
- Zuschlag bei möblierten Wohnungen
- Kurzzeitmieten

Der **Mietspiegel** ist eine Übersicht zur ortsüblichen Miete – erhältlich in jeder Stadt oder Gemeinde beim Rathaus bzw. Amt für Wohnen und Migration, auch im Internet zu finden.

Der Mietspiegel ist sehr wichtig zur Anwendung der Mietpreisbremse.

Zurück zum Problem, dass die **Mietpreisbremse** ausgehebelt werden kann, z.B., wenn eine Wohnung „möbliert“ vermietet wird.

„Möbliert“ ist ein weit dehnbarer Begriff, nicht immer sind diese Wohnungen gut möbliert, sondern zum Teil mit abgenutzten, gebrauchten Sperrmüllmöbeln versehen.

Es gibt aber auch sozial denkende Vermieter, welche allerdings Probleme bekommen, wenn Sie ihre Immobilien nicht im Rahmen des **Mietspiegels** vermieten.

Vermieter, welche weit unter dem **Mietspiegel** der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ihre Immobilien vermieten, gehen das Risiko ein, dass sie ihre Handwerkerkosten für ihre Immobilien nicht von der Steuer absetzen können, obwohl sie ihre Immobilien instand halten müssen.

Wir finden, dass der Gesetzgeber hier nachjustieren muss.

Unser Fazit:

Da die Mieten in den Ballungsgebieten aufgrund der hohen Nachfrage weiter steigen werden, sollte man, wenn man die Möglichkeit dazu hat, in ländlichere Gebiete ziehen und soweit es geht im Home-Office arbeiten.

Jetzt kommen wir zum Kaufmarkt.

Bis vor zwei bzw. drei Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland unendlich gestiegen aufgrund niedriger Zinsen.

Auch die Kreditvergabe lief lockerer, teilweise wurden Immobilien bis zu 100% von den Banken finanziert.

Die alte Faustregel, dass man mindestens 30% Eigenkapital, benötigt wurde einfach ignoriert. Da seit Ende 2021 die Zinsen weiter steigen – momentan liegen diese bei 3,5 - 4%, auch die Baukosten incl. Materialien sind um ca. 30% gestiegen.

Somit wird Bauen für viele Menschen nicht mehr machbar.

Aufgrund der politischen Unsicherheiten wie Energieversorgung und vieles mehr sinken zwar momentan die Immobilienkaufpreise (bei Bestandsimmobilien) aber kaum jemand kauft, da viele Menschen nicht wissen, ob sie morgen arbeitslos sind.

Viele Firmen wandern ab ins Ausland oder schließen.

Auch Investoren meiden leider den Wirtschaftsstandort Deutschland, aufgrund der mittlerweile

europaweit höchsten Energiekosten und der sehr hohen Steuerabgaben.

Wir leben in sehr unsicheren Zeiten.

Unser Fazit.

Wer nicht verkaufen muss, sollte abwarten, da sich die Lage in Deutschland sehr wahrscheinlich Ende 2025 entspannen wird.

Wer jetzt kaufen will, hat zur Zeit gute Chancen den Immobilienkaufpreis noch weiter runterzuhandeln.

Baufinanzierungsvergleiche findet ihr auf unserer „Partner“-Seite.

Wie gehabt: „Steigende Mieten – fallende Kaufpreise.“

Sehr gerne könnt ihr unsere Kommentarfunktion nutzen.

**Seid herzlich begrüßt
Max und Bärbel**