

Drastische Entwicklung im Immobilienmarkt: Miete schlägt Kauf

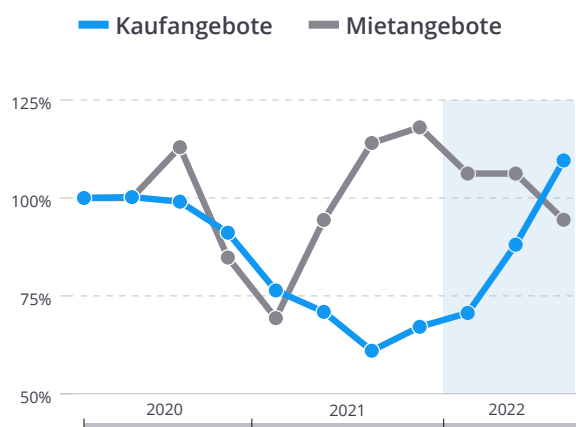
Deutschland, du Mieterland: Galt der Immobilienkauf immer als sichere Anlage, zögern aktuell viele Kaufinteressenten mit einer tatsächlichen Kaufentscheidung. Gefragter sind mittlerweile mehr denn je Mietobjekte - zu sehen in der sinkenden Anzahl der Mietangebote seit Jahresbeginn sowie den weiterhin steigenden Mietpreisen pro Quadratmeter. Das ergab eine Auswertung des Immobilienportals HAUSGOLD.

Steigende Zinsen, in die Höhe schnellende Energiepreise und Rezessionsängste – potenziellen Immobilienkäufern wird es gerade schwer gemacht. So beobachtet man aktuell nicht ohne Grund, dass ein Wandel im Immobilienmarkt stattfindet. Viele scheuen sich davor, nun zu kaufen – und entscheiden sich eher für ein Mietobjekt. Deutlich wird dies an steigenden Kaufangeboten auf dem Markt und gleichzeitig sinkenden Mietangeboten⁽¹⁾.

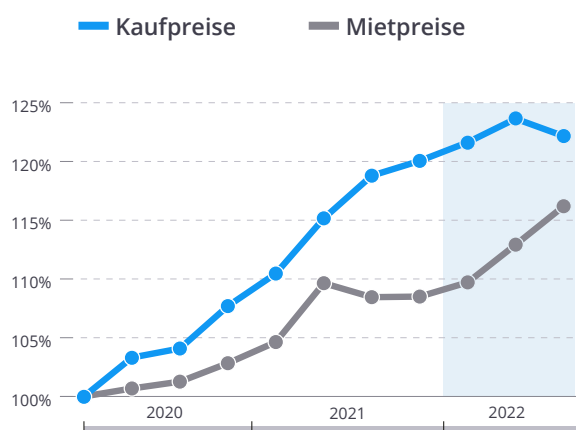
„Wir sehen, dass die Käufernachfrage generell betrachtet gerade sinkt, was in erster Linie dem Zusammenspiel aus steigenden Zinskosten und einem durch die Inflation geschmälernten Nettoverdienst geschuldet ist. Zum Beispiel musste man für einen klassischen 300.000 Euro Kredit Anfang des Jahres noch zirka 325 Euro monatlich an Zinsen zahlen, mittlerweile wären die monatlichen Zinszahlungen bei zirka 875 Euro. Und das in einem inflationären Umfeld. Diese Bedingungen sowie eine gewisse Unsicherheit der allgemeinen Preisentwicklung am Immobilienmarkt gegenüber führen dazu, dass viele Käuferschichten ihre Kaufentscheidungen pausieren oder sogar ganz verwerfen. Aus diesem Grund steigen die Kaufangebote auf dem Markt gerade“, so Sebastian Wagner, Gründer und Geschäftsführer von HAUSGOLD.

Demgegenüber stehen die Preise pro Quadratmeter für Mietobjekte: Zum ersten Mal seit Langem steigen die Mietpreise je Quadratmeter bundesweit stärker an als die Quadratmeterpreise bei Kaufobjekten. Die Datenauswertung des Hamburger Immobilienportals HAUSGOLD sprechen dafür⁽²⁾.

⁽¹⁾ Entwicklung Anzahl Mietobjekte vs. Kaufobjekte



⁽²⁾ Entwicklung Kaufpreise vs. Mietpreise (je m², indexiert auf 100)

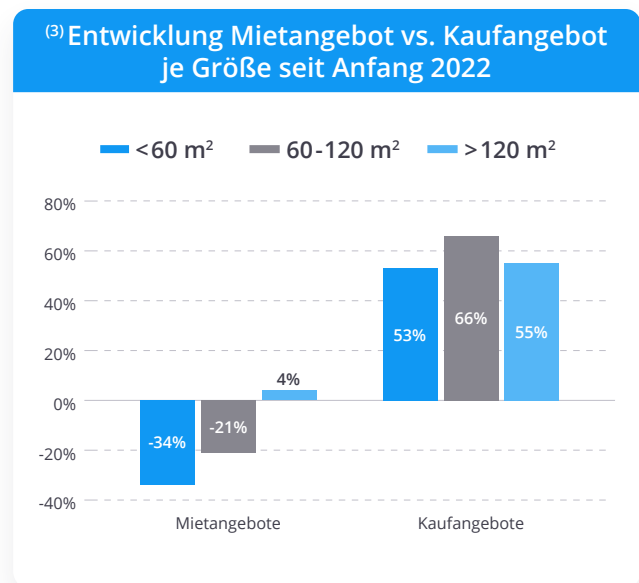


Quelle: HAUSGOLD Research 2022

Ein Indiz also dafür, dass es aktuell eine vermehrte (Über)-Nachfrage nach Mietobjekten im Vergleich zu Kaufobjekten gibt?

„Ein gewisses „Abwarteverhalten“ bezüglich Kaufentscheidungen ist definitiv ersichtlich. Dies wird allerdings auch dadurch begünstigt, weil Kreditzusagen mittlerweile länger dauern und Banken vermehrt eine stärkere Eigenkapitalquote einfordern. Interessant zu sehen ist parallel dazu, dass alle Kaufangebote unabhängig von der Quadratmetergröße in einem gleichen Rhythmus ansteigen⁽³⁾. Demzufolge sinkt die Nachfrage nach Objekten in allen Preissegmenten. Am wenigsten noch bei Objekten mit einer geringeren Größe. Wir vermuten, dass dies an der vermehrten Nachfrage nach kleineren Objekten liegt“, so Sebastian Wagner, Gründer und Geschäftsführer von HAUSGOLD.

„Bei Mietangeboten wiederum ist auffallend, dass das Angebot insbesondere bei kleineren Objekten stark gesunken ist. Dies würde letztlich nicht nur bedeuten, dass immer mehr Kaufinteressenten von einer Kaufabsicht Abstand nehmen und stattdessen lieber mieten. Sondern auch, dass insbesondere kleinere Mietobjekte besonders gefragt sind. Möglicherweise könnte dies auch mit Migrationsbewegungen als Folge des Ukraine-Konflikts zusammenhängen, welche primär alleine schon aufgrund der finanziellen Situation und Haushalts-Größe vieler Hilfesuchender eine Auswirkung auf die Nachfrage nach kleineren Mietobjekten haben würde.“, so Wagner weiter.



Quelle: HAUSGOLD Research 2022



Über HAUSGOLD

HAUSGOLD ist eine digitale Plattform, die mit starker Technologiekompetenz Immobilienverkäufe für Makler und die verkaufenden Immobilieneigentümer wesentlich vereinfacht. Dabei bietet HAUSGOLD den Verkäufern maximale Transparenz in einem stark fragmentierten Umfeld und ermittelt die jeweils für das Verkaufsobjekt geeigneten Immobilienmakler. Darüber hinaus erleichtert HAUSGOLD mit seinen digitalen Maklermanagementtools die Immobiliengeschäfte für Makler und führt diesen wertvolle Kunden zu. Dank eines eigenentwickelten Algorithmus sowie der gesammelten Daten über den Immobilienmarkt und die Performance von Maklern ist HAUSGOLD eine der größten und stärksten digitalen Immobilienplattformen in Deutschland und erreicht hier eine Marktabdeckung von 100 Prozent. HAUSGOLD sitzt in Hamburg, ist ein Service der talocasa GmbH und hat rund 70 Mitarbeiter. Das Unternehmen wird von Sebastian Wagner, der es 2014 auch gegründet hat, und Andreas Wellinger geleitet.