**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.
Jahrzehntelang 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 Vormieter 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 hoben 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 gegrüßt**
**Max und Bärbel**