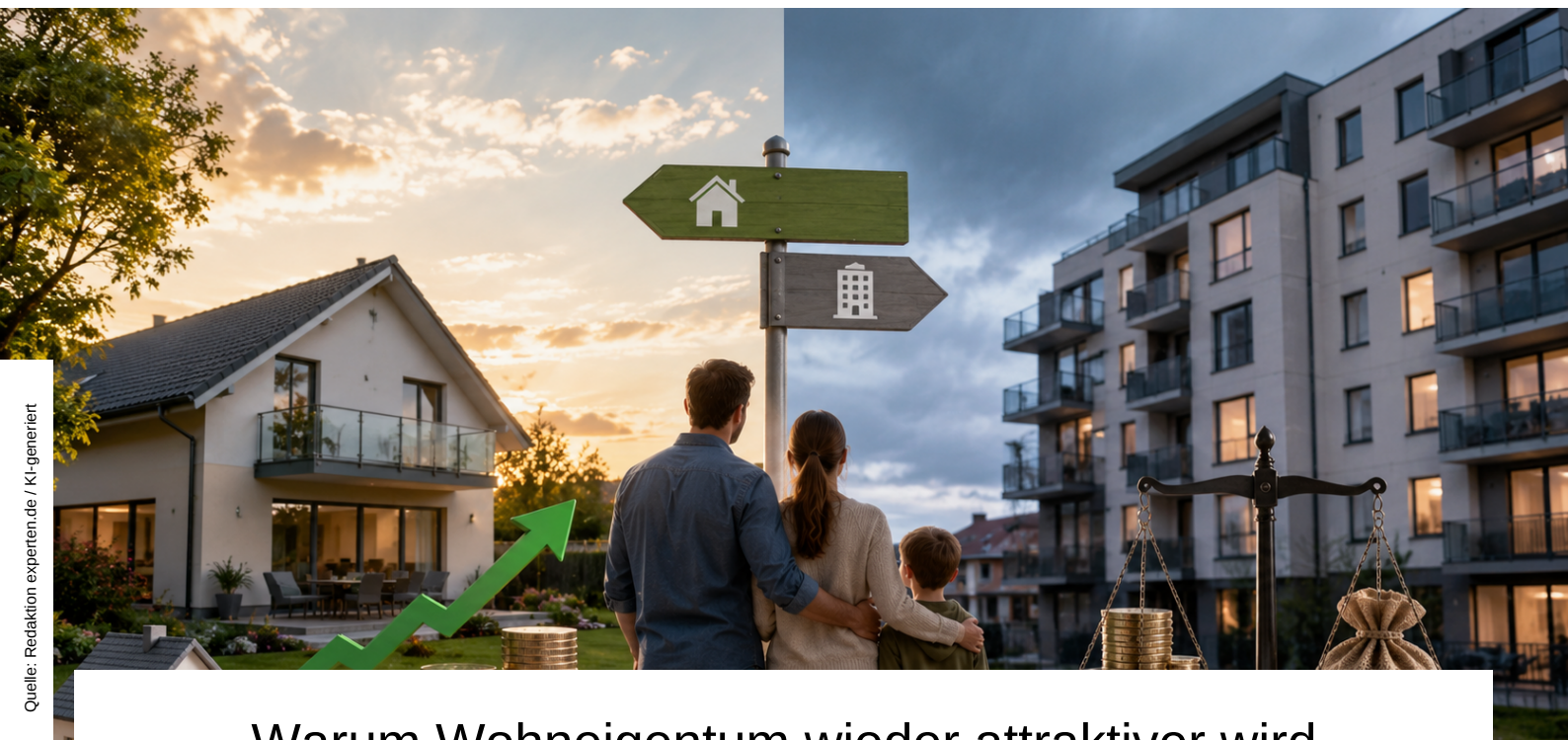




Warum Wohneigentum wieder attraktiver wird – und viele trotzdem weiter mieten müssen

Michael Fiedler

Steigende Einkommen und stabile Kaufpreise verbessern vielerorts die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum. Gleichzeitig verschärft sich die Lage auf dem Mietmarkt weiter. Zwei aktuelle Analysen zeigen: Das eigentliche Problem des deutschen Wohnungsmarktes sind längst nicht mehr nur hohe Preise – sondern eine wachsende strukturelle Blockade.

Kaufen lohnt sich vielerorts wieder

Nach Jahren stark gestiegener Finanzierungskosten zeichnet sich auf dem Wohnungsmarkt eine bemerkenswerte Entwicklung ab. Während die Kaufpreise 2025 nur noch leicht zulegt, wuchsen die Einkommen deutlich stärker. Dadurch sinkt die finanzielle Belastung für Immobilienkäufer erstmals wieder spürbar. Im Bundesdurchschnitt mussten Haushalte für die Finanzierung einer Bestandswohnung 17,2 Prozent ihres verfügbaren Einkommens aufbringen, nach 18,4 Prozent im Vorjahr. Gleichzeitig ging auch die Mietbelastung leicht zurück – allerdings deutlich langsamer. Nach Berechnungen des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag der Postbank ist der Kauf einer Eigentumswohnung inzwischen in 59 Landkreisen und kreisfreien Städten sogar günstiger als das Wohnen zur Miete. Besonders häufig gilt dies in ländlichen Regionen Ostdeutschlands.

Der Mietmarkt verschärft sich dennoch

Eigentlich müsste diese Entwicklung den Wohnungsmarkt entspannen. Doch genau das geschieht nicht. Parallel zeigt der Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), dass die Angebotsmieten bundesweit weiter steigen. Im zweiten Quartal 2026 erhöhten sie sich um vier Prozent gegenüber dem Vorjahr und damit deutlich stärker als die Inflation. Besonders kräftig fiel der Anstieg in Köln, Hamburg und Leipzig aus. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Mietwohnungen in vielen Großstädten weit unter dem Niveau von 2022. In Hamburg ist die Zahl der angebotenen Mietwohnungen seit Anfang 2022 um 57 Prozent zurückgegangen, in Frankfurt am Main um 43 Prozent und in Leipzig um 40 Prozent.

Das eigentliche Problem ist die fehlende Bewegung

Die beiden Studien beschreiben damit zwei Seiten derselben Entwicklung. Zwar verbessert sich die Wirtschaftlichkeit eines Immobilienkaufs. Viele Haushalte scheitern jedoch

weiterhin an hohen Eigenkapitalanforderungen oder an der Finanzierung. Sie bleiben deshalb länger im Mietmarkt. Gleichzeitig verzichten viele Bestandsmieter auf einen Umzug, weil sie ihre vergleichsweise günstigen Altverträge nicht verlieren möchten. Dadurch kommen weniger Wohnungen neu auf den Markt – und das ohnehin knappe Angebot verknappert sich weiter. Nach Einschätzung des IW entsteht so ein Kreislauf aus geringer Umzugsmobilität, knappen Angeboten und weiter steigenden Neuvertragsmieten. Bestehender Wohnraum werde dadurch nicht mehr effizient genutzt.

Stadt und Land entwickeln sich auseinander

Hinzu kommen deutliche regionale Unterschiede. Während der Erwerb einer Eigentumswohnung in zahlreichen ländlichen Regionen – insbesondere in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt – inzwischen günstiger sein kann als eine vergleichbare Mietwohnung, bleibt Wohneigentum in den großen Metropolen für viele Haushalte kaum erreichbar. München, Berlin, Hamburg und Frankfurt zählen weiterhin zu den teuersten Standorten Deutschlands. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich damit zunehmend auseinander: Während Eigentum außerhalb der Ballungsräume vielerorts wieder erreichbar erscheint, verschärft sich der Wettbewerb um Mietwohnungen gerade dort, wo Wohnraum besonders gefragt ist.

Das Strukturproblem bleibt

Beide Untersuchungen zeigen damit, dass sich die Diskussion längst nicht mehr allein um steigende Preise dreht. Die eigentliche Herausforderung besteht zunehmend darin, dass der Wohnungsmarkt an Dynamik verliert. Kaufinteressenten finden zwar vielerorts attraktivere Rahmenbedingungen als noch vor wenigen Jahren, können diese aber häufig nicht nutzen. Gleichzeitig sinkt die Mobilität auf dem Mietmarkt, wodurch weniger Wohnungen frei werden und die Angebotsknappheit weiter zunimmt. Die Folge ist ein Markt, der sich trotz verbesserter Kaufbedingungen vielerorts nicht entspannen kann. Das eigentliche Problem ist damit weniger die Entwicklung einzelner Preise als die fehlende Bewegung zwischen Miet- und Eigentumsmarkt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950929/Warum-Wohneigentum-wieder-attraktiver-wird---und-viele-trotzdem-weiter-mieten-muessen/>