

Preise für Immobilien sinken um sechs Prozent

Weniger Käufer wegen steigender Zinsen – Mieten werden jetzt wohl auch deswegen weiter ansteigen

Über Jahre kannten die Kaufpreise von Immobilien in München nur eine Richtung: steil nach oben. Doch damit ist Schluss – vergangenes Jahr sanken die Preise teilweise deutlich: Ganze sechs Prozent weniger als im Vorjahr mussten Käufer im Dezember in München für eine Bestandswohnung (75 Quadratmeter) zahlen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Immobilienportals Immowelt.

Im vergangenen Dezember lag der Preis pro Quadratmeter in der Isarmetropole mit 8953 Euro sogar wieder unter der Marke von 9000 Euro. Zum Vergleich: Ende 2021 zahlte man dafür noch 9482 Euro. Bayerns Landeshauptstadt bleibt damit zwar weiterhin die teuerste Metropole Deutschlands. Allerdings san-

ken in keiner anderen Millionenstadt – außer Hamburg mit ebenfalls sechs Prozent – die Preise ähnlich stark wie an der Isar. Der Grund: Die hohen Zinsen hemmen die Kaufbereitschaft.

Der Auftakt einer anhaltenden Abwärtsspirale? Immobilienexperte Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland (IVD) hält das für unwahrscheinlich: „Das ist nicht der Beginn einer langen Talfahrt“, schätzt er. Die nächsten ein bis zwei Jahre sei ein Rückgang der Preise weiterhin denkbar, langfristig pendle sich das Niveau jedoch wieder ein.

Ähnlich sieht es Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins in München: „Was wir derzeit erleben, ist ein Schockzustand.“ Ausgelöst



Ein Blick auf die Altstadt mit der Hauptfeuerwache und dem Technischen Rathaus FOTO: LÖHR

von zwei Entwicklungen, die viele ganz unerwartet trafen: die hohen Energiepreise und der Zinssprung. So stiegen die Bauzinsen ab dem vergangenen Jahr von rund einem Prozent (je nach Laufzeit) auf rund vier Prozent – Kredite werden dadurch deutlich teu-

rer. „Das bringt die Planungen vieler potenzieller Käufer derzeit durcheinander“, sagt Stürzer. Allerdings: Gänzlich verworfen hätten viele ihren Kaufwunsch nicht: „Es dauert ein wenig, bis sich Käufer an die neuen Bedingungen gewöhnen, derzeit warten viele

erst mal ab.“ Im historischen Vergleich seien die Zinsen jedoch immer noch moderat. Hinzu kommt: Im Zuge der Krise sei die Bautätigkeit in München ins Stocken geraten. Der Zuzug geht mit prognostizierten 0,71 Prozent mehr Münchnern pro Jahr

jedoch ungebremsst weiter. All das führe langfristig zu keinem Preisverfall, sondern eher wieder zu einem Anstieg, so Stürzer. Jedoch: Derartig hohe Preissprünge wie in den Jahren vor der Krise – ausgelöst durch niedrige Zinsen – seien nicht mehr zu erwarten.

Für Mieter heißt das mittelfristig jedoch nichts Gutes: Denn viele, die beim Wohnungskauf erst mal abwarten, drängen nun auf den Mietmarkt: „Die Konkurrenz wächst, das erhitzt den Markt zusätzlich“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Das bedeutet: Die Mieten steigen weiter an. Im vergangenen Jahr erhöhten sich die Mieten laut Immowelt um vier Prozent – im Mittel auf 18,70 Euro pro Quadratmeter. **JULIAN LIMMER**