

Preise für Immobilien sinken um 6 Prozent

Kaum Käufer wegen hoher Zinsen – Mieten steigen

Über Jahre kannten die Kaufpreise von Immobilien in München nur eine Richtung: steil nach oben. Doch damit ist Schluss – vergangenes Jahr sanken die Preise teils deutlich: Ganze sechs Prozent weniger als im Vorjahr mussten Käufer in München für eine Bestandswohnung (75 Quadratmeter) im Dezember 2022 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: In keiner anderen Millionenstadt – außer Hamburg mit ebenfalls sechs Prozent – sanken 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 unwahr-



Rudolf Stürzer von Haus und Grund



Volker Rastätter vom Mieterverein



Gestiegene Zinsen hemmen das Kaufinteresse für Wohnungen in München

Foto: dpa

scheinlich: „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, Vorsitzender vom Haus- und Grundbesitzerverein in München: „Was wir derzeit erleben, ist ein Schockzustand.“ Ausgelöst 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 wer-

den dadurch deutlich teurer. „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 ungebremselt 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 erstmal abwarten, drängen nun auf den Mietmarkt: „Die Konkurrenz wächst, das erhitzt den Markt zusätzlich“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Das heißt: Die Mieten steigen also weiter an.

J. LIMMER