

„Druck wird weiter steigen“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Entwicklung, die es im Großraum München schon lange nicht mehr gegeben hat: Sinkende Immobilienpreise bei langer Vermarktungsdauer zumindest in Teilbereichen des Marktes. Haben Kaufinteressenten jetzt eine bessere Verhandlungsposition? Werden Immobilien jetzt erschwinglicher? Sicherlich für diejenigen, die in der komfortablen Lage sind und den Kaufpreis überwiegend aus Eigenkapital bezahlen können. Die meisten Käufer müssen allerdings einen großen Teil finanzieren und haben jetzt das Problem, dass die aufgrund der langen Niedrigzinsphase explosionsartig gestiegenen Kaufpreise auch in Zukunft nicht annähernd in dem Maß nachgeben werden, wie die Zinsen für eine Finanzierung gestiegen sind. Im Gegenteil: Zu befürchten ist ein weiterer Zinsanstieg. Heißt: Die monatliche Belastung ist deutlich höher als noch vor ein oder zwei Jahren. Also den Traum von der eigenen Immobilie endgültig beerdigen oder zumindest zurückstellen? Nur wenn es wirtschaftlich überhaupt nicht mehr darstellbar ist. Wenn es lediglich teurer oder belastender wird, muss berücksichtigt werden, dass auch Mieten teurer werden wird. Der Wohnungsbau stagniert, d.h. das Angebot bleibt knapp; dagegen steigt die Nachfrage durch unverändert starken Zuzug, durch immer noch zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche und insbesondere auch durch die zahlreichen Gutverdiener, die den beabsichtigten Immobilienkauf aufgegeben bzw. zurückgestellt haben, jetzt in den Mietmarkt „flüchten“ und dort die Preise hochtreiben. Dabei kann sich ein Mieter auch nie sicher sein, ob er in der Wohnung bleiben kann, solange er will. Das Restrisiko für den Mieter – Eigenbedarf des Vermieters – verwirklicht sich gerade in diesen schwierigen Zeiten immer häufiger. Ein großes Problem gerade im Alter, wenn beim Eintritt in die Rente die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen und es daher immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden. Die Entscheidung für Kauf oder Miete erfordert gerade jetzt eine besonders sorgfältige Abwägung aller Für und Wider.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen ca. 40.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 26 Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN