

# Kaufpreise für Immobilien steigen wieder

Neue Studie: Experten erklären, was die Trendwende am Markt für München bedeutet

Ist das die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt? Die Preise für Bestandswohnungen haben in München zwischen April und Juni wieder um 1,8 Prozent angezogen. Das zeigt der neue Preiskompass des Internetportals immowelt.de. Im ersten Quartal 2024 haben die Preise in der Isarmetropole demnach sogar ein Plus von 3,1 Prozent erreicht. Der Anstieg kühlt sich jetzt zwar wieder leicht ab, doch die Zeichen stehen weiter auf steigende Preise. Auch in anderen Metropolen wie Hamburg (+2,1 Prozent) und Köln (+0,4) stiegen die Preise im zweiten Quartal an – in Berlin sanken sie hingegen weiter leicht um 0,2 Prozent (s. Grafik).

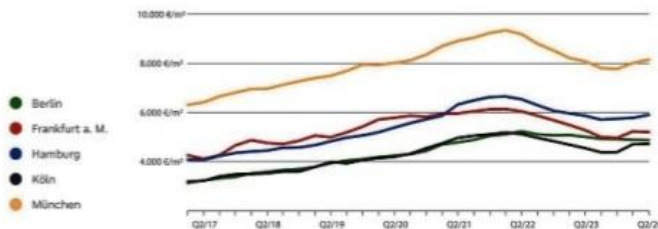
„Wir sehen, dass sich der Markt für Kaufimmobilien nach zwei Jahren Krisenmodus seit Anfang dieses Jahres merklich erholt“, sagt Immowelt-Geschäftsführer Piet Derriks. Für München bedeute das: Die Talfahrt der Preise ist zu Ende. Und für Wohnungen müssen Käufer jetzt wieder tiefer in die Tasche greifen: Im Schnitt kostet der Quadratmeter laut Immowelt derzeit 8153 Euro – und damit deutlich mehr als beim Tiefststand von 7730 Euro Ende letzten Jahres. Das Vorkrisen-Niveau ist noch nicht erreicht. Im April 2022 lagen die Preise mit 9533 Euro pro Quadratmeter auf ihrem Höchststand. Danach hatten sich die Kreditzinsen sprunghaft vervierfacht und eine Krise auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

Den neuerlichen Anstieg der Kaufpreise führt Piet Derriks auf einen Zinsrückgang zurück. Nachdem die Zinsen im Lauf des Jahres 2022 die Vier-Prozent-Marke geknackt hatten, sanken sie im Frühjahr dieses Jahres auf rund 3,6 Prozent. Somit ist die Finanzierung wieder erschwinglicher geworden. Das lässt die Nachfrage und in der Folge auch die Preise wieder steigen. „Wir gehen davon



Ein teures Pflaster: Immobilien in München werden wieder teurer.

JENS HARTMANN



Die Kurven zeigen die Kaufpreisentwicklung für mehrere deutsche Städte. Die gelbe Linie zeigt den Münchner Wert.

aus, dass sich die Preise auch im weiteren Jahresverlauf nach oben entwickeln – erst recht, wenn die Bauzinsen stärker fallen sollten“, sagt Derriks.

Ähnlich sieht es auch Rudolf Stürzer vom Eigentümerver-

band Haus und Grund in München: „Die Lage beruhigt sich.“ Er führt das auch auf einen psychologischen Effekt zurück: „Nach dem Zinssprung waren viele in einem Schockzustand.“ Der sei nun überwunden – und

Käufer hätten sich an die neuen Rahmenbedingungen gewöhnt. „Sie merken: Besser wird's nicht“, sagt Stürzer. Was hinzu komme: In München stockt der Neubau, gleichzeitig wächst die Stadt weiter. „Der



Rudolf Stürzer  
Haus und Grund



Piet Derriks  
Immowelt-Geschäftsführer

Bestand bleibt hart umkämpft“, so Stürzer. Er glaubt nicht, dass die Kreditzinsen auf lange Sicht noch stärker nachgeben werden. Eine echte Trendwende auf dem krisengeschüttelten Immobilienmarkt sieht Stephan Kippes vom Immobilienverband IVD hingegen noch nicht: „Wir nähern uns immer noch der Bodenplatte der Preise an.“ Anders als Immowelt, stellte der IVD für

Frühjahr dieses Jahres noch einen Preisrückgang bei Bestandswohnungen von 5,9 Prozent fest. Kippes führt das auf unterschiedliche Erhebungsmethoden zurück.

In einem Punkt waren sich die Experten jedoch einig: Auf den Mietmarkt haben diese Entwicklungen vorerst keinen großen Einfluss: Die Mieten steigen weiter an.

JULIAN LIMMER