

Immobilien Preise steigen wieder

SEITE 4

Neue Immo-Studie – Kaufpreise steigen wieder

Was bedeutet das für München?

Is 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 kühlte sich jetzt zwar wieder leicht ab, doch die Zeichen stehen weiter auf Entspannung. 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 Immo-welt-Geschäftsführer Piet Derriks. Für München bedeutet 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 Immo-welt derzeit 8153 Euro – und damit wieder deutlich mehr als beim Tiefstand von 7730 Euro Ende letzten Jahres. Das Vorkrisen-Niveau ist jedoch noch nicht erreicht. Im April 2022 lagen die Preise mit 9533 Euro pro Quadratmeter auf ihrem Höchststand. Danach hatten sich die Kredit-zinsen sprunghaft vervier-facht und eine Krise auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

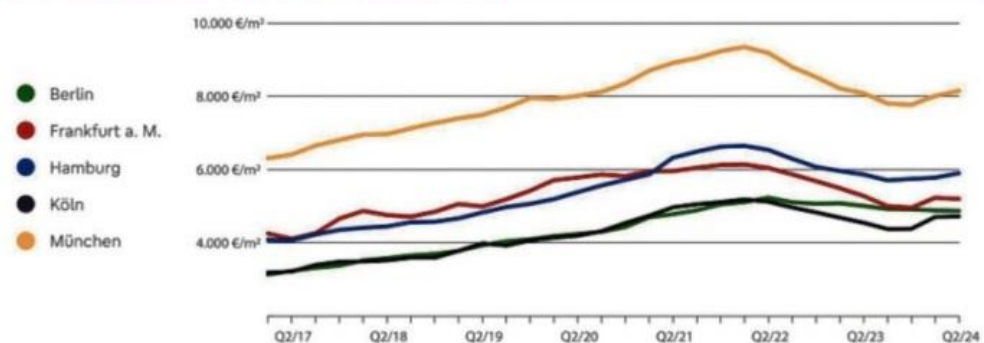
Den neuerlichen Anstieg der Kaufpreise führt Piet Derriks auf einen Zinsrückgang zurück. Nachdem die Zinsen im Lauf des Jahres 2022 die Vier-Prozent-Marke geknackt hatten, sanken sie im Frühjahr dieses Jahres auf rund 3,6 Prozent. Somit ist die Finanzierung wieder erschwinglicher ge-



München bleibt laut Immo-welt-Zahlen die teuerste Stadt.

HEINZ GEBHARDT

Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



8153

Euro – so viel müssen die Käufer einer Bestandswohnung derzeit im Schnitt pro Quadratmeter in München beim Kauf bezahlen. Tendenz wieder steigend.

worden. Das lässt Nachfrage und Preise steigen. „Wir gehen davon 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 Eigentümerverband 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 hinzukomme: In München stockt der Neubau, gleichzeitig wächst die Stadt weiter: „Der Bestand bleibt hart umkämpft“, so Stürzer. Er glaubt nicht, dass die Kreditzinsen auf lange Sicht noch stärker nachge-



Piet Derriks, Geschäftsführer von Immo-welt.



Rudolf Stürzer von Haus und Grund. PRIVAT

nähern uns immer noch der Bodenplatte der Preise an.“ Anders als Immo-welt 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 hat die Entwicklung vorerst keinen großen Einfluss: Die Mieten steigen weiter an! J. LIMMER