

Quo vadis „Münchner Immobilienmarkt“?

Eine der derzeit am häufigsten gestellten Frage an unsere Immobilienberater ist, wie sie die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes einschätzen. Eine Frage, die vollumfänglich nicht seriös beantwortet werden kann. Tatsache ist, dass der Markt bzw. seine Marktteilnehmer aufgrund der derzeitigen Zinsentwicklung, der Inflation, der schon lange anhaltenden politischen Diskussion um das Thema „Wärmeversorgung“ sowie des anhaltenden Ukraine-Konflikts zusehends verunsichert sind. So zeichnet sich derzeit, nach Einschätzung mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute für das laufende Jahr ein prognostizierter Rückgang von ca. – 0,3 % ab. **Erfreulicherweise sprechen aber einige Faktoren, wie die rückläufigen Preise auf den globalen Energiemärkten, die nachlassende Inflationsdynamik und höhere Lohnabschlüsse für eine moderate konjunkturelle Erholung.**

Dem gegenüber steht ein stetiger Zuzug nach München bzw. ins Münchner Umland, der den schon lange unter Druck stehenden Immobilienmarkt zusätzlich aufheizt und keine allzu großen Korrekturen vermuten lässt. Der Zuzug renommierter nationaler und internationaler Unternehmen und die enorme Lebensqualität lassen schon seit Jahren die Preise für Mietwohnungen und Immobilien konstant steigen. Vereinzelt konnten Käufer in den vergangenen Monaten, insbesondere bei Bestandsimmobilien, teilweise deutliche Preisabschläge auch in München aushandeln. Nach Angaben von Europace, einer der größten Transaktionsplattformen für Immobilienkredite, reduzierten sich die Preise, deutschlandweit, für gebrauchte Eigentumswohnungen bis Juni 2023 um rund 9 Prozent. Auch bei Neubauimmobilien lassen sich hier und da in-



Von rechts: André Schnitzke, Geschäftsführer Büro Münchner Süden; Miriam Schnitzke, Geschäftsleitung; Detlev Freiherr v. Wangenheim, Vorstand und Gründer

teressante Angebote finden. Generell befindet sich der Markt immer noch in einer „Warteposition“ und die Preise für Wohnimmobilien, im Vergleich zum ersten Quartal, sinken nur noch sehr leicht. Nach den Zahlen des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) lediglich um 0,9 Prozent. Diese Entwicklung lässt hoffen, dass die Abwärtsdynamik der Preise damit nachlässt. Analysiert man die Zahlen des VDP etwas genauer, lässt sich feststellen, dass die Preisabschläge für selbst genutzte Immobilien sich sogar nur um 0,4 Prozent verringerten. Die Abschläge für Mehrfamilienhäuser fielen etwas höher aus.

Mit stark reduzierter Neubautätigkeit ist zu rechnen, bedingt durch hohe Zinsbelastung und gestiegene Baukosten. Ein Umstand, der zwangsläufig zu einer weiteren Verknappung des Angebotes an Immobilien führen wird und Mieten, insbesondere bei Neuverträgen, in die Höhe treiben wird.

Eine Studie des Weltwirtschaftsinstitutes (HWWI) hinsichtlich einer zu erwartenden Wertentwicklung sieht Gewinner und Verlierer. Zu den Gewinnern zählt vor allem Bayern. Laut der Studie ist wiederholt für München, inklusive Umland, aufgrund der guten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der größte Zuwachs unter den sieben größten Metropolen zu erwarten. Aufgrund der zuletzt und zukünftigen hohen Volatilität des Marktes und der Preise ist es für kompetente Immobilienmakler unumgänglich, sich intensiv mit all den neuen Entwicklungen auseinanderzusetzen. Nur so lässt sich eine qualitativ anspruchsvolle und seriöse Beratung für Verkäufer, Käufer und Projektentwickler gewährleisten. Wir, Duken & v. Wangenheim, haben daher schon seit Jahren ein Research-Team aus erfahrenen und speziell geschulten Maklern aufgebaut, um unserem hohen Anspruch diesbezüglich gerecht zu werden. ●



DUKEN & v. WANGENHEIM

Duken & v. Wangenheim

089 – 99 84 330

info@wangenheim.de

www.wangenheim.de