

Das YIN und YANG am Münchner Immobilienmarkt.

Seit gut einem Jahr durchlebt der Deutsche Immobilienmarkt eine Zeitenwende. Auch der Münchner Markt zeigt sich durch die Veränderung vieler immobilien-spezifischer Außenfaktoren nicht unbeeindruckt und macht einen gewissen Wandel im Verhalten von Käufern und Verkäufern sichtbar.

Um beim Thema Immobilienverkauf erfolgreich zu sein, müssen sich insbesondere die Verkäufer der aktuellen Zeit in angemessener Weise anpassen.

Wer macht das Rennen. Optimisten oder Realisten?

Der ein oder andere Immobilieneigentümer hat die Zeichen der Zeit noch nicht erkannt. Manch einer blickt – wenn es um den Verkauf der eigenen Immobilie geht – nach wie vor auf die Zeit zurück, die geprägt war von ungetrübtem Optimismus und enormen Preissteigerungen. Der vermeintliche Marktüberblick über das Internet reicht bei weitem nicht mehr aus, eine Aussage über Preisniveau und Marktverhalten zu treffen. Immobilienplattformen sind vor allem in den letzten Monaten ein großer Treffpunkt für Fantasten und deren Angebote gewesen. Doch das Gebot der Stunde lautet realistisch zu sein. Hier können renommierte Maklerunternehmen wie Duken & v. Wangenheim ihre Expertise aus der Vergangenheit, dem aktuellen Marktverhalten und den Aussichten in eine profunde Bewertung mit einfließen lassen. Transaktionen gehören in München nicht zur Vergangenheit. Von Stillstand ist an diesem Standort nicht die Rede, aber von einem deutlichen Nachfragerückgang. Umso mehr ist eine professionelle und fundierte Immobilien-



Miriam Schnitzke
Foto: Duken & v. Wangenheim

bewertung heute wichtiger denn je, um den Erfolg herbeiführen zu können. Die aktuell erzielten Preise weichen insgesamt nicht dramatisch von den Preisen aus der „guten alten Zeit“ ab. Grund zur Panik vor einem Preisverfall ist aus unserer Sicht am Standort München nicht gegeben. Allerdings sank lt. Berichten des Münchner Gutachterausschusses das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31%. Korrekturen wird der Markt vornehmen bei den marktuntypischen Preisausreißern und bei Missverhältnissen von Lage zu Kaufpreisniveau. Die Preissensibilität potentieller Käufer rückt deutlich in den Vordergrund und die genauere Auswahl der richtigen Angebote aus dem deutlich gestiegenen Angebot. Die Nachfrage verzeichnet seit Jahresbeginn wieder einen deutlichen Anstieg.

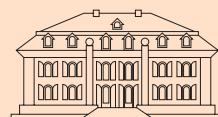
Interessenten warten ab.

Ist es die Hoffnung auf sinkende Preise? Ist es eine allgemeine Verunsicherung? Sind es die aktuellen Zinsen? Die Gründe für die Zurückhaltung sind zahlreich. Trotzdem gibt es sie noch: Kaufwillige

und schnell entschlossene Interessenten, die zuschlagen, wenn das richtige Angebot auf den Tisch kommt. Hierfür ist jedoch ein sorgfältig abgestimmter Preis, der in angemessener Weise die Lage, den Zustand und die Ausstattung berücksichtigt, notwendig.

Die Aussichten für München.

München ist krisenerprobt. Das Niveau ist immer noch hoch und Volatilität, wie in anderen Märkten, zeigt sich im aktuellen Trend bei Immobilien in München nicht. Auf der Beliebtheitskala gibt es keine Veränderungen. Im Gegenteil. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich und hochkarätige Firmen bauen ihre Münchner Standorte weiterhin aus. Das sorgt dafür, dass einkommensstarke Neu-Münchner ein neues Zuhause brauchen. Hinzu kommt, dass München auch ohne Krise bereits einen Mangel an Wohnraum hatte. Die nun reduzierte Bautätigkeit und der generelle Rückgang an Bauanträgen werden diesen Mangel nur noch treiben. Das Angebot wird im Großen und Ganzen nicht steigen, was zu einer Stabilisierung des Preisniveaus beitragen wird und den Mietmarkt mit bereits deutlich steigenden Mieten anheizen wird. Die Aussichten auf einen nachhaltig starken Immobilienmarkt in München sind also in bester Weise gegeben. Zusätzlich gilt weiterhin die Devise, dass gerade in Zeiten hoher Inflation Immobilien als Lösung zur langfristigen Vermögensabsicherung hervorragend geeignet sind. ●



DUKEN & v. WANGENHEIM