



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 145/06.12.2023

### **Münchner Wohnimmobilienmarkt: Auf den Zinsschock folgte ein Rückgang der Kaufpreise**

**Viele Kaufinteressenten können sich den Immobilienkauf aufgrund der vervierfachen Zinsen dennoch nicht leisten**

**„Die Zinswende stoppte den lange anhaltenden Zyklus steigender Kaufpreise für Münchner Wohnimmobilien. Allerdings können die klassischen Kaufinteressenten davon kaum Gebrauch machen, da sie meist mit einem hohen Anteil an Fremdkapital den Kauf finanzieren müssten und dieses im Vergleich zu der Null- und Niedrigzinsphase vergangener Jahre aktuell hoch verzinst wird“, bewertet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die aktuelle Kaufmarktsituation „Solvente Kaufwillige finden derzeit eine größere Auswahl an Wohnobjekten zum Kauf vor und greifen vermehrt zu.“**

Das IVD-Marktforschungsinstitut hat die Entwicklung der Wohnungsbaukredite und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand seit 1992 analysiert.

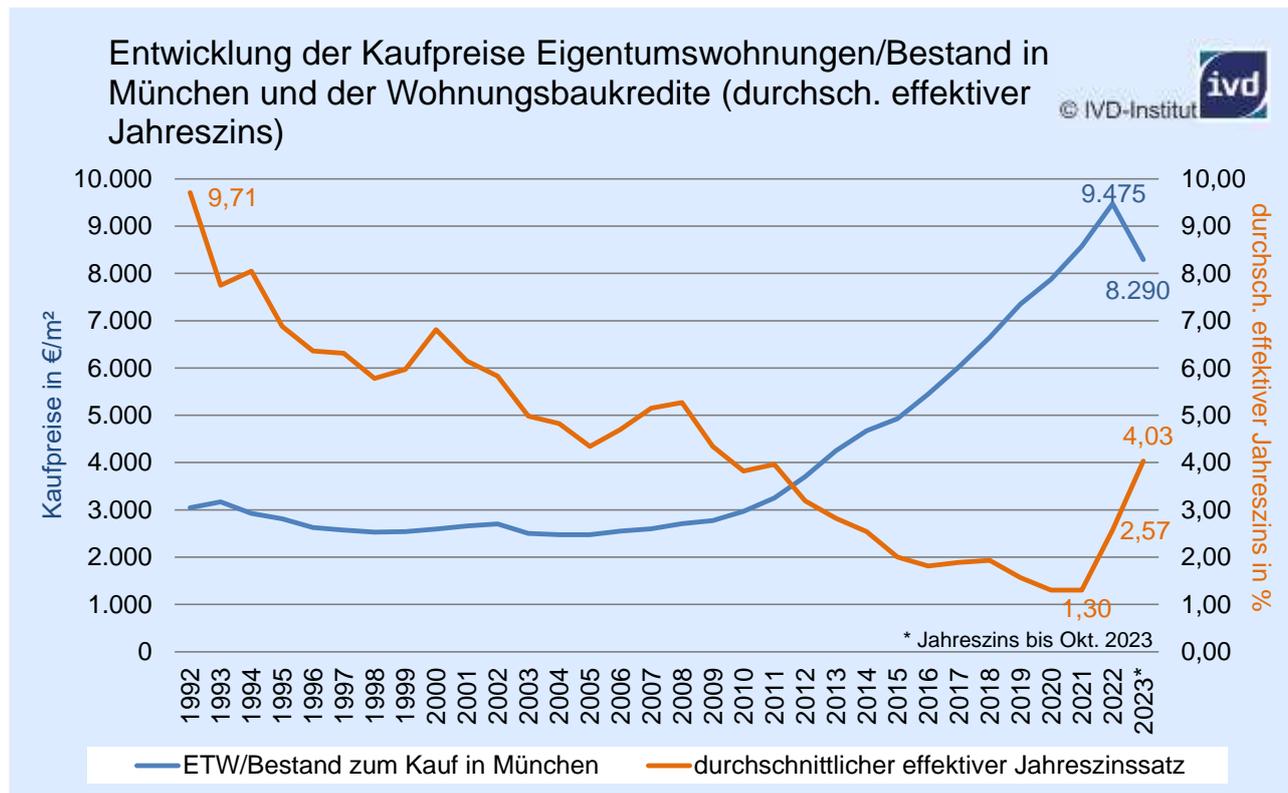
Am 21. Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) nach mehr als sechs Jahren erstmals ihren Leitzins um 0,5 % erhöht, seitdem gab es weitere zehn Erhöhungen, sodass der Leitzins letztens im September 2023 auf 4,5 % gestiegen ist. Seitdem gab es keine weiteren Erhöhungen. Der Leitzins könnte sich vorerst auf dem Niveau einpendeln. Senkungen für 2024 sind eher unwahrscheinlich, da die Inflationsrate auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden soll.

Die Zinshöhe von Wohnungsbaukrediten (durchschnittlicher effektiver Jahreszinsatz) stieg seit Ende 2021 - nach einer langen Talfahrt - wieder an, insbesondere die Auswirkungen des Ukrainekriegs haben die Inflation angetrieben, die Zentralbanken zu einer straffen Geldpolitik gezwungen und somit den Anstieg der Hypothekenzinsen ausgelöst. Während die Wohnungsbaukredite 2020 und 2021 noch bei 1,30 % (jeweils jährlicher durchschnittlicher Jahreszins) lagen, zogen sie 2022 rasant auf 2,57 % und 2023 (bis Oktober) weiter auf 4,03 %.

Auf die Zinserhöhungen folgte allmählich die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienerwerb: Da das deutlich höhere Zinsniveau die Gesamtkosten eines Immobilienerwerbs massiv erhöht, stellten viele klassische Käufer, die traditionell mit einem hohen Anteil an Fremdkapital finanzieren, ihren Traum vom Immo-

lienerwerb hintenan. Immobilienverkäufer lernen allmählich, dass ihre Preisforderungen nicht mehr durchsetzbar sind, so kommt es immer häufiger nach Preisverhandlungen zu Preiskorrekturen nach unten. Die Preisspirale nach oben hatte Mitte 2022 ihren vorläufigen Zenit in München erreicht, seitdem setzte angesichts der Zinswende die Talfahrt ein, zwischen 2022 und 2023 verloren Eigentumswohnungen aus dem Bestand -13 % an Wert.

Das untenstehende Chart zeigt den oben beschriebenen Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Wohnungsbaukrediten.



**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)