

Lehel geldig, Langwied günstig

Die Preise für Neubauwohnungen steigen stark an. Verhältnismäßig preiswert ist es nur noch tief im Westen. Von den Plänen der GroKo in Berlin erwartet der Hausbesitzer-Verband keine Entspannung

Puh! In immer mehr Münchner Vierteln nähern sich bei Neubauwohnungen die Kaufpreise je Quadratmeter der 10 000-Euro-Marke. In der Maxvorstadt, der Ludwigsvorstadt, der Isarvorstadt und in Schwabing-West liegen sie im Durchschnitt bereits darüber.

Das geht aus neuen Zahlen der Internetplattform Immobilienscout24 hervor, die gestern veröffentlicht wurden. Das Portal hat die bei ihm inserierten Preise für 2017 nach Stadtvierteln ausgewertet – und sie für 80 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnungen mit dem Vorjahr verglichen.

Das Ergebnis: (fast) durch die Bank zweistellige Steigerungsraten um die zehn Prozent. Lediglich tief im Westen, in Langwied, stiegen die Preise „nur“ um 7,7 Prozent an. Überhaupt scheint das Viertel an der A8 noch so etwas wie ein letzter Geheimtipp zu sein. Von Preisen unter 5000 Euro den Quadratmeter können Kaufinteressenten anderswo nur träumen.

Auch eher günstige Viertel wie Ramersdorf (7104 Euro), Berg am Laim (6977 Euro) oder Feldmöching (6632 Euro) liegen deutlich darüber.

Der Spitzenreiter: das Lehel. Im Gründerzeit-Viertel mit Isar-, Altstadt- und Englischer-Garten-Nähe wurden Neubauwohnungen so teuer wie nirgends sonst inseriert. Durchschnittlich 10 913 Euro pro Quadratmeter wurden aufgerufen, ein Plus von 11,2 Prozent. Auf so hohem Niveau bewegen

sich im Lehel übrigens auch die Kaufpreise für Altbauwohnungen, wie ein Blick auf Immobilienscout24 gestern zeigte. Dort wird etwa eine 74-Quadratmeter-Wohnung für 835 000 Euro angeboten, eine 90,5-Quadratmeter-Wohnung soll 1,05 Millionen Euro wert sein.

Einen seltsamen Ausreißer nach unten weist die Karte auf: Angeblich kosten Neubauwohnungen in der Altstadt nur 6746 Euro. Wer Schnäppchen ausgerechnet mitten in der Stadt wittert, wird aber wohl enttäuscht werden. Hier ist das Angebot traditionell sehr klein, Neubauwohnungen sind aktuell überhaupt keine zu finden.

Und wie geht es weiter am Markt? Wird es immer noch teurer? CDU, CSU und SPD haben sich dem Thema Wohnungsnot in ihren Koalitionsverhandlungen gewidmet (AZ berichtete). Unter anderem soll es ein Baukinder-

geld geben, von dem Familien mit Kindern profitieren könnten, die Immobilien kaufen wollen.

Außerdem soll der Neubau freifinanzierter Wohnungen im „bezahlbaren Mietsegment“ mit höheren steuerlichen Abschreibungen

unterstützt werden. Die Koalition peilt in den nächsten vier Jahren 1,5 Millionen neue Wohnungen deutschlandweit an.

Was das für München verändert? Sehr wenig, glauben Vertreter der Hausbesitzer. Rudolf Stürzer, der Chef von „Haus und Grund“, verweist auf die immer noch niedrigen Zinsen, die ex-

trem hohe Zugzwangsprognose, die den Druck auf den Markt noch steigern dürfte, den wenigen Platz für Neubauten in der Stadt. Und darauf, dass in München inzwischen fast alle Käufer selbst in die Wohnungen einziehen.

Trotz der hohen Mieten sei die Rendite in München eben inzwischen so niedrig wie kaum irgendwo sonst. Baukindergeld und höhere steuerliche Abschreibungen hält Stürzer nur für ein „schönes Zubrot“. Das

werde niemanden, der es jetzt nicht könne, in die Lage versetzen, sich eine Wohnung in München zu kaufen.

Stürzer erwartet eine weitere Annäherung der Preise in der Stadt. Der Druck auf Viertel wie Langwied könnte also auch noch schneller steigen. Ein Ende des Wahnsinns ist nicht in Sicht. AZ

LEGENDE

4.000 – 6.999 €/m ²
7.000 – 8.999 €/m ²
9.000 – 11.000 €/m ²

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen; Grundlage sind 80 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnungen, die 2017 auf Immobilienscout24 zum Kauf angeboten worden sind. Der Prozentwert beschreibt die Preissteigerung im Vergleich zum Jahr 2016. Grafik: Immobilienscout

