

# Preisspirale: „Viele Münchner wissen nicht, wohin mit ihrem Geld“



München baut an allen Ecken – wie hier neben den Pasing Arcaden. Aber wer kann sich die Preise noch leisten?

Innerhalb von zehn Jahren sind die Kaufpreise für Immobilien in München um 141 Prozent gestiegen. Der Quadratmeter kostet jetzt 7070 Euro – und das ist der Durchschnittspreis

Von Irene Kleber

Man weiß es ja – und trotzdem steht man immer wieder fassungslos vor den Zahlen: Wer sich in München eine Eigentumswohnung kaufen möchte, muss heute mehr als doppelt so viel zahlen wie noch vor zehn Jahren. Laut der neuen Auswertung von immowelt.de sind die Kaufpreise seit 2008 um 141 Prozent gestiegen, auf 7070 Euro pro Quadratmeter. Und das ist nur der Durchschnittspreis. Bei Neubauten in guter Lage rufen Bauträger aktuell auch 16 000 Euro und mehr auf. München ist damit wieder einsame Spitze verglichen mit anderen 13 deutschen Großstädten. Gefolgt von Berlin (129 Prozent plus). Dagegen hat sich in Köln die Preisschraube mit plus 68 Prozent ja noch moderat gedreht (siehe Tabelle unten).

Lohnt sich also Kaufen in München überhaupt noch für normale Münchner? Wer schafft das noch? Die AZ hat den Chef des Haus- und Grundbesitzervereins, Rudolf Stürzer erfragt.

**AZ: Herr Stürzer, von 3000 Euro pro Quadratmeter auf 7000 – und das in nur zehn Jahren. Hört diese Preisspirale bei Immobilienkaufpreisen nach oben irgendwann mal auf?**

**RUDOLF STÜRZER:** Nein, es gibt keinen Grund dafür. **Was macht Sie so sicher?** Es werden nicht nur weiter jedes Jahr tausende Menschen nach München drängen. Die Leute hier haben auch Geld und leisten es sich, immer geräumiger wohnen zu wollen. Im Schnitt beansprucht jeder

Einwohner jedes Jahr einen Viertelquadratmeter mehr. Dazu kommt, dass es seit der Finanzkrise um 2008 keine Anlagen mehr gibt, auf die die Leute vertrauen.

**AZ-INTERVIEW mit Rudolf Stürzer**

Der 63-jährige Anwalt arbeitet seit über 30 Jahren für den Haus- und Grundbesitzerverein München. Seit 2000 ist er Vorsitzender.

**Außer auf Immobilien?** Zurecht. Damit ist in München noch keiner auf die Nase gefallen, wenn er sich nicht ganz unglücklich angestellt hat. Und: Wir haben historisch niedrige Zinsen. Sie können heute ein Hypothekendarlehen auf zehn Jahre superbillig für nur ein Prozent Zinsen bekommen. Das mussten Sie vor zehn Jahren noch mit sieben, acht oder neun Prozent bezahlen. **Ein Rechenbeispiel, bitte.** Angenommen, Sie haben 2008 für eine Eigentumswohnung 250 000 Euro Kredit aufgenommen. Da mussten Sie 17 500 Euro pro Jahr nur an Zinsen abzahlen. Heute wären es pro Jahr nur 2500 Euro. Da sparen Sie auf zehn Jahre ge-

rechnet 150 000 Euro an Ratenzahlungen... **...zahlen aber heute mehr als das Doppelte für die Wohnung.** Stimmt. Es rechnet sich aber trotzdem langfristig. Denn die Preise werden weiter steigen. **Warum langen die Bauträger bei Neubauten eigentlich jetzt so extrem hin?** Weil erstens die Grundstückspreise so explodiert sind: Von 500 000 Euro für eine Neubauwohnung entfällt die Hälfte schon auf den Grundstückspreis. Und: Es sind die Baukosten drastisch gestiegen, auch wegen neuer Bauvorschriften wie zum energetischen Bauen. Und dann gibt es noch dieses spezifisch münchenerische Problem, dass die Münchner viel Geld haben und einen hohen Wohnkomfort haben wollen. **Also teure Bäder, Parkettböden...**

...genau, und große Grundrisse und elegante Terrassen und Balkone. Wenn ein Bauträger aus den einfachen Laminatböden anbietet, rümpfen die meisten Käufer nur die Nase. **Wohnungen mit Baujahr 1960 oder 1970 sind aber auch stündteuer, wieso?** Weil der Eigentümer vermutlich vor dem Verkauf gewaltig investiert hat. Bei 80 Quadratmetern kommt eine grundlegende Sanierung ohne Luxus schnell auf 150 000 Euro, die kommen auf den Kaufpreis drauf. **Welche Viertel haben in den zehn Jahren den größten Reibach gemacht?** Die im Zentrum sicherlich. Aber mehr kommt es heute auf die Mikro-Lage innerhalb eines Viertels an. Wohnungen an Hauptstraßen sind nicht mehr gefragt. Auch solche ohne Balkon nicht, genau wie Mini-Apartments. Gefragt – auch bei Singles – sind eher geräumigere Wohnungen ab zwei Zimmern weiter hinten in einer

Seitenstraße, ruhig und möglichst mit Grünblick. **Wer von den Käufern aus 2008 war im Rückblick der Klügste?** Der, der ein 120-Quadratmeter-Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte wie in Trudering, Solln oder Obermenzing gekauft hat. Dafür hat er damals 400 000 Euro gezahlt. Und kann heute für 900 000 verkaufen. Da hat er eine halbe Million dazugewonnen. Wenn er das Haus zehn Jahre behalten hat, sogar steuerfrei. **Funktioniert das heute noch – und lohnt es sich, bei den irren Preisen noch zu kaufen?** Ja, wer es sich irgendwie leisten kann, der sollte immer noch zugreifen. Denn auch die Mieten werden weiter steigen – und wenn mit der Rente dann die Einkünfte absinken, hat man besser eine Wohnung, aus der einen niemand rauskündigen kann. **Was kann sich, sagen wir, ein Single mit 3000 Euro netto Einkommen im Monat leisten?** Grundsätzlich sollte er etwa ein Viertel Eigenkapital haben. Nehmen wir an, er hat 100 000 Euro gespart oder geerbt. Dann kann er 250 000 Euro als Kredit aufnehmen und eine Wohnung für 350 000 Euro kaufen. **Wie nämlich?** Wir empfehlen, einen Kredit mit langer Laufzeit zu nehmen, also 15 bis 20 Jahre. Und drei bis vier Prozent der Kreditsumme im Jahr zu tilgen. **Dann zahlt er monatlich wie viel ab?** Eine Rate von rund 830 Euro. Damit reduziert sich die Kreditsumme in zehn Jahren auf etwa 170 000 Euro, das lässt sich dann schon leichter schultern. **Welches Risiko gibt's?** An einen unse-



risösen Vermittler zu kommen. Es gibt Leute, die rechnen einem eine kurze Darlehenslaufzeit von fünf Jahren vor – mit 0,8 Prozent Zinsen, und nur ein Prozent Tilgung im Jahr, weil sich das schön billig anhört. Dann zahlt dieser Single nämlich nur 375 Euro monatlich ab. Aber das kann in einer Zwangsversteigerung enden.

**„Für internationale Investoren ist München ein Schnäppchen“**

**Weshalb?** Weil Sie nach den fünf Jahren immer noch 90 Prozent der Schulden haben. Und wenn dann die Zinsen nur um ein Prozent steigen, haben Sie die doppelte monatliche Belastung. Wer sich also nicht drei bis vier Prozent Tilgung leisten kann, sollte die Finger davon lassen. **Rechnen Sie uns noch ein Beispiel für eine Familie vor?** Angenommen, die Eltern sind um die 40 Jahre alt, beide arbeiten und verdienen zusammen netto 5000 Euro, es gibt zwei Kinder. **Und die Mutter hat 150 000 Euro geerbt.** Dann könnten sie ins Auge fassen, eine 90-Quadratmeter-Neubauwohnung in Sendling oder in der Au für 750 000 Euro zu kaufen. Mit einem Kredit mit 15 Jahren Laufzeit, 1,5 Prozent Zinsen plus drei Prozent Tilgung müssten sie eine Rate von 2250 Euro pro Monat zahlen. Das ist in den ersten zehn Jahren mehr, als sie Miete zahlen würden. Aber im Lauf der Zeit wird durch die Tilgung die Belastung weniger, während eine Miete wohl steigen würde. **Kommt es billiger, eine Altbauwohnung zu kaufen?** Vorsicht beim Altbau. Das hat zwar den Charme, dass man vorher schon die Nachbarschaft sieht. Aber: Was, wenn die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass das Dach gemacht werden muss? Und je-

der 20 000 Euro oder mehr reinstecken muss? Also unbedingt vorher die Instandhaltungsrücklage prüfen. Und anhand der Versammlungsprotokolle prüfen, ob es Streitinsln im Haus gibt, die einem den Spaß am Wohnen verderben. **Ihr aktueller Kauftyp?** Eine Wohnung in einem Vier-, Fünf- oder Sechsfamilienhaus mit Grün drumherum und guter Anbindung wie in Solln, Trudering oder Großhadern. Das werden in Zukunft die begehrten Objekte sein, weil insgesamt mehr dichte Großbauten entstehen werden.

**In München wird die Sorge laut, Investoren könnten die Lust am Bauen verlieren, weil man über die – wenn auch hohen – Mieten die irren Kaufpreise kaum noch hereinkommen. Was ist dran?** Das halte ich für Unsinn. Wo gebaut werden kann, da wird auch einer bauen. In Zürich, London, Paris, Rom werden bis zu dreifache Preise aufgerufen – und internationale Investoren sehen das global, für die bleibt München ein Schnäppchen. Dazu kommt: Auch viele private Münchner wissen nicht, wohin mit ihrem Geld. Wenn sie gerade nichts zu kaufen finden, stecken sie ihr Geld in die Renovierung ihrer Mietswohnungen. Darum kriegen Sie ja auch keinen Handwerker. **Zuletzt werden wieder Forderungen laut, das Bodenrecht zu ändern, damit etwa die Stadt Eigentümern einen Teil ihrer Bodenpreisgewinne abnehmen kann. Wie denken Sie darüber?** Das ist mit unserem Eigentumsbegriff nicht vereinbar. Außerdem geben Eigentümer durch die hohen Werte sowie so schon immens viel Geld über Steuern ab: Erst die Grunderwerbssteuer, dann Grundsteuer, danach Einkommenssteuer auf die Miete. Und beim Versteuern oder Vererben verdient der Staat noch einmal massiv. Ich finde, da muss sich kein Eigentümer verstecken und schämen.

| Stadt             | 1. Halbjahr 2008 | 1. Halbjahr 2018 | Veränderung 2008 zu 2018 |
|-------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| Berlin            | 1 620 €          | 3 710 €          | 129%                     |
| Bremen            | 1 180 €          | 2 030 €          | 72%                      |
| Dortmund          | 1 410 €          | 1 720 €          | 22%                      |
| Dresden           | 1 270 €          | 2 230 €          | 76%                      |
| Düsseldorf        | 1 800 €          | 3 260 €          | 81%                      |
| Essen             | 1 490 €          | 1 620 €          | 9%                       |
| Frankfurt am Main | 2 230 €          | 4 410 €          | 98%                      |
| Hamburg           | 1 990 €          | 4 040 €          | 103%                     |
| Hannover          | 1 330 €          | 2 550 €          | 92%                      |
| Köln              | 1 930 €          | 3 240 €          | 68%                      |
| Leipzig           | 1 100 €          | 1 910 €          | 74%                      |
| München           | 2 930 €          | 7 070 €          | 141%                     |
| Nürnberg          | 1 650 €          | 3 020 €          | 83%                      |
| Stuttgart         | 2 010 €          | 4 020 €          | 100%                     |

So haben sich die Kaufpreise in deutschen Städten entwickelt.

Tabelle: immowelt