



vom 28.09.2018

Seit Jahren steigen die Miet- und Kaufpreise für Wohnraum in der Stadt – laut einer Analyse der Bank UBS alarmierend stark und schnell. F.: Kneffel/dpa

Platzt in München bald die Immobilienblase?

Laut „Global Real Estate Bubble Index“ schon. Die einzige Stadt mit noch überbewerteteren Immobilien ist Hongkong

Das Risiko einer Immobilienblase in München ist im vergangenen Jahr rapide angestiegen. Das hat die Schweizer Großbank UBS errechnet. Nur Hongkong hat im aktuellen „Global Real Estate Bubble Index“ der UBS einen höheren Wert erzielt.

Die chinesische Sonderverwaltungsregion und Bayerns Landeshauptstadt haben damit die am stärksten überbewerteten Immobilienmärkte aller untersuchten Städte: Hongkong hat einen Indexwert von 2,03, München einen von 1,99. Ab einem Indexwert von mehr als 1,5 spricht UBS von einem „Blasenrisiko“ für die Stadt.

Auf Hongkong und München folgen Toronto, Vancouver, Amsterdam und London. Untersucht wurden allerdings nur 20 Städte. Das seit Jahren immobilienboomende Berlin beispielsweise taucht in der Untersuchung nicht auf.

Den Beinahe-Spitzenplatz gesichert hat sich München – im Vorjahr auf Platz drei –, weil alle Werte, denen der Index zugrunde liegt, massiv gestiegen sind – zum Beispiel im Vergleich Kaufpreis-Einkommen.

Für 60 Quadratmeter muss man acht volle Jahresgehälter zahlen

Der zeigt an, wie viele durchschnittliche Brutto-Jahreseinkommen man hinlegen muss, um sich eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Zentrumsnähe zu kaufen. In München sind es acht Jahresgehälter – 2008 waren es noch vier. In Hongkong sind es unbegreifbare 22.

Ähnlich absurd ist es beim Vergleich Kaufpreis-Miete: 35 Jahre Mietzahlungen müsste man zusammennehmen, um die Wohnung zu kaufen. Der Wert lag 2008 bei 25 Jahren. Größer war der Sprung nur in Hongkong: von 20 auf 35 Jahre.

Die Mieten in München seien im vergangenen Jahr um neun Prozent gestiegen – ein Spiegel der massiven Wohnungsknappheit, bilanziert der Be-

richt. „Sollten die Hypothekenzinsen steigen, scheint eine Korrektur wahrscheinlich.“

„Korrektur“ meint in diesem Fall: eine Immobilienblase, die irgendwann platzen könnte nach Jahren der steigenden Bewertungen für Wohnraum.

Würde das nicht vielleicht bedeuten, dass sich die Kauf- und Mietpreise wieder normalisieren? Die UBS wiegelt ab: „Ein Immobiliencrash führt oft zu Folgeschäden in der übrigen Wirtschaft“, sagt ein Sprecher. „Im besten Fall würden die Hauspreise über einen längeren Zeitraum hinweg nominal stagnieren und sich damit mit der Inflation normalisieren.“

Rudolf Stürzer von Haus und Grund, dem Zentralverband der Deutschen Haus, Wohnungs- und Grundeigentümer, beruhigt: „Für München braucht man keine Blase befürchten.“ Die Nachfrage werde noch deutlich steigen wegen der erwarteten „Neubürger, unter denen sich viele finanzstarke Personen befinden“. Zu einem dauerhaften Leerstand werde es nicht kommen – einem der Hauptauslöser für die Immobilienkrise in den USA. Außerdem seien „unsere Banken höchstvorsichtig“ bei der Vergabe von Krediten.

„Die Schutzmechanismen, die wir hier haben, hat die Studie einfach nicht ausreichend berücksichtigt.“ Anja Perkuhn

NEUES ANGEBOT IM INTERNET

Wohnungsanfrage per Video

Wer im Netz ein Wohnungsangebot findet, meldet sich beim Inserenten normalerweise per Mail oder Telefon.

Immowelt will Anfang Oktober auf der Messe Expo Real in München ein neues Angebot vorstellen, das die Antwortmöglichkeiten erweitert.

Künftig soll es auf der Seite auch möglich sein, eine Videobotschaft an den Wohnungsbesitzer zu senden. Laut Immowelt könne sich so der Wohnungsbesitzer „ein besseres Bild vom Interessenten“ machen. Außerdem sei das Videoformat „persönlicher“.