

Ende der Mietpreisspirale erwartet

Die Preise auf dem Münchener Immobilienmarkt sind in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen. Nun aber sei der Höhepunkt erreicht, sagen Experten und auch die Stadt München. Mit sinkenden Preisen ist aber dennoch nicht zu rechnen.

VON SUSANNE SASSE

Am Dienstagabend war der Münchener Immobilienmarkt gleich bei zwei Veranstaltungen das Thema. Mieter, die Angst vor Luxussanierungen haben, trafen sich beim 5. Mieterstammtisch in Neuhäusern, im Literaturhaus in der Innenstadt diskutierten Makler, Grundeigentümer, Anwälte und Politiker über die Entwicklung der Immobilienpreise. Wir sprachen mit Mietern (siehe rechts) und recherchierten auch, wie die Experten die Entwicklung der Immobilienpreise einschätzen.

■ Das sagt die Stadt

Wo die Preise in fünf Jahren stehen, sei eine Frage der Nachfrage, sagt Kristina Frank, Leiterin des Kommunalreferats der Stadt. „München boomt und wir wollen ja auch keine Mauer drum herum bauen.“ Die Zahlen zeigten aber, dass der Boom vorbei sein könnte: Denn die Zahl der Verkäufe in den Erhaltungssatzungsgebieten der Stadt hatte 2016 einen Höchststand erreicht. 2017 brach die Zahl der Vorkaufsfälle stark ein. 2016 wurden 95 000 Quadratmeter Wohnfläche in Erhaltungssatzungsgebieten verkauft, 2016 waren es nur noch 33 000 Quadratmeter.

„Der Höhepunkt des Pla-

teaus scheint erreicht, ich erwarte bei den Preisen jetzt eine Seitwärtsbewegung“, sagt Albert Fittkau, Leiter des Gutachterausschusses der Stadt, also dem städtischen Bewertungsamt. Nach diesem Stillstand werde es aber nicht abwärts gehen, sondern weiter nach oben, vermutet Fittkau.

Das prognostiziert auch Manuel Pretzl, Fraktionsvorsitzender der CSU im Stadtrat. „Ich glaube, wir haben die Phase der Überhitzung der Preise bald überstanden. Spätestens wenn die Zinsen steigen, sind Immobilien in fünf Jahren nicht mehr so attraktiv, ich könnte mir sogar vorstellen, dass es bei den Kaufpreisen eine Delle gibt.“ Das werde sich auch auf die Mieten niederschlagen. Günstiger werden sie wohl nicht, aber gleich bleiben. Pretzl erklärte im Gespräch mit unserer Zeitung zudem,



Ute Armanski (73)
Rentnerin

„Ich zahle jetzt rund 1000 Euro Miete. Laut einer Modernisierungsankündigung vom April 2017 soll ich bald 2500 Euro bezahlen. Ich gerate in Panik, ob ich nicht bald auf der Straße stehe. Ich wohne seit 40 Jahren in Haidhausen am Pariser Platz. Ich hoffe, ich schaffe es, die Modernisierung zu stoppen.“



Kristina Frank ist Kommunalreferentin.

die Stadt wolle die 22 Erhaltungssatzungsgebiete langfristig beibehalten.

■ Das sagen die Eigner

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, glaubt, dass die Preise weiter steigen, allerdings langsamer als in den vergan-

genen fünf Jahren. „Da waren das ja zwischen 50 und 70 Prozent, nun ist eine Schmerzgrenze erreicht.“ Nach Stürzers Prognose erhöhen sich die Mieten in den nächsten fünf Jahren um zehn bis 15 Prozent, die Kaufpreise um 20 bis 30 Prozent.

Allerdings bleibt die Nachfrage enorm, in den fünf Jahren werden 100 000 Neumünchner erwartet. Zudem führt die hohe Erbschaftsteuer zu Gentrifizierung, da Erben verkaufen müssen und so Investoren zum Zug kommen. Hier fordert Stürzer, die Rechtslage für Immobilienerben der von Unternehmenserben anzugleichen: „Bleibt ein Haus in der Familie und das Mietniveau gleich, bleibt der Erbe von der Steuer verschont.“

Das sagt auch Rechtsanwältin Agnes Fischl: „Wenn es so weitergeht, dann gibt es in

naher Zukunft in der Innenstadt keine Immobilien mehr in Familienhand, denn die Erben können die Steuern nicht bezahlen und müssen verkaufen – und dann sind überall große Vermietungsgesellschaften Eigentümer.“

Makler Thomas Aigner sagt: „In Sachen Immobilien- und Mietpreise kann man sagen: Wir befinden uns am Ende eines Zyklus. Es ist nur offen, an welchem Punkt des Endes wir stehen.“ Allerdings müsse man auch festhalten, dass es in der Innenstadt noch nie einen Preisverfall gab. Aigner erwartet eine Zeit der gleichbleibenden Preise wie zwischen den Jahren 1990 und 2006. Erst danach gab es die enormen Steigerungsraten mit doppelstelligen Prozentzahlen pro Jahr. Jetzt sei der Markt außerdem auch leer gefegt, jedenfalls in der Innenstadt.



Charo Garcia, Susanne Koch und Jan Hehenberger
MTA, Beleuchterin, Architekt

„Unser Haus an der Sedanstraße wurde heuer im Frühjahr für elf Millionen Euro verkauft, nun wird es wieder angeboten, und zwar für 14,8 Millionen. Das ist der Anfang einer bedrohlichen Entwicklung, denn in der Verkaufsanzeige steht, dass quasi einer Komplettmodernisierung nichts im Wege steht. Noch mal Glück haben werden wir nicht. Der vorherige Eigentümer hat das Haus 2001 schon mal komplett saniert – ohne Kosten auf Mieter umzulegen.“

SVS / ALLE FOTOS: ACHIM SCHMIDT



Tanja Winkelmann (48)
IT-Fachkraft

„Wir haben eine Mieterhöhungserklärung bekommen, die es in sich hat. Die Miete würde sich verdoppeln. Nun haben wir uns über die Härtefallregelung informiert. Aber das ist ja unmöglich! Da muss man ja gefühlt mehr Daten von sich preisgeben als bei Bankkredit und Steuererklärung zusammen.“