

Bis alles leergekauft ist



Schönes, teures München: Die Immobilien- und Grundstückspreise sind im ersten Halbjahr 2019 erneut gestiegen. Und die Flächen und Gebäude, die überhaupt zum Verkauf stehen, werden immer rarer. Foto: Philipp Bachhuber

Die Halbjahresanalyse zu Grundstücken und Immobilien zeigt: Es gibt nur noch wenige und die werden (noch) teurer

Von Emily Engels

Weniger verkaufte Immobilien und Grundstücke zu immer höheren Preisen. Das ist die Bilanz für das erste Halbjahr 2019. Dass die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahreszeitraum um sieben Prozent gesunken ist, liegt daran, dass es immer weniger Grundstücke und Immobilien gibt, die veräußert werden. Denn eine unverändert hohe Nachfrage zeigt, dass sich Immobilienkäufer von den Wucherpreisen nicht abschrecken lassen.

Die Ergebnisse der Marktanalyse für das erste Halbjahr 2019, die der Gutachterausschuss (ein Gremium aus Vertretern aus dem Immobilien-, Bau-, und Bankwesen sowie der Finanz- und Baubehörden) zusammengetragen hat:

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Bei Baugrundstücken für Ein- bis Dreifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäuser gab es im ersten Halbjahr 2019 mit etwa 210 Verkäufen 16 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2018 (250). Bei Grundstücken für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist die Verkaufszahl um 29 Prozent, bei gewerblichen Bauflächen sogar um 36 Prozent gesunken.

Die Preise für diese Grundstücke lagen im Mittel rund zehn Prozent über den aktuellen Bodenrichtwerten.

EINFAMILIENHÄUSER UND CO.

Beim Verkauf von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern ist die Anzahl der Verkäufe im ersten Halbjahr 2019 um neun Prozent gestiegen. Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Hausbesitzervereins „Haus und Grund“ warnt jedoch vor einer Fehlinterpretation. „Ein Zuwachs auf sehr niedrigem Niveau“, bewertet er den Anstieg von etwa 450 verkauften Häusern im ersten Halbjahr 2018 auf knapp unter 500 im Vergleichszeitraum 2019.

MIETWOHNHÄUSER

Bei den Mietwohnhäusern zeigt der Trend eindeutig: Es werden immer weniger Wohnungen (minus sechs Prozent) für immer mehr Geld verkauft (Umsatz plus zwei Prozent).

BÜROS UND HOTELS

Der Verkauf von Gewerbeimmobilien ist um 23 Prozent gesunken. Auch der Umsatz ist geschrumpft – um 33 Prozent.

WOHNUNGEN UND LÄDEN

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsimmobilien (etwa Läden und Tiefgaragenstellplätze) ist die Verkaufszahl um acht Prozent zurückgegangen. Von zirka 4460 Verkäufen waren 1200 Neubauten. Die Preise: bis zu 8700 Euro pro Quadratmeter. „Eine Entwicklung, die mich kaum überrascht“, sagt Rudolf

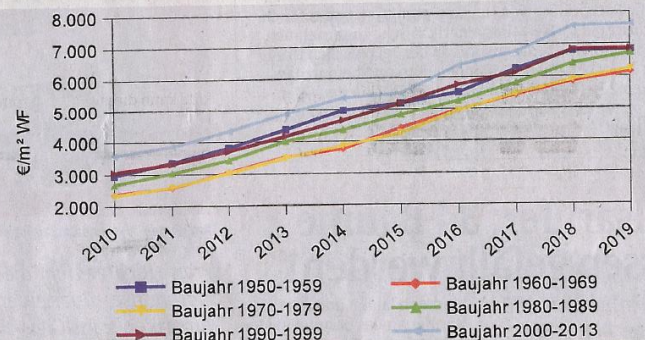
Stürzer zu den aktuellen Zahlen aus der Marktanalyse. Dass die Nachfrage deutlich höher ist als das Angebot, passt zu seinen Beobachtungen. Stürzer: „Früher wurden wir gefragt, ob wir Käufer kennen. Heute, ob wir Verkäufer kennen.“

Stürzer macht für die erhöhte Nachfrage nicht nur den massiven Zuzug (bis 2040 gibt es 300 000 Münchner mehr), sondern auch günstige Zinsen für Käufer verantwortlich. „Während die früher bei sechs Prozent lagen, liegen sie heute im Nullkomma-Bereich“, sagt Stürzer. Doch er merkt auch an: Während die Kaufpreise innerhalb der vergangenen zehn Jahre um 100 Prozent gestiegen sind, sind die Mietpreise „nur“ um 25 Prozent angestiegen.

„Dadurch ist die Rendite für Immobilienbesitzer gewaltig gesunken“, sagt Stürzer. Dennoch sei ein Immobilienkauf in München nach wie vor eine ideale Geldanlage. „In strukturschwachen Gegenden ist die Rendite zwar höher“, sagt Stürzer, „es kann aber sein, dass man monatelang keinen Mieter findet.“ Ein Risiko, mit dem Münchner Eigentümer wohl kaum konfrontiert werden.

Im Rathaus sieht man die Zahlen als Warnung. FDP-Fraktionschef Michael Mattar: „Zwar steigen die Preise auf sehr hohem Niveau etwas weniger an, trotzdem muss die Politik alles tun, um weiteren Wohnungsbau voranzubringen!“

Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen



Der Trend zeigt eindeutig: Seit 2010 werden Eigentumswohnungen immer teurer.

Grafiken: Gutachterausschuss

Auch Paul Bickelbacher (Rathaus-Grüne) sieht in der Analyse eine politische Aufgabe. Er sagt: „Sie zeigt, wie dringend erforderlich weitergehende bodenrechtliche und bestandsertreuende Instrumente sind.“

Die Analyse verdeutlicht, dass die Stadt gerade für Geschosswohnungen dem Markt möglichst viele Flächen und für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zur Verfügung stellen müsste, findet Ulrike Boesser (SPD).

CSU-Stadtrat Hans Podiuk klagt: „Hier geht es um Preise, die wahrscheinlich kein Mensch im Rahmen findet!“ Er vermutet: „Leider wird der enorme Zuzug die Lage auf dem Immobilienmarkt nicht entspannen – im Gegenteil.“