

Einfach überbewertet

In München findet sich für jede noch so teure Immobilie ein Käufer. Was aber, wenn Corona die Immobilienblase doch zum Platzen bringt? Eine neue Studie legt das nahe.

VON NINA BAUTZ

Münchens hohe Immobilienpreise sind sprichwörtlich – doch sind sie zu hoch? Meist heißt es, eine Investition lohne sich langfristig. Eine aktuelle Studie aber verunsichert Anleger nun. Denn nach Einschätzung der Großbank UBS liegt die Landeshauptstadt beim Risiko einer Immobilienblase sogar weltweit vorne.

„Keine anderen Städte der Welt sind dem Risiko einer Immobilienblase so stark ausgesetzt wie München und Frankfurt“, sagte Maximilian Kunkel, UBS-Chefanlagestrategie in Deutschland. München zeigt demnach wie schon 2019 unter den betrachteten Metropolen die deutlichsten Zeichen einer Überhitzung. Der Markt sei hier am stärksten überbewertet. Als Immobilienblase definiert die UBS eine starke, anhaltende Abweichung des Preisniveaus von Daten wie Einkommen, Wirtschafts-



Begehrt – aber auch überhitzt? Immobilien in München sind teuer – zu teuer für den Geschmack der Analysten der Schweizer Großbank UBS.

FOTOS: MARCUS SCHLAF, -/HAUS UND GRUND MÜNCHEN/DPA



Rudolf Stürzer
Münchener
Haus-und-Grund-Chef

wachstum und Bevölkerungswanderung. Die Anzahl der Jahre, die eine 60 Quadratmeter-Wohnung in Zentrumsnähe hier vermietet werden muss, um den Kaufpreis zu erreichen, beträgt aktuell 39 – das ist Rekord.

In München befeuerten die starke Wirtschaft und das Bevölkerungswachstum weiter die Märkte, während zu wenig neuer Wohnraum entstehe, so die UBS. Die Bank errechnete

im Global Real Estate Bubble Index 2020 für München einen Wert von 2,35, dahinter folgt Frankfurt mit 2,26 – bei mehr als 1,5 bestehe ein Blasenrisiko. Damit liegt München vor Weltstädten wie Paris und London. Die Corona-Krise werde zum Test, ob die hohen Preise in München gerechtfertigt seien, so die Studie. Die Stabilität der Immobilienmärkte trotz Corona-Krise lasse sich auch mit Staatshil-

fen erklären, die viele Menschen vor Einkommenseinbußen bewahrten.

Aber was heißt das für die Münchner? Maximilian Kunkel, Chefanlagestrategie für UBS in Deutschland, mahnt: „Gerade Investoren, die aus Renditeüberlegungen Käufe erwägen, sollten Vorsicht walten lassen. Auch deshalb, weil die aktuellen Immobilienpreise noch nicht die langfristigen Folgen der Pan-

demie reflektieren.“ Sein Kollege Tobias Vogel von der UBS fügt hinzu: „Auch wenn die Wohnungsmärkte aktuell noch stabil sind, dürften die Auswirkungen der Pandemie wie etwa sinkende Einkommen oder vermehrte Arbeit im Homeoffice die Nachfrage nach Zentrumslagen langfristig schwächen.“

Immobilienexperte Rudolf Stürzer, dessen Verband Haus und Grund München 420 000 Immobilien im Großraum betreut, sieht dagegen keinen Grund zur Sorge. München habe weiterhin einen Sonderstatus. „Die Nachfrage übersteigt weiterhin deutlich das Angebot – in den nächsten 15 Jahren erwarten wir 250 000 bis 300 000 Neubürger.“ Selbst wenn die Kaufkraft durch Corona vereinzelt nachlassen sollte, stünden immer noch genug Menschen Schlange, um die hohen Preise zu bezahlen. Zudem bemerke man einen weiteren Effekt der Coronapandemie, sagt Stürzer: „Der Stellenwert des Wohnens ist gestiegen. So sind zum Beispiel Gärten und Balkone noch gefragter. Und wenn die Münchner sparen, dann nun eher am Reisen als am Wohnen.“ Aber auch er gesteht ein: „Wie das in ferner Zukunft aussieht, können wir nicht sagen.“