

Studie: Häuser viel zu teuer

# Die große Preis-Blase

**D**ass München viel zu hohe Immobilienpreise hat, ist hinlänglich bekannt. Immerhin heißt es meist: Eine Investition lohne sich langfristig. Eine aktuelle Studie aber verunsichert nun: Denn nach Einschätzung der Großbank UBS liegt die Landeshauptstadt beim Risiko einer Immobilienblase sogar weltweit vorne.

München zeigt demnach wie schon 2019 unter den betrachteten Metropolen die deutlichsten Zeichen einer Überhitzung,



Maximilian Kunkel F: USB



Rudolf Stürzer F: Gebhardt, USB

teilte das Geldhaus mit. Der Markt sei hier am stärksten überbewertet. Als Immobilienblase definiert die UBS eine starke, anhaltende Abweichung des Preisniveaus von Daten wie Einkommen, Wirtschaftswachstum 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 – Rekord. In München befeuerten die starke Wirtschaft und das Bevölkerungswachstum weiter die Märkte, während zu wenig neuer Wohnraum entstehe.

Die Bank errechnete im *Global Real Estate Bubble Index 2020* für München einen Wert von 2,35 – bei mehr als 1,5 bestehe ein Blasenrisiko. Damit liegt München vor Weltstädten wie Paris und London (s. Tabelle). Die Corona-Krise werde zum Test, ob die hohen Preise gerechtfertigt seien, so die Studie. Die Stabilität der Immobilienmärkte trotz Corona-Krise lasse sich auch mit Staatshilfen 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 Pandemie reflektieren.“ Immo-

## Preis-Leistungs-Verhältnis bei Immobilien weltweit

Immobilienblasen-Index 2020: Je höher der Wert, desto schlechter das Preis-Leistungs-Verhältnis

Rang	Stadt	Tendenz	Index
1	München	→	2,35
2	Frankfurt	↑	2,26
3	Toronto	↓	1,96
4	Hongkong	↓	1,79
5	Paris	↑	1,68
6	Amsterdam	↓	1,52
7	Zürich	↑	1,51
8	Vancouver	↓	1,37
9	London	→	1,26
10	Tokio	↑	1,20
11	Los Angeles	↑	1,16
12	Stockholm	→	1,11
13	Genua	↑	1,08
14	San Francisco	↓	0,99
15	Tel Aviv	↑	0,91
16	Sydney	↓	0,75
17	Moskau	↑	0,66
18	New York	↑	0,56
19	Boston	↑	0,49
20	Singapur	→	0,48

Quelle: UBS

bilienexperte 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 in der Schlange, um die hohen Preise zu bezahlen. Zudem bemerke man einen weiteren Effekt der Corona-Pandemie: „Der Stellenwert des Wohnens ist gestiegen. So sind zum Beispiel Gärten und Balkone noch gefragt. Und wenn die Münchner sparen, dann sparen sie nun eher etwa am Reisen als am Wohnen.“ Aber auch er gesteht ein: „Wie das in ferner Zukunft aussieht, können wir nicht sagen.“

NINA BAUTZ