

Herzlich willkommen in der Welt der Immobilien

„Abwarten wird immer teurer“



Liebe Leser*innen,

große Aufregung in den Münchner Medien als Anfang der 1990er Jahre die Immobilienpreise stark angestiegen sind und eine Luxusimmobilie in einer von Münchens Toplagen erstmals die 10.000 DM/m²-Marke geknackt hat. „So kann es nicht weitergehen“; „Wer kann sich das noch leisten“; „Die Preise werden wieder fallen müssen“. So oder ähnlich waren damals – und sind auch heute noch – die Kommentare, wenn wiederum die neuesten Immobilienpreise veröffentlicht werden. 10.000 DM, das sind rund 5.000 €/m² - für eine Luxusimmobilie in TOP-Lage. Darüber wird heute nur noch milde gelächelt. Für eine solche Immobilie werden schon mal 20.000 €, aber auch 30.000 €/m² aufgerufen. Ein Sonderfall? Sicher. Aber auch die Preise für „normale“ Wohnungen und Häuser haben sich allein in den letzten 10 Jahren verdoppelt. Die Bodenpreise mehr als vervierfacht. Allein in den letzten zwei Jahren hat der Preis für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in München um fast 50.000 € zugelegt. Ich kenne niemanden, der in den letzten 30 Jahren einen wohlüberlegten Immobilienkauf im Großraum München bereut hat. Aber viele, die bereuen, dass sie es nicht getan haben: „Mir laufen die Preise davon“ ist da immer wieder zu hören. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern: Die geografische Lage, die gute Arbeitsplatzsituation, eine niedrige Kriminalitätsrate einerseits; eine Nachfrage, die aufgrund des anhaltenden Zuzugs und des immer noch zunehmenden Pro-Kopf-Verbrauchs von Wohnfläche das Angebot permanent übersteigen wird andererseits. Daher sind derzeit Anzeichen für einen künftigen Preisrückgang auf breiter Front nicht ansatzweise zu erkennen. Hinzu kommt: Wenn sich die Darlehenszinsen nur geringfügig erhöhen, wird es bei den hohen Kaufpreisen richtig teuer und eine Immobilie für noch mehr Bürger unerschwinglich. Eine Erhöhung des Darlehenszinses von zurzeit ca. 1 % z.B. für 10-jährige Darlehen um lediglich ein weiteres Prozent bedeutet eine Verdoppelung der monatlichen Zinsbelastung! Wem die Preise dann davon gelaufen sind, der wird auch in Zukunft bedauern, dass er weiter auf eine Mietwohnung angewiesen ist, in der er nicht - wie das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat - „Herr der eigenen vier Wände“ ist, trotz des umfangreichen Mieterschutzes dem Restrisiko einer Eigenbedarfskündigung ausgesetzt ist und auch nicht in den Genuss einer attraktiven und häufig steuerfreien Wertsteigerung kommt.

Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN