

HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Stark besuchte Jahreshauptversammlung



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, hieß bei der diesjährigen, stark besuchten Jahreshauptversammlung 2023 des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. über 1.400 Mitglieder herzlich willkommen. Eine erfreuliche Nachricht nahm Stürzer gleich einmal vorweg: Haus + Grund München hat und die Betonung lag auf "wieder mal" - ein grandios erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich erfolgreich gebracht. Rudolf Stürzer: „Wir konnten mehr als 2.000 neue Mitglieder gewinnen und gehen jetzt stramm auf die 40.000 zu. Im 1. Quartal dieses Jahres konnten wir so viele neue Mitglieder gewinnen wie noch nie zuvor in der mehr als 140-jährigen Geschichte des Vereins. Daher bin ich zuversichtlich, dass wir im Laufe des nächsten Jahres das 40.000te Mitglied begrüßen können. Für diesen Erfolg sind wir auch im letzten Jahr wieder – jetzt zum 15. Mal – von unserem Bundesverband als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer ausgezeichnet worden. Der Abstand zu den nächstplatzierten Städten im bundesweiten Vergleich wie Frankfurt und Stuttgart wird von Jahr zu Jahr größer.“

Nicht so gut wie uns gehe es dem Immobilienmarkt, meinte Stürzer. Wer bereits letztes Jahr auf der Jahreshauptversammlung war, würde sich erinnern: Referent Herr Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses konnte über eine gigantische Nachfrage und explodierende Preise auf dem Münchner Wohnungsmarkt berichten. Diese Zeiten wären wohl vorbei. Die Nachfrage ist eingebrochen von einem Rückgang um bis zu 30 % ist die Rede. Ursache wären in erster Linie die stark gestiegenen Zinsen von ca. 1 % für 10-jährige Darlehen auf inzwischen 4 %. Dies bedeute für Bauherrn und Käufer eine Vervierfachung der Zinsbelastung. Einen Preisverfall bei Münchner Immobilien müsse aus heutiger Sicht allerdings niemand befürchten, so Stürzer. Trotz des starken Umsatzrückgangs hätten die Preise bisher nur leicht nachgegeben. Ursächlich dafür ist, dass der Druck auf den



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (links), Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, konnte zahlreiche Mitglieder auf der Jahreshauptversammlung, begrüßen. Vor Abwicklung der Tagesordnung sprach Prof. Dr. Hans Werner Sinn (rechts), emeritierter Präsident des ifo-Instituts, vor den Vereinsmitgliedern, allesamt Haus- und Grundbesitzer, zum Thema "Stagflation, Krieg und Energiewende - Ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft" und schaffte es, einen Überblick über das weltweite Geschehene und die zugrunde liegende Wirkungsmechanismen, von den wir alle betroffen sind, zu geben. Bildhinweis S. 31

Wohnungsmarkt unvermindert anhält – durch Zuzug, immer noch steigenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche wie auch durch teilweise Verlagerung der Arbeitswelt ins Homeoffice - und einer sozusagen einer „Flucht in den Mietmarkt“ von relativ gutverdienenden Bürgern, die ihre Kauf- oder Bauabsichten erstmal zurückgestellt hätten und jetzt zusätzlich in den Mietmarkt drängen. Daher würden die Mieten auch jetzt noch – im Gegensatz zu den Kaufpreisen – immer noch nach oben gehen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in den letzten Jahren. Daran würde sich auch in den nächsten Jahren wenig ändern. Der Nachfragedruck werde hoch bleiben. Es werde nämlich so gut wie nichts mehr gebaut. Ursächlich hierfür ist in erster Linie die inflationäre Entwicklung der Baukosten mit Steigerungen von 20, 30 und mehr Prozent in einem Jahr. Dies hätte sehr wahrscheinlich zur Folge, dass dann nur noch fast für den Eigenbedarf gebaut werden würde. Vermieten würde sich nicht unbedingt mehr rechnen, so Stürzer weiter. Hinzu kämen energiepolitische Vorgaben, die nicht nur auf Bundesebene, sondern insbesondere auf EU-Ebene völlig aus dem Ruder zu laufen scheinen. Sollten die Pläne von Bundesregierung und EU umgesetzt werden, würde dies dem Wohnungsbau endgültig den Garaus machen, so Stürzer weiter. „Sie können sicher sein, dass wir zusammen mit unserem Bundesverband alles in unserer Macht Stehende tun werden, um diesem Wahnsinn Einhalt zu gebieten. Gegen das CO<sup>2</sup>-Aufteilungsgesetz ist bereits eine Klage unseres Bundesverbandes in Vorbereitung. Gleiches ist gegen die derzeit kotierte und höchst umstrittene Verschärfung des GEG (Stichwort: ab nächsten Jahr nur noch Hybridheizungen) geplant, wenn sich hier auf politischen Weg keine vernünftige Lösung erreichen lässt. Schuld an der inflationären Entwicklung der Baupreise und natürlich auch der Lebenshaltungskosten sei – so wird es von Politikern und Medien immer wieder behauptet – der fürchterliche Krieg in der Ukraine. Diesen habe man schließlich nicht voraussehen können und deshalb konnte man der inflationären Entwicklung ja auch nicht gegensteuern. Aber stimmt das wirklich? Ich kann mich gut erinnern an einen Vortrag bei einer großen Münchner Unternehmensgruppe. Dies war im Sommer 2021 – also vor fast zwei Jahren – lange vor Beginn des Krieges. Als Referent hatte schon damals Professor Hans Werner Sinn im Hinblick auf die derzeitige Schuldenpolitik bereits eindringlich vor einer inflationären Entwicklung gewarnt.“ Besonders begrüßt wurde dann auch auf der Jahreshauptversammlung 2023 eben dieser ehemalige Referent, durch den Vorsitzenden. Stürzer erinnerte an Sinns Aussage von damals, im Jahre Sommer des Jahres 2021: „Ich erwarte ein inflationäres Jahrzehnt, da die Schulden in der Eurozone aus dem Ruder gelaufen sind. Die Inflation wird zurückkehren und dieses Jahrzehnt prägen“.



HAUS + GRUND MÜNCHEN lud in den Traditions-Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmaierplatz seine Mitglieder zur Jahreshauptversammlung ein. Bildhinweis S. 31