



Wohneigentum so teuer wie noch nie

Die Wirtschaftskrise ist bislang am Münchner Immobilienmarkt vollkommen vorbeigegangen. Noch niemals war Wohnungseigentum an der Isar so teuer wie im vergangenen Jahr.

immobilienmarkt

Von Kerstin Lottritz

„Insbesondere in München gibt es nur eine Tendenz – und die geht nach oben“, sagt Stephan Kippes, Geschäftsführer des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Am stärksten sind hier die Preise bei den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gestiegen. Durchschnittlich 700 Euro zahlen Münchner für einen Quadratmeter Grundstück. Das sind immerhin 6,1 Prozent mehr als noch im Jahr zuvor.

Natürlich habe die Wirtschaftskrise auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, räumt Kippes ein. Viele potenzielle Käufer hätten sich aus Angst vor Arbeitslosigkeit nicht getraut, in Immobilien zu investieren. „Doch dieser Effekt ist durch einen zweiten überkompensiert worden“, sagt er. „Kapitalanleger haben verstärkt in Immobilien statt in Aktien investiert.“ So sind die Preise auch weiterhin gestiegen und der Immobilienmarkt konnte von der Krise sogar profitieren.

Wer nun denkt, in München gibt es

kaum noch Baugrund zu kaufen, der irrt. „Zum einen wird immer wieder Grund durch Abriss von alten Häusern frei“, sagt Günter Gültling, Geschäftsführer der IVD Süd. „Zum anderen werden in den kommenden Jahren auf den ehemaligen Kasernengebieten und in Gegenden wie entlang der S-Bahn Richtung Laim noch viele Grundstücke zum Verkauf angeboten“, lautet die Prognose des Immobilienexperten.

Wer dann in die eigenen vier Wände investiert, schafft sich in den meisten Fällen eine Doppelhaushälfte an, erklärt Stephan Kippes. „Das ist ein guter Kompromiss zwischen freistehendem Einfamilienhaus und Reihenhaus.“ Für ein 125 Quadratmeterhaus mit Garage müssen Münchner mittlerweile durchschnittlich 620 000 Euro bezahlen – so viel wie noch nie zuvor. Ähnlich sind die Preisentwicklungen auch bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. So zahlen die Münchner für eine 70 Quadratmeter-Wohnung in vom IVD als „einfach“ eingestuften Stadtteilen wie Neuperlach

oder Feldmoching je nach Wohnwert bis zu 2400 Euro pro Quadratmeter – in „sehr guten“ Stadtteilen wie dem Lehel, Bogenhausen oder Harlaching dagegen bis zu 4150 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Zahl der Zwangsversteigerungen zeigt, wie unbeeindruckt bisher der Immobilienmarkt von der Wirtschaftskrise geblieben ist: Bayernweit sind die Zwangsversteigerungen um 1,3 Prozent zurückgegangen. Das sei auch den Firmenstrategien, die bisher auf Kurzarbeit gesetzt haben, anstatt ihre Mitarbeiter zu entlassen, zu verdanken, sagt Kipping.

Günther Gültling glaubt jedoch nicht daran, dass sich die Wertsteigerung bei Immobilien auch im nächsten Jahr fortsetzen wird. „Der Konjunkturreffekt wird eventuell im nächsten Jahr eintreten, wenn die Kurzarbeit wegfällt“, mutmaßt Gültling. Dann könnten die Immobilienpreise nach Jahren der kontinuierlichen Steigerung erstmals wieder fallen.