

# „Der Baugrund reduziert sich dramatisch“

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in der bayerischen Landesmetropole steigen auf breiter Front! „Wir haben uns die Augen gerieben“, bringt es Professor Stephan Kippes, Geschäftsführer des IVD-Marktforschungsinstituts Süd, auf den Punkt. Dass Wohnimmobilien begehrter denn je sind, zeigt zudem die aktuelle IVD-Prognose, dass aller Voraussicht nach heuer der Umsatz der Kaufimmobilien über 38 Milliarden Euro liegen wird – einem „historischer Höchstwert“. Und das, obwohl weniger Objekte verkauft wurden. „Wir fragen uns selber, wohin diese Entwicklung führen wird“, so Kippes. Letztlich prognostiziert er Zuwächse auf hohem Niveau.



**Nicht nur in München, in ganz (Ober-)Bayern steigen die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Das zeigt der druckfrische IVD-Marktbericht, den es ab sofort über das IVD-Institut (Tel.: 089/290820-20) zu bestellen gibt. Günther Gültling (v.l.), Geschäftsführender Vorstand und Schatzmeister IVD Süd, Dr. Daniela Schaper, Mitglied im IVD-Sachverständigenausschuss, sowie Professor Stephan Kippes, Geschäftsführer des IVD-Marktforschungsinstitut Süd präsentierten nun die neusten Zahlen.**

**Foto: Bodo-Klaus Eidmann**

Der Münchner Markt für Wohnimmobilien zum Kauf läuft auf Hochtouren – von einer „Blasenbildung“ will jedoch keiner

sprechen! Gleich einem Mantra hatten die IVD-Marktextperten schon vor etlichen Jahren davor gewarnt, dass Jahr für Jahr viel

zu wenig neuer Wohnraum in München geschaffen wird. Der Landeshauptstadt machen sie keinen Vorwurf. Letztlich kann

diese keinen zusätzlichen Baugrund aus dem Hut zaubern. Doch voraussichtlich werden heuer wieder deutlich zu wenig

Bauten genehmigt und fertiggestellt werden.

## Umschichtungswelle läuft nach wie vor

„Der verfügbare Baugrund reduziert sich dramatisch“, betont Professor Kippes. Hinzu kommt ein „exorbitanter Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren“. Außerdem schieben vor allem (Klein-)Anleger nach wie vor ihr Kapital in Wohnimmobilie um. Kippes: „Eigentlich sollte man meinen, dass die Umschichtungswelle langsam abebben müsste, das ist jedoch nicht der Fall!“ Die historisch niedrigen Hypothekenzinsen bewirken ein übriges und sind für viele oftmals Kaufanreiz genug. Jedoch: Wer seine Immobilie nicht in den nächsten zehn Jahren abzahlen kann, muss dann mit höheren Zinsen rechnen. „Durch die niedrigen Zinsen verschiebt sich das Problem auf die Zukunft“, so Dr. Daniela Schaper, Mitglied im IVD-Sachverständigenausschuss Süd.

– Fortsetzung auf Seite 6 –

– Fortsetzung von Seite 4 –

Institutionelle Anleger steigen in München kaum noch ein, eher sind es Kleinanleger, die ein Erbe sicher anlegen wollen! Das Verhalten vieler Anleger ist aus Sicht der Immobilienprofis oftmals nicht mehr als rational zu bezeichnen, da die Renditen immer weiter sinken. Unlängst hatte der IVD Süd festgestellt, dass die Mietpreise längst nicht in dem Verhältnis wie die Kaufpreise steigen. „Man muss es knallhart so sagen, wir raten aktuell 80 Prozent der Käufer vom Kauf ab“, sagt Günther Gültling, Geschäftsführender Vorstand und Schatzmeister IVD Süd. Dies gelte insbesondere für das Stadtgebiet.

## Über die Stadtgrenze hinaus schauen, kann sich lohnen

Wer über die Stadtgrenze hinaus schaut, kann laut Günther Gültling schon deutlich günstigere Preise finden – wie zum Beispiel in Neuried. Dort kostete der Quadratmeter Eigentumswohnungen aus dem Bestand rund 3000 Euro, und eben nicht 4400 Euro wie in München. Zwar liegt Neuried direkt an der Stadtgrenze, hat jedoch weder U-, noch S-Bahnanschluss (die U-Bahn Fürstenried liegt nur fünf bis zehn Minuten entfernt).

Im Hinblick auf die laufenden Koalitionsverhandlungen bezüglich einer möglichen „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenze“ und dem „Bestellerprinzip“ (d.h. der Verkäufer bezahlt den Makler), kommentiert Professor Kippes, die Politik müsse aufpassen, dass die Wohnungsproduktion nicht abgewürgt werde. Gerade in München werde zudem ein Verkäufer die zu zahlende Provision dann eben in den Verkaufspreis miteinberechnen. Ob die Wiedereinführung der degressiven AfA für Wohnbauunternehmen tatsächlich die Produktion anschiebe, sei fraglich – zumal diese unter Finanzierungsvorbehalt stehe.

Kippes: „Wenn man den Mietern etwas Gutes tun will, muss das Wohnungsangebot erhöht werden.“ Neue Regelungen – ob Begrenzungen oder Subventionen – sollten nicht mit der Schrotflinte verteilt werden, vielmehr gehe es darum, die Lage gezielt in den kritischen Ballungszentren zu verbessern. In München gehe dies nur, wenn man die Umlandgemeinden mit ins Boot hole und die Infrastruktur weiter ausbaue.

## Baugrund für das freistehende Einfamilienhaus um +16,7 Prozent gestiegen

Wer in München ein freistehendes Einfamilienhaus bauen



**Eigentlich müsste das Verkehrsschild steil nach oben weisen! Die Preise für Etagenwohnungen in München – Bestand und Neubau – steigen rasant.**

**Foto: Bodo-Klaus Eidmann**

möchte, muss aktuell 1400 Euro für den Quadratmeter Baugrund (immer gute Wohnlage) berappen. Im Frühjahr 2013 lag der Preis noch bei 1200 Euro. Im gesamt-bayerischen Vergleich legten in München die Kaufpreise bei Baugrund für freistehende Einfamilienhäuser mit +16,7 Prozent sogar am stärksten zu. Mit einem Anstieg von +7,5 Prozent schließen sich die Baugrundpreise für Geschossbau diesem Trend an – hier ist der Quadratmeterpreis von 1675 Euro auf 1800 Euro gestiegen.

## Deutlicher Sprung bei den Preisen für Eigentumswohnungen: + 7,3 Prozent

„Wer soll das bezahlen, wer hat soviel ...?“ Der Einstieg in die eigenen vier Wände wird mit der Eigentumswohnung aus dem Bestand immer teurer – und ist von 4100 auf nunmehr 4400 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Bei neuen Wohnungen ist der Quadratmeterpreis von 5500 auf 5900 hochgeschwungen. In beiden Fällen sind dies jeweils schlappe 7,3 Prozent mehr – wie gesagt innerhalb nur eines halben Jahres.

## „Ein-Millionen-Euro-Grenze“ längst gerissen

Die magische „Ein-Millionen-Euro-Grenze“ haben freistehende Einfamilienhäuser längst gerissen. Sie kosten 1.095.000 Euro (im Frühjahr 2013 waren es noch 1.040.000 Euro, +4,3 Prozent). Die Preise für Reihemittelhäuser/Bestand legten um +1,6 Prozent auf 630.000 Euro zu, Reihemittelhäuser/Neubau verteuerten sich um 1,4 Prozent auf 700.000 Euro, Doppelhäushälften/Neubau zogen um +1,1 Prozent auf 900.000 Euro an, Doppelhäushälften/Bestand legten leicht um +0,6 Prozent auf 810.000 Euro zu.

Im 10-Jahres-Vergleich (Herbst 2013 zu Herbst 2003) liegen die Anstiege der nominalen Kaufpreise in München deutlich höher als im bayerischen Durchschnitt. Absolute Spitzenreiter sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser und der Geschossbau in München, die sich mehr als verdoppelt haben. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind um +61,0 Prozent, Reihemittelhäuser/Bestand +62,0 Prozent, Doppelhäushälften/Bestand +58,8 Prozent und Eigentumswohnungen/Bestand +76,0 Prozent und Eigentumswohnungen/Neubau +84,4 Prozent gestiegen.

**Bodo-Klaus Eidmann**