

Goldwerte Bauflächen

München: So haben sich die Immobilienpreise entwickelt

Hüseyin Ince



Idyllischer Blick auf die Alpen bei Föhnwetter – nicht nur das macht München beliebt. Foto: obs/München Tourismus/Thomas Klinger

Münchner Immobilien erreichen immer höhere Preisdimensionen. Dabei ist im Zehn-Jahres-Vergleich der Quadratmeterpreis für Baugrund am stärksten angestiegen.

München - Die Preisentwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt kennt nur eine Richtung. "Seit drei Jahren habe ich das Gefühl, dass mal langsam die Höchstpreise erreicht sein müssten", sagt Experte Stephan Kippes vom Immobilienverband IVD Süd, "aber es geht immer weiter nach oben."

Das ist auch ein bundesweiter Trend, betrachtet man die Umsätze der Branche. 293 Milliarden Euro wechseln derzeit jährlich den Besitzer bei Immobiliengeschäften. In Bayern werden im Jahr 2019 voraussichtlich 57 Milliarden umgesetzt (2018: 54,6 Milliarden Euro). Im Vergleich mit anderen Bundesländern ist das mit Abstand ein Spitzenwert.



So teuer sind Eigentumswohnungen in München: Die Karte zeigt nach einem Farbsystem, wie gut die Wohnlage in den Vierteln bewertet wird. In der Tabelle unten lassen sich dann durchschnittliche Quadratmeter-Kaufpreise ablesen. Foto: AZ, anf, Quelle: IVD

Weniger Baugenehmigungen–höhere Verkaufspreise

Der steigende Gesamtumsatz hat mit den steigenden Verkaufspreisen zu tun. Bayernweit ist das vor allem in München der Fall. Das bestehende Wohneigentum wird jährlich teurer. An dieser Tendenz wird sich voraussichtlich auch so schnell nichts ändern. Hier spielen mehrere Faktoren zusammen.

Einer dieser Faktoren ist die Tatsache, dass die Zahl jährlichen Baugenehmigungen deutlich sinkt. 2017 wurden in München noch etwa 6.000 Genehmigungen erteilt. Heuer werden es voraussichtlich deutlich unter 4.500 sein, weswegen auch die Preise für Baugrund enorm gestiegen sind. Im Stadtgebiet gibt es einfach kaum freie Bauflächen. Im Zehn-Jahres-Vergleich nahmen die Kosten pro Quadratmeter Baugrund für Einfamilienhäuser um bis zu 305 Prozent zu (4.500 Euro je Quadratmeter in sehr guter Wohnlage). Der Baugrund für Geschossbau stieg seit 2009 ebenfalls an, um beachtliche 196 Prozent.

Keine Immobilienblase in München

An dieser Stelle hat sich Experte Kippes für München eine Formel zurechtgelegt: "Bei einem Bevölkerungszuwachs von jährlich 0,75 Prozent, stagnierenden Leitzinsen auf dem Kapitalmarkt und dem hohen Anteil an Singlehaushalten (derzeit etwa 55 Prozent) wird sich an der Preisentwicklung ziemlich sicher nichts ändern."

Durch diese Kombination sei es unwahrscheinlich, dass die Nachfrage nach Immobilien in den nächsten Jahren sinke.

Ob denn irgendetwas auf eine Immobilienblase deute? "Überhitzung ja, Blase nein. Wenn mal der Leitzins steigt, kann es schon sein, dass die Preise bis zu zehn Prozent fallen", glaubt Kippes, "aber auch dann würde sich der Markt langfristig erholen."

Eigentumswohnungen in München Bestandsobjekte, beziehbar, 80 m ² Wohnfläche								
Preise in €/m ²	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Frühjahr 2019	Herbst 2019	Frühjahr 2019	Herbst 2019	Frühjahr 2019	Herbst 2019	Frühjahr 2019	Herbst 2019
einfach	4.500	4.700	4.800	5.000	5.500	5.750	--	--
mittel	5.250	5.450	5.750	5.950	6.400	6.650	7.100	7.400
gut	6.100	6.350	6.750	7.000	7.200	7.500	8.800	9.100
sehr gut	7.500	7.800	7.950	8.300	10.500	10.900	13.250	13.700

Große Unterschiede: Zwischen 4.500 Euro und 13.700 Euro kosten Münchner Wohnungen je Quadratmeter. Foto: AZ, anf, Quelle: IVD

Am häufigsten gehandelt: Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen haben auf dem Münchner Immobilienmarkt die größte Marktrelevanz, wie es im Fachjargon heißt. Sie werden also am häufigsten gehandelt. Und im deutschen Großstadtvergleich sind die Preise in München mit Abstand am höchsten. So zahlt man derzeit je Quadratmeter durchschnittlich 7.500 Euro. Dieser Wert kann jedoch stark schwanken, je nach Lage und vor allem: je nach Stadtteil.

Wer sich etwa in Bogenhausen eine Wohnung kaufen möchte, muss bis zu 13.700 Euro je Quadratmeter bezahlen, im Hasenberg, in Neuperlach oder Langwied liegt dieser Wert häufig bei "lediglich" 4.500 Euro.

Mehr Singlehaushalte führen zu Wohnraumverknappung

Der steigende Anteil an Münchner Singlehaushalten (derzeit 55 Prozent) macht Kippes ein wenig Sorgen. Er sorgt für eine stadtinterne, zusätzliche Verknappung des ohnehin knappen Wohnraums. "Das ist ein Wohnflächenfresser", sagt Kippes, "1971 lag dieser Anteil bei 41,7 Prozent." Und gleichzeitig ist auch die Zahl an Haushalten rückläufig, in denen fünf Personen und mehr leben (1971: 4,3 Prozent, derzeit: 3,1 Prozent).

Viele Münchner Familien können sich Immobilien in der Stadt nicht leisten, obwohl sie nicht schlecht verdienen. Kippes hat einen Tipp für alle, die gerne in Vororte ziehen würden: "Zwischen den S-Bahn-Ästen ist es deutlich günstiger als an S-Bahn-Stationen."

Mitbauzentrale: Angebot jetzt auch in der Region

Seit 2014 berät die Mitbauzentrale im Auftrag der Stadt München, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten.

Sie berät zum Beispiel zu Genossenschaften, Mietshaussyndikaten oder Baugruppen, die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum (meist im Geschößwohnungsbau) realisieren.

"Das Angebot wird immer häufiger in der Region nachgefragt und stößt auf großes Interesse", teilt eine Sprecherin der Mitbauzentrale mit. Die Stadt habe bei der jüngsten Wohnungsbaukonferenz deshalb den Auftrag der Mitbauzentrale für die Region München erweitert. Beraten werden jetzt auch Menschen, die in Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck, Dachau, Freising, Erding oder Ebersberg ein Projekt planen.

Das Gratis-Angebot kann man als Einzelperson oder Gruppe wahrnehmen, aber auch als Kommune im Rahmen einer Veranstaltung anbieten.