

Experten erwarten sinkende Preise

Es werden Anzeichen gesehen, dass Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in München nicht mehr lange weiter steigen. Kaufen lohne sich aber noch immer, sagen Fachmänner

Von Irene Kleber

U nkenrufe, es könne nicht ewig so weitergehen mit der horrenden Münchner Immobilien-Preistreiberi, gibt es schon eine Weile. Die Nachricht, mit der der Immobilienverband Deutschland (IVD) am Dienstag herausplatze, gleicht trotzdem einem Paukenschlag:

Es scheint ein Ende in Sicht bei der Preisschraube nach oben. „Wir kommen bei den Preissteigerungen für Eigentumswohnungen und Häuser in München immer mehr in Zenith-Nähe“, so formuliert es IVD-Sprecher Stephan Kippes.

Der neueste Preishöhepunkt in diesem Herbst für eine Bestands-Eigentumswohnung in guter Ausstattung: satte 6900 Euro pro Quadratmeter – das sind 500 Euro mehr als noch vor einem halben Jahr. In Augsburg oder Rosenheim gibt es ähnliche Wohnungen für ungefähr den halben Preis.

Verkäufer bekommen nicht mehr jeden Preis

Dass eine Preisbremse anstehen könnte, merken die Makler an zweierlei: Erstens denken Käufer (meist Einheimische oder auch Neumünchner, die gut verdienen und geerbt haben) in diesem Herbst fast eine Woche länger nach als noch vor einem Jahr, ehe sie zuschlagen beim Wohnungskauf.

Zweitens: Verkäufer bekommen längst nicht mehr jeden Preis. „Wir müssen sie teilweise sehr auf den Teppich zurückbringen“, bestätigt der Makler Jürgen Weidlich, „viele Verkäufer haben exorbitante Vorstellungen davon, welchen Preis ihr Objekt bringen soll.“ Gerade bei durchschnittlichen Bestandswohnungen könne man auch kaum auf

Eigentumswohnungen / Bestand								
Preise in €/m²	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018
Großstädte								
Augsburg	2.000	2.010	2.580	2.580	3.220	3.220	3.800	3.810
Erlangen	1.530	1.610	2.000	2.050	2.830	3.010	3.680	3.700
Fürth	1.000	1.100	1.390	1.490	1.930	2.010	2.450	2.530
Ingolstadt	2.490	2.490	3.060	3.080	3.640	3.680	3.980	4.030
München	4.000	4.250	5.200	5.500	6.400	6.900	9.000	10.000
Nürnberg	1.440	1.530	1.820	1.910	2.530	2.650	3.170	3.330
Regensburg	2.300	2.550	2.800	3.050	3.460	3.550	4.010	4.150
Würzburg	1.480	1.590	1.910	2.000	2.280	2.450	2.980	3.180

So haben sich die Preise für Bestands-Eigentumswohnungen in München und Bayern seit dem Frühjahr entwickelt.

Einfamilienhäuser (freistehend) / Bestand								
Preise in Tsd. €/Objekt	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018	Frühjahr 2018	Herbst 2018
Großstädte								
Augsburg	348	354	422	424	528	531	722	723
Erlangen	390	398	467	478	640	652	878	893
Fürth	233	233	320	324	440	443	563	564
Ingolstadt	419	418	508	505	628	630	735	740
München	750	790	1.005	1.045	1.550	1.610	2.800	3.000
Nürnberg	326	331	378	378	495	497	691	698
Regensburg	379	393	447	453	600	595	940	975
Würzburg	312	320	352	370	447	470	627	640

Die Preisentwicklung für freistehende Einfamilienhäuser in den bayerischen Städten seit dem Frühling.

Tabellen: IVD

Investoren aus dem Ausland hoffen. „Dafür interessieren sich Russen oder Chinesen nicht“, so Kippes.

Man merke den Trend auch an der Zahl der verkauften Wohnungen. 5720 Eigentumswohnungen haben in München noch im ersten Halbjahr 2016 den Eigentümer gewechselt, so hat es der Gutachterausschuss der Stadt München notiert.

Im ersten Halbjahr heuer waren es 1000 Verkäufe weniger. „Das liegt nicht allein daran, dass weniger Objekte auf dem Markt wären“, sagt Kippes, „man sieht einfach: Die Verkäufe laufen schlechter.“ Auch bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind die Verkaufszahlen seit letztem Jahr deutlich geschrumpft (um elf Prozent).

Noch allerdings bewegen sich die Preise in München nach oben. Am meisten bei Eigentumswohnungen, gefolgt von Doppelhaushälften und Baugrund für freistehende Einfamilienhäuser.

Die höchsten Teuerungsraten finden sich naturgemäß in zentraler Lage in der Innenstadt. Weiter draußen aber haben die Immo-Experten „kaum Preisanstiege“ festgestellt, manche Verkäufer müssten sogar schon „entsprechende Abstriche hinnehmen“.

Weder Zeit noch Lust, selbst zu renovieren

Nichtrenovierte Objekte, so stellen die Makler fest, „sind nur schwer vermarktbare“. Den Interessenten fehle es an Zeit und Lust, zu renovieren. Vor allem aber ließen sich kaum Handwerker finden, die Zeit für neue Aufträge hätten. Ebenfalls schlecht zu verkaufen sind denkmalgeschützte Immobilien, weil sie „stark reglementiert sind und dadurch für Kaufinteressenten zeit- und kostenintensiv“.

Was Münchner aus den neuen Preistrends für Schlüsse ziehen sollen? „Trotzdem eine Wohnung kaufen und selber bewohnen“, sagt Kippes. Solange die Zinsen so niedrig seien wie jetzt, lohne sich – bei den horrenden Mieten und noch immer steigenden Preisen – ein Kauf nach wie vor. Bei welchem Quadratmeterpreis endlich Schluss sein wird mit immer neuen Irrsinnskaufpreisen? Da wollen sich die Immo-Experten (noch) nicht wirklich festlegen. Zeit für einen Preisschrauben-Stopp wäre jedenfalls längst. Im Vergleich zu vor einem Jahrzehnt kostet Baugrund heute: vier Mal so viel. Und Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen kosten weit über das Doppelte von damals.