



Was lieb und teuer ist: Weil die Lebensqualität in München hoch ist, sind die Immobilien hier begehrt. Doch eine Studie macht Hoffnung. FOTO: IMAGO

Hoffnungsschimmer am Fundament

Die Immobilienpreise schrauben sich immer weiter in die Höhe – das war seit Jahrzehnten Gesetz. Eine aktuelle Studie rüttelt daran und stellt stattdessen die These auf: In München sei Wohnraum innerhalb des vergangenen Jahres sogar billiger geworden. Doch die Zahlen sind mit Vorsicht zu genießen.

VON SEVERIN HEIDRICH

Was die Mieten angeht, ist München deutscher Meister: nirgends sind die Immobilienpreise so hoch wie hier. Doch eine aktuelle Studie macht Mietern Hoffnung. Darin heißt es, die Mieten würden allmählich wieder sinken. Zumindest die Neuvertragsmieten. Die sind laut der Studie der Immobilienmarktforscher von F+B innerhalb des vergangenen Jahres zurückgegangen. Und zwar von 16,53 Euro pro Quadratmeter auf 16,43 Euro. Die Kaufpreise seien noch stärker gesunken: Im letzten Quartal 2019 zahlte man im Durchschnitt noch 7000 Euro pro Quadratmeter – und damit 113 Euro weniger als noch 2018.

„Da ist eine Schmerzgrenze erreicht“, sagt Rudolf Stürzer vom Eigentümerverband

Immobilienpreise und Mieten im Vergleich

Ort	Kaufpreis IV/2018 ¹	Kaufpreis IV/2019 ¹	Veränderung	Miete 2018 ²	Miete 2019 ²	Veränderung
Stadt München	7113	7000	-1,59%	16,53	16,43	-0,60%
Landkreis München	5751	5997	+4,28%	13,61	13,42	-1,40%
Unterschleißheim	4910	5266	+7,25%	13,12	12,91	-1,60%
Vaterstetten	5909	5990	+1,37%	12,29	12,27	-0,16%
Landkreis Starnberg	5615	5543	-1,28%	12,23	12,14	-0,74%
Dachau	5214	5334	+2,30%	10,90	11,63	+6,70%
Germering	5012	5178	+3,31%	11,50	11,43	-0,61%
Landkreis Dachau	5003	5038	+0,70%	11,20	11,27	+0,63%
Landkreis Ebersberg	4818	4889	+1,47%	11,15	11,16	+0,09%
Landkreis Fürstenfeldbruck	4929	4970	+0,83%	10,97	10,94	-0,27%
Freising	4269	4325	+1,31%	10,44	10,88	+4,21%
Landkreis Freising	4268	4139	-3,02%	10,24	10,25	+0,10%
Erding	4402	4684	+6,41%	9,89	10,24	+3,54%
Fürstenfeldbruck	4942	4995	+1,07%	10,02	10,12	+1,00%
Olching	4997	4835	-3,24%	10,02	10,12	+1,00%
Landkreis Erding	3995	4565	+14,27%	9,44	9,52	+0,85%

¹⁾ in Euro/m² – ²⁾ in Euro pro Monat und Quadratmeter – Quelle: F+B-Wohn-Index Deutschland

Haus und Grund. Doch weil immer mehr Menschen nach München drängen, sieht Stürzer wenig Grund zur Freude: „Der Druck wird nicht nachlassen.“ Im Gegenteil: „In den nächsten 15 Jahren werden 250 000 Menschen zuziehen“, so Stürzer. „Der Rückgang wird nicht von großer Dauer sein.“

Auch beim Mieterverein reagiert man verhalten auf die Zahlen: „München bleibt auch nach diesen neuen Daten teuerste Großstadt Deutschlands“, sagt Geschäftsführer Volker Rastät-

ter. Den leichten Rückgang könne man eventuell der neuen Mietpreisbremse zu rechnen. Doch dass sich die Situation für Mieter verbessert hat, habe man nicht feststellen können. Das gebe die Studie auch nicht her, bemängelt Stürzer. In dieser würden eben lediglich Neuvertragsmieten analysiert. „Entscheidend für den Markt sind aber die Bestandsmieten“, sagt Stürzer. „Und die kennen nur eine Richtung: nach oben.“

Eine Entwicklung bereitet den Immobilienforschern be-

sondere Sorgen: der sogenannte Herdeneffekt. Denn Privatanleger suchen mangels lukrativer Zinsen am Finanzmarkt alternative Geldanlagen – und greifen nach Immobilien. Also kaufen sie sich jetzt überteuerte Immobilien. Das Problem: Die Kaufpreise sind im Vergleich zu den Mietpreisen viel stärker gestiegen. „Die Renditen in München sind deshalb jetzt schon niedrig“, sagt Stürzer.

Um den angespannten Markt zu beruhigen, müsste man laut der Studie zum F+B-Wohn-Index konsequent

nachverdichten. Doch weil sich Lokalpolitiker („insbesondere vor Kommunalwahlen“) häufig querstellten, müsse man andere Flächenpotenziale ausschöpfen. So sollte man Anreize schaffen, „damit Einzelpersonen in sehr großen Wohnungen beziehungsweise Häusern diese für größere Haushalte freimachen“, so die Autoren. Besonders im Fokus stünden hier Senioren, „die nach Auszug der Kinder in ihrer großen und aufgrund alter Mietverträge relativ preisgünstigen Wohnungen leben.“ Diese hätten kaum einen Anreiz, ihre Wohnungen freizugeben, weil eine kleinere Wohnung heute im Verhältnis teurer ist als die alte. Deshalb empfehlen die Forscher, „für Senioren optimierte und mit Pflegeangeboten ergänzte kleine Wohnungen neu zu schaffen oder umzubauen.“ Wenn die Senioren dann ausziehen, sollte die Politik durch eine wirksame Mietpreisbremse ermöglichen, dass die frei werdenden Wohnungen dann günstig zu haben sind.

Rund 30 Millionen Immobilien-Inserate aus ganz Deutschland hat F+B für den Wohn-Index ausgewertet – sowohl Miet- als auch Kaufangebote. Das machen die Analysten seit 2004, viermal im Jahr.