



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

09.02.2011

Großraum München – schön teuer

Der Großraum München liegt deutschlandweit an der Spitze bei Miet- und Kaufpreisen für Immobilien. Die acht teuersten Städte und Landkreise liegen allesamt in der Region. Das ist das Ergebnis einer Studie des Instituts Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (F+B). Ganz vorn steht der Landkreis München, gefolgt von der Landeshauptstadt und den Kreisen Starnberg, Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen und Garmisch-Partenkirchen. Als erster nicht-bayerischer Landkreis folgt auf Rang neun der Hochtaunuskreis bei Frankfurt. Dachau liegt auf Rang elf. Freising (19.) und Erding (20.) sind die Kreise in der Region, wo das Wohnen noch am günstigsten ist.

Das in Hamburg ansässige Institut F+B arbeitet für Immobilienunternehmen und Banken, erstellt aber auch den Mietspiegel für Berlin. In diesem Jahr veröffentlichte es erstmals einen Index, der deutschlandweit und hinab bis auf die Ebene der Postleitzahl Daten des Miet- und des Kaufmarktes kombiniert. Daraus resultiert der Anspruch, einen umfassenden Überblick über die Preisentwicklung bei Immobilien zu geben. Der Wert 100 markiert den Durchschnitt in dem Index. Zufällig ist es die Stadt Berlin, die mit ihren Daten aus dem Jahr 2010 exakt diesen Durchschnitt repräsentiert. Der Landkreis München hat einen Wert von 216, die Stadt liegt bei 213,8. Das heißt, dass Immobilien hier im Durchschnitt mehr als doppelt so teuer sind wie in der Bundeshauptstadt. Hamburg liegt dazwischen mit einer Marke von 145,1. „Hamburg und - etwas abgeschwächt - Berlin haben natürlich auch viele Wohnlagen, die genauso oder ähnlich teuer sind wie in München“, erklärt der Autor der Studie, Julian Wartenberg. Der Gesamtindex setzt sich aus den Einzelindizes für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie neue und bestehende Mietverhältnisse zusammen. Die zugrunde liegenden Daten reichen zurück bis ins Jahr 2004. In dieser Zeit ist der Immobilienmarkt in der Stadt München um 8,5 Prozent teurer geworden - allerdings allein von 2009 auf 2010 um 5,4 Prozent (deutschlandweit 2,7 Prozent). Wartenberg rechnet damit, dass der Großraum München auch künftig vorausmarschieren wird. „Die Region entwickelt sich sehr homogen.“

Ganz ähnlich sieht das Christian Stupka, Vorstand der Gima München, die Häuser an Genossenschaften und Unternehmen mit gemeinnützigen Wurzeln vermittelt. Er beobachtet, „dass die Bodenpreise in München durch die Decke gehen“. Das gelte auch für Durchschnittslagen. „Internationale Anleger zahlen auf der Suche nach vermeintlich sicheren Anlagen im Moment Preise, die bisher noch nicht bekannt waren“, erklärt Stupka. Diese Steigerung wird sich in der Folge auch auf die Mietpreise auswirken.



Mit gemischten Gefühlen betrachtet Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Immobilienbesitzerverbandes Haus+Grund München die Ergebnisse der Studie. „Natürlich sind die steigenden Preise einerseits erfreulich“, sagt er. „Aber je teurer ein Haus oder eine Wohnung werden, desto geringer ist auch die Zahl der Menschen, die sie sich leisten können.“ Auch deshalb habe München eine „dramatisch niedrige Eigentumsquote von 20 Prozent“. Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München, mahnt, um den Aufwärtstrend zumindest zu verlangsamen, müsse der Bund die Grundlagen für den Mietspiegel verändern: Der Anteil an Bestandsmieten müsse darin steigen. Auch Unternehmen könnten einen Beitrag leisten, indem sie wieder verstärkt Werkwohnungen anbieten.

Quelle: SZ vom 29.01. 2011