

Party zu später Stunde

Die Preise für Wohnungen in München werden in den nächsten Jahren um bis zu einem Drittel sinken, sagt der Rat der Immobilienweisen. Der Grund: Es zögen nicht mehr so viele Menschen her wie gedacht. Aber stimmt die Theorie? Andere Experten haben Zweifel

VON ANNA HOBEN

Von welchem München da die Rede sei, fragt ein Leser auf Facebook – Munich/North Dakota? Anlass für die Frage ist ein Satz aus dem Frühjahrsgutachten des sogenannten Rats der Immobilienweisen, das in der vergangenen Woche veröffentlicht wurde. Der Satz lautet: „Die Zeiten der stürmischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage sind in München, Berlin und Stuttgart zu Ende gegangen.“

Das klingt erst mal verwunderlich für alle Münchner, die sich in letzter Zeit mit hundert anderen Bewerbern in die Schlange für eine Wohnungsbesichtigung gestellt haben. Für die, welche eine Bleibe suchen, die bezahlbar ist und nicht im luxuriösen Palais Sowieso liegt. Für jene, die gar keine Wohnung haben und in Provisorien hausen, ihre Zahl hat sich in den vergangenen zehn Jahren auf 9000 verdreifacht.

Der Rat der Immobilienweisen wurde im Jahr 2002 gegründet, mit dem Ziel, aktuelle Trends aufzuzeigen und künftige Entwicklungen frühzeitig sichtbar zu machen. Der Rat bestand zunächst aus den unabhängigen Instituten Bulwiengesa, Empirica und GfK Geomarketing, mittlerweile sind weitere Sachverständige beigetreten. Einmal im Jahr veröffentlichen die Experten ihr Frühjahrsgutachten, im Auftrag des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA), dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. „Die Party ist vorbei“, sagte Ha-

rald Simons, einer der Studienautoren, Vorstandsmitglied beim Marktforschungsunternehmen Empirica und in der Studie für Wohnimmobilien zuständig, bei der Vorstellung der jüngsten Ausgabe: „2017 hängen nur noch ein paar Leute in der Küche rum.“ Nun kann man in München im Moment zwar einen sehr anderen Eindruck haben, aber die besten Partys finden bekanntlich zu später Stunde in der Küche statt, um mal im Bild zu bleiben. Und tatsächlich

ist das Bier dann ja manchmal ziemlich plötzlich alle, Nachschub nicht in Sicht, und es heißt nur noch: ab nach Hause.

Schon im vergangenen Jahr hatte Simons die Branche geschockt, als er für die kommenden fünf Jahre einen Preissturz von bis zu 30 Prozent bei Eigentumswohnungen prophezeite. An dieser Aussage hält der Ökonom in seinem Gutachten-Beitrag für 2018 fest. Doch wie erklärt er das, in einer Zeit, in der die Kaufpreise und Mie-

ten nur eine Richtung zu kennen scheinen: aufwärts? Simons' Hauptargument: Angebot und Nachfrage nähern sich einander an – weil künftig nicht so viele Menschen wie gedacht nach München ziehen, gleichzeitig aber sehr viel gebaut wird. „Die Nachfrage wird sich viel schlapper entwickeln, als wir es in den letzten Jahren gewohnt waren.“ München sei immer ein Wanderungsgewinner gewesen, alle zogen hin. „Das ist vorbei.“ Vor allem aus Süddeutschland, aber auch aus dem restlichen Deutschland kämen nicht mehr so viele. Zuwanderung sei zuletzt hauptsächlich aus dem Ausland erfolgt, auch die gehe nun zurück. München schrumpfe sogar, behauptet er. Wie bitte? Tatsächlich ist die Einwohnerzahl 2017 nicht so stark gewachsen wie zuerst angenommen, auf dem Papier hatte die Stadt sogar plötzlich 25 000 Einwohner weniger. Der vermeintliche Rückgang lag allerdings an einer Registerbereinigung.

Auch die Mietpreise könnten bald stagnieren, erklärt einer der Autoren der Studie

Die Gutachter argumentieren auch damit, dass die Mieten in den vergangenen Jahren zwar gestiegen sind, die Kaufpreise aber noch viel mehr – in München seit 2004 um 139 Prozent. Simons geht nun also davon aus, dass diese Preisübertreibungen, wie es im Fachjargon heißt, zurückge-

nommen werden und die Preise bis zum Jahr 2023 um ein Viertel bis ein Drittel sinken. Warum gerade ein Viertel bis ein Drittel? Da orientiere er sich an früheren Zyklen, Ende der Neunzigerjahre etwa habe es einen ähnlichen Rückgang gegeben, „das ist nichts Ungewöhnliches“. Dass die Preise immer nur nach oben gehen, sei kein Naturgesetz. Als „Entwarnung“ sei dies aber nicht zu verstehen. Es gebe einen „sehr angespannten Wohnungsmarkt, der sich aber nicht noch weiter anspannt“. Mit möglicherweise entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten, Simons erwartet, dass sie bald auf hohem Niveau stagnieren. „Jetzt sind es im Schnitt über 16 Euro kalt pro Quadratmeter bei Wiedervermietung. 18 Euro werden es nicht mehr.“

Der Auftraggeber des Gutachtens, ZIA-Präsident Andreas Mattner, widersprach Simons' Thesen vergangene Woche, er befürchtet, dass solche Äußerungen Investoren eher vertreiben und ruft seine Branche zum Weiterfeiern auf: „Die Party geht weiter.“ Und wie sieht man das in München? Stephan Kippes vom IVD-Institut (Immobilienverband Deutschland) beobachtet den Markt genau, er glaube auch, sagt er, „dass die Preise hier mal nach unten gehen können, aber so drastisch sehe ich das nicht“. Skeptisch ist auch Beatrix Zurek, die Vorsitzende des Mietervereins München. „Selbst wenn der Zuzug nicht so stark wird wie prognostiziert, wird der Bedarf noch lange bleiben. München hat Nachholbedarf.“

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert in München, Angaben in Euro pro Quadratmeter

