

■ Gutachter legen Jahresbericht vor

■ Immobilienpreise steigen um 3 Prozent

■ Wohnungen sind sehr gefragt

Das kostet der Traum vom Eigenheim

Das Geschäft mit Immobilien hat sich in München auch im Krisenjahr 2009 behaupten können. Die Preise steigen – etwa für Eigentumswohnungen um 2,7 Prozent. Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr 15 420 Immobilien für rund 6,5 Milliarden Euro die Besitzer, eine Milliarde Euro mehr als 2008. Das ergab der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstücksverträge der Landeshauptstadt München, der jeden einzelnen Kaufvertrag ausgewertet hat. Die Fläche mit wechselnden Eigentümern betrug 253 Hektar – das entspricht dem sechsfachen der Theresienwiese.

Die Preise steigen – etwa für Eigentumswohnungen um 2,7 Prozent. Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr 15 420 Immobilien für rund 6,5 Milliarden Euro die Besitzer, eine Milliarde Euro mehr als 2008. Das ergab der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstücksverträge der Landeshauptstadt München, der jeden einzelnen Kaufvertrag ausgewertet hat. Die Fläche mit wechselnden Eigentümern betrug 253 Hektar – das entspricht dem sechsfachen der Theresienwiese.

Die Preise steigen – etwa für Eigentumswohnungen um 2,7 Prozent. Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr 15 420 Immobilien für rund 6,5 Milliarden Euro die Besitzer, eine Milliarde Euro mehr als 2008. Das ergab der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstücksverträge der Landeshauptstadt München, der jeden einzelnen Kaufvertrag ausgewertet hat. Die Fläche mit wechselnden Eigentümern betrug 253 Hektar – das entspricht dem sechsfachen der Theresienwiese.

Doch der Boom ist ungleich verteilt: Der Markt für Gewerbe-Immobilien stagniert. Dafür wuchsen die Investitionen in Wohnblocks gegenüber 2008 sogar um 44 Prozent. Der Handel mit Hauschen stieg um 10 Prozent. Die guten Wätsche des letzten Jahres deuten auf Kapital hin, das einen sicheren Hafen suchte.

Zugleich zeigt sich Helmut Thiele betroffen über die nachlässige Art, mit der viele Wohnungskäufer an diesen finanziellen Kraftakt herangehen. Sie investierten oft mehr Zeit und Sorgfalt in den Kauf eines Autos als in die Prüfung ihrer künftigen Wohnung.

Die Gutachter finden in der Informationsflut des Immobilienhandels stets auch spektakuläre Abschlüsse. So brachte letztes Jahr ein Wohngrundstück in Schwabing sagenhafte 20 Millionen Euro und eine Villa in Oberföhring 12 Millionen Euro! Ein Reihemittelhaus in bester Bogenhausener Lage fand für 4,1 Millionen Euro einen neuen Eigentümer. Das Anwesen bietet 450 Quadratmeter (!) Wohnfläche.

Bauland kostet bis zu 1500 Euro pro Quadratmeter. Zwischen Berlin und Ostsee gibt es noch Bauland für fünf Euro pro Quadratmeter zu kaufen. „Der Wohnungsmarkt hat sich als stabil erwiesen“, berichtet Helmut Thiele, Chef des Gutachterausschusses in seiner Bilanz für das ver-

gangene Jahr. Offenbar könne auch die Finanzkrise der Attraktivität Münchens nichts anhaben. Bei den Wohnimmobilien seien weitere Wertsteigerungen zu erwarten, weil auch der Zustrom qualifizierter Arbeitskräfte nicht nachlassen werde. Und München bleibe die deutsche Stadt mit dem höchsten Wanderungsgewinn. Das beflügelt auch den Wohnungsmarkt.

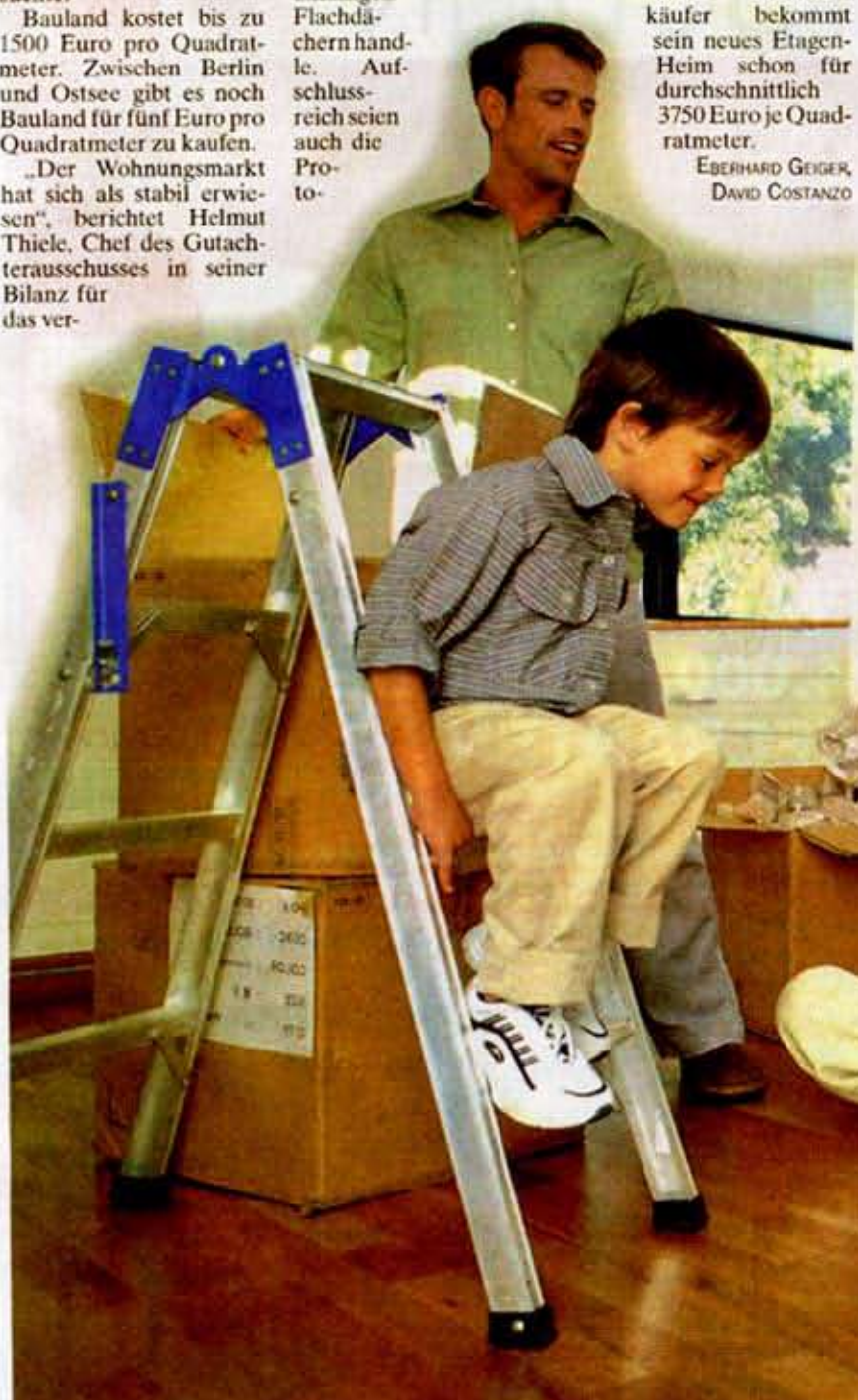
Die teuerste Eigentumswohnung 2009 am Alten Botanischen Garten ging für 3,9 Millionen Euro weg. Das sind 13 700 Euro für jeden der 285 Quadratmeter. Otto Normal-käufer bekommt sein neues Etagen-Heim schon für durchschnittlich 3750 Euro je Quadratmeter.

EBERHARD GEIGER, DAVID COSTANZO

Stadtteil	Grundstück			Einfamilienhaus			Wohnung: neu & gebraucht			
	Zahl	Preis in €	Fläche in qm	Zahl	Preis in €	Fläche in qm	Zahl	Preis in €	Zahl	Preis in €
Altstadt	-	-	-	-	-	-	20	1.010.000	70	394.000
Lehel	-	-	-	1	-	1000	10	960.000	114	468.000
Maxvorstadt (östl.)	-	-	-	-	-	-	15	333.000	347	265.000
Maxvorstadt (westl.)	-	-	-	2	600.000	-	132	471.000	100	183.000
Untersending, Westpark	18	456.000	565	45	573.000	467	122	284.000	735	173.000
Sendling, Isarvorstadt	-	-	-	2	600.000	-	132	386.000	586	268.000
Untergiesing, Harlaching	30	1.130.000	833	37	759.000	459	17	641.000	540	181.000
Obergiesing, Au	4	575.000	1000	23	500.000	478	260	260.000	518	155.000
Haidhausen	1	-	1000	11	427.000	363	72	239.000	250	336.000
Allach	14	357.000	714	37	489.000	486	17	271.000	30	143.000
Aubing	36	328.000	583	60	393.000	350	100	243.000	124	126.000
Berg am Laim	19	453.000	579	46	409.000	348	48	267.000	201	126.000
Bogenhausen	7	2.486.000	714	13	3.152.000	692	20	1.015.000	353	264.000
Daglfing	23	413.000	435	52	621.000	481	98	326.000	242	158.000
Feldmoching	45	309.000	600	96	389.000	354	49	192.000	248	120.000
Forstenried	14	729.000	929	45	429.000	333	37	273.000	258	126.000
Freimann	26	277.000	346	71	466.000	296	70	226.000	89	121.000
Großhadern	24	592.000	625	53	587.000	434	145	277.000	174	164.000
Laim	12	433.000	417	27	570.000	407	114	284.000	449	137.000
Langwied	11	264.000	727	9	356.000	778	21	286.000	11	145.000
Milbertshofen	2	450.000	500	19	458.000	474	44	214.000	428	134.000
Moosach	7	543.000	1143	50	402.000	440	122	197.000	305	133.000
Neuhausen	1	-	1000	6	1.733.000	833	164	326.000	448	208.000
Nymphenburg	4	2.100.000	1000	25	1.072.000	360	184	478.000	165	253.000
Oberföhring	4	5.575.000	3500	22	1.100.000	773	127	326.000	237	197.000
Obermenzing	28	586.000	679	91	566.000	440	115	357.000	161	185.000
Pasing	11	1.227.000	1364	80	486.000	375	256	360.000	215	147.000
Perlach	44	393.000	545	95	445.000	400	37	305.000	397	143.000
Schwabing	1	-	1000	14	971.000	214	283	417.000	921	203.000
Solln	13	1.069.000	1077	40	660.000	525	28	446.000	257	191.000
Thalkirchen	4	600.000	750	26	658.000	462	115	388.000	276	162.000
Trudering	81	417.000	556	185	506.000	384	314	242.000	274	201.000
Untermenzing	30	367.000	633	67	467.000	373	31	235.000	127	164.000

Die Tabelle zeigt alle im vergangenen Jahr verkaufte Immobilien – getrennt nach Grundstücken, Einfamilienhäusern (inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern) sowie Eigentumswohnungen. Verzeichnet ist die Anzahl der 2009 verkauften Objekte, der durchschnittliche Preis und die jeweilige mittlere Größe des Grundstücks. Statistische Ausreißer können die Werte verzerrten. Neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sind getrennt verzeichnet, die genaue Größe wurde nicht angegeben – allerdings sind neue Apartments mit im Schnitt über 80 Quadratmetern größer als gebrauchte mit im Mittel bis zu 75 Quadratmetern.

Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München, tz-Berechnungen



Auch die Mieten steigen

Neue Analyse: Jetzt 12,14 Euro pro Quadratmeter

das. München

Steigen die Immobilienpreise, ziehen die Mieten bald nach: Dieses Naturgesetz lässt sich derzeit wieder in München beobachten. An der Isar lag der Preis für neu vermietete Wohnungen im ersten Quartal des Jahres bei 12,14 Euro pro Quadratmeter kalt, zeigt der Marktbericht des Internet-Portals *immowelt.de*. Damit verlangen die Eigentümer in München fast doppelt so viel wie im Rest der Republik, wo der durchschnittliche Preis bei 6,31 Euro liegt. Für den Marktbericht wurden alle Angebote des Immobilien-Portals ausgewertet.

Erneut beobachten die Experten eine deutliche Verteilung im Stadtgebiet: „Mit Mieten von teils deutlich über 15 Euro pro Quadratmeter sind Isar- und Maxvorstadt, Schwabing und Altstadt die Spitzenreiter im ohnehin teuren München.“ Zum Stadtrand hin fallen die Preise. Allerdings wundern sich die Experten, dass selbst in vermeintlich „wenig bevorzugten Lagen“ nicht die Zehn-Euro-Grenze unterboten wird. Selbst in Hasenberg und Neuperlach müssen die Mieter zwischen elf und zwölf Euro hinlegen. Ähnlich verteilen sich auch die Kaufpreise – nur dass dort zusätzlich das gesamte Zentrum, Nymphenburg und natürlich Bogenhausen zu den teuersten Pflastern gehören.

Eine halbe Million für ein Häuschen in Obergiesing: Bei diesen Preisen muss der Traum von den eigenen vier Wänden für viele Münchner ein Traum bleiben

Foto: vario