

Pressemitteilung

München, 17. Juni 2016

Neue Wohnimmobilien-Marktübersicht für München

HypoVereinsbank sieht auch weiter steigendes Miet- und Preisniveau am Wohnungsmarkt

München wächst ungebrochen, in Deutschland und Europa zählt die Landeshauptstadt zu den wettbewerbsfähigsten Wirtschaftsmetropolen und attraktivsten Wohnstandorten. Etwa 30.000 neue Einwohner sind im vergangenen Jahr hinzugekommen, bis 2034 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 180.000 Menschen zu rechnen. In allen Segmenten besteht ein unverändert hoher Wohnungs- und Neubaubedarf. „Die enorme Nachfrage seitens Eigennutzern und Kapitalanlegern nach neuen und gebrauchten Objekten zeigt auch im laufenden Jahr keine Abschwächung“, sagt Ulrich Mönius, Leiter Privatkunden Bank der HypoVereinsbank in der Region München. So erreichen die Kaufpreise erneut historische Maximalwerte, Wohnungen in durchschnittlichen Lagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rund zwölf Prozent verteuert. Auch die Mieten stiegen im ersten Halbjahr 2016 unvermindert weiter. Allerdings sind bereits geringere Steigerungsraten ablesbar. Die Entkopplung der Miet- und Kaufpreisanstiege schreitet voran, weshalb die Renditen hier auf sehr niedrige Niveaus sinken.

Neubautätigkeiten weiterhin nicht ausreichend

In allen Segmenten treibt der wachsende Wohnungsengpass bei anhaltend hoher Nachfrage die Wohnungspreise und –mieten in der teuersten deutschen Stadt nach oben. Nach wie vor reicht der Neubau bei weitem nicht aus, um mit dem Wachstum Schritt zu halten. Die anhaltende Niedrigzinsphase und fehlende attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten sind weitere maßgebliche Treiber für die starke Wohnraumnachfrage. Es wurde in den vergangenen Jahren viel zu wenig neu gebaut. Der Neubau zieht zwar an, die rund 6.000 neu gebauten Wohneinheiten in 2015 liegen jedoch weit unterhalb der Zielzahl. Der Wohnungsbedarf für die kommenden Jahre wird aktuell auf rund 130.000 Wohneinheiten beziffert, mindestens 50.000

Wohneinheiten davon werden in höchster Dringlichkeit im geförderten und bezahlbaren Segment benötigt.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Die Grundstückspreise für Wohnflächen steigen weiter enorm an. Der Gutachterausschuss gibt für das Jahr 2015 erneut einen signifikant hohen Preisauftrieb bekannt. Die Preise für Grundstücke in guten Lagen liegen bei mehr als 1.400 € / m². Neubaugebiete gibt es in München so gut wie keine. Auch in Zukunft werden Flächen für den individuellen Wohnungsbau fehlen. Objekte in gewachsenen Wohnvierteln erzielen immer höhere Preise. Die jährlichen Kaufpreisanstiege für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser betragen im fünften Jahr in Folge mehr als zehn Prozent.

Markt für Eigentumswohnungen

Die enorme Nachfrage hält auch in diesem Marktsegment an. Der Großteil der angebotenen Neubau-Objekte ist nach wie vor in der Bauphase abverkauft, die Vermarktungsgeschwindigkeit hat sich jedoch etwas verlangsamt. Vor allem wegen der explodierenden Grundstückspreise hält die enorme Verteuerung weiter an, besonders durchschnittliche Lagen verteuerten sich. Im Mittel kosten Neubauwohnungen rund 6.050 € / m² (durchschnittliche Lage) bzw. rund 6.800 € / m² (gut). Die Kaufpreise steigen seit Jahren deutlich stärker als die Mieten und Verbraucherpreise, weshalb die Renditen inzwischen auf einem sehr niedrigen Niveau liegen. Die geringe Verkaufsbereitschaft bei Bestandswohnungen und Altbauwohnungen spiegelt sich in spürbar rückläufigen Verkaufszahlen und überdurchschnittlichen Verteuerungen wider. Neben Hamburg ist München ein Topstandort für Luxuswohnungen bei limitierten Angeboten und einer nachhaltig hohen Nachfrage.

In Bezug auf die Finanzierung von Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital mit, in München sind es oft sogar bis zu 50 Prozent. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt bei uns die durchschnittliche Zinsbindung im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche

Tilgung bei unseren Privatkunden im Durchschnitt 2,9 Prozent“, sagt Ulrich Mönius.

Markt für Mietwohnungen

Der eklatante Mangel an Mietwohnungen und weiter steigende Mieten in allen Segmenten sind seit Jahren prägend. Die Nachfrage wird angesichts des Wachstums der Stadt in allen Stadtteilen weiter zunehmen. Neubau findet trotz guter Vermietungs- und solider Renditeaussichten bisher mit Ausnahme von Projekten kommunaler Wohnungsbauunternehmen noch wenig statt. Eine Trendwende ist mit der Realisierung großer Wohnbauareale zu erwarten. Ein enormer Nachholbedarf besteht sowohl bei familiengerechten Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten als auch Kleinwohnungen – vor allem angesichts steigender Studenten-, Auszubildenden-, Fernpendler- und Migrantenzahlen. Viele Interessenten weichen auf günstigere Viertel aus, sodass auch dort die Mietpreise steigen. Die Mietpreisbremse zeigt bisher keine Entlastung der angespannten Marktlage.

Perspektiven

Auch in Zukunft wird Wohnraum in München in allen Segmenten knapp bleiben, weitere Entwicklungen werden sich ins Umland verlagern müssen. Die Wohnraumversorgung wird als zentrales Thema weiter bestehen. Ein Ende des Miet- und Preisanstiegs ist damit nicht in Sicht. Aufgrund der steigenden Preise werden mehr kompakte, funktionale und kleinere Wohnungen mit flexiblen Wohnkonzepten nachgefragt. München bietet vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums mit die besten Investitionschancen in Europa, sodass angesichts des absehbaren Niedrigzinsumfeldes unverändert viel nationales und internationales Kapital in den Immobilienstandort fließen wird.

Ansprechpartnerin für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Katrin Mair

089/378-24644

katrin.mair@unicredit.de