

Presseinformation

München, 24. Juli 2017

Wohnimmobilien-Marktbericht für München

HypoVereinsbank rechnet auch weiterhin mit großen Engpässen auf Münchner Wohnraummarkt

- **München teuerste Stadt in Deutschland.**
- **Standortprägend ist besonders der eklatante Mangel an Mietwohnungen.**
- **Auch in den kommenden Jahren muss mit steigenden Miet- und Kaufpreisen gerechnet werden.**

Nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa zählt München zu den stark boomenden Wirtschaftsmetropolen und bevorzugten Wohnstandorten mit hervorragender Lebensqualität. Das spiegelt sich vor allem auch auf dem Wohnimmobilien-Markt wider. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in die Stadt, sehen wir bei Privatkunden eine große Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung, aber auch als Kapitalanlage“, sagt Ulrich Mönies, Regionalbereichsleiter München im Privatkundengeschäft der HypoVereinsbank. Das starke Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung erfordert vor allem die Intensivierung des Wohnungsbaus. Die HypoVereinsbank verzeichnet demnach auch im kommerziellen Immobiliengeschäft eine zunehmende Kundennachfrage auf sehr hohem Niveau. „Wir sind seit vielen Jahren erfolgreich auf dem hiesigen Immobilienmarkt tätig und finanzieren aktuell über 50 laufende Projekte mit zukünftig rund 5.000 Wohneinheiten. Damit gehört die HypoVereinsbank zu den führenden Marktteilnehmern“, erklärt Dr. Peter Ströhlein, Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung Region Süd. München ist nach wie vor ein Standort mit den besten Investitionschancen in Europa, so dass unverändert viel nationales und internationales Kapital in Immobilien investiert wird. Allerdings bewegen sich die

Renditen mittlerweile auf niedrigem Niveau: Die Kaufpreise steigen seit einigen Jahren deutlich stärker als die Mieten und Verbraucherpreise.

Enorme Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen mit hoher Dynamik weiter. Neubauwohnungen kosten laut Gutachterausschuss (GAA 2017) im Mittel 6.900 €/m² in durchschnittlicher Lage und 7.400 €/m² in guter Lage und werden nach wie vor oftmals bereits in der Bauphase verkauft. Mangels Flächenpotential verschiebt sich die Bautätigkeit in mittlere und einfachere Wohnlagen. Das Angebot an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen nimmt zu. Ungeachtet dessen behauptet München sich aber auch als Topstandort für Luxuswohnungen, für die deutschlandweit die höchsten Preise erzielt werden. Auch bei Bestands- und Altbauwohnungen zeigen sich weiter überdurchschnittliche Verteuerungen, auf Grund des geringen Angebots durch spürbar mangelnde Verkaufsbereitschaft.

Anstieg von über 90 Prozent bei Grundstückspreisen in den letzten sieben Jahren

Die „Explosion“ der Preise für Wohnbaugrundstücke hält an. Im Durchschnitt müssen für Grund und Boden in guten Lagen heute mehr als 2.000 €/m² gezahlt werden. Neubaugebiete für Eigenheime gibt es in München so gut wie keine und auch zukünftig fehlen Flächen für den individuellen Wohnungsbau. In der Folge beliefen sich die Kaufpreisanstiege für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nunmehr das fünfte Jahr in Folge auf jährlich bis zu 20 Prozent.

Finanzierung von Wohnimmobilien

In Bezug auf die Finanzierung der 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. Aufgrund der

niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns 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 durchschnittlich 3,3 Prozent“, erklärt Ulrich Mönius. „Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen.“

Großer Bedarf an Mietwohnungen

Der eklatante Mangel an Mietwohnungen, weiter steigende Mieten in allen Segmenten und eine auch weiterhin zunehmende Nachfrage sind seit Jahren standortprägend. In mittlerer Lage müssen mittlerweile zwischen 12,50 €/m² und 17,00 €/m² bezahlt werden, in sehr guter Lage können es bis zu 26,00 €/m² für eine rund 70 m² Wohnung sein. Ungeachtet der guten Vermietungsaussichten findet bisher – mit Ausnahme zahlreicher Projekte kommunaler Wohnungsbauunternehmen – noch wenig Neubau statt. Eine Trendwende ist erst mit der Realisierung großer Mietwohnungsprojekte in den neuen Wohnbauarealen (z.B. Freiham, Kasernengelände) zu erwarten.

Weiterhin hohe Dynamik am Münchner Wohnungsmarkt

Wohnraum bleibt auch in den kommenden Jahren in München und in der Region in allen Segmenten knapp. Ein größeres Neubauvolumen dank einiger Großvorhaben sowie Initiativen der Stadt dürften den Wohnungsbau in den kommenden Jahren zwar ankurbeln, doch die Nachfrage bleibt weiterhin größer als das Angebot. Als Folge werden Wohnungsmieten und –preise weiter steigen – wenn auch nicht mit derselben Dynamik wie bisher. Die hohen Lebenshaltungskosten und der fehlende Wohnraum – besonders in Hinblick auf bezahlbare Wohnungen – verhindern auch den Verbleib bzw. den Zuzug von Haushalten mit mittlerem oder geringerem Einkommen und sind für die Region langfristig als Standortrisiken anzuführen.

Komplettangebot zur privaten Immobilie mit „HVB Home“

Mit dem neuen Kundenportal „HVB Home“ bietet die Bank ihren Kunden und Interessenten ab sofort einen noch umfassenderen Service rund um die private Immobilie entlang des gesamten Lebenszyklus: Suchen, Finanzieren, Besitzen, Verkaufen. Dabei können die Nutzer aus über 200.000 Immobilienangeboten der Partner „ImmobilienScout24“ und „PlanetHome“ auswählen. Rechen-tools unterstützen bei der Frage, welche Immobilie sich die Kunden leisten können. Im nächsten Schritt können direkt online und papierlos die Kreditanfrage sowie die dazugehörigen Dokumente digital übermittelt und Gespräche mit Baufinanzierungsexperten per Telefon, Video oder Chat geführt werden. Nach Eingang der Finanzierungsanfrage meldet sich die Bank innerhalb von 30 Minuten zurück. Mit dem Kunden wird dann die Wunschfinanzierung besprochen, um ein passendes Angebot der HypoVereinsbank oder einer der rund 200 möglichen Finanzierungspartner individuell zu finden. Die Nutzer können den Bearbeitungsstatus jederzeit mit einem Finanzierungsstatustool verfolgen.

Weitere Informationen: www.hvb.de/home

Über die HypoVereinsbank:

Die HypoVereinsbank ist Teil der UniCredit, einer erfolgreichen paneuropäischen Bankengruppe mit dem einfachen Geschäftsmodell einer Geschäftsbank und voll integriertem Corporate & Investment Banking. Sie bietet ihren Kunden ein einzigartiges Netzwerk in Westeuropa sowie in Zentral- und Osteuropa und verbindet profundes lokales Know-how mit internationaler Reichweite. Weltweit begleitet und unterstützt die UniCredit 25 Millionen Kunden und ermöglicht ihnen einen einzigartigen Zugang zu führenden Banken in 14 Kernmärkten sowie 18 weiteren Ländern.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Maximilian Märzheuser

089 378-31224

maximilian.maerzheuser@unicredit.de