

Presseinformation

München, 24. Juli 2018

Wohnimmobilien-Marktbericht für München

HypoVereinsbank beobachtet rasante Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten in München

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt München einen neuen Marktbericht veröffentlicht. Die Landeshauptstadt und die umliegende Region wachsen rasant und schneller als Experten bislang angenommen haben. „Der Wohnungsmarkt in München erlebt eine nie dagewesene Boomphase mit großen Engpässen in allen Segmenten und flächendeckend stark steigenden Miet- und Kaufpreisen“, sagt Markus Gröbel, Regionalbereichsleiter für das Privatkundengeschäft der HypoVereinsbank in München. Während in mittleren und einfachen Lagen derzeit die größten Steigerungsraten zu beobachten sind, zeichnet sich im Segment der Eigentumswohnungen und beim exklusiven Wohnungsbau erstmals ein etwas geringerer Anstieg ab. Nachdem im vergangenen Jahrzehnt viel zu wenig neu gebaut wurde, ist nun eine Trendwende beim Wohnungsbau absehbar. Die rund 8.340 neu gebauten Wohneinheiten in 2017 erreichen nahezu die von der Stadt vorgegebene Zielgröße. Baurecht wurde im vergangenen Jahr für knapp 13.400 WE geschaffen, was auf eine deutliche Belebung hindeutet, sollten die Projekte realisiert werden. Eine bedeutende Entspannung ist allerdings nicht zu erwarten.

Nahezu keine Neubaugebiete

„Die ‚Explosion‘ der Preise für Wohnbaugrundstücke hält an“, so Thomas Sattler, Experte für private Immobilienfinanzierung im Privatkundengeschäft in München. Der Gutachterausschuss GAA gibt für 2017 das siebte Jahr in Folge mit einem Plus von 14 % einen Preisauftrieb im zweistelligen Prozentbereich für individuelles Wohnbauland bekannt. Die durchschnittlichen Grundstückspreise in guten Lagen bewegen sich heute bei rund 2.400 € / m², eine Steigerung allein seit 2015 von 30 %. Neubaugebiete für Eigenheime gibt es in München so gut wie keine. Die

geringe Zahl von 207 Verkaufsfällen neuer Eigenheime in der Millionenstadt belegt die extrem enge Marktlage. Mittelfristig ist keine Änderung zu erwarten, denn in den geplanten Neubauarealen ist nur sehr begrenzt Eigenheimbau vorgesehen. Objekte in gewachsenen Wohnvierteln, die im Zuge des Generationswechsels auf den Markt gelangen, erzielen demnach immer höhere Liebhaberpreise. Doppel- und Reihenhäuser (Neubau- und Bestand) verteuerten sich jährlich um mindestens 60.000 €. Für eine neue Doppelhaushälfte (130 m² Wohnfläche, durchschnittliche bis gute Lage) sind heute rund 1,12 Mio. € zu bezahlen (GAA 2018). Häuser und Villen in besten Lagen mit Kaufpreisen ab 2 Millionen € erzielen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 15.700 €.

Eigentumswohnungen: Verteuerung schreitet voran

„Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist ungeachtet des mittlerweile enorm hohen Preisniveaus in allen Lagen ungebrochen“, so Thomas Sattler. Sowohl die Vormerkungen bei Bekanntgabe neuer Projekte als auch die Vorverkaufsquoten in der Bauphase sind weiterhin hoch; die Vermarktungszeiten werden jedoch länger. Mit den explodierenden Wohnbaulandpreisen schreitet die außergewöhnliche Verteuerung der Eigentumswohnungen weiter voran. Die Auswertungen des GAA zeigen bei neu errichteten Wohnungen eine Abschwächung der Preissteigerungsraten. Die Kaufpreise 2017 lagen im Mittel bei 7.800 € / m² in guten Lagen (+ 5,4 % ggü. Vorjahreszeitraum) und 7.100 € / m² in durchschnittlichen Lagen (+ 3 %). Bei Bestands- und Altbauwohnungen dagegen lagen die Verteuerungen – wie in den Vorjahren – erneut überdurchschnittlich hoch (rund 11 % ggü. Vorjahr, GAA 2018). Hier spiegelt sich die seit Jahren hohe Nachfrage bei geringer Verkaufsbereitschaft und damit zu wenig angebotenen Objekten wider. Fehlende Flächenpotenziale und die enormen Bodenpreise werden die starke Verdichtung in allen Lagen weiter vorantreiben. Dabei werden verstärkt kleinere Wohnungen gebaut und die Stadt etabliert sich weiter als Topstandort für hochwertige Immobilien und Luxuswohnungen. Deutschlandweit werden in diesem Segment Spitzenpreise erzielt um 20.000 € / m².

Finanzierung von Wohnimmobilien: Möglichst lang

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Ver-

halten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung zwischen 20 und 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns derzeit bei mehr als 15 Jahren und immer mehr Kunden entscheiden sich auch für sehr lange Zinsbindungen mit bis zu 30 Jahren. Deshalb haben wir unser Angebot auch kürzlich entsprechend erweitert. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich drei Prozent“, erklärt Markus Gröbel. „Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen“, so Markus Gröbel.

Die Bank stellt zudem einen Kundentrend fest: Gerade jetzt in der Niedrigzinsphase nutzen immer mehr Kunden die günstigen Marktkonditionen zur Finanzierung für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Da diese meist unter 50.000 Euro liegen, fragen Kunden gezielt Modernisierungskredite in Form klassischer Ratenkredite nach. „Gerade bei diesen kleineren Finanzierungsvorhaben schätzen Kunden die Vorteile von Ratenkrediten mit sehr schnellen Kreditzusagen und unkomplizierten Kreditanträgen“, so Markus Gröbel. „Dies ist vor allem für Kunden sinnvoll, die von der Flexibilität und Schnelligkeit des Ratenkredits profitieren und bei der Tilgung beweglicher bleiben wollen.“ Im Gegensatz zum Immobiliendarlehen müssten auch keine Sicherheiten gestellt werden

Region wird für gewerbliche Investoren immer attraktiver

Im Bereich der Finanzierung von gewerblichen Wohnimmobilien erfährt die HypoVereinsbank auch weiterhin eine anhaltend hohe Kundennachfrage: „München bietet aufgrund der positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung nach wie vor hervorragende Investitionschancen. Das macht den Standort auch für Bauträger und Wohnbaugesellschaften attraktiv. Hinzu kommen Impulse durch politische Initiativen und ein hoher Investitionsbedarf durch energieeffiziente Neubauten von Wohnimmobilien“, erklärt Dr. Peter Ströhlein, zuständig für gewerbliche Immobilienfinanzierung im Firmenkundengeschäft in Süddeutschland.

Enormer Bedarf an Mietwohnungen wird noch größer

Steigende Mieten, ein nach wie vor eklatanter Mangel an freien Wohnungen und ein minimaler Leerstand kennzeichnen den stark angespannten

Münchner Mietwohnungsmarkt. Die Verteuerung setzt sich demnach fort und erfolgt mit am stärksten in den mittleren Lagen und in bisher preiswerten Mietobjekten. Die Mieten stiegen im Durchschnitt für eine neuwertige Wohnung (mittlere / gute Lage) seit 2011 jährlich um 4,5 % auf heute mehr als 18 € / m² (Vergleich Hamburg 16 € / m², Berlin 15 € / m²). Mietwohnungsneubau erfolgte bisher – mit Ausnahme zahlreicher Projekte kommunaler Wohnungsbauunternehmen – in begrenztem Umfang. Damit wird der enorme Bedarf sowohl bei familiengerechten Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten als auch bei Kleinwohnungen noch größer. Auch die Wohnungsbauoffensive der Stadt dürfte aus heutiger Sicht mittelfristig nur begrenzt zu einer Entspannung beitragen. Angesichts des prognostizierten hohen Wachstums wird die Nachfrage flächendeckend noch zunehmen. Eine Trendwende ist erst mit der Realisierung großer Mietwohnungsprojekte in den neuen großen Entwicklungsgebieten zu erwarten.

Miet- und Preisentwicklung übertrifft alle Prognosen

München wird dank herausragender Arbeitsmarktperspektiven und exquiter Bildungseinrichtungen sowie des sehr positiven Images als Wohnstandort langfristig eine wachsende Stadt mit starker Zuwanderung bleiben. Stark wachstumsorientierte ökonomische und soziodemografische Rahmenbedingungen sowie die aktuelle historische Zinssituation tragen maßgeblich zum bislang längsten Immobilienaufschwung der Nachkriegszeit in München bei. Die Miet- und Preisentwicklung in allen Segmenten übertraf bisher alle Prognosen. „Der für den Bedarf bisher viel zu geringe Neubau und die Niedrigzinssituation werden die Miet- und Preisentwicklung zunächst weiter vorantreiben“, sagt Thomas Sattler. Voraussetzung für Seitwärtsbewegungen der Miet- und Kaufpreise auf den erreichten hohen Niveaus ist unter anderem deutlich mehr Wohnungsneubau durch Großvorhaben bzw. die Entwicklung neuer Stadtviertel. Die Realisierungen sind mittel- bis langfristig absehbar und könnten dann zu einer deutlichen Marktentspannung beitragen. Zunächst werden Nachverdichtung und deutlich höhere Baudichten vor allem bei Neubauprojekten angesichts der exorbitanten Grundstückspreise und der fehlenden Flächen das Marktgeschehen prägen und der Bau von Wohnhochhäusern wird zusehends diskutiert. Spekulative Übertreibungen sind aufgrund der hohen Nachfrage, des Ausbleibens von Überkapazitäten sowie

maßvoller Fremdfinanzierungsquoten dennoch kaum erkennbar. Das Risiko für deutliche Preisrückgänge innerhalb kurzer Zeit ist demzufolge aus heutiger Sicht als gering einzuschätzen. Die Risiken für Überbewertungen in einzelnen Marktsegmenten werden allerdings bei einer Zinswende, die eine abflauende Nachfrage seitens Kapitalanlegern und Eigennutzern nach sich ziehen wird, steigen. Standorte mit großen Neubauvorhaben und Projektentwicklungen mit geringen Lage- und Ausstattungsqualitäten könnten Preiskorrekturen erfahren.

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. Rechentools 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

Ansprechpartner für die Presse

Ralf Horak

Tel.: 089 378-26714

ralf.horak@unicredit.de