

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2020

von

Agnes Fischl-Obermayer



www.convocat.de

www.acconsis.de

Im Juni 2021 wurde der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlicht.

Die Anzahl der im Jahre 2020 zum Vergleich von 2019 abgeschlossenen Kaufverträge hat sich in der Regel reduziert oder blieb auf niedrigem Niveau. Das liegt sicher auch an der Tatsache, dass die Angebote geringer geworden sind. Der Geldumsatz im Bereich von Wohnungs- und Teileigentum ist nach 2019 weiterhin nach oben gegangen ist, wogegen der Geldumsatz insgesamt nach 2019 sich wieder etwas verringert hat. Bezogen auf die entsprechenden Stadtteile konnte man Umsatzerhöhungen in den Vierteln Sektion VII „Untergiesing, Harlaching“, wie auch in Bogenhausen, Obermenzing für die „unbebauten Wohnbau- und Gewerbebaugrundstücke“ feststellen. Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums war in der Sektion V „Untersending, Westpark“, in Allach, Langwied und Moosach eine Erhöhung der Anzahl von Neubauwohnungen zu erkennen. Die Anzahl der wiederverkauften Wohnungen hat sich im Gegensatz zu 2019 nicht wesentlich verändert. Weiterhin ist die Anzahl der wiederverkauften Wohnungen in der Sektion V (Untersending/Westpark) auf hohem Niveau.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind in der Baujahresgruppe 1950 bis 1969 von (2019) € 1.370.000 auf durchschnittlich (2020) € 1.530.000, in der Baujahresgruppe 1970 bis 1989 von € 1.240.000 auf € 1.565.000 und in der Baujahresgruppe von 1990 bis 2014 von € 1.450.000 auf € 1.660.000 gestiegen. Hat ein Reiheneckhaus im Jahre 2015 noch durchschnittlich € 6.700/m² gekostet, so liegen die Preise heute bei durchschnittlich € 10.700/m².

Die Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind in der durchschnittlichen Lage 2019 mit einem Mittelwert von € 6.800/m² bis € 9.200/m² veräußert worden. Im Marktbericht 2020 ergeben sich Mittelwerte von € 7.600/m² bis € 9.850/m². Die übrigen *„Durchschnittspreise der Wohnungen (...) beruhen i.d.R. auf Objekten mit Wohnflächen von 45 m² bis 135 m². In generalisierenden Verfahren (z.B. Regelverfahren nach dem Bewertungsgesetz) können Werte auch für größere Wohnungen verwendet werden, Bei der Erstellung von individuellen Verkehrswertgutachten sollten gegebenenfalls weitere Vergleichswerte herangezogen werden.“* (Auszug aus dem Marktbericht 2020, Seite 31)

Beispielhaft wollen wir einen Überblick über die Preisveränderungen geben, wobei wir hierzu die Preise aus den Marktberichten 2012 und 2018 den Preisen des jetzt vorliegenden Marktberichts gegenüberstellen:

Durchschnittliche Lage Baujahr 1970 – 1979

Marktbericht 2012: € 2.850/m²

Marktbericht 2018: € 5.650/m²

Marktbericht 2020: € 6.650/m²

Gute Lage Baujahr 1970 – 1979

Marktbericht 2012: € 3.550/m²

Marktbericht 2018: € 6.600/m²

Marktbericht 2020: € 7.900/m²

Beste Lage Baujahr 1970 – 1979

Marktbericht 2012: € 4.000/m²

Marktbericht 2018: € 7.800/m²

Marktbericht 2020: € 8.250/m²

Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen im Marktbericht mit einem Abschlag von 6 % gehandelt. § 13 d ErbStG, der Ansatz von 90 % - und damit der Abschlag von 10 % - für zu fremden Wohnungen vermietete Einheiten ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Preisentwicklung von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen liegt von € 18.000 für Baujahre 1950 bis 1969 im Marktbericht 2019 bei nunmehr € 21.000 im Marktbericht 2020. Der Neubau ist von € 32.000 (Marktbericht 2019) auf € 33.000 (Marktbericht 2020) gestiegen.

Die Preise für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, sind von durchschnittlich € 2.100/m² Nutzfläche auf € 2.200/m² Nutzfläche gestiegen.

Im Bereich der Wohnungen und Apartments im Erbbaurecht sind die Mittelwerte der Wohnungen in der Baujahresgruppe 1960 – 1969 von € 4.650/m² auf € 4.250/m² gesunken, ebenfalls die der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 4.150/m² auf € 4.000/m². Hintergrund ist sicherlich, dass die Wohnungen mit noch kürzeren Laufzeiten schlechter verkauft werden können als die mit längeren Laufzeiten.

Die Anzahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken ist im Wesentlichen gleichgeblieben.

Die Liegenschaftszinssätze sind in den Bereichen der Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 % bei Wohnlagen mit Denkmalschutz gestiegen (alle Wohnlagen von 1,4 % im Marktbericht 2019 auf 1,7 % im Marktbericht 2020). Nachdem der Liegenschaftszinssatz den Ertragswert mindert, führt die Erhöhung zu einer leichten Entspannung. Allerdings ergab sich für die Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von mehr als 30 % eine fast dramatische Verringerung von (Marktbericht 2019) 2,3 % auf 1,5 % ohne Denkmalschutz und auf 1,2 % mit Denkmalschutz, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen sogar von 2,4 % (Marktbericht 2019) auf 1,2 % für Gebäude mit Denkmalschutz.

Am Dienstag, 28. September 2021 wird die Durchführung der Online-Veranstaltung fortgesetzt. Das Thema wird die Bewertung von Immobilie in Erb- und Schenkungsfällen sein. Wir werden eine Einführung in das Bewertungsgesetz geben und in diesem Zusammenhang vor allem auf die Bewertung nach dem Ertragswert verweisen. Schließlich werden wir einen Überblick über die häufigsten Fehler geben, die im Zusammenhang mit dieser steuerlichen Bewertung gemacht werden. Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle anderen Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail a.fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!