

Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2021

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Wieder einmal war es so weit: Der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2021 wurde veröffentlicht.

Bereits in der Jahreshauptversammlung des Haus und Grund München am 26.04.2022 hat Herr Albert Fittkau, Leitender Verwaltungsdirektor und Leiter des Bewertungsamtes, in seinem Vortrag zur Entwicklung der Immobilienpreise auf den wieder einmal erfolgten enormen Preisanstieg hingewiesen. Zum Abschluss seines Vortrags zeigte er den Vergleich der Immobilienpreisentwicklung zur Preisentwicklung der Maß Bier auf dem Oktoberfest – beide steigen rasant, wobei die Maß Bier in der Steigerung noch ein bisschen höher ausgefallen war.

Aber – Spaß beiseite: Diese Entwicklung zeigt natürlich, wie wichtig es ist, dem Gesetzgeber deutlich zu machen, dass die derzeitige steuerliche Bewertung von Immobilien für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke so nicht weiter beibehalten werden kann. Die Wertermittlung richtet sich nach einem – gut verhandelten – Veräußerungspreis aus der Nachbarschaft, den aber ein Erwerber im Schenkungs- oder Erbschaftsfall nicht erhalten wird.

Anzahl der Beurkundungen

Nach einem im Jahre 2020 unwesentlichen Rückgang der beurkundeten Immobiliengeschäfte, konnte im Jahre 2021 wieder ein Anstieg festgestellt werden. Die Anzahl der im Jahre 2021 vorgenommenen Beurkundungen stieg im Vergleich zu 2020 um 10%, wobei die Beurkundung im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit 11% ermittelt wurde.

Im Geschosswohnungsbau verringerte sich die Beurkundungen von 161 auf 154, dagegen fand eine Erhöhung der Verkaufsverträge von öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 2 auf 6 Beurkundungen statt. Zu erwähnen ist, dass die Zahl der Erbbaurechtsbestellungen von 10 auf 14 gestiegen ist. Das zeigt auch, dass viele ihre Grundstücke nicht alleine verwerten wollen oder wirtschaftlich auch gar nicht in der Lage sind und sich daher fremder Beteiligter (Erbbaurechtsberechtigte, die die Gebäude erstellen) bedienen.

Erhöhung des Geldumsatzes

Der Geldumsatz betrug rund € 18,8 Milliarden und war daher um 35% höher als in den Vorjahren. Dabei erhöhte sich der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken um 46%, im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums machte die Erhöhung eine Steigerung von 22% aus. Bezogen auf den Umsatz betrug dieser für unbebaute Grundstücke 14% des gesamten Umsatzes.

Bei den bebauten Grundstücken war besonders die Erhöhung des Umsatzes im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau mit 66% bemerkenswert, bei den Ein- und Mehrfamilienhäusern betrug diese ca. 13%. Ebenfalls bemerkenswert ist die Erhöhung des Geldumsatzes von unbebauten Grundstücken mit dem Hinweis der höherwertigen Gewerbenutzung. Erreichte 2020 einen Stand aus dem Jahre 2008 oder 2014 – den niedrigsten Ständen, so betrug die Erhöhung fast € 600 Millionen. Im Vergleich dazu ist der Flächenumsatz wie schon seit 2008 fast gleichgeblieben.

Anzahl der veräußerten Wohnbaugrundstücke und Einfamilienhäuser

Hinzuweisen sei auch auf die Anzahl der veräußerten individuellen Wohnbaugrundstücke. Diese betragen in Allach (26), Aubing (24), Feldmoching (26), Großhadern (21) und Pasing (22) ungefähr gleich viel, in Obermenzing (31), in Untermenzing (35) in Perlach (67) und in Trudering (71) wurde die höchste Anzahl von Beurkundungen ermittelt. Anhand dieser Zahlen lässt sich auch die Änderung des immer wieder zitierten Milieus feststellen, wenngleich dieser Hinweis nicht statistisch nachgeprüft wurde. Die Anzahl der Beurkundungen lagen für den Geschosswohnungsbau in Untersending/Westpark bei 5, in Freimann ebenfalls bei 5 und in Schwabing bei 7 Beurkundungen. Es wäre interessant zu wissen, wie viele dieser Veräußerungen wegen der zu erwartenden oder bereits fällig gewordenen Erbschaftsteuerbelastung erfolgte. Dazu gibt es leider über den Gutachterausschuss keine Auswertungen und damit auch keine Angaben.

Die Anzahl der veräußerten Einfamilienhäuser war in Perlach mit 124 und in Trudering mit 157 am höchsten. Aber auch in der Maxvorstadt mit seiner eigentlich durch Geschosswohnungsbau geprägten Bebauung wurde 1 Einfamilienhaus veräußert.

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser und Wohnungen

Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind in der Baujahresgruppe 1950 bis 1969 von (2020) € 1.530.000 auf durchschnittlich (2021) € 1.845.000 gestiegen, in der Baujahresgruppe 1970 bis 1989 von € 1.565.000 auf € 1.550.000 ein wenig gesunken. In der Baujahresgruppe von 1990 bis 2018 von € 1.660.000 auf € 1.720.000 gestiegen. Hat ein Reiheneckhaus im Jahre 2015 noch durchschnittlich € 6.700/m² gekostet, so liegen die Preise heute bei durchschnittlich € 11.150/m².

Die Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind in der durchschnittlichen Lage 2021 mit einem Mittelwert von € 8.000/m² bis € 10.250/m² veräußert worden. Im Marktbericht 2020 ergaben 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 2021, Seite 31)

Überblick über die Preisveränderungen

Beispielhaft wollen wir einen Überblick über die Preisveränderungen geben, wobei wir hierzu die Preise aus den Marktberichten 2012, 2018 und 2020 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

Marktbericht 2021: € 7.450/m²

Gute Lage Baujahr 1970 – 1979

Marktbericht 2012: € 3.550/m²

Marktbericht 2018: € 6.600/m²

Marktbericht 2020: € 7.900/m²

Marktbericht 2021: € 8.600/m²

Beste Lage Baujahr 1970 – 1979

Marktbericht 2012: € 4.000/m²

Marktbericht 2018: € 7.800/m²

Marktbericht 2020: € 8.250/m²

Marktbericht 2021: € 9.350/m²

Die Wertsteigerungen lagen daher bei durchschnittlich 8% bis 13%.

Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen im Marktbericht mit einem Abschlag von 9% gehandelt. § 13 d ErbStG, der Ansatz von 90% - und damit der Abschlag von 10% - für zu fremden Wohnungen vermietete Einheiten ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Preise für Tiefgaragenplätze und Hobbyräume etc.

Die Preisentwicklung von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen liegt für Baujahre von 1950 bis 1969 bei € 23.000. Der Neubau wurde mit € 35.500 ermittelt.

Die Preise für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, liegen weiterhin bei durchschnittlich € 2.200/m². Die Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, werden mit 50% des Vergleichsfaktors – wie bisher – angesetzt.

Im Bereich der Wohnungen und Apartments im Erbbaurecht sind die Mittelwerte der Wohnungen in der Baujahresgruppe 1960 – 1969 von € 4.259 auf € 5.100/m² gestiegen, ebenfalls die der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 4.000/m² auf € 4.950/m². Die Erhöhung der Umsätze ist sicherlich auch der Tatsache geschuldet, dass die Angebote für Wohnungseigentum enorm gesunken sind.

Die Anzahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken ist von 163 auf 213 gestiegen.

Die Liegenschaftszinssätze, die für die steuerliche Bewertung von Mehrfamilienhäusern im Ertragswertverfahren eine enorme Auswirkung haben, sind leicht gesunken, im Durchschnitt 1,5%. Dies führt leider zu einer Erhöhung des Gebäudeertrags.

Ausblick

Die stets erwähnte Blase wird wohl in München nicht zum Platzen gebracht werden. Es ist weiter mit einem Anstieg der Immobilienpreise zu rechnen. Nachdem nun aufgrund der aktuellen Situation die Zinsen für Kredite nicht unerheblich steigen, ist die Frage zu stellen, ob das in den nächsten Jahren dazu führen wird, dass die „eng“ finanzierten Immobilien veräußert werden müssen und sich damit die Anzahl der Angebote erhöht. Ob das indirekt auch zu einer zumindest Stagnation der Immobilienpreise führen wird, bleibt abzuwarten.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Anschlussfinanzierung über ein Forward-Darlehen hin: Sollten Sie eine Finanzierung mit einem verhältnismäßig niedrigen Zinssatz abgeschlossen haben und sollte diese Finanzierung bzw. die Zinsbindung in den nächsten 1 bis 5 Jahren auslaufen, so sollten Sie bereits heute über eine Anschlussfinanzierung nachdenken. Mit einem Forward-Darlehen sichert man sich die aktuellen Zinsen und somit

langfristig die künftige Höhe der Monatsraten. Bitte wenden Sie sich in jedem Fall an die Kreditgebende Bank oder nehmen Sie das Beratungsangebot der Acconsis wahr. Hierzu nehmen Sie Kontakt auf über finanzierung@acconsis.de.

Am Montag, 26. September 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Der Übergabevertrag – richtig an die nächste Generation übergeben“ Das Seminar gibt eine Übersicht über die grundsätzlichen Vorüberlegungen sowie über Gestaltungsmöglichkeiten im Übergabevertrag. Es werden zudem Hinweise zur Absicherung des Übergebenden sowie steuerliche Optimierungen besprochen.

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 gewünschten 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!