

Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2022

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



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

In diesem Jahr so sehr erwartet, wie nie zuvor: der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2022.

Verschiedene journalistische Berichte haben viele Prognosen ausgerufen: So schreibt die Süddeutsche Zeitung in ihrer Ausgabe vom 14.05.2023, dass die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg bereits zu Beginn des Jahres einen Wendepunkt in der Entwicklung festgestellt hätte. Das niedrige Zinsniveau habe dafür gesorgt, dass dieses bisher niedrige Zinsniveau bis vor kurzem Garant für hohe Immobilienpreise gewesen sei. Mit der Zinswende sei eine Zurückhaltung erkennbar.

Die Zurückhaltung, die aber dennoch von 2021 bis 2022 zu einem Preisanstieg im Landkreis München von 10,5% geführt habe.

Auch für München zeigt sich im Jahr 2022 keine Trendwende nach unten. So stellt Engel&Völkers mit Stand 29.06.2023 nach Auswertung der Angebotspreise auf den Immobilienportalen auch in München eine Preissteigerung der Wohnungspreise von 2021 auf 2022 von 8,64% fest.

Die Süddeutsche Zeitung veröffentlicht in ihrer Ausgabe vom 28.06.2023, die Immobilien in München würden deutlich an Wert verlieren. In diesem Beitrag wird Frau Kristina Frank zitiert, die als Kommunalreferentin auch zu den Zahlen 2023 Stellung genommen hat und hier einen Preisfall festgestellt hat. Diese neuen Zahlen würden die große Unsicherheit belegen, die durch den Überfall auf die Ukraine und die seit einem Jahr erheblich gestiegenen Kreditzinsen ausgebrochen sei.

Auch Prof. em. Dr. Dr. h.c. Mult. Hans-Werner Sinn, Präsident a.D. des ifo Instituts hat in seiner Rede anlässlich der Jahreshauptversammlung des Haus und Grund München am 25.04.2023 zu den Entwicklungen der Immobilienpreise Stellung genommen. Er sah die dramatisch gestiegene Geldmenge als Inflationsbeschleuniger. Allein im Zeitraum Ende 2019 bis November 2022 habe sich die Geldmenge im Zuge der Covid-19-Pandemie-Hilfsprogramme von € 3,2 Billionen auf € 6,4 Billionen verdoppelt. Sei die Wirtschaft der Motor, sei nun 7-mal so viel Schmiermittel im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung im Umlauf wie zuvor, und immerhin noch 6-mal so viel im Verhältnis zur realen Wirtschaftsleistung. So die Zusammenfassung des Redebeitrags, nachzulesen unter <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen/jahreshauptversammlung-2023>.

Allerdings begleitete Prof. Sinn seine Ausführungen über die dramatische Wirtschaftsentwicklung immer wieder mit dem Begleitsatz: „... München ausgenommen“.

Genau diesen Begleitsatz können wir dem aktuellen Marktbericht 2022 entnehmen. Doch zunächst zu den allgemeinen Feststellungen:

Grundsätzlich verweist der Gutachterausschuss, dass die Neuregelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die mit Wirkung zum 01.01.2023 auch Basis der Neuregelungen im Rahmen des Bewertungsgesetzes geworden ist, noch nicht eingearbeitet worden seien und die Auswertungen im Jahresbericht 2022 auf der alten Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahre 2010 basierten. Ob diese Feststellung einen Einfluss auf die steuerliche Bewertung hat, sei dahingestellt. Allgemein bekannt ist, dass die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Änderungen des Bewertungsgesetzes ab dem 01.01.2023 einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der steuerlichen Bewertung genommen hat. Die gesetzlichen Regelungen verweisen wiederum auf die „Mitteilungen und Ermittlungen“ der örtlichen Gutachterausschüsse. Werden im Bereich der Landeshauptstadt München nicht „Äpfel mit Birnen“ verwechselt?

Anzahl der Beurkundungen und Höhe des Geldumsatzes

Die Vertragszahlen haben sich im Jahre 2022 stark reduziert. 2021 wurden 13.100 Immobilientransaktionen registriert, im Jahre 2022 seien diese mit 9.300 zu verzeichnen gewesen. Dabei sanken die Immobilientransaktionen bezüglich der unbebauten Grundstücke um 35%, die auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt um 29% und die im Geschosswohnungsbau um 28% (von 154 auf 121) im Gegensatz zum Vorjahresniveau.

Auch der Geldumsatz, der im Jahre 2021 noch mit rund € 18,8 Milliarden zu verzeichnen war, lag im Jahre 2022 niedriger, nämlich bei € 11,9 Milliarden. Der Umsatz im Bereich der unbebauten Grundstücke sank um 45%, im Wohnungs- und Teileigentum um 31% und im Geschosswohnungsbau um 25% (von € 2.122 Mio. auf € 1.378 Mio.).

Anzahl des veräußerten Neubau-Wohn- und Teileigentums

Hinzuweisen sei auch auf die Anzahl der veräußerten Neubauten. Betrogen diese im Jahre 2021 beispielsweise in Allach noch 95 so ergaben sich im Jahre 2022 nur noch 16 Neubauveräußerungen. In der Gemarkung VIII (Obergiesing und Au) wurden in 2021 176 veräußert. Im Jahre 2022 nur noch 96. Auch Pasing, das im Jahre 2021 die höchsten Zahlen von Wohn- und Teileigentum im Neubausektor zu verzeichnen hatte, nämlich 305, wies jetzt nur noch 181 Veräußerungen aus. Eine Steigerung in der Anzahl der Veräußerungen im Neubausektor hatte allerdings Perlach (2021: 50 Veräußerungen, 2022: 286 Veräußerungen).

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 (2021) von € 1.845.000 auf durchschnittlich (2022) € 1.500.000 gesunken, in der Baujahresgruppe 1970 bis 1989 von € 1.550.000 auf € 1.685.000 gestiegen. In der Baujahresgruppe von 1990 bis 2018 von € 1.720.000 auf € 1.995.000 gestiegen.

Die Kaufpreise für Doppelhäuser sind weiter gestiegen. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2021 bei € 11.4000/m³ Wohnfläche, im Jahre 2022 bei € 12.300/m². Auch die Neubaupreise für Reiheneck- oder Reihenmittelhäuser lagen im Jahresdurchschnitt 2022 höher als im Jahre 2021 (€ 11.950/m² zu € 11.600/m² bzw. € 11.500/m² zu € 10.650/m²).

Die Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind in der durchschnittlichen Lage 2022 mit einem Mittelwert von € 7.900/m² bis € 11.750/m² veräußert worden. Dabei war in den Baujahresklassen 1930 – 1949 eine Reduzierung von € 9.850/m² auf € 8.950/m², von 1980 – 1989 von € 8.050/m² auf € 7.900/m² zu verzeichnen, In allen anderen Bauklassen ergaben sich eine Erhöhung, wobei im Baujahr 2010 – 2019 die Erhöhung von € 9.450/m² auf € 11.700/m² erfolgte. Der höchste Vergleichsfaktor ergab sich in der guten zentralen Lage in der Baujahresgruppe 1980 – 1989 mit € 13.650/m², bei den Neubauten war der Preis in der guten zentralen Lage bei € 18.200/m².

Bei den Wohnungen ab 45 m² bis 135 m² gab es lediglich in der durchschnittlichen Lage Baujahr 1930 – 1949 eine Reduzierung von € 8.900/m² auf € 8.650/m². In der guten Lage war eine solche Reduzierung nur in der Baujahresgruppe bis 1929 zu verzeichnen, nämlich von € 12.350/m² auf € 11.650/m², und in der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 8.600/m² auf € 8.500/m². In der guten zentralen Lage gab es eine Reduzierung in der Baujahresgruppe 1930 – 1949 von € 11.700/m² auf € 11.200/m², 1970 – 1979 von € 10.300/m² auf € 9.650/m², 1990 – 1999 von € 11.950/m² auf € 10.550/m². Auch die beste Lage weist in den Baujahresgruppen bis 1929, von 1930 – 1949, von 1950 – 1959, von 2000 – 2009 und von 2010 – 2019

eine Verringerung auf. Auch hier war der höchste Vergleichsfaktor in der besten Lage in der Baujahresgruppe 2010 - 2019 mit € 14.650/m². Auch in der guten zentralen Lage waren die höchsten Vergleichsfaktoren mit € 19.600/m² zu verzeichnen.

Insgesamt war festzustellen, dass die Vergleichsfaktoren für Neubauwohnungen sowohl bei den Apartments (mit Ausnahme gute zentrale Lage) wie auch bei den Wohnungen in allen Lagen deutlich über dem des Jahres 2021 lagen.

Überblick über die Preisveränderungen

Beispielhaft erhalten Sie 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 (Wohnungen)

Marktbericht 2012: € 2.850/m²

Marktbericht 2018: € 5.650/m²

Marktbericht 2020: € 6.650/m²

Marktbericht 2022: € 7.750/m²

Gute Lage Baujahr 1970 – 1979 (Wohnungen)

Marktbericht 2012: € 3.550/m²

Marktbericht 2018: € 6.600/m²

Marktbericht 2020: € 7.900/m²

Marktbericht 2022: € 8.500/m²

Beste Lage Baujahr 1970 – 1979 (Wohnungen)

Marktbericht 2012: € 4.000/m²

Marktbericht 2018: € 7.800/m²

Marktbericht 2020: € 8.250/m²

Marktbericht 2022: € 10.300/m²

Die Ansätze der Mittelwerte zeigen deutlich, dass Wohnungen nicht einmal unter das Jahresniveau 2020 gefallen sind und daher die Preisentwicklung in München weiterhin als „gestiegen“ zu bezeichnen ist.

Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen im Marktbericht mit einem Abschlag von 8% gehandelt. § 13 d ErbStG, der Ansatz von 90% - und damit der Abschlag von 10% - für zu fremden Wohnungen vermietete Einheiten, ist zusätzlich zu berücksichtigen. Dieser Abschlag lag im Jahre 2021 bei 9%.

Preise für Tiefgaragenplätze und Hobbyräume etc.

Die Preisentwicklung von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen liegt für Baujahre von 1950 bis 1969 bei € 25.500. Der Neubau wurde mit € 35.000 ermittelt.

Die Preise für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, liegen jetzt bei durchschnittlich € 2.400/m² statt € 2.200/m². Die Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, werden mit 50% des Vergleichsfaktors – wie bisher – angesetzt.

Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze, die für die steuerliche Bewertung von Mehrfamilienhäusern im Ertragswertverfahren eine enorme Auswirkung haben, liegen bei allen Wohnlagen ohne Denkmalschutz mit einem Gewerbeanteil von 0% – 30% (Datenbasis 2021/2022) bei 1,6% statt 1,7%. In der Datenbasis von 2022 ist hier der Ansatz sogar bei 1,5%. Diese Reduzierung führt zu einer Steigerung des Gebäudeertrags. In besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen liegen diese weiterhin bei 1,5%.

Regionalfaktor für das Sachwertverfahren

Der für das Sachwertverfahren nunmehr anzuwendende Regionalfaktor für die Baukosten ist von 1,558 in 2021 auf 1,573 im Jahr 2022 gestiegen.

Wertzahlen für das Sachwertverfahren

Der eigentlich für das Sachwertverfahren wichtigste Faktor wird im Marktbericht 2022 wie folgt mitgeteilt:

Die Sachwertverfahren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser betragen bei einem vorläufigen Sachwert von über € 800.000 bis € 1 Mio. 1,26, von € 1 Mio. bis 1,5 Mio. 1,12 und über € 1,5 Mio. 0,96. Die für Reihenmittelhäuser betragen bis € 600.000 1,58, über € 600.000 bis € 800.000 1,3, von € 800.000 bis 1,0 Mio. 1,25 und über € 1,0 Mio. 1,11.

Das würde bedeuten, dass zumindest im Bereich der Landeshauptstadt München die sehr hohe Wertzahl von in der Regel 1,4 nicht greift.

Ob grundsätzlich statt des nachrangigen Sachwertverfahrens für Ein- und Zweifamilienhäuser – zu denen auch die Reiheneck-, Reihenmittel- und Doppelhäuser gehören – nicht die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren anzusetzen sind, muss abgewartet werden.

Ausblick

Die stets erwähnte Blase ist wohl auch 2022 in München nicht zum Platzen gebracht worden. Es ist weiter mit einem Anstieg der Immobilienpreise zu rechnen. Ob Ihre individuelle Immobilie tatsächlich die steuerlichen Werte – unabhängig ob mit den Vergleichsfaktoren oder in der Bewertung im Sachwert- oder Ertragswertverfahren – bei einer Veräußerung erreichen wird, sei dahingestellt. In jedem Fall muss viel intensiver als in den letzten Jahren darüber nachgedacht werden, ein Gutachten zur Feststellung eines niedrigeren gemeinen Werts zu beauftragen. Bitte bedenken Sie, dass die Einholung eines Gutachtens nur unter bestimmten Voraussetzungen von der Finanzverwaltung als Nachweis akzeptiert wird.

Die Finanzverwaltung kann die Gutachten auf ihre Plausibilität überprüfen und auch ablehnen. Was die Finanzverwaltung aber gerne macht, sich nach Ablehnung des Gutachtens insgesamt diejenigen Punkte und Ermittlungen herauszusuchen, die sie für die Ansätze der steuerlichen Bewertung gemäß Bewertungsgesetz benötigt. Hier sind besonders beliebt die Ermittlungen der ortsüblichen Mieten im Bereich des Ertragswertverfahrens oder auch grundsätzlich bei der Feststellung des Bodenwert die Berechnungen der baulichen Möglichkeiten. Auch wenn für die Experten die Umsetzung der Regelungen des Bewertungsgesetzes zu Gunsten der Steuerpflichtigen immer schwieriger werden, sollten Sie sich zur Durchführung der Ermittlung des Werts für die Erbschaft- und Schenkungsteuer dennoch dieser Experten bedienen. Denn die steuerliche Bewertung wird auch durch die Erfahrung des Umgangs der Finanzverwaltung mit den gesetzlichen Regelungen geprägt.

Am Montag, 25. September 2023 wird das Thema der Präsenz-Veranstaltung sein: „Die erste eigene Immobilie – Regeln Sie die Nachfolge“. Herr Nicola Utz und Herr Alexander Scholz werden Ihnen hierzu einen Überblick über sinnvolle Vorsorgeregelungen bei Erwerb einer (gemeinsamen) Immobilie zum Schutz der Immobilie und ihrer Eigentümer geben.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns 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.