INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 8

Immobilienmarkt 2017- Aktuelle Entwicklungen - Prognose

Jedes Jahr werden in Deutschland viele Tausend Immobilien gekauft oder über einen Bauträger erworben.

Jeder, der seit einiger Zeit versucht eine Neu-, bzw. Bestands-immobilie zu erwerben, kennt die Situation. Der Immobilienmarkt scheint wie leergefegt, bzw. die aufgerufenen Preise für die raren Immobilienangebote, insbesondere in den Metropolregionen Deutschlands, klettern Monat für Monat in neue, ungeahnte Höhen.

Was also ist los am deutschen Immobilienmarkt? Stehen wir am Beginn einer neuerlichen Immobilienblase, wie sie sich spätestens ab 2008 in den USA abgezeichnet und realisiert hatte, steigen die Immobilienpreise weiter, oder folgt gar der „große Knall“?

Wir bewerten seit über 15 Jahren Immobilien im Großraum München und beschäftigen uns seit dieser Zeit intensiv mit dem hiesigen Immobilienmarkt und der Entwicklung der Immobilienkaufpreise.

Im Folgenden versuchen wir, auf Grundlage unserer Marktbeobachtungen im Rahmen der über die Jahre ermittelten Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke in der Region München und anhand allgemein zugänglicher Informationen von öffentlichen Stellen sowie privaten und halbprivaten Instituten und Stiftungen, eine Abschätzung der mittelfristigen Entwicklung des Immobilienmarktes, insbesondere mit Blick auf zukünftig zu erwartende Immobilienpreise abzugeben.

Istzustand

Preisindices

Laut Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Quelle: www.destatis.de) vom 15.08.2017 ist das Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2017 um 0,6 % gestiegen, die „Teuerungsrate“ (Verbraucher-preisindex VPI / Inflation) pro Monat beträgt, gem. den Angaben des Amtes, zwischen + 1,5 % und + 2.2 % in den ersten 7 Monaten des Jahres 2017. Der Baupreisindex für Wohnungsbauten beläuft sich

© BHK®-Beratung

aktuell auf 116,4 Zähler. Bezogen auf das Basisjahr 2010 (2010=100) haben sich bis Juli 2017 Wohnbauten jährlich um durchschnittlich ca. 2,5 % gegenüber 2010 verteuert. Verglichen mit dem letzten Quartal 2016 beträgt der Anstieg für Wohnbauten bis Juli 2017 (mithin in gerade einmal 7 Monaten) bereits 2,4 % !

Bautätigkeit

Dem Pestel-Institut (Quelle: http://pestel-institut.de/) und anderen Veröffentlichungen in renommierten Medien zufolge werden in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich etwa 400.000 neue Wohnungen benötigt.
Dem gegenüber erscheint die bisherige Verringerung der Anzahl der Baugenehmigungen von Jan - Mai 2017 um 7,6 % im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum einen gegenläufigen Trend abzubilden. Dieser Eindruck verstärkt sich, vergleicht man die Anzahl der Baugenehmigungen aus den Jahren 2016 (375.400) und dem „Allzeithoch“ aus dem Jahr 1994 mit 437.000 Baugenehmigungen.
Voraussichtlich werden in Deutschland in 2017 rund 260.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Gegenüber den prognostizierten, jährlich benötigten 400.000 besteht damit ein Fehlbestand von ca. 140.000 Wohnungen, jedes Jahr.

Eine Entspannung des Wohnungsmarktes scheint daher in absehbarer Zeit nicht erwartbar.
Zudem drängen jährlich weitere Marktteilnehmer wie (anerkannte) Flüchtlinge mit Bleiberecht und (Arbeits)Migranten aus dem europäischen und außereuropäischen Raum auf den Wohnungsmarkt und konkurrieren um eine nur gering wachsende Anzahl an Wohnungen.

Rückblick

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, beispielhaft am Münchener Wohnungsmarkt dargestellt, dass, nach einem überaus kräftigen Anstieg der Grundstückspreise im Jahr der Wiedervereinigung 1989 von 25,1 %, die Wohnlandpreise zwischenzeitlich wieder gesunken waren und erst im Jahr 2000 wieder das Niveau der des Jahres 1991 erreicht hatten, vgl. **Abb. 1**.

Bis auf ein weiters Nachgeben der Preise im Jahr 2003, stiegen die Grundstückspreise auf dem Münchener Immobilienmarkt seither kontinuierlich an, vgl. **Tab 1**.

© BHK®-Beratung

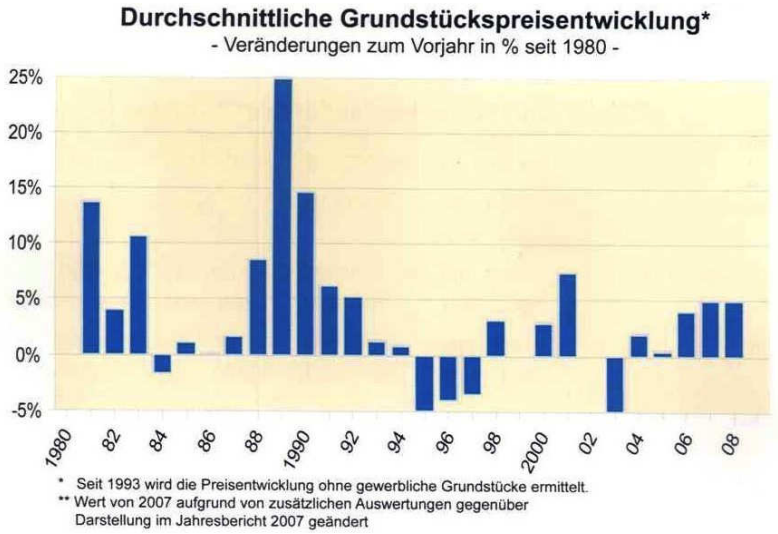

Abb. 1 Durchschnittliche Grundstückspreisentwicklung München 1980-2008
Quelle: Gutachterausschuss München

Preisentwicklung bei Bauland[1]

Basis: 1980 = 100 (Jahresmittelwert)

▼ Tabelle 12

Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr	Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr
1980	100,0		1996	215,1	- 4,0 %
1981	113,8	+13,8 %	1997	207,6	- 3,5 %
1982	118,4	+ 4,0 %	1998	214,2	+ 3,2 %
1983	131,0	+10,7 %	1999	214,2	± 0,0 %
1984	128,8	- 1,7 %	2000	220,6	+ 3,0 %
1985	130,2	+ 1,1 %	2001	237,2	+ 7,5 %
1986	130,3	+ 0,1 %	2002	237,2	± 0,0 %
1987	132,6	+ 1,7 %	2003	225,3	- 5,0 %
1988	144,0	+ 8,6 %	2004	229,8	+ 2,0 %
1989	180,1	+25,1 %	2005	230,9	+ 0,5 %
1990	206,6	+14,7 %	2006	240,1	+ 4,0 %
1991	219,4	+ 6,2 %	2007	252,1	+ 5,0 %[2]
1992	230,8	+ 5,2 %	2008	264,7	+ 5,0 %
1993	233,5	+ 1,2 %	2009	266,0	+ 0,5 %
1994	235,9	+ 1,0 %	2010	292,6	+10,0 %
1995	224,1	- 5,0 %			

[1] Seit 1993 wird die Preissteigerung ohne gewerbliche Grundstücke ermittelt
[2] Steigerung in 2007 aufgrund von zusätzlichen Auswertungen gegenüber Angaben im Jahresbericht 2007 geändert

Tab. 1 Preisentwicklung Bauland München 1980-2010
Quelle: Gutachterausschuss München

Die Baulandpreise haben sich im Zeitraum 1980 bis 2010, also in 30 Jahren, nahezu verdreifacht.

Die Immobilienpreise in München waren in den 1990er und 2000er Jahren überwiegend relativ stabil.
Seit dem Jahr 2009 ist eine exponentielle Entwicklung bei den Kaufpreisen über alle Gebäudearten bei Wohnimmobilien zu beobachten, vgl. **Abb 2**. Innerhalb von dreißig Jahren sind die Preise für ETW, DHH und REH in München um ca. 300 % gestiegen. Die

© BHK®-Beratung

Baulandpreise in München haben sich in einem Zeitraum von 35 Jahren (1980 – 2015) um ca. 520 % (5,2-fache) verteuert, vgl. **Abb. 3**.

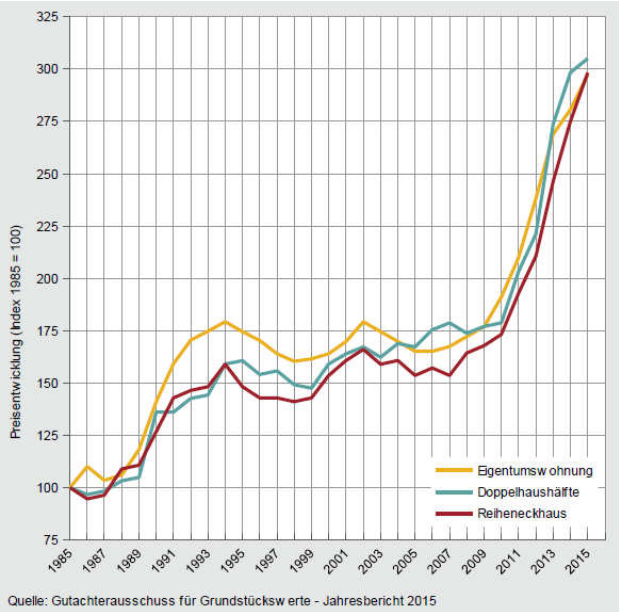

Abb. 2 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (ETW), Doppelhaushälften (DHH) und Reiheneckhäuser (REH) München 1985-2015
Quelle: Gutachterausschuss München

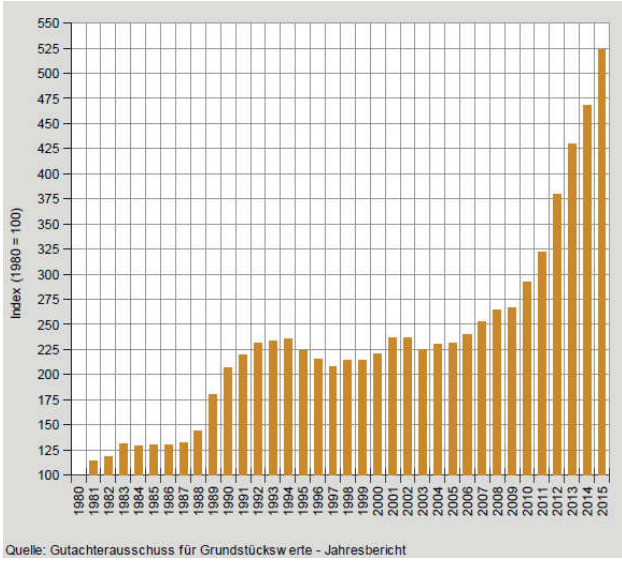

Abb. 3 Entwicklung des Preisindexes für Wohnbauland München 1980-2015
Quelle: Gutachterausschuss München

Die Preise für Neubauwohnungen haben sich in München in durchschnittlichen Wohnlagen im Zeitraum 2009 bis 2016 verdoppelt, vgl. **Abb. 4**. Eine nahezu gleiche Entwicklung ist bei Wohnungen in guten Wohnlagen zu verzeichnen.

© BHK®-Beratung

In absoluten Zahlen betragen die in München durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Neubauwohnungen im Jahr 2016 in durchschnittlichen Wohnlagen ca. 6.900 €/m² und in guten Wohnlagen ca. 7.400 €/m².

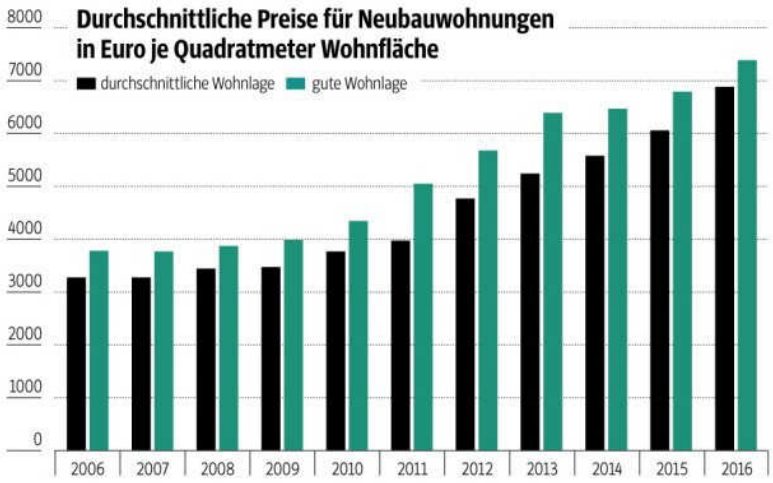

Abb. 4 Durchschnittliche Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen München 2006-2016
Quelle: Gutachterausschuss München

Auch die Preissteigerungen bei wiederverkauften Eigentumswohnungen in München folgen der Entwicklung bei den Neubauwohnungen. So haben sich die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise einer Eigentumswohnung der Baujahrsgruppe 1960-1969 von ca. 2.400 €/m² im Jahr 2009 auf ca. 5.000 €/m² im Jahr 2016 ebenfalls mehr als verdoppelt, vgl. **Abb. 5**.

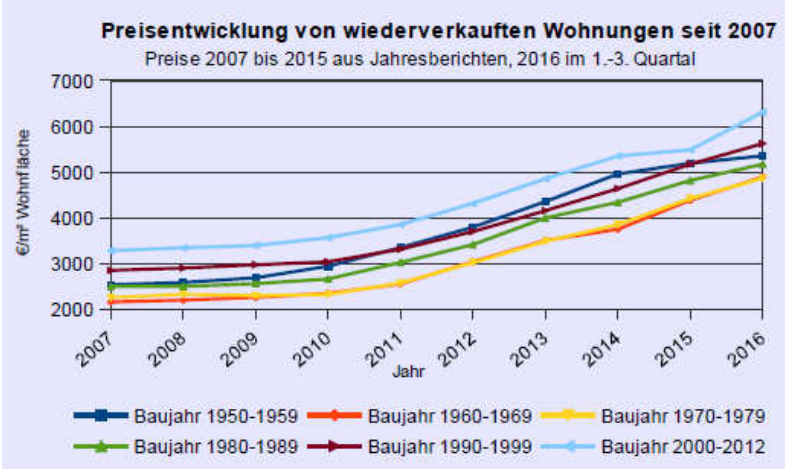

Abb. 5 Durchschnittliche Preise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen, nach Baujahrsgruppen, München 2007-2016
Quelle: Gutachterausschuss München

© BHK®-Beratung

Aktuelle Situation

Eine Auswertung des durch den Gutachterausschuss München kürzlich veröfftlichten Quartalsberichts 1 (1. Quartal 2017) zeigt, dass sich der Preisanstieg des letzten Jahres bei Neubauwohnungen und wiederverkauften Eigentumswohnungen in München, wenn auch etwas moderater, in 2017 fortsetzt, vgl. **Abb. 6**.

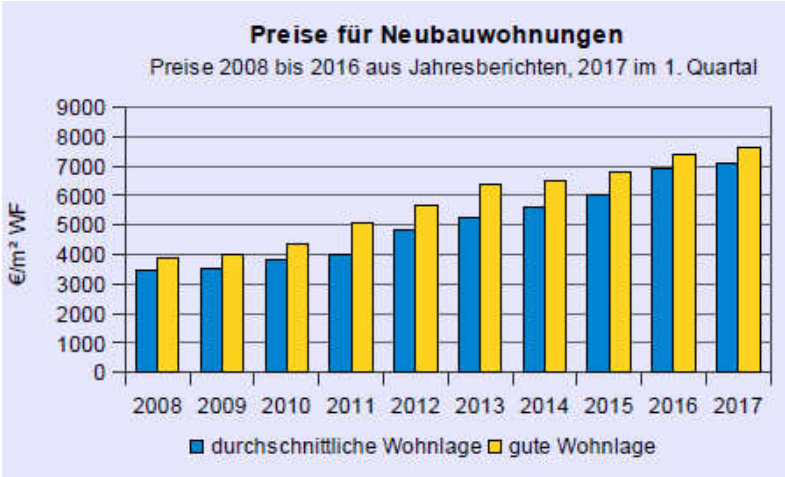

Abb. 6 Durchschnittliche Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen München 2008-01/2017
Quelle: Gutachterausschuss München

Die Entwicklung der Preise auf dem Sektor der, vorwiegend privat genutzten, Wohnbauimmobilien zeigt in München in den letzten Jahren einen beständigen Aufwärtstrend.

Nicht anders stellt sich die Situation auf dem Münchener Immobilienmarkt im Bereich der Gewerbeimmobilien dar. Die folgenden Graphiken verdeutlichen dies am Beispiel der Grundstückspreisentwicklung in der Münchener Innenstadt im Zeitraum 1963 - 2012.

Die Süddeutsche Zeitung (SZ) veröffentlichte unlängst mehrere Artikel in einer Serie und betitelte diese mit „*Münchner Milliardenspiel – So teuer ist die Innenstadt*“, vgl. **Abb. 7** – **Abb. 12**.

Der Trend ist unverkennbar. Die Finanz- und Immobilienkrise scheint überwunden zu sein.

Aktuell liegen die Grundstückspreise in der Münchener Kaufingerstraße bei mindestens 85.000 €/m², sodenn überhaupt bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen würden.

© BHK®-Beratung

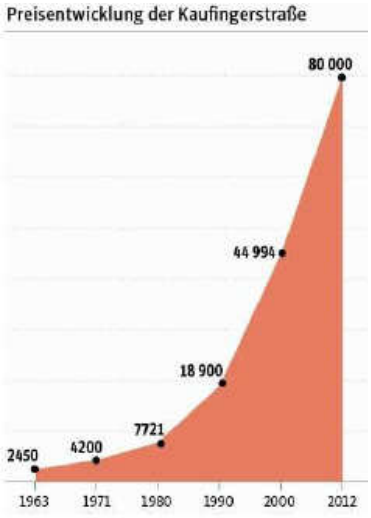

Abb. 7

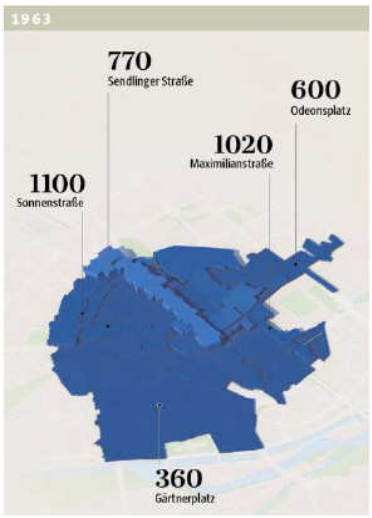

Abb. 8

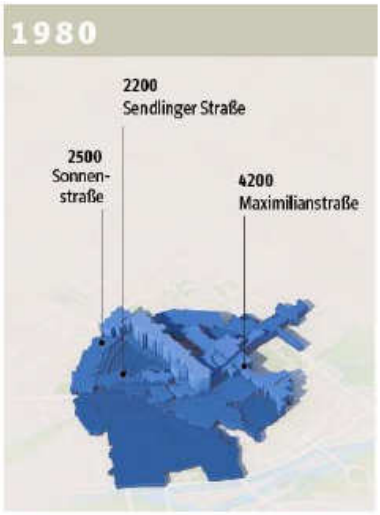

Abb. 9

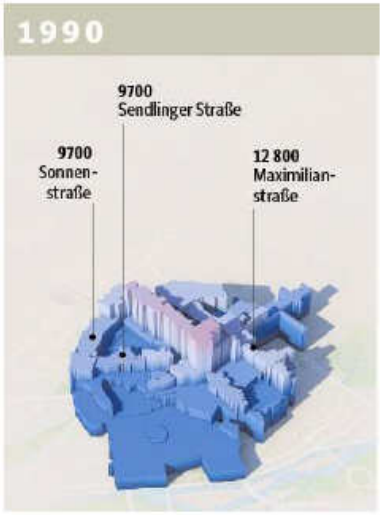

Abb. 10

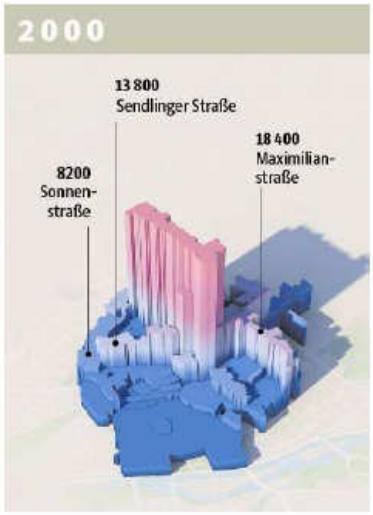

Abb. 11

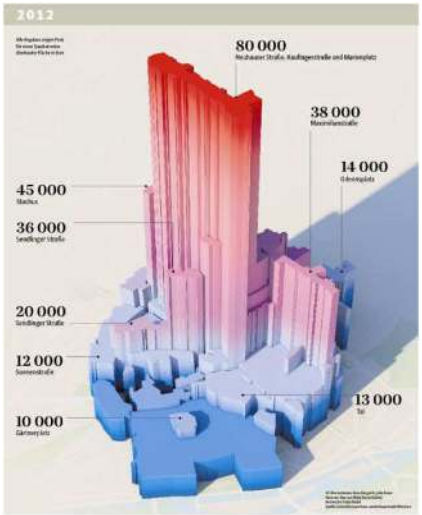

Abb. 12

Abb. 7 - **Abb. 12** Preisentwicklung der Baulandpreise in der Münchener Innenstadt 1963 - 2012
Quellen: Gutachterausschuss München, Süddeutsche Zeitung [*)]

[*)] http://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchner-milliardenspiel-so-teuer-ist-die-innenstadt-1.1978143

© BHK®-Beratung

Die teuersten Wohnung in München kosten derzeit nahezu 25.000 €/m². In der Hamburger Elbphilharmonie werden die wenigen angebotenen Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von 15.000 bis 25.000 Euro gehandelt. Erst kürzlich (2016) wurde in Berlin die teuerste Wohnung mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von 31.880 € verkauft.

Nach oben scheinen keine Grenzen zu bestehen.

Veränderung des Preisgefüges

Die zumeist teuren Neubauprojekte heben das Preisniveau einer ganzen Gegend an. Den Veräußerern von Bestandsobjekten bleiben die Preisentwicklungen von Neubauobjekten, die in der Nachbarschaft gebaut werden, nicht verborgen, weshalb diese selbst höhere Kaufpreise für ihre Immobilien realisieren möchten. So stiegen in München, beispielhaft im Stadtteil Nymphenburg-Gern, im Zuge eines Neubaus von Eigentumswohnungen, die zu Flächenpreisen von ca. 8.500 €/m² veräußert wurden, die aufgerufenen Kaufpreise einfacher, sanierungsbedürftiger Bestandsreihenhäuser aus den 1950er/60er stark an. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich auch in Gegenden, wie dem entwicklungstendenziell preislich lange Zeit stagnierenden Münchener „Hasenbergl“, wo über einen langen Zeitraum kaum ein Interessent eine Wohnimmobilie gekauft hätte.

Ausblick - Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln?

Aufgrund immer weiter steigender Immobilienpreise (wie in diesem Artikel oben erläutert wurde), hauptsächlich in den Metropolregionen, werden zusehends mehr Stimmen laut, die von einem Ende des Booms warnen.

Überbewertung

Die Bundesbank weist auf eine mögliche Überbewertung der Immobilienpreise von 10 bis 20 % hin.

Die Commerzbank verlautbart warnend, dass der anhaltende Immobilienboom immer mehr die Züge einer Blase annehme.
Das Markforschungsinstitut *Empirica* stellt fest, dass der Immobilienmarkt selbstverständlich überhitzt sei – „was denn sonst?“

© BHK®-Beratung

Das *iib Dr. Hettenbach Institut* erachtet den Markt in den begehrten Vierteln der Metropolen als ausgereizt, zweistellige jährliche Preissteigerungsraten seien dort „üblich“. Die Preissteigerungen für Bestandswohnungen im Jahr 2016 stiegen im Vergleich zum Vorjahr, nach Angaben des *ibb Instituts* in Frankfurt um 15,9%, in Stuttgart um 18,7 % und in Leipzig um 33,7 Prozent.

Dem IVD (Immobilienverband Deutschland) zufolge stiegen die Preise für gebrauchte Wohnungen in mittleren Wohnlagen in den 14 größten deutschen Städten im Jahr 2015 um ca. 7,5 %. Im Jahr 2016 lag die Preissteigerung bei über 9,4 %.

Gemäß unseren eigenen Marktbeobachtungen seit 2002 lagen die Kaufpreise für Immobilien (über alle Immobilienarten, wie Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser im Bestand und Neubau) in München und dem Münchener Umland (Speckgürtel) bis 2014 im Mittel zwischen 11 und 14 % über den ermittelten Sachwerten. Seit 2015 verzeichnen wir eine diesbezügliche durchschnittliche Diskrepanz von 20 % bis über 30 %, teilweise sogar darüber. Eine deutliche Überbewertung der in München gehandelten Immobilien ist für uns unverkennbar. Die Möglichkeiten die getätigte Investition in die eigene Immobilie bei einem (notwendigen) Wiederverkauf realisieren zu können, sinken unseres Erachtens zusehends, zumal immer weniger Käufer die aufgerufenen Immobilienkaufpreise bezahlen können.

Die zunehmenden Preissteigerungen bei Immobilien (Überhitzung des Marktes) könnten darauf hindeuten, dass der „Hype“ vor seinem Ende steht. In Stuttgart stiegen, einer Postbank-Studie zufolge, die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen zwischen 2012 und 2016 inflationsbereinigt (lediglich) um durchschnittlich 2,5 %. Im selben Zeitraum stiegen die Immobilienpreise jedoch um 53 % !
In München müssen Immobilienkäufer für eine 100 qm-Wohnung aktuell durchschnittlich 21 Jahre arbeiten. Die „Schere“ zwischen verfügbarem Einkommen und den geforderten Immobilienkaufpreisen geht unverkennbar zusends auseinander.

In seinem Frühjahrsgutachten 2017 kommt der Rat der Immobilienweisen zum Ergebnis, dass in den Top-7-Städten (Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Berlin Stuttragt und München) die (von ihm so betitelten) „Preisübertreibungen“ in Düsseldorf bei 36 % und in München bei 75 % (!) lägen.

© BHK®-Beratung

Nach seiner Einschätzung stehen insbesondere in Berlin, München und Hamburg die derzeit geforderten Kaufpreise in keiner sinnvollen Relation zu den Rahmenbedingungen mehr.

Immobilienpreise – Ein Hausgemachtes Problem?

An sinkenenden Marktpreisen für Immobilien besteht aber seitens der Kapitalanleger wenig Interesse, da sich im Zuge sinkender Immobilienpreise längerfristig die Mieten und damit die Rendite verringern würde.

Der Gesetzgeber hat in der Vergangenheit - und führt diese Entwicklung fort - selbst zu dieser Entwicklung beigetragen. Unter anderem durch die Energiesparverordnung(en) steigen insbesondere die Neubaupreise. Der Bau eines durchschnittlichen Mehrfamilienhauses kostet heute nahezu ein Fünftel mehr als im Jahr 2000. Hierin sind die allgemeinen Baupreissteigerungen, bedingt durch höhere Baupreise, noch nicht einmal beinhaltet.

Zudem schreiben viele Kommunen bei größeren Bauprojekten vor, dass ein gewisser Prozentsatz der Wohnungen preisgedämpft angeboten werden muss. Dies bedeutet im Gegenzug, dass die Projektentwickler die übrigen Wohneinheiten eines solchen Projekts teurer veräußern (müssen), um die Rentabilität des Gesamtobjekts zu gewährleisten (sog. Quersubventionierung).

Immobilienpreise – Einflussfaktoren

Investoren - Anlage und Spekulation

Nach Veröffentlichung durch die Deutsche Börse AG sind Anfang September 2017 13 Immobilienunternehmen im SDAX und MDAX vertreten. Es ist offenkundig, dass der Handel und Spekulationen mit Immobilien ein lukratives und verlässliches Geschäft zu sein scheint.

Daneben legen vermögende private Anleger und Pensionskassen, als auch Versicherungen, angesichts anderweitiger Alternativen aufgrund historisch niedriger Zinsen, Geld verstärkt in Immobilien an. Immobilien sind hierdurch u.E. zweifellos zum Spekulationsobjekt geworden.

All diesen Teilnehmern ist gemein, dass sie ihr Vermögen vermehren, zumindest jedoch nicht vermindern wollen. Es scheint daher auf der

© BHK®-Beratung

Hand zu liegen, dass sich die Immobilienpreise durch die Mitwirkung dieser Akteure zukünftig weiter erhöhen dürften.

Der marktteilnehmende Privatkäufer

Dem stehen, sozusagen als Gegenspieler und marktregulierend, die privaten Immobilienkäufer gegenüber, die, angesichts verkäuferseits aufgerufener Mondpreise, bzw. im Bieterverfahren angebotene Immobilien, nicht bereit sind jeden Preis zu zahlen, respektive haben schlicht nicht die finanziellen Möglichkeiten hierzu.

Wohnraumbedarf

Wie in diesem Artikel aufgezeigt, besteht ein realer Bedarf an Wohnraum. Die derzeit jährlich fertiggestellten ca. 260.000 Wohnungen decken den Bedarf von ca. 400.000 bei weitem nicht - die Nachfrage überwiegt das Angebot deutlich.

Die Metropolen verzeichnen seit Langem einen anhaltenden und vermehrten Zuzug. Hieran dürfte auch ein möglicher Rückgang des Flüchtlingszustroms, sowie ein verstärktes Abwandern von Kaufinteressenten in das Umland nichts ändern.

Immobilienfinanzierung

Immobilienkredite sind hierzulande, aufgrund der lockeren Geldpolitik der EZB, seit Jahren zu einem sehr geringen Zinsatz mit verhältnismäßig langer Laufzeit (ca. 1,4 % bei zehnjähriger Laufzeit) erhältlich.

Anders als in Spanien und den USA gegen Ende des letzten Jahrzehnts, sind in Deutschland der Eigenkapitalanteil und die Tilgungsraten hoch. Die Anforderungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR 2017) sind hoch, wodurch das Risiko eines Totalausfalls bei der Kreditbedienung verringert wurde.

Ausblick - Glaskugel? - Prognose

Zusammenfassend stellt sich für uns das Bild uneinheitlich dar, eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung am Immobilienmarkt ist schwierig.
Dennoch erwarten wir in den Metropolregionen, trotz der deutlichen Überzeichnung der aktuellen Immobilienpreise und der daraus

© BHK®-Beratung

folgenden Überbewertung der Immobilienwerte, mittelfristig keine Änderung am Immobilienmarkt.

Der Zuzug in die Metropolen wird sich, wie seitens Demoskopen und Stadtverwaltungen prognostiziert wird, weiter fortsetzen.

Die Schaffung von neuem - im mittleren und unteren Segment dringend benötigten - Wohnraum wird, angesichts der realen Bautätigkeit, auch noch längerfristig der Nachfrage hinterherhinken, weshalb die Angebotspreise für Immobilien im Stadtgebiet über einen längeren Zeitraum stabil bleiben dürften und/oder eher tendenziell steigen werden.

Daher wird sich die bereits bestehende Kluft zwischen Immobilienkaufpreisen und realen Sachwerten (bezogen auf den Boden- und Gebäudewert) weiter öffnen. Daraus folgend, könnte sich über kurz oder lang eine marktimmanente Regulierung der Baulandpreise und folgend der Immobilienwerte ergeben, wie sie sich schon in den Jahren von 1989 bis 1997 ereignete. Die Preise für Bauland, die 1989 sprunghaft um ein Viertel gestiegen waren, erreichten erst nach sieben Jahren (1997) wieder das Niveau des Jahres 1990.

Den Selbstnutzer, der sich die aktuell aufgerufenen Kaufpreise leisten kann, wird diese u.E. erwartbare Entwicklung nicht weiter bekümmern. Anders dürfte sich das bei privaten und institutionellen Anlegern und Wiederverkäufern darstellen, denn zum einen werden die Mieten mit der Kaufpreisentwicklung nicht Schritt halten (können), was die Renditeerlöse stark verringern wird und zum anderen wird sich die Preisschraube nicht unendlich nach oben drehen lassen, da der Markt nahezu ausgereizt ist und sich dadurch letztlich die Preisforderungen selbst regulieren und wieder stabilisieren werden.

Fazit

Es kann abschließend nicht seriös beurteilt wurden, ob sich eine Entwicklung wie in den 1990er und Mitte der 2000er Jahre wiederholt und die Preise, zumindest die für Bauland, erneut nachgeben werden.

Sicher scheint jedoch, dass sich immer weniger Kaufwillige eine eigene Immobilie in den Metropolen werden leisten können, was den Markt letztlich unter Druck setzen und zur Anpassung zwingen dürfte. Denn, es wird keine dauerhafte und rentable Stadtentwicklung geben, wenn es immer größeren Teilen der Bevölkerung nicht mehr möglich

© BHK®-Beratung

ist Wohneigentum in der Stadt zu erwerben. Nebenbei drohen viele Großstädte bereits am Pendelverkehr zu „ersticken“ - nach München pendeln derzeit täglich bereits knapp 350.000 Menschen aus dem Umland. Eine Ausweitung der „Speckgürtel“ der Metropolen durch vermehrte Bautätigkeit wird diese Situation nur weiter verschärfen. Zudem haben sich die Immobilienpreise im Münchener Umland beispielsweise bei Reihenhäusern seit dem Jahr 2014 bereits nahezu verdoppelt, weshalb die Käuferschicht auch dort bereits „dünner“ wird.

Unerlässlich bleibt, respektive ist es unseres Erachtens in dieser Zeit deutlich wichtiger geworden, vor einem Kauf einer Bestands- oder Neubauimmobilie u.a. eine genaue Prüfung durch kompetente Immobiliensachverständige im Hinblick auf die vorhandene Bausubstanz, die Qualität der Bauausführung und insbesondere auch hinsichtlich der Relation des geforderten Kaufpreises zum realen Sachwert durchführen zu lassen.

Nicht zuletzt müssen die eigenen finanziellen Möglichkeiten „offen und ehrlich“ beurteilt werden auf denen eine solide Immobilienfinanzierung auf die „Beine gestellt“ werden kann, die alle Einflussfaktoren, Kosten und Wagnisse berücksichtigt.

Wir beraten Sie gerne!

Ihre BHK-Beratung

© 2017 BHK-Beratung, Ralph Kaiser, Architekt, freier Sachverständiger Immobilienbewertung

BHK® Beratung Immobilienkauf KAISER

Dachauer Straße 140 d
80637 München
Tel. 089 – 143.383.03
Fax 089 – 143.383.05
E-Mail info@bhk-beratung.de
URL www.bhk-beratung.de