

Zins-Kommentar

Datum: 21.11.2017

Im letzten Jahr stiegen die Kauf- und Mietpreise in München durchschnittlich um fast 12 Prozent an. Inzwischen hat sich die Lage wieder entspannt, wie eine Analyse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zeigt. Der jährlich veröffentlichte *Wohnungsbarometer* greift dabei zum zweiten Mal auf Daten des Internetportals *ImmobilienScout24* zurück und untersucht weitaus mehr als 10,000 Fälle. Natürlich sind sichtbare Unterschiede zwischen Erstbezug bzw. Neubau und Wiedervermietung bzw. Bestandsimmobilien zu verzeichnen. Ebenso bleibt die Lage immer noch ausschlaggebend für den Kauf- und Mietpreis. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars mehr über die gegenwärtige Entwicklung am Münchner Wohnungs- und Häusermarkt.

Markt-Monitoring und Ausblick

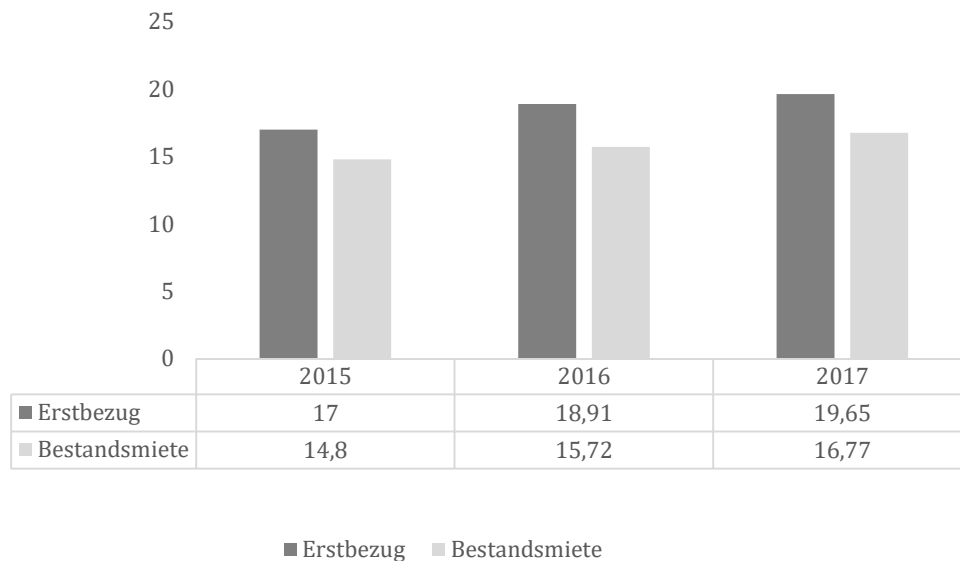
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor steht unverändert bei - 0,329%. Ein leichtes Abfallen in Richtung -0,4 % halten wir nach wie vor für sehr wahrscheinlich. Dies ist der aktuelle Stand der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz steigt leicht und liegt nun bei 0,74 %. Wir erwarten weiterhin niedrige SWAP-Sätze zwischen 0,20% - 1,00%.

Der Boom lässt nach

Die Daten für den Mietmarkt beinhalten alle Wohnungen ab 20 m² und wurden um möblierte Wohnungen bereinigt. Für den Erstbezug ergibt sich 2017 ein durchschnittlicher Mietpreis von 19,65 € je m², was ein Anstieg von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet (Vgl. Abbildung). 2016 ergab sich noch ein Anstieg von gestandenen 11,2 Prozent, womit hier eindeutig eine vorhersehbare Abkühlung eingetreten ist. Für die Bestandsmiete ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 16,77 € je m². Das macht einen Anstieg von 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Dennoch ist auf der Bestandsseite keine Abkühlung zu verzeichnen, denn im Jahr 2016 stiegen die Mietpreise um 6,3 Prozent. Hier scheint die Mietpreisentwicklung konstanter zu verlaufen.

Abbildung: Nettokaltmiete in München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, eigene Darstellung

Generell lässt sich über Erstbezug und Bestandsmiete hinweg sagen: Je größer die Wohnung desto kleiner der Mietpreisanstieg. Darüber hinaus ist die Preisspanne bei kleineren Wohnungen deutlich größer als bei größeren Wohnungen. Außerdem sind die teuersten Wohnungen in € je m² die kleinsten oder die größten Wohnungen. Die relativ billigsten liegen zwischen 40 m² bis 100 m². Somit kann man hinsichtlich der Beziehung zwischen € je m² und Größe von einer leichten U-Form sprechen. Ebenso stiegen die Mietpreise in den besten Wohnlagen wie Altstadt-Lehel, Maxvorstadt, Schwabing oder Bogenhausen am stärksten.

Die Kaufpreise für Neubau in München stiegen 2017 lediglich um 0,4 Prozente gegenüber dem Vorjahr an. Letztes Jahr waren es noch ganze 15,6 Prozent. Hier scheint sich somit zumindest für das letzte Jahr ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ergeben zu haben. Auch für Bestandsimmobilien liegt der Preisanstieg unter dem des Vorjahres. Dieses Jahr stiegen die Preise um 6,4 Prozent. Letztes Jahr waren es noch 14,6 Prozent. Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien lagen durchschnittlich bei rund 6,600 € je m² und für Neubauten bei rund 8000 € je m². Jedoch schwanken die Preise stark nach Wohngegenden. In Altstadt-Lehel können gut und gerne für Neubauten 15,000 € je m² fällig werden und für Bestandsimmobilien 11,000 € je m².

Insgesamt zeigt sich das die Lage immer noch einer der Hauptpreistreiber ist. Die höchsten Kauf- und Mietpreise werden in den Lagen rund um Altstadt-Lehel, Ludwigvorstadt, Isarvorstadt und Maxvorstadt erzielt. Bogenhausen ist insbesondere teuer in den Kaufpreisen, aber nicht so sehr in den Mietpreisen. Es ist auch immer billiger Bestandsobjekte anstatt Neubauten zu kaufen oder zu mieten. Ebenfalls ist der Markt für Neubauten wesentlich volatiler als der für Bestandsimmobilien. Der Wohnungsbau reagiert häufig erst bei einem Unterangebot, aber da sind die Preise schon längst in die Höhe geschossen. Außerdem resümiert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung [...es sei davon auszugehen, dass die Preissteigerungen...ohne den Neubau von geförderten Wohnungen sowie den langjährigen und intensiven Einsatz des städtischen Instrumentariums...noch höher ausgefallen wären.] Der Boom lässt sichtbar nach, ist aber dennoch für alle Größenklassen und Wohnungsmarktgebiete spürbar ...und das niedrige Zinsniveau kurbelt weiter an.

Impressum

Neuwirth Finance GmbH
Gautinger Straße 6
82319 Starnberg

Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0
Fax: +49-(0)8151 - 555 098-14
E-mail: info@neuwirth.de
Web: www.neuwirth.de

Geschäftsführer: Kurt Neuwirth
Registergericht: Amtsgericht München
HRB München: 166347
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 253 31 04 34

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Informationen und Prognose zur aktuellen Zinsentwicklung dienen lediglich der aktuellen Information. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Produkten oder zur Teilnahme an einer spezifischen Strategie in irgendeiner Rechtsordnung dar und basieren auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Erstellungszeitpunkt. Diese Prognose wurde ohne Berücksichtigung der Zielsetzung, der finanziellen Situation oder der Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers erstellt. Die Neuwirth GmbH lehnt jede Haftung für Verluste aus der Verwendung dieser Informationen ab. Der Bericht enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern. Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Informationen keine Haftung. Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Kurse und andere Zahlenangaben ausdrücklich vor.

1. Inhalt des Onlineangebotes

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

2. Verweise und Links

Bei direkten oder indirekten Verweisen auf fremde Webseiten ("Hyperlinks"), die außerhalb des Verantwortungsbereiches des Autors liegen, würde eine Haftungsverpflichtung ausschließlich in dem Fall in Kraft treten, in dem der Autor von den Inhalten Kenntnis hat und es ihm technisch möglich und zumutbar wäre, die Nutzung im Falle rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Der Autor erklärt hiermit ausdrücklich, dass zum Zeitpunkt der Linksetzung keine illegalen Inhalte auf den zu verlinkenden Seiten erkennbar waren. Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der verlinkten/verknüpften Seiten hat der Autor keinerlei Einfluss. Deshalb distanziert er sich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten /verknüpften Seiten, die nach der Linksetzung verändert wurden. Diese Feststellung gilt für alle innerhalb des eigenen Internetangebotes gesetzten Links und Verweise sowie für Fremdeinträge in vom Autor eingerichteten Gästebüchern, Diskussionsforen, Linkverzeichnissen, Mailinglisten und in allen anderen Formen von Datenbanken, auf deren Inhalt externe Schreibzugriffe möglich sind. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist.

3. Urheber- und Kennzeichenrecht

Der Autor ist bestrebt, in allen Publikationen die Urheberrechte der verwendeten Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu beachten, von ihm selbst erstellte Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu nutzen oder auf lizenzfreie Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zurückzugreifen. Alle innerhalb des Internetangebotes genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aufgrund der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Markenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind! Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor der Seiten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.

4. Datenschutz

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (Emailadressen, Namen, Anschriften) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis. Die Inanspruchnahme und Bezahlung aller angebotenen Dienste ist - soweit technisch möglich und zumutbar - auch ohne Angabe solcher Daten bzw. unter Angabe anonymisierter Daten oder eines Pseudonyms gestattet. Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie Emailadressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von sogenannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

5. Rechtswirksamkeit dieses Haftungsausschlusses

Dieser Haftungsausschluss ist als Teil des Internetangebotes zu betrachten, von dem aus auf diese Seite verwiesen wurde. Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.