

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Entwicklung der Immobilienpreise

Frau M. stellte die Frage: Wir überlegen, eine unserer Wohnungen zu verkaufen. Oder sollten wir damit noch warten, da – wie gelesen – die Immobilienpreise derzeit fallen?



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Anfang Juli wurde der Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2022 veröffentlicht. Dieser Bericht wird jedes Jahr neu erstellt und gibt u.a. einen Überblick über die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungspreise in München, allerdings in der Zusammenfassung der Veräußerungen des Jahres 2022. Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 45 m² sind im Jahr 2022 in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.900/m² bis € 11.750/m² verkauft worden. Im Marktbericht 2021 ergaben sich Mittelwerte von € 8.000/m² bis € 10.250/m². Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 74 m² sind letztes Jahr in der durchschnittlichen Lage abhängig vom Baujahr mit einem Mittelwert von € 7.700/m² bis € 10.200/m² veräußert worden, was ebenfalls eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Jedoch muss auch erwähnt werden, dass es bei Apartments und Wohnungen in bestimmten Baujahren zu einer Reduzierung kam. So gab es z.B. bei Wohnungen in der guten zentralen Lage eine Wertminderung in der Baujahresgruppe 1970 – 1979 von € 10.300/m² auf € 9.650/m². Verschiedene Stellen haben auch für München eine Trendwende nach unten angesagt. Die Zusammenfassung der Veräußerungen aus dem Jahre 2022 gibt dieser Trendwende noch nicht recht. Dennoch ist festzustellen, dass gerade im zweiten Halbjahr deutlich weniger Umsatz verzeichnet wird. Der örtliche Gutachterausschuss hat diesen Umsatzrückgang für Wohn- und Teileigentum in seinem Frühjahrsticker mit rund 38 % berechnet. Gleichzeitig sind die Zinsen für Immobilienkredite weiter nach oben gestiegen – aktuell bei über 4 %. Sicherlich ist auch der Instandhaltungszustand der Eigentumswohnungen zu berücksichtigen und die – soweit vermietet – Höhe der vereinnahmten Miete. Eine klare Aussage, in welche Richtung sich die Preise entwickeln werden, kann daher nicht getroffen werden. Wichtig ist, dass Sie bei notwendigen Veräußerungen, beispielsweise um eine Schenkung- oder Erbschaftsteuer bezahlen zu können, frühzeitig beginnen, eine Zusammenstellung des Eigenkapitals (auch aus Veräußerungen) oder des Fremdkapitals (Gespräche mit den Banken) vorzunehmen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

