

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht **2017**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2017

Halbjahresbericht

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stark zurückgegangen. Dies war im Wesentlichen auf die deutliche Rückläufigkeit der Eigentumswohnungsverkäufe zurückzuführen.

Bei den Wohnimmobilien verweisen erneute Preissteigerungen auf eine unverändert hohe Nachfrage. Daher kann trotz deutlich rückläufiger Vertragsanzahl z. B. bei den Eigentumswohnungen, nicht von einer Marktberuhigung gesprochen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2017. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen im Verhältnis zu den Ergebnissen im ersten Halbjahr des Vorjahres dargestellt. In den Grafiken veranschaulichen Zeitreihen die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Angezeigt werden jeweils die Marktdaten im ersten Halbjahr eines Jahres.

Aktuelle Durchschnittspreise konnten vorerst nur für Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser ermittelt werden.

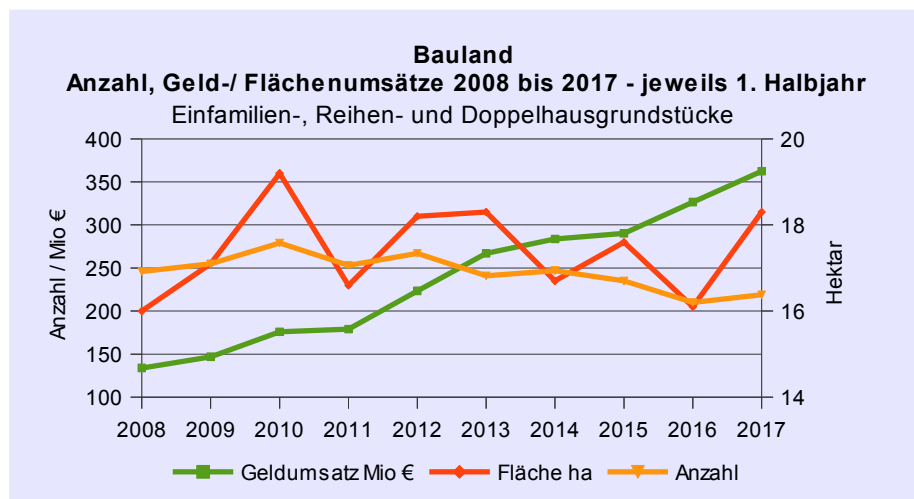
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohnbaugrundstücken kann vorläufig nur für den Bereich der Einfamilienhausgrundstücke eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 9). Für Geschosswohnbaugrundstücke (Mehrfamilienhausbau) und Gewerbebaugrundstücke ist die Anzahl ausgewerteter Kauffälle derzeit noch zu gering, um daraus Preisentwicklungen ableiten zu können.

Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Der Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im ersten Halbjahr 2017 folgendermaßen entwickelt:

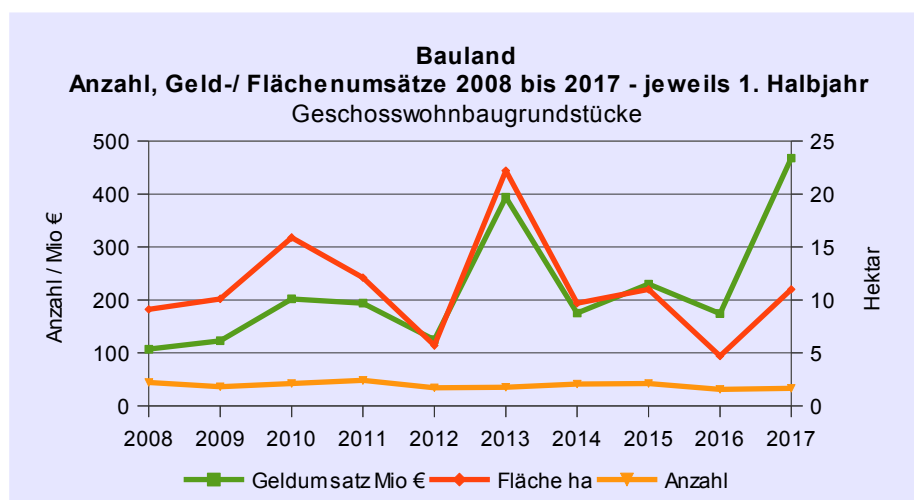
- Anzahl plus 4 %
- Geldumsatz plus 11 %
- Flächenumsatz plus 14 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau entwickelten sich die Anzahl der Verträge und Umsätze im ersten Halbjahr 2017 wie folgt:

- Anzahl plus 3 %
- Geldumsatz plus 167 %
- Flächenumsatz plus 132 %



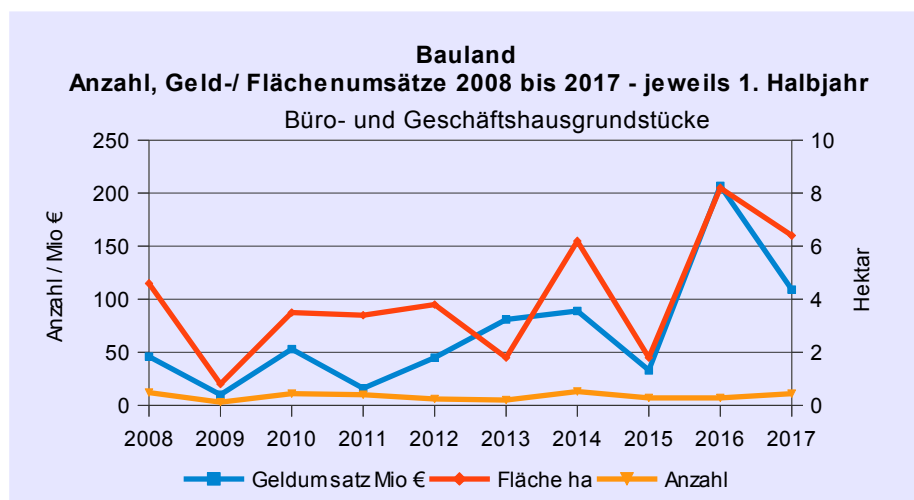
Die starke Steigerung des Flächen- und Geldumsatzes verursacht durch den Verkauf großer Wohnbaugrundstücke in Pasing.

Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

Gewerbliche Baugrundstücke

Die Marktzahlen der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels entwickelten sich wie folgt:

- Anzahl plus 57 %
- Geldumsatz minus 47 %
- Flächenumsatz minus 22 %



In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke zum Vergleich mit den Umsätzen der Geschosswohnbaugrundstücke dargestellt.

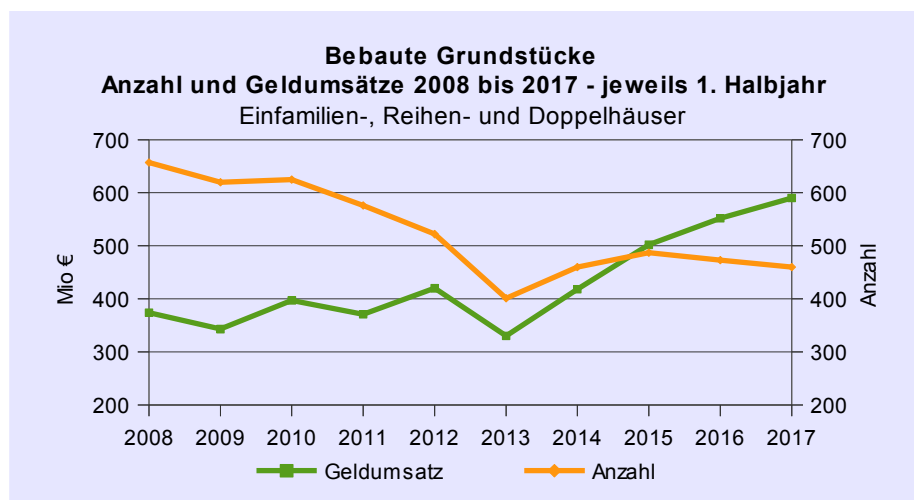


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

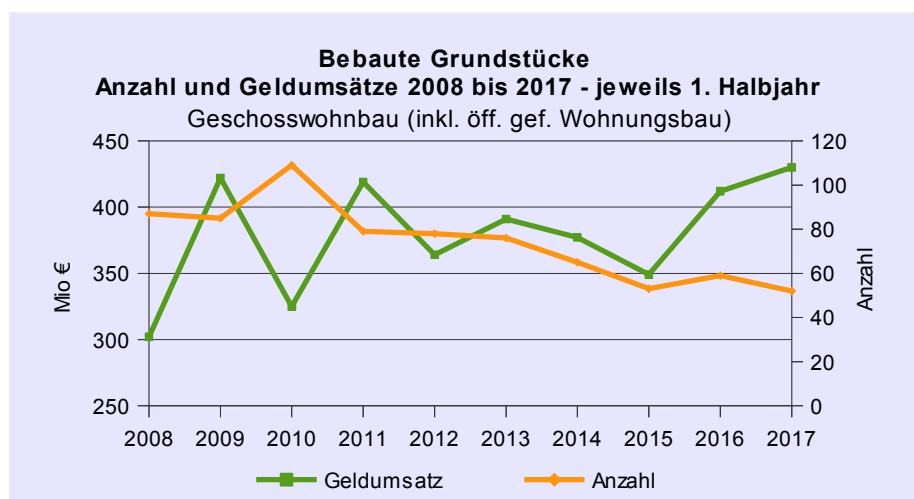
- Anzahl minus 3 %
- Geldumsatz plus 7%



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2017 folgende Entwicklung festgestellt:

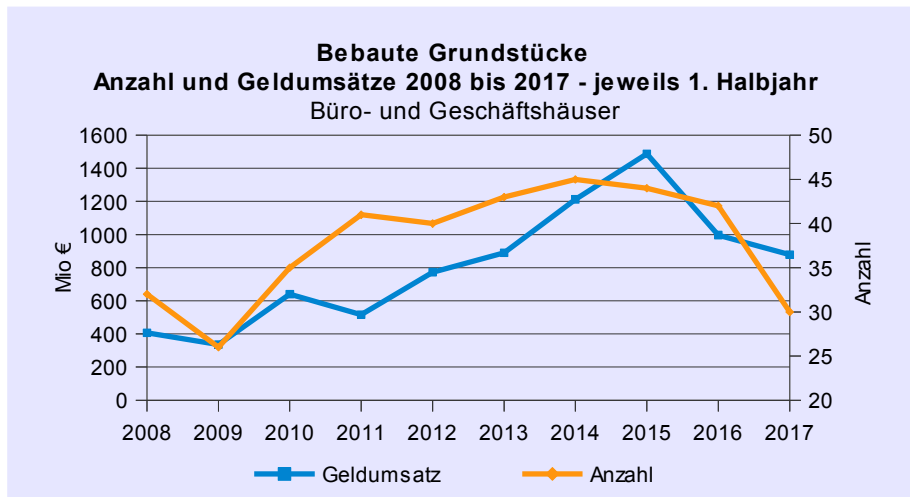
- Anzahl minus 12 %
- Geldumsatz plus 5 %



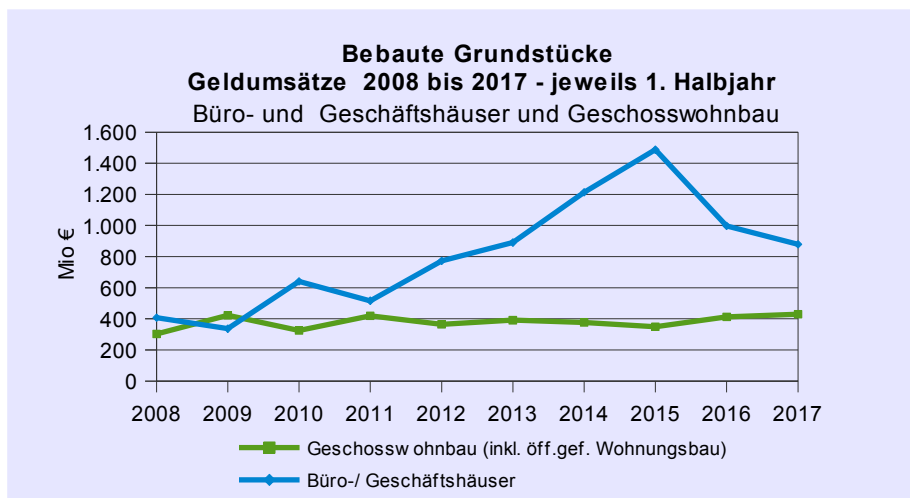
Gewerbeobjekte

Das Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (vorwiegend Bürohäuser -, Büro- und Geschäftshäuser sowie Hotels) zeigte im ersten Halbjahr 2017 folgende Entwicklung:

- Anzahl minus 29 %
- Geldumsatz minus 12 %



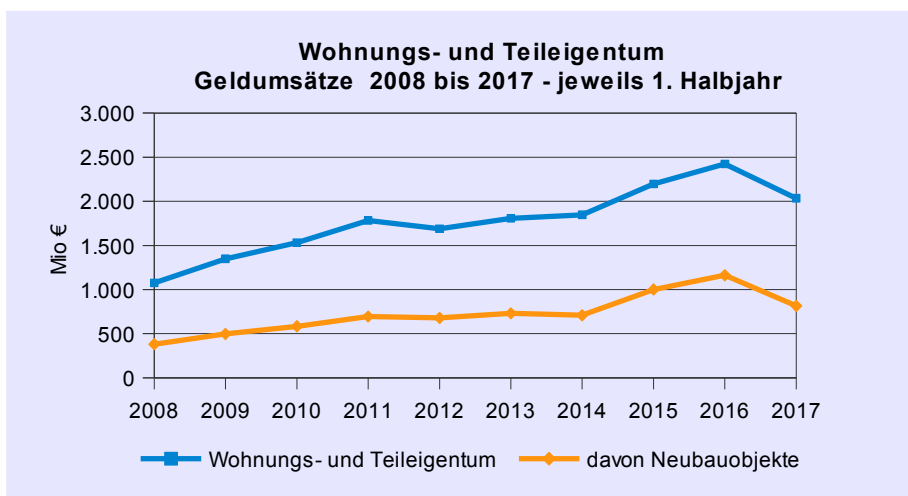
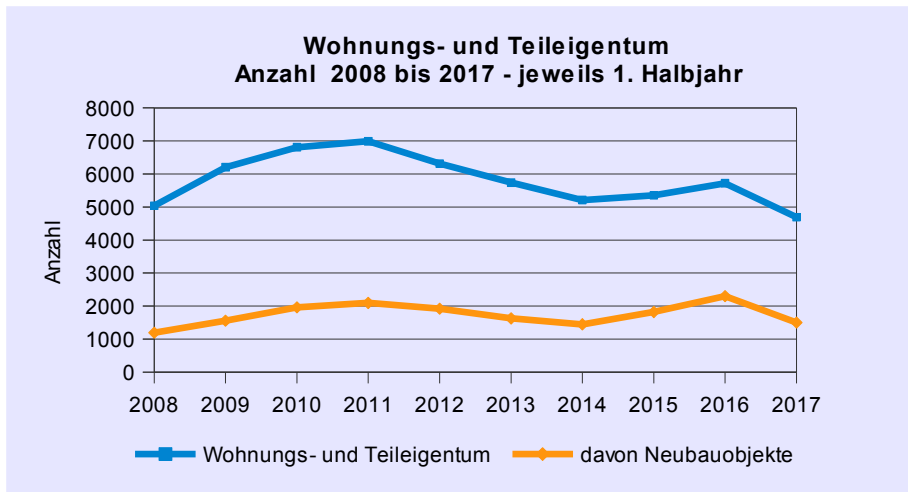
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke zum Vergleich mit den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnungsbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

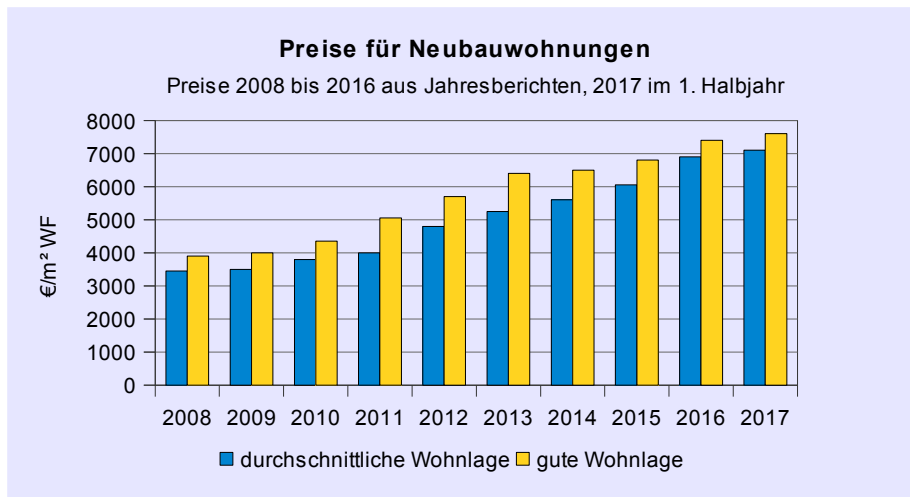
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Verkäufe im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um 18 Prozent zurückgegangen.

Unter den insgesamt rund 4.700 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 1.500 Neubauobjekte.



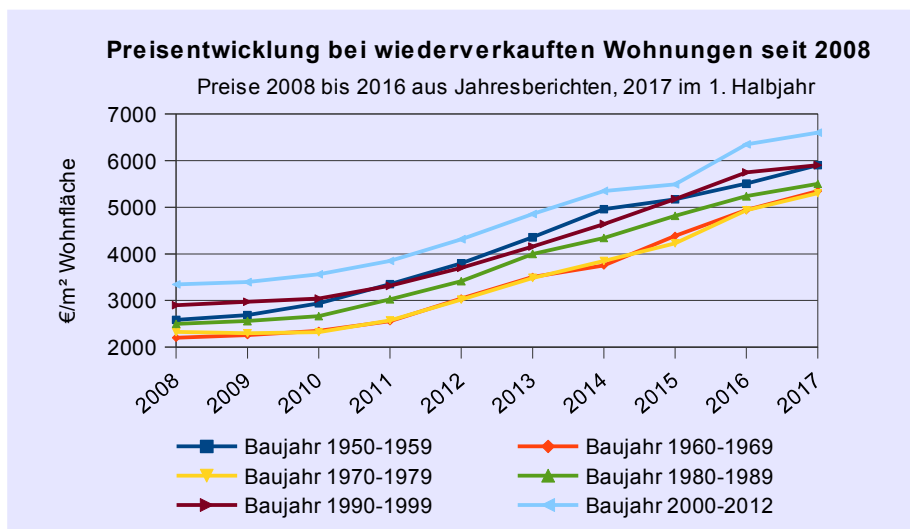
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2008. Die dargelegten Preise für das erste Halbjahr 2017 sind als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Das Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen wird in nachfolgender Grafik für durchschnittliche und gute Wohnlagen nach Baujahresgruppen gegliedert dargestellt.



Weitere Preisentwicklungen und Preise

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt über alle Wohnlagen circa 10 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2016

Mietwohnhäuser

- Gestiegenes Preisniveau bei Mietwohnhäusern, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,7 % (Spanne 1,1 bis 2,2 %), 15 Auswertungen (Baujahre 1895 bis 1990, mit und ohne Denkmalschutz)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 7.100 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 7.600 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.080.000 €
 - rund 8.300 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 240 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 980.000 €
 - rund 7.000 €/m² WF (ca. 140 m² WF, Grundstücksfläche ca. 380 m², Bj. 1933-2010)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern (überwiegend) in durchschnittlichen und (vereinzelt) in guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 970.000 €
 - rund 7.750 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 195 m²)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 860.000 €
 - rund 7.500 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 325 m², Bj. 1956-2008)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 875.000 €
 - rund 7.300 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 190 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 740.000 €
 - rund 6.700 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 220 m², Bj. 1912-2010)

Immobilienmarktbericht 2016

Am 30. Mai hat der Gutachterausschuss seinen aktuellen Marktbericht - Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2016 - veröffentlicht.

Für Fachleute enthält der Jahresbericht neben der Marktentwicklung aller Immobilienmarktsegmente über einen größeren Zeitraum, auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, aktuelle Markt-anpassungsfaktoren für Sachwertobjekte nach ImmoWertV usw.).

Lagekarte 2016 des Gutachterausschusses

Aufgrund aktueller Entwicklungen am Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss eine neue Lagekarte mit eigener Wohnlageneinteilung erstellt. Dem Gutachterausschuss dient die Karte der Wohnlagenzuordnung von Kauffällen ab Vertragsdatum 1. Januar 2016. Die Lagekarte ist auf der Website des Gutachterausschusses (www.gutachterausschuss-muenchen.de) einsehbar.

Bodenrichtwerte

Eine wesentliche gesetzliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung und Festsetzung von Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die alle zwei Jahre aus dem Kaufgeschehen abgeleitet und veröffentlicht werden. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016

Der Gutachterausschuss München hat am 25.04.2017 aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 beschlossen. In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind rd. 2100 Bodenrichtwertzonen für das Münchner Stadtgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und den dadurch verursachten Preissteigerungen mussten die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 insbesondere in den Richtwertzonen von Wohngebieten deutlich angehoben werden.

Zu erhöhen waren die Bodenrichtwerte aber nicht nur in bekannten hochpreisigen Wohnlagen, sondern auch wieder in Richtwertgebieten mit Ein- bis Dreifamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken in durchschnittlicher Wohnlage. In diesen Gebieten gab es deutliche Steigerungen gegenüber den Richtwerten von vor zwei Jahren.

Auch in höherwertigen Gewerbegebieten (hG) mussten insbesondere an Bürostandorten die Richtwerte deutlich erhöht werden.

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre. Nur der Gutachterausschuss verfügt über eine vollständige Sammlung aller Daten des Münchner Immobilienmarktes. Die Veröffentlichungen mit objektiven Auswertungen haben daher eine große Bedeutung für alle Marktteilnehmer und Sachverständige.

Dem Münchner Gutachterausschuss gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Planungsbehörde und seit einiger Zeit auch Projektentwickler, Bauträger und Makler an; die zuletzt genannte Gruppe aus der Immobilienwirtschaft insbesondere auch wegen ihrer direkten Teilnahme am aktuellen Marktgeschehen. Mehr Informationen über den Münchener Gutachterausschuss gibt es im Internet (www.gutachterausschuss-muenchen.de).

Geschäftsstelle / Ansprechpartner

Geschäftsstelle	Implerstr. 9, 81371 München E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de
Bodenrichtwertauskunft	Bodenrichtwerte im Internet: www.bodenrichtwerte-muenchen.de Tel. (089) 233-39633, Fax (089) 233-39634 Sprechzeiten (Zimmer 504, 505, 506) Montag und Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte	Tel. (089) 233-39602, Fax (089) 233-39603 Antragstellung von Gutachten Zimmer 551, 551a Tel. (089) 233-39629, (089) 233-39861 Öffentliche Verkehrsmittel U3 / U6, Buslinie 62, 132 Haltestelle Poccistraße oder Implerstraße
Internet	Gutachterausschuss: www.gutachterausschuss-muenchen.de Bodenrichtwerte online: www.bodenrichtwerte-muenchen.de www.boris-bayern.de Immobilienmarktberichte online: www.bodenrichtwerte-muenchen.de www.boris-bayern.de Marktanalysen - Quartalsberichte (kostenfrei): www.gutachterausschuss-muenchen.de

Impressum

Herausgeber
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
Implerstraße 9
81371 München

September 2017

Irrtum vorbehalten
Nachdruck nur mit Genehmigung, auszugsweise nur mit Quellenangabe
und bei Übersendung eines Belegexemplares an den Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Für den Inhalt verantwortlich

Albert Fittkau

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau	Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist
Dirk Siebel	Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Xaver Simmel	Dipl.-Ing. (FH)

Titelbild

Michael Heinrich