

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **4/2017**

Vorläufige Marktanalyse 2017



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2017

Vorläufige Marktanalyse 2017

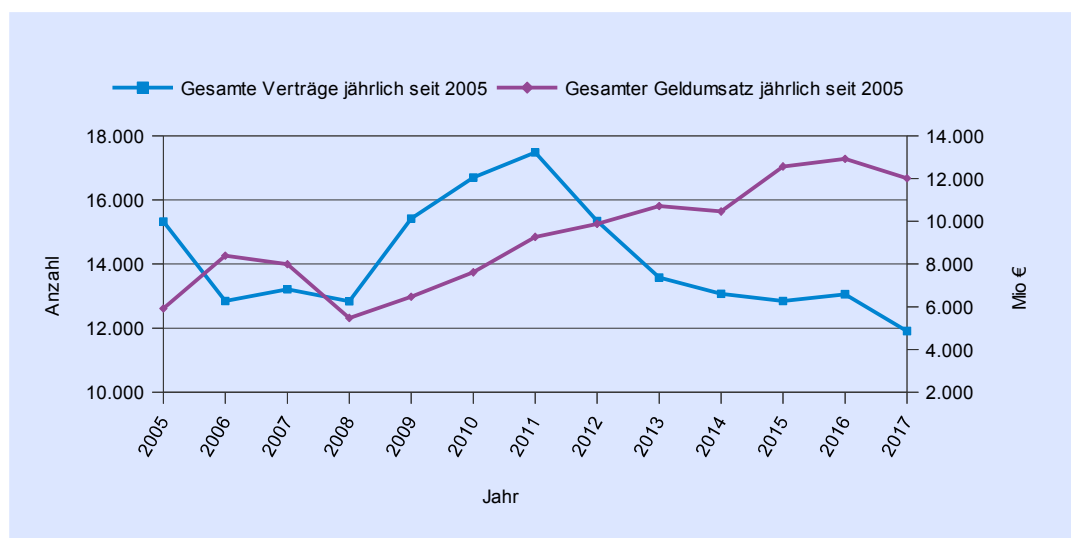
Entwicklung im Kurzüberblick

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Berichtsjahr 2017 die Vertragsanzahl und der Geldumsatz deutlich zurückgegangen. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 12 Milliarden Euro rund 900 Millionen Euro unter dem historischen Rekordergebnis des Vorjahres. Der starke Umsatzrückgang ist im Wesentlichen auf die deutlich gesunkene Anzahl von Verkäufen großer Bürokomplexe zurückzuführen.

Mit rund 11.900 registrierten Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rund 9 % unter dem Vorjahresniveau. Der deutliche Rückgang war im Wesentlichen auf die stark rückläufige Vertragsanzahl auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (minus 10 %) zurückzuführen.

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz /Anzahl 2005 bis 2017



Eigentumswohnungsmarkt

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt wurden rund 10 % weniger Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr registriert. Dabei lag der Geldumsatz nur rund 5 % unter dem Vorjahresniveau. Der moderate Rückgang des Umsatzes ist auch auf die erneut gestiegenen Wohnungspreise zurückzuführen.

Gewerbeimmobilienmarkt

Bei den unbebauten und bebauten Gewerbeimmobilien wurden in fast allen Marktsegmenten rückläufige Geldumsätze festgestellt. Den stärksten Umsatzrückgang gab es auf dem Teilmarkt der Bürohäuser. In diesem Marktsegment sank der Geldumsatz rund 1,45 Milliarden Euro unter das Vorjahresniveau (minus von 48 %).

Geschosswohnbau

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohngrundstücke (inkl. öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau) ist der Geldumsatz trotz leicht gesunkener Vertragsanzahl, deutlich gestiegen. Der Umsatzzuwachs ist einerseits auf die unterschiedliche Wohnlagenqualität der Kauffälle im jeweiligen Vergleichszeitraum zurückzuführen, wurde aber auch durch das gestiegene Preisniveau mit verursacht.

Auch auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) ist die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen, der Geldumsatz aber gestiegen. Der Umsatzzuwachs im Verhältnis zum Vorjahr lag bei plus 11 % und wurde unter anderem durch den Zuwachs von Verkäufen großvolumiger Wohnanlagen sowie Preissteigerungen verursacht.

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser lag die Vertragsanzahl 13 % über dem Vorjahr. Dabei stieg der Geldumsatz um 21 %.

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ging die Anzahl der Kaufverträge leicht um 2 % zurück. Trotzdem lag der Geldumsatz 9 % über dem Vorjahresniveau.

Preisentwicklung

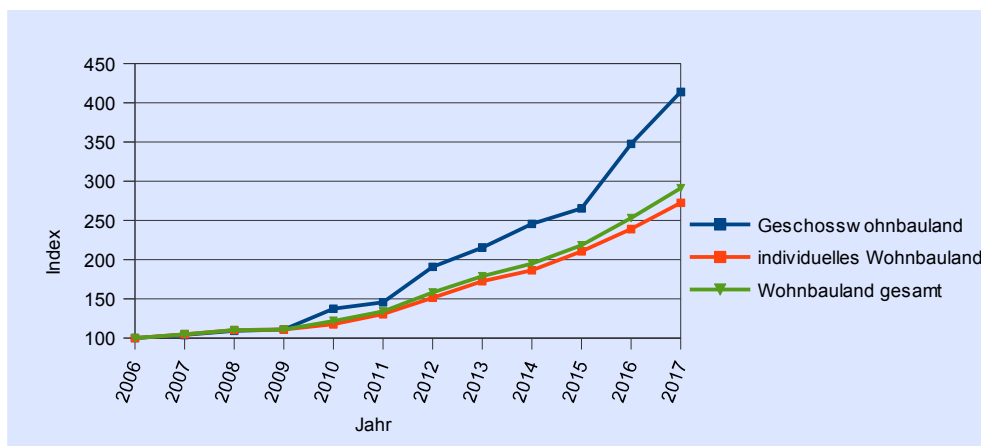
Bei den Wohnimmobilien sind die Preise in allen Teilmärkten bei unvermindert hoher Nachfrage weiter gestiegen.

Die Preise von Wohnbaugrundstücken sind im Durchschnitt rund 15 % gestiegen. Dabei wurde bei den Einfamilienhausgrundstücken in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine mittlere Preissteigerung von rund 14 % ermittelt. Die Preise von Geschosswohnungsbaugrundstücken lagen in durchschnittlichen, guten und guten zentralen Wohnlagen im Mittel rund 19 % über den Vorjahreswerten.

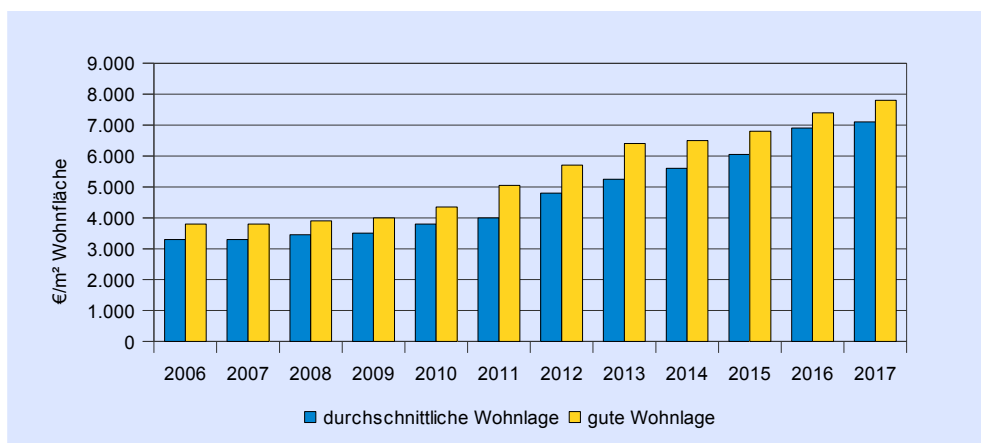
In guten zentralen Wohnlagen lagen die Preise sogar durchschnittlich 35 % über dem Vorjahreswerten.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2006 = 100)

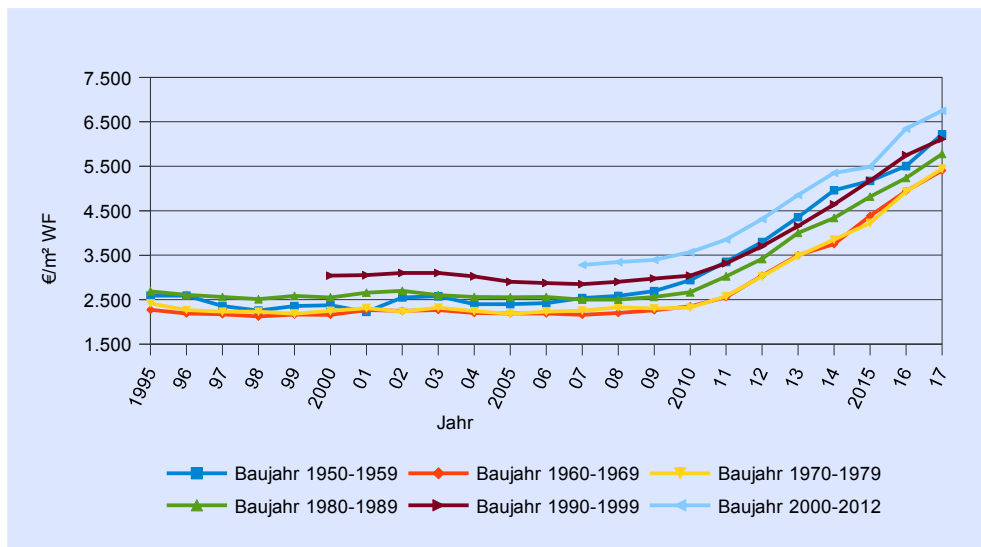


Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2006



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 1995

Durchschnittlicher Kaufpreis in durchschnittlichen und guten Wohnlagen



Zusammenfassend die wesentlichen Merkmale des Immobilienmarktes 2017

- Geldumsatz rund 12 Milliarden Euro
- Rückläufige Vertragsanzahl auf dem Eigentumswohnungsmarkt
- Preise am Wohnimmobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend

Preisentwicklung

- Preissteigerungsrate von Wohnbaugrundstücken durchschnittlich 15 %
- Preissteigerungsrate von Eigentumswohnungen durchschnittlich 9 %
- Gestiegenes Preisniveau bei Wohnhäusern

Eine umfassende endgültige Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2017 der voraussichtlich am 18. Mai 2018 erscheint.

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich in einem Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Nur der Gutachterausschuss verfügt über eine vollständige Sammlung aller Daten des Münchener 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 Vermessungsbehörde und der Planungsbehörde sowie 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
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

April 2018

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