

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **1/2016**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2016 Quartalsbericht 1

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Quartal 2016 die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder leicht zurückgegangen. Der Geldumsatz lag jedoch auf dem Niveau vom ersten Quartal des Vorjahres. Dies ist insbesondere auf den Umsatzzuwachs bei den Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Auf dem Markt der unbebauten Wohngrundstücke war der Rückgang der Vertragsanzahl am deutlichsten. In diesem Marktsegment wurden im Vergleich zum Vorjahr 16 Prozent weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz sank dabei jedoch nur um drei Prozent.

Trotz rückläufiger Anzahl der Verträge kann von einer Marktberuhigung nicht gesprochen werden. Vielmehr verweisen erneute Preissteigerungen bei Wohnimmobilien auf die unverändert hohe Nachfrage auf dem Münchener Immobilienmarkt.

Der Eigentumswohnungsmarkt zeigte sich wiederholt robust und obwohl rückläufige Vertragszahlen festgestellt wurden, ist der Geldumsatz im ersten Quartal 2016 nach einer vorläufigen Hochrechnung um rund sechs Prozent über das Niveau des ersten Quartals des Vorjahres gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im wesentlichen auf den anhaltenden Aufwärtstrend bei den Wohnungspreisen zurückzuführen. Bei ersten Preisanalysen wurden für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen erneut deutliche Preissteigerungen ermittelt (siehe Grafiken S. 8-9).

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Quartal 2016. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen **im Verhältnis zu den Ergebnissen im ersten Quartal des Vorjahres** dargestellt. In den Grafiken veranschaulichen Zeitreihen die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Angezeigt werden jeweils die Marktdaten des ersten Quartal eines Jahres.

Aktuelle Preise im ersten Quartal 2016 (nur für Eigentumswohnungen vorhanden) werden in den Grafiken **im Verhältnis zu den Jahresdurchschnittspreisen der Vorjahre** dargestellt.

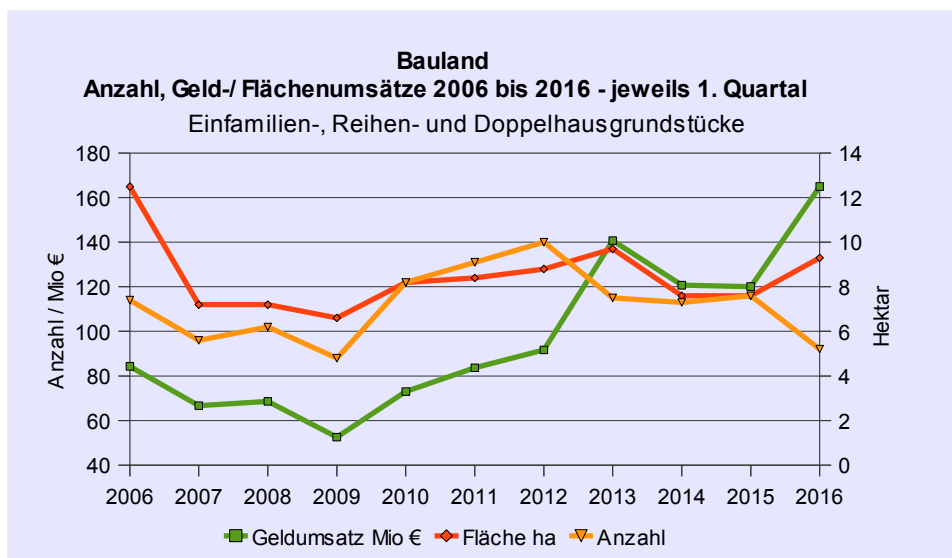
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden, da die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering ist. Zudem sind die wertbeeinflussenden Faktoren (Lagemerkmale, Art und Umfang der Bebauung usw.) der bisher ausgewerteten Grundstückskäufe nicht ausreichend homogen, um daraus konkrete Steigerungsraten ableiten zu können.

Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) wurden im ersten Quartal 2016 insgesamt 21 Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vergleichszeitraum des Vorjahres registriert. Geld- und Flächenumsatz sind hingegen gestiegen.

- Anzahl minus 21 %
- Geldumsatz plus 37 %
- Flächenumsatz plus 22 %



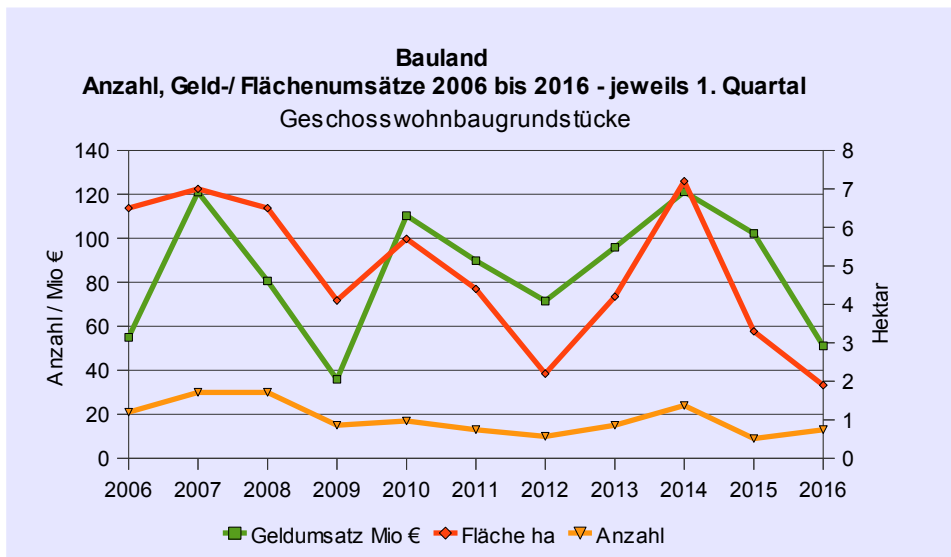
Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist im ersten Quartal 2016 die Anzahl der Verträge gestiegen. Dem Gutachterausschuss wurden insgesamt 13 Grundstückskaufverträge (im Vorjahreszeitraum 9) übermittelt. Darunter vier Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Geld- und Flächenumsätze sanken deutlich unter das Niveau des Vorjahreszeitraumes.

- Anzahl plus 44 %
- Geldumsatz minus 50 %
- Flächenumsatz minus 42 %
(Siehe Grafik nächste Seite)

Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungs-

bau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst.

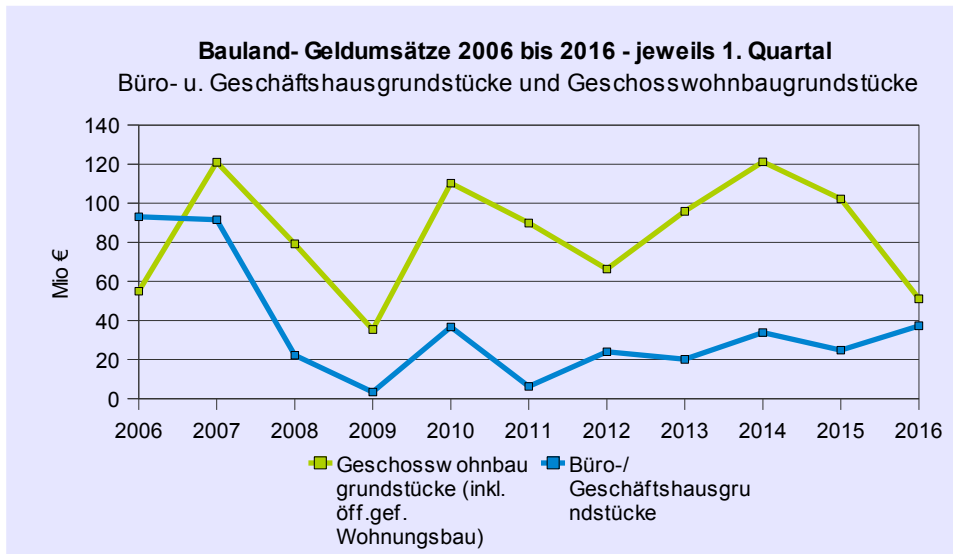


Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Quartal 2016 wurden dem Gutachterausschuss 5 Kaufverträge gewerblicher Baugrundstücke übermittelt. Darunter zwei Grundstücke für Gebäude mit einfacher Gewerbenutzung und drei Grundstücke für Bürohäuser bzw. höherwertige Gewerbenutzung.

- Anzahl minus 17 %
- Geldumsatz plus 32 %
- Flächenumsatz minus 25 %

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

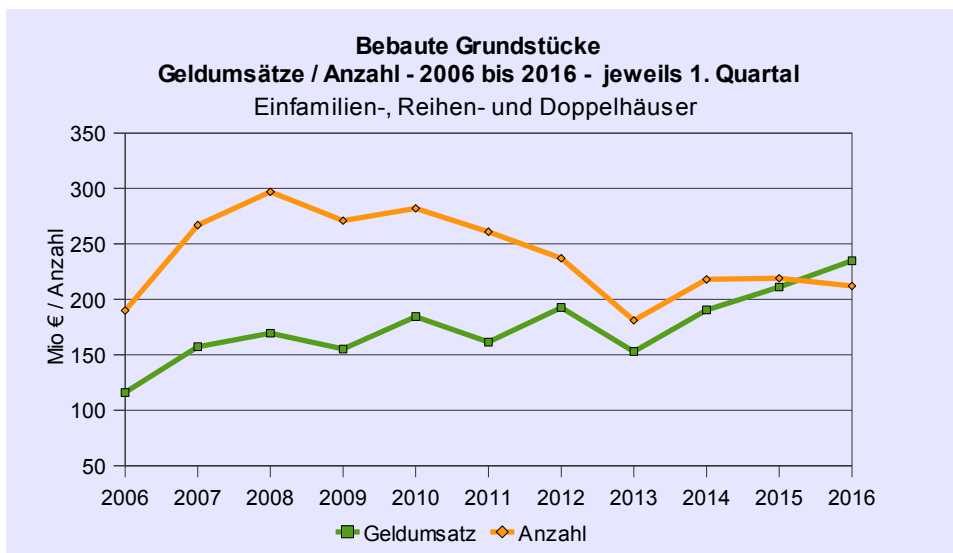


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen wurden im ersten Quartal 2016 drei Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahreszeitraum registriert. Der Geldumsatz ist hingegen gestiegen.

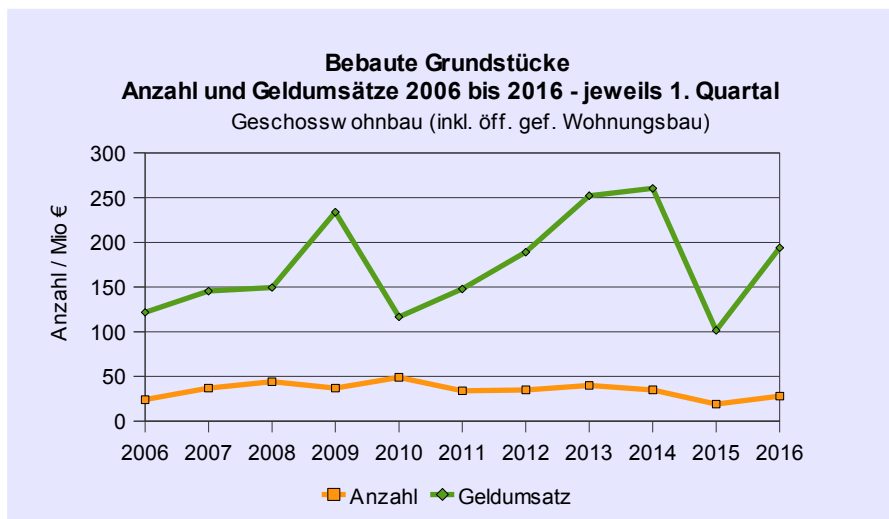
- Anzahl minus 3 %
- Geldumsatz plus 11 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Quartal 2016 ein deutlicher Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr registriert. Die Geldumsatzsteigerung war im Verhältnis zur Entwicklung der Vertragsanzahl größer, da sich unter den Verkäufen im ersten Quartal 2016 zwei große Wohnanlagen mit relativ hohen Kaufpreisen befanden.

- Anzahl plus 47 %
- Geldumsatz plus 91 %



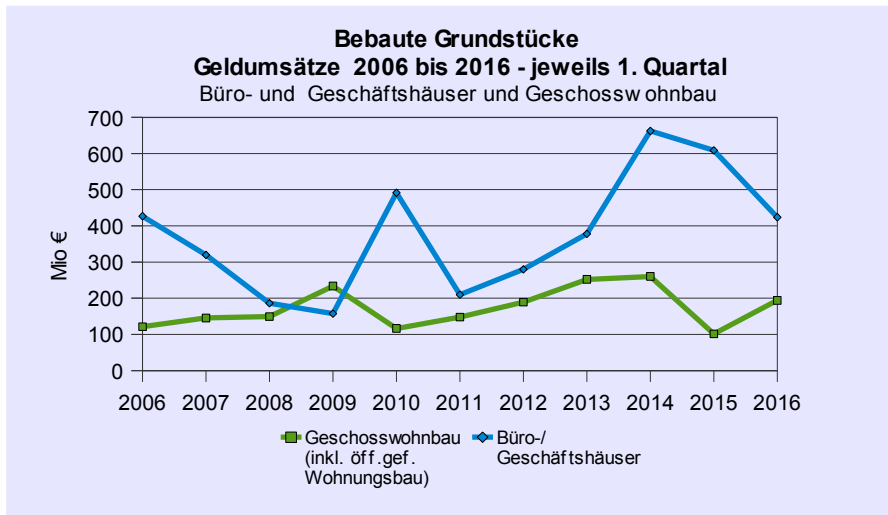
Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien wurden im Berichtszeitraum 19 Kaufverträge registriert (im Vorjahreszeitraum 27). Darunter 12 Objekte mit höherwertiger Gewerbenutzung (vorwiegend Bürohäuser) und drei Büro- und Geschäftshäuser sowie ein Hotel.

Der Geldumsatz sank rund 170 Millionen Euro unter das Niveau des ersten Quartals im Vorjahr.

- Anzahl minus 30 %
- Geldumsatz minus 28 %

In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung von bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Vergleich zu den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.

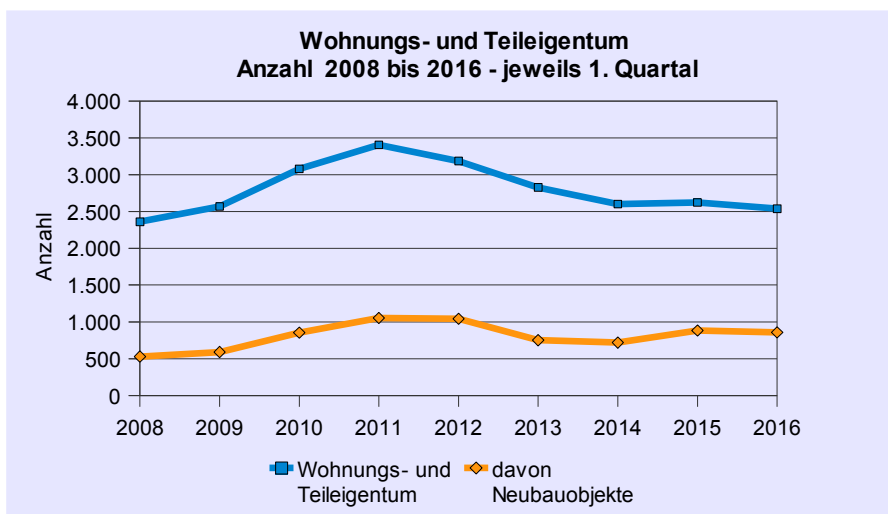


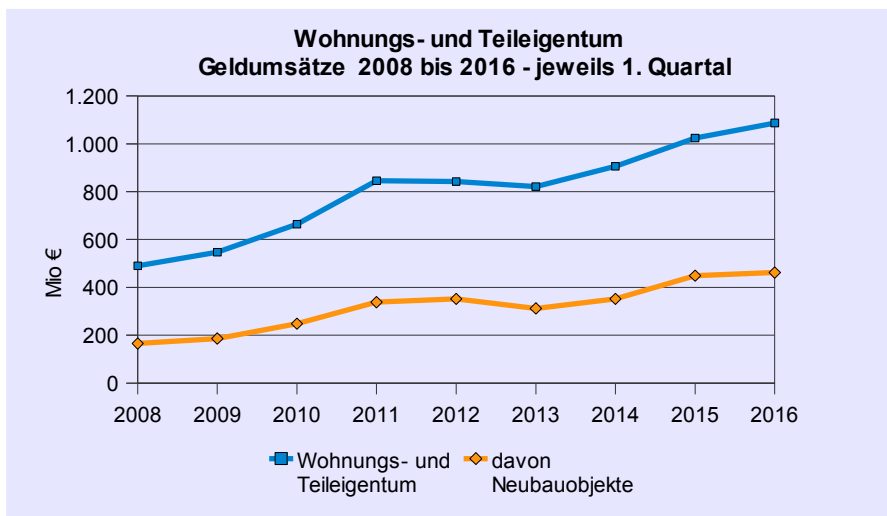
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Verkäufe im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um drei Prozent gesunken. Trotzdem entwickelte sich der Geldumsatz positiv und lag nach einer vorläufigen Hochrechnung bei plus sechs Prozent.

Die tatsächliche Geldumsatzhöhe und die Aufteilung der Verkäufe nach Teilmärkten (Neubauwohnungen, gebrauchte Wohnungen und Teileigentumsobjekte) kann vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

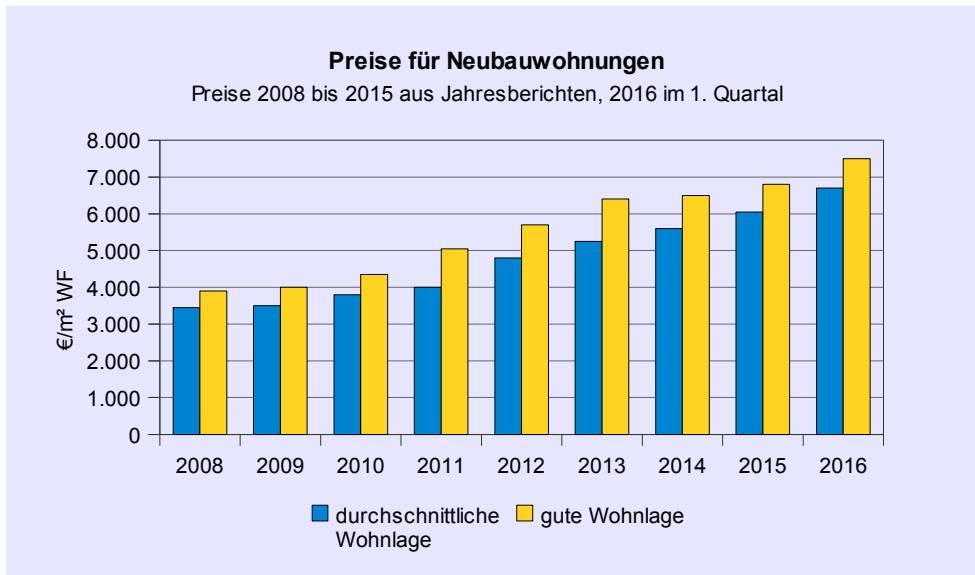
Unter den insgesamt rund 2.550 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 860 Neubauobjekte.





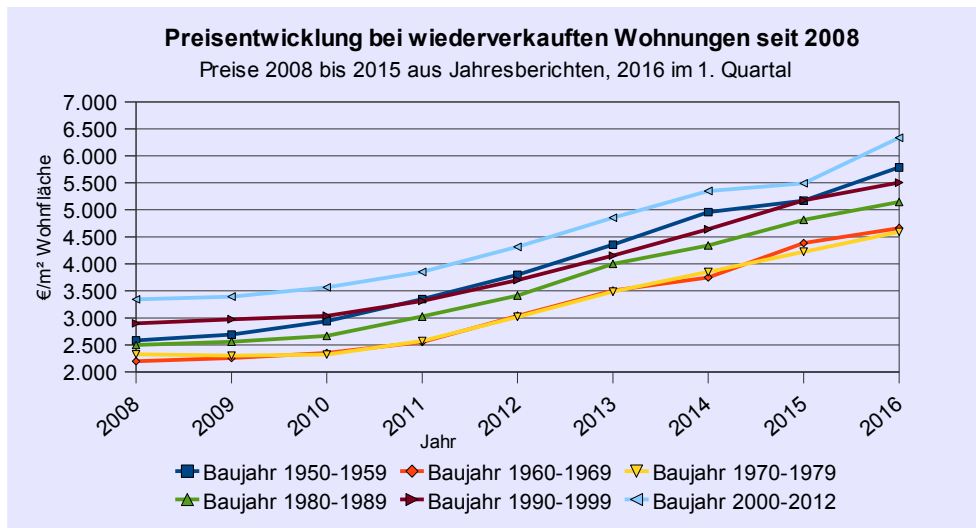
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2008. Die Preisangaben für das erste Quartal 2016 sind nur als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Das Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen ist nach Baujahresgruppen gegliedert für durchschnittliche und gute Wohnlagen dargestellt.



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 Gutachtersschusses (www.gutachterausschuss-muenchen.de) einsehbar.

Immobilienmarktbericht 2015

Am 3. Mai hat der Gutachterausschuss seinen aktuellen Marktbericht - Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2015 - 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.).

Der Jahresbericht ist gegen eine Schutzgebühr von 65 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Implerstraße 9, erhältlich oder wird auf Bestellung zugesandt.

Bestellformulare finden Sie unter: www.gutachterausschuss-muenchen.de

Anfragen per E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus. 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 unter www.gutachterausschuss-muenchen.de

Impressum

Herausgeber

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

Juni 2016

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

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Thiele, MRICS, Vorsitzender des Gutachterausschusses

Redaktionelle Bearbeitung

Dipl.-Ing. (FH), Architekt Dirk Siebel, Dipl.-Ing. (FH) Xaver Simmel, Dipl.-Ing. Helmut Thiele, MRICS

Titelbild

Sigi Müller