

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **1/2015**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2015 Quartalsbericht 1

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt lag die Vertragsanzahl und das Geldumsatzniveau im ersten Quartal 2015 insgesamt etwa auf Höhe des Vorjahreszeitraumes. Auf dem Markt der unbebauten und bebauten Wohngrundstücke waren die Vertragszahlen und Geldumsätze allerdings rückläufig. Dass trotzdem das Umsatzniveau vom Vorjahreszeitraum erzielt wurde, ist auf die hohe Steigerungsrate am Eigentumswohnungsmarkt zurückzuführen.

Von einer Entspannung des Marktgeschehens kann aus Sicht des Gutachterausschusses nicht ausgegangen werden. Vielmehr verweisen erneute Preissteigerungen bei Wohnimmobilien auf die nach wie vor hohe Nachfrage und das knappe Angebot.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lag das Geldumsatzvolumen im ersten Quartal 2015 nach einer vorläufigen Hochrechnung 17 Prozent über dem Niveau des ersten Quartals im Vorjahr, obwohl die Anzahl der Kaufverträge nur um vier Prozent gestiegen ist. Ursache für den hohen Umsatzzuwachs ist der anhaltende Aufwärtstrend bei den Wohnungspreisen. Bei ersten Preisanalysen wurden sowohl für neue als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen wiederholt deutliche Preissteigerungen ermittelt (siehe Grafiken S. 8).

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten sollen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Quartal 2015 aufzeigen. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen im Verhältnis zu den Ergebnissen im ersten Quartal des Vorjahres beschrieben. In den Grafiken veranschaulichen Zeitreihen die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Dargestellt werden hier jeweils Marktdaten im ersten Quartal des Jahres.

Preisangaben für das erste Quartal 2015 werden in den Grafiken im Verhältnis zu den Jahresdurchschnittswerten der Vorjahre dargestellt.

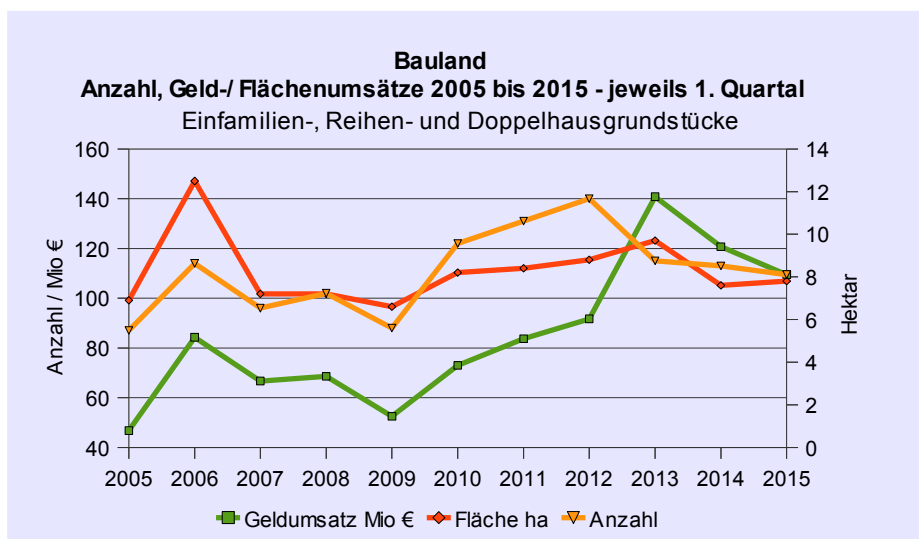
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine exakte Aussage getroffen werden, da die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering ist. Außerdem sind die wertbeeinflussenden Faktoren (Lagemerkmale, Art und Umfang der Bebauung usw.) der bisher ausgewerteten 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 2015 insgesamt vier Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vergleichszeitraum des Vorjahres registriert.

- Geldumsatz minus 9 %
- Flächenumsatz plus 3 %
- Anzahl minus 4 %

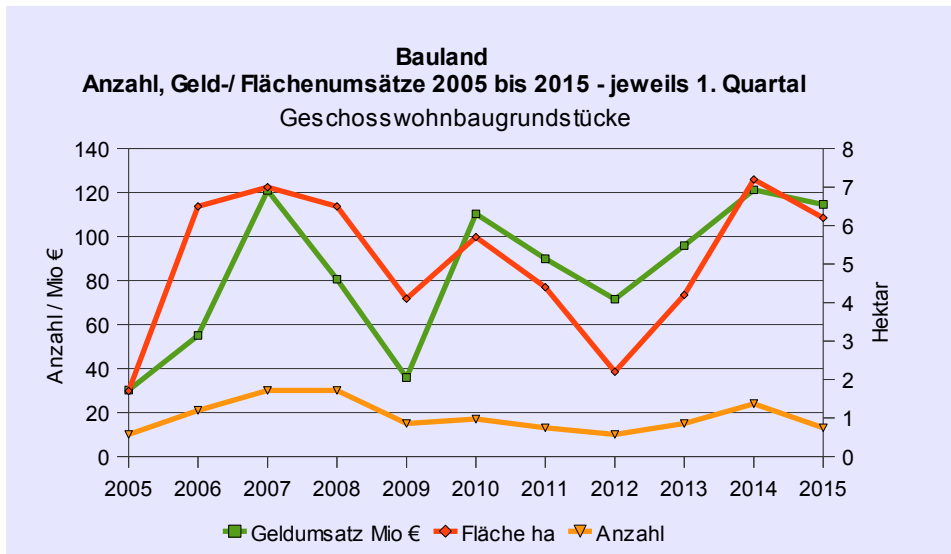


Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist im ersten Quartal 2015 die Anzahl der Verträge deutlich zurückgegangen. Dem Gutachterausschuss wurden insgesamt nur 13 Grundstückskaufverträge (im Vorjahreszeitraum 24) übermittelt.

- Geldumsatz minus 5 %
 - Flächenumsatz minus 14 %
 - Anzahl minus 46 %
- (Siehe Grafik nächste Seite)

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.

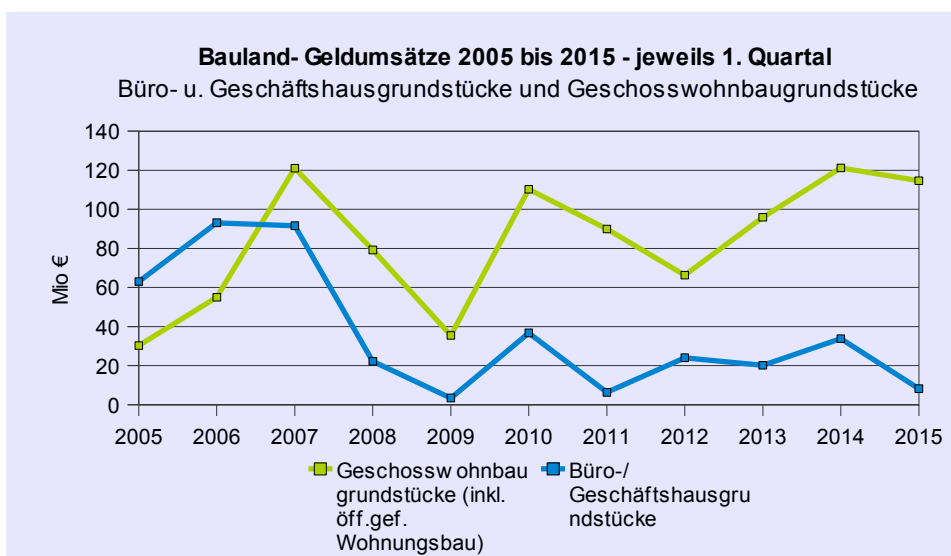


Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Quartal 2015 wurden dem Gutachterausschuss nur mehr 5 Kaufverträge von gewerblichen Baugrundstücken übermittelt. Davon waren drei Grundstücke für Gebäude mit einfacher Gewerbenutzung und zwei Grundstücke für den Bau von Bürohäusern bestimmt.

- Geldumsatz minus 67 %
- Flächenumsatz minus 58 %
- Anzahl minus 62 %

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

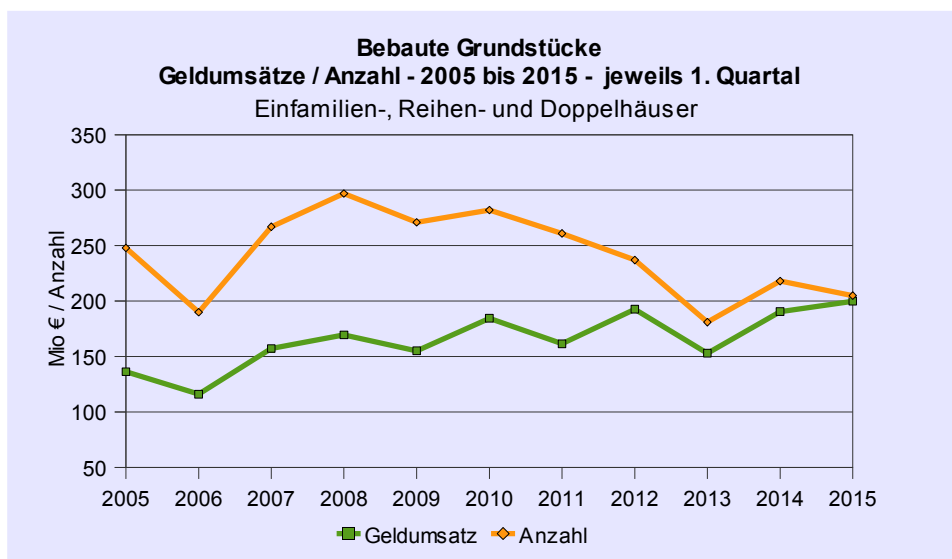


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen wurden im ersten Quartal 2015 sechs Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahreszeitraum registriert. Der Geldumsatz ist im Gegensatz dazu gestiegen.

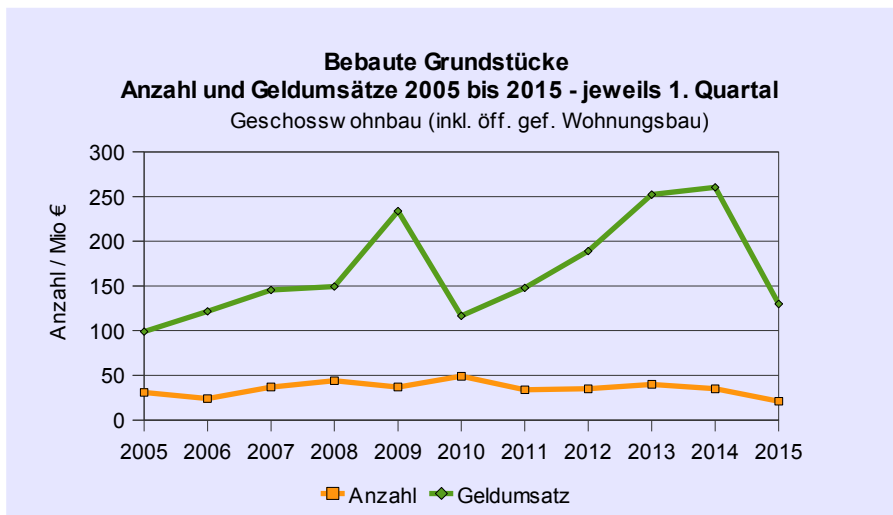
- Geldumsatz plus 5 %
- Vertragszahlen minus 6 %



Mietwohnhäuser

Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern wurden im ersten Quartal 2015 ebenfalls deutlich weniger Kauffälle registriert als im Vergleichszeitraum 2014. Der Geldumsatzrückgang war im Verhältnis zu der Entwicklung der Vertragsanzahl noch höher, weil sich unter den Verkäufen im Jahr 2014 zwei große Wohnanlagen und ein Wohnhaus in der Innenstadt mit relativ hohen Kaufpreisen befanden. Einen Rückschluss daraus zu ziehen, dass diese Immobilien rückläufigen Preisen unterliegen, ist nicht zulässig. Vielmehr deutet auch hier die Angebotsverknappung auf weitere Preissteigerungen.

- Geldumsatz minus 50 %
 - Vertragszahlen minus 40 %
- (Siehe Grafik nächste Seite)

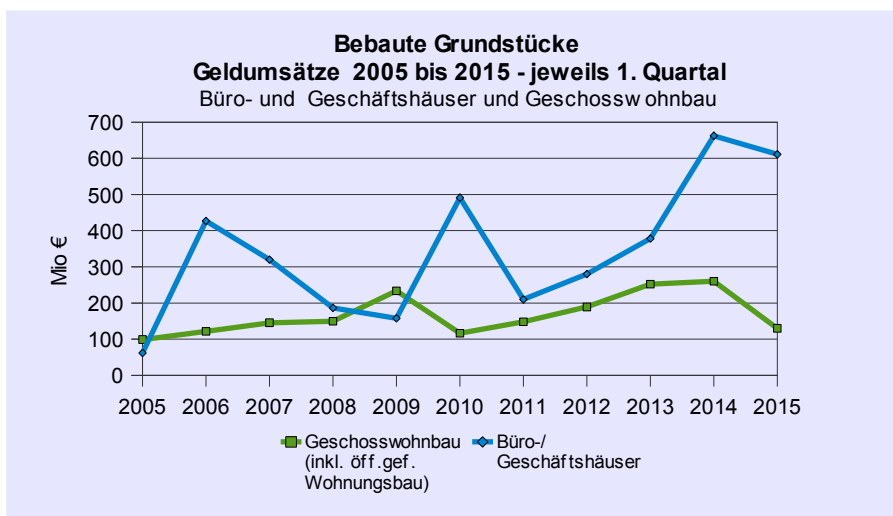


Gewerbeobjekte

Auf dem Markt bebauter Gewerbeimmobilien wurden im Berichtszeitraum 22 Kaufverträge gezählt (im Vorjahreszeitraum 21). Der Geldumsatz sank rund 50 Millionen Euro unter das Vorjahresniveau. Die gegenläufige Entwicklung des Geldumsatzes zur Vertragsanzahl ist damit zu erklären, dass im ersten Quartal 2015 weniger Verkäufe von größeren hochpreisigen Büro- und Geschäftshäusern als im Vergleichszeitraum des Vorjahres vorlagen.

- Geldumsatz minus 8 %
- Vertragszahlen plus 5 %

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

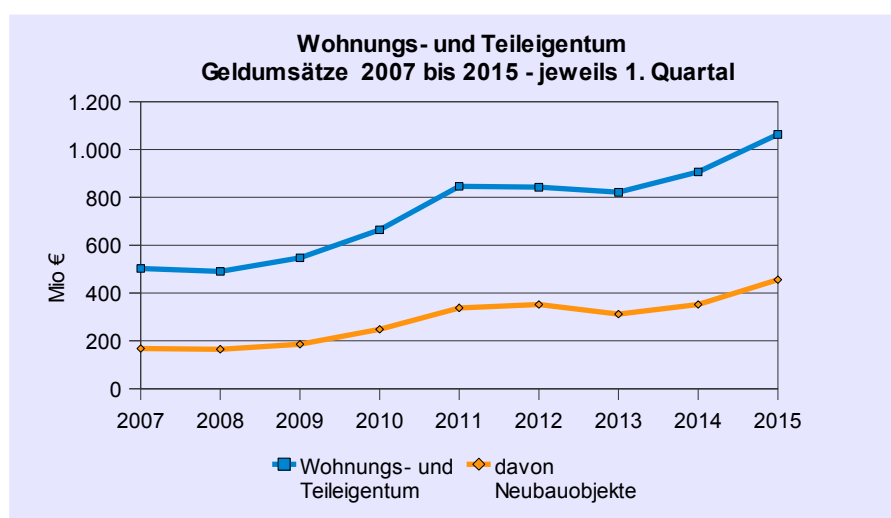
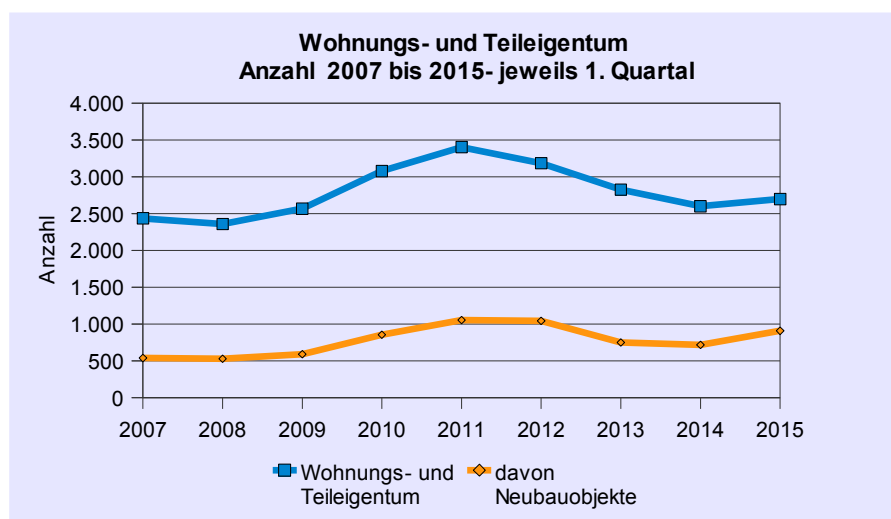


Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist Verkaufszahl im ersten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahr um vier Prozent gestiegen. Der Geldumsatz entwickelte sich dabei deutlich stärker und lag nach einer vorläufigen Hochrechnung bei plus 17 Prozent.

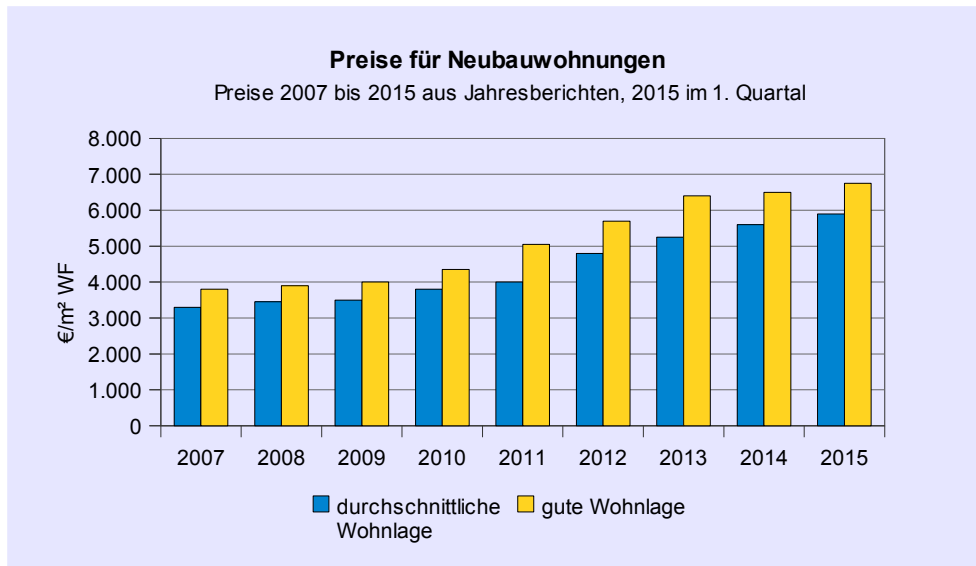
Die tatsächliche Geldumsatzhöhe und die Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Teilmärkte (Neubauwohnungen, gebrauchte Wohnungen und Teileigentumsobjekte) konnten für den Berichtszeitraum 2015 vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Unter den insgesamt rund 2.700 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 34 % Neubauobjekte (ca. 910 Verträge).



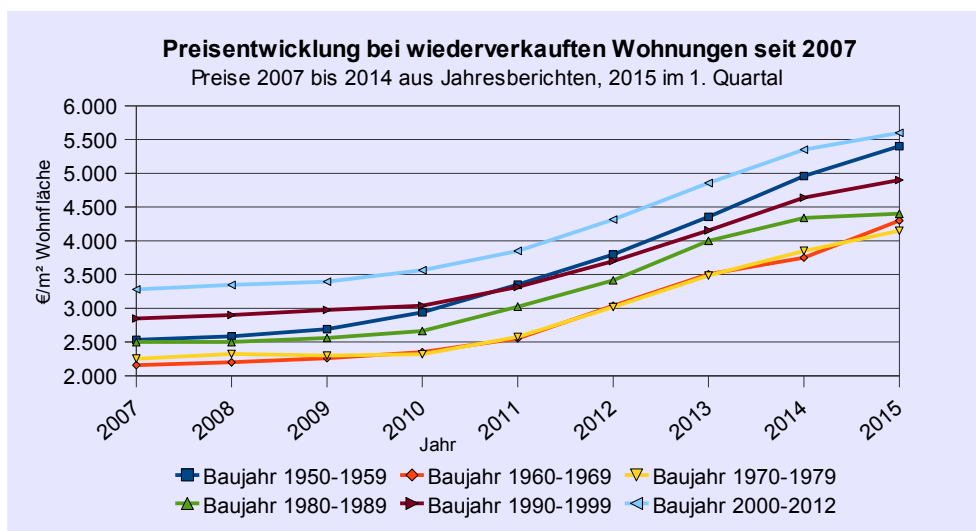
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2007.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Das Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen ist nach Baujahresgruppen gegliedert für durchschnittliche und gute Wohnlagen dargestellt. Die Preisangaben für das erste Quartal 2015 sind jedoch nur als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.



Immobilienmarktbericht 2014

Am 12. Mai hat der Gutachterausschuss seinen aktuellen Marktbericht - Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2014 – 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, Implersstraße 9, erhältlich oder wird auf Bestellung zugesandt.

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

Anfragen per E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de

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 31.12.2014

Der Gutachterausschuss München hat am 21.04.2015 aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 beschlossen. In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind 2064 Bodenrichtwertzonen für das Münchner Stadtgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und den dadurch verursachten Preissteigerungen mussten die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 insbesondere in den Richtwertzonen von Wohngebieten deutlich angehoben werden.

Zu erhöhen waren die Bodenrichtwerte aber nicht nur in bekannten hochpreisigen Wohnlagen, sondern diesmal besonders in Richtwertgebieten mit Ein- bis Dreifamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken in durchschnittlicher Wohnlage. In diesen Gebieten gab es vereinzelt Steigerungen bis zu 70 Prozent gegenüber den Richtwerten von vor zwei Jahren. Im Mittel lag die Erhöhung über alle Richtwertzonen mit Wohnbaugrundstücken (inkl. mehrgeschossigen Wohnbau) in durchschnittlicher Wohnlage bei rund 35 Prozent und in guter Wohnlage bei rund 27 Prozent (bezogen auf zwei Jahre).

In höherwertigen Gewerbegebieten (hG) mussten insbesondere an Bürostandorten die Richtwerte erhöht werden. Die Steigerung lag hier im Durchschnitt bei rund zehn Prozent.

Öffentliche Auslegung

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2014 ist noch bis Freitag den 26.06.2015 zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses öffentlich ausgelegt.

Öffnungszeiten zur Einsichtnahme:

Implerstraße 9, 5. OG

Montag bis Freitag 8:00 - 15:30 Uhr

Dienstag 26.05.2015 bis Freitag 26.06.2015

Bodenrichtwerte 31.12.2014 online, voraussichtlich ab Ende Juni 2015 (gebührenpflichtig)

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 2015

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

Christian Schraner