

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht **2016**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2016 Halbjahresbericht

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Anzahl der Verträge im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum insgesamt leicht gestiegen, allerdings nur aufgrund des Zuwachses bei den Eigentumswohnungen. Die Vertragszahlen von unbebauten Grundstücken und auf dem Häusermarkt waren hingegen rückläufig. Der Geldumsatz sank insgesamt unter das Niveau vom ersten Halbjahr 2015, da auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser relativ hohe Umsatzrückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen waren.

Auf dem Markt der unbebauten Wohngrundstücke wurde ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl festgestellt. In diesem Marktsegment wurden im Vergleich zum Vorjahr 19 Prozent weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz ging dabei um 15 Prozent zurück. Die rückläufige Anzahl der Verträge ist bei den unbebauten Wohngrundstücken jedoch nicht auf die fehlende Nachfrage zurückzuführen. Vielmehr verweisen hier erneute Preissteigerungen auf einen unverändert hohen Nachfrageüberhang auf dem Grundstücksmarkt.

Bei den Eigentumswohnungen ist im ersten Halbjahr 2016 eine 4-prozentige Steigerung der Vertragsanzahl und ein 11 Prozent höherer Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festgestellt worden. Die deutliche Umsatzsteigerung, die auf Grundlage einer vorläufigen Hochrechnung ermittelt wurde, ist auf die stetig steigenden Wohnungspreise zurückzuführen. Nach vorläufigen Preisanalysen sind sowohl bei neuen als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen erneut die Preise gestiegen (siehe dazu Seite 8-9).

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2016. 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 des ersten Halbjahr eines Jahres.

Aktuelle Preise im ersten Halbjahr 2016 von Eigentumswohnungen werden in Grafiken (siehe Seite 8-9) **im Verhältnis zu den Jahresdurchschnittspreisen der Vorjahre** dargestellt.

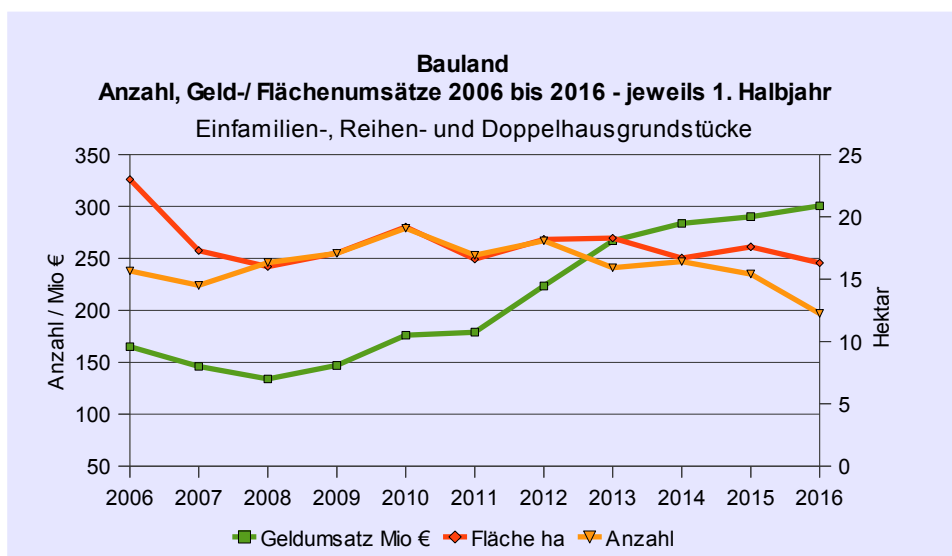
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken kann zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Aussage bezüglich der Verhältnisse zu den Bodenrichtwerten zum 31.12.2014 getroffen werden. Weitere Angaben sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering ist. Zudem 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) wurde im ersten Halbjahr 2016 ein Rückgang der Vertragsanzahl um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert. Trotzdem entwickelte sich der Geldumsatz positiv und stieg um vier Prozent.

- Anzahl minus 16 %
- Geldumsatz plus 4 %
- Flächenumsatz minus 7 %

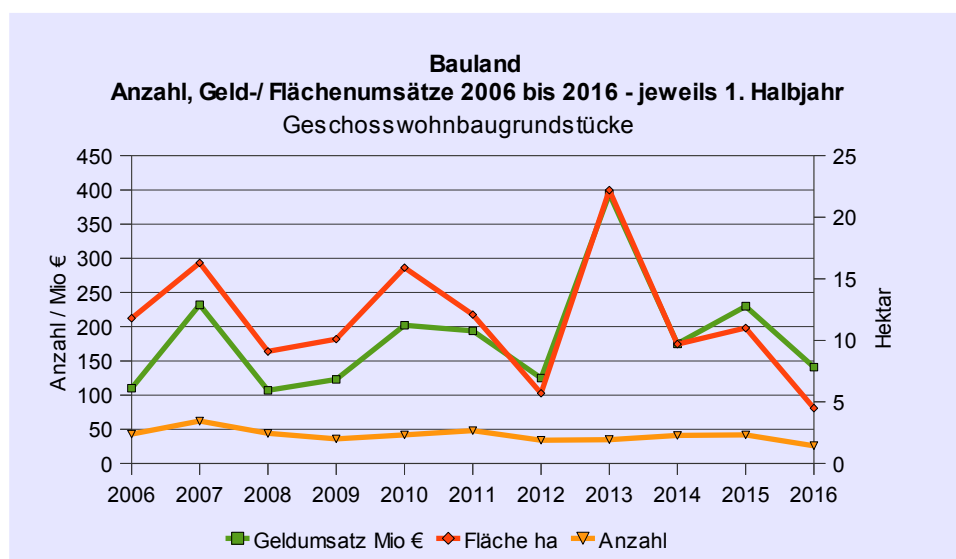


Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ging die Anzahl der Verträge im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurück. Dem Gutachterausschuss wurden insgesamt 26 Grundstückskaufverträge (im Vorjahreszeitraum 42) übermittelt. Darunter sechs Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Geld- und Flächenumsätze sanken deutlich unter das Niveau des Vorjahreszeitraumes.

- Anzahl minus 38 %
- Geldumsatz minus 39 %
- Flächenumsatz minus 59 %

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.



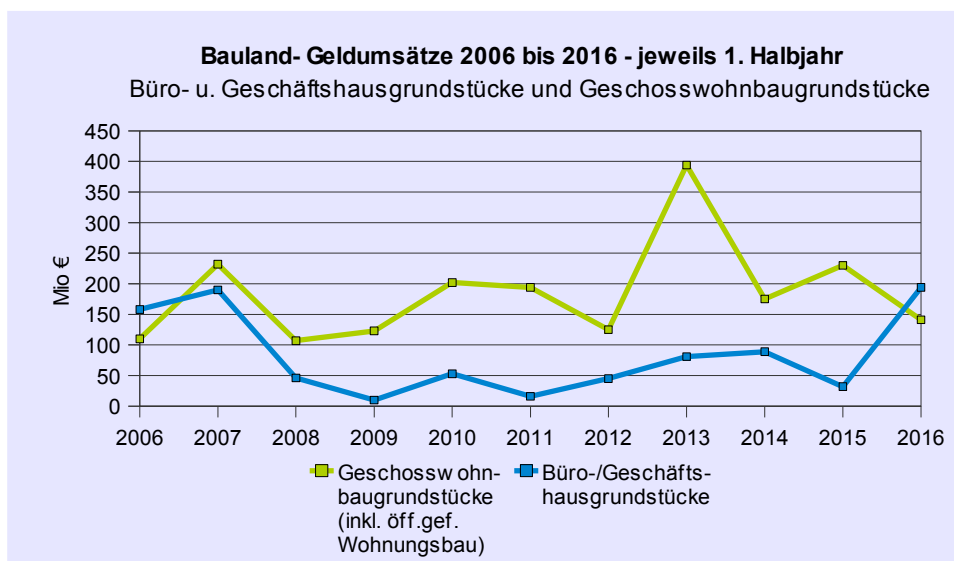
Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2016 sind die Vertragsabschlüsse von gewerblichen Baugrundstücken gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Dem Gutachterausschuss wurden insgesamt nur zehn Kaufverträge übermittelt. Darunter vier Grundstücke für einfache Gewerbenutzung und sechs Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser.

Trotz des hohen Rückganges der Verkaufsfälle, lag das Geldumsatzvolumen aufgrund großflächiger und hochwertiger Grundstückskäufe von Büro- und Geschäftshäusern im ersten Halbjahr 2016 rund 160 Millionen Euro über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

- Anzahl minus 44 %
- Geldumsatz plus 304 %
- Flächenumsatz plus 28 %

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

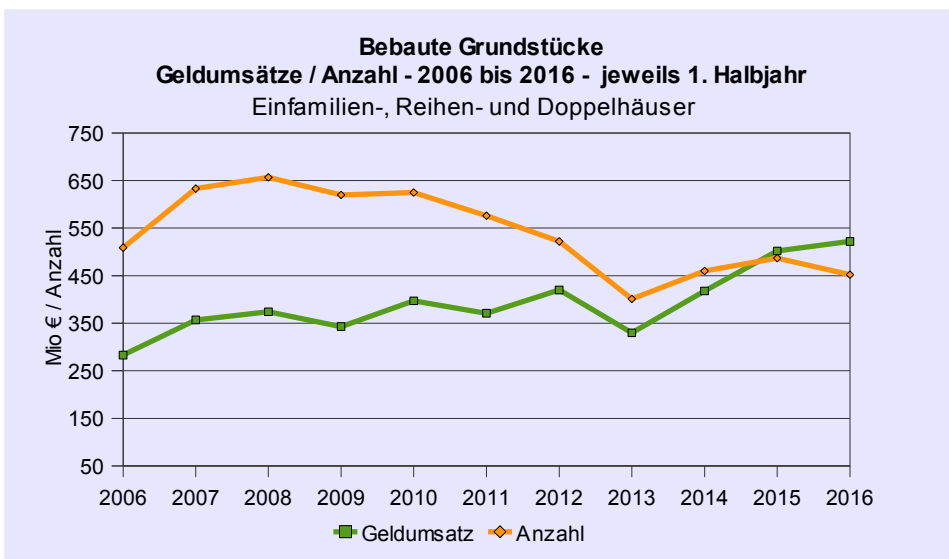


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen wurden im ersten Halbjahr 2016 sieben Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahreszeitraum registriert. Der Geldumsatz ist jedoch trotz rückläufiger Vertragszahlen gestiegen.

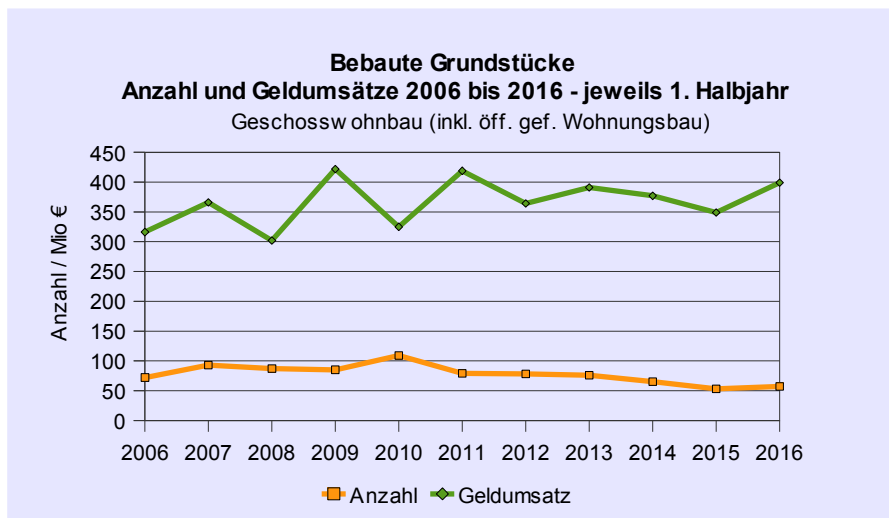
- Anzahl minus 7 %
- Geldumsatz plus 4 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2016 ein leichter Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert. Die Geldumsatzsteigerung war im Verhältnis zur Entwicklung der Vertragsanzahl etwas höher, da zwei große Wohnanlagen mit relativ hohen Kaufpreisen unter den Verkäufen im ersten Halbjahr 2016 waren.

- Anzahl plus 8 %
- Geldumsatz plus 14 %



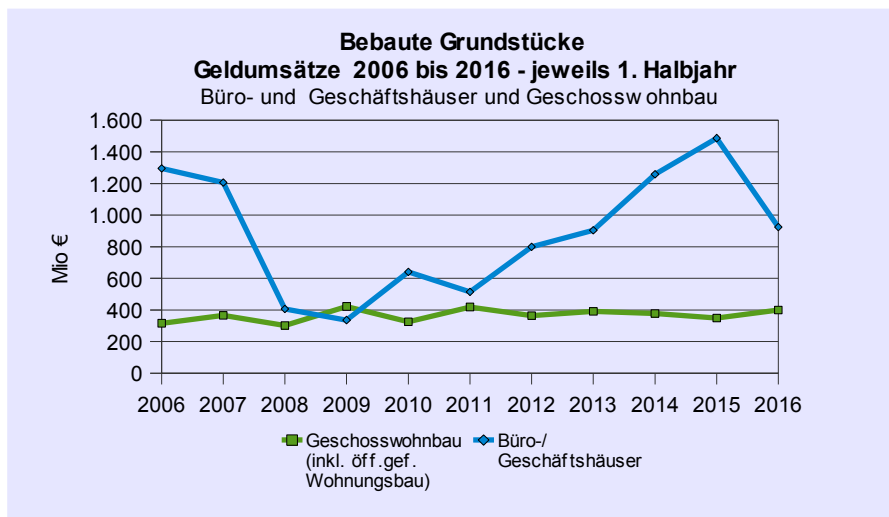
Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien wurden im Berichtszeitraum 45 Kaufverträge registriert (im Vorjahreszeitraum 50). Darunter 25 Objekte mit höherwertiger Gewerbenutzung (vorwiegend Bürohäuser) und 11 Büro- und Geschäftshäuser sowie drei Hotels.

Der Geldumsatz sank rund 560 Millionen Euro unter das Niveau des Vorjahreszeitraumes, da im ersten Halbjahr 2016 weniger großflächige Gewerbeobjekte als im Vergleichszeitraum des Vorjahres veräußert wurden.

- Anzahl minus 10 %
- Geldumsatz minus 37 %

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

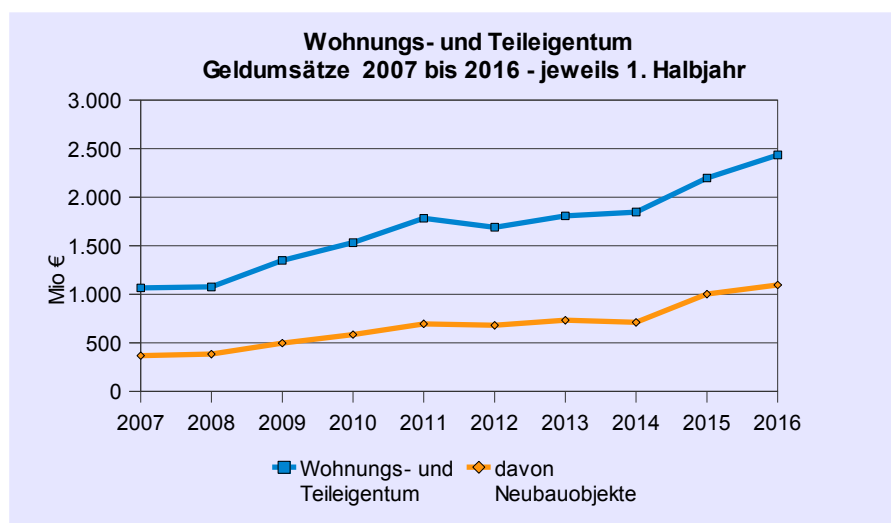
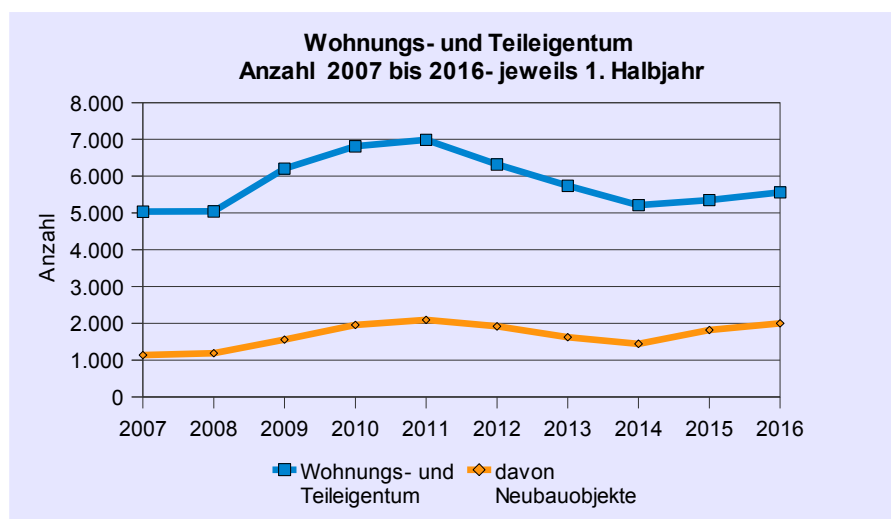


Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) lag die Anzahl der Verkäufe im ersten Halbjahr 2016 vier Prozent über der Vertragsanzahl im Vorjahreszeitraum. Dabei ist nach einer vorläufigen Hochrechnung der Geldumsatz um 11 Prozent über das Vorjahresniveau gestiegen.

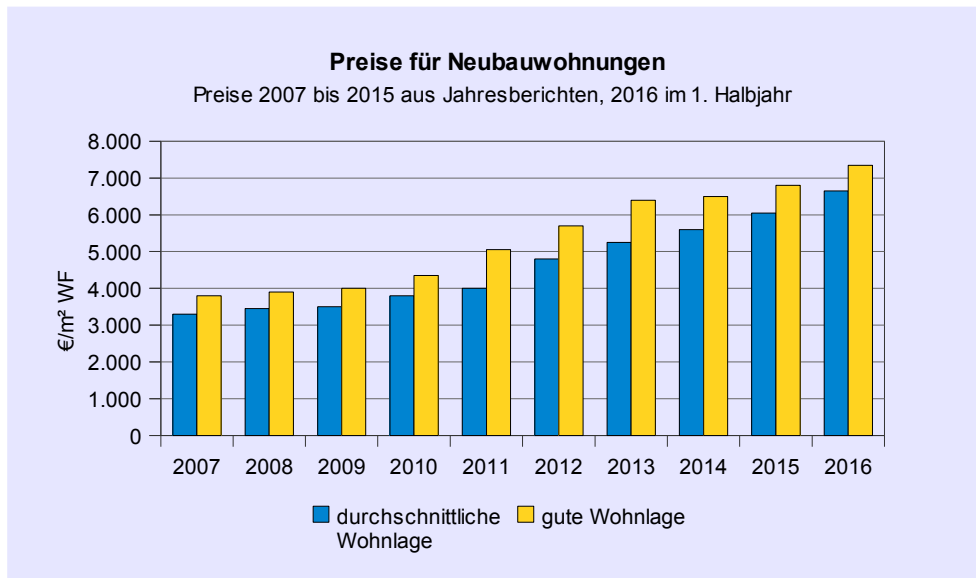
Die tatsächliche Geldumsatzhöhe und die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte (Neubauwohnungen, gebrauchte Wohnungen und Teileigentumsobjekte) kann vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung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

Unter den insgesamt rund 5.560 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 2.000 Neubauobjekte.



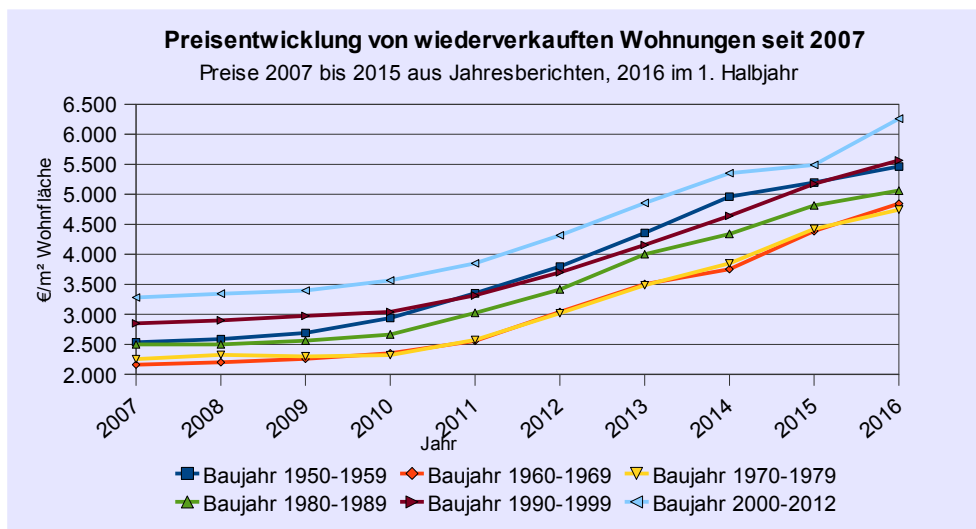
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2007. Die Preisangaben für das erste Halbjahr 2016 sind nur als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

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



Weitere Preisentwicklungen und Preise

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Preise für Einfamilienhausgrundstücke im ersten Halbjahr 2016 im Durchschnitt über alle Wohnlagen circa 35 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2014
- Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke im ersten Halbjahr 2016 im Durchschnitt über alle Wohnlagen circa 30 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2014; Steigerungsraten jedoch nicht homogen in allen Wohnlagen

Mietwohnhäuser

- Gestiegenes Preisniveau bei Mietwohnhäusern, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,1 % (Spanne 1,4 bis 2,4 %), acht Auswertungen (Baujahre 1860 bis 1963, mit und ohne Denkmalschutz)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 6.650 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 7.350 €/m² Wohnfläche
- Bestandswohnungen mit Denkmalschutz
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 6.350 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 6.800 €/m² Wohnfläche
 - in guten zentralen Wohnlagen im Mittel rund 8.900 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 940.000 €
 - rund 7.250 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 250 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 860.000 €
 - rund 6.600 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 350 m², Bj. 1930-2013)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern (überwiegend) in durchschnittlichen und (vereinzelt) in guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 750.000 €
 - rund 7.150 €/m² WF (ca. 105 m² WF, Grundstücksfläche ca. 225 m²)

- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 810.000 €
 - rund 6.500 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 310 m², Bj. 1957-2011)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 780.000 €
 - rund 7.100 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 185 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 650.000 €
 - rund 5.900 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 205 m², Bj. 1957-2011)

Lagekarte 2016 des Gutachterausschusses

Aufgrund aktueller Entwicklungen am Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss eine neue Lagekarte mit eigener Wohnlageneinteilung erstellt. Dem Gutachteraschuss 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.

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

August 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) Joachim Knoll, Dipl.-Ing. Helmut Thiele, MRICS

Titelbild

Sigi Müller