

Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker **2020**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Frühjahrsticker 2020

Aktuelles / Marktanalyse 2019

Erste Marktinformation 2020

Nachfolgend sind erste Ergebnisse von Datenerhebungen zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen im Zeitraum Januar und Februar 2020 dargelegt. Berücksichtigt sind alle Kaufverträge, die in den ersten zwei Monaten 2020 beim Gutachterausschuss München eingegangen sind.

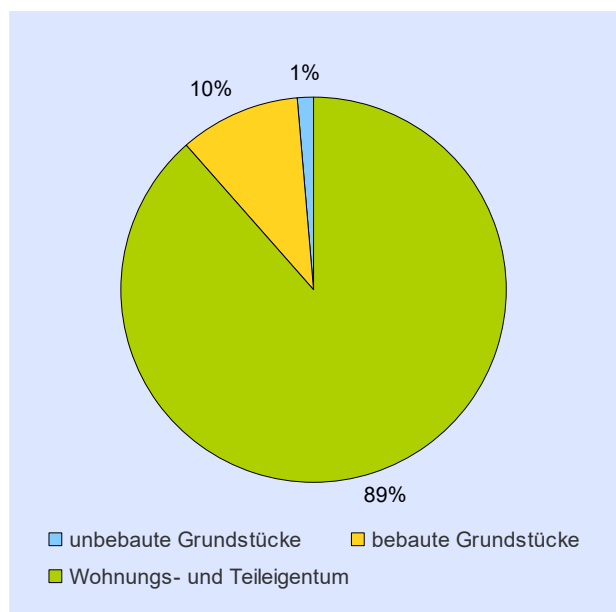
Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zur Preisentwicklung liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

- ➔ Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 1.300 Verträge, Umsatz rd. 700 Mio. €
- ➔ Unbebaute Grundstücke: rd. 20 Verträge, Umsatz rd. 80 Mio. €
- ➔ Bebaute Grundstücke: rd. 150 Verträge, Umsatz rd. 650 Mio. €

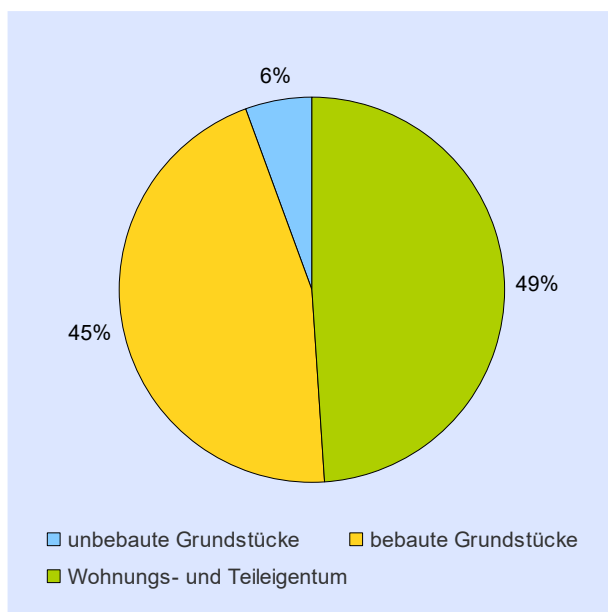
Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2020



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2020



Unbebaute und bebaute Grundstücke - Kaufpreisspannen

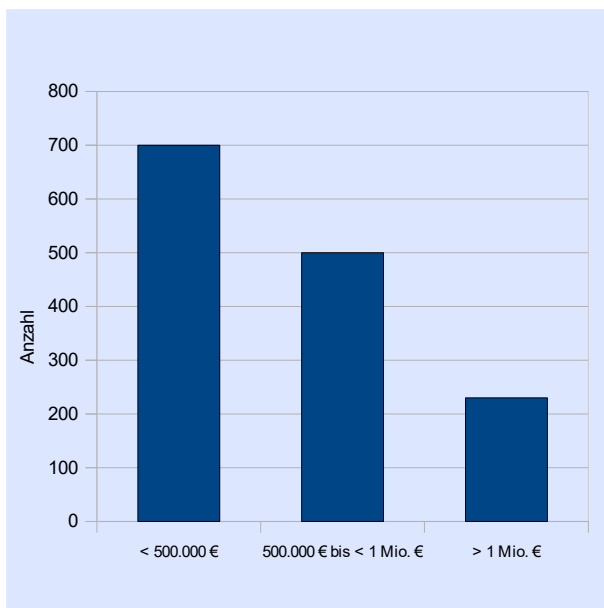
- ➔ Unbebaute Grundstücke: rd. 400.000 € bis rd. 28.000.000 €
- ➔ Bebaute Grundstücke: rd. 250.000 € bis rd. 200.000.000 €

Wohnungs- und Teileigentum nach Kaufpreisgruppen

- unter 500.000 €: rd. 700 Verträge, Umsatz rd. 110 Mio. €
- 500.000 € bis unter 1 Mio. €: rd. 500 Verträge, Umsatz rd. 350 Mio. €
- ab 1 Mio. €: rd. 130 Verträge, Umsatz rd. 230 Mio. €

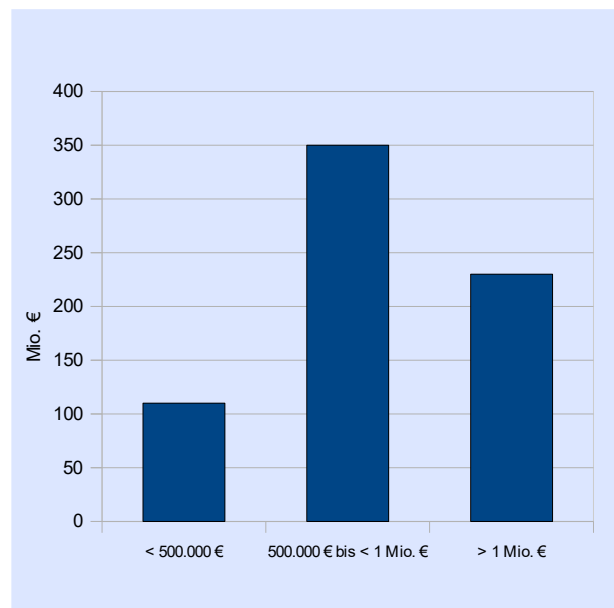
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2020



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2020



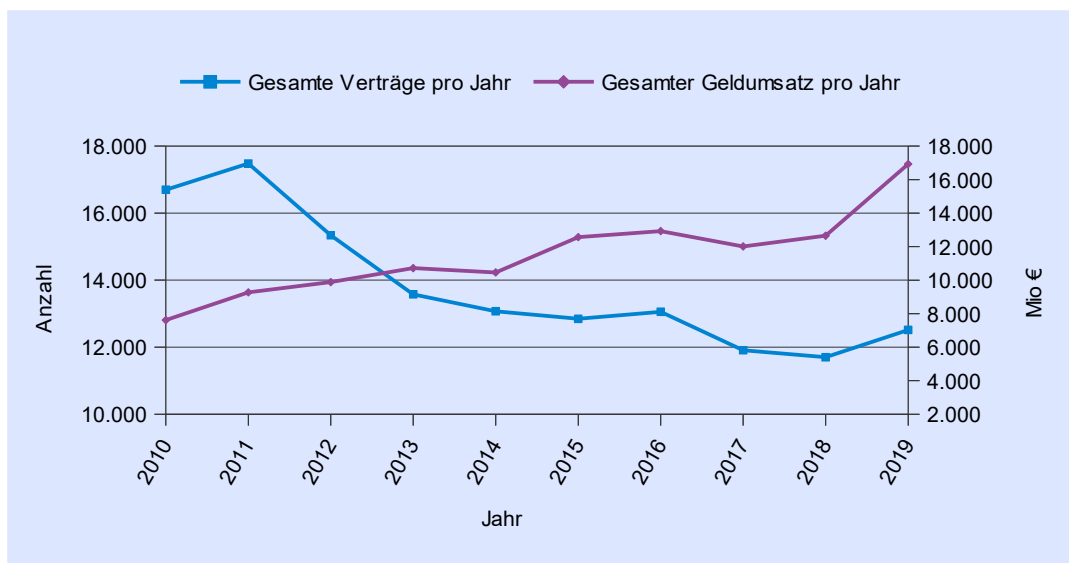
Vorläufige Marktanalyse 2019

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2019. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2018 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise.

- ➔ Vertragsanzahl plus 7 %
- ➔ Geldumsatzrekord von 16,9 Milliarden Euro
- ➔ Höhere Preise für Wohnimmobilien
- ➔ Preissteigerungen bei Büro- und Geschäftshausimmobilien

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl - 2010 bis 2019



Gewerbeimmobilien

- ➔ Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit stark rückläufiger Entwicklung. Flächenumsatz minus 80 % und Geldumsatz minus 66 %.
- ➔ Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit deutlichem Anstieg der Vertragsanzahl (+ 30 %) und einem Geldumsatzplus von rund 3,0 Milliarden Euro.

Geschosswohnbau

- ➔ Teilmarkt unbebaute Grundstücke für öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau mit 4-facher Vertragsanzahl, einem Flächenumsatzplus von 8 Hektar und 3-fachem Geldumsatz.
- ➔ Teilmarkt unbebaute Grundstücke für frei finanzierten Geschosswohnungsbau mit rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 21 % und Geldumsatz minus 32 %.
- ➔ Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) mit deutlichen Zuwächsen. Vertragsanzahl plus 44 % und Geldumsatz plus 81 %.

Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit gesteigener Vertragsanzahl (plus 5 %) und einem Geldumsatzplus von 17 %.

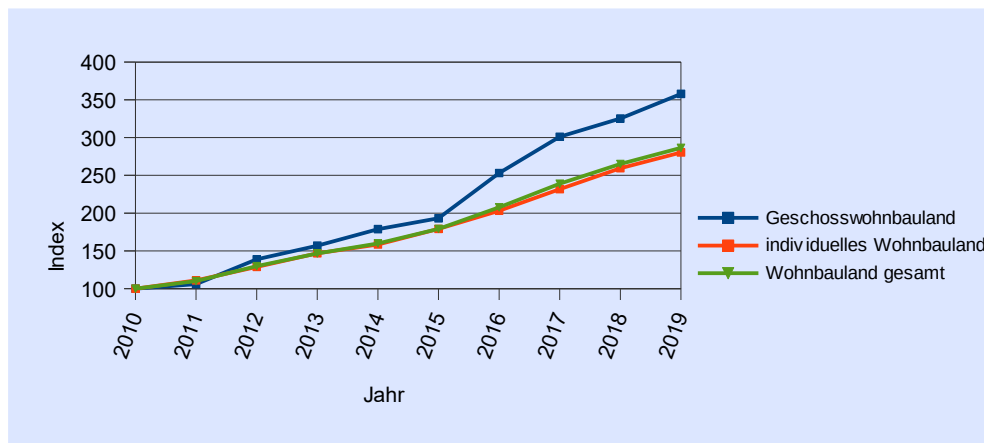
Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit leicht rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 2 % und Geldumsatz minus 8 %.
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit deutlich positiver Entwicklung. Vertragsanzahl plus 18 % und Geldumsatz plus 29 %.

Preisentwicklung

- Preise für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel plus 8 %.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

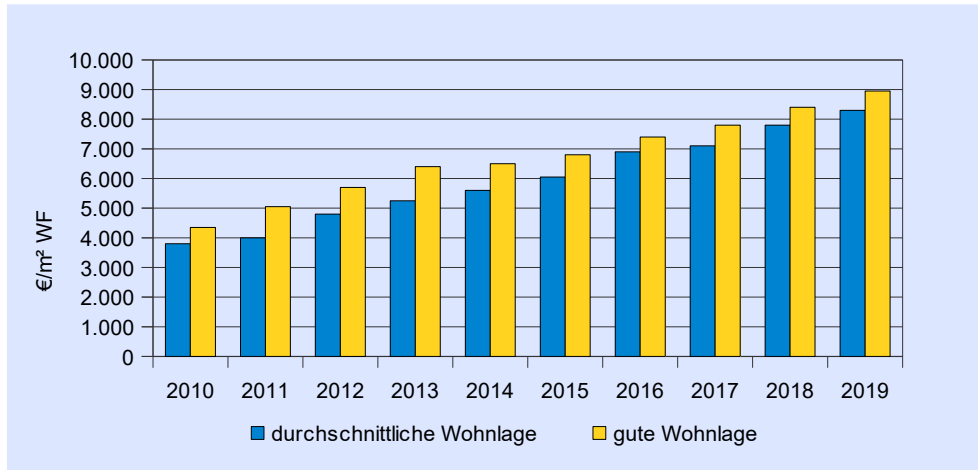


Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)

- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 6 %.

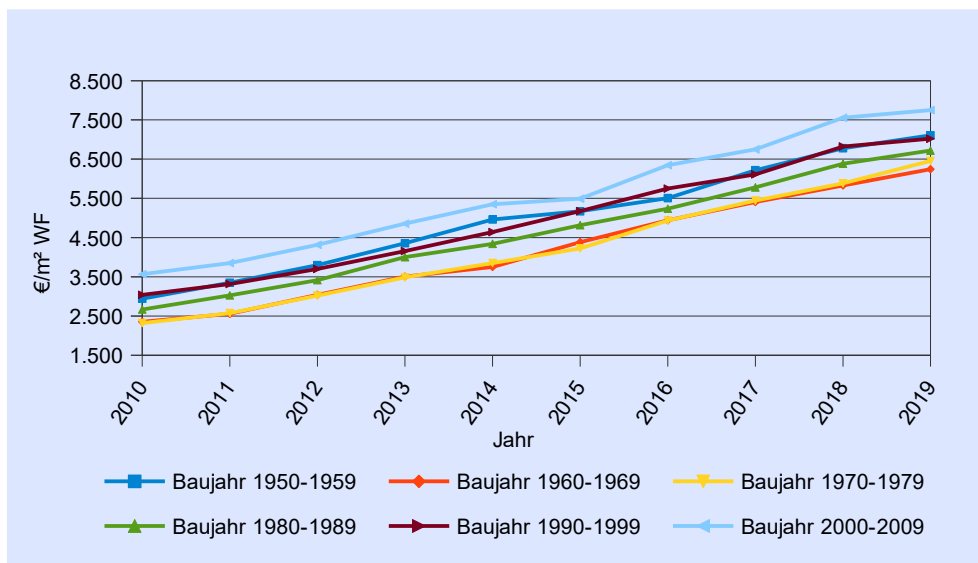
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden Preiszuwächse bis zu 10 % ermittelt.
- Teilmakrt unbebaute Gewerbegrundstücke mit Preissteigerungen im Marktsegment der Grundstücke für Büros, Hotels und Boardinghäuser.
- Teilmakrt bebaute Gewerbegrundstücke mit gestiegenen Preisniveau im Marktsegment Büro- und Geschäftshäuser.

Eine umfassende endgültige Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2019, der voraussichtlich Ende Mai 2020 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 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 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 2020

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
Claudia Schreitt	Dipl.-Geographin, Immobilienfachwirtin (IHK)

Titelbild

Roland Fritzsche