

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht 2019



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2019

Halbjahresbericht

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2019 die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um insgesamt 7 % zurückgegangen. Der Geldumsatz lag 14 % unter dem Vorjahresniveau.

Dabei wurden jedoch besonders bei den Wohnimmobilien erneut Preissteigerungen festgestellt, die auf eine unverändert hohe Nachfrage zurückzuführen sind.

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2019. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraumes den Ergebnissen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt.

Langfristige Marktentwicklungen werden für die unterschiedlichen Teilmärkte in nachfolgenden Grafiken dargestellt. Angezeigt werden dabei jeweils die Marktdaten im ersten Halbjahr eines Jahres.

Angaben zu aktuellen Preisen können vorerst nur für die Teilmärkte Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser veröffentlicht werden (siehe Durchschnittspreise auf Seite 8 bis 9).

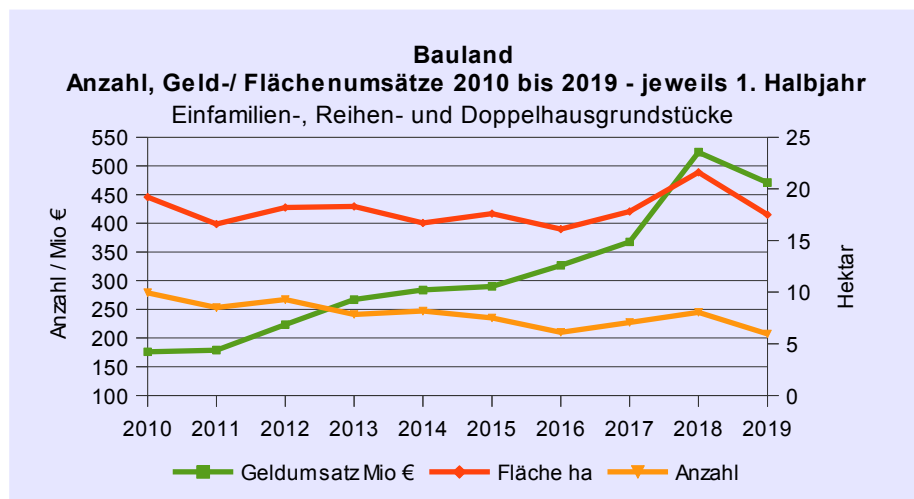
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohnbaugrundstücken kann vorläufig nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 9). Für Geschosswohnbaugrundstücke (Mehrfamilienhausbau) und Gewerbebaugrundstücke ist die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering, um Preisentwicklungen 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) hat sich im ersten Halbjahr 2019 folgende Entwicklung vollzogen:

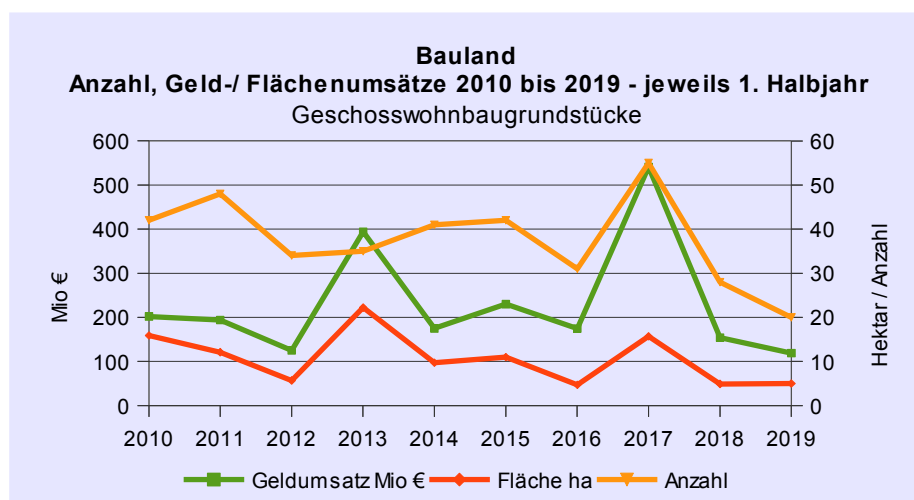
- Anzahl minus 16 %
- Geldumsatz minus 10 %
- Flächenumsatz minus 19 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau fiel der Geldumsatz bei rückläufiger Vertragsanzahl deutlich unter das Niveau des Vorjahreszeitraums.

- Anzahl minus 29 %
- Geldumsatz minus 15 %
- Flächenumsatz plus 2 %



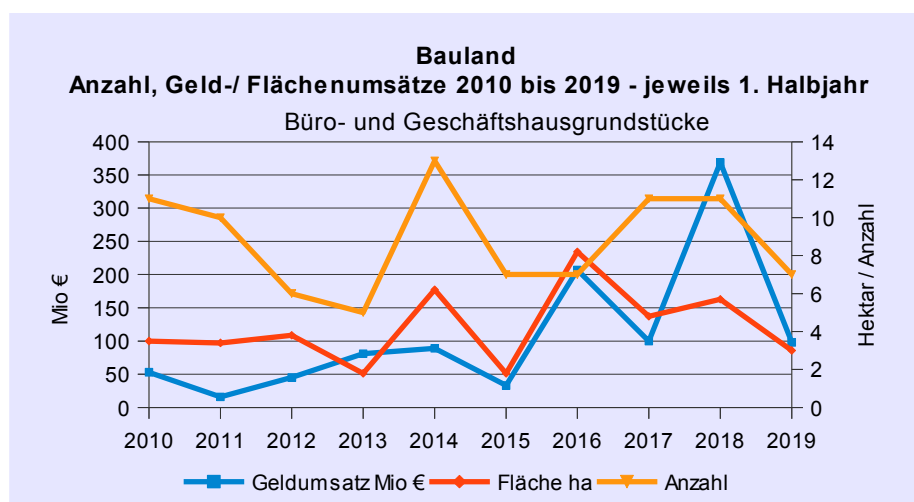
Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücks-

verkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

Gewerbliche Baugrundstücke

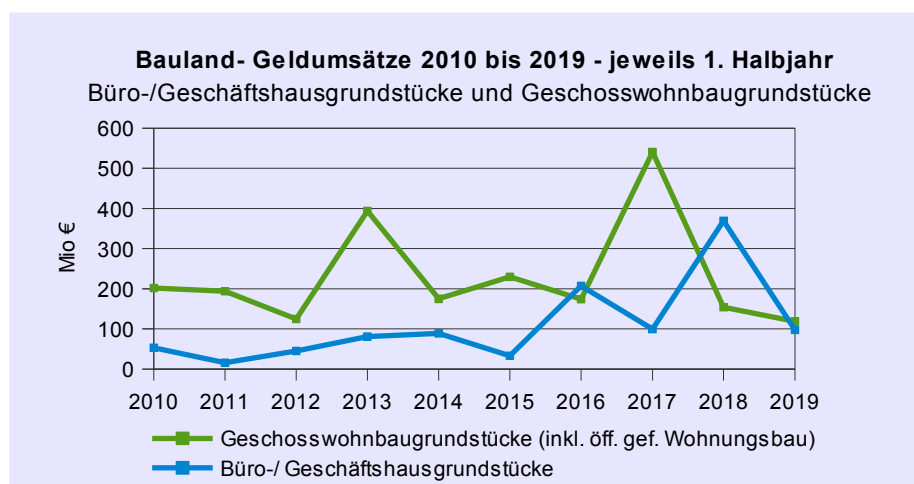
Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels wurde eine stark rückläufige Entwicklung festgestellt.

- Anzahl minus 36 %
- Geldumsatz minus 73 %
- Flächenumsatz minus 47 %



Der relativ hohe Geldumsatz im ersten Halbjahr des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf eines großen Grundstücks im Münchner Westen mit einem Kaufpreis von über 140 Millionen Euro.

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

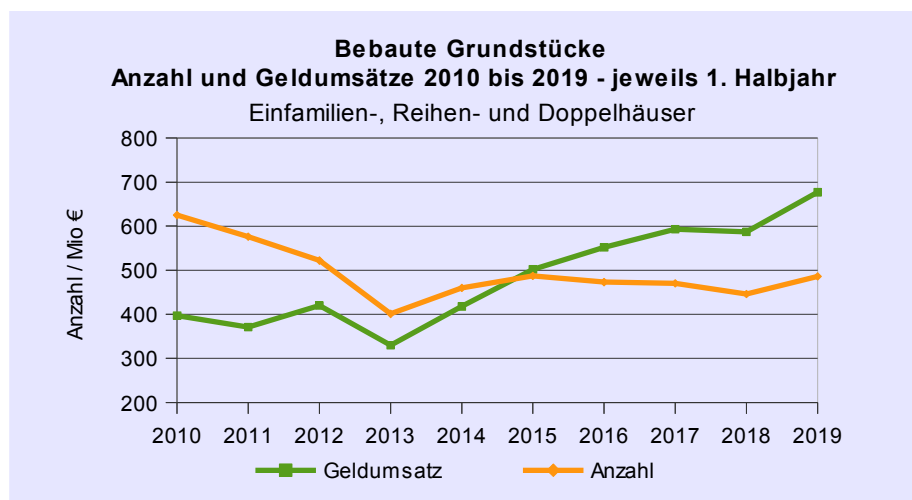


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

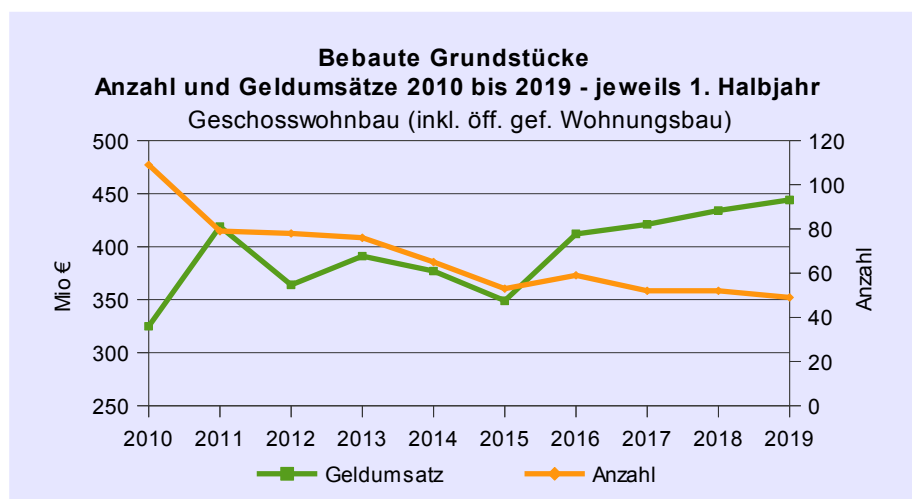
- Anzahl plus 9 %
- Geldumsatz plus 15%



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2019 folgende Entwicklung festgestellt:

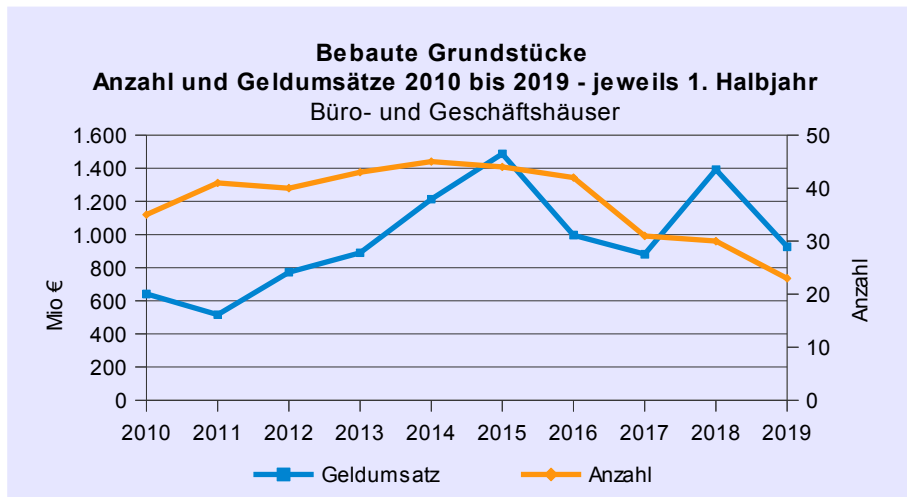
- Anzahl minus 6 %
- Geldumsatz plus 2 %



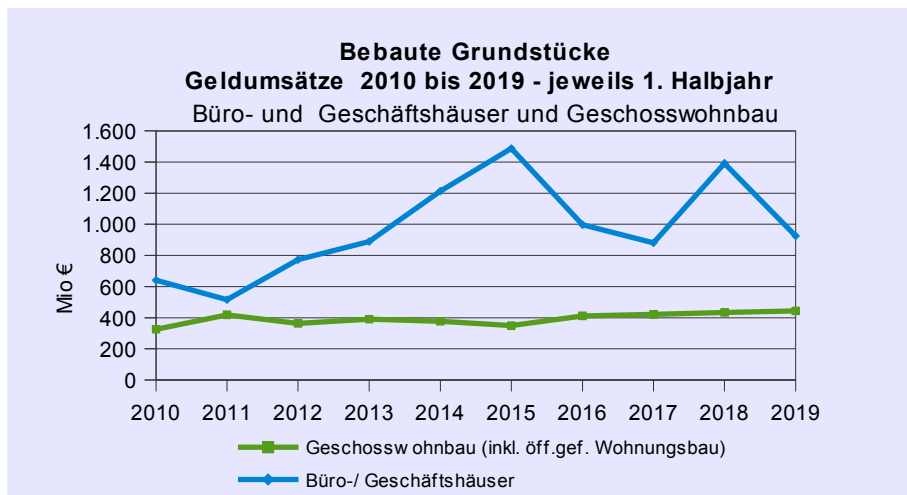
Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (vorwiegend Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser und Hotels) vollzog sich im ersten Halbjahr 2019 folgende Entwicklung:

- Anzahl minus 23 %
- Geldumsatz minus 33 %



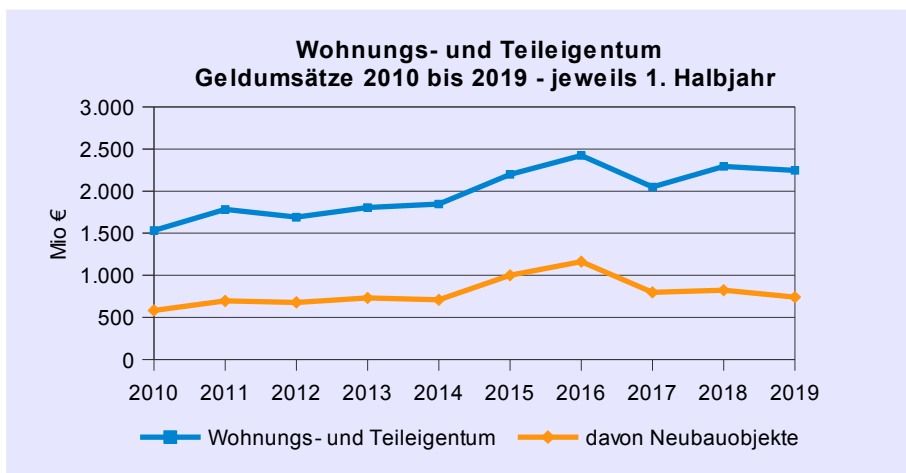
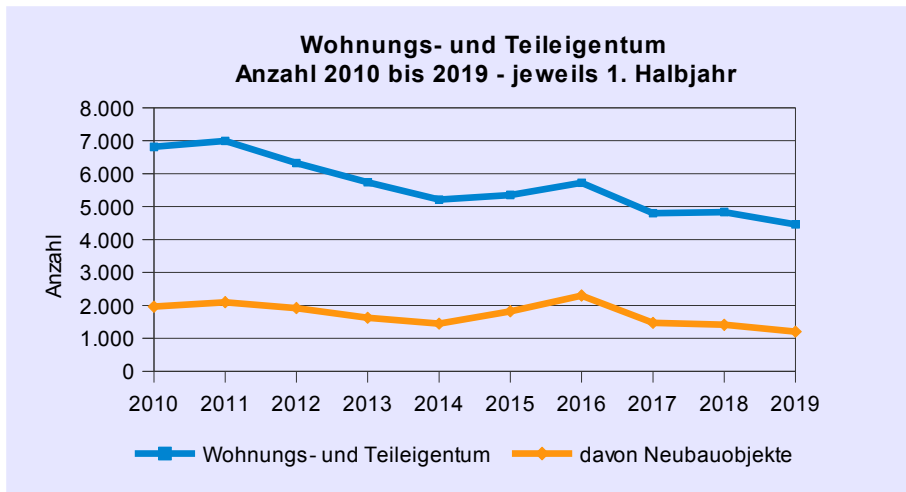
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke zum Vergleich mit den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

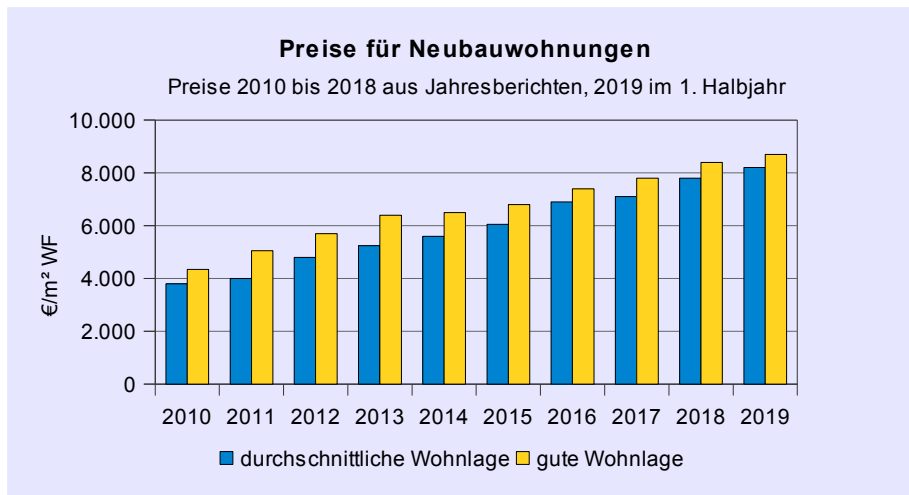
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8 % zurückgegangen.

Von rund 4.460 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren circa 1.200 Neubauobjekte.



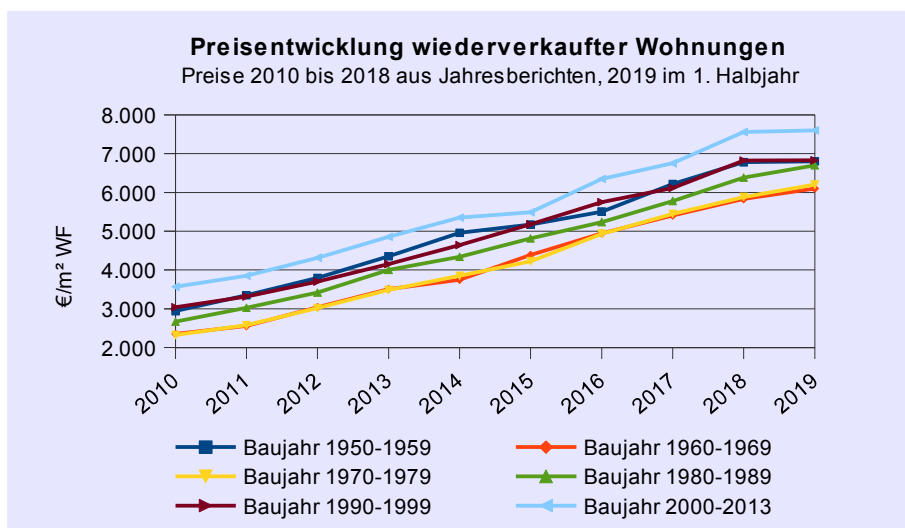
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2010. Die dargelegten Preise für das erste Halbjahr 2019 sind als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Das Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen wird in nachfolgender Grafik für durchschnittliche und gute Wohnlagen nach Baujahresgruppen gegliedert dargestellt.



Weitere Preisentwicklungen und Preise

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2019 im Mittel rund 10 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2018

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %) rund 1,8 % (Spanne 1,0 bis 2,5 %), Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 41-fach (Spanne 31 bis 67-fach) – 12 Auswertungen (Baujahre 1878 bis 1991, Objekte mit und ohne Denkmalschutz)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 8.200 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 8.700 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.275.000 €
 - rund 9.100 €/m² WF (ca. 140 m² WF, Grundstücksfläche ca. 250 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.080.000 €
 - rund 8.000 €/m² WF (ca. 135 m² WF, Grundstücksfläche ca. 355 m², Bj. 1927-2012)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.060.000 €
 - rund 8.800 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 235 m²)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.000.000 €
 - rund 8.000 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 340 m², Bj. 1911-2008)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 935.000 €
 - rund 8.500 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 160 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 815.000 €
 - rund 7.100 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 195 m², Bj. 1911-2010)

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. 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 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 Öffentliche Verkehrsmittel U3 / U6, Buslinie 62, 132 Haltestelle Poccistraße oder Implerstraße
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
Antragstellung von Gutachten	Zimmer 551, 551a Tel. (089) 233-39629, (089) 233-39861
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

August 2019

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

Roland Fritzsche