

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht 3/2019



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2019

Quartalsbericht 3

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge im 1.-3. Quartal 2019 leicht über das Niveau im Vorjahreszeitraum gestiegen. Mit rund 8.800 beurkundeten Verträgen, lag die Vertragsanzahl 4 % über dem Vorjahresniveau. Dabei stieg der Gesamtgeldumsatz um 26 % auf rd. 10,3 Mrd. Euro.

Die Immobilienpreise sind nach vorläufigen Marktanalysen in einzelnen Teilmärkten erneut gestiegen. Dabei hat sich bei den Wohnimmobilien der Preisanstieg gegenüber den letzten Jahren leicht abgeschwächt.

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten veranschaulichen die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2019. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraums den Marktzahlen im Vergleichszeitraum des Vorjahres gegenübergestellt.

Außerdem sind für die unterschiedlichen Teilmärkte langfristige Marktentwicklungen dargestellt. Dabei sind jeweils die Marktdaten im 1.-3. Quartal eines Jahres aufgeführt.

Aktuelle Preise für Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser sind mit Angabe von Durchschnittspreisen auf Seite 9 bis 10 zu finden.

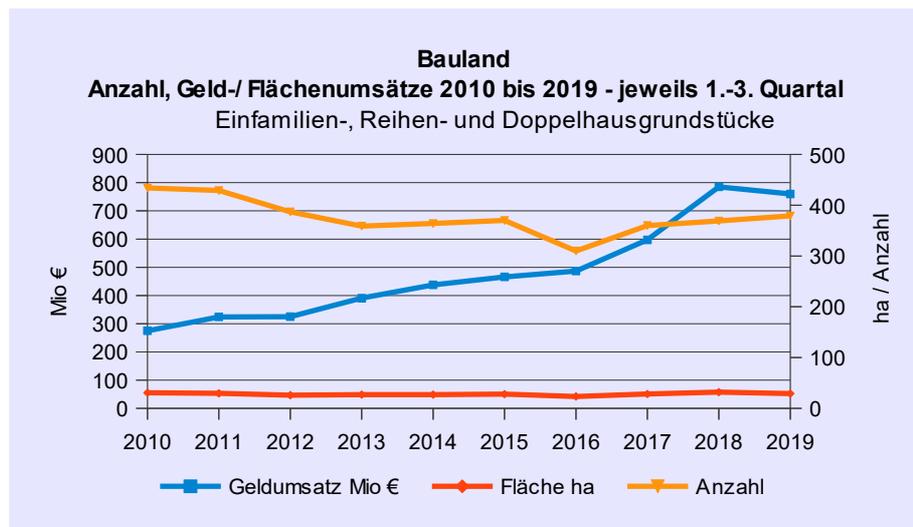
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohnbaugrundstücken kann vorläufig nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 10). Für Geschosswohnbaugrundstücke (Mehrfamilienhausbau) und Gewerbebaugrundstücke ist die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering, um stabile Aussagen zu Preisentwicklungen machen 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 1.-3. Quartal 2019 folgende Entwicklung vollzogen:

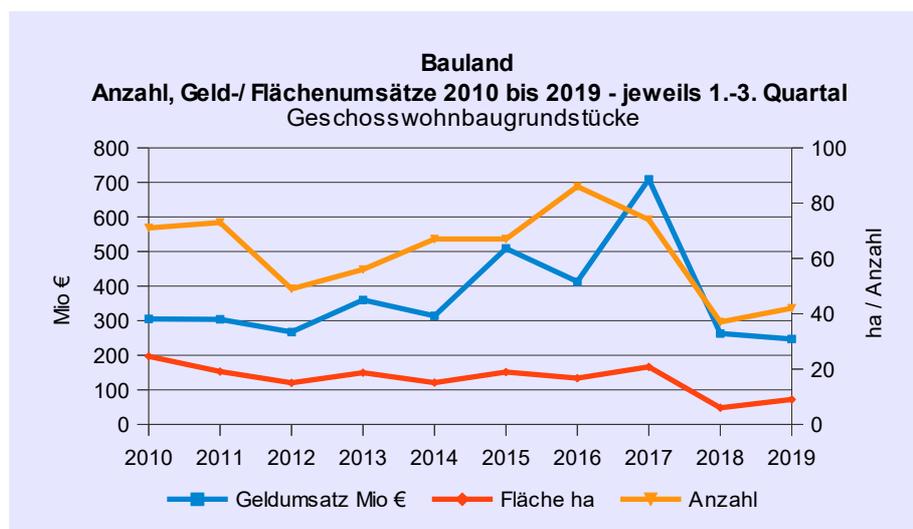
- Anzahl plus 3 %
- Geldumsatz minus 3 %
- Flächenumsatz minus 8 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau fiel der Geldumsatz trotz Flächenzuwachs und gesteigener Vertragsanzahl unter das Niveau des Vorjahreszeitraums.

- Anzahl plus 14 %
- Geldumsatz minus 6 %
- Flächenumsatz plus 48 %



Der Geldumsatzrückgang im 1.-3. Quartal 2019 ist unter anderem auf den relativ hohen Flächenanteil (63 %) aus Grundstücksverkäufen für den öffentlich geförderten Geschosswohnbau zurückzuführen. Diese Grundstücke werden aufgrund ihrer Bindung zur Wohnraumförderung im Vergleich mit frei verfügbaren Grundstücken zu niedrigeren Preisen gehandelt.

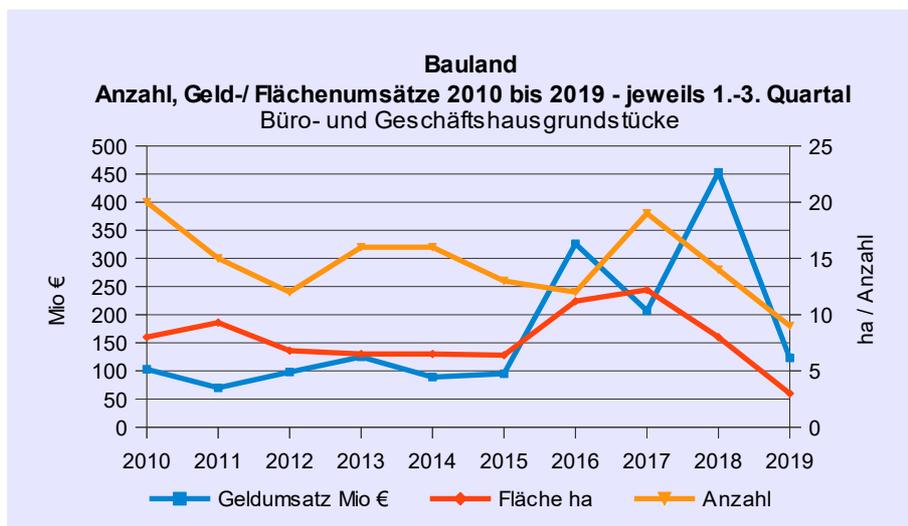
Außerdem werden Marktschwankungen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau erfahrungsgemäß auch durch zyklische, i.d.R. großflächige städtische Grundstücksverkäufe und/oder lange Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst.

Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist aus vorgenannten Gründen nur eingeschränkt möglich.

Gewerbliche Baugrundstücke

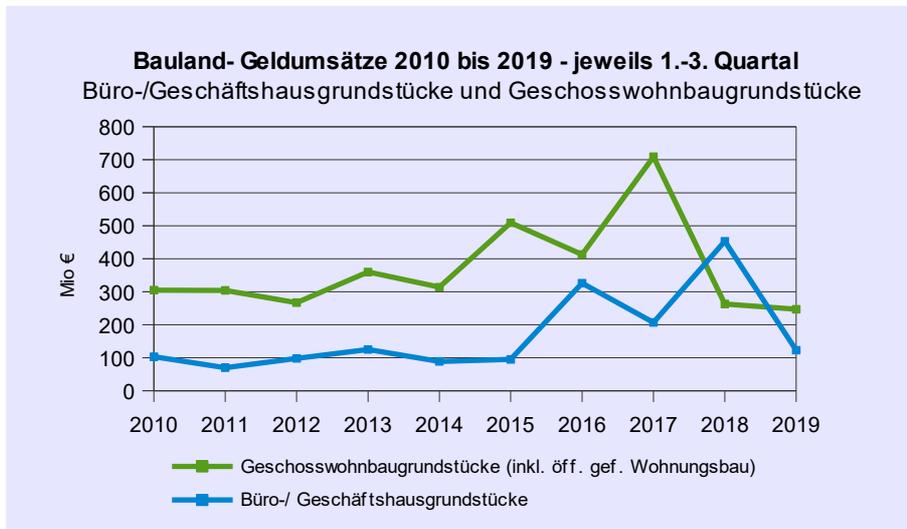
Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels wurde insgesamt eine stark rückläufige Entwicklung festgestellt.

- Anzahl minus 36 %
- Geldumsatz minus 73 %
- Flächenumsatz minus 62 %



Der relativ hohe Geldumsatz in den ersten drei Quartalen des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf eines großen Grundstücks im Münchner Westen mit einem Kaufpreis von über 140 Millionen Euro und weiteren umsatzstarken Grundstückskäufen.

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

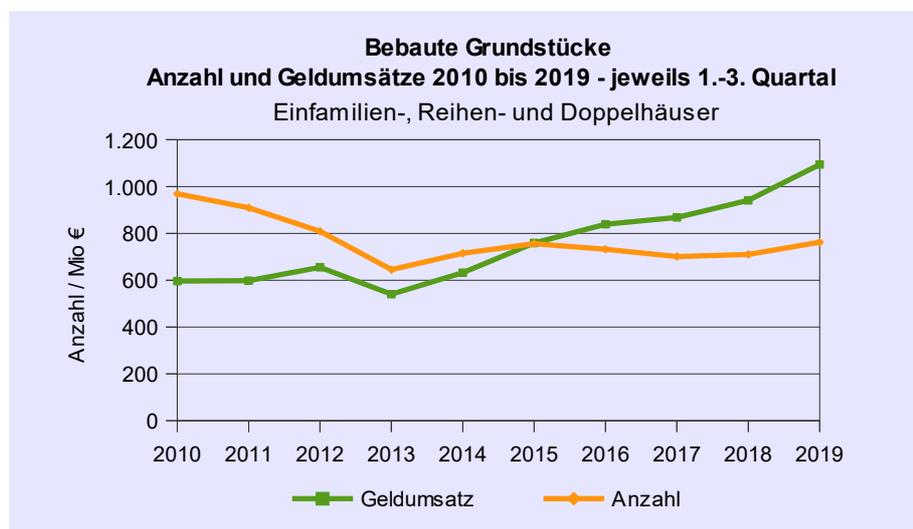


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

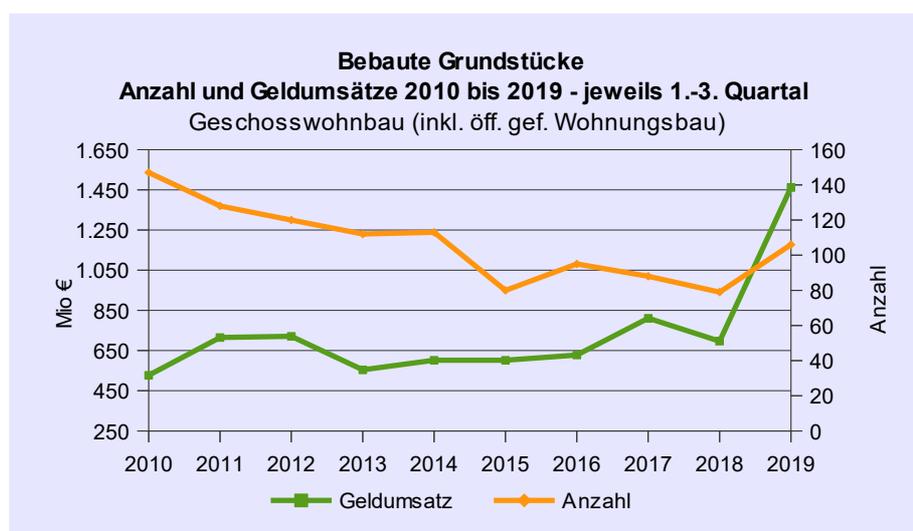
- Anzahl plus 7 %
- Geldumsatz plus 16%



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2019 folgende Entwicklung festgestellt:

- Anzahl plus 34 %
- Geldumsatz plus 110 %

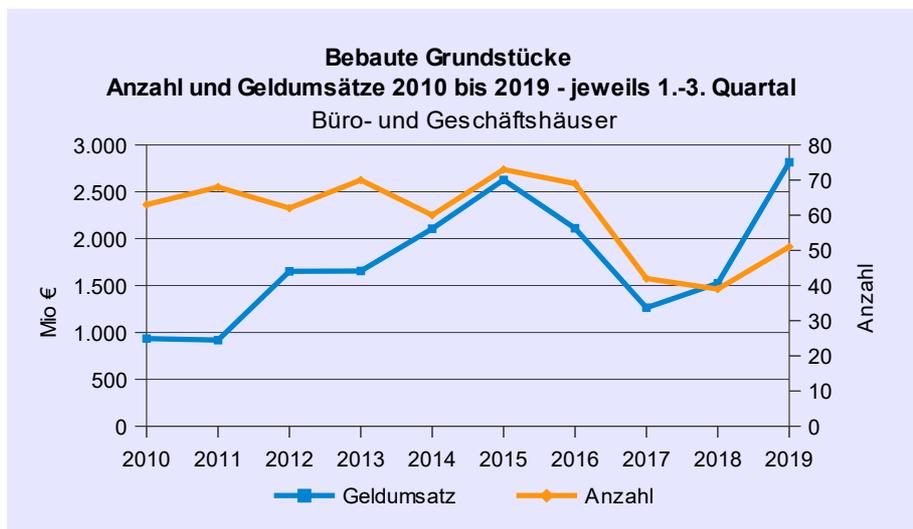


Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern wurde der Anstieg der Vertragszahlen mit hohem Umsatzzuwachs unter anderem durch den Verkauf eines Portfolios einer Kapitalgesellschaft mit tlw. hochwertigen innerstädtischen Immobilien mit verursacht.

Gewerbeobjekte

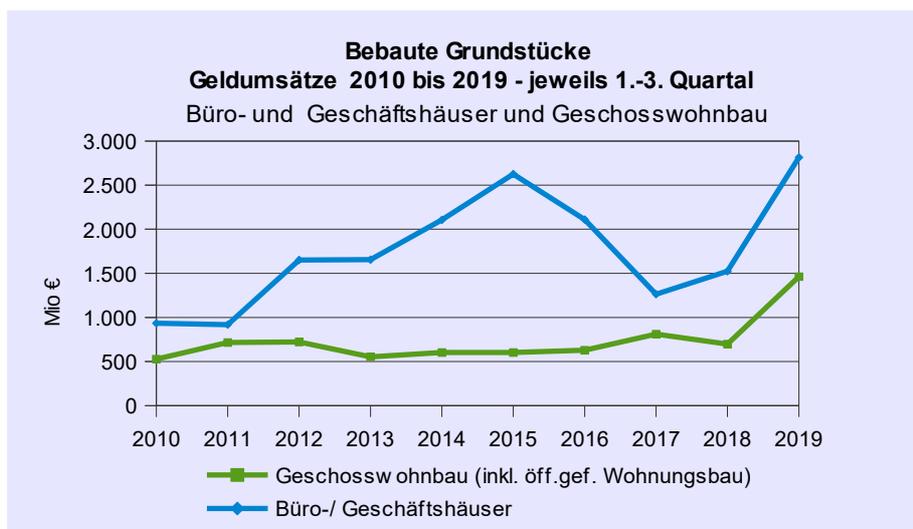
Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (vorwiegend Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser und Hotels) sind im 1.-3. Quartal 2019 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz deutlich gestiegen.

- Anzahl plus 31 %
- Geldumsatz plus 85 %



Der Anstieg der Vertragszahlen und der hohe Umsatzzuwachs wurde bei den Gewerbeimmobilien unter anderem durch den Verkauf eines umsatzstarken Portfolios einer Kapitalgesellschaft mit verursacht.

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

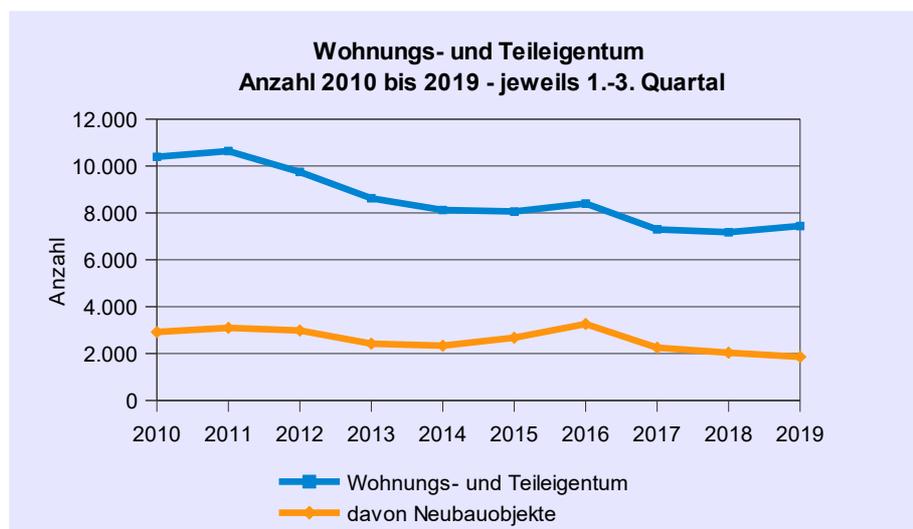


Wohnungs- und Teileigentum

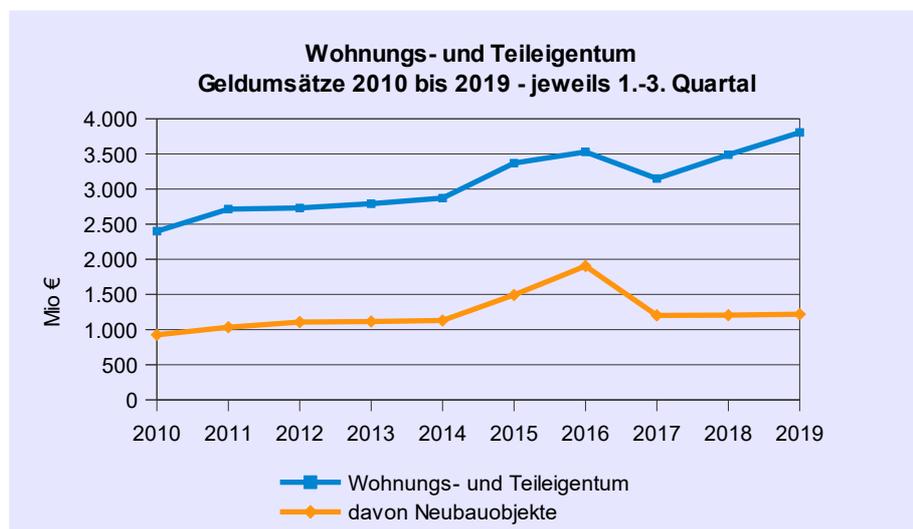
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Kaufverträge im 1.-3. Quartal 2019 gegenüber der Vertragsanzahl im Vorjahreszeitraum um 4 % gestiegen.

Von rund 7.440 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren circa 1.860 Neubauobjekte.

Anzahl Wohnungs- und Teileigentum

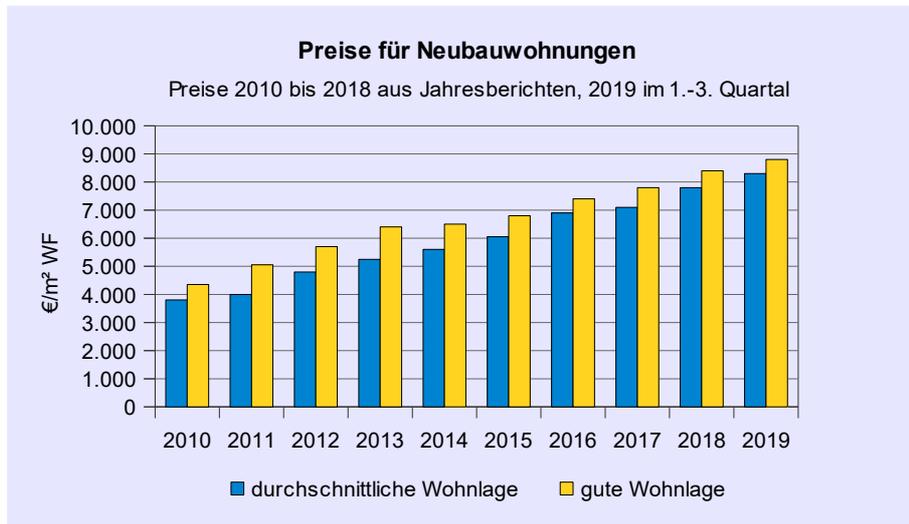


Geldumsätze Wohnungs- und Teileigentum



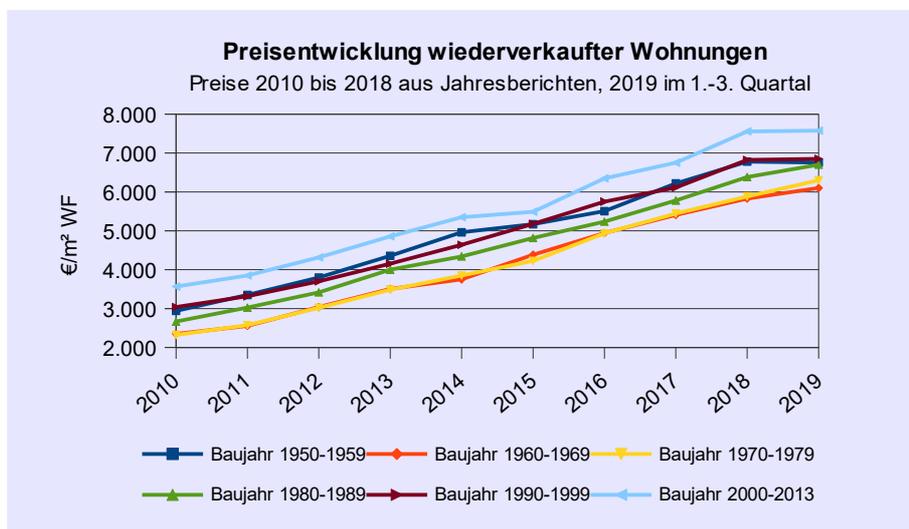
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2010. Die dargelegten Preise für das 1.-3. Quartal 2019 sind als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

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 1.-3. Quartal 2019 im Mittel rund 15 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %) rund 1,5 % (Spanne 0,8 bis 2,2 %), Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 43-fach (Spanne 34 bis 67-fach).
19 Auswertungen (Baujahre 1878 bis 1991, Objekte mit und ohne Denkmalschutz)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 8.300 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 8.800 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.365.000 €
 - rund 9.400 €/m² WF (ca. 145 m² WF, Grundstücksfläche ca. 270 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.035.000 €
 - rund 7.950 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 365 m², Bj. 1927-2012)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.080.000 €
 - rund 9.000 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 245 m²)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 890.000 €
 - rund 7.750 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 265 m², Bj. 1937-2012)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 935.000 €
 - rund 8.500 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 160 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf, durchschnittliche und gute Wohnlagen
 - im Mittel rund 835.000 €
 - rund 7.250 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 210 m², Bj. 1937-2012)

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

November 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