

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport 2020



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2020 Halbjahresreport

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt sind besonders deutlich an der Entwicklung der Vertragszahlen und den Geldumsätzen im Zeitraum des Lockdown ablesbar. Das Immobilienmarktgeschehen ist aufgrund der einschränkenden Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie in allen Teilmarktsegmenten zurückgegangen.

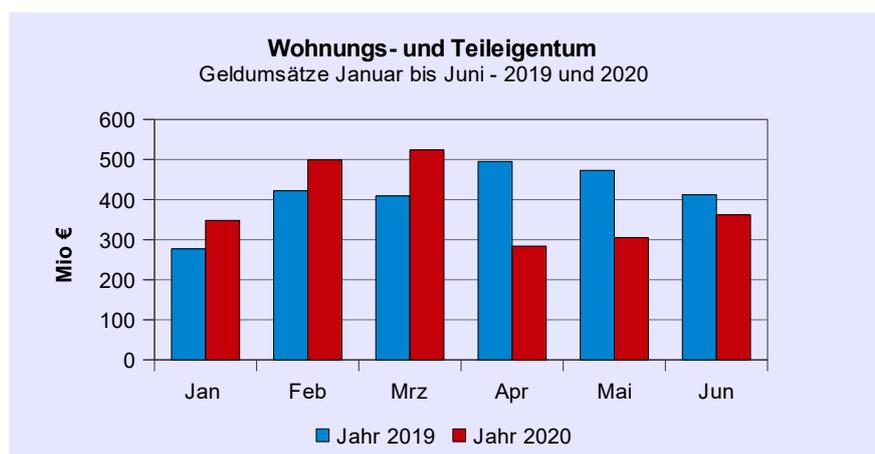
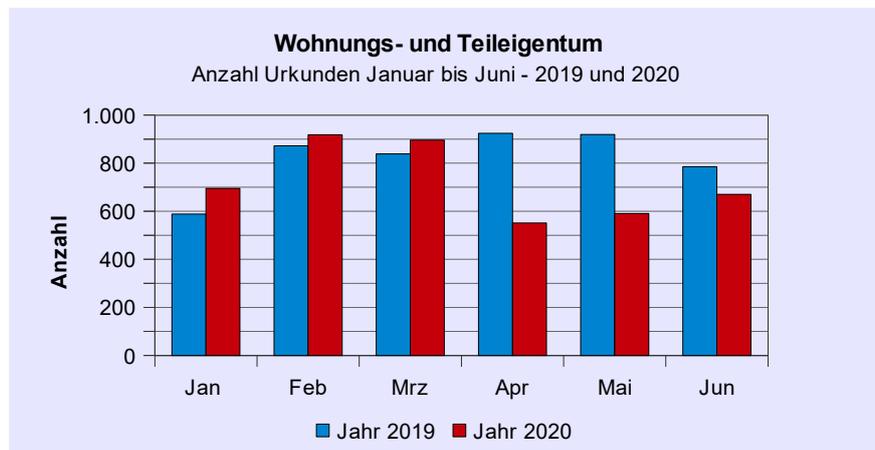
Eine fundierte Aussage über den Einfluss der Corona-Pandemie auf die Immobilienpreise, kann zum aktuellen Zeitpunkt nur für den Eigentumswohnungsmarkt getroffen werden, da hier zumindest in Teilmarktsegmenten bereits eine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen bzw. Kaufpreisauswertungen vorliegen (siehe dazu Seite 5).

Insbesondere können zukünftige durch die Corona -Pandemie bedingte Entwicklungen nicht vorhergesagt werden.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die Marktaktivitäten vor, während und nach dem Lockdown.

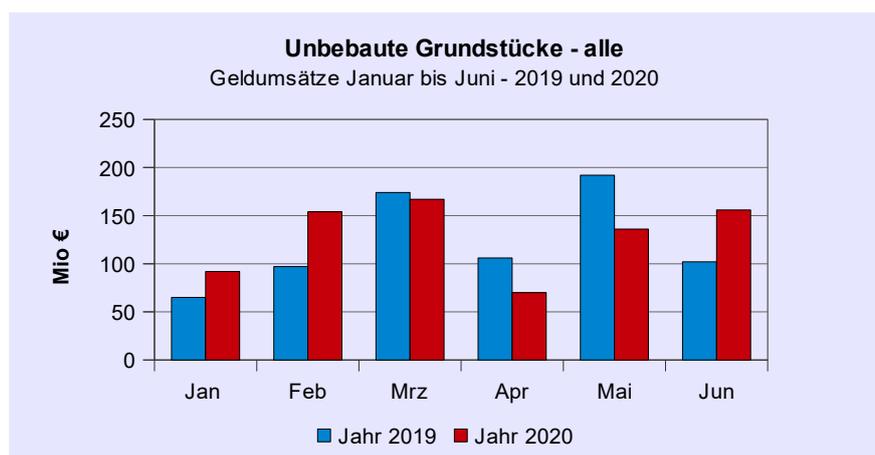
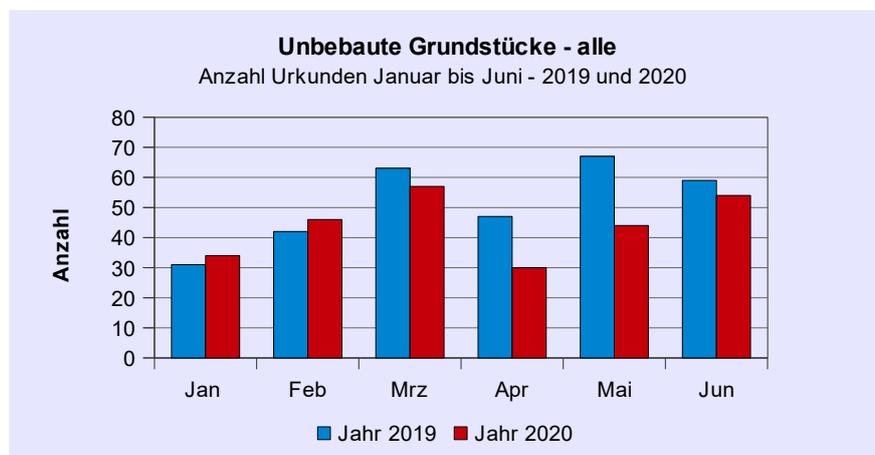
Wohnungs- und Teileigentum

Bei näherer Betrachtung haben sich die Folgen der Krise am stärksten auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt niedergeschlagen. Hier sank die Vertragsanzahl in den Monaten April und Mai im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 38 % unter das Vorjahresniveau. Der prozentuale Geldumsatzrückgang lag etwa auf gleicher Höhe bei rd. 39 %.



Unbebaute Grundstücke – alle

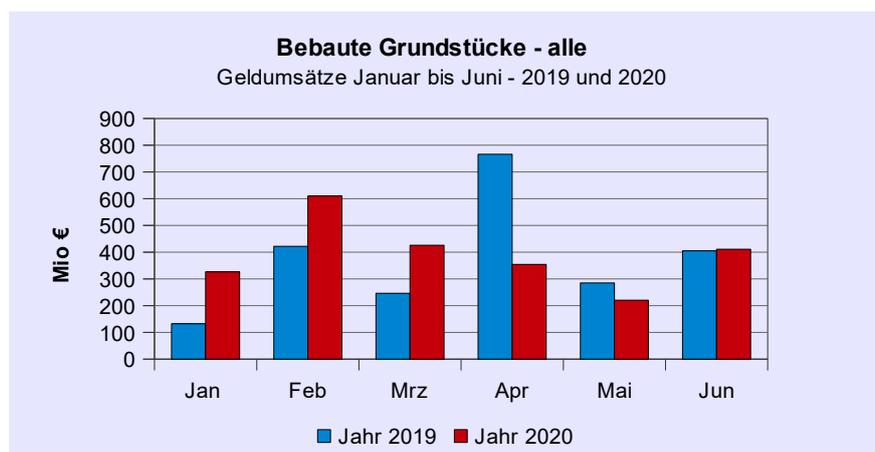
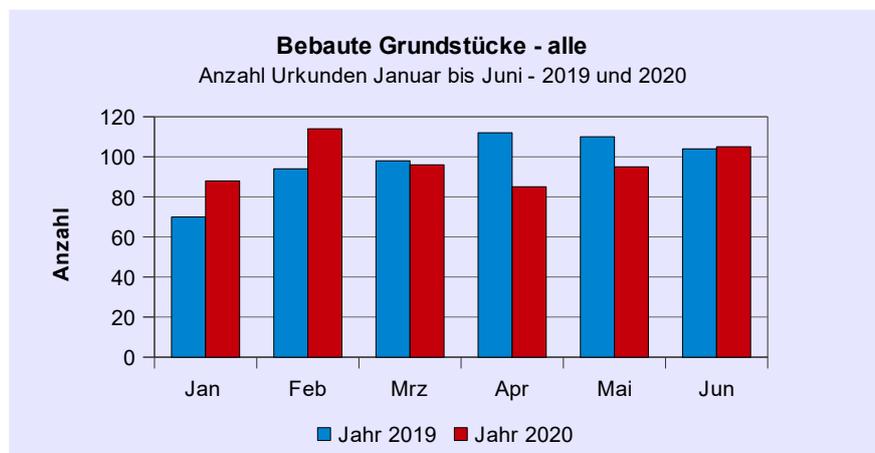
Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sind Aussagen zu Einflüssen durch die Corona-Pandemie kaum möglich. Zwar wurde ein prozentualer Rückgang der Vertragszahlen in den Monaten April und Mai von insgesamt rd. 35 % festgestellt, jedoch zeigen die Vertrags- und Umsatzzahlen im letzten Jahr, dass es in diesem Marktsegment immer große Schwankungen geben kann. Entscheidend ist beim Geldumsatz jeweils das Flächenausmaß und die Qualität bzw. das Preisniveau der verkauften Grundstücke. So können bei relativ geringer Anzahl von Vertragsabschlüssen, einzelne Verkäufe zu erheblichen Verschiebungen des Gesamtumsatzes führen.



Bebaute Grundstücke – alle

Auch bei den bebauten Grundstücken sind die Folgen des Lockdown nicht so deutlich an den Vertragszahlen ablesbar. Erkennbar ist die Erholung des Marktes im Juni.

Die Geldumsätze der bebauten Grundstücke sind für einen monatlichen Vergleich mit Vorjahreszahlen ebenfalls nur bedingt geeignet, da insbesondere umsatzstarke Immobilienverkäufe innerhalb eines Betrachtungszeitraumes immer unterschiedlich verteilt sind, wie im April 2019 deutlich wird.

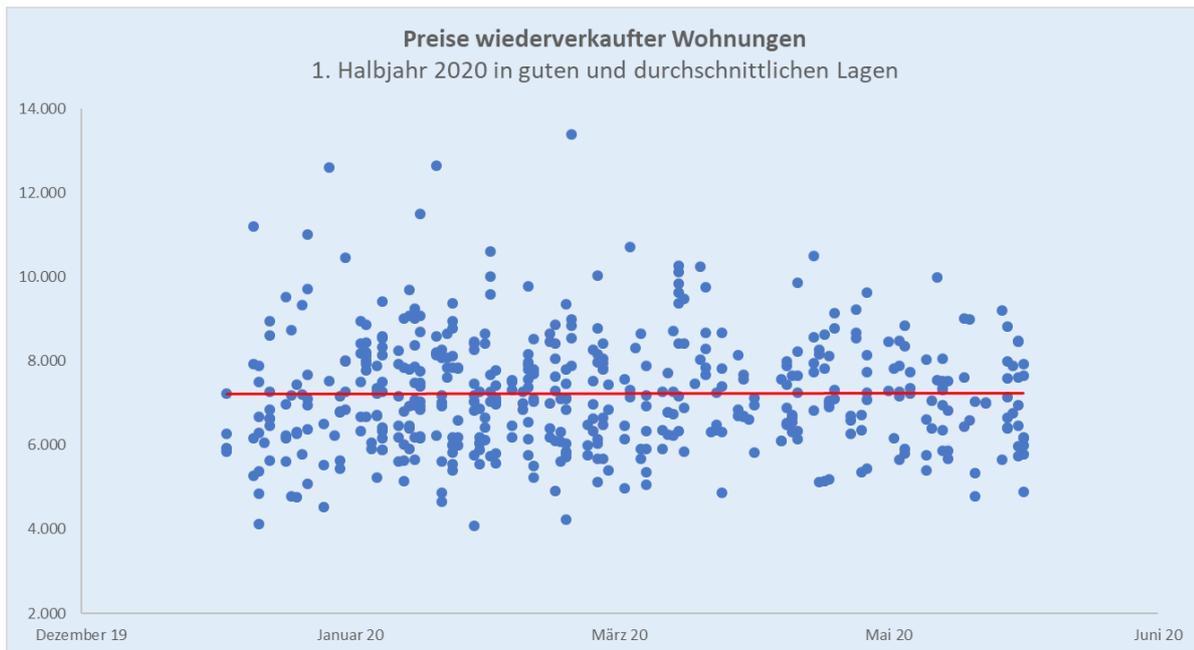


Betrachtung der Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen

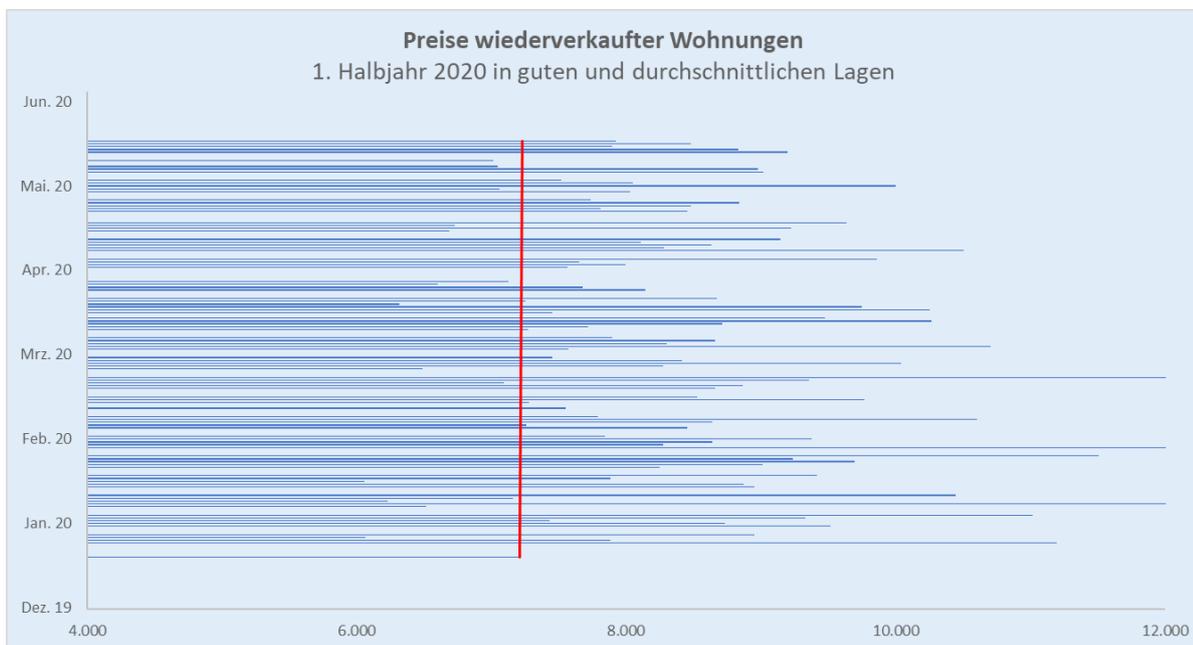
Für einen Teilmarkt wiederverkaufter Eigentumswohnungen konnte aufgrund der hohen Anzahl bereits eingegangener und ausgewerteter Kaufurkunden eine Untersuchung über den Einfluss der Corona-Pandemie auf die Preise durchgeführt werden.

Die dargestellte Analyse umfasst die Wiederverkäufe eines repräsentativen Teils des Eigentumswohnungsmarktes. Es handelt sich um Wohnungen der Baujahre 1950 bis 2010, in durchschnittlichen und guten Wohnlagen. Die Untersuchung umfasst den Betrachtungszeitraum der Monate Januar bis Mai 2020.

Die roten Trendlinien der dargelegten Grafiken zeigen, dass sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben. Insgesamt wurde eine leichte Preissteigerung ermittelt. Auch für andere Teilssegmente (also andere Baujahre und andere Lagen) konnte diese Entwicklung festgestellt werden.



Hinweis zur Grafik: Es handelt sich um eine grafische Darstellung, die nicht die gesamte Anzahl und absoluten Preise darstellt.



Hinweis zur Grafik: Es handelt sich um eine grafische Darstellung, die nicht die gesamte Anzahl und absoluten Preise darstellt.

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2020 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 10 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei jedoch nur 3 % unter das Vorjahresniveau.

Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2020. Die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraumes, werden für die einzelnen Teilmärkte den Ergebnissen im Vorjahreszeitraum gegenübergestellt.

Zudem sind für die Immobilienteilmärkte langfristige Entwicklungen, jeweils für das erste Halbjahr eines Jahres, dargelegt.

Bei den Wohnimmobilien wurden im ersten Halbjahr 2020 Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Die gleichbleibend hohe Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege.

Eine direkte negative Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Preisentwicklung konnte bisher nicht nachgewiesen werden. Die Sonderuntersuchung des Gutachterausschusses für den Teilmarkt wiederverkaufter Eigentumswohnungen zeigen einen kontinuierlichen Verlauf des Anstiegs der durchschnittlichen Wohnungspreise im Betrachtungszeitraum Januar bis Mai 2020 (siehe Seite 5).

Angaben zu den aktuellen Preisen können vorerst nur für Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser veröffentlicht werden (siehe Seite 12 bis 13).

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 10).

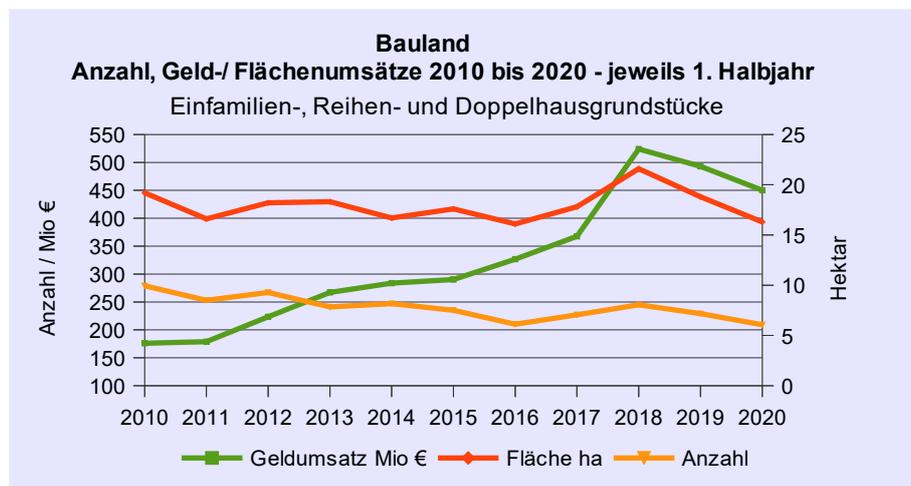
Für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind die Anzahlen ausgewerteter Kauffälle noch zu gering, um sichere Aussagen zur Preisentwicklung treffen zu können.

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 2020 folgende Entwicklung vollzogen:

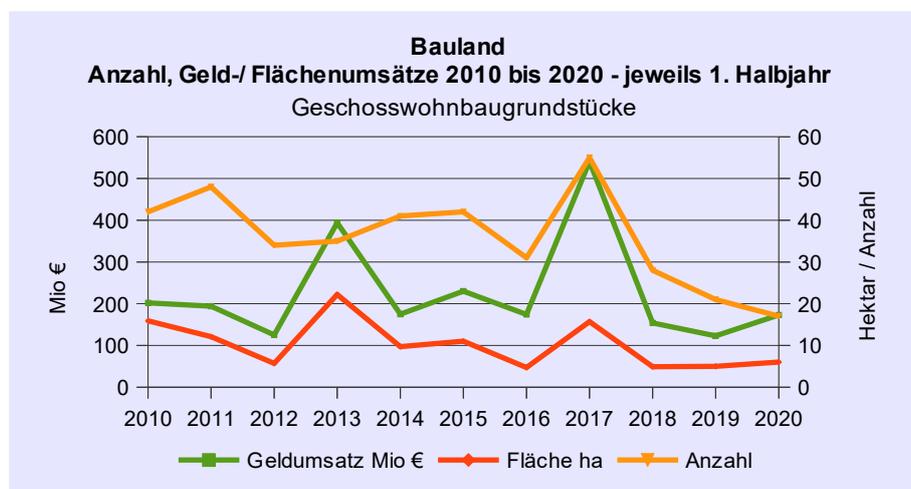
- Anzahl minus 9 %
- Geldumsatz minus 9 %
- Flächenumsatz minus 13 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau stieg bei rückläufiger Vertragsanzahl der Flächenumsatz um einen Hektar. Dabei lag der Geldumsatz deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

- Anzahl minus 19 %
- Geldumsatz plus 40 %
- Flächenumsatz plus 20 %

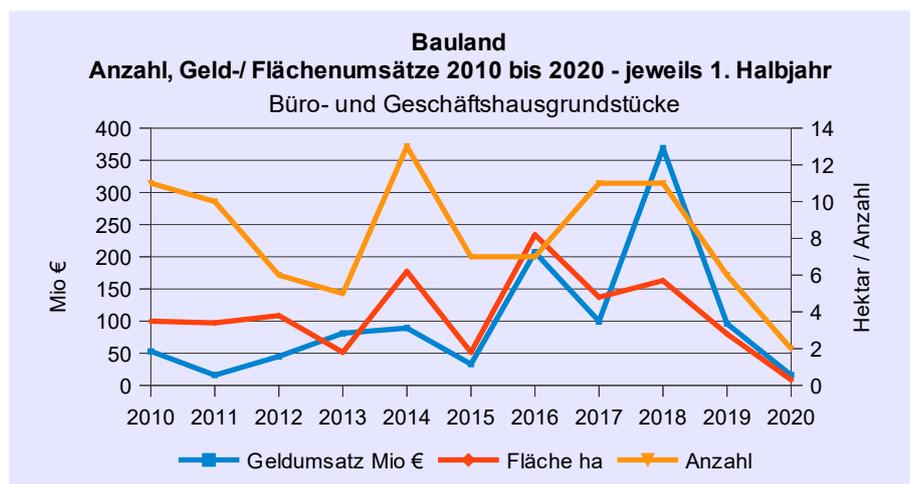


Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.

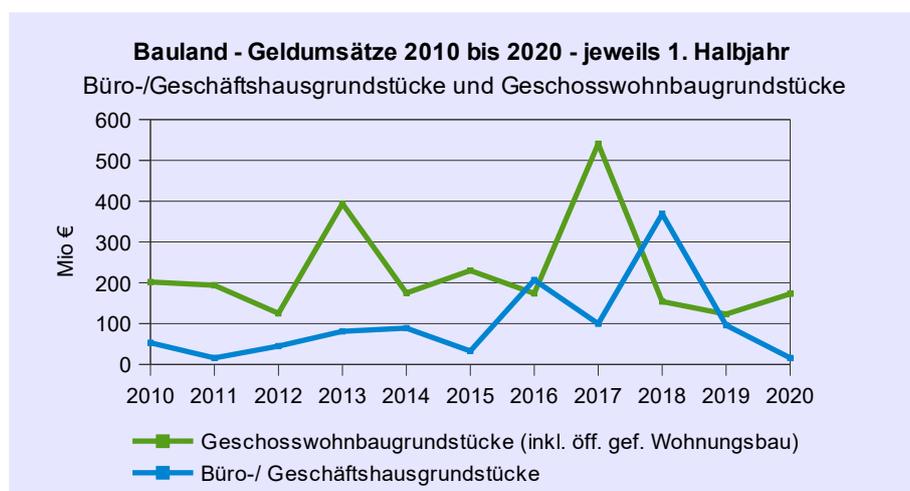
Gewerbliche Baugrundstücke

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

- Anzahl minus 67 %
- Geldumsatz minus 83 %
- Flächenumsatz minus 89 %



In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklungen der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.

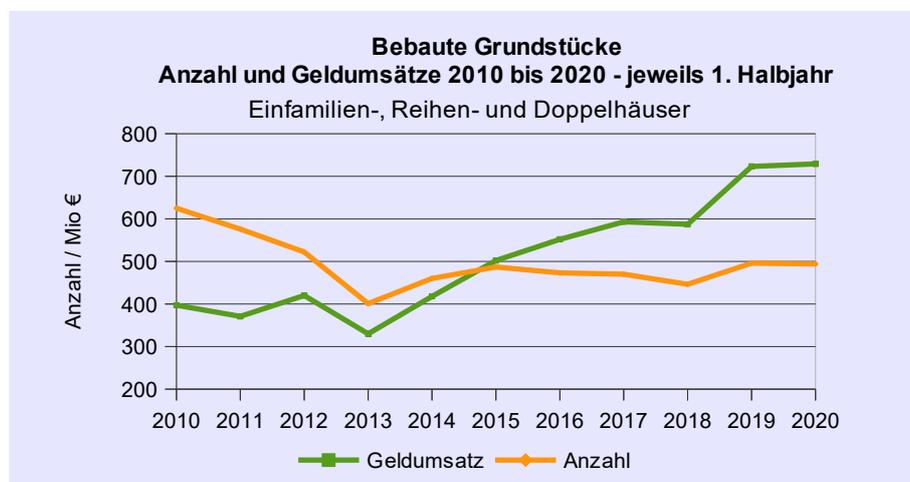


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

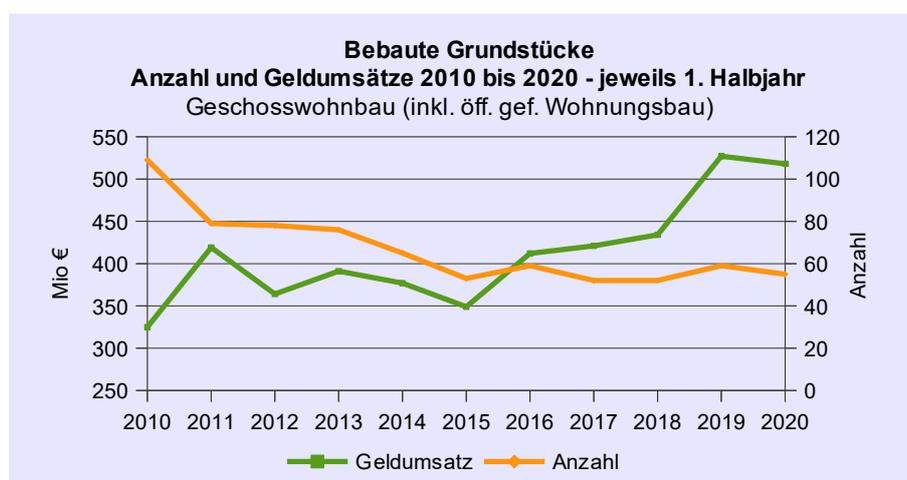
- Anzahl plus/minus 0 %
- Geldumsatz plus 1 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser hat sich im ersten Halbjahr 2020 folgende Entwicklung vollzogen:

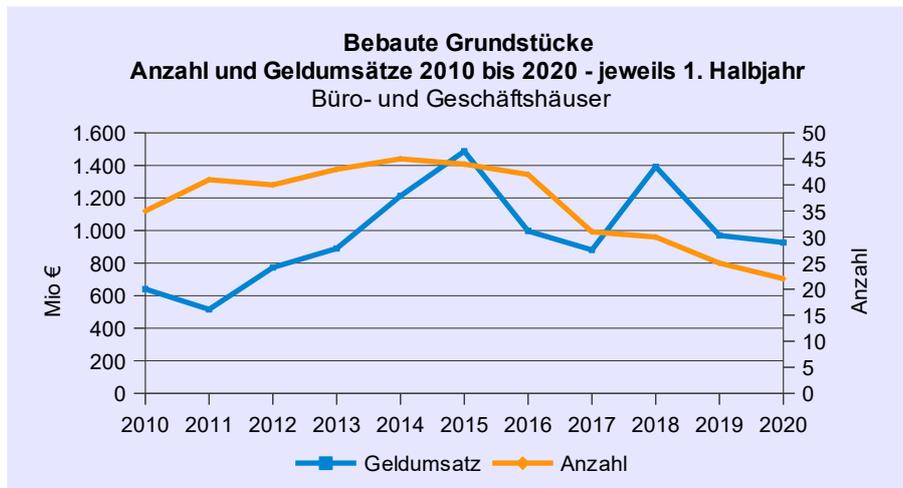
- Anzahl minus 7 %
- Geldumsatz minus 2 %



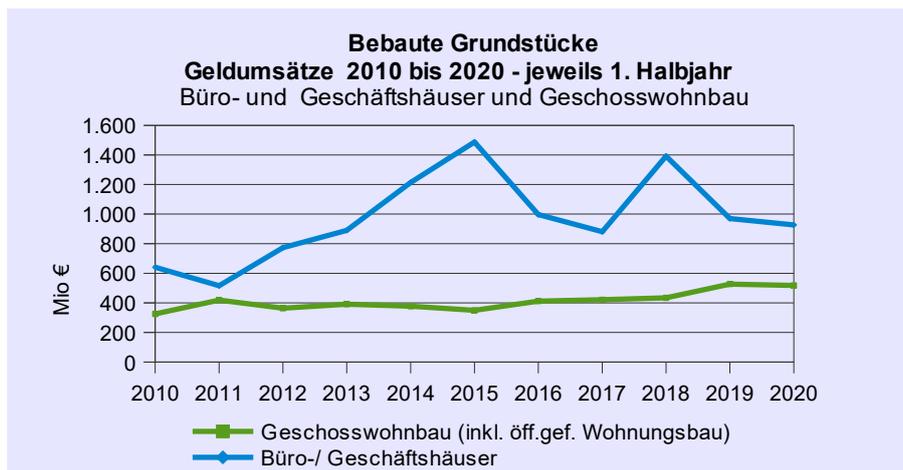
Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien - Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) - wurde im ersten Halbjahr 2020 folgende Entwicklung festgestellt:

- Anzahl minus 12 %
- Geldumsatz minus 4 %



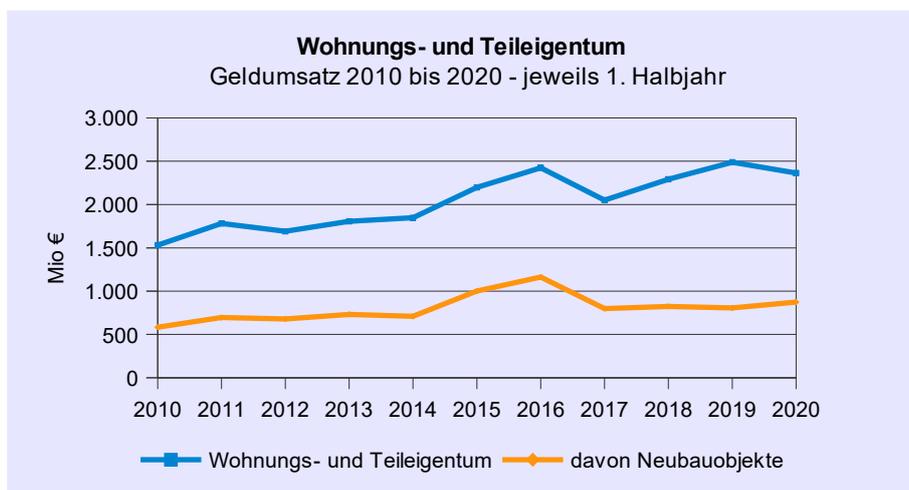
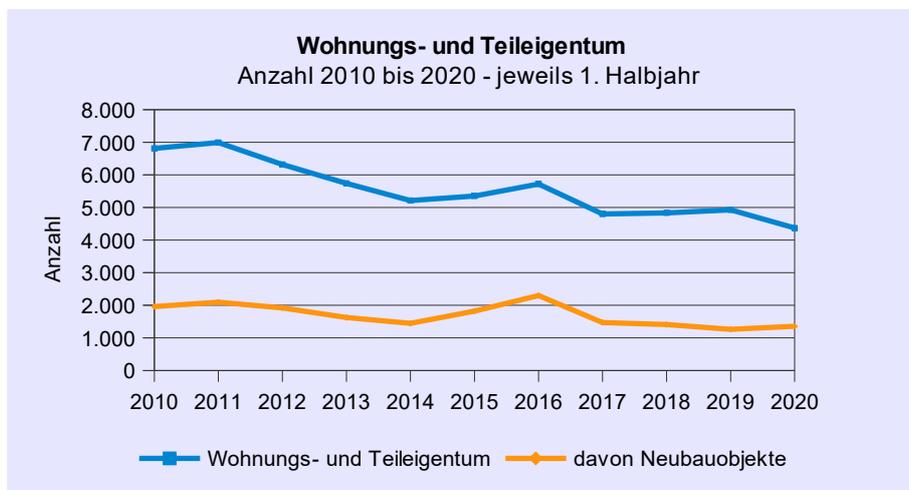
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

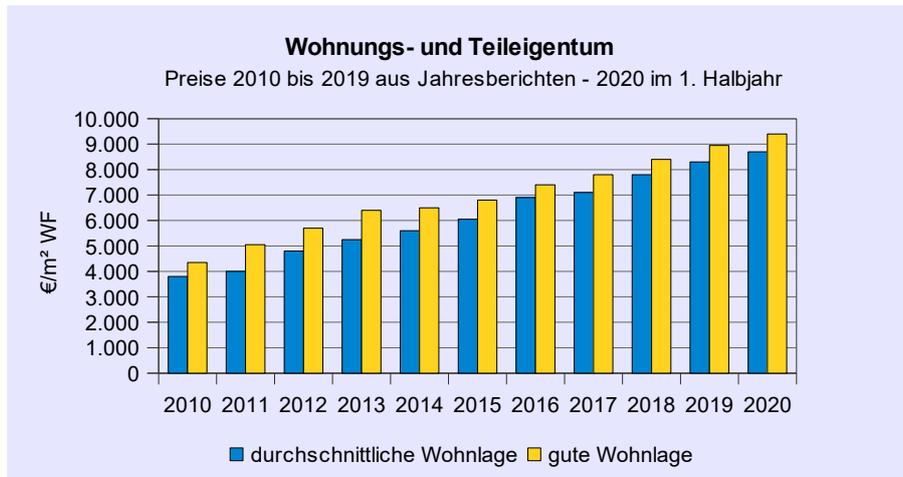
Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11 % zurück.

Unter den rund 4.370 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 1.350 Neubauobjekte.



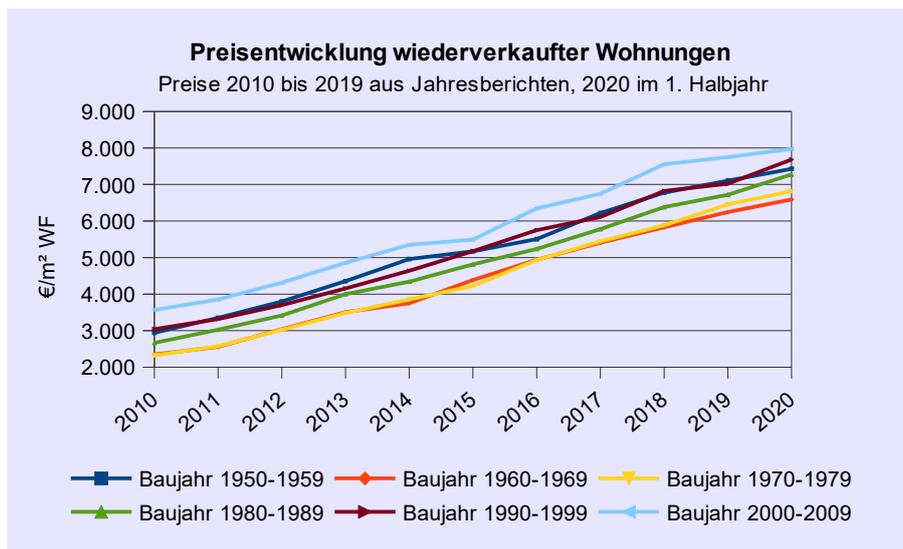
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2020. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2020 im Mittel rund 15 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2018

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 14 ausgewerteten Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %) rund 1,5 %, Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 46-fach

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 8.700 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 9.400 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.300.000 €
 - rund 10.400 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 245 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.105.000 €
 - rund 8.500 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 355 m²)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.200.000 €
 - rund 10.450 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 210 m²)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.020.000 €
 - rund 8.500 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 300 m²)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.010.000 €
 - rund 8.800 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 160 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 920.000 €
 - rund 8.000 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 195 m²)

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: Dienstag und Donnerstag von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr 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

September 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
Christoph Karch	M.Sc.

Titelbild

Pascal Klein