Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2018

Halbjahresbericht

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht zurückgegangen.

Bei den Wohnimmobilien wurden erneut Preissteigerungen festgestellt, was auf die unverändert hohe Nachfrage zurückzuführen ist.

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2018. Dazu wurden die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraumes den Ergebnissen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt.

Langfristige Marktentwicklungen einzelner Teilmärkte werden in Grafiken mit Zeitreihen veranschaulicht. Angezeigt werden dabei jeweils die Marktdaten im ersten Halbjahr eines Jahres.

Angaben zu aktuellen Preisentwicklungen mit Angabe von Durchschnittspreisen können vorerst nur für die Teilmärkte der Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser veröffentlicht werden (siehe Seite 8 bis 9).

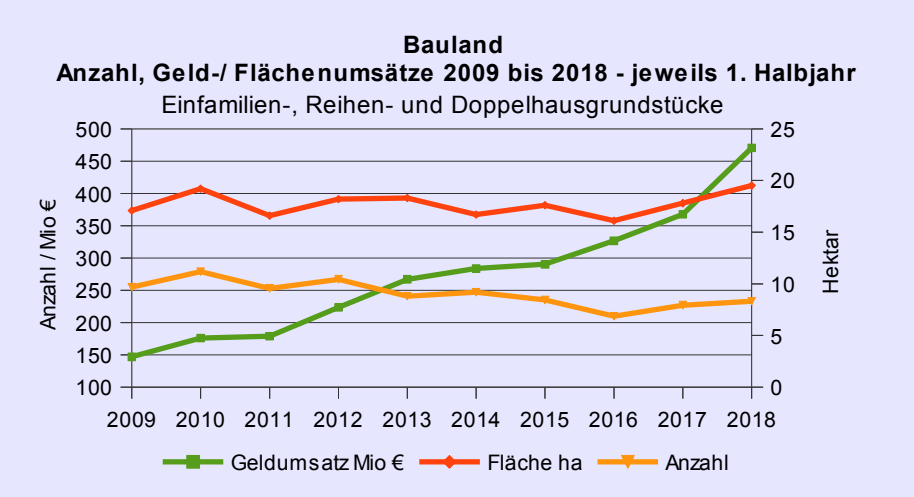
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohnbaugrundstücken ist vorläufig nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage möglich (siehe Seite 9). Für Geschosswohnbaugrundstücke (Mehrfamilienhausbau) und Gewerbebaugrundstücke ist die Anzahl ausgewerteter Kauffälle 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 2018 folgende Entwicklung vollzogen:

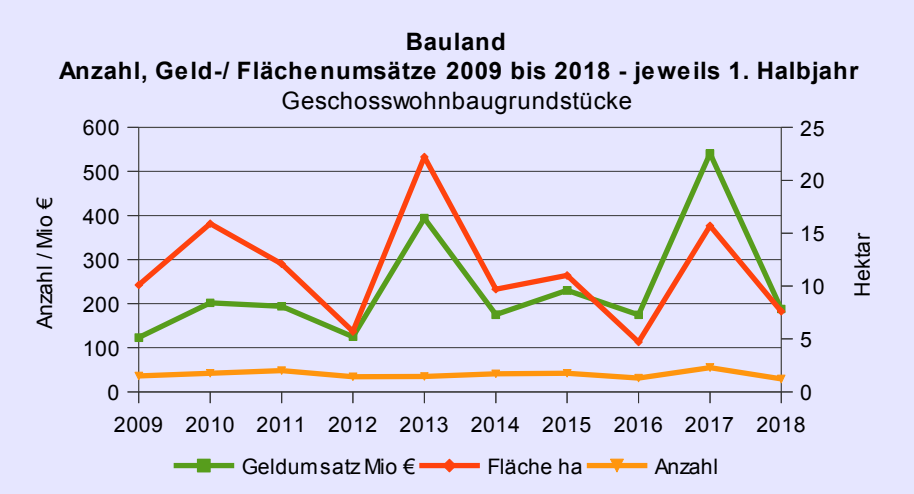
- Anzahl plus 3 %
- Geldumsatz plus 28 %
- Flächenumsatz plus 10 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

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

- Anzahl minus 47 %
- Geldumsatz minus 65 %
- Flächenumsatz minus 52 %



Der relativ hohe Geldumsatz im ersten Halbjahr 2017 resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf

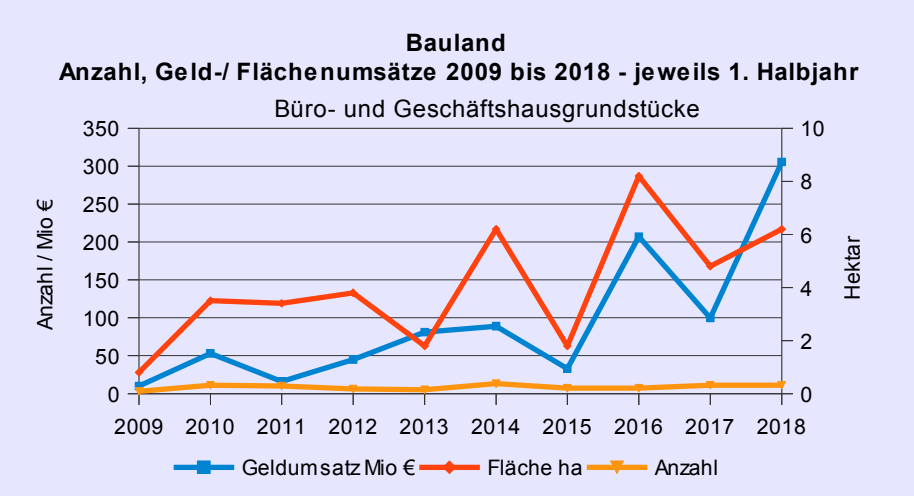
eines großen Grundstücks nahe des Ostbahnhofs mit einem Kaufpreis von über 125 Millionen Euro.

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. Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

Gewerbliche Baugrundstücke

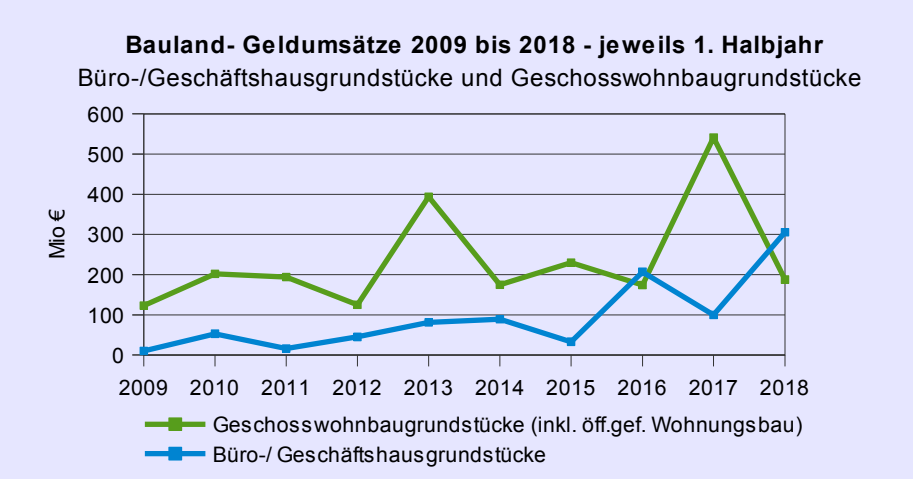
Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels hat sich folgende Entwicklung vollzogen:

- Anzahl minus 24 %
- Geldumsatz plus 132 %
- Flächenumsatz minus 12 %



Der relativ hohe Geldumsatz im ersten Halbjahr 2018 resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf eines großen Grundstücks in Freiham 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.

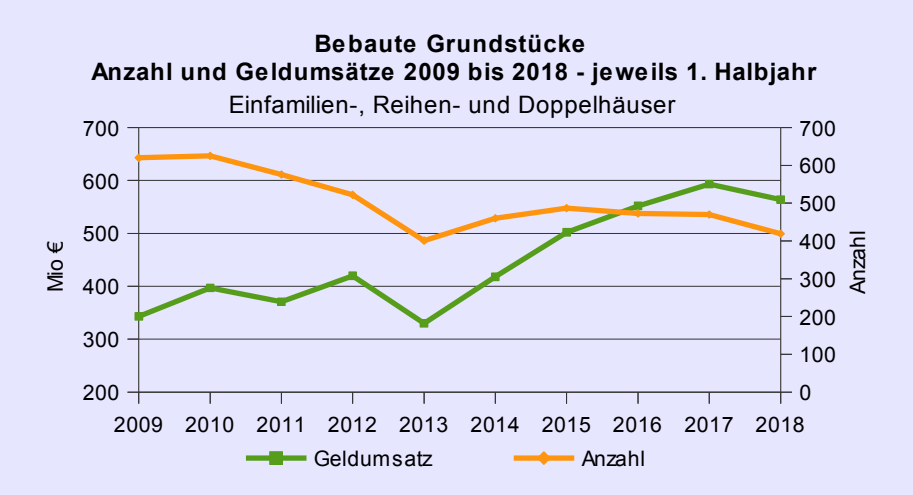


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

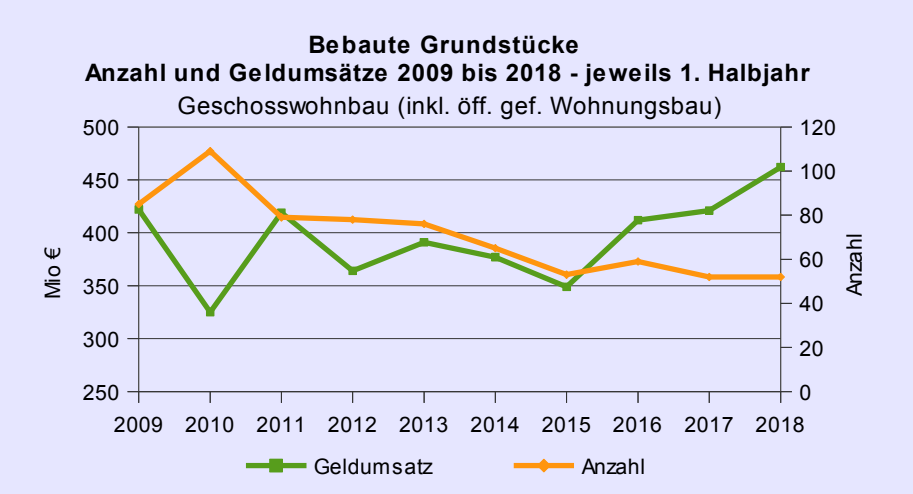
- Anzahl minus 11 %
- Geldumsatz minus 5%



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2017 folgende Entwicklung festgestellt:

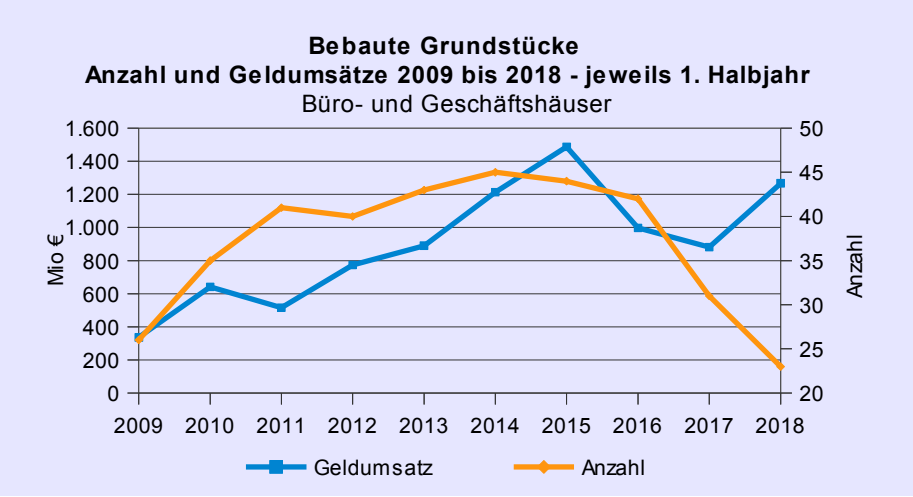
- Anzahl plus/minus 0 %
- Geldumsatz plus 10 %



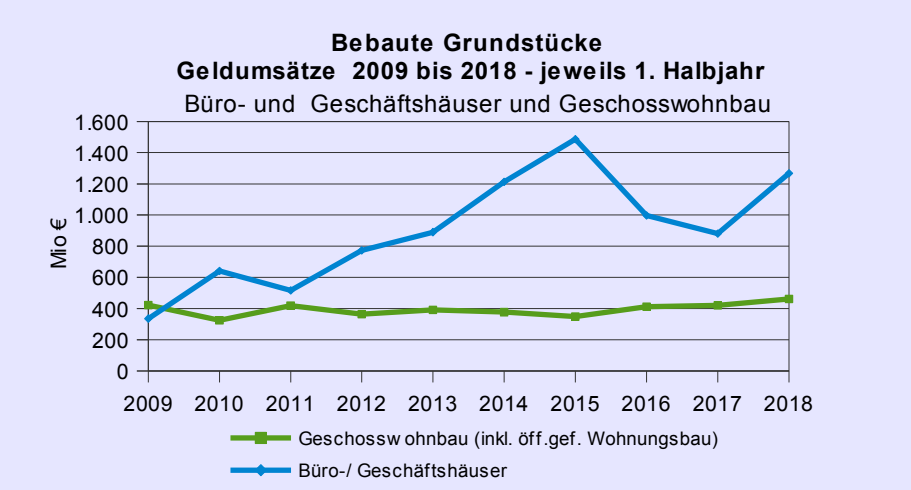
Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (vorwiegend Bürohäuser -, Büro- und Geschäftshäuser sowie Hotels) vollzog sich im ersten Halbjahr 2018 folgende Entwicklung:

- Anzahl minus 26 %
- Geldumsatz plus 44 %



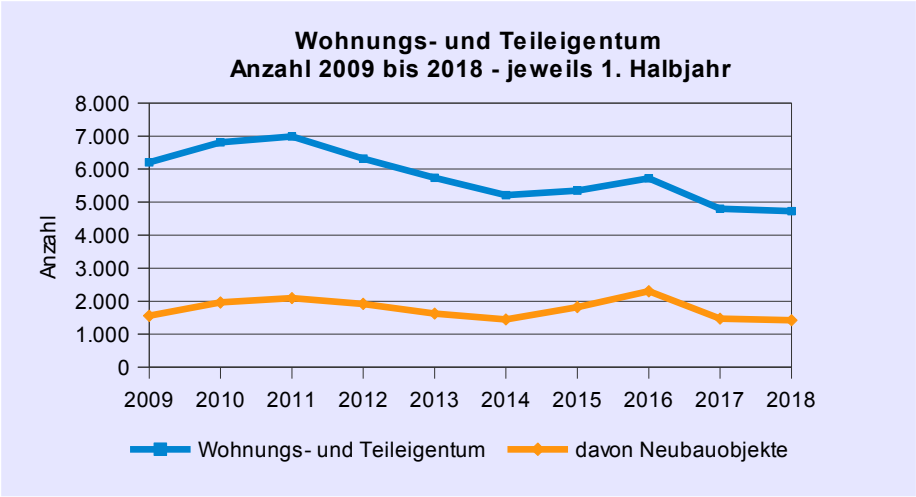
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke zum Vergleich mit den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.

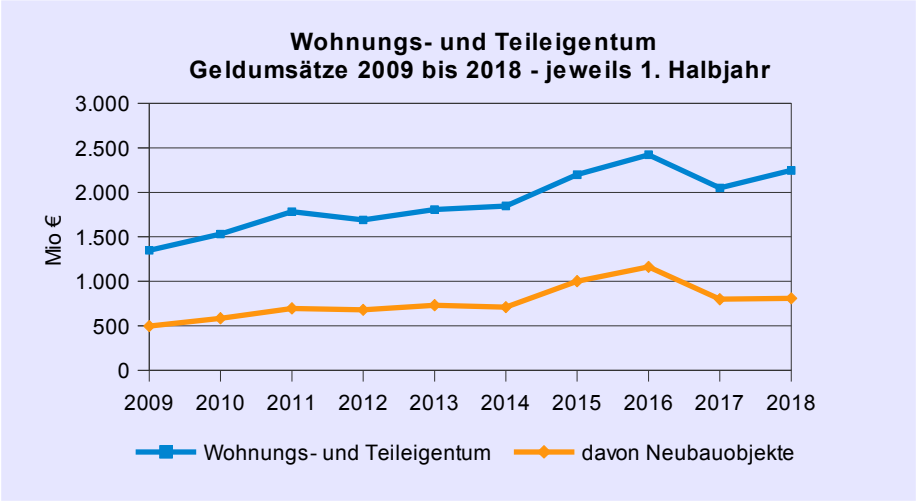


Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Verkäufe im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum minimal um 1 Prozent zurückgegangen.

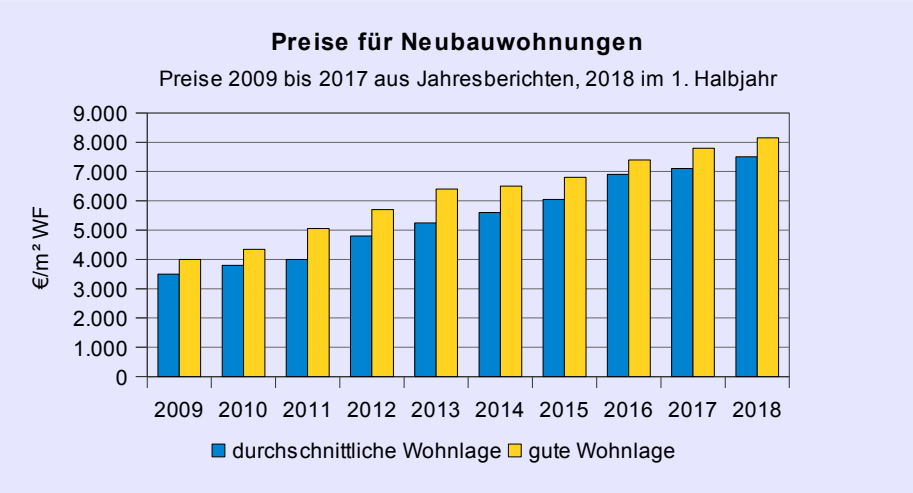
Von rund 4.730 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren circa 1.420 Neubauobjekte.





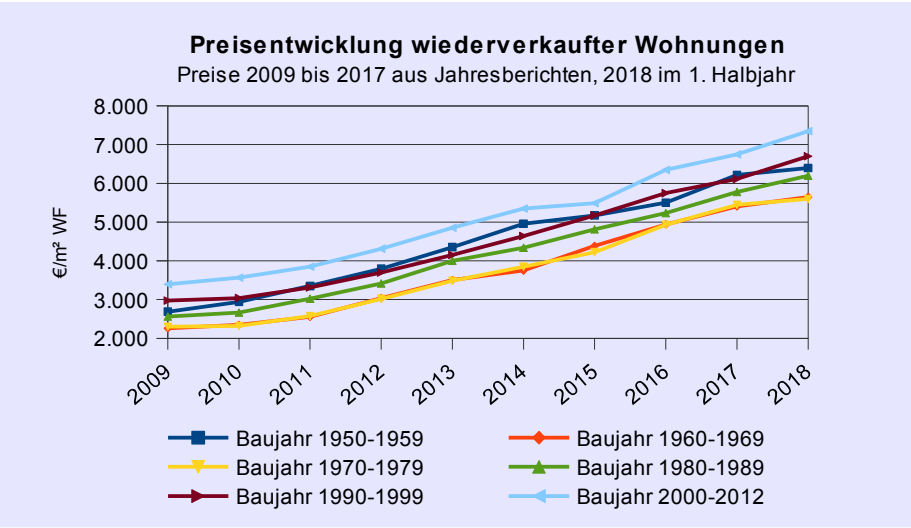
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2009. Die dargelegten Preise für das erste Halbjahr 2018 sind als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

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 2018 im Mittel rund 20 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2016

Mietwohnhäuser

- Preisanstieg bei Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %). Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,8 % (Spanne 1,2 bis 2,5 %), Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 42-fach (Spanne 32 bis 53-fach) – 16 Auswertungen (Baujahre 1865 bis 1970, Objekte mit und ohne Denkmalschutz)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 7.500 €/m² Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 8.150 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.100.000 €
  - rund 8.450 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche rd. 250 m²)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 970.000 €
  - rund 7.200 €/m² WF (ca. 135 m² WF, Grundstücksfläche rd. 340 m², Bj. 1925-2010)

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.050.000 €
  - rund 8.750 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche rd. 250 m²)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 910.000 €
  - rund 7.600 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche rd. 300 m², Bj. 1926-2013)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.025.000 €
  - rund 8.200 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche rd. 145 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 800.000 €
  - rund 7.000 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche rd. 220 m², Bj. 1950-2011)

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 Gutachterausschusses 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).

Geschäftstelle / 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 2018

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

Stefan Müller-Naumann