

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht 2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2012

Halbjahresbericht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist hoch, das Angebot sinkt – angesichts dieser Lage am Münchener Immobilienmarkt waren im ersten Halbjahr 2012 die Verkaufszahlen von Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt rückläufig. Nur bei den **unbebauten Wohnbaugrundstücken** für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) gab es leichte Zuwächse sowohl bei der Anzahl der Verkäufe als auch beim Flächen- und Geldumsatz.

Das Preisniveau von **Wohnimmobilien** ist im Berichtszeitraum weiter angestiegen. Dabei wurden in allen Marktsegmenten Preiszuwächse festgestellt.

1. Umsatzentwicklungen

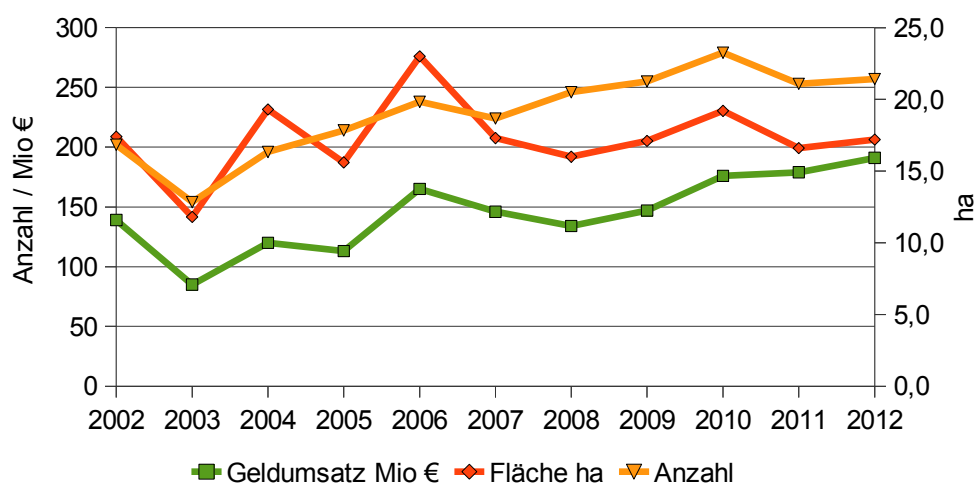
1.1 Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) lag die Anzahl der Vertragsabschlüsse im ersten Halbjahr 2012 rund 2 % über dem Vorjahresniveau. Dabei stiegen der

- Geldumsatz plus 7 %
- Flächenumsatz plus 4 %

Bauland - Anzahl, Geld-/ Flächenumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Die Marktzahlen der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sanken im ersten Halbjahr 2012 deutlich unter das Vorjahresniveau. Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtszeitraum 35 Grundstücksverkäufe (im Vorjahreszeitraum 47).

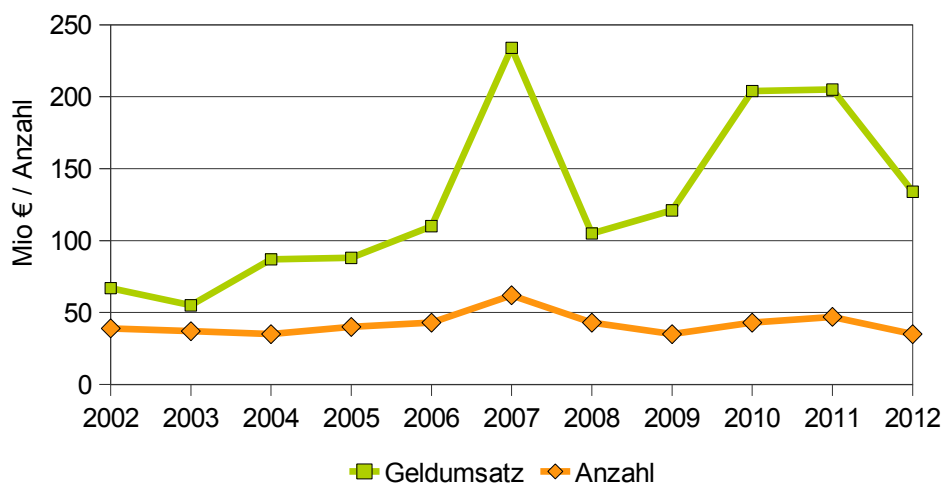
Der Flächenumsatz sank auch deshalb so deutlich unter das Vorjahresniveau, weil im Vergleichszeitraum 2011 unter den Verkäufen drei große Grundstücksareale mit einer Fläche von insgesamt rund 10 Hektar waren. Darunter ein Grundstücksverkauf mit 6,4 Hektar Rohbauland, das vor einer rechtsverbindlichen Baulandausweisung noch den Verfahrensgrundsätzen zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) unterlag. Die Rückgänge des Geld- und Flächenumsatzes waren in 2012 daher im Verhältnis überproportional hoch.

- **Flächenumsatz** minus 69 %
- **Geldumsatz** minus 35 %

Von 35 Grundstücksverkäufen im Berichtszeitraum waren 29 Grundstücke dem frei finanzierten Wohnungsbau zugeordnet und 6 Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmt.

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. Insofern kann nicht auf eine rückläufige Entwicklung in diesem Marktsegment geschlossen werden.

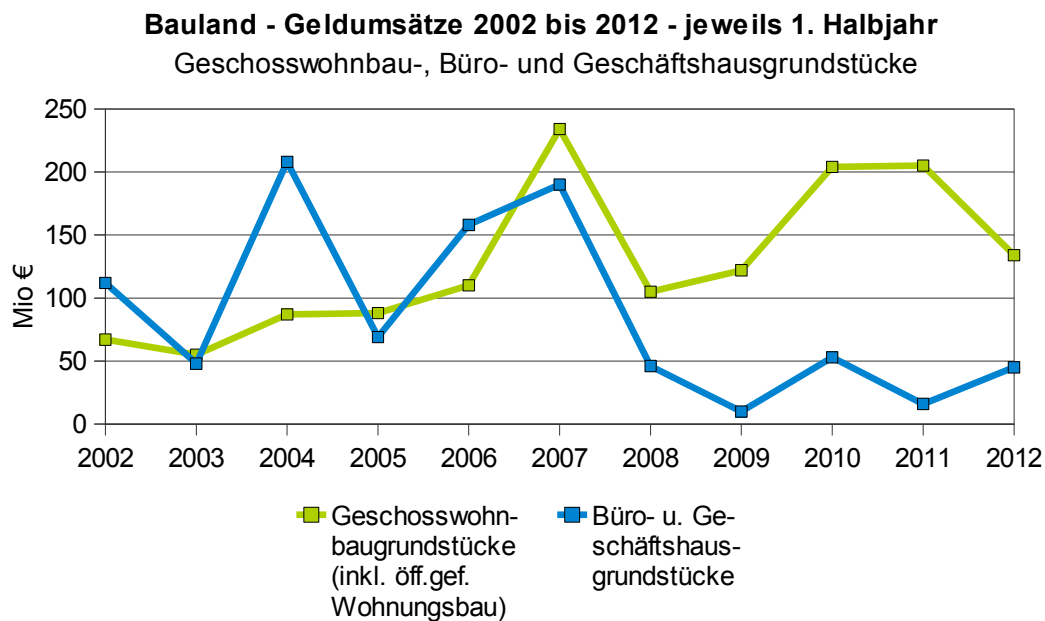
Bauland - Anzahl / Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr
Geschosswohnbaugrundstücke



Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss 16 Kaufverträge von gewerblichen Baugrundstücken übermittelt. Davon waren 9 Grundstücke für einfache (klassische) Gewerbenutzung und 7 Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser bestimmt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke für Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich mit der Entwicklung beim mehrgeschossigen Wohnungsbau.



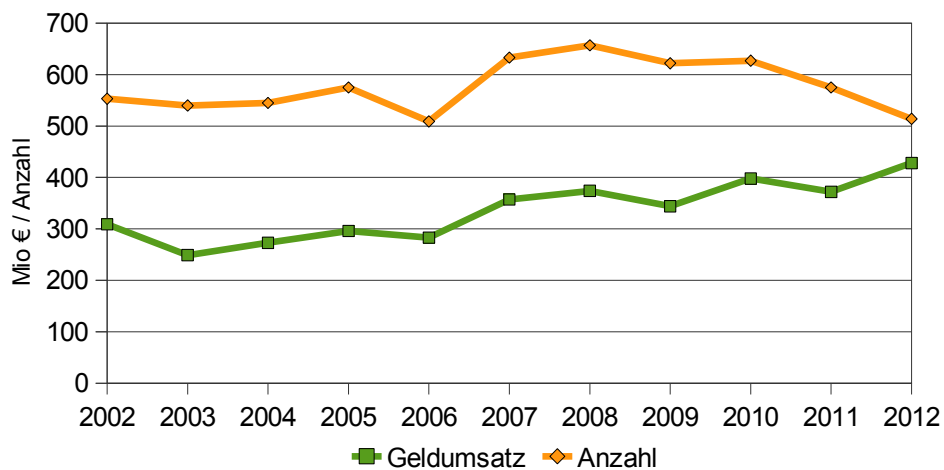
1.2 Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

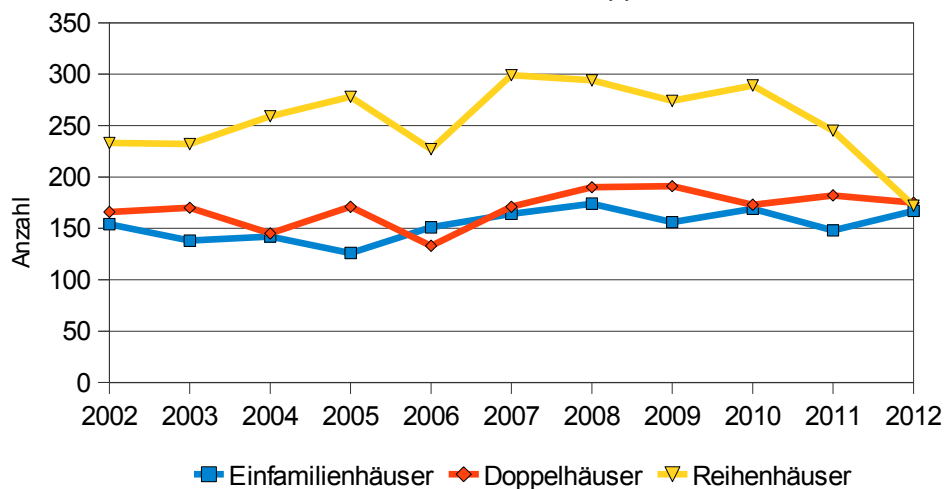
Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser und kleinen Eigentumswohnanlagen wurden im Berichtszeitraum 11 % weniger Vertragsabschlüsse als im Vergleichszeitraum 2011 registriert. Trotz rückläufiger Vertragszahlen stieg jedoch der Geldumsatz deutlich über das Vorjahresniveau, dies bei einem Flächenumsatzplus von 7 %.

- **Geldumsatz** plus 15 %
- **Flächenumsatz** plus 7 %

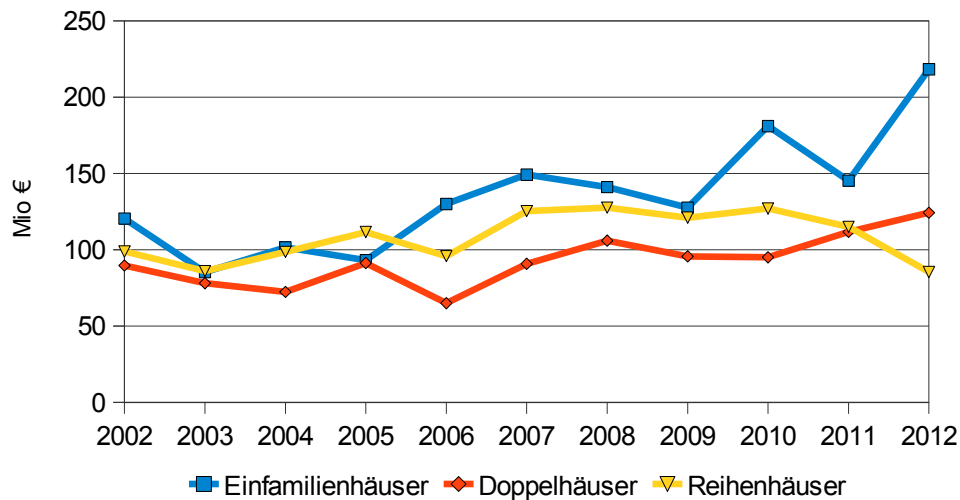
Bebaute Grundstücke - Geldumsätze / Anzahl Verträge 2002 bis 2012
- jeweils 1. Halbjahr -
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser



Bebaute Grundstücke - Anzahl Verträge 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser



Bebaute Grundstücke - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser

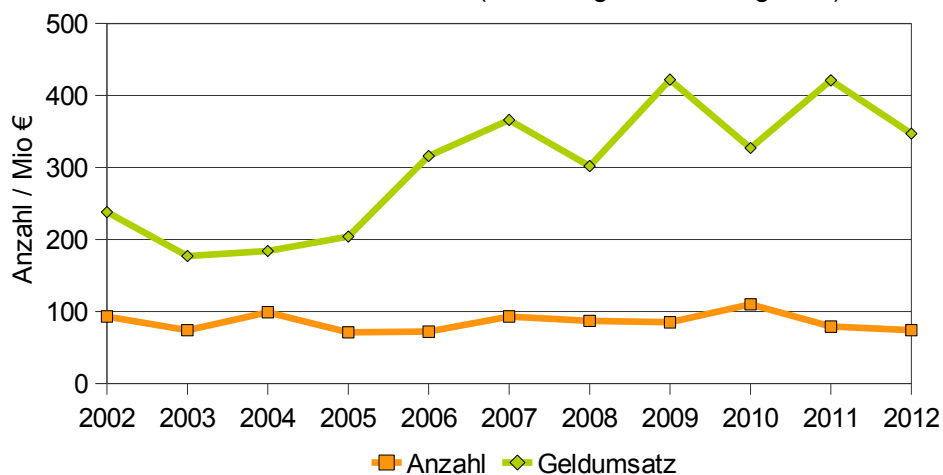


Mietwohnhäuser

Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern lag die Anzahl der Verträge im Berichtsjahr 6 % unter dem Vorjahresniveau (minus 5 Verträge). Der Geldumsatz ging dabei um 18 % zurück. Der im Verhältnis überproportionale Umsatzrückgang im ersten Halbjahr 2012 resultierte daraus, dass im Vergleichszeitraum 2011 eine großflächige Wohnanlage mit einem Umsatzvolumen von rund 45 Millionen Euro unter den Verkäufen war.

- **Geldumsatz** minus 18 %
- **Flächenumsatz** minus 38 % (bzw. minus 4,0 Hektar)

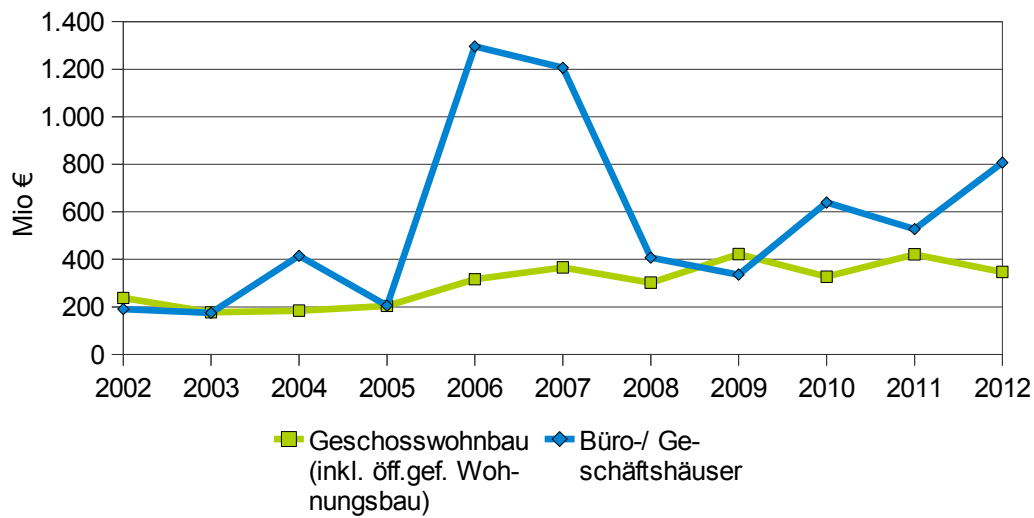
Bebaute Grundstücke - Geldumsätze / Anzahl 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr - Geschosswohnbau (inkl. öff. gef. Wohnungsbau)



Gewerbeobjekte

Auf dem Markt der bebauten Gewerbeimmobilien wurde im ersten Halbjahr 2012 ein deutlich höherer Geldumsatz als im Vorjahreszeitraum erzielt. Obwohl die Anzahl der Kaufverträge von 46 auf 44 Verträge sank, stieg der Umsatz um 51 %. Der hohe Zuwachs wurde insbesondere durch eine Vielzahl von Verkäufen großer Büro- und Geschäftshäuser verursacht.

Bebaute Grundstücke - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Halbjahr
Geschosswohnbau, Büro- /Geschäftshäuser



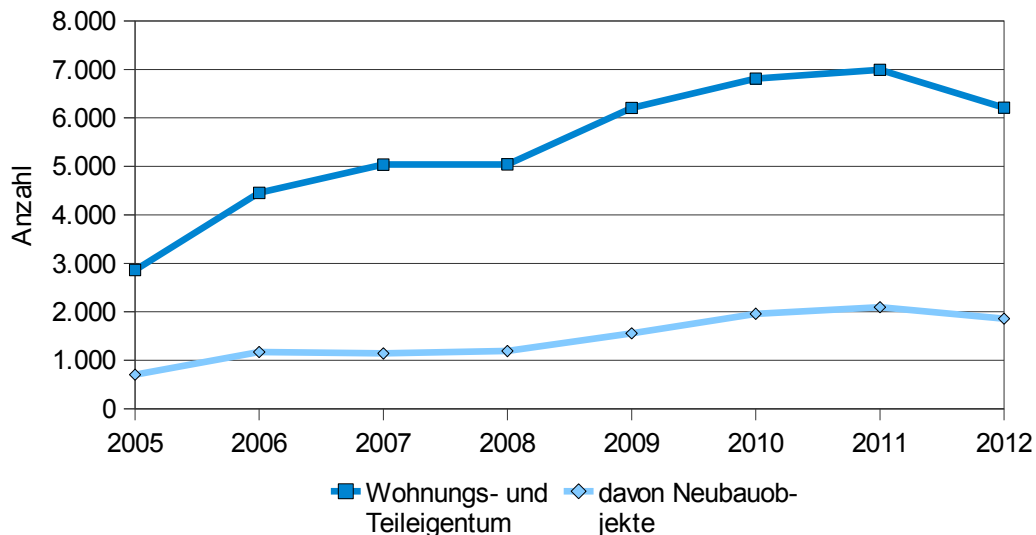
In der oben dargestellten Grafik der Geldumsätze sind starke Steigerungseffekte bei den Büro-/Geschäftshäusern im Wesentlichen durch einzelne Großverkäufe bzw. Kaufobjekte in guten, bevorzugten Geschäftslagen verursacht worden.

Wohnungs- und Teileigentum

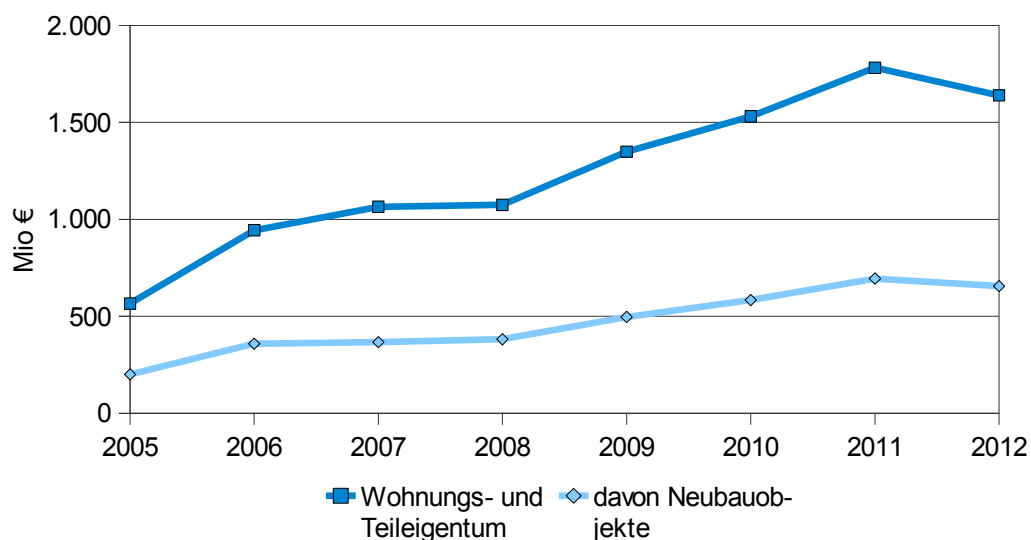
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ging im ersten Halbjahr 2012 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 11 % zurück. Nach einer vorläufigen Hochrechnung sank dabei der Geldumsatz um ca. 8 % unter das Vorjahresniveau. Die tatsächliche Höhe des Geldumsatzes und die Verteilung auf die Teilmärkte Neubauobjekte und gebrauchte Wohnungen oder Teileigentumsobjekte konnten für den Berichtszeitraum vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Von insgesamt rund 6.210 Kauffällen waren ca. 1.860 Verkäufe Neubauobjekte (Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekte).

Wohnungs- und Teileigentum - Anzahl 2005 bis 2012- jeweils 1. Halbjahr



Wohnungs- und Teileigentum - Geldumsätze 2005 bis 2012- jeweils 1. Halbjahr



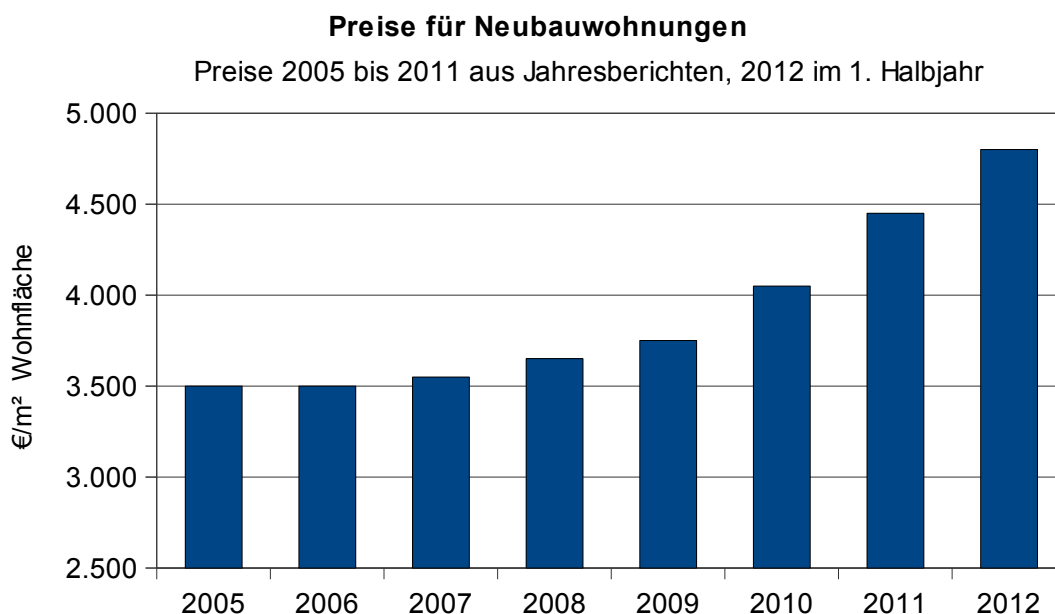
2. Markttrends und Preisentwicklungen

Nach den Rekordzahlen am **Eigentumswohnungsmarkt** in 2011 hat der Gutachterausschuss im 1. Halbjahr 2012 einen Rückgang der Vertragszahlen und des Geldumsatzes festgestellt. Dennoch kann nicht vom Ende des Booms am Wohnungsmarkt gesprochen werden. Die vorliegenden Marktzahlen aus dem Berichtszeitraum liegen im langjährigen Vergleich immer noch auf sehr hohem Niveau. Nach ersten Auswertungen sind dabei die Preise für Eigentumswohnungen nochmals deutlich gestiegen.

Auch die Marktzahlen von **Wohnbaugrundstücken** (bebaute und unbebaute) waren im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Bei anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnimmobilien und gestiegenen Preisniveau kann dies nur mit einer Verknappung des Angebots erklärt werden. Auf dem Münchner **Gewerbeimmobilienmarkt** gab es bei den Büro- und Geschäftshäusern eine relativ hohe Geldumsatzsteigerung, weil in 2012 insgesamt mehr Großverkäufe, teilweise auch in guten Geschäftslagen, stattgefunden haben. Daneben konnten am Gewerbeimmobilienmarkt bei unbebauten Grundstücken für höherwertige (Büro-/ Kerngebiets-) Nutzung eine Umsatzsteigerung bei etwa gleicher Anzahl festgestellt werden.

Preisentwicklungen

- Ansteigendes Preisniveau bei **Wohnbaugrundstücken**
- **Einfamilienhausgrundstücke** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ca. 20 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2010
- **Geschosswohnbebauung** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ca. 15 % (in Einzelfällen auch darüber) über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2010
- Gesunkene Renditen für Mietwohnhäuser mit und ohne Denkmalschutz; durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2,6 % (9 Auswertungen, Baujahre 1897 bis 1993)
- Preis für eine **Neubauwohnung** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel ca. **4.800 €/m² Wohnfläche**
- **Bestandswohnungen** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen, ohne Denkmalschutz, im Mittel rd. **3.350 €/m² Wohnfläche**
mit Denkmalschutz, im Mittel rd. **4.800 €/m² Wohnfläche**



- Preisniveau von **Neubau-Doppelhaushälften** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 635.000 €**
d.s. rd. 4.700 €/m² WF (ca. 135 m² WF, Grundstücksfläche ca. 285 m²)
- Preise für **Doppelhaushälften im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 580.000 €**
d.s. rd. 4.850 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 380 m², Bj. 1956-2009)
- Preisniveau von **Neubau-Reiheneckhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 610.000 €**
d.s. rd. 5.100 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 275 m²)
- Preise für **Reiheneckhäuser im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 530.000 €**
d.s. rd. 4.600 €/m² WF (ca. 115 m² WF, Grundstücksfläche ca. 290 m², Bj. 1962-2008)
- Preisniveau von **Neubau-Reihenmittelhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 550.000 €**
d.s. rd. 4.600 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 160 m²)
- Preisniveau von **Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 430.000 €**
d.s. rd. 3.900 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 215 m², Bj. 1925-2008)

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus. Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht neben den Marktentwicklungen der letzten Jahre in allen Immobilienmarktsegmenten, auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.).

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.

Der Geschäftsstelle des Münchener Gutachterausschusses gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Planungsbehörde und seit einiger Zeit auch 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 unter www.gutachterausschuss-muenchen.de

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
Implerstraße 9
81371 München

September 2012

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: Dipl.-Ing.(FH) Helmut Thiele, MRICS, Vorsitzender des
Gutachterausschusses
Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing.(FH) Dirk Siebel
Dipl.-Ing.(FH) Xaver Simmel
Dipl.-Ing.(FH) Helmut Thiele, MRICS

Titelbild: Museum Brandhorst, Archiv-Bild, TAM