

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht 1/2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2012

Quartalsbericht 1

Auf dem Münchener Immobilienmarkt war im ersten Quartal 2012 die Anzahl der Verkäufe und die Geld- und Flächenumsätze von **bebauten** und **unbebauten Wohnbaugrundstücken** im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt rückläufig. Nach Marktrecherchen des Gutachterausschusses ist darin jedoch kein Indiz für den Rückgang der Nachfrage zu sehen, sondern es besteht vielmehr die Annahme, dass das Angebot an Wohnimmobilien derzeit nicht der hohen Nachfrage entspricht.

Das Geldumsatzvolumen des **Eigentumswohnungsmarktes** erreichte im Berichtszeitraum das Vorjahresniveau, obwohl die Verkaufszahlen rückläufig waren. Dabei gab es deutliche Preissteigerungen, die insbesondere bei Neubauwohnungen festgestellt wurden.

1. Umsatzentwicklungen

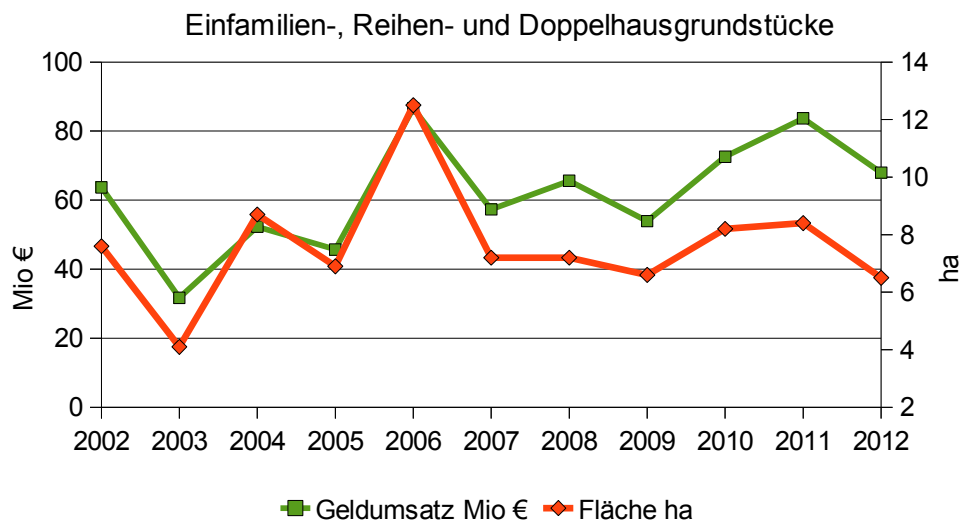
1.1 Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) wurden im ersten Quartal 2012 insgesamt 19 % weniger Vertragsabschlüsse als im Vergleichszeitraum 2011 registriert. Aufgrund der Preisentwicklung ist daraus ein konjunktureller Rückgang jedoch nicht abzuleiten.

- Geldumsatz minus 19 %
- Flächenumsatz minus 23 %

Bauland - Geld- und Flächenumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Quartal



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auch die Marktzahlen der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau lagen im ersten Quartal 2012 unter dem Vorjahresniveau. Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtszeitraum nur acht Grundstücksverkäufe (im Vorjahreszeitraum 13).

Der Flächenumsatz sank in 2012 relativ stark, weil im Vergleichszeitraum 2011 unter den Verkäufen ein großes Grundstück mit rd. 6,4 Hektar Rohbauland war, das vor einer rechtsverbindlichen Baulandausweisung noch den Verfahrensgrundsätzen zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) unterlag. Aus diesem Grund fielen die Rückgänge des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr überproportional hoch aus.

- **Flächenumsatz** minus 54 %
- **Geldumsatz** minus 38 %

Alle acht Grundstücksverkäufe aus dem ersten Quartal 2012 waren ausschließlich dem Marktsegment des frei finanzierten Wohnungsbaus zugeordnet.

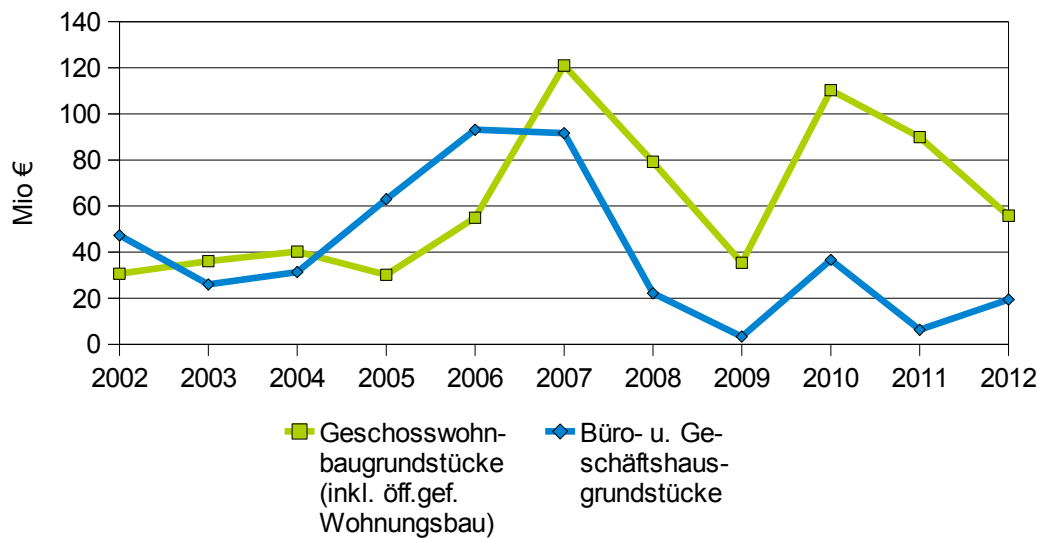
Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst.

Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Quartal 2012 wurden dem Gutachterausschuss zehn Kaufverträge von gewerblichen Baugrundstücken übermittelt. Davon waren acht Grundstücke zur Bebauung mit einfacher Gewerbenutzung und zwei Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser bestimmt.

In der nachfolgenden Grafik ist die Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau und für Gewerbegrundstücke (Büro- und Geschäftshausgrundstücke) dargestellt.

Bauland - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1. Quartal Geschosswohnbau-, Büro- und Geschäftshausgrundstücke



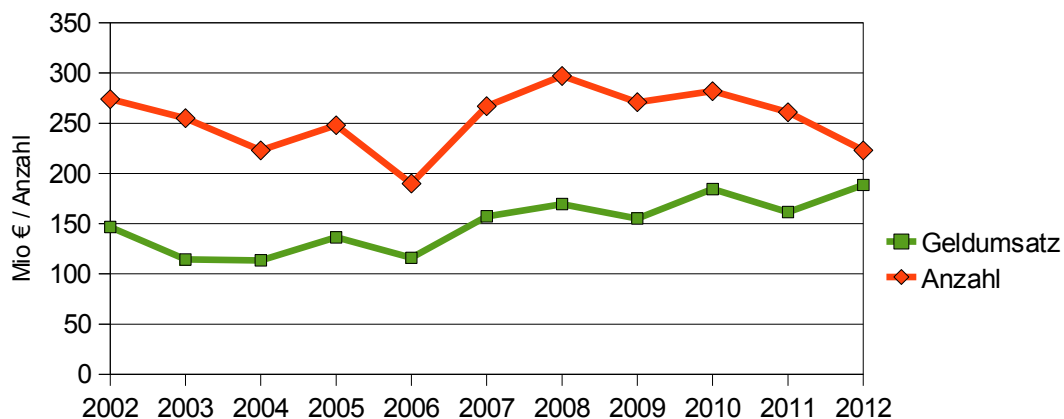
1.2 Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleine Eigentumswohnanlagen wurden im Berichtszeitraum 15 % weniger Vertragsabschlüsse als im Vergleichszeitraum 2011 registriert. Nach einer vorläufigen Hochrechnung stieg trotz rückläufiger Vertragszahlen der Geldumsatz deutlich über das Vorjahresniveau. Nach ersten Analysen waren für die Geldumsatzsteigerung der Anstieg der Vertragszahlen bei größeren Neubauobjekten und Verkäufe hochpreisiger Villen in Bestlagen ausschlaggebend.

- **Geldumsatz** plus 17 %.

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



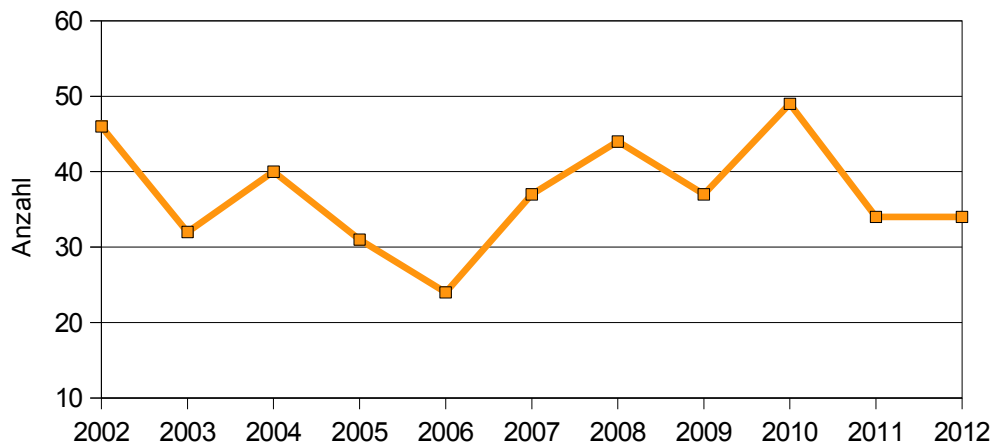
Mietwohnhäuser

Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern waren im ersten Quartal 2012 die Vertragszahlen so hoch wie Vergleichszeitraum 2011. Dabei war der Flächenumsatz im Berichtszeitraum wesentlich niedrigerer als im Vorjahr, weil sich in 2011 eine großflächige Wohnanlage unter den Verkäufen befand. Die Geldumsatzentwicklung war wiederum positiv, da in 2012 drei größere Neubauwohnanlagen unter den verkauften Objekten waren (siehe Grafik S. 6).

- **Geldumsatz** plus 23 %
- **Flächenumsatz** minus 2,8 Hektar (von 5,8 auf 3,0 ha).

Bebaute Grundstücke - Anzahl Verträge - jeweils 1. Quartal 2002 bis 2012

Geschosswohnbau (inkl. öff. gef. Wohnungsbau)

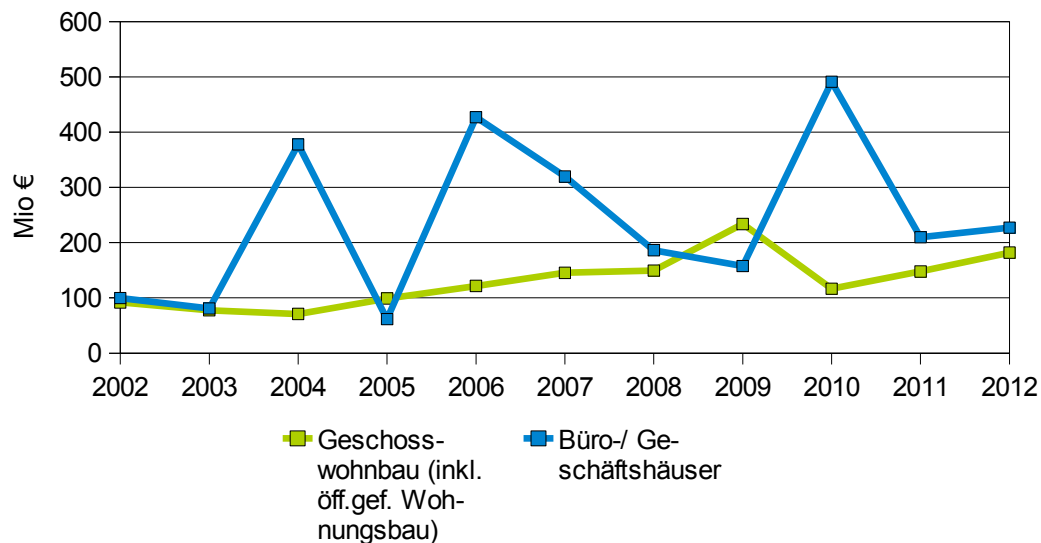


Gewerbeobjekte

Auf dem Markt von bebauten Gewerbeimmobilien wurde im ersten Quartal 2012 ein höherer Geldumsatz als im Vorjahreszeitraum erzielt, obwohl die Anzahl der Kaufverträge um 32 % zurückging (von 22 auf 15 Verträge). Das gestiegene Geldumsatzvolumen wurde hier jedoch insbesondere durch die Verkäufe mehrerer großer Geschäftshäuser verursacht.

Bebaute Grundstücke - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1.Quartal

Geschosswohnbau, Büro- /Geschäftshäuser



In der oben dargestellten Grafik der Geldumsätze sind die starken Steigerungseffekte bei den Büro-/Geschäftshäusern im Wesentlichen durch einzelne Großverkäufe bzw. Kaufobjekte in 1a-Geschäftslagen verursacht worden.

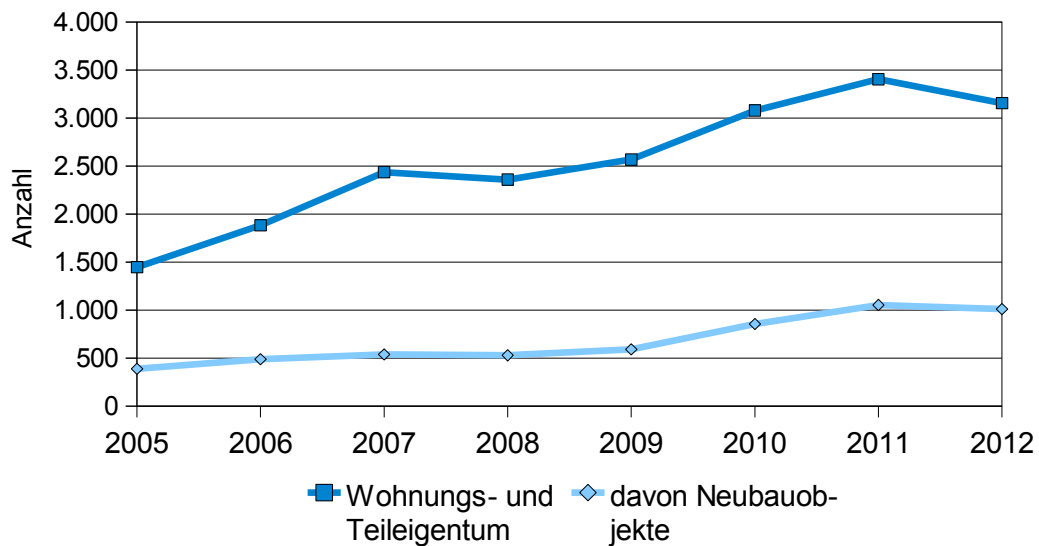
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ging im ersten Quartal 2012 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 7 % zurück. Der Geldumsatz erreichte dabei nach einer vorläufigen Hochrechnung jedoch das Vorjahresniveau.

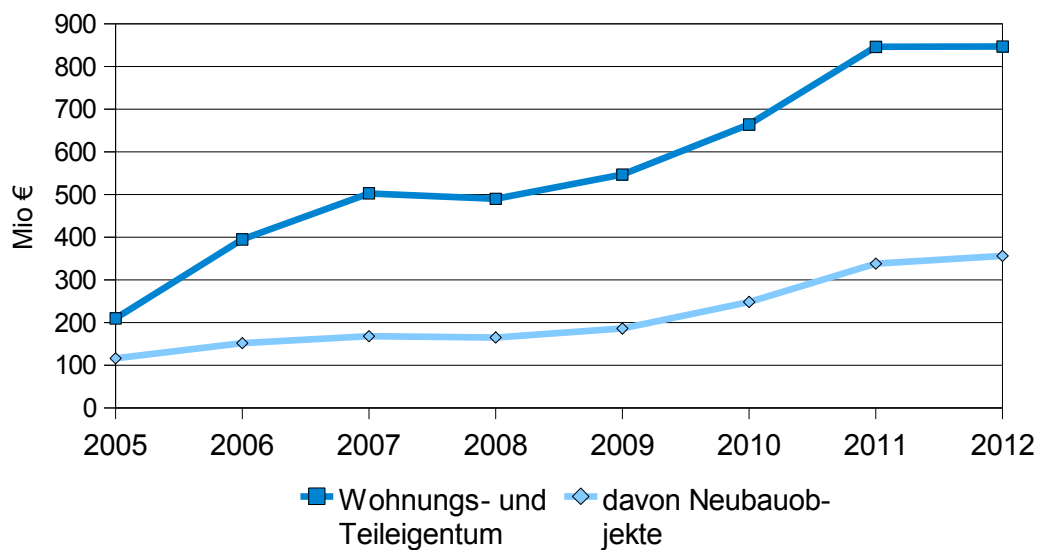
Die tatsächliche Höhe des Geldumsatzes und die Verteilung auf die Teilmärkte Neubauobjekte und gebrauchte Wohnungen oder Teileigentumsobjekte konnten für den Berichtszeitraum vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge dieser Objektgruppen in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Von den insgesamt rund 3.155 Kauffällen waren schätzungsweise 1.010 Verkäufe dem Teilmarkt der Neubaueigentumswohnungen bzw. neuen Teileigentumsobjekten zugeordnet.

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



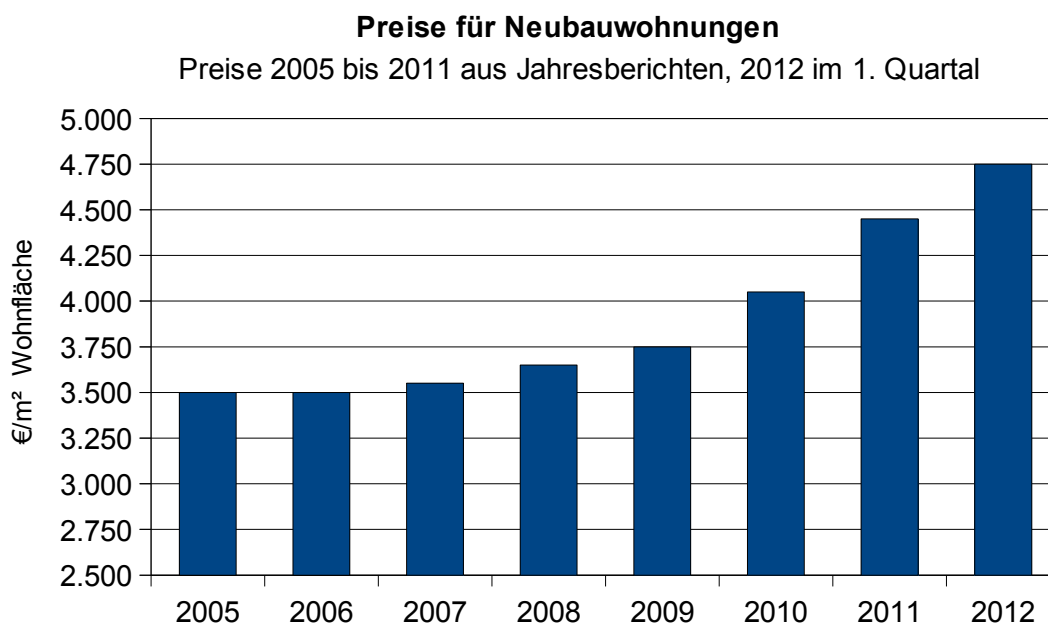
Wohnungs- und Teileigentum - Geldumsätze 2005 bis 2012 - jeweils 1. Quartal



2. Markttrends und Preisentwicklungen

Der Gesamtgeldumsatz des Münchner Immobilienmarktes bewegte sich im ersten Quartal 2012 auf einem sehr hohen Niveau. In verschiedenen Teilmärkten hat der Geldumsatz sogar trotz rückläufiger Verkaufszahlen etwas zugelegt. Preisentwicklungen, vorwiegend von Wohnimmobilien, deuten darauf hin, dass die derzeit hohe Nachfrage nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt werden kann und daher teilweise ein hoher Preisdruck entstanden ist.

Am **Eigentumswohnungsmarkt** wurde nach den Rekordergebnissen im Vorjahr im ersten Quartal 2012 wieder ein verhältnismäßig hoher Geldumsatz festgestellt, der auf dem Niveau des Vorjahres lag. Erste Vorauswertungen mit Preisanalysen haben ergeben, dass insbesondere die Kaufpreise für Neubauwohnungen nochmals deutlich gestiegen sind.



Immobilienmarktbericht

Am 9. Mai hat der Gutachterausschuss München seinen aktuellen Marktbericht - Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für das Jahr 2011 - herausgegeben.

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.).

Der Jahresbericht ist gegen eine Schutzgebühr von 55 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Implerstraße 9 erhältlich oder wird auf Bestellung zugesandt.

Bestellformulare finden Sie unter: www.gutachterausschuss-muenchen.de

Anfragen unter der E-mail-Adresse: gutachterausschuss@muenchen.de

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

Mai 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