

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **3/2011**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München



Immobilienmarkt 2011 1.-3. Quartal

Vorbemerkung

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien ist auch in diesem Jahr das auffälligste Merkmal des Münchner Immobilienmarktgeschehens. Allerdings sinkt bei steigender Bevölkerungszahl zunehmend der vorhandene Grundstücksbestand.

So wurden bei **bebauten** und **unbebauten Wohnbaugrundstücken** sowie **Eigentumswohnungen** im 1.-3. Quartal 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum trotz rückläufiger Verkaufszahlen Geldumsatzzuwächse bzw. verhältnismäßig hohe Geldumsätze festgestellt. Durch die Verknappung des Angebots liegen die Preise von Wohnimmobilien daher auf einem sehr hohen Niveau. In einigen Teilmärkten wurden teilweise extrem hohe Preissteigerungen festgestellt.

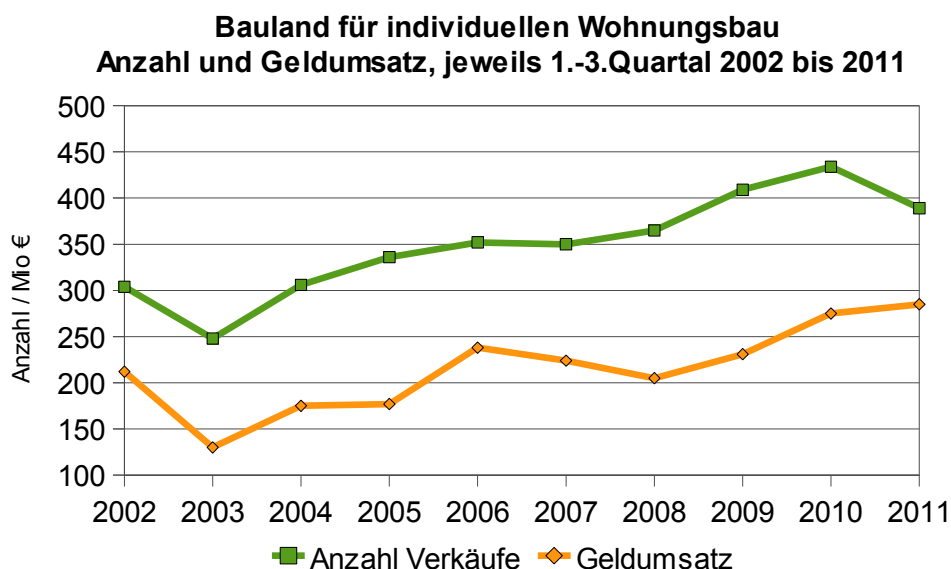
1. Umsatzentwicklungen

1.1 Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal 2 Vollgeschossen) lag die Anzahl der Vertragsabschlüsse mit insgesamt 389 Grundstücksverkäufen im 1.-3. Quartal 2011 ca. 10 % unter dem Vorjahresniveau (434 Kauffälle). Dabei entwickelten sich der

- Geldumsatz plus 4 %
- Flächenumsatz minus 15 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

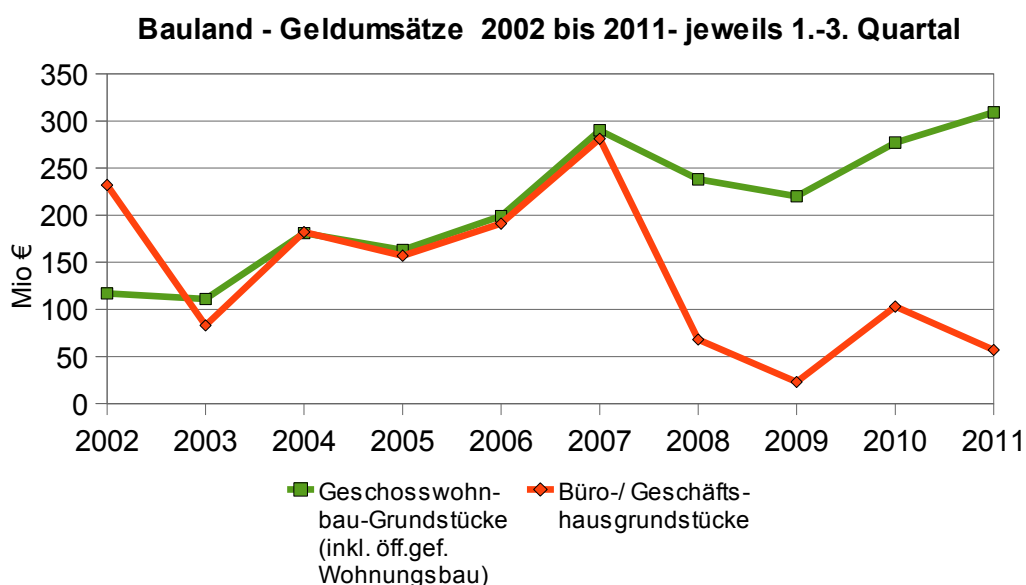
Im Berichtszeitraum stieg der Geldumsatz von Baugrundstücken für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (inkl. öffentlich geförderter Wohnungsbau) nochmals über das Umsatzniveau des Vergleichszeitraums im Vorjahr. Im 1.-3. Quartal 2011 registrierte der Gutachterausschuss 60 Kaufverträge (im Vorjahr 69).

Unter den Verkäufen in 2011 war ein großes Grundstück mit rd. 6,4 Hektar Rohbauland, das vor einer rechtsverbindlichen Baulandausweisung noch den Verfahrensgrundsätzen zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) unterliegt. Diese Transaktion mit einem geringen Rohbaulandpreis ist bei der Betrachtung der Entwicklungen des Flächen- und Geldumsatzes mit zu berücksichtigen.

- Geldumsatz plus 12 %
- Flächenumsatz plus 10 %

Im 1.-3. Quartal 2011 waren 45 (22,3 ha) von 60 Grundstücksverkäufen für den frei finanzierten Wohnungsbau vorgesehen und 15 Grundstücke (5,3 ha) dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet.

Erfahrungsgemäß werden Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Im Berichtszeitraum gab es keine entsprechend großflächigen Verkäufe und auch keine Angebote.

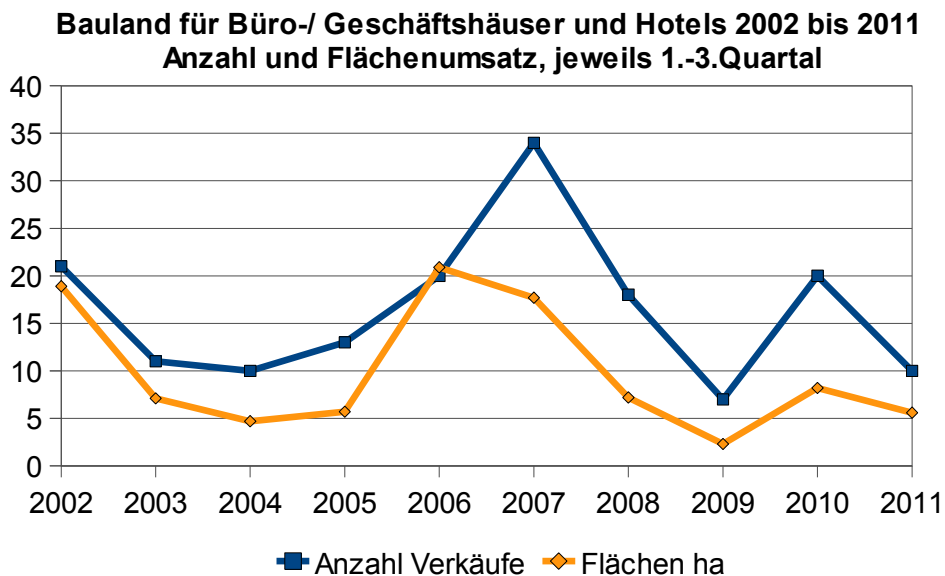


Gewerbliche Baugrundstücke

Der Markt von gewerblichen Baugrundstücken hat im 1.-3. Quartal 2011 gegenüber dem Vergleichszeitraums im Vorjahr nachgelassen. Dem Gutachterausschuss wurden für den Berichtszeitraum 2011 nur 23 notariell beurkundete Kaufverträge von gewerblichen Baugrundstücken übermittelt. Davon waren 13 Grundstücke für klassische Gewerbenutzung (Produktion, Verarbeitung, Handwerk etc.) vorgesehen und 10 Grundstücke für den Neubau von Büro- und Geschäftshäusern oder Hotels.

Der Geld- und Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern lag deutlich unter dem Vorjahresniveau. Auf diesem Teilmarkt sanken der

- Geldumsatz minus 45 %
- Flächenumsatz minus 32 %.



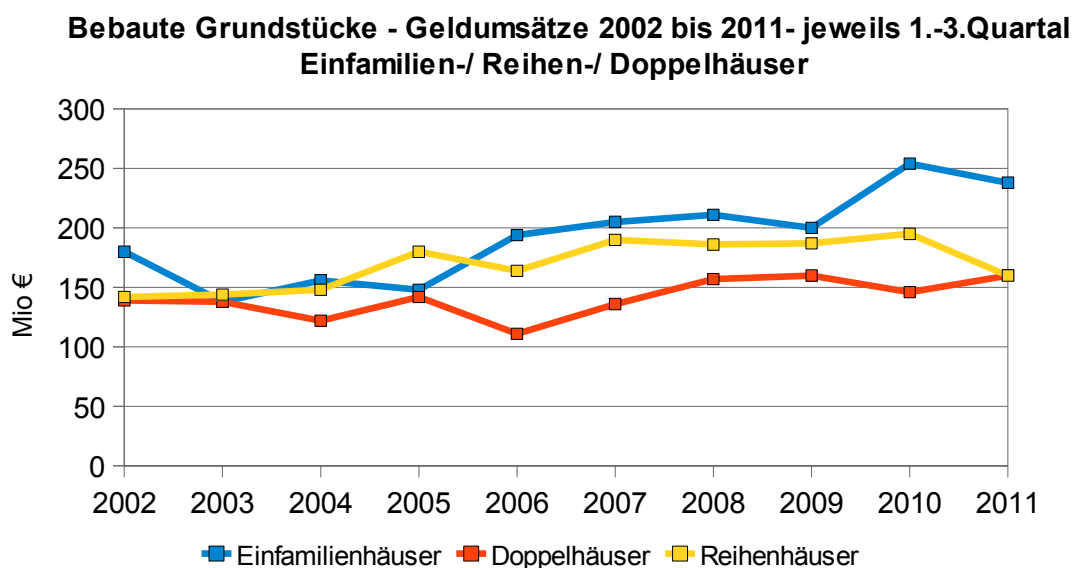
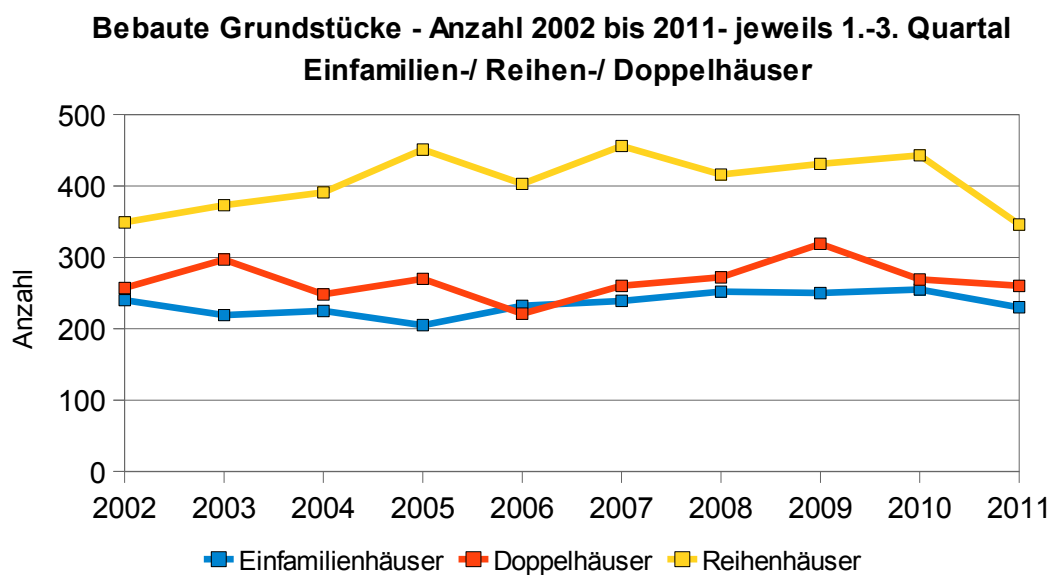
1.2 Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser lag die Anzahl der Kaufverträge im 1.-3. Quartal 2011 ca. 14 % unter dem Vorjahresniveau. Dabei sanken der

- Geldumsatz minus 6 %
- Flächenumsatz minus 14 %

Die Entwicklung der Teilmärkte ist in nachfolgenden Grafiken gegliedert nach Haustypen dargestellt (siehe hierzu auch die Anmerkungen zu Markttrends unter Punkt 2, S. 8, sowie in der Vorbemerkung).

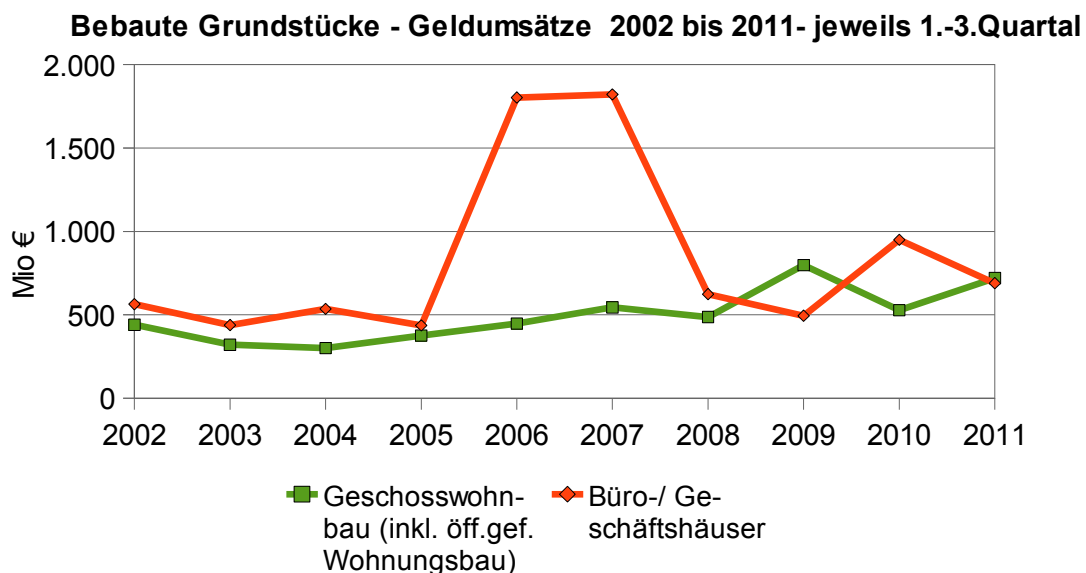


Mietwohnhäuser

Die Anzahl der Verkäufe von mehrgeschossigen Mietwohnhäusern lag im 1.-3. Quartal 2011 18 % unter dem Vorjahresniveau. Trotz der rückläufigen Vertragszahlen stieg jedoch der Geldumsatz deutlich über das Vorjahresniveau. Diese gegenläufige Entwicklung, die schon in der Marktanalyse für das erste Halbjahr (siehe Halbjahresbericht 2011) festgestellt wurde, bestätigt die derzeitige Markttendenz; d.h. auch eine Verknappung der Angebote, begleitet von Preissteigerungen bei den Mietwohnhäusern.

- Geldumsatz plus 30 %
- Flächenumsatz plus 3 %

Der im Verhältnis zum Flächenumsatz deutlich höhere Zuwachs beim Geldumsatz wurde insbesondere auch durch eine Reihe von Kauffällen in besonders attraktiven und zentrumsnahen Wohnlagen erzielt.



Gewerbeobjekte

Auch bei den bebauten gewerblichen Immobilien sind die Verkaufszahlen im 1.-3. Quartal 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser sank die Anzahl von 64 Verkäufen in 2010 auf 50 Verkäufe in 2011. Das Transaktionsvolumen dieser Objekte lag im Berichtszeitraum 2011 bei rund 690 Mio. €. Dabei entwickelten sich bei den Büro- und Geschäftshäusern die

- Kauffälle minus 22 %
- Geldumsatz minus 27 %

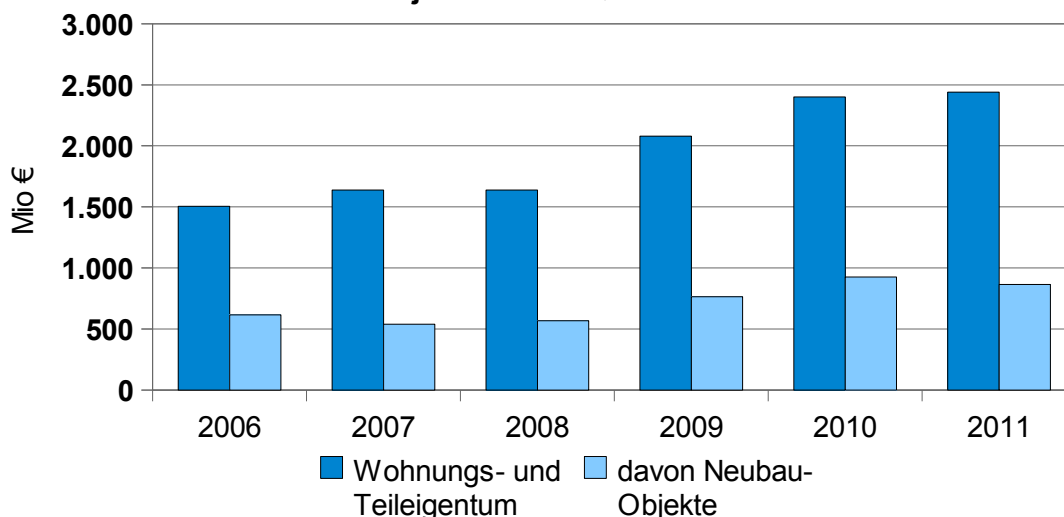
1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentums-Objekte (z. B. Büros, Läden oder Tiefgaragen-Stellplätze) lag der Geldumsatz trotz eines leichten Rückgangs der Anzahl von Kauffällen im 1.-3. Quartal 2011 nach einer vorläufigen Hochrechnung ca. 2 % über dem Vorjahresniveau.

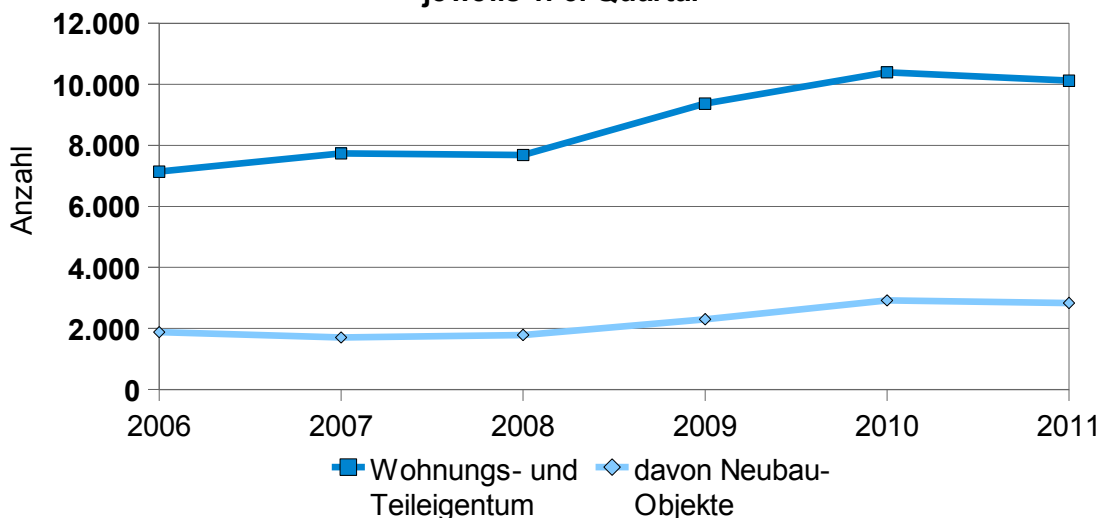
Die Höhe des Geldumsatzes und die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte (Neubauobjekte, gebrauchte Wohnungen bzw. Teileigentums-Objekte) konnten für 2011 zunächst nur überschlägig ermittelt werden, da bisher nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Nach den Ergebnissen der Hochrechnung sind von den insgesamt rund 10.120 Kauffällen ca. 2.800 Verkäufe neu gebauten Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten zuzuordnen.

**Wohnungs- u. Teileigentum - Geldumsätze 2006 bis 2011
jeweils 1.-3. Quartal**



**Wohnungs- u. Teileigentum - Anzahl 2006 bis 2011
jeweils 1.-3. Quartal**



2. Markttrends und Preisentwicklungen

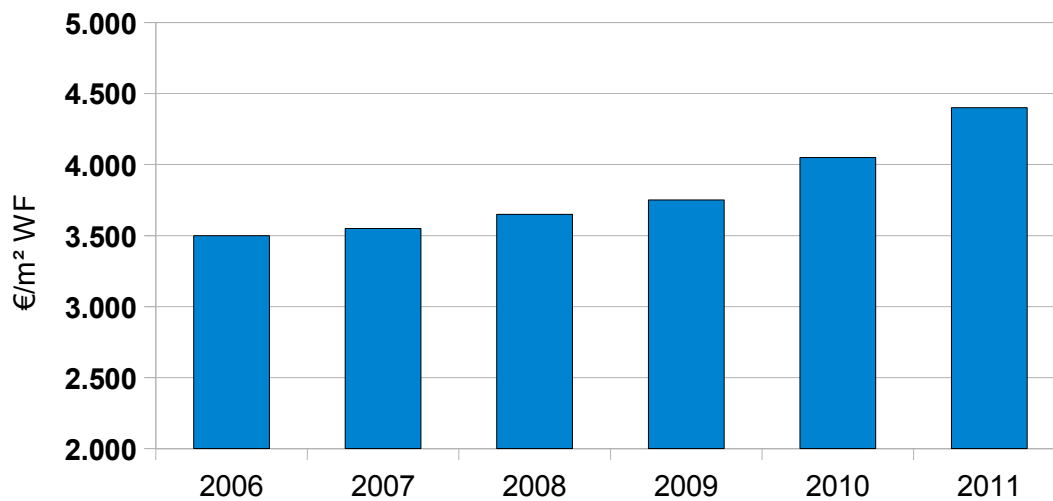
Auf dem Münchner Immobilienmarkt stehen **Eigentumswohnungen** hoch im Kurs und das äußerst lebhaftes Marktgeschehen setzte sich nach dem Rekordjahr 2010 auch im Jahr 2011 fort. Im Berichtszeitraum wurde in diesem Teilmarkt bei nahezu gleich hohen Verkaufszahlen nochmals eine Geldumsatzsteigerung festgestellt. Dabei hat sich die Preisspirale von Neubauwohnungen und wiederverkauften Wohnungen deutlich nach oben entwickelt. Faktisch waren die Verkaufszahlen von **bebauten** und **unbebauten Wohnbaugrundstücken** im 1.-3. Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig. Jedoch wird dies, wie bereits in den vorangegangenen Marktanalysen des Gutachterausschusses für 2011 erwähnt, keinesfalls als Indiz dafür angesehen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien im Münchner Stadtgebiet nachlässt. Vielmehr übersteigt nach den Recherchen des Gutachterausschusses sowie den Auskünften von professionellen Marktteilnehmern nach wie vor die Nachfrage bei weitem das Angebot. In vielen Segmenten der Wohnimmobilien wird daher von einem nahezu „leergefegten Markt“ und extrem hohem Preisniveau gesprochen. Auf dem Münchner **Gewerbeimmobilienmarkt** wurden im 1.-3. Quartal 2011 insgesamt rückläufige Umsätze festgestellt. Bei den **bebauten** Objekten bewegte sich der Markt im langjährigen Vergleich jedoch noch auf relativ normalen Umsatzniveau (rd. 700 Mio €). Das Marktgeschehen bei den **unbebauten** gewerblichen Grundstücken war im 1.-3. Quartal 2011 allerdings sehr schwach und erreichte nur ein niedriges Umsatzniveau. Ein Trend, der seit der Finanzkrise 2008 beobachtet wird.

Preisentwicklungen

- Nochmals ansteigendes Preisniveau bei **Wohnbaugrundstücken**
- **Einfamilienhausgrundstücke** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
ca. 15-20 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2010
- **Geschosswohnbebauung** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
im Mittel ca. 25 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2010 (in einer Spanne zwischen plus 5 bis plus 30 %); in besonders attraktiven und zentrumsnahen Wohnlagen bis rd. 70 %
- Aktuelle Rendite für Mietwohnhäuser mit und ohne Denkmalschutz, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 3,2 % (16 Auswertungen bei Baujahren 1877 bis 1985)
- Preis für eine **Neubauwohnung** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
im Mittel ca. **4.400 €/m² Wohnfläche**

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

Preise 2006 bis 2010 aus Jahresberichten, 2011 = 1.-3. Quartal



- **Bestandswohnungen** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen, ohne Denkmalschutz, im Mittel rd. **3.050 €/m² Wohnfläche**
mit Denkmalschutz, im Mittel rd. **4.500 €/m² Wohnfläche**
- Preisniveau von **Neubau-Doppelhaushälften** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 625.000 €**
d.s. rd. 4.500 €/m² WF (ca. 140 m² WF, Grundstücksfläche ca. 285 m²)
- Preise für **Doppelhaushälften im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 565.000 €**
d.s. rd. 4.350 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 380 m², Bj. 1950-2007)
- Preisniveau von **Neubau-Reiheneckhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 555.000 €**
d.s. rd. 4.300 €/m² WF (ca. 130 m² WF, Grundstücksfläche ca. 200 m²)
- Preise für **Reiheneckhäuser im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 460.000 €**
d.s. rd. 3.850 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 300 m², Bj. 1950-2007)
- Preisniveau von **Neubau-Reihenmittelhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 425.000 €**
d.s. rd. 3.700 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 150 m²)
- Preisniveau von **Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel **rd. 385.000 €**
d.s. rd. 3.700 €/m² WF (ca. 105 m² WF, Grundstücksfläche ca. 195 m², Bj. 1950-2007)

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

November 2011

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: Altstadt von München, Herr Gross (Hochschule München)