

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht 3/2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2012 Quartalsbericht III

Die Marktanalyse für das 1.-3. Quartal 2012 untermauert im Wesentlichen die Entwicklungen am Münchener Immobilienmarkt, die vom Gutachterausschuss bereits im Halbjahresbericht festgestellt und beschrieben wurden.

Bei unvermindert hoher Nachfrage bei **Wohnimmobilien** und speziell bei den Eigentumswohnungen entwickelten sich die Verkaufszahlen in einigen Marktsegmenten im Berichtszeitraum etwas rückläufig. Hauptsächlich dürfte dies in der Angebotsverknappung begründet sein. Dabei ist das Preisniveau von **Wohnimmobilien** im Vergleich zum Vorjahr insgesamt gestiegen. Auf einigen Teilmärkten fielen die Preiszuwächse sogar unabhängig von Lage und Güte der Immobilien teilweise extrem hoch aus.

Die hohe Attraktivität des Münchner Immobilienstandortes, auch für ausländische Investoren und die Umschichtung von Finanz- in Realvermögen seit der Finanzkrise sind als Ursache für die derzeit knappe Angebotssituation am Wohnimmobilienmarkt anzuführen.

1. Umsatzentwicklungen

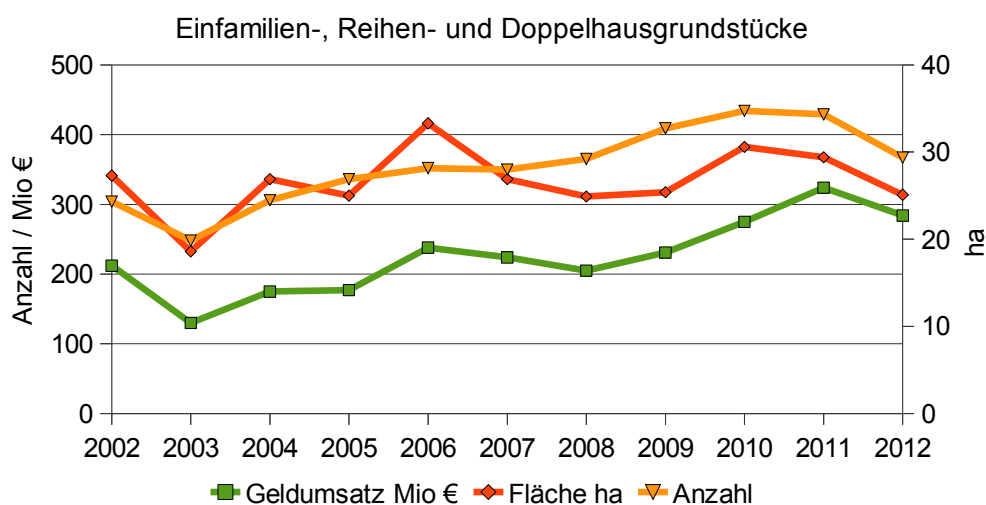
1.1 Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) lag die Anzahl der Vertragsabschlüsse im 1.-3. Quartal rund 14 % unter dem Vorjahresniveau. Dabei sanken der

- Geldumsatz minus 12 %
- Flächenumsatz minus 15 %

Bauland - Anzahl, Geld-/ Flächenumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1.-3. Quartal



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

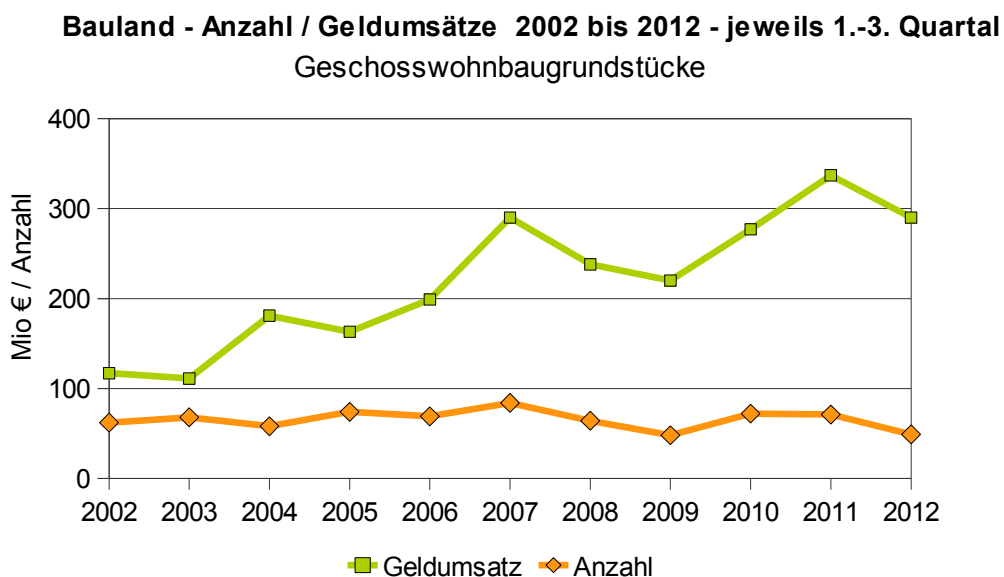
Die Marktzahlen der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sanken im 1.-3. Quartal 2012 deutlich unter das Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum gab es 49 Grundstücksverkäufe; im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es 71 Kauffälle.

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

- **Flächenumsatz** minus 40 %
- **Geldumsatz** minus 14 %

Im Berichtszeitraum 2012 waren von 49 Grundstücksverkäufen 42 Grundstücke dem frei finanzierten Wohnungsbau zugeordnet und 7 Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmt.

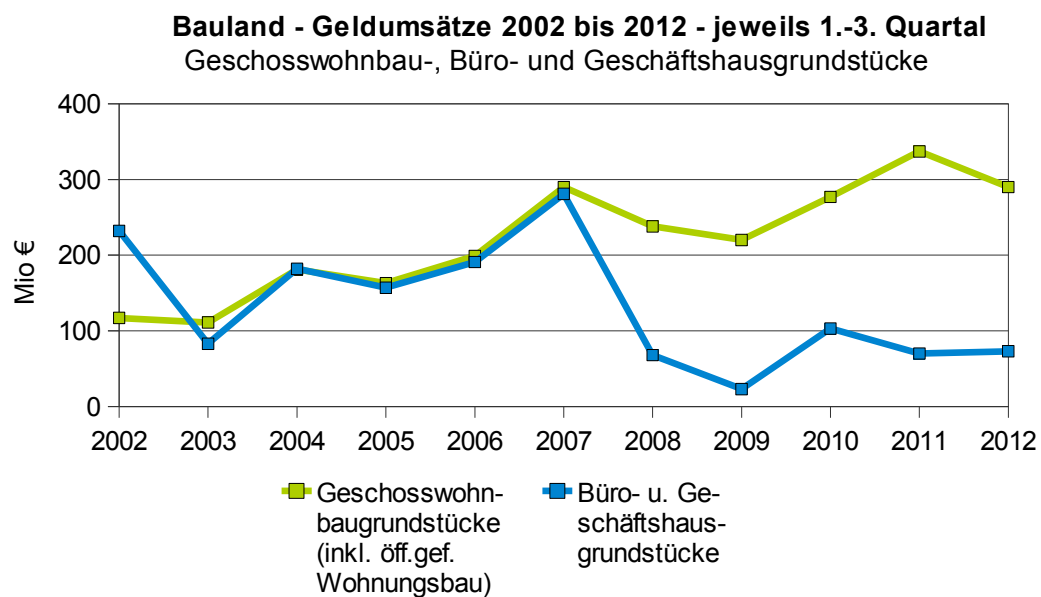
Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Insofern kann nicht auf eine rückläufige Entwicklung in diesem Marktsegment geschlossen werden.



Gewerbliche Baugrundstücke

Im 1.-3. Quartal 2012 wurden im Münchner Stadtgebiet insgesamt 22 gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Davon waren 10 Grundstücke für einfache Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe) und 12 Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser bestimmt.

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



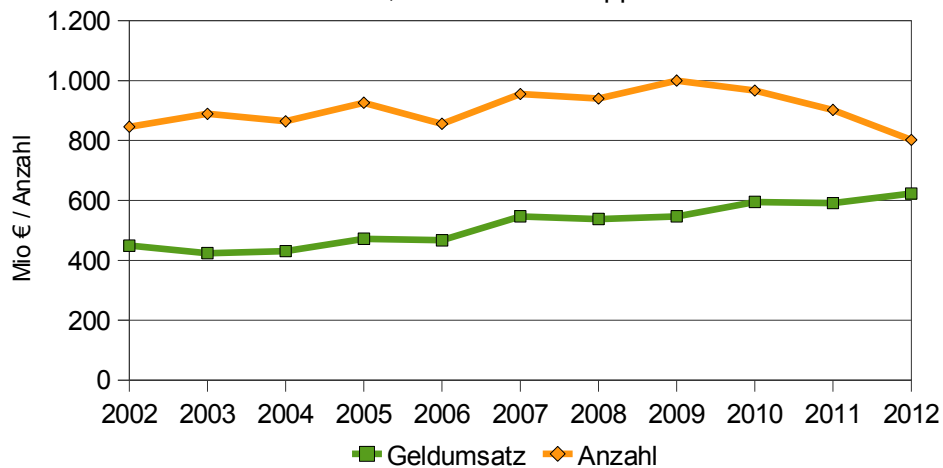
1.2 Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

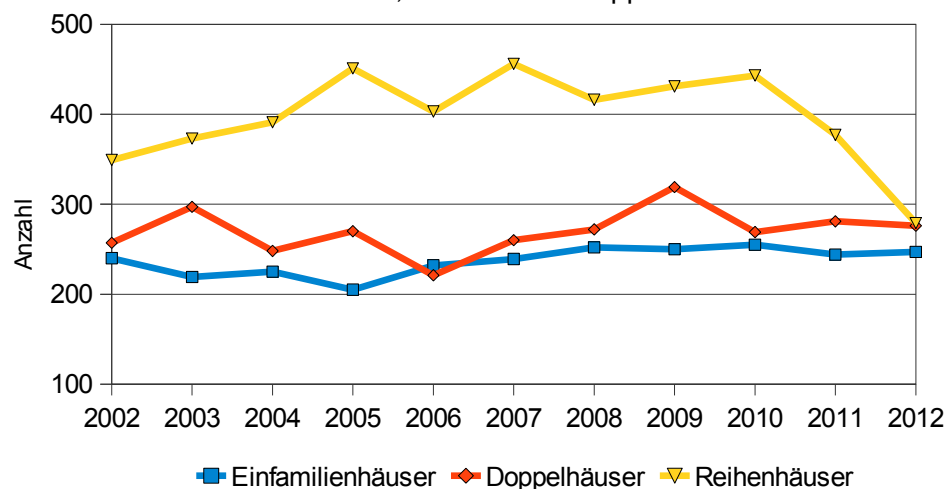
Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser und kleinen Eigentumswohnanlagen sank im 1.-3. Quartal 2012 die Anzahl der Verträge 11 % unter das Vorjahresniveau. Trotz rückläufiger Vertragszahlen lag nach einer vorläufigen Hochrechnung das Geldumsatzvolumen dabei jedoch deutlich über dem Vorjahresniveau; dies bei ungefähr gleich hohen Flächenumsätzen.

- **Anzahl** minus 11 %
- **Geldumsatz** plus 6 %
- **Flächenumsatz** unverändert

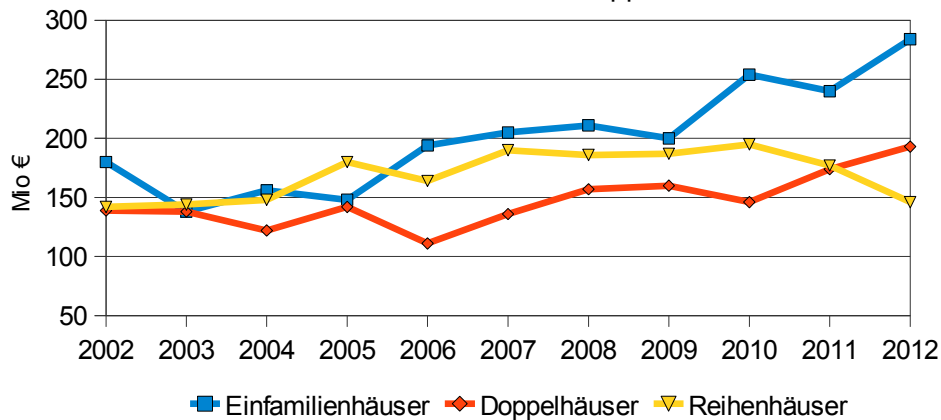
Bebaute Grundstücke - Geldumsätze / Anzahl Verträge 2002 bis 2012
- jeweils 1.-3. Quartal -
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser



Bebaute Grundstücke - Anzahl Verträge 2002 bis 2012 - jeweils 1.-3. Quartal
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser



Bebaute Grundstücke - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1.-3.Quartal Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser



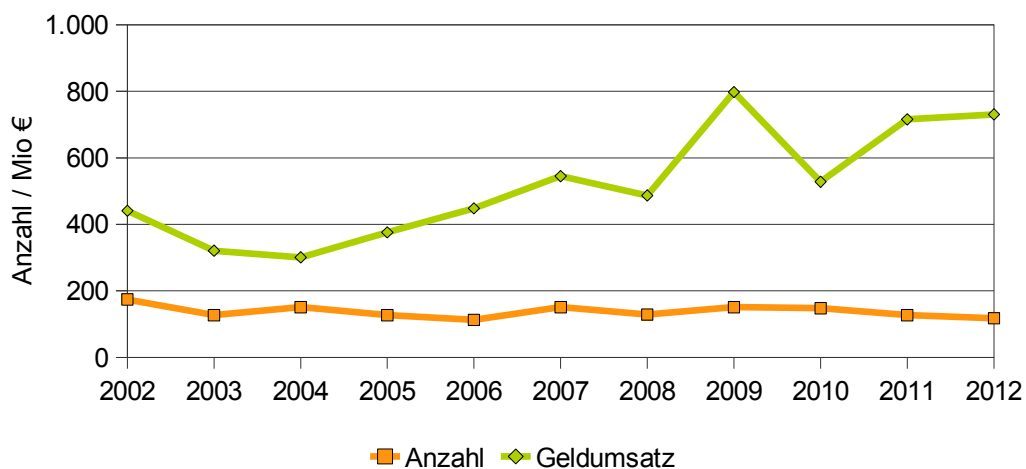
Der Vergleich der Umsatzentwicklungen zu den jeweiligen Vertragszahlen deutet auf einen nochmaligen Preisanstieg in diesen Segmenten hin.

Mietwohnhäuser

Auch bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern lag die Anzahl der Verträge im 1.-3. Quartal 2012 leicht unter dem Vorjahresniveau (minus 7 %).

- **Anzahl** minus 7 %
- **Geldumsatz** plus 2 %
- **Flächenumsatz** minus 8 %

Bebaute Grundstücke - Geldumsätze / Anzahl 2002 bis 2012 - jeweils 1.-3 Quartal - Geschosswohnbau (inkl. öff. gef. Wohnbau)

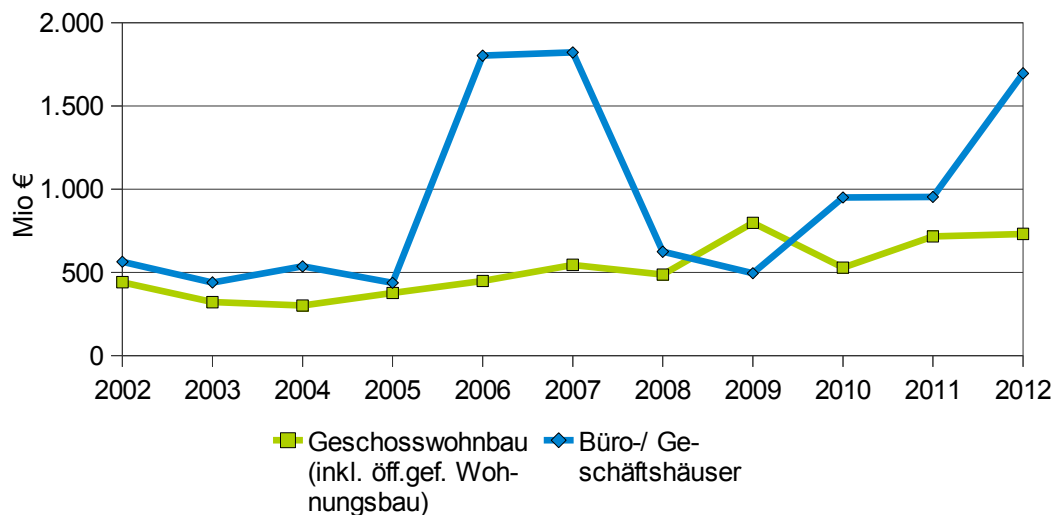


Gewerbeobjekte

Auf dem Markt der bebauten Gewerbeimmobilien wurde im 1.-3. Quartal 2012 ein deutlich höherer Geldumsatz als im gleichen Zeitraum des Vorjahres erzielt. Obwohl die Anzahl der Kaufverträge von 76 auf 69 Verträge leicht zurückging, stieg der Geldumsatz deutlich über das Vorjahresniveau. Dieser hohe Zuwachs wurde insbesondere durch die Verkäufe mehrerer großer Büro- und Geschäftshäuser, darunter ein innerstädtisches Prestigeobjekt in 1a-Geschäftslage, erzielt.

- **Geldumsatz** plus 81 %

Bebaute Grundstücke - Geldumsätze 2002 bis 2012 - jeweils 1.-3. Quartal
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.

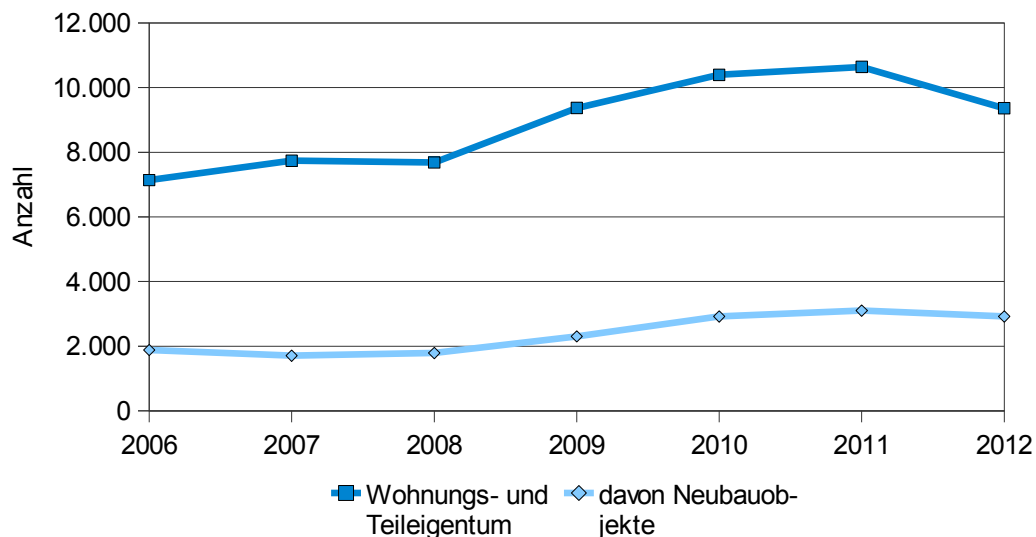
Zum Vergleich dient die Kurve für bebauten Wohnungsbaugrundstücke, die relativ gleichförmig verläuft.

Wohnungs- und Teileigentum

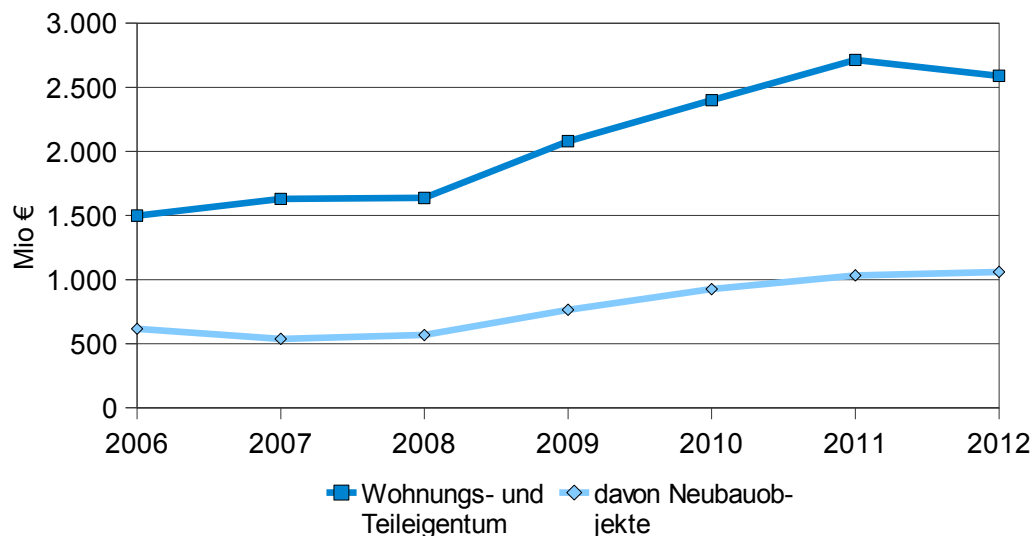
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ging im 1.-3. Quartal 2012 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 12 % zurück. Nach einer vorläufigen Hochrechnung sank dabei der Geldumsatz um ca. 5 % unter das Vorjahresniveau. Die tatsächliche Höhe des Geldumsatzes und die Verteilung auf die Teilmärkte Neubauobjekte und gebrauchte Wohnungen oder Teileigentumsobjekte konnten für den Berichtszeitraum vorerst nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Von insgesamt rund 9.360 Kauffällen waren ca. 2.920 Verkäufe Neubauobjekte (Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekte).

Wohnungs- und Teileigentum - Anzahl 2006 bis 2012- jeweils 1.-3. Quartal



Wohnungs- und Teileigentum - Geldumsätze 2006 bis 2012- jeweils 1.-3. Quartal



2. Markttrends und Preisentwicklungen

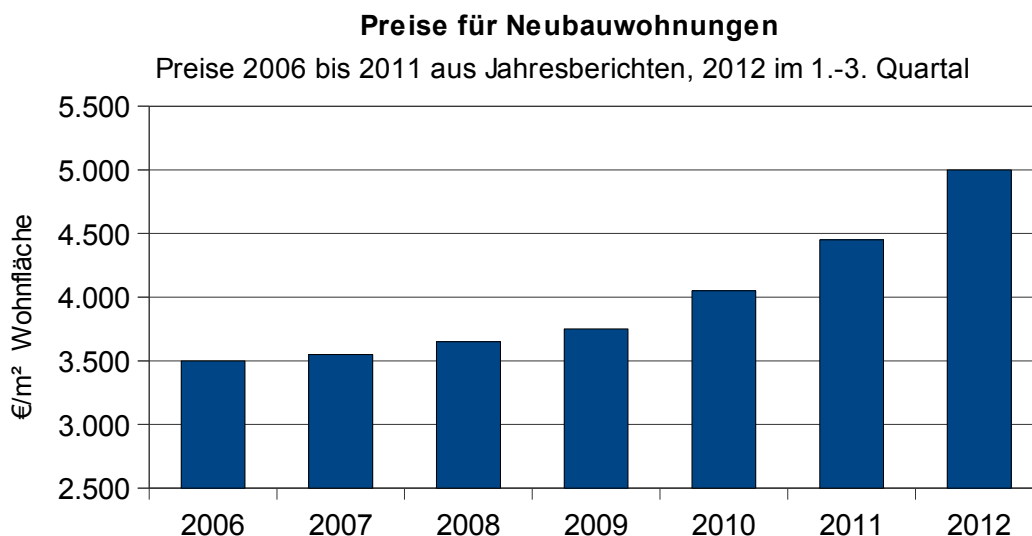
Am **Eigentumswohnungsmarkt** wurden die hohen Verkaufszahlen und Geldumsätze aus dem Jahr 2011 im 1.-3 Quartal 2012 nicht mehr ganz erreicht. Dennoch kann aus Sicht des Gutachterausschusses nach wie vor von einem Boom am Wohnungsmarkt gesprochen werden. Die vorliegenden Marktzahlen aus dem Berichtszeitraum liegen im langjährigen Vergleich immer noch auf extrem hohem Niveau. Nach vorläufigen Kaufpreisanalysen wurden die Eigentumswohnungen deutlich teurer als im Vorjahr gehandelt.

Auch die Marktzahlen von **Wohnbaugrundstücken** (bebaute und unbebaute) waren im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Dies allerdings auch bei anhaltend hoher Nachfrage und gestiegenen Preisniveau.

Auf dem **Gewerbeimmobilienmarkt** kam es bei den Büro- und Geschäftshäusern u.a. deshalb zu einer extrem hohen Geldumsatzsteigerung weil in 2012 mehr Großverkäufe, teilweise auch in 1a und 1b-Geschäftslagen, stattgefunden haben. Auf dem Teilmarkt für unbebaute Gewerbegrundstücke haben sich keine nennenswerten Marktentwicklungen ereignet.

Preisentwicklungen

- Ansteigendes Preisniveau bei **Wohnbaugrundstücken**
- **Einfamilienhausgrundstücke** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Durchschnitt ca. 30 % 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 2,8 % (19 Auswertungen, Baujahre 1897 bis 1993)
- Preis für eine **Neubauwohnung** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
im Mittel ca. **5.000 €/m² Wohnfläche**
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel ca. **4.800 €/m² Wohnfläche**
 - in guten Wohnlagen im Mittel ca. **5.500 €/m² Wohnfläche**
- **Bestandswohnungen** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen,
ohne Denkmalschutz, im Mittel rd. **3.550 €/m² Wohnfläche**
mit Denkmalschutz, im Mittel rd. **4.700 €/m² Wohnfläche**



- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. **640.000 €**
d.s. rd. 4.750 €/m² WF (ca. 135 m² WF, Grundstücksfläche ca. 280 m²)
- Preise für **Doppelhaushälften im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. **605.000 €**
d.s. rd. 4.850 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 370 m², Bj. 1955-2007)
- Preisniveau von **Neubau-Reiheneckhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. **625.000 €**
d.s. rd. 5.000 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 270 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. 315 m², Bj. 1955-2008)
- Preisniveau von **Neubau-Reihenmittelhäusern** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. **545.000 €**
d.s. rd. 4.550 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 155 m²)
- Preisniveau von **Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. **435.000 €**
d.s. rd. 3.950 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 210 m², Bj. 1951-2008)

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

November 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