

# Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **4/2012**  
- Marktanalyse 2012 -



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

# Immobilienmarkt 2012

## Marktanalyse 2012

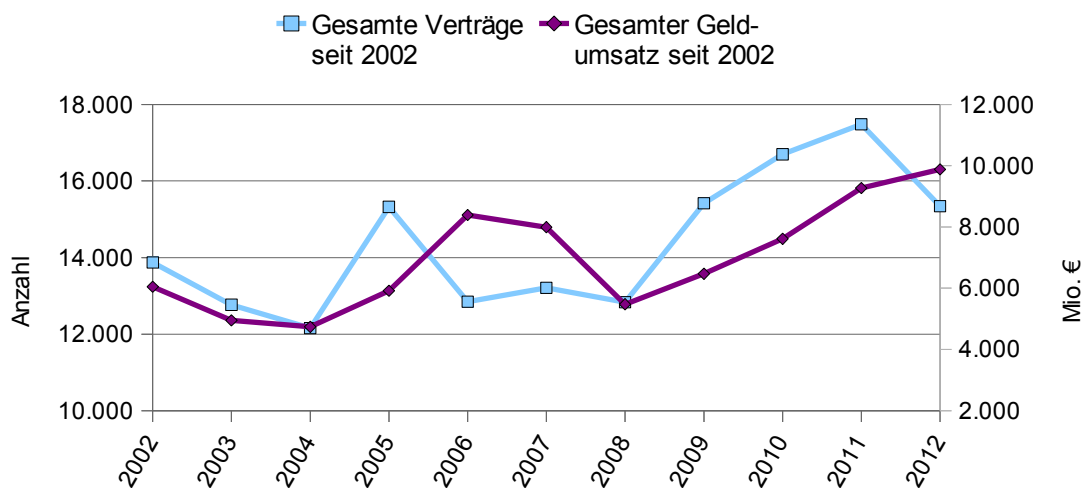
### Entwicklung im Kurzüberblick

Auf dem Münchner Immobilienmarkt wurde zum vierten Mal in Folge das Geldumsatzniveau vom Vorjahr übertroffen. Der seit 2008 anhaltende Trend hat sich auch im Berichtsjahr 2012 fortgesetzt und ließ das Umsatzvolumen auf ein historisches Rekordergebnis ansteigen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt mit deutlichem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen und mehreren Verkäufen großer Büro- und Geschäftshäuser ist der Geldumsatz in 2012 mit einer Steigerungsrate von 7 % auf ein Gesamtvolumen von rund 9,9 Milliarden Euro angewachsen.

Mit insgesamt 15.340 registrierten Verträgen (Kauf- und Tauschgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) sank hingegen die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter das Vorjahresniveau. Es wurden in allen Marktsegmenten sinkende Vertragszahlen festgestellt. Allein auf dem Eigentumswohnungsmarkt wurden im Berichtszeitraum über 2.000 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr, was einem 12-prozentigen Rückgang entspricht.

Die extrem hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hat das Angebot ausgedünnt und die Preise nach oben getrieben.

### Transaktionen und Geldumsatz



Trotz insgesamt rückläufiger Immobilientransaktionen belegen die vorliegenden Marktzahlen aus dem Berichtsjahr vor allem die hohe Attraktivität des Immobilienstandortes München. Die anhaltende Eurokrise und die abgeschwächte konjunkturelle Entwicklung sorgen für eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Immobilien, die insbesondere in München bei Privatanlegern und Investoren hoch im Kurs stehen.

## **Eigentumswohnungsmarkt**

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sank das Geldumsatzvolumen um rund 235 Mio. Euro unter das Vorjahresniveau. Das Rekordergebnis vom Vorjahr wurde trotz rückläufiger Vertragszahlen jedoch nur um rund 6 % unterschritten, weil gleichzeitig die Wohnungspreise deutlich zugelegt haben (siehe dazu Preisentwicklung).

## **Gewerbeimmobilienmarkt**

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gab es bei den bebauten Grundstücken eine deutliche Geldumsatzsteigerung. Insbesondere der Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern übertraf trotz niedrigerer Verkaufszahlen das Vorjahresniveau um rund 640 Mio. Euro. Mitverursacher waren hier Verkäufe mehrerer großer Bürokomplexe und Transaktionen von Geschäftshäusern in der Innenstadt, die das Geldumsatzvolumen auf diesem Teilmarkt 31 % über das Vorjahr ansteigen ließen.

Auf dem Markt der unbebauten Gewerbegrundstücken stagnierte der Geldumsatz bei nahezu gleich hoher Vertragsanzahl auf dem Vorjahresniveau.

## **Mehrfamilienhäuser**

In 2012 wurden trotz anhaltend hoher Nachfrage 13 % weniger Mehrfamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz sank dabei jedoch nur 3 % unter das Vorjahresniveau und dies obwohl die Umsatzanteile großer Wohnanlagen in beiden Jahren gleich hoch waren.

Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau wurden weniger Verkaufsfälle als im Vorjahr registriert. Doch ähnlich wie bei den bebauten Grundstücken stieg trotz rückläufiger Urkundenanzahl (minus 7 %) der Geldumsatz auch in diesem Teilmarkt deutlich über das Vorjahresniveau (plus 17 %).

## **Individueller Wohnungsbau**

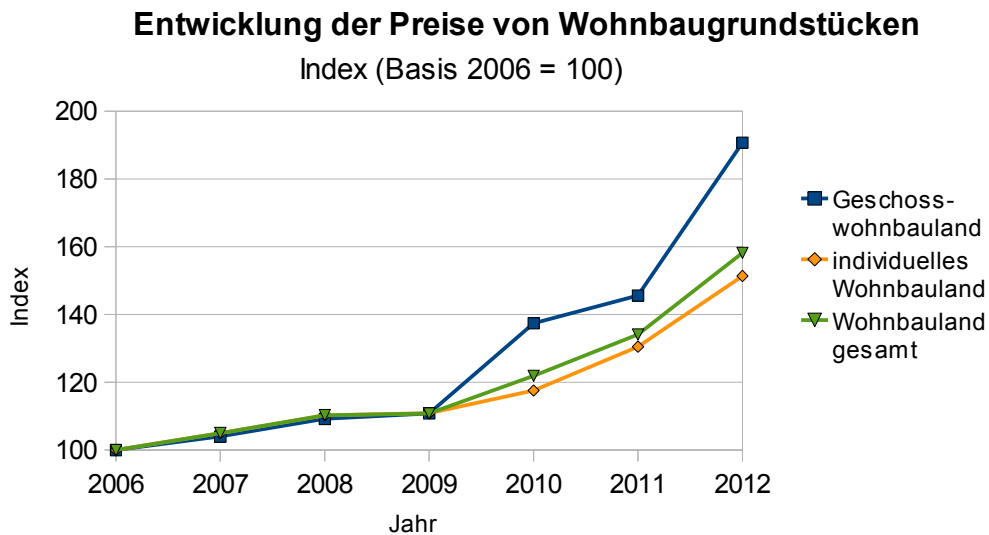
Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) lagen die Vertragszahlen in 2012 jeweils 12 % unter dem Vorjahresniveau und trotz rückläufiger Flächenumsätze nahmen die Geldumsätze auf beiden Teilmärkten zu.

Bei den unbebauten Grundstücken wurde bei einer Flächenminderung von minus 13 % ein Geldumsatzplus von 3 % festgestellt. Bei den bebauten Grundstücken wuchs der Geldumsatz um plus 9 %, obwohl der Flächenumsatz bei minus 6 % lag.

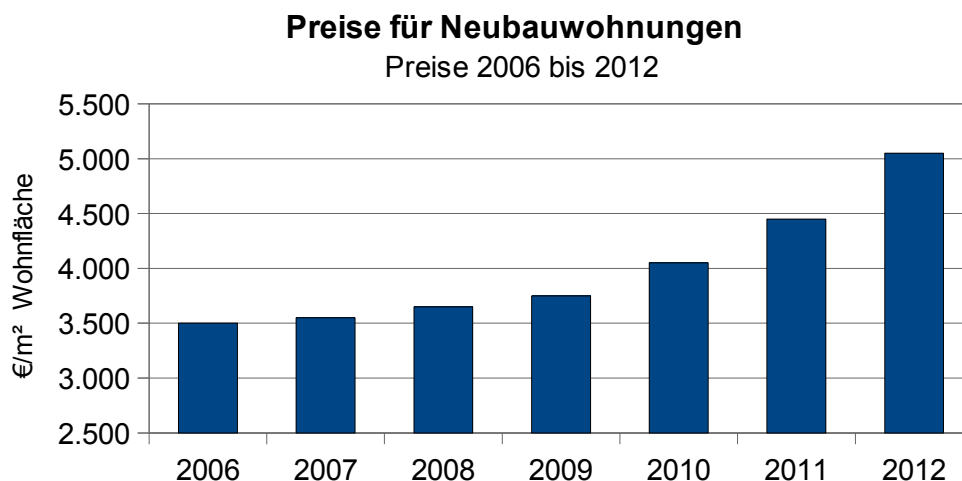
## **Preisentwicklung**

Bei unvermindert hoher Nachfrage ist das Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt auf allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Teilweise fielen die Preiszuwächse sogar unabhängig von Lage und Qualität der Immobilien extrem hoch aus.

Die Preise von **Wohnbaugrundstücken** sind im Berichtsjahr im Mittel um rund 18 % gestiegen. In den durchschnittlichen Wohnlagen war der Preisanstieg am höchsten. In diesen Gebieten entwickelten sich die **Grundstückspreise** für **Geschosswohnungsbau** um rund plus 36 % und für **Einfamilienhausgrundstücke** um rund plus 18 %. In guten Wohnlagen war der Anstieg des Preisniveaus insgesamt moderater, i.d.R. lag es jedoch auch deutlich über dem Vorjahr.



Auf dem **Eigentumswohnungsmarkt** löste die anhaltend hohe Nachfrage einen weiteren Preisschub aus, der sowohl bei neuen als auch wiederverkauften Wohnungen (alle Baujahre) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel zu einem Anstieg von jeweils rund 14 % führte.



Auch bei neuen und wiederverkauften **Reihen- und Doppelhäusern** sind die Preise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ebenfalls deutlich gestiegen. Hier lagen die Preissteigerungen abhängig von der Objektart zwischen 5 und 15 %. Bei den wiederverkauften Häusern ist die Preisentwicklung immer in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnlage und Haustyp einzeln zu betrachten.

## **Zusammenfassend die wesentlichen Merkmale des Immobilienmarktes in 2012**

- Geldumsatzrekord von rund 9,9 Milliarden Euro
- Preise von Wohnimmobilien und Wohnbauland im Aufwärtstrend
- Zunahme von Großverkäufen am Gewerbeimmobilienmarkt
  - Geldumsatz (bebaute) plus 36 %
  - Vertragszahlen (bebaute) minus 6 %
- Entwicklung am Eigentumswohnungsmarkt
  - Geldumsatz minus 6 %
  - Vertragszahlen minus 12 %

### **Preisentwicklung**

Im Jahr 2012 sind die Preise von Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Marktsegmenten deutlich gestiegen.

- Preisanstieg bei Wohnbaugrundstücken, insbesondere in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
- Neubau-Eigentumswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rund 14 % teurer; Durchschnittspreis bei rund 5.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Preisanstieg bei Bestandswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rund 14%
- Gestiegenes Preisniveau bei neuen und wiederverkauften Reihen- und Doppelhäusern; Steigerungsraten zwischen 5 und 15 %

**Eine umfassende Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2012, der am 14. Mai 2013 erscheint**

## 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 im Jahresbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Kaufpreis/ Sachwert-Faktoren 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 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](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)

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

April 2013

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, Architekt; Dipl.-Ing.(FH) Xaver Simmel;  
Dipl.-Ing.(FH) Helmut Thiele, MRICS