

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresbericht **2014**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2014

Halbjahresbericht

Das Münchner Immobilienmarktgeschehen war im ersten Halbjahr 2014 wieder relativ lebhaft. Auf fast allen Teilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke lagen die Anzahlen der Kauffälle über dem Vorjahresniveau. Dabei wurden auf dem gesamten Immobilienmarkt rund 4,5 Milliarden Euro umgesetzt. Die Steigerungsrate des Geldumsatzes lag bei rund 11 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt war die Anzahl der Kaufverträge allerdings deutlich rückläufig. Trotzdem lag auch hier das Geldumsatzvolumen nach einer vorläufigen Hochrechnung leicht über dem Vorjahresniveau. Nach ersten Marktanalysen ist die Umsatzsteigerung auf dem Wohnungsmarkt auf die anhaltend hohe Nachfrage und erneute Preissteigerungen zurückzuführen.

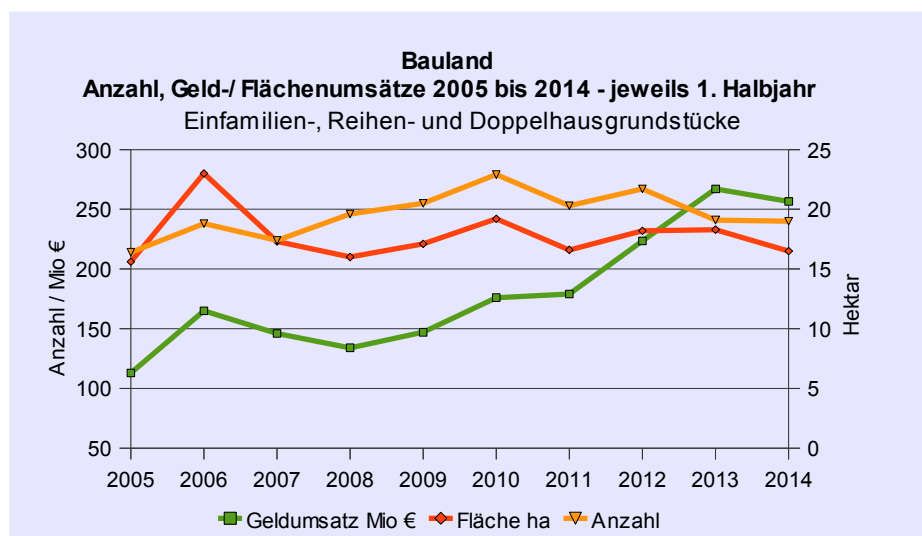
Umsatzentwicklungen

Unbebaute Grundstücke - Baulandmarkt

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) lag die Anzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2014 auf Vorjahresniveau. Jedoch wurde ein Rückgang des Flächenumsatzes von 1,8 Hektar festgestellt. In Folge dessen ist der Geldumsatz leicht gesunken.

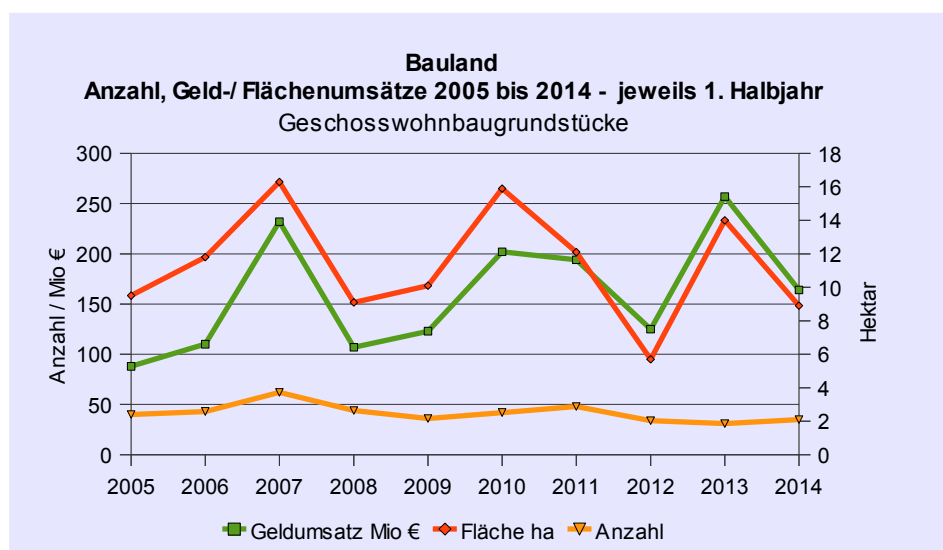
- Geldumsatz minus 4 %
- Flächenumsatz minus 10 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau war die Anzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2014 etwas höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Es wurden 35 Grundstückskaufverträge (im Vorjahreszeitraum 31) registriert. Davon waren 16 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rund drei Hektar dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet. Der Geld- und Flächenumsatz sank deutlich unter das Vorjahresniveau.

- Geldumsatz minus 36 %
- Flächenumsatz minus 36 %



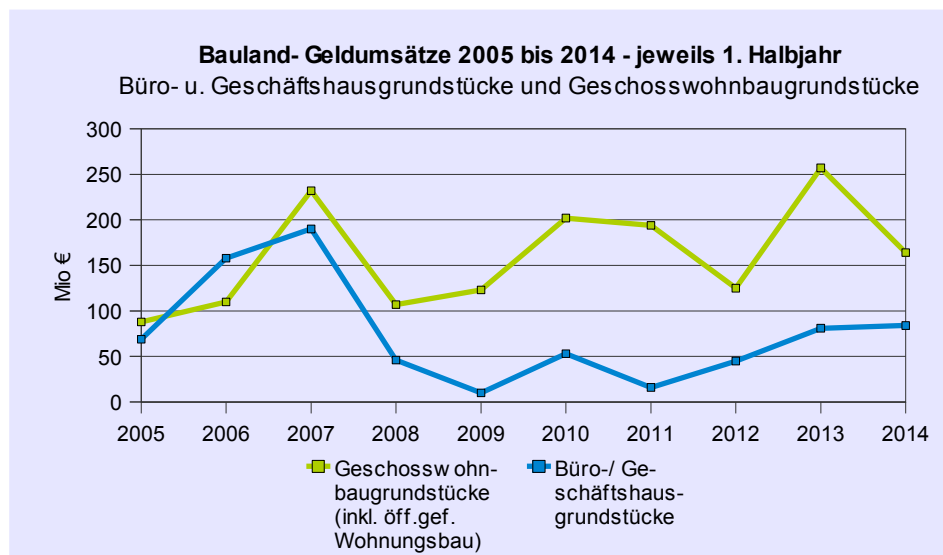
Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch oft von zyklischen, i.d.R. großflächigen städtischen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst.

Gewerbliche Baugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2014 wurden dem Gutachterausschuss 22 Kaufverträge von gewerblichen Baugrundstücken übersandt. Davon waren 10 Grundstücke für eine Bebauung mit einfacher Gewerbenutzung (im Vorjahreszeitraum acht) und 12 Grundstücke (im Vorjahreszeitraum sechs) für eine Bebauung mit höherwertiger Gewerbenutzung bzw. Büro- und Geschäftshäuser bestimmt. Obwohl sich bei den Grundstücken mit höherwertiger Gewerbenutzung die Anzahl der Verkäufe verdoppelt hat und der Flächenumsatz von 1,9 Hektar auf 4,5 Hektar gestiegen ist, lag der Geldumsatz in diesem Teilmarkt nur vier Prozent über dem Vorjahresniveau. Dass der Geldumsatz nicht deutlicher gestiegen ist, lag nicht an der Preisentwicklung, sondern daran, dass der relativ hohe Geldumsatz im Vorjahreszeitraum durch einen hochwertigen Einzelverkauf in der Innenstadt

(im höheren 2-stelligen Millionenbereich) verursacht wurde.

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den Umsätzen der Geschosswohnbaugrundstücke dargestellt.

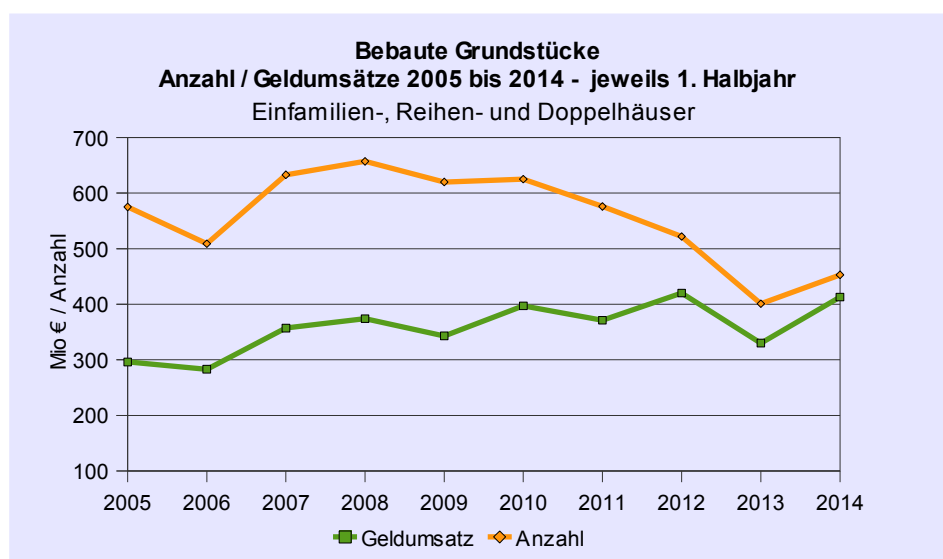


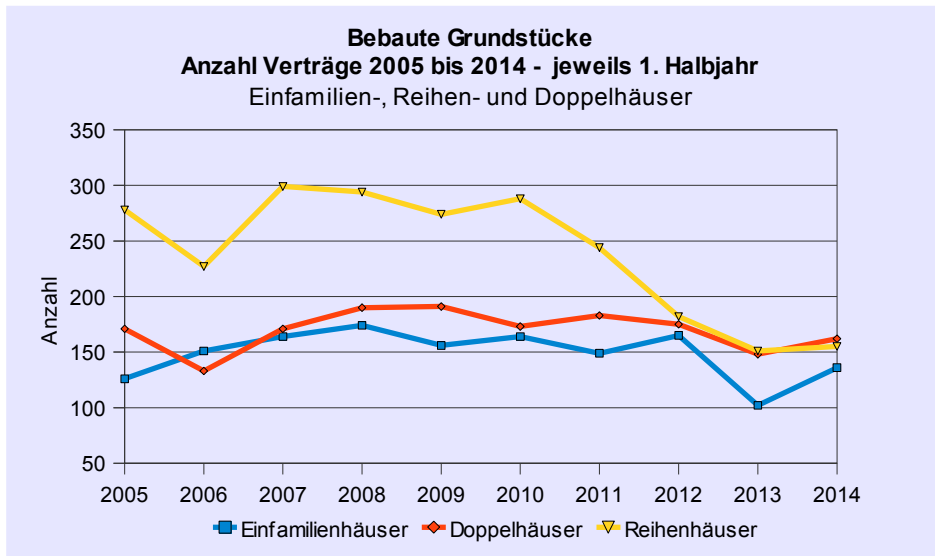
Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen wurden im ersten Halbjahr 2014 vom Gutachterausschuss 13 Prozent mehr Kaufverträge als im ersten Halbjahr 2013 registriert. Der Geld- und Flächenumsatz nahm dabei deutlich zu.

- Flächenumsatz plus 23 %
- Geldumsatz plus 25 %

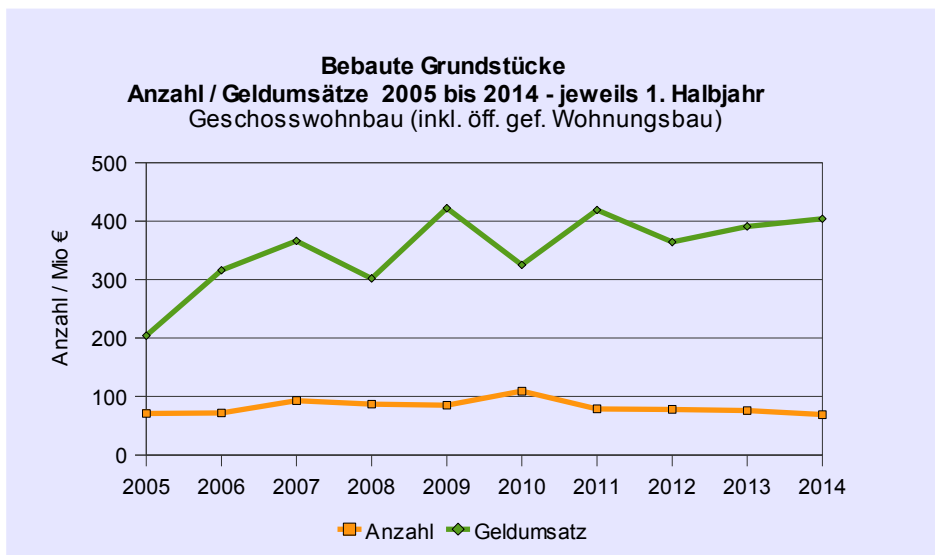




Mietwohnhäuser

Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern sind im ersten Halbjahr 2014 sieben Kaufverträge weniger registriert worden als im Vorjahreszeitraum. Dennoch ist der Geldumsatz im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

- Vertragsanzahl minus 9 %
- Geldumsatz plus 3%

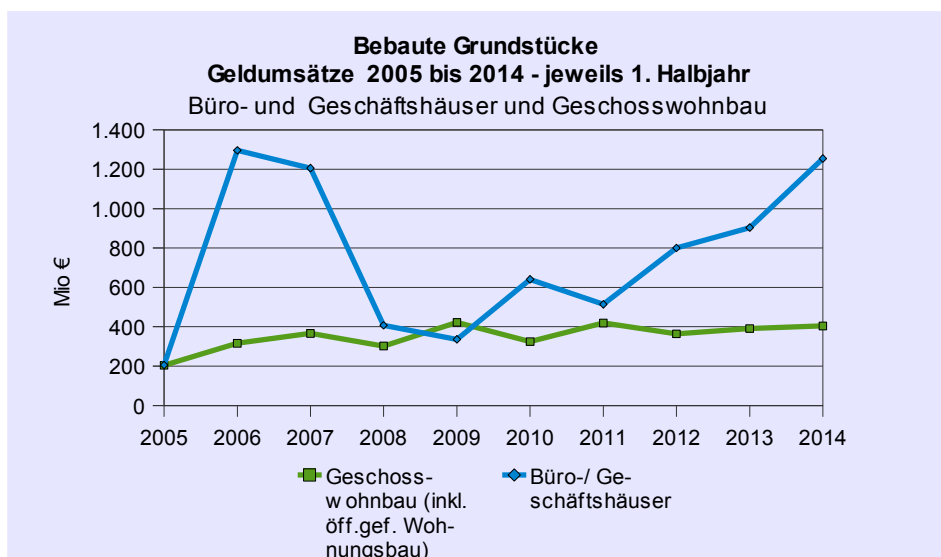


Gewerbeobjekte

Auf dem Markt bebauter Gewerbeimmobilien wurden im Berichtszeitraum drei Kaufverträge mehr als im Vorjahr registriert. Mit 51 Kauffällen wurde im ersten Halbjahr 2014 ein Geldumsatz von rund 1,3 Milliarden Euro erzielt. Damit lag das Geldvolumen rund 380 Millionen Euro über dem Vorjahresniveau. Der deutliche Zuwachs des Umsatzes wurde im Wesentlichen durch die Verkäufe einiger großer Büro- und Geschäftshäuser sowie eines Hotels in der Innenstadt verursacht.

- Vertragszahlen plus 6 %
- Geldumsatz plus 42 %

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklung von Büro- und Geschäftshäusern im Vergleich zu den Umsätzen der Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.



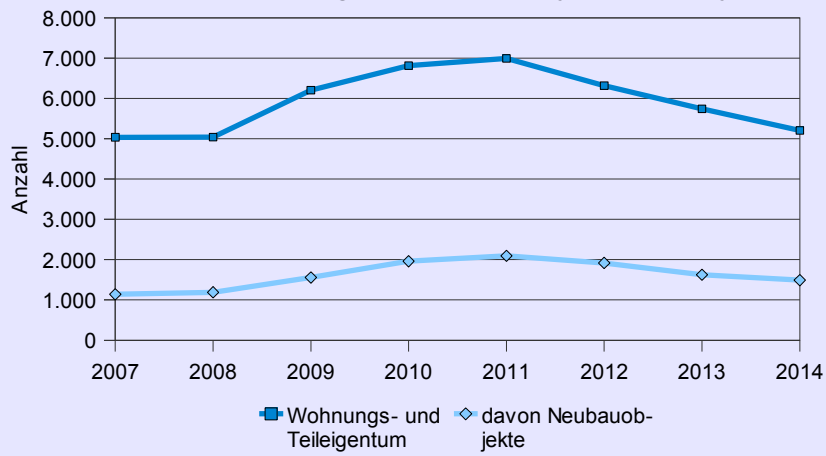
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist im ersten Halbjahr 2014 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um neun Prozent gefallen. Trotz dieses Rückganges, lag der Geldumsatz nach einer vorläufigen Hochrechnung drei Prozent über dem Vorjahresniveau.

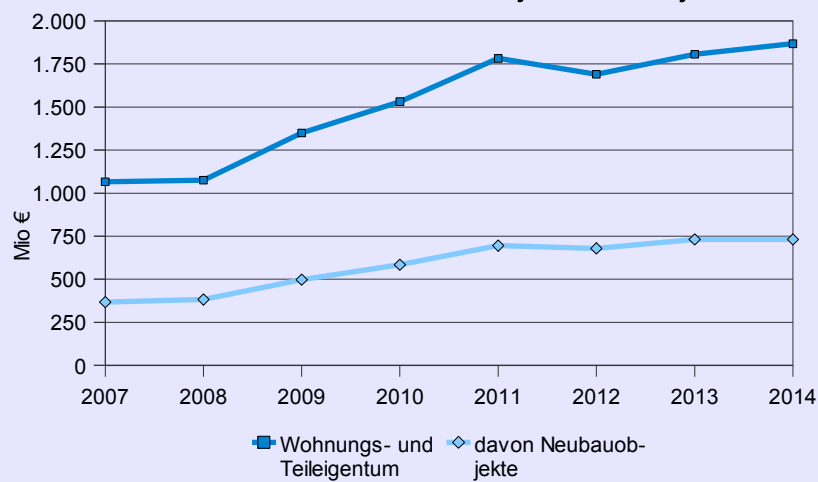
Die tatsächliche Geldumsatzhöhe und die Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte (Neubauwohnungen, gebrauchte Wohnungen und Teileigentumsobjekte) können für den Berichtszeitraum vorläufig nur überschlägig geschätzt werden, da bisher noch nicht alle übermittelten Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Unter den insgesamt rund 5.200 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren ca. rund 29 % Neubauobjekte (ca. 1.490 Verträge).

Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl Verträge 2007 bis 2014 - jeweils 1. Halbjahr



Wohnungs- und Teileigentum
Geldumsätze 2007 bis 2014 - jeweils 1. Halbjahr

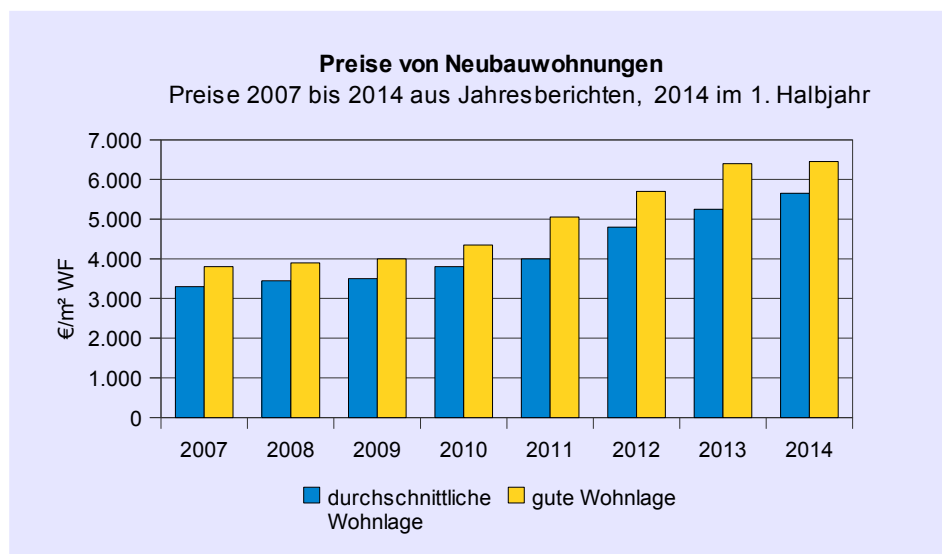


Markttrends und Preisentwicklungen

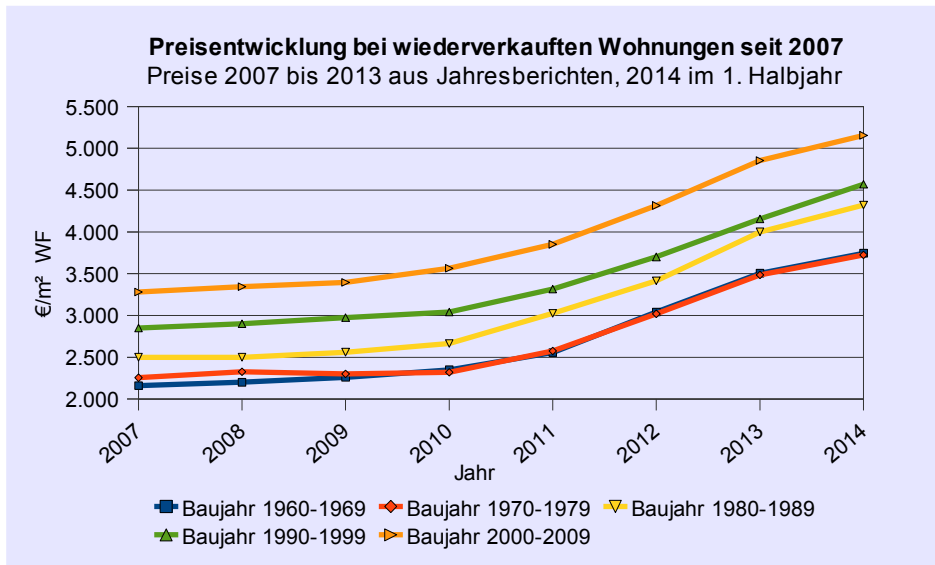
Der Münchner Immobilienmarkt bewegte sich im ersten Halbjahr 2014 trotz rückläufiger Vertragszahlen bei den Eigentumswohnungen auf einem sehr hohen Umsatzniveau. Im Vergleich zum Vorjahr war der Geldumsatz um rund 11 Prozent höher. Dabei wurden in nahezu allen Teilmarktsegmenten der Wohnimmobilien nach ersten Analysen erneut Preissteigerungen festgestellt. Die Nachfrage ist groß, das Angebot knapp.

Auch auf dem Markt der unbebauten Wohnbaugrundstücke liegen die aktuellen Kaufpreise wieder über den Wertverhältnissen des Vorjahres. Allerdings sind in diesen Marktsegmenten die Anzahlen der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering um daraus konkrete Steigerungsraten ableiten zu können.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2014 leicht angestiegen, obwohl die Verkaufszahlen deutlich rückläufig waren. Kaufpreisanalysen von Neubauwohnungen belegen insbesondere bei Objekten in durchschnittlichen Wohnlagen deutliche Preissteigerungen.



Auch bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand ist das Preisniveau in durchschnittlichen und guten Wohnlagen weiter gestiegen. In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung von Wohnungen verschiedener Baujahresgruppen dargestellt. Die Preisangaben für das Jahr 2014 können jedoch nur als Tendenz dienen. Genauere Preisanalysen sind hier erst zu einem späteren Zeitpunkt mit größeren Datenmengen ausgewerteter Kauffälle möglich.



Weitere Preisentwicklungen und Preise

- Preise für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ca. 35 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2012
- Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ca. 20 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2012
- Gestiegenes Preisniveau bei Mietwohnhäusern, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,5 % (Spanne 1,5 - 3,4 %), 19 Auswertungen (Baujahre 1878 bis 1976, mit und ohne Denkmalschutz)
- Preis für eine Neubauwohnung
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 5.650 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 6.450 €/m² Wohnfläche
- Bestandswohnungen mit Denkmalschutz
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 5.600 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 7.000 €/m² Wohnfläche
- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 900.000 €
 - rund 6.700 €/m² WF (ca. 135 m² WF, Grundstücksfläche ca. 300 m²)
- Preise für Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 700.000 €
 - rund 5.600 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 375 m², Bj. 1926-2009)

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 715.000 €
 - rund 5.950 €/m² WF (ca. 120 m² WF, Grundstücksfläche ca. 275 m²)
- Preise für Reiheneckhäuser im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 580.000 €
 - rund 5.500 €/m² WF (ca. 105 m² WF, Grundstücksfläche ca. 355 m², Bj. 1958-2004)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 675.000 €
 - rund 5.400 €/m² WF (ca. 125 m² WF, Grundstücksfläche ca. 160 m²)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 565.000 €
 - rund 5.150 €/m² WF (ca. 110 m² WF, Grundstücksfläche ca. 225 m², Bj. 1961-2005)

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 umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre.

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.

Dem Münchner Gutachterausschuss 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

Impressum

Herausgeber

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

September 2014

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

Titelbild

Christian Schraner