

# Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **3/2016**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

## Immobilienmarkt 2016 Quartalsbericht 3

### Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Gesamtanzahl der Verträge in den ersten drei Quartalen 2016 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres leicht gestiegen. Der Anstieg war bedingt durch den Zuwachs der Kauffälle von Eigentumswohnungen. Die Vertragszahlen der unbebauten Grundstücke und des Häusermarktes waren hingegen rückläufig.

Der Gesamtgeldumsatz sank leicht unter das Niveau der ersten drei Quartale 2015, da auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein relativ hoher Umsatzrückgang zu verzeichnen war.

Auf dem Markt der unbebauten Wohngrundstücke wurde ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahlen festgestellt. In diesem Marktsegment wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 13 Prozent weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz ging dabei um 16 Prozent zurück. Die rückläufigen Vertragszahlen bei den unbebauten Wohngrundstücken ist allerdings nicht auf die fehlende Nachfrage zurückzuführen. Vielmehr verweist der anhaltende Aufwärtstrend der Preise auf einen unverändert hohen Nachfrageüberhang.

Bei den Eigentumswohnungen ist in den ersten drei Quartalen 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine 3-prozentige Steigerung der Vertragsanzahl und ein acht Prozent höherer Geldumsatz festgestellt worden. Die wiederum deutliche Umsatzsteigerung, die auf Grundlage einer vorläufigen Hochrechnung ermittelt wurde, ist auf die wiederholt gestiegenen Wohnungspreise zurückzuführen. Nach vorläufigen Preisanalysen sind sowohl bei neuen als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen Preissteigerungen ermittelt worden (siehe Seite 10).

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes von Januar bis einschließlich September 2016. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen **im Verhältnis zu den Ergebnissen der ersten drei Quartale des Vorjahres** dargestellt. In den Grafiken veranschaulichen Zeitreihen die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Angezeigt werden jeweils die Immobilienmarktdaten der ersten drei Quartale eines Jahres. Aktuelle Preise von Eigentumswohnungen werden in Grafiken **im Verhältnis zu den Jahresdurchschnittspreisen der Vorjahre** dargestellt (siehe Seite 10).

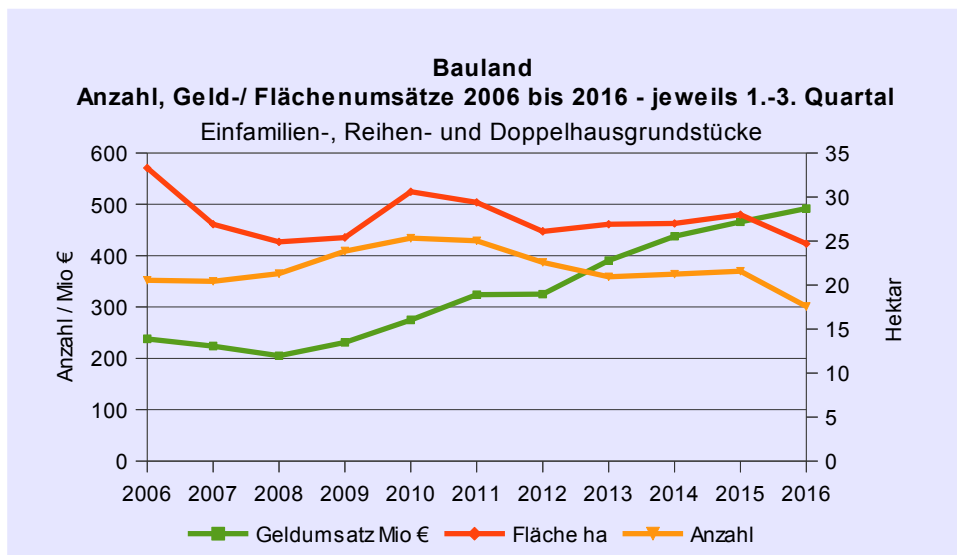
Zur Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken kann zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Aussage bezüglich der Verhältnisse zu den Bodenrichtwerten zum 31.12.2014 getroffen werden. Weitere Angaben sind erst nach Auswertung aller Kauffälle mit dem Gesamtjahresergebnis sinnvoll.

## Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

### Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2016 ein Rückgang der Vertragsanzahl um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum festgestellt. Trotzdem entwickelte sich dabei der Geldumsatz positiv und ist um sechs Prozent gestiegen.

- Anzahl minus 19 %
- Geldumsatz plus 6 %
- Flächenumsatz minus 12 %



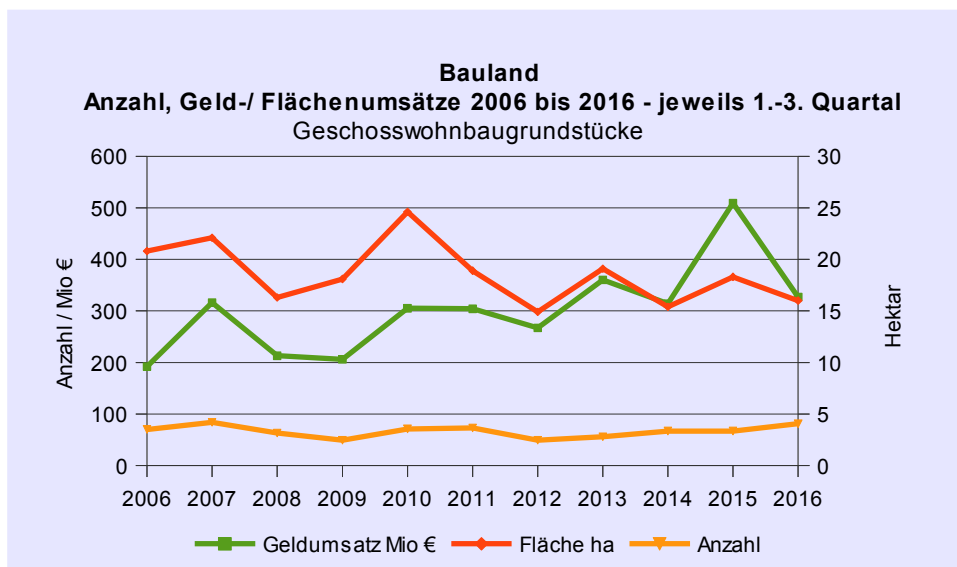
## Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist die Anzahl der Verträge in den ersten drei Quartalen 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Allerdings war von den insgesamt 81 Grundstückskaufverträgen (im Vorjahr 67), die dem Gutachterausschuss übermittelt wurden, eine relativ hohe Anzahl von 42 Grundstücken dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet.

Die Geld- und Flächenumsätze sanken trotz erhöhter Vertragszahl unter das Niveau des Vorjahreszeitraumes, da beim freifinanzierten Wohnungsbau die Umsatzrückgänge bei über 40 Prozent lagen.

- Anzahl plus 21 %
- Geldumsatz minus 36 %
- Flächenumsatz minus 13 %

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.



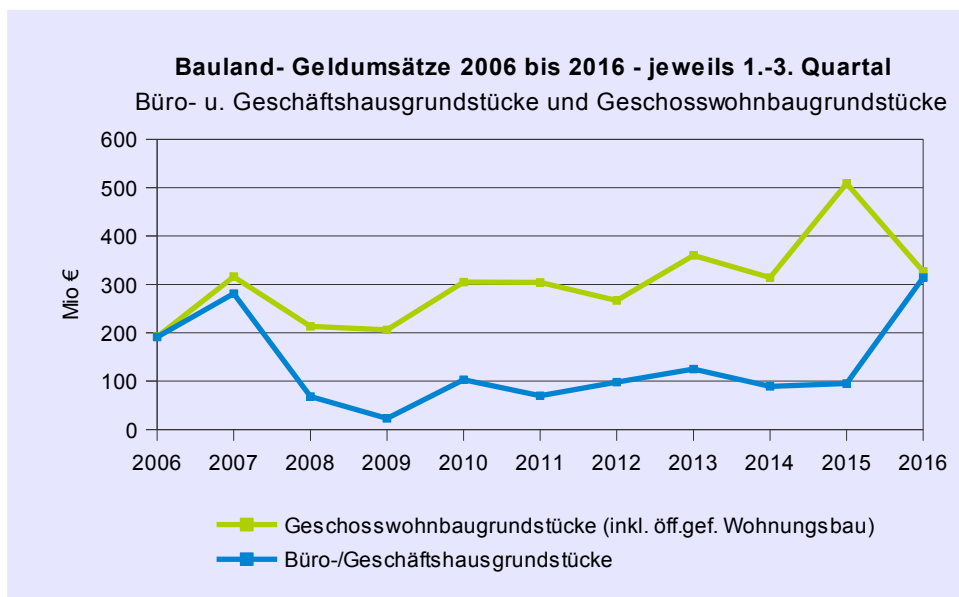
## Gewerbliche Baugrundstücke

In den ersten drei Quartalen 2016 ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse von gewerblichen Baugrundstücken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Dem Gutachterausschuss wurden im Berichtszeitraum 20 Kaufverträge übermittelt. Darunter sieben Grundstücke für einfache Gewerbenutzung und 13 Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser.

Trotz rückläufiger Verkaufszahl, lag das Geldumsatzvolumen aufgrund einiger hochpreisiger Verkäufe von Grundstücken für Büro- und Geschäftshausnutzung in den ersten drei Quartalen 2016 rund 200 Millionen Euro über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

- Anzahl minus 23 %
- Geldumsatz plus 160 %
- Flächenumsatz minus 14 %

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

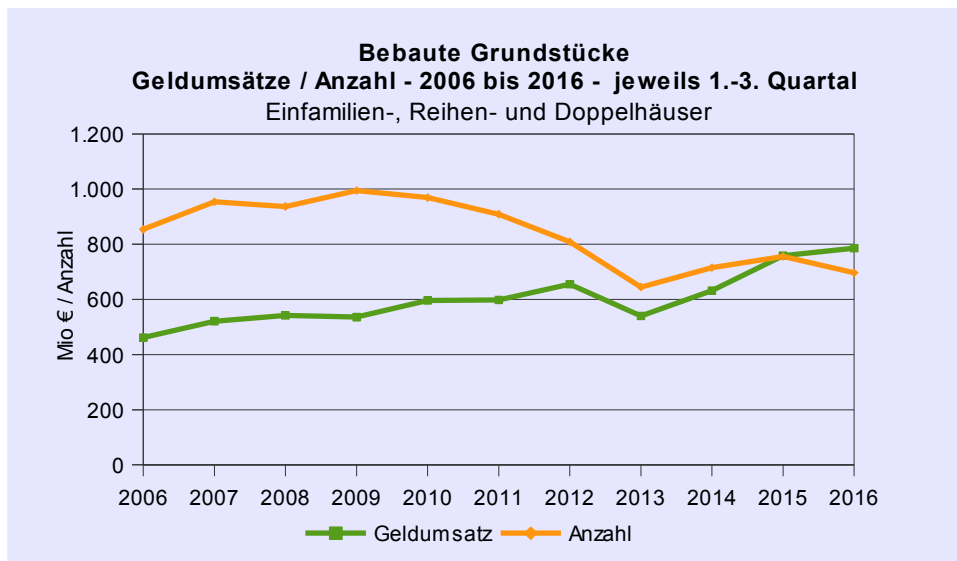


## Bebaute Grundstücke

### Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen wurden in den ersten drei Quartalen 2016 acht Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahreszeitraum registriert. Der Geldumsatz ist trotz rückläufiger Vertragszahlen gestiegen.

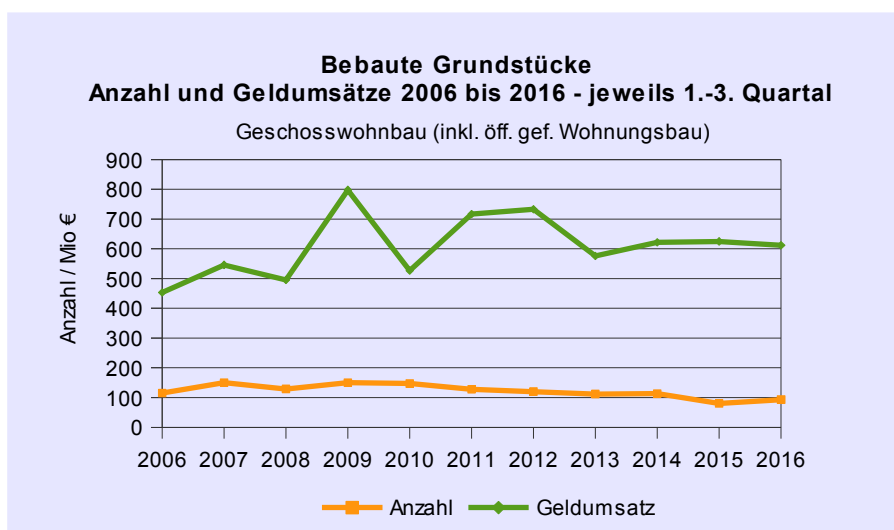
- Anzahl minus 8 %
- Geldumsatz plus 4 %



## Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde in den ersten drei Quartalen 2016 ein Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert. Der Geldumsatz sank im Vergleichszeitraum hingegen leicht unter das Niveau des Vorjahres. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass auf dem Teilmarkt der öffentlich geförderten Mietwohnhäuser der Anteil kleinerer Objekte höher war als im Vorjahreszeitraum.

- Anzahl plus 16 %
- Geldumsatz minus 2 %



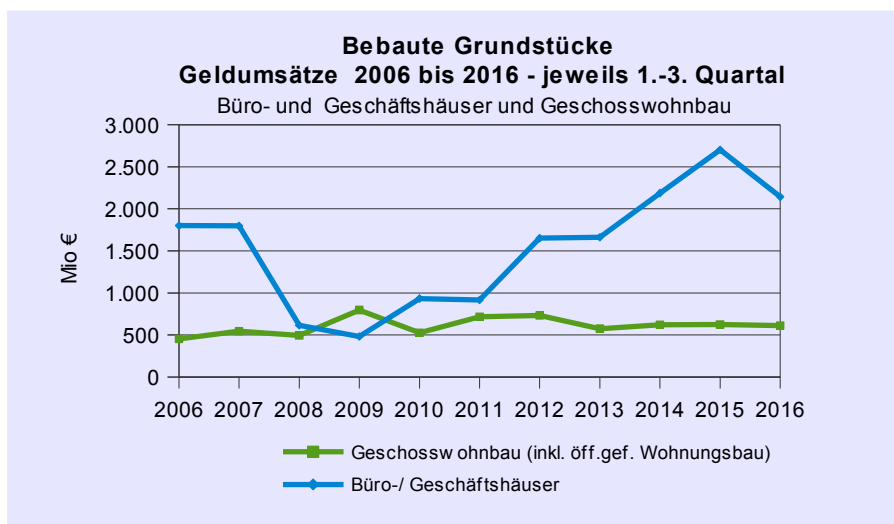
## Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien wurden im Berichtszeitraum 78 Kaufverträge registriert (im Vorjahreszeitraum 83). Darunter 48 Objekte mit höherwertiger Gewerbenutzung (vorwiegend reine Bürohäuser) und 19 Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteilen) sowie vier Hotels.

Der Geldumsatz sank um rund 580 Millionen Euro unter das Niveau des Vorjahreszeitraumes, da in den ersten drei Quartalen 2016 weniger großflächige Gewerbeobjekte als im Vergleichszeitraum des Vorjahres veräußert wurden.

- Anzahl minus 6 %
- Geldumsatz minus 21 %

In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung von bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Vergleich zu den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.



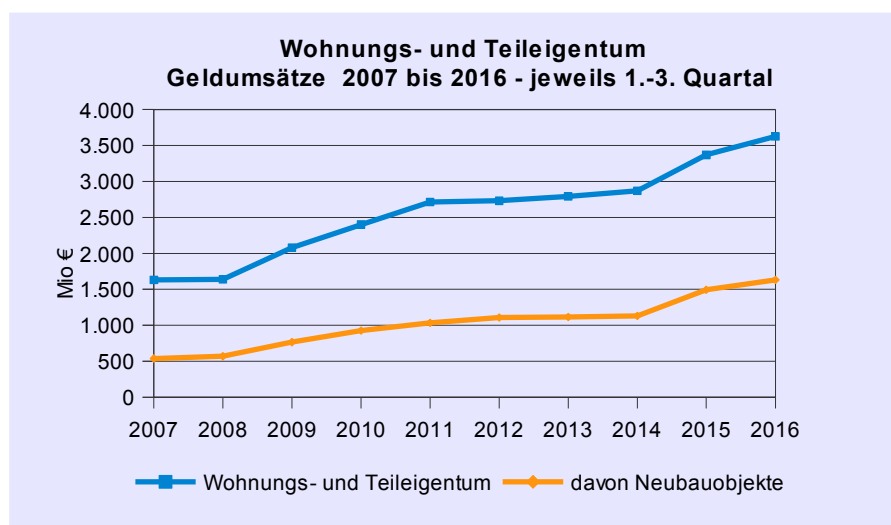
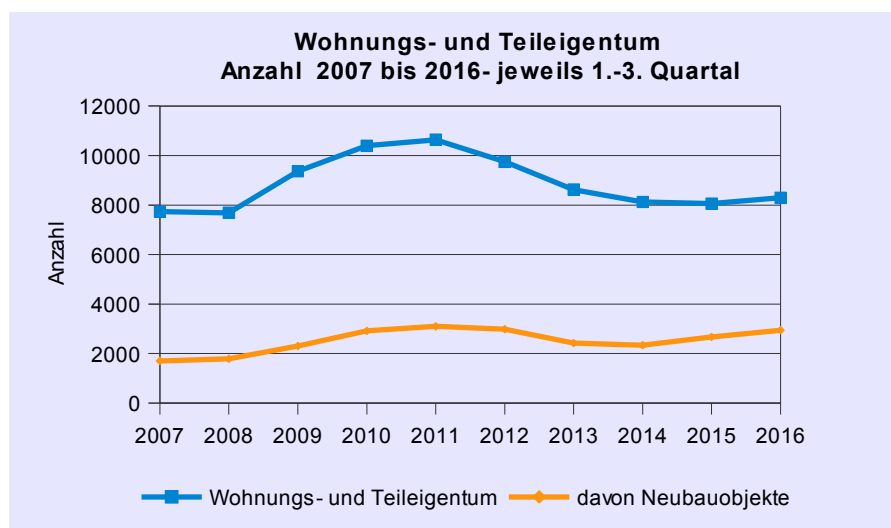


## Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) lag die Anzahl der Verkäufe in den ersten drei Quartalen 2016 drei Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Dabei stieg nach einer vorläufigen Hochrechnung der Geldumsatz um 8 Prozent über das Vorjahresergebnis.

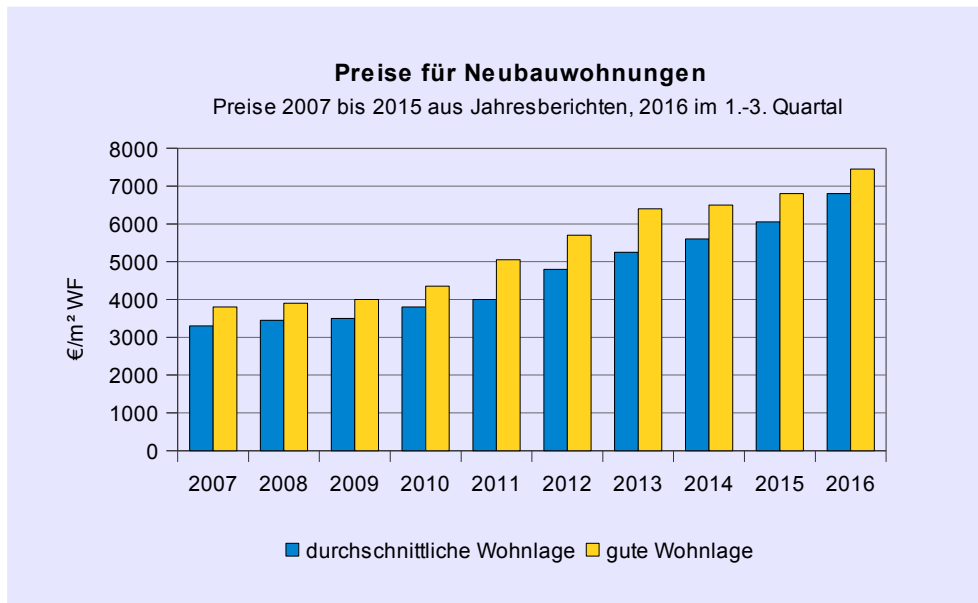
Die tatsächliche Höhe des Geldumsatzes und die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte (Neubauwohnungen, gebrauchte Wohnungen und Teileigentumsobjekte) konnte vorläufig nur überschlägig ermittelt werden, da bisher noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten.

Unter den insgesamt rund 8.300 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 2.950 Neubauobjekte.



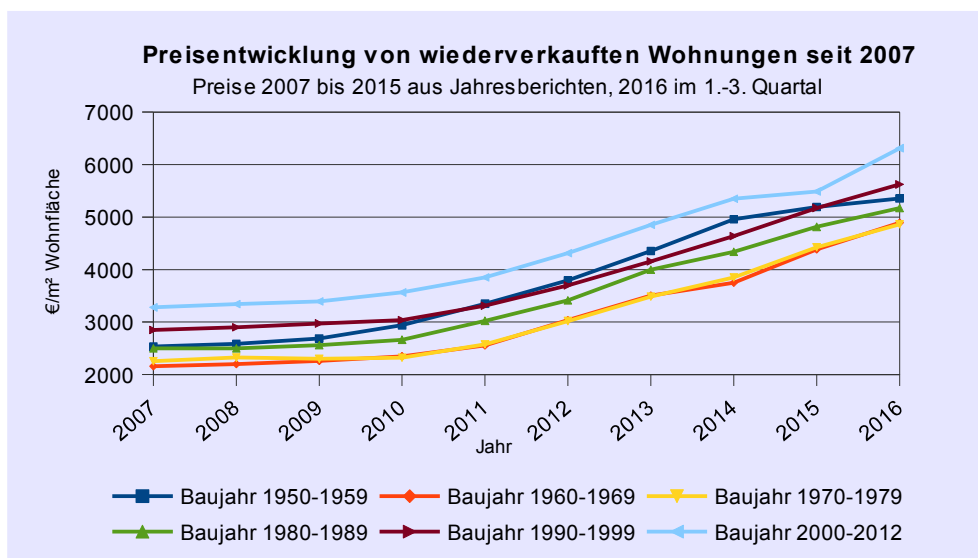
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2007. Die Preisangaben für den Zeitraum der ersten drei Quartale 2016 sind nur als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

## Neubauwohnungen



## Wiederverkaufte Wohnungen

Darstellung des Preisniveaus von wiederverkauften Eigentumswohnungen für durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



## Weitere Preisentwicklungen und Preise

### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke lagen in den ersten drei Quartalen 2016 im Durchschnitt aller Wohnlagen circa 35 % über den (noch) aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2014.
- Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke lagen in den ersten drei Quartalen 2016 im Durchschnitt aller Wohnlagen circa 30 % über den (noch) aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2014. Diese Steigerungsrate streut jedoch teilweise erheblich. Auffallend dabei ist, dass in bisher schwächer nachgefragten Wohnlagen eine erhöhte Steigerungsrate zu verzeichnen ist.

### Mietwohnhäuser

- Gestiegenes Preisniveau bei Mietwohnhäusern, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,8 % (Spanne 1,3 bis 2,6 %), 14 Auswertungen (Baujahre 1860 bis 1965, mit und ohne Denkmalschutz)

### Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 6.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 7.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bestandswohnungen mit Denkmalschutz
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 6.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 6.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten zentralen Wohnlagen im Mittel rund 9.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 920.000 €
  - rund 7.350 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 125 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 235 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 890.000 €
  - rund 6.850 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 130 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 370 m<sup>2</sup>, Baujahre 1926-2013)

## Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern (überwiegend) in durchschnittlichen und (vereinzelt) in guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 850.000 €
  - rund 7.400 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 115 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 230 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 800.000 €
  - rund 6.700 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 120 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 315 m<sup>2</sup>, Baujahre 1954-2011)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 850.000 €
  - rund 7.400 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 115 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 195 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 675.000 €
  - rund 6.150 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 110 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 185 m<sup>2</sup>, Baujahre 1934-2012)

## Lagekarte 2016 des Gutachterausschusses

Aufgrund aktueller Entwicklungen am Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss eine neue Lagekarte mit eigener Wohnlageneinteilung erstellt. Dem Gutachterausschuss dient die Karte der Wohnlagenzuordnung von Kauffällen ab Vertragsdatum 1. Januar 2016. Die Lagekarte ist auf der Website des Gutachtersschusses ([www.gutachterausschuss-muenchen.de](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)) einsehbar.

## 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](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)

### Impressum

#### Herausgeber

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

Dezember 2016

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

Sigi Müller