

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **4/2016**

Vorläufige Marktanalyse 2016



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2016

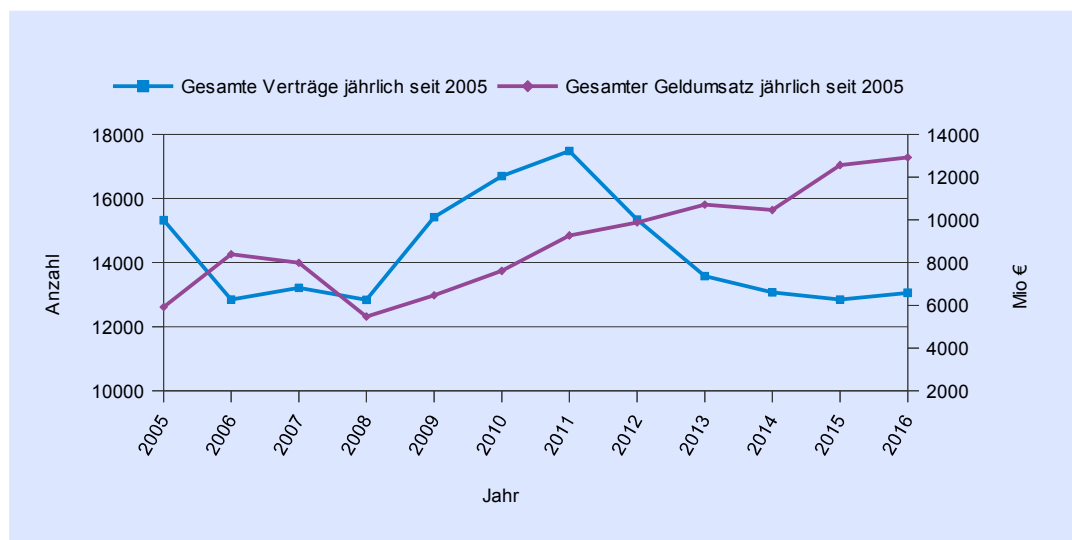
Vorläufige Marktanalyse 2016

Entwicklung im Kurzüberblick

Auf dem Münchner Immobilienmarkt wurde zum zweiten Mal in Folge das Geldumsatzniveau vom Vorjahr übertroffen. Dabei ist das Umsatzvolumen erneut auf ein historisches Rekordergebnis angestiegen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt, den stetigen Aufwärtstrend der Preise und die Verkäufe einiger großer Bürokomplexe, ist der Geldumsatz im Jahr 2016 mit einer Steigerungsrate von 3 % auf ein Gesamtvolumen von rund 12,9 Milliarden Euro angewachsen. Mit rund 13.055 registrierten Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rund 2 % über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg der Vertragsanzahl ist allein auf den Zuwachs auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (plus 3 %) zurückzuführen.

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz /Anzahl 2005 bis 2016



Die vorliegenden Marktzahlen sind ein Beleg für die hohe Attraktivität des Münchner Immobilienmarktes. Ungeachtet der steigenden Preise blieb die Nachfrage auf einem sehr hohen Niveau. Fehlende attraktive Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt und günstige Finanzierungskonditionen sorgten bei Privatanlegern und Investoren weiterhin für ein reges Interesse an Immobilien. Rückläufige Vertragszahlen in einzelnen Teilmärkten sind dabei nur ein Indiz für das fehlende Angebot.

Eigentumswohnungsmarkt

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lag der Geldumsatz rund 2 % über dem Vorjahreswert und erreichte damit wiederholt ein Rekordniveau. Der Umsatzzuwachs ist unter anderem auf den erneuten Aufwärtstrend der Wohnungspreise zurückzuführen.

Gewerbeimmobilienmarkt

Bei den unbebauten Gewerbeimmobilien sind auf dem Teilmärkten der Grundstücke für höherwertige Gewerbenutzung (überwiegend Bürohäuser) und Grundstücken mit Kerngebietsnutzung (Geschäfts- und Bürohäuser) hohe Geldumsatzsteigerungen festgestellt worden.

Der deutlichste Umsatzzuwachs wurde allerdings bei den bebauten Grundstücken auf dem Teilmarkt der Bürohäuser erfasst. Hier ist das Geldumsatzniveau um 33 % gestiegen und auf eine Summe von drei Milliarden Euro angewachsen.

Die Vertrags- und Umsatzzahlen von Immobilien mit einfacher Gewerbenutzung gingen hingegen deutlich zurück.

Geschosswohnbau

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (inkl. öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau) ist die Anzahl der Kaufverträge gestiegen. Aufgrund des hohen Anstiegs der Verkaufsfälle von Grundstücken mit öffentlicher Förderung wurde insgesamt eine 22-prozentige Steigerung der Vertragsanzahl festgestellt. Trotzdem war der Geldumsatz der unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücke dabei insgesamt rückläufig (minus 19 %).

Auch auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser hat die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr zugenommen. Bei anhaltend hoher Nachfrage lag die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr bei 19 %. Da im Jahr 2016 jedoch weniger großvolumige Wohnanlagen als im Jahr zuvor verkauft wurden, war die Geldumsatzsteigerung im Verhältnis zur Vertragsanzahl relativ niedrig (plus 5 %).

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sank die Vertragsanzahl 17 % unter das Vorjahresniveau. Trotzdem erreichte der Geldumsatz dabei das Vorjahresniveau.

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge um 5 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist trotz rückläufiger Vertragsanzahl um 9 % gestiegen.

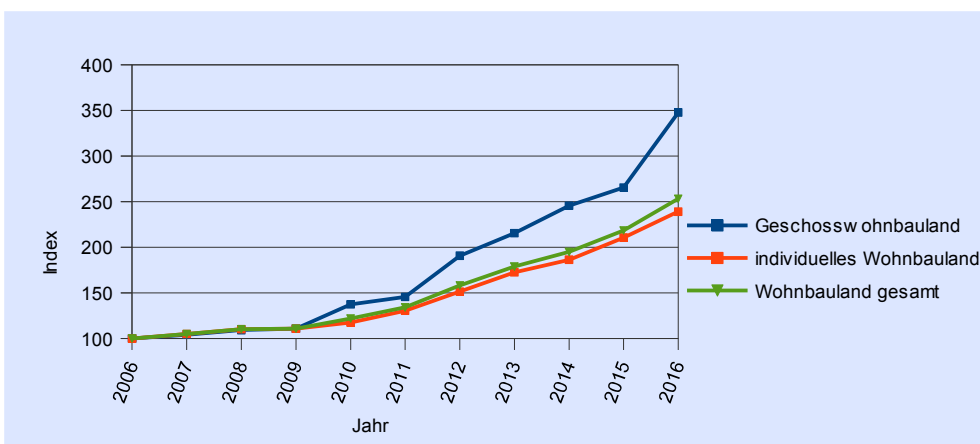
Preisentwicklung

Am Wohnimmobilienmarkt ist das Preisniveau auf allen Teilmärkten bei unvermindert hoher Nachfrage erneut deutlich gestiegen.

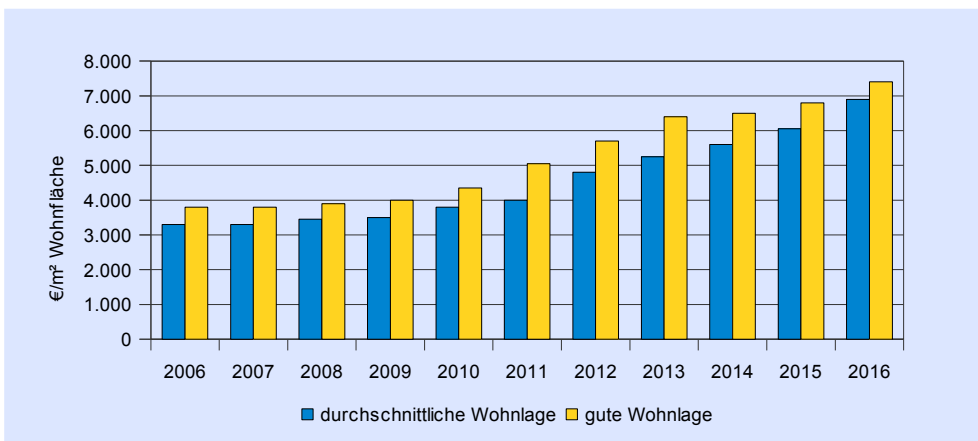
Die Preise von Wohnbaugrundstücken sind durchschnittlich um rund 16 % gestiegen. Bei den Einfamilienhausgrundstücken wurde in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine Preissteigerung von durchschnittlich rund 14 % ermittelt. Die Preise von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau lagen in durchschnittlichen, guten und guten zentralen Wohnlagen im Mittel sogar rund 31 % über den Vorjahreswerten.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2006 = 100)

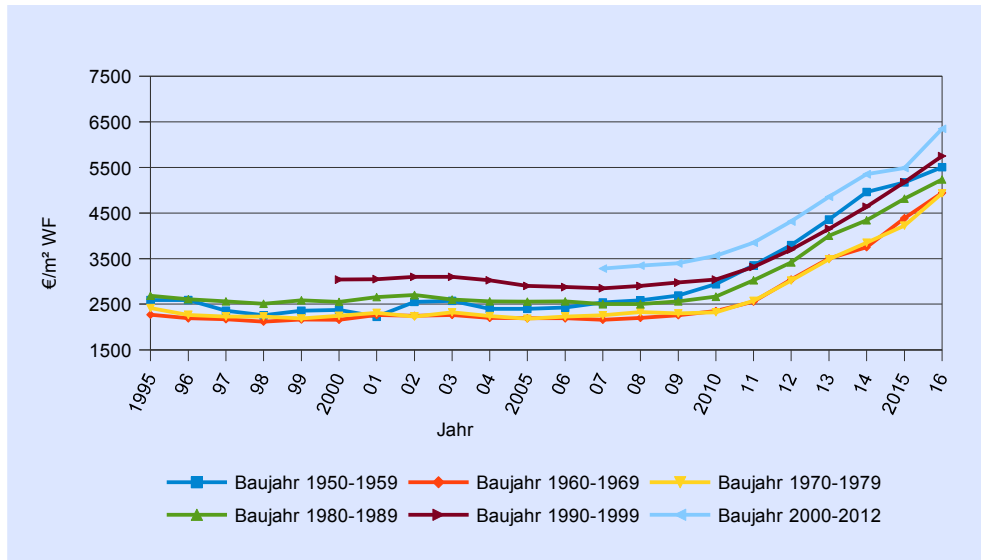


Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2006



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 1995

Durchschnittlicher Kaufpreis in durchschnittlichen und guten Wohnlagen



Preisanstiege wurden auch bei neuen und wiederverkauften Reihen- und Doppelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen festgestellt.

Zusammenfassend die wesentlichen Merkmale des Immobilienmarktes 2016

- Geldumsatz auf historischem Rekordniveau von rund 12,9 Milliarden Euro
- Leicht gestiegene Vertragsanzahl auf dem Eigentumswohnungsmarkt
- Preise am Wohnimmobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend

Preisentwicklung

- Preissteigerungsrate von Wohnbaugrundstücken durchschnittlich plus 16 %
- Preissteigerung von Eigentumswohnungen durchschnittlich 11 %
- Gestiegenes Preisniveau bei den Einfamilien-/Reihen- und Doppelhäusern

Eine umfassende endgültige Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2016, der voraussichtlich Ende Mai 2017 erscheint.

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. 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

April 2017

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

Albert Fittkau

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau Verwaltungsdirektor, Jurist
Dirk Siebel Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Xaver Simmel Dipl.-Ing. (FH)

Titelbild

Siggi Müller