

# Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **1/2017**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

## Immobilienmarkt 2017

### Quartalsbericht 1

#### Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist die Anzahl der Verträge im ersten Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Trotzdem gab es eine Geldumsatzsteigerung, die auf den Umsatzzuwachs bei den Wohnbaugrundstücken zurückzuführen ist.

Trotz rückläufiger Anzahl der Verträge, kann nicht von einer Marktberuhigung gesprochen werden. Erneute Preissteigerungen bei Wohnimmobilien verweisen auf eine unverändert hohe Nachfrage auf dem Münchener Immobilienmarkt.

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Quartal 2017. Dazu werden die Vertrags- und Umsatzzahlen im Verhältnis zu den Ergebnissen im ersten Quartal des Vorjahres dargestellt. In den Grafiken veranschaulichen Zeitreihen die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Angezeigt werden jeweils die Marktdaten im ersten Quartal eines Jahres.

Aktuelle Durchschnittspreise konnten vorerst nur für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Sie sind in den Grafiken im Verhältnis zu den Jahresdurchschnittspreisen der Vorjahre dargestellt.

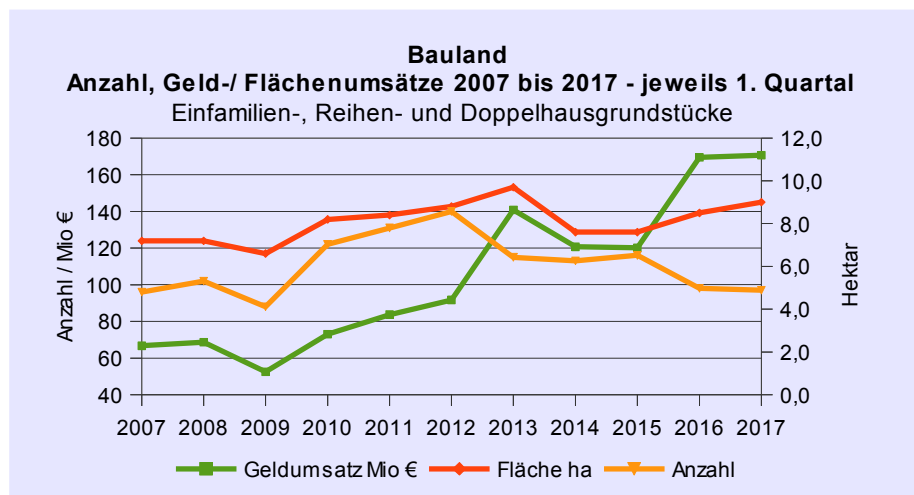
Zu Preisentwicklungen bei unbebauten Wohngrundstücken können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden, da die Anzahl ausgewerteter Kauffälle noch zu gering ist. Zudem sind die wertbeeinflussenden Faktoren (Lagemerkmale, Art und Umfang der Bebauung usw.) der bisher ausgewerteten Grundstückskäufe nicht ausreichend homogen, um daraus konkrete Steigerungsraten ableiten zu können.

## Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

### Individueller Wohnungsbau

Der Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im ersten Quartal 2017 folgendermaßen entwickelt:

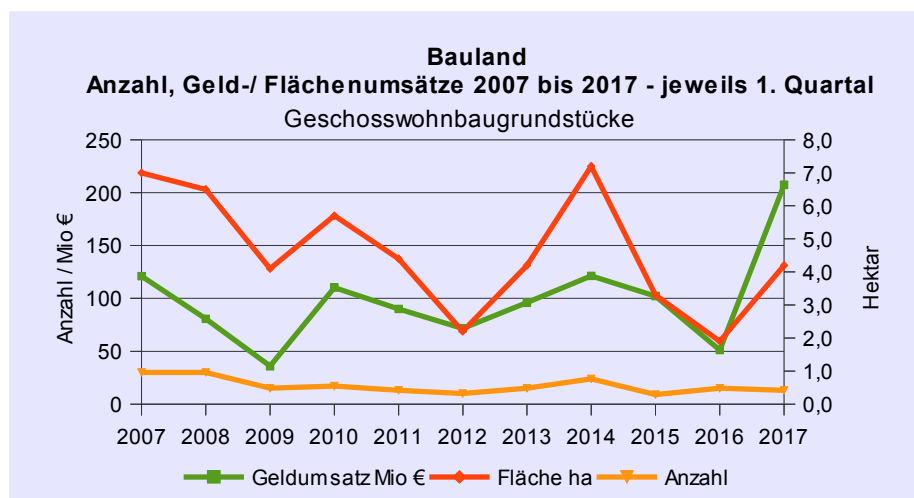
- Anzahl minus 1 %
- Geldumsatz plus 1 %
- Flächenumsatz plus 6 %



### Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau entwickelten sich die Anzahl der Verträge und Umsätze im ersten Quartal 2017 wie folgt:

- Anzahl minus 13 %
- Geldumsatz plus 306 %
- Flächenumsatz plus 121 %



Starke Steigerung des Flächen- und Geldumsatzes verursacht durch den Verkauf großer Wohnbaugrundstücke in Pasing.

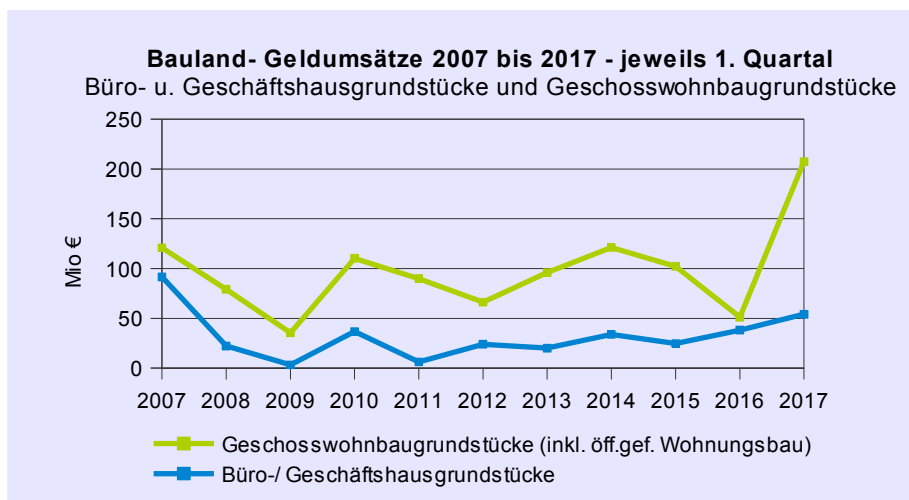
Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

### Gewerbliche Baugrundstücke

Die Marktentwicklung bei den Baugrundstücken für Büro- und Geschäftshäusern inkl. Hotels war positiv.

- Anzahl plus 67 %
- Geldumsatz plus 42 %
- Flächenumsatz plus 92 %

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

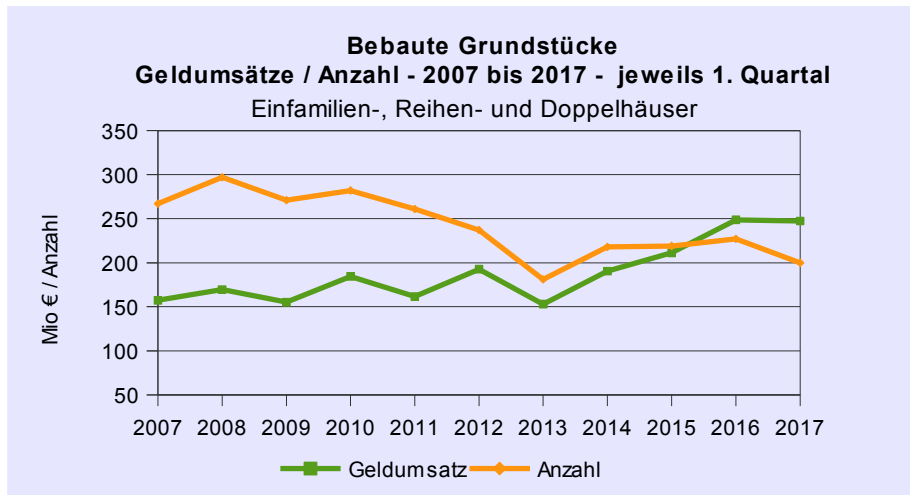


## Bebaute Grundstücke

### Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen gingen die Marktzahlen im ersten Quartal 2017 zurück.

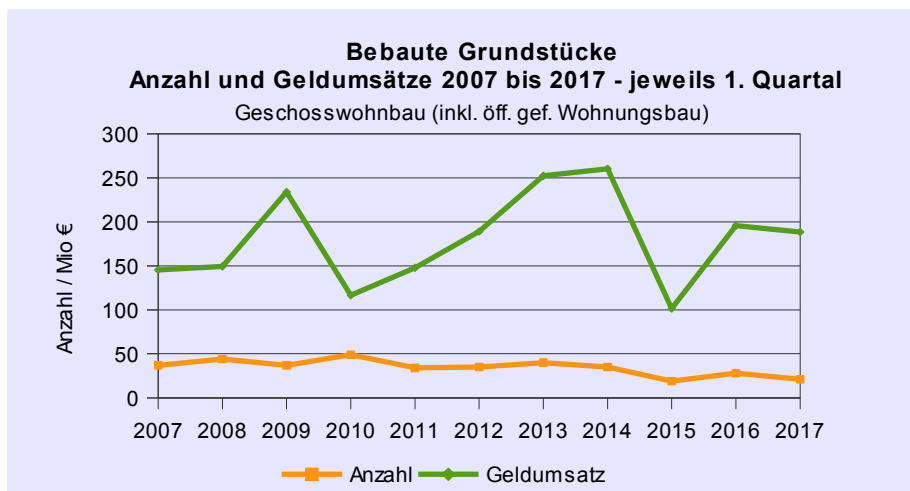
- Anzahl minus 12 %
- Geldumsatz minus 1%



### Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Quartal 2017 folgende Entwicklung festgestellt:

- Anzahl minus 25 %
- Geldumsatz minus 4 %

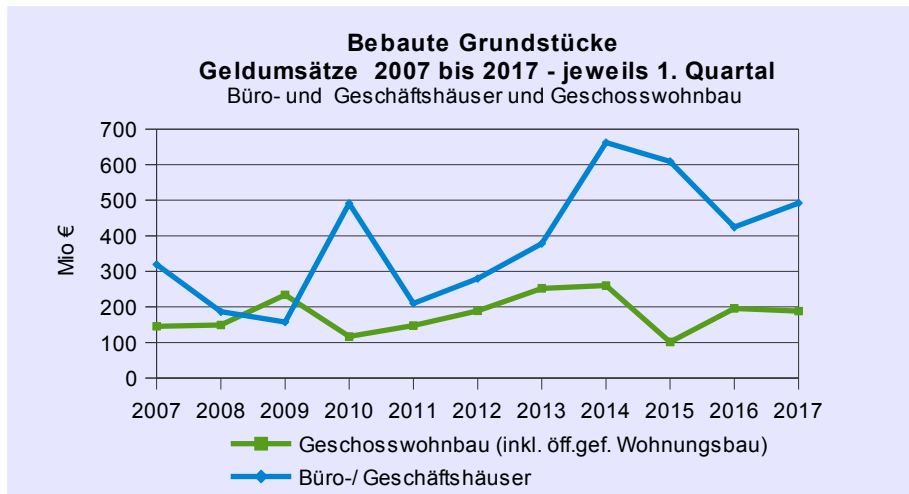


## Gewerbeobjekte

Das Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (vorwiegend Bürohäuser -, Büro- und Geschäftshäuser sowie Hotels) entwickelte sich im ersten Quartal 2017 folgendermaßen:

- Anzahl minus 11 %
- Geldumsatz plus 16 %

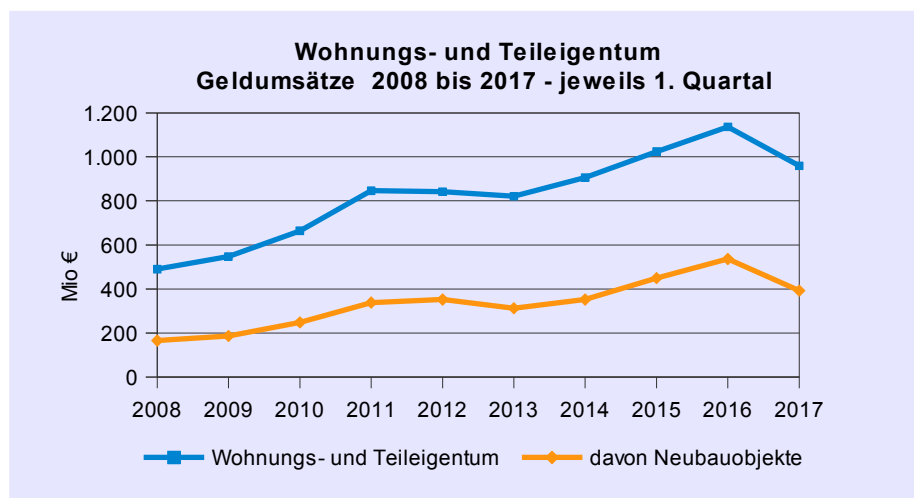
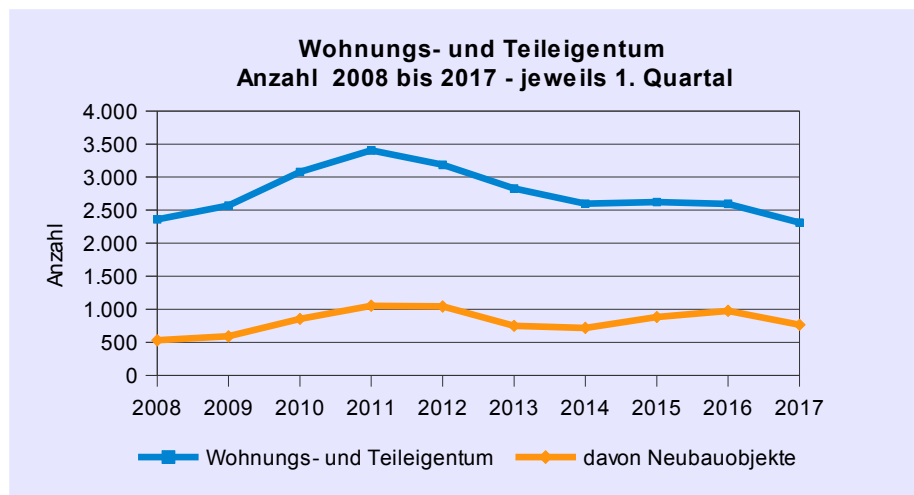
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke zum Vergleich mit den Umsätzen der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser (Geschosswohnbau) dargestellt.



## Wohnungs- und Teileigentum

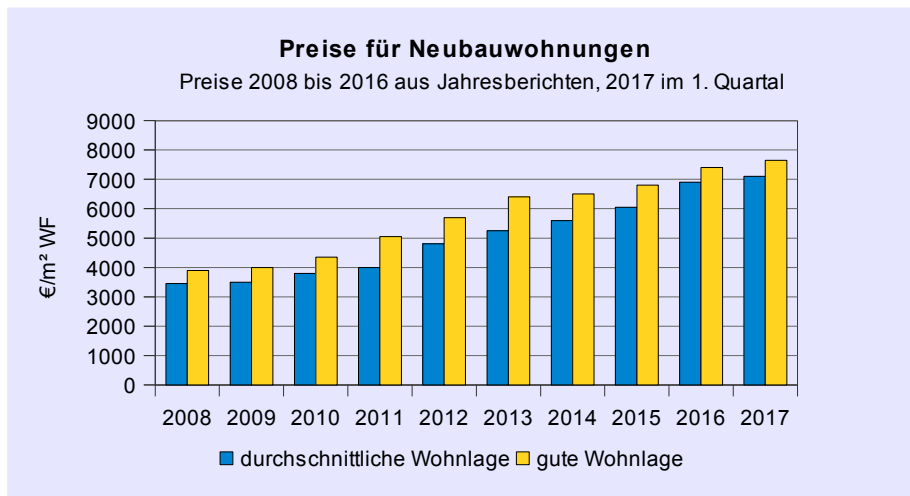
Auf dem Markt der Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Verkäufe im ersten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11 Prozent zurückgegangen.

Unter den insgesamt rund 2.300 verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumsobjekten waren circa 770 Neubauobjekte.



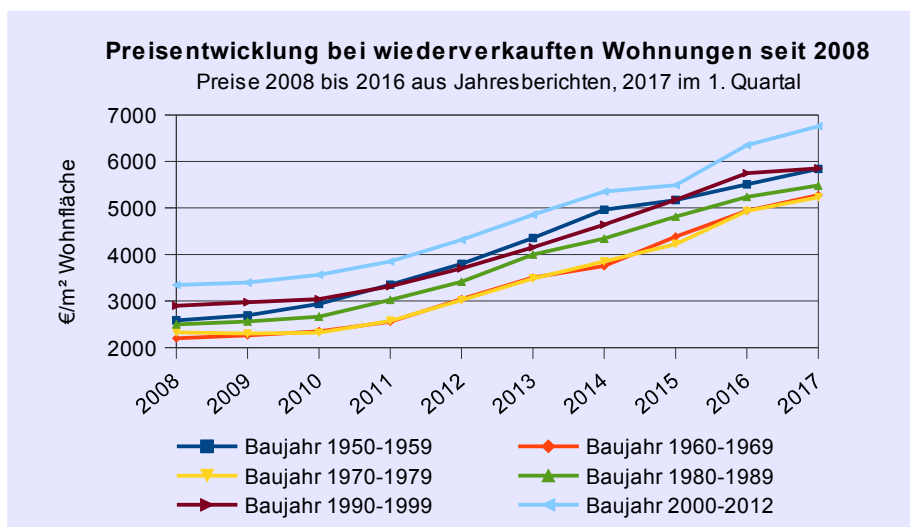
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2008. Die Preisangaben für das erste Quartal 2016 sind nur als vorläufige Preistendenzen anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

## Neubauwohnungen



## Wiederverkaufte Wohnungen

Das Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen ist nach Baujahresgruppen gegliedert für durchschnittliche und gute Wohnlagen dargestellt.





## Immobilienmarktbericht 2016

Am 30. Mai hat der Gutachterausschuss seinen aktuellen Marktbericht - Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2016 - veröffentlicht.

Für Fachleute enthält der Jahresbericht neben der Marktentwicklung aller Immobilienmarktsegmente über einen größeren Zeitraum, auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, aktuelle Markt-anpassungsfaktoren für Sachwertobjekte nach ImmoWertV usw.).

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

## Bodenrichtwerte

Eine wesentliche gesetzliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung und Festsetzung von Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die alle zwei Jahre aus dem Kaufgeschehen abgeleitet und veröffentlicht werden. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen.

### Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016

Der Gutachterausschuss München hat am 25.04.2017 aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 beschlossen. In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind rd. 2100 Bodenrichtwertzonen für das Münchner Stadtgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und den dadurch verursachten Preissteigerungen mussten die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 insbesondere in den Richtwertzonen von Wohngebieten deutlich angehoben werden.

Zu erhöhen waren die Bodenrichtwerte aber nicht nur in bekannten hochpreisigen Wohnlagen, sondern auch wieder in Richtwertgebieten mit Ein- bis Dreifamilien-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken in durchschnittlicher Wohnlage. In diesen Gebieten gab es deutliche Steigerungen gegenüber den Richtwerten von vor zwei Jahren.

Auch in höherwertigen Gewerbegebieten (hG) mussten insbesondere an Bürostandorten die Richtwerte deutlich erhöht werden.

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

### Geschäftsstelle / Ansprechpartner

Geschäftsstelle	Implerstr. 9, 81371 München E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@muenchen.de">gutachterausschuss@muenchen.de</a>
Bodenrichtwertauskunft	Bodenrichtwerte im Internet: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> Tel. (089) 233-39633, Fax (089) 233-39634 Sprechzeiten (Zimmer 504, 505, 506) Montag und Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte	Tel. (089) 233-39602, Fax (089) 233-39603 Antragstellung von Gutachten Zimmer 551, 551a Tel. (089) 233-39629, (089) 233-39861 Öffentliche Verkehrsmittel U3 / U6, Buslinie 62, 132 Haltestelle Poccistraße oder Implerstraße
Internet	Gutachterausschuss: <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>  Bodenrichtwerte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Immobilienmarktberichte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Marktanalysen - Quartalsberichte (kostenfrei): <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>

## **Impressum**

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

Juni 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**

Michael Heinrich