

Der Immobilienmarkt in München

Marktanalyse 2009 Kurzfassung

Eine umfassende Marktanalyse mit vielen Detailinformationen für das Jahr 2009 veröffentlicht der Münchner Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem nächsten Immobilienmarktbericht, der am 5. Mai 2010 erscheint

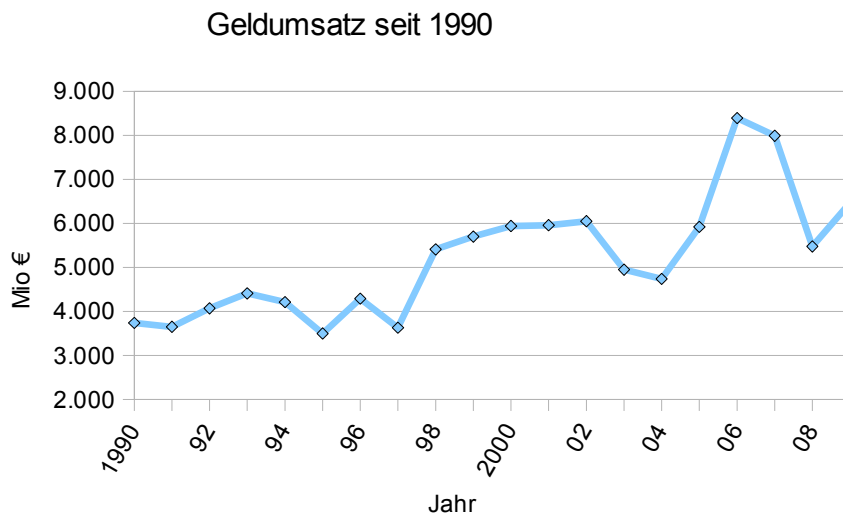
Immobilienmarkt 2009

Marktanalyse 2009

Kurzüberblick

Der Münchner Immobilienmarkt präsentierte sich im Berichtsjahr 2009 sehr lebhaft und erreichte ein Geldumsatzvolumen von rund 6,5 Milliarden Euro. Das erstaunlich hohe Umsatzergebnis, das den Vorjahreswert um 1 Milliarde Euro übertraf, entspricht einem Zuwachs von 18 %.

Langfristig betrachtet, zeigte sich der Immobilienmarkt in München damit konsolidiert. Bereinigt um die Ausnahmejahre 2006 und 2007, in denen viele institutionelle gewerbliche Anleger überwiegend aus finanzstrategischen Gründen investiert haben, stellt der Umsatz in 2009 einen Höchststand dar.

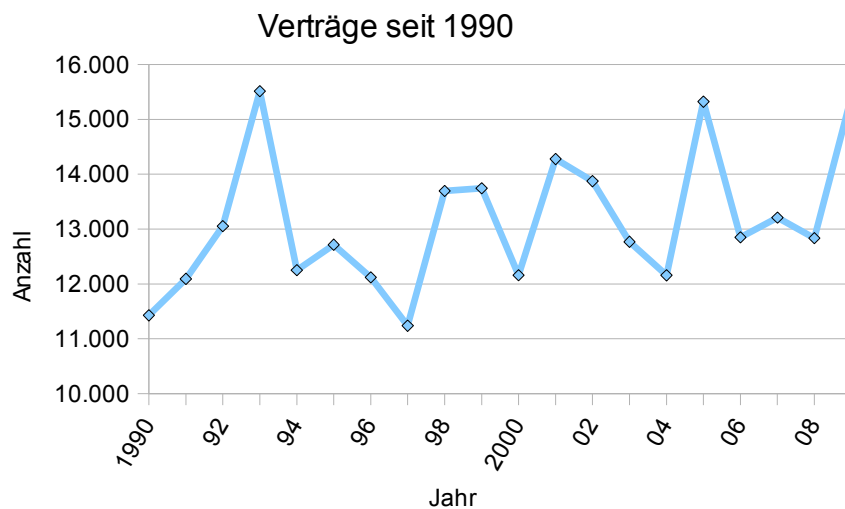


Dabei wurde das Münchner Immobilienmarktgeschehen im Berichtsjahr 2009 insbesondere durch den Wohnungsmarkt beflügelt, der sich trotz oder auch wegen der Wirtschafts- und Finanzkrise als ausgesprochen robust und attraktiv erwiesen hat. So haben gleichzeitig kleine und große Investoren auf der Suche nach einer sicheren Anlage einen regelrechten Boom auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst.

Allein auf dem Eigentumswohnungsmarkt lag das Geldumsatzvolumen rund 30 % über dem Vorjahresniveau und im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser gab es bei erhöhter Nachfrage (+ 20 %) ein Umsatzplus von rund 44 %.

Ganz anders entwickelte sich der Gewerbeimmobilienmarkt, der auch im Jahr 2009 noch unter dem Einfluss der Finanzkrise stand. Viele Investoren haben sich offensichtlich vom Gewerbeimmobilienmarkt zurückgezogen und verstärkt den Wohnimmobilien zugewandt. Dies machte sich am meisten im Marktsegment der unbebauten gewerblichen Grundstücke bemerkbar. Hier sanken nochmals die Vertrags- und Umsatzzahlen unter das niedrige Ergebnis des Vorjahres.

Die Nachfrage nach unbebauten und bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) war sehr gut. Im Marktsegment der unbebauten Grundstücke gab es einen Geldumsatzzuwachs von rund 10 % und bei den bebauten Objekten steigerte sich das Umsatzvolumen um rund 5 %.



Preise für neu gebaute Reihen- und Doppelhäuser sind in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel gestiegen. Auch bei wiederverkauften Reihen- und Doppelhäusern wurde insgesamt eine Preissteigerung festgestellt, die sich hier jedoch nicht in allen Teilbereichen (Baujahresklassen, Wohnlagenqualität, Haustyp) gleichmäßig vollzogen hat.

Die Vertragszahlen von Eigentumswohnungen lagen deutlich (+ 23 %) über dem Vorjahresniveau.

Das Preisniveau neuer Eigentumswohnungen und von Bestandswohnungen ist in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 bis 3 % gestiegen.

Die Preisverhältnisse von Wohnbauland haben sich im Berichtsjahr 2009 insgesamt kaum verändert, wenngleich sich die einzelnen Marktsegmente differenziert entwickelten. Der Preisindex von Grundstücken in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stieg dabei insgesamt nur geringfügig.

Zusammenfassend die wesentlichen Merkmale in Stichpunkten

- Boom auf dem Eigentumswohnungsmarkt, Vertragszahlen + 23 % und Geldumsätze (+ 30 %)
- Deutlich erhöhtes Marktgeschehen bei Mehrfamilienhäusern, Vertragszahlen + 20 % und Geldumsatz + 44 %
- Sehr gute Nachfrage und gestiegene Geldumsätze bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser)
- Anhaltend schwache Nachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt mit insgesamt nochmals gesunkenen Flächen- und Geldumsatzvolumen

Preisentwicklung

Im Berichtsjahr 2009 stiegen die Preise von Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Marktsegmenten.

- Preissteigerung bei neuen Reihen- und Doppelhäusern
- Das Preisniveau von wiederverkauften Reihen- und Doppelhäusern lag insgesamt über den Preisverhältnissen von 2008
- Für Neubau-Eigentumswohnungen wurde eine Preissteigerung von rund 3 % ermittelt
- Bestandswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden insgesamt zu höheren Kaufpreisen wieder verkauft
- Der Preisindex von unbebauten Wohnbaugrundstücken ist in durchschnittlichen und guten Wohnlagen insgesamt geringfügig angestiegen

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 auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren 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 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

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

Februar 2010

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