

Der Immobilienmarkt in München

Quartalsbericht **3/2009**



Immobilienmarkt 2009

Quartalsbericht 3/2009

1. Umsatzentwicklungen

1.1 Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind in 2009 im Vergleich zum Vorjahr in den ersten 3 Quartalen mehr Vertragsabschlüsse und ein höherer Geldumsatz erzielt worden. Dabei stiegen die

- Vertragszahlen + 4 %
- Geldumsatz + 1 %

Besonders positiv entwickelten sich die Marktzahlen von Grundstücken für Reihen- und Doppelhäuser. Gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2008 stiegen die

- Vertragszahlen + 21 %
- Geldumsatz + 13 %

Das Marktgeschehen bei Grundstücken für Ein- bis Dreifamilienhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen war rückläufig. Hier lagen die Verkaufszahlen 19 % unter dem Vorjahresniveau. Dadurch sank der

- Geldumsatz - 10 %
- Flächenumsatz - 21 %

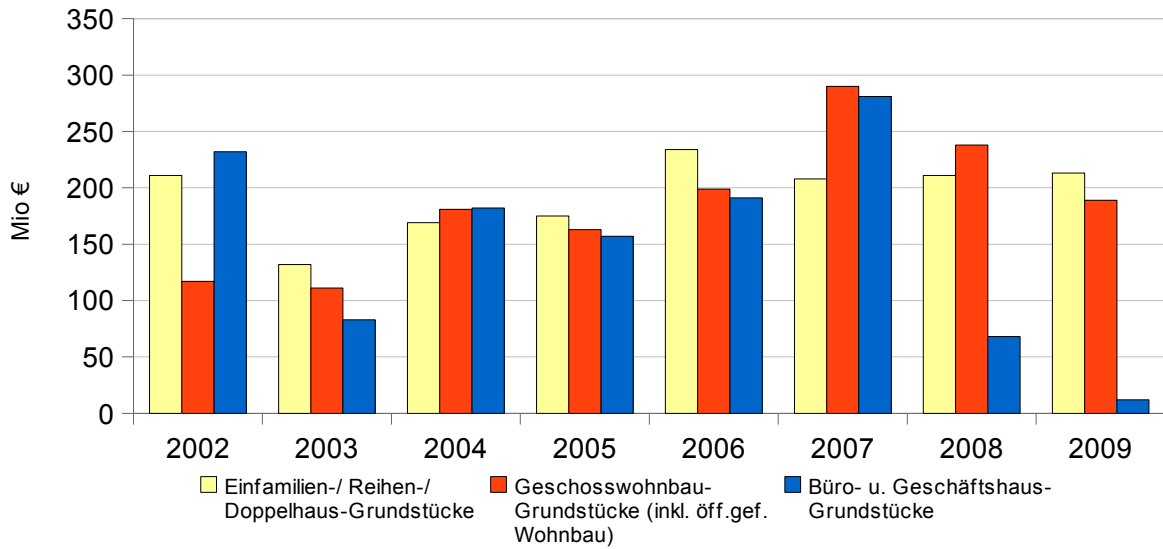
Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Bei den Baugrundstücken für den mehrgeschossigen Wohnungsbau war die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. In 2009 fiel die Anzahl der Vertragsabschlüsse um 32 %. Das umgekehrte Verhältnis des gestiegenen Flächenumsatzes zum gefallenem Geldumsatz resultiert aus einem atypischen, sehr großflächigen Kauffall noch nicht fertig erschlossenen Baulands. Die Veränderungen in Prozent

- Geldumsatz - 21 %
- Flächenumsatz + 26 %

Im Marktsegment des mehrgeschossigen Wohnungsbaus werden Marktschwankungen der Verkaufszahlen und Umsätze jedoch immer auch durch zyklische, i.d.R. städtische großflächige Grundstücksverkäufe bzw. je nach Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Auf diese Tatsache weist der Gutachterausschuss in seinen Analysen vorsorglich immer wieder hin.

Bauland - Geldumsatz 1.-3. Quartal / 2002 bis 2009

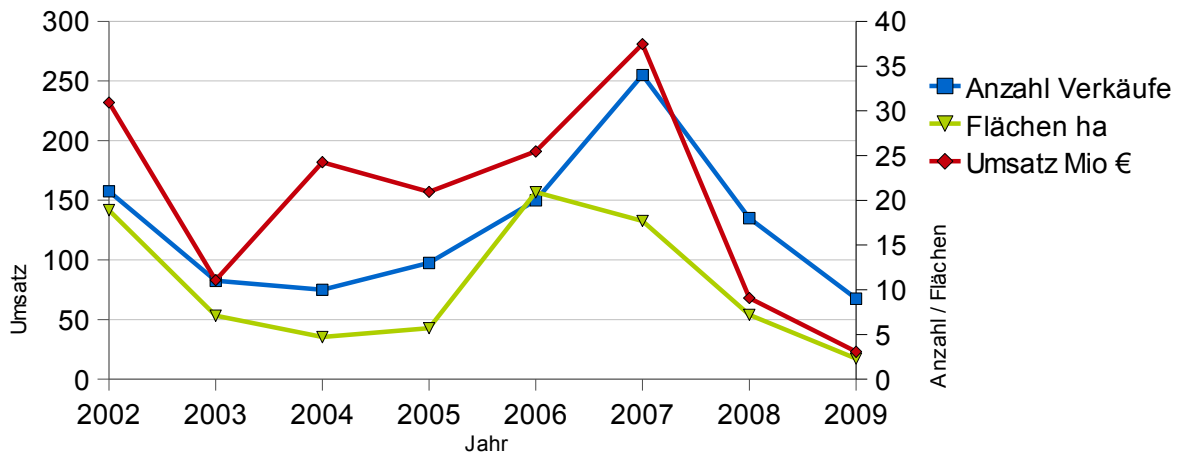


Gewerbliche Baugrundstücke

Der Markt von gewerblichen Baugrundstücken war in den ersten 3 Quartalen 2009 sehr verhalten. Es wurden vom Gutachterausschuss insgesamt nur 9 Verkäufe registriert, darunter ein Hotelgrundstück. Im Vergleich zum Vorjahr fielen der

- Geldumsatz - 65 %
- Flächenumsatz - 68 %

Bauland für Büro-/Geschäftshäuser - Verkaufszahlen und Flächen 1.-3. Quartal -



1.2 Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Die Marktzahlen von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern lagen im Vergleich des Betrachtungszeitraumes in 2009 über dem Vorjahresniveau. Dabei stiegen die

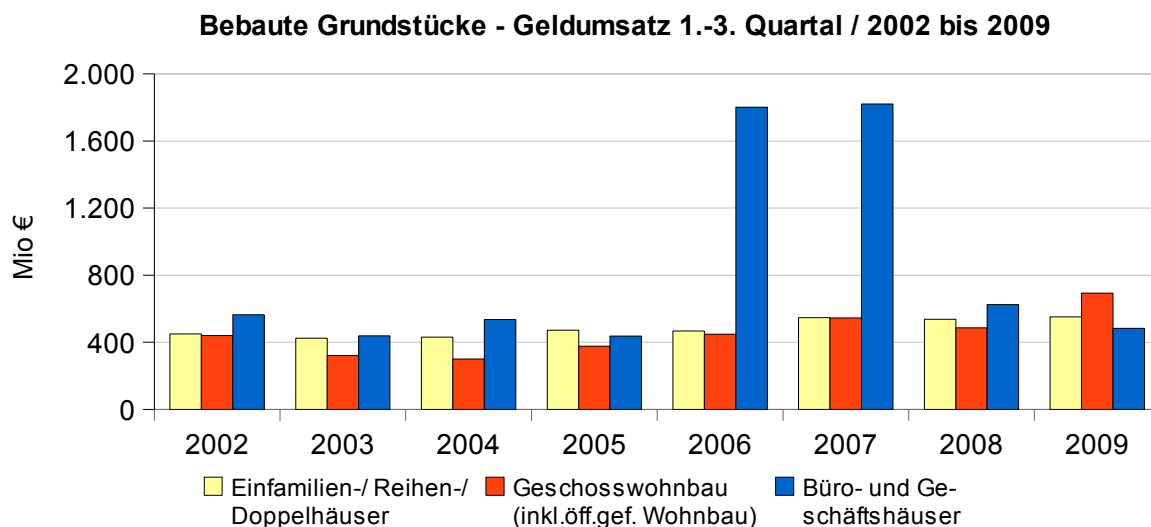
- Vertragszahlen + 8 %
- Geldumsatz + 2 %

Der Anteil von Neubauobjekten lag 2009 bei rd. 24 % und damit etwa so hoch wie in 2008.

Mietwohnhäuser

Auf dem Markt von mehrgeschossigen Mietwohnhäusern wurden in 2009 im Vergleich zum Vorjahr in den ersten 3 Quartalen 16 % mehr Verkäufe registriert. In der Bilanz stiegen der

- Geldumsatz + 43 %
- Flächenumsatz + 16 %



Gewerbeobjekte

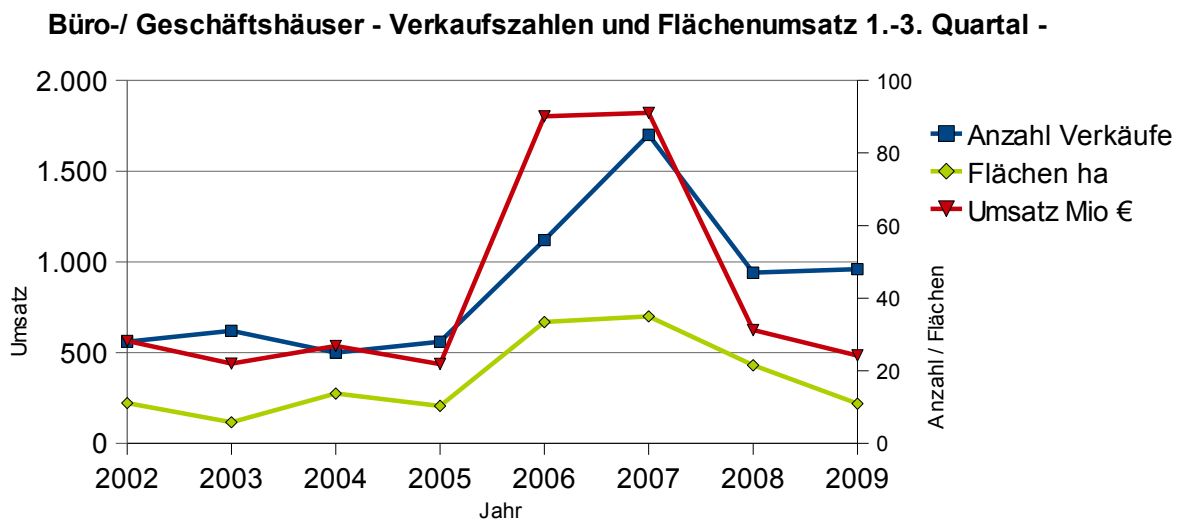
Auf dem Markt bebauter gewerblicher Immobilien wurden in den ersten 3 Quartalen 2009 insgesamt 52 Verkäufe registriert, 2 mehr als im Vergleichszeitraum 2008. Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 493 Mio. €, lag der Geldumsatz in 2009 jedoch rd. 22 % unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus dem Minus bei den **Büro- und Geschäftshäusern**. Hier sank der

- Geldumsatz - 23 %.

Für die **Bürohäuser** im Einzelnen betrachtet, ergaben sich folgende Rückgänge

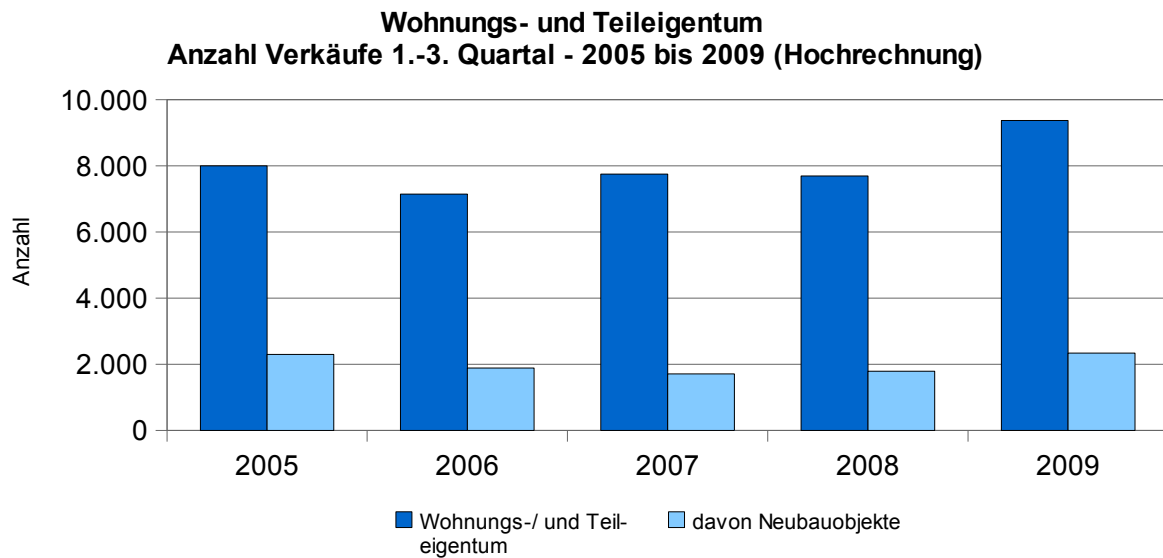
- Vertragszahlen - 21 %
- Geldumsatz - 19 %

Folgende Grafik veranschaulicht die Marktentwicklung bei den Büro- und Geschäftshäusern im Zeitraum von 2002 bis 2009.



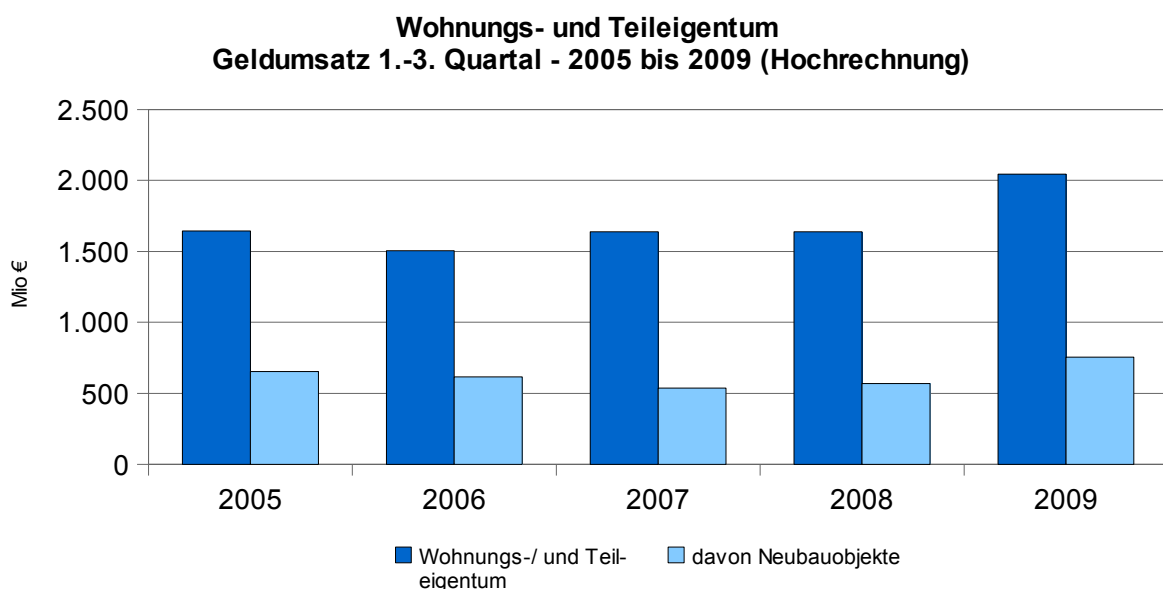
1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Bei den Eigentumswohnungen und Teileigentums-Objekten (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragen-Stellplätze) haben die Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen (ca. + 22 %).



Das Geldumsatzvolumen kann für den Betrachtungszeitraum 2009 vorerst nur geschätzt werden, da noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten. Nach einer Hochrechnungen stieg der

- Geldumsatz um rd. 25 %



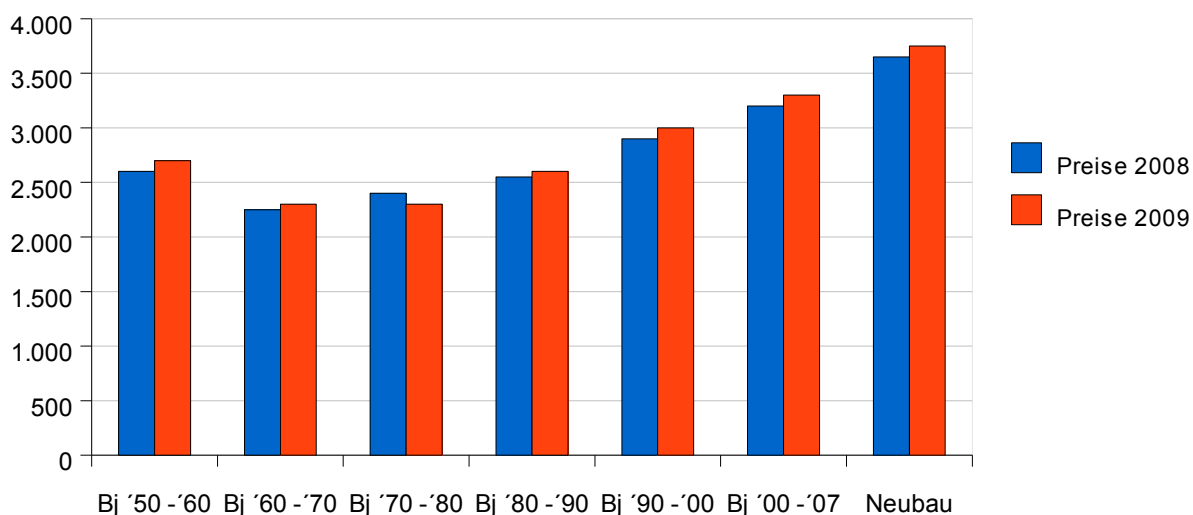
2. Markttrends und Preisentwicklungen

Preisentwicklungen

- Die Preise von **Neubau-Doppelhaushälften und Reihenhäusern** lagen auf dem Vorjahresniveau. In durchschnittlichen und guten Wohnlagen kostete z.B. ein **Reihenmittelhaus 425.000 €** und eine **Doppelhaushälfte 515.000 €**.
- Das Preisniveau von wiederverkauften **Doppelhaushälften** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ist im Mittel gestiegen, der aktuelle Durchschnittswert für Objekte der Baujahre 1950 bis 2000 liegt bei ca. **480.000 €** bzw. **3.750 €/m²** Wohnfläche
- Für **Reihenhäuser** im Wiederverkauf wurden keine erkennbaren Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Der aktuelle Durchschnittswert für Objekte der Baujahre 1950 bis 2000 liegt für
 - **Reihenmittelhäuser** bei ca. **330.000 €** bzw. **3.150 €/m²** Wohnfläche
 - **Reiheneckhäuser** bei ca. **390.000 €** bzw. **3.450 €/m²** Wohnfläche
- Das Preisniveau neuer Eigentumswohnungen und auch von Bestandswohnungen ist in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 bis 3 % gestiegen. **Neubau-Eigentumswohnungen** kosteten im Durchschnitt etwa **3.750 €/m²** Wohnfläche

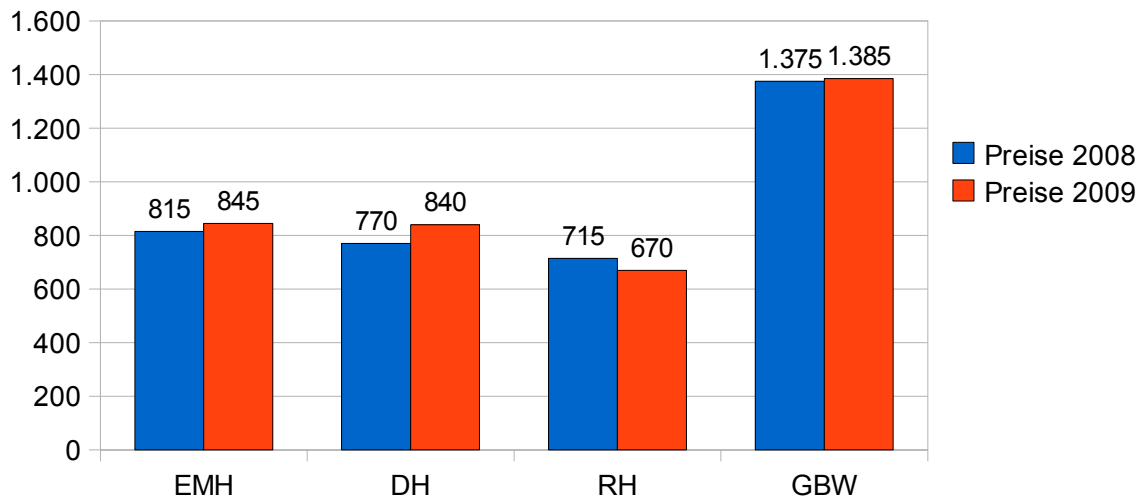
Preise für Eigentumswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen

€/m² Wohnfläche



- Die Preise für Wohnbau-Grundstücke sind i.d.R. leicht angestiegen. Konkrete Aussagen können aber derzeit noch nicht getroffen werden, dazu ist noch keine ausreichende Datenbasis vorhanden

Wohnbaulandpreise (gute und durchschnittliche Lage)
 - EMH / DH / RH bei GFZ 0,6 - GBW bei GFZ 1,5 -
 €/m²



Markttrends

- Der Münchener Eigentumswohnungsmarkt erlebt seit Beginn der Wirtschaftskrise einen deutlichen Aufschwung
- Beim individuellen Wohnungsbau sind vor allem Reihen- und Doppelhausgrundstücke stark nachgefragt
- Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich noch nicht von den Folgen der Rezession erholt. Während sich allerdings Transaktionen bebauter Gewerbeobjekte bei Anzahl und Umsatz insgesamt ca. auf dem Niveau der Jahre 2002 bis 2006 bewegen, steht der Markt der unbebauten Gewerbegrundstücke (Büroflächen) auf einem Tiefstand seit Mitte der 90er Jahre.

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 neben den Marktentwicklungen der letzten Jahre in allen Immobilienmarktsegmenten, auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte 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

November 2009

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

Titelbild: BMW Welt, Helmut Gutjahr