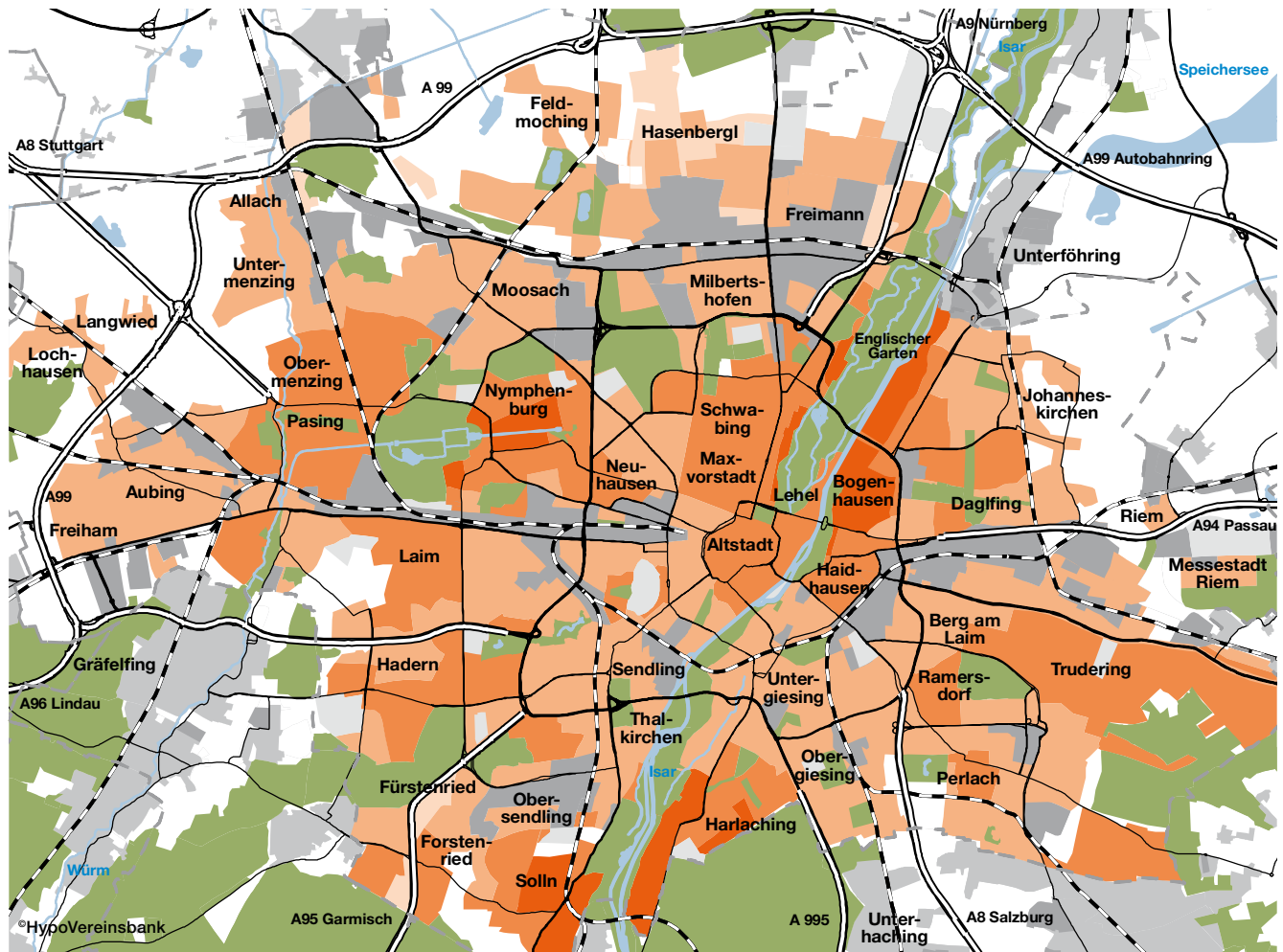




WOHNIMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT MÜNCHEN

NOVEMBER 2011

WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



sehr gute Lage	Gewerbe/Industrie	Grünfläche	Autobahn
gute Lage	sonstige Städte und Orte	Gewässer	Hauptverkehrsstraße
mittlere Lage	Sonderfläche	Stadtgrenze	Eisenbahnlinie
einfache Lage			

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	14,00–18,50	12,25–15,00	9,50–13,50	8,50–10,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl.	5.200–8.100*	4.300–5.500	3.600–4.600	3.000–3.600
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl.	4.000–5.700	3.100–4.300	2.600–3.600	2.200–2.600
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	800–1.200	650–880	510–670	kein Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	580–850	500–650	450–510	kein Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	460–560	400–500	375–450	kein Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	1.200–2.300	790–1.550	630–930	550–700

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife

Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

* für große Luxuswohnungen liegen die Preise noch deutlich darüber

Stand: Oktober 2011 ©HypoVereinsbank

DIE MARKTÜBERSICHT

Rahmenbedingungen

- München zählt zu den attraktivsten Wirtschaftsmetropolen und Wohnstandorten in Deutschland und Europa. Die sehr robuste Konjunktur beschert steigende Beschäftigtenzahlen, die Basis für die niedrigste Arbeitslosenquote (unter 5 %) im Vergleich der deutschen Großstädte.
- Geburtenüberschuss und ausbildungs- sowie berufsbedingte Zuwanderung sorgen für starken Bevölkerungszuwachs auf heute nahezu 1,36 Mio. Einwohner (rund 8 % seit 2005). Bis 2024 werden laut amtlicher Prognose mehr als 1,5 Mio. Menschen in München leben.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die seit 2009 hohe Dynamik am Wohnungsmarkt hält an. Die Nachfrage liegt auf einem historischen Hoch. Der Wohnraumbedarf ist angesichts der Zuzüge hoch. Und auch bei Anlegern ist die inflationssichere Immobilie unverändert begehrt. Gestützt wird die Entwicklung von anhaltend niedrigen Zinsen.
- Dass seit vielen Jahren wenig gebaut wird, trägt maßgeblich zur Angebotsverknappung bei.
- In Innenstadtnähe und bevorzugten Wohnvierteln steigen die Mieten und Preise in fast allen Segmenten leicht bis deutlich.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Bei Grundstücken ist die Preissteigerung signifikant. In guten Lagen sind mittlerweile durchschnittlich über 1.000 €/m² zu bezahlen.
- Überschaubares Angebot bei Eigenheimen trifft auf hohe Nachfrage. Die Kaufpreise für Neubauten und wiederverkaufte Häuser sind im ersten Halbjahr 2011 erneut angestiegen.
- Neue Doppelhaushälften in guten Lagen kosten heute durchschnittlich 610.000 und damit wesentlich mehr als 2010.

Markt für Eigentumswohnungen

- Dieses Marktsegment erfährt einen regelrechten Boom, Rekordumsatzzahlen 2010 und in den ersten sechs Monaten 2011 belegen das. Die Kaufpreise steigen deutlich und zügig. Eigennutzer und Kapitalanleger sichern sich neue und gebrauchte Wohnungen als inflationsbeständige Anlage. Oft sind die Objekte bereits in der Bauphase abverkauft.
- Der Markt profitiert auch von attraktiven Neubauprojekten: „NY.Living“/Maxvorstadt, „Welfenhöfe“/Haidhausen, „Schlossquartier“ und „Hirschgarten“/Nymphenburg, „Agfa-Park“/Obergiesing, neue Siedlung „Südseite“/Obersendling.

- Und der Bau hochwertiger und hochpreisiger Objekte trägt maßgeblich dazu bei, dass neue Wohnungen auch 2011 in nahezu allen Lagen teurer werden. Im Durchschnitt kosten Neubauwohnungen in mittleren und guten Lagen rund 4.300 €/m² (1. Halbjahr 2011), im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um rund 6 %. Neue Luxus- und Penthouse-Wohnungen kosten ab etwa 7.000 bis über 10.000 €/m² (z. B. „Hofstatt“/Hackenviertel, „The 7Seven“/Gärtnerplatz).

Markt für Mietwohnungen

- Mietwohnungen bleiben fast überall knapp. Besonders eng ist der Markt bei höherwertigen Objekten in bevorzugten Lagen, bei bezahlbaren, familiengerechten Wohnungen in mittleren Lagen und bei Studenten-Appartements.
- In den innenstadtnahen gesuchten Lagen steigen die Mieten leicht.

Perspektiven

- Mit der hohen Lebens- bzw. Wohnqualität und der starken wirtschaftlichen Position Münchens wird Wohnraum künftig weiter knapp bleiben. Steigender Bedarf in allen Segmenten ist kennzeichnend für den Markt. Besonders die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird auch künftig sehr stark sein.
- Der Neubau wird hinter dem Bedarf zurückbleiben, die Preise werden sich weiterhin auseinander entwickeln.
- Ob die „Sonderkonjunktur“ mit hohen Umsatzzahlen und der Preistrend nach oben weiter anhalten bzw. eine Blasenbildung zu erwarten ist, ist derzeit schwer absehbar. Der Zuzug bleibt stark und der Trend zur Immobilienanlage wird vorerst anhalten. Gleichzeitig bergen die Schuldenkrise der Euroländer und eine sich abzeichnende Abkühlung des Wirtschaftsbooms Risiken.

Gabriele Rees/Stefan Pilzweger

	2011	Trend
Einwohnerstand (03/2011)	1.357.388	↗
Arbeitslosenquote (09/2011) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	4,9%	→
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	136,5	↘
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2010)	3.641	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:

Otto Schmalzl
Promenadeplatz
Kardinal-Faulhaber-Straße 14
80333 München
Telefon 089 378-48614

E-Mail otto.schmalzl@unicreditgroup.de

Robert Graën
Filiale Max-Weber-Platz
Innere Wiener Straße 60
81667 München
Telefon 089 48097-110

E-Mail robert.graen@unicreditgroup.de

Thomas Glier
Filiale Laimer Platz
Fürstenrieder Straße 62
80686 München
Telefon 089 58927-148

E-Mail thomas.glier@unicreditgroup.de

Tanja Stäblein
Filiale Augusten- / Theresienstraße
Theresienstraße 61
80333 München
Telefon 089 52353-156

E-Mail tanja.staeblein@unicreditgroup.de

Stephan Gottwald
Filiale Münchner Freiheit
Leopoldstraße 59
80802 München
Telefon 089 38193-112

E-Mail stephan.gottwald@unicreditgroup.de

Jürgen Fendesack
Filiale Waldtrudering
Rotfuchsweg 19
81827 München
Telefon 089 439802-19

E-Mail juergen.fendesack@unicreditgroup.de

Tobias Lang
Filiale Humboldtstraße
Humboldtstraße 36
81543 München
Telefon 089 623007-33

E-Mail tobias.lang@unicreditgroup.de

Christiane Wolf
Filiale Solln
Wolfratshauser Straße 187
81479 München
Telefon 089 74948-210

E-Mail christiane.wolf@unicreditgroup.de

Peter Rütten
Filiale Gröbenzell
Kirchenstraße 19
82194 Gröbenzell
Telefon 08142 5789-13

E-Mail peter.ruetten@unicreditgroup.de

Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber

UniCredit Bank AG
PES1PM
Sederanger 5
80538 München