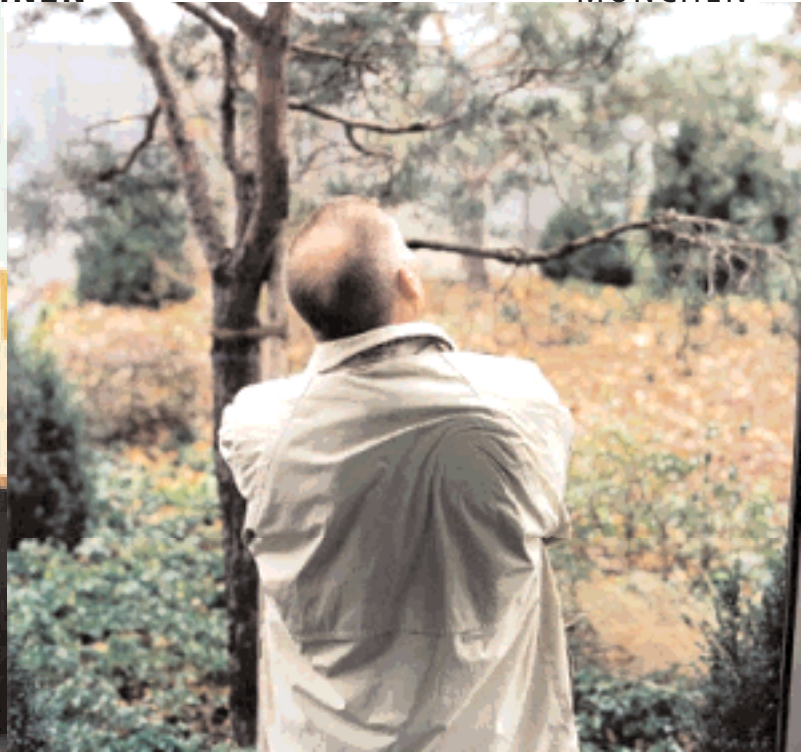


Immobilienmarktübersicht

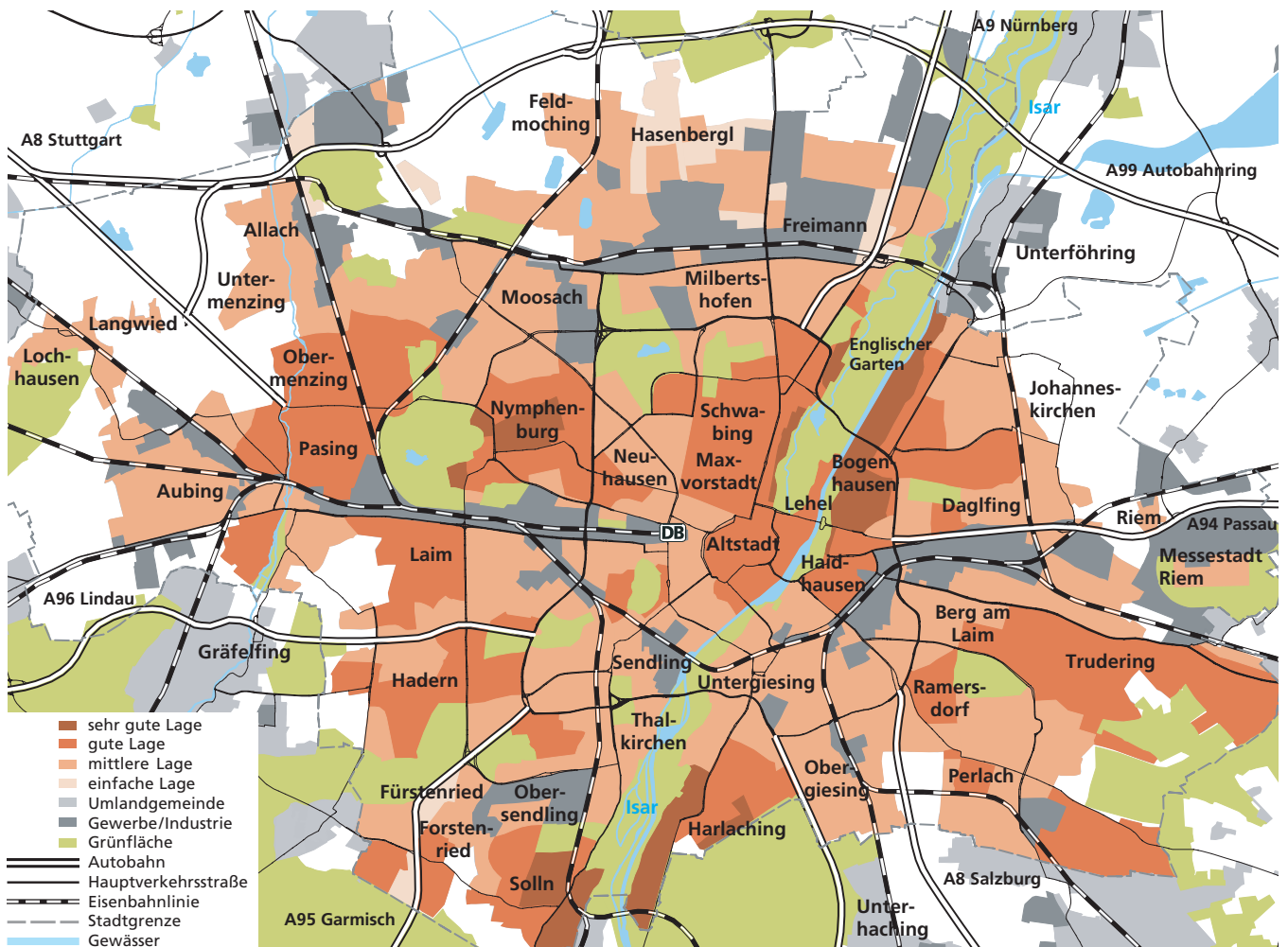
Oktober 2004



HVBExpertise

WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

WOHNLAGEN



DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	12,50 – 17	10 – 13	9 – 11,50	8 – 9,50
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)²				
€/m ² Wfl.	3 900 – 6 500	3 100 – 4 200	2 800 – 3 600	2 500 – 3 000
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)³				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	3 200 – 5 000	2 500 – 3 900	1 900 – 3 200	1 700 – 2 300
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ⁴ (in Tsd. €)	730 – 1 050	560 – 780	480 – 640	kein Angebot
Doppelhaushälften ⁵ (in Tsd. €)	550 – 750	470 – 600	420 – 480	kein Angebot
Reihenhäuser ⁶ (in Tsd. €)	450 – 550	390 – 450	330 – 390	kein Angebot
Bauland ⁷ (in €/m ²)	950 – 1 600	650 – 1 000	550 – 780	480 – 600

Stand: September 2004

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 Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche

² Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche

³ Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁶ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁷ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- München gilt mit einem breiten Branchenmix sowie der hohen Lebensqualität als eine der attraktivsten Wirtschaftsmetropolen und Wohnstandorte in Deutschland und Europa.
- Der verhaltene Konjunkturaufschwung in Deutschland bedingt allerdings eine gebremste Wachstumsdynamik. Im Zuge der seit 2001 rückläufigen Beschäftigtenentwicklung ist auch die Arbeitslosenquote um etwa zwei Prozentpunkte auf heute 5,7 % angestiegen. Im Vergleich der deutschen Großstädte weist München jedoch weiterhin das geringste Niveau auf.
- Derzeit leben rd. 1,25 Mio Einwohner (Hauptwohnsitz) in München. Nach den noch deutlichen Zuwächsen Ende der 90er-Jahre hat sich das Wachstum mittlerweile abgeschwächt. Die Planungsbehörden gehen bis 2015 von einer stabilen Einwohnerzahl aus.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Nachfrage nach Wohnungen ist trotz des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum und der Attraktivität der Stadt insgesamt als verhalten einzustufen. Längere Vermarktungszeiten und Preisverhandlungen sind insbesondere bei Objekten in mittleren Lagen zu beobachten.
- Der Wohnungsneubau war in 2003 gegenüber den Vorjahren erneut rückläufig und erreichte mit 3065 Wohnungen (WE) deutlich weniger als die Hälfte der seitens der Stadt angestrebten Zielgröße von jährlich 7000 WE. Die Baugenehmigungszahlen lassen auch für 2004 ähnliche Zahlen erwarten.
- Ein besonderes Kennzeichen für den Münchner Markt, auch im Vergleich der deutschen Großstädte, ist der geringe Anteil der Eigenheime an den Neubauten. So erreicht das Neubauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern über die vergangenen fünf Jahre durchschnittlich nur etwa 16% und damit 680 Eigenheime pro Jahr. Dieser Umstand ist insbesondere auf die hohen Grundstückspreise zurückzuführen.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- Das knappe Angebot an Eigenheimen bei gleichzeitig regem Kaufinteresse hält die Kaufpreise auf hohem Niveau stabil.
- Unbebaute Grundstücke für Bauinteressenten sind kaum vorhanden.

- Für neu erstellte Reihenmittelhäuser in guter Lage werden durchschnittlich 400 000 € erzielt. Die Kaufpreise für Bestandsobjekte liegen meist nur geringfügig darunter.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eine konjunkturbedingte Kaufzurückhaltung führt in diesem Marktsegment zu längeren Vermarktungszeiten. Es sind jedoch keine gravierenden Preisänderungen zu beobachten.
- Der Schwerpunktpreis für Eigentumswohnungen (ETW) in guten Wohnlagen liegt auf anhaltend hohem Niveau bei etwa 3800 €/m².
- Das gut angenommene Förderprogramm »München Modell Eigentum« erleichtert Durchschnittsverdienern den Immobilienerwerb. Dank der Bereitstellung subventionierter Grundstücke seitens der Stadt werden ETW zu einem Maximalpreis von 2870 €/m² Wohnfläche angeboten.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Verstärkt durch die geringe Neubautätigkeit ist der Mietwohnungsmarkt in München insbesondere in den innenstadtnahen und beliebten Wohnlagen (z. B. Schwabing, Isarvorstadt) und bei preisgünstigen, familiengerechten Objekten von Angebotsengpässen geprägt.
- Nach dem Rückgang der Schwerpunktpreise (Neuvermietung in guten Lagen) von 13,50 auf 12 €/m² ist abzusehen, dass der Mietmarkt bei einer spürbaren konjunkturellen Belebung mit wieder steigenden Mieten reagieren wird.

PERSPEKTIVEN

- Stabile wirtschaftliche Perspektiven der Region und das Image als einer der beliebtesten Wohnstandorte in Deutschland sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und damit für einen wertbeständigen Markt.

Gabriele Rees/Josef Rohrmaier

	2004	Trend
Einwohnerstand (12/2003)	1 247 873	↔
Arbeitslosenquote (09/2004) (Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,7 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	131,9	↔
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2003)	3 065	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HVB Group,
- ist mit rund 140 Experten und über internationale Netzwerke an 14 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- greift mit MoriX® (Markt- und Objektrating) und ExpertiX® (Datenbanken, Marktprognosemodell) auf neuartige immobilienwirtschaftliche Expertensysteme zurück,
- ist spezialisiert auf ein umfassendes Serviceangebot rund um Immobilien für nationale und internationale Kunden:
 - Bewertungen (Markt-, Beleihungs- und Bilanzwerte für Einzelobjekte, Portfolios inkl. Markt- und Objektratings),
 - Marktforschung (Analysen, Prognosen, Ratings für Makro-, Mikromärkte und Standorte),
 - Wirtschaftlichkeitsanalyse (Aufwands- und Ertragskalkulation von Projekten; Strategien zur Privatisierung, Sanierung etc.),
 - Bau-/Projektbegleitung (Wirtschaftlichkeitsmanagement von Planung und Bau; Baukostenkontrolle der Mittelverwendung).

WIR INFORMIEREN SIE GERN ÜBER

- unser komplettes Service-Angebot,
- unsere speziellen Dienstleistungen für
 - Unternehmer mit Liegenschaften,
 - Finanzdienstleister,
 - private Immobilieninvestoren,
 - institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften,
 - die öffentliche Hand,
- unsere Marktanalysen und -übersichten zu
 - Wohnimmobilienmärkten und
 - Gewerbeimmobilienmärkten in Deutschland und Europa.

DAS ANGEBOT DER HYPOVEREINSBANK

HEIMKOMMEN?

AM LIEBSTEN IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE.

Von der Objektsuche bis zur Finanzierung
www.hvb.de/zuhaus oder Tel. 01802 448844*

*6 Cent pro Anruf bei Inlandsgesprächen aus dem Festnetz der Deutschen Telekom (Stand 01/2004).

SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH
Stefan Pilzweiger
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23891
Telefax 089 378-48218
E-Mail stefan.pilzweiger@hvbgroup.com

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23816
Telefax 089 378-22702
E-Mail hildegard.hoehlich@hvbgroup.com

Internet www.hvbexpertise.de
E-Mail info@hvbexpertise.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 HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. 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.

Stand: 10/2004