

Pressemitteilung

Gutachterausschuss München stellt Jahresbericht 2014 vor

Der Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte im Bereich der Landeshauptstadt München hat jetzt den aktuellen Jahresbericht 2014 veröffentlicht. Dieser Bericht beinhaltet die Auswertung der vollständigen Kaufpreissammlung für München und ermöglicht eine umfassende Analyse des Münchner Immobilienmarktes des vergangenen Jahres. Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH und Mitglied des Ausschusses, weiß um die Bedeutung des jährlichen Marktberichts: „Eine Kaufpreissammlung in dieser Form ist einzigartig und wird exklusiv vom Gutachterausschuss herausgegeben. Für die Immobilienwirtschaft bietet der Jahresbericht einen kompletten, zuverlässigen Überblick über den Markt. Als Indikator für zukünftige Entwicklungen und Trends stellt er eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar.“ Und so sah das Münchner Immobilienjahr 2014 aus:

Umsätze leicht unter Vorjahresniveau, hoher Nachfragedruck

Das Münchner Immobilienjahr 2014 zeigte sich in bekannter Lebendigkeit, wenn gleich es nicht das Rekordniveau des Vorjahres erreichte: Rund 13.000 Verträge für Immobiliengeschäfte wurden registriert, etwa 4 % weniger als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz zeigte geringfügige Einbußen – erstmals seit 2008 war die Umsatzentwicklung rückläufig, blieb aber mit einem Minus von 2 % nur knapp hinter dem historischen Vorjahresergebnis zurück und erreichte ein Gesamtvolumen von 10,5 Milliarden Euro. Die rückläufigen Zahlen stellen aus Sicht der Gutachter nicht den Beginn einer Abwärtstendenz dar, sondern vielmehr ein Indiz für die Standortqualität, die bei hoher Nachfrage ein zu geringes Angebot aufweist. Die Nachfrage zeigte sich von der steigenden Preisentwicklung am Münchner Immobilienmarkt unbeeindruckt: Nach wie vor sind Immobilien in der bayerischen Landeshauptstadt sowohl seitens der Privatanleger wie auch bei Investoren sehr gefragt. Der Trend zum Sachwert Immobilie wird durch den Mangel an alternativen, renditestarken Anlageformen und das bestehende Niedrigzinsniveau begünstigt.

Eigentumswohnungen und Häuser mit Umsatzplus

Das Plus von 7 % beim Geldumsatz, aber 4 % geringeren Vertragsabschlüssen als im Jahr 2013 bestätigte der Markt der Eigentumswohnungen den signifikanten Aufwärtstrend in der Preisentwicklung. Auf dem Teilmarkt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser stieg nicht nur die Zahl der Verträge (+ 5 %) das Niveau des Vorjahres – besonders herausragend war hier der Geldumsatz mit einem Plus von 26 %. Bei den unbebauten Grundstücken für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser als im Vorjahr wurden 5 % weniger verbrieft. Der Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus insgesamt ging um 13 % zurück, der Geldumsatzplus lag 5 % über Vorjahresniveau.

Mehrfamilienhäuser: Grundstücke im Fokus

Mit weiterhin hoher Nachfrage, aber rückläufigen Zahlen bei den Verträgen und auch beim Geldumsatz zeigte sich der Markt der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke: Die Anzahl der Verträge sank im Vergleich zum Vorjahr um 7 %, der Geldumsatz ging um etwa 9 % zurück. Bei den unbebauten Grundstücken (inkl. öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau) ermittelte der Ausschuss 34 % mehr Kauffälle als im vergangenen Jahr und einen 7 % höheren Flächenumsatz. Durch die gestiegenen Verkäufe von Grundstücken des öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus zeigte der Gesamtgeldumsatz trotz des gestiegenen Preisniveaus ein vergleichsweise moderates Plus von 37 % über Vorjahresniveau.

Gewerbeimmobilienmarkt rückläufig

Der Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete 2014 bei den Geldumsätzen der unbebauten und bebauten Grundstücke einen deutlichen Rückgang: Büroobjekte, Geschäftshäuser und Hotel verzeichneten ein Minus von 11 % beim Geldumsatz. Das Umsatzvolumen bei unbebauten Grundstücken sank um 65 % auf etwa 185 Mio. Euro. Bei diesem Vergleich muss allerdings eine großflächige Transaktion berücksichtigt werden, die die Bilanz des Vorjahres beflügelte hatte.

Wohnimmobilien in München – begehrt und teuer

Der Markt für Wohnimmobilien in der bayerischen Landeshauptstadt ist wie bisher gekennzeichnet von ungebrochener hoher Nachfrage und einem erneuten Anstieg des Preisniveaus – und das in allen Teilmärkten: Durchschnittlich 9 % mehr als im Vorjahr musste für beim Kauf von Wohnbaugrundstücken investiert werden, durchschnittlich etwa 8 % beim Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken. Durchschnittlich 14% mehr kosteten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in durchschnittlichen und guten Wohnlagen. Von der hohen Nachfrage besonders betroffen waren Eigentumswohnungen: Sowohl bei Neubauobjekten wie auch bei Bestandswohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen verteuerten sich die Preise im Mittel um 11 %. Neue und wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäusern erzielten, abhängig von Art, Lage und Baujahr, in durchschnittlichen und guten Wohnlagen etwa zwischen 5 und 15 % höhere Preise.

„Eine Entspannung am Münchner Immobilienmarkt ist auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten“, so Thomas Aigner. „Die wirtschaftliche Stabilität wird weiterhin für Attraktivität und Zuzug sorgen, wodurch die Nachfrage ihr hohes Niveau beibehalten wird“, so Aigner weiter. Das bedeute auch für 2015 steigende Preise – wenn auch moderater – und einen lebendigen Markt.

Für weitere Informationen zum Münchner Immobilienmarkt steht Thomas Aigner, Aigner Immobilien GmbH zur Verfügung, der als Mitglied des Gutachterausschusses bei Sitzungen und Beschlussfassungen zum Immobilienmarktbericht 2014 mitgewirkt hat. Der ausführliche Jahresbericht ist gegen eine Schutzgebühr von 65 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Implersstraße 9, 81371 München erhältlich.

www.aigner-immobilien.de

(5.736 Zeichen)

Pressekontakt:

Aigner Immobilien GmbH
Christina Vollmer
Ruffinistraße 26
80637 München
Telefon: (089) 17 87 87 6206
Fax: (089) 17 87 87 - 88
E-Mail: presse@aigner-immobilien.de
Internet: www.aigner-immobilien.de

Kurzporträt Aigner Immobilien GmbH

Die inhabergeführte, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH gehört mit über 20 Jahren Markterfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von über 300 Mio. Euro im Jahr zu den TOP 5 der Maklerunternehmen im Großraum München. An den sechs Standorten in Nymphenburg, Schwabing, Lehel, Bogenhausen, Pullach und Starnberg konzentrieren sich mehr als 100 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Großraum München. Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Bauträgermaßnahmen, die durch eine unternehmenseigene Marketingabteilung begleitet werden. Die Mitarbeiter zeichnet eine fachlich hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche aus. Als Berater und Vermittler begleiten Sie Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine marktorientierte Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung.

Die Aigner Immobilien GmbH ist Mitglied von "DIP – Deutsche Immobilien-Partner", dem zu den Branchenführern zählenden, 1988 gegründeten Verbund unabhängiger Immobiliendienstleister mit 8 Partnern an bundesweit mehr als 25 Standorten und 4 weiteren Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partners“ mit insgesamt über 550 Experten und einem jährlichen Transaktionsvolumen von rd. EUR 1,5 Mrd. aus vermittelten Immobilienverkäufen sowie mehr als 300.000 m² vermittelter gewerblicher Mietfläche (2014).“