

Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker 2021



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Frühjahrsticker 2021

Aktuelles / Marktanalyse 2020

Erste Marktinformation 2021

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2021 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2021. Bei der Aufstellung zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurden ebenfalls Einzelpreise von mitverkauften Garagen oder sonstigen PKW-Stellplätzen mit eingerechnet.

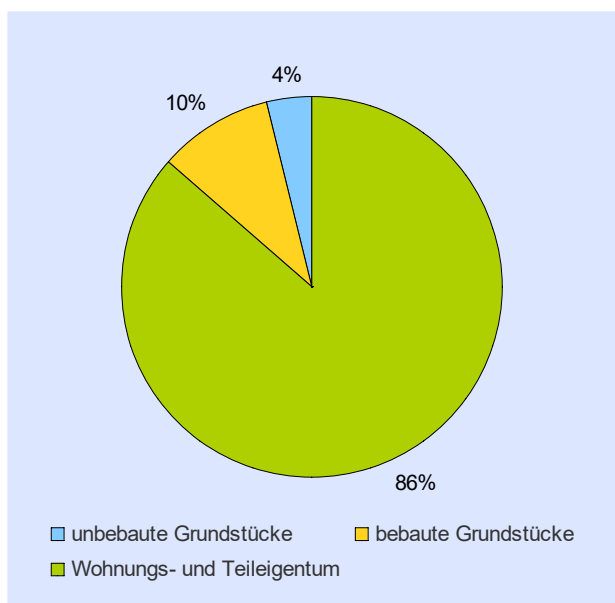
Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 1.500 Verträge, Umsatz rd. 930 Mio. €
- Unbebaute Grundstücke: rd. 65 Verträge, Umsatz rd. 165 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: rd. 170 Verträge, Umsatz rd. 500 Mio. €

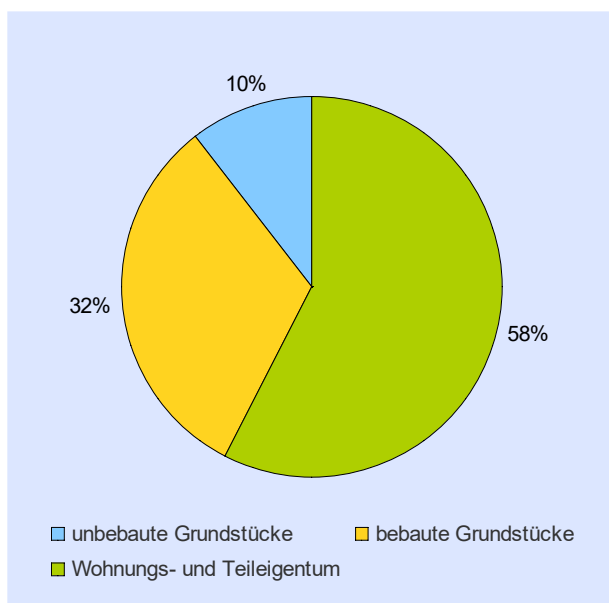
Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2021



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2021



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

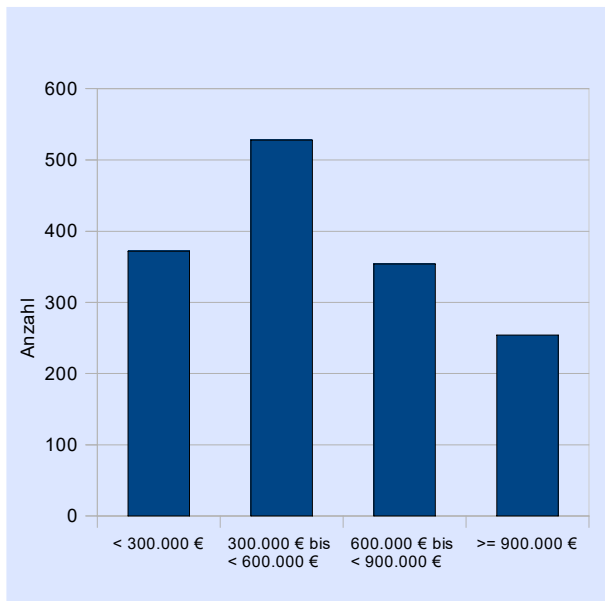
- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 350.000 € bis rd. 28.000.000 €
- Bebaute Grundstücke: rd. 400.000 € bis rd. 65.000.000 €

Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

- ➔ unter 300.000 €: rd. 370 Verträge, Umsatz rd. 45 Mio. €
- ➔ 300.000 € bis unter 600.000 €: rd. 530 Verträge, Umsatz rd. 240 Mio. €
- ➔ 600.000 € bis unter 900.000 €: rd. 350 Verträge, Umsatz rd. 260 Mio. €
- ➔ ab 900.000 €: rd. 250 Verträge, Umsatz rd. 385 Mio. €

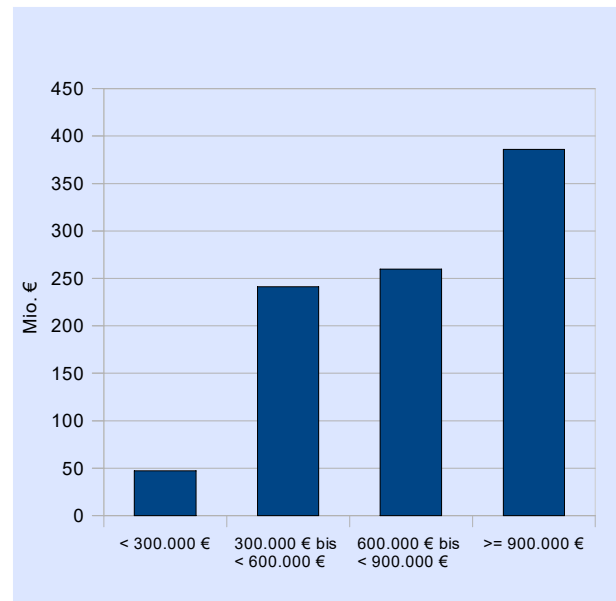
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Verträge Januar und Februar 2021



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Verträge Januar und Februar 2021



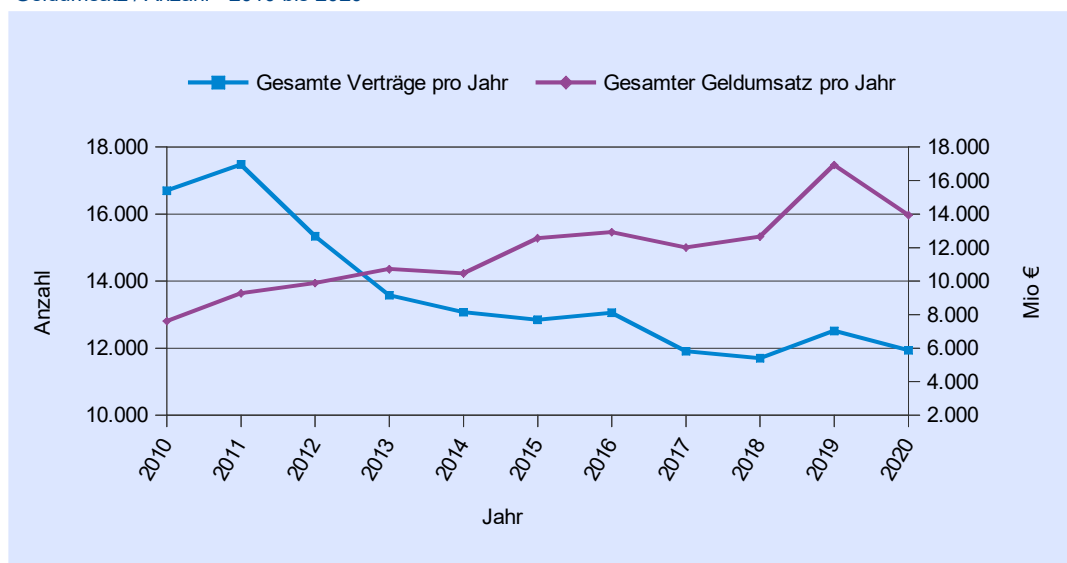
Vorläufige Marktanalyse 2020

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2020. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2019 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise.

- ➔ Vertragsanzahl minus 5 %
- ➔ Geldumsatz 13,9 Milliarden Euro (minus 18 %)
- ➔ Höhere Preise für Wohnimmobilien
- ➔ Preissteigerungen bei Büro- und Geschäftshausimmobilien

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl - 2010 bis 2020



Gewerbeimmobilien

- ➔ Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit stark rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 47 % und Geldumsatz minus 41 %.
- ➔ Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit deutlichem Rückgang der Vertragsanzahl (minus 36 %) und einem Geldumsatzminus von rund 2,9 Milliarden Euro (minus 51 %).

Geschosswohnbau

- ➔ Teilmarkt unbebaute Grundstücke für öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau mit einem deutlichem Rückgang der Vertragsanzahl (minus 51 %) und Rückgang des Geldumsatzes von minus 48 %.
- ➔ Teilmarkt unbebaute Grundstücke für frei finanzierten Geschosswohnungsbau mit einer Vertragsanzahl von plus 7 % und einem Geldumsatzplus von 15 %.
- ➔ Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke, inkl. öffentlich geförderter Wohnbau) mit rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 6 % und Geldumsatz minus 15 %.

Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit leicht rückläufiger Vertragsanzahl (minus 5 %) und einem Geldumsatzplus von 3 %.

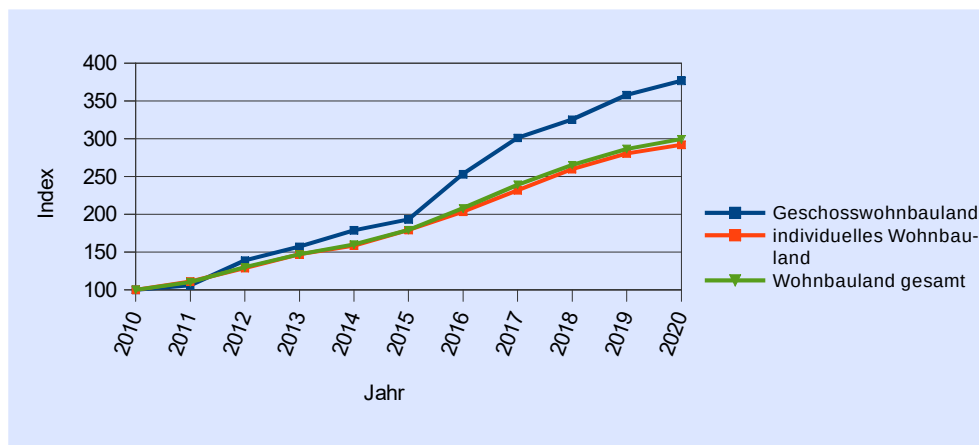
Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit positiver Entwicklung. Vertragsanzahl plus 1 % und Geldumsatz plus 14 %.
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit positiver Entwicklung. Vertragsanzahl plus 4 % und Geldumsatz plus 9 %.

Preisentwicklung

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit Preissteigerungen im Marktsegment der Grundstücke für Büros, Geschäftshäuser sowie Boardinghäuser.
- Teilmarkt bebaute Gewerbegrundstücke mit gestiegenen Preisniveau im Marktsegment Büro- und Geschäftshäuser.
- Preise für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel plus 4,5 %.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken



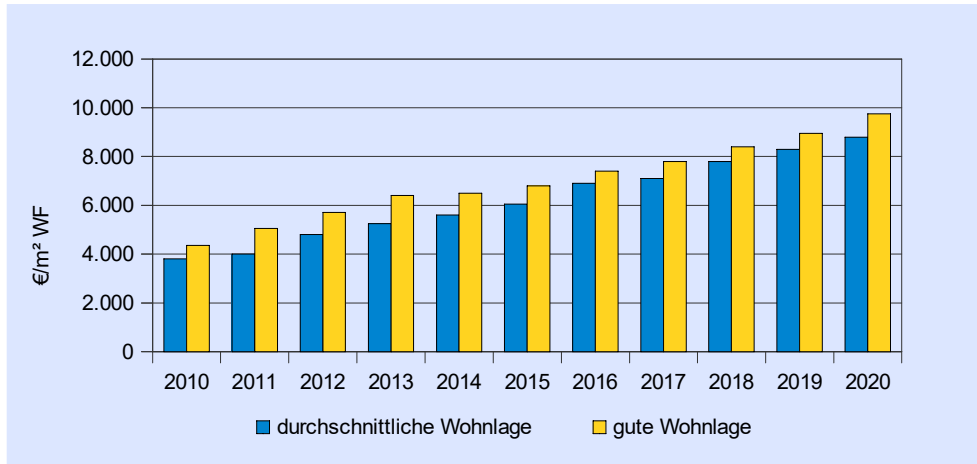
Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)

- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden Preiszuwächse bis 13 % ermittelt.

- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 7 %.

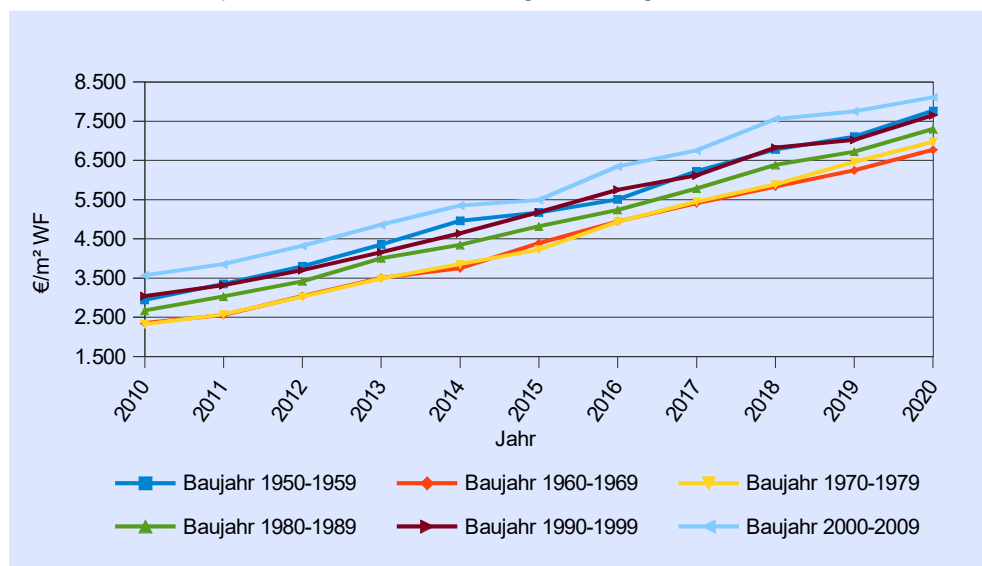
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



Eine umfassende Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2020, der voraussichtlich Ende Juni 2021 erscheint.

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich in einem Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

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.

Dem Münchner Gutachterausschuss gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Vermessungsbehörde und der Planungsbehörde sowie 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 (www.gutachterausschuss-muenchen.de).

Geschäftsstelle / Ansprechpartner

Geschäftsstelle

Marsstraße 22, 80335 München
E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de

Bodenrichtwertauskunft

Bodenrichtwerte im Internet:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de
tel. Auskunft: Dienstag und Donnerstag von 9.30 Uhr bis 11.30 Uhr
Tel. (089) 233-82378, Fax (089) 233-82440

Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte

Tel. (089) 233-82375, Fax (089) 233-82440

Internet

Gutachterausschuss:
www.gutachterausschuss-muenchen.de

Bodenrichtwerte online:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de
www.boris-bayern.de

Immobilienmarktberichte online:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de
www.boris-bayern.de

Marktanalysen - Quartalsberichte (kostenfrei):
www.gutachterausschuss-muenchen.de

Impressum

Herausgeber
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
Marsstraße 22
80335 München

Mai 2021

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

Albert Fittkau

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau	Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist
Christoph Karch	M.Sc. Immobilienbewertung
Tina Rechenberger	B.Sc. Geographie
Dirk Siebel	Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Titelbild

Pascal Klein