

Der Immobilienmarkt in München

Herbstanalyse **2023**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2023

Herbstanalyse

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,2 Milliarden Euro.

Im vorliegenden Bericht werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1.-3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen. Im Bereich der Neubauten sind aufgrund geringer Anzahl statistische Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden. Fundierte Aussagen zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind aufgrund der bisher geringen Anzahl ausgewerteter bzw. auswertbarer Kauffälle statistisch noch schwierig.

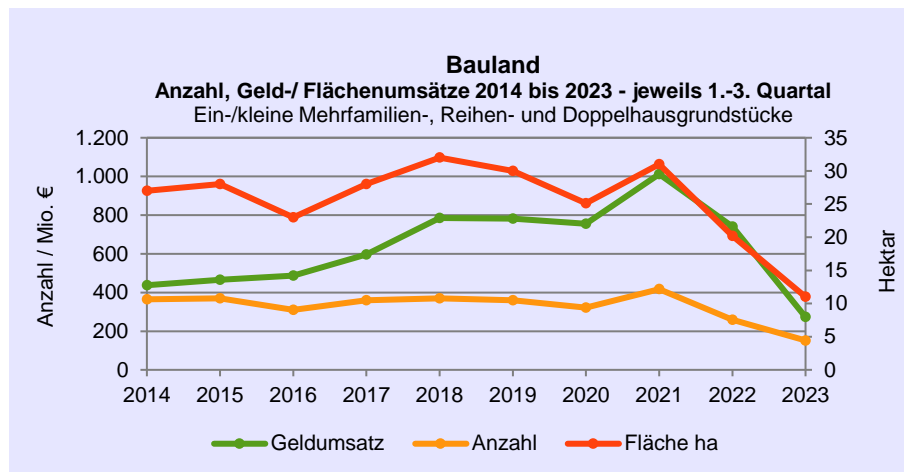
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2023. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen die Grafiken die Marktentwicklung der verschiedenen Teilmärkte in den letzten zehn Jahren.

Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Definition siehe Erläuterung der Bodenrichtwerte) hat sich im 1.-3. Quartal 2023 folgende Entwicklung vollzogen:

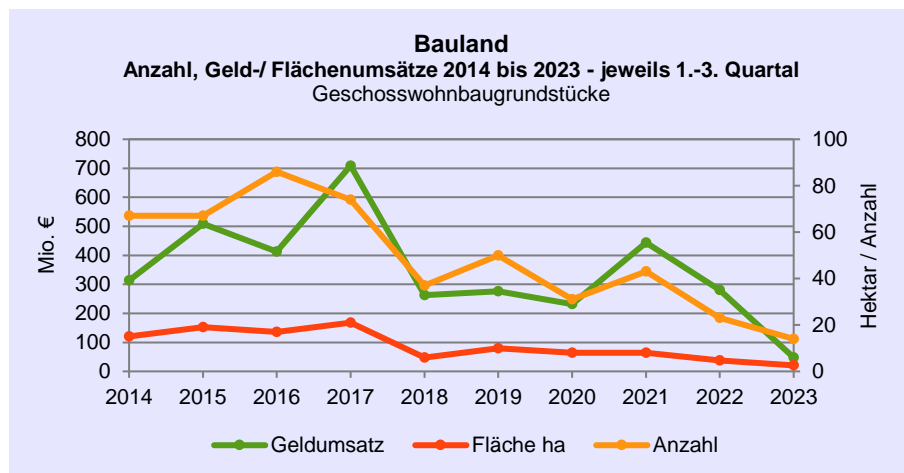
- Anzahl minus 41 %
- Geldumsatz minus 63 %
- Flächenumsatz minus 46 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau waren die Vertragszahlen sowie der Flächen- und Geldumsatz rückläufig.

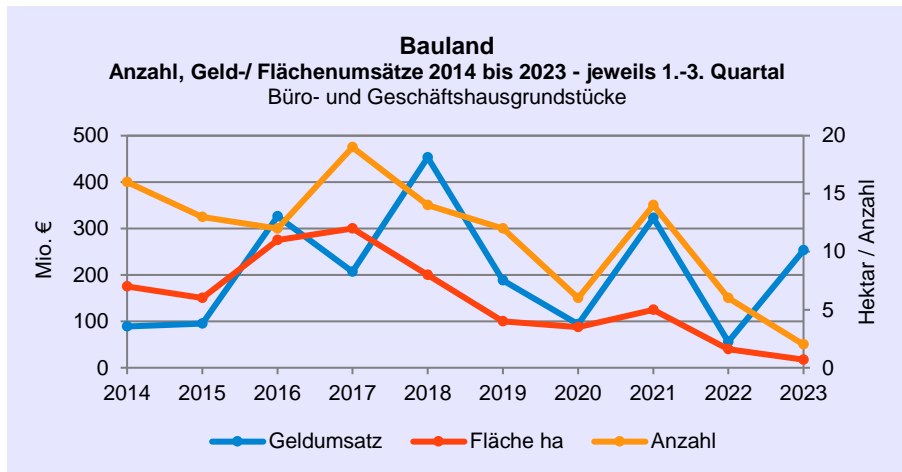
- Anzahl minus 39 %
- Geldumsatz minus 83 %
- Flächenumsatz minus 45 %



Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.

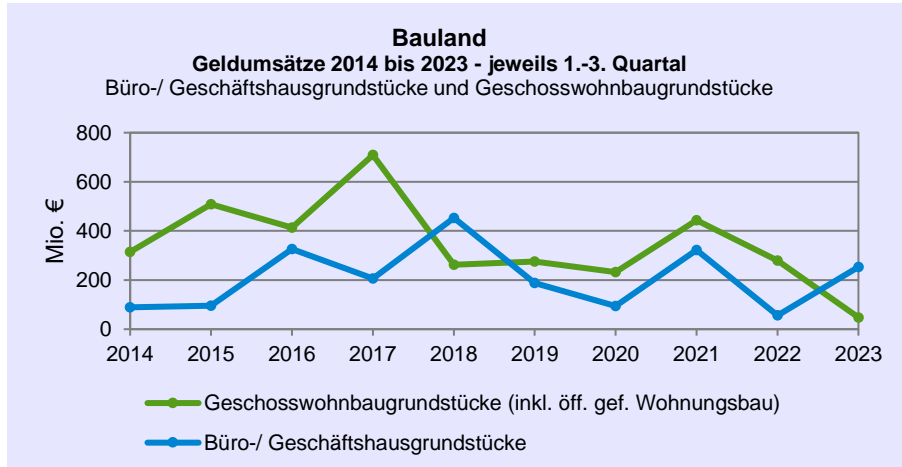
Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) resultiert die starke Steigerung des Umsatzes aus einem einzelnen umsatzstarken Verkauf im Jahr 2023. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen haben einzelne Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer abzuleiten.



Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklungen der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.

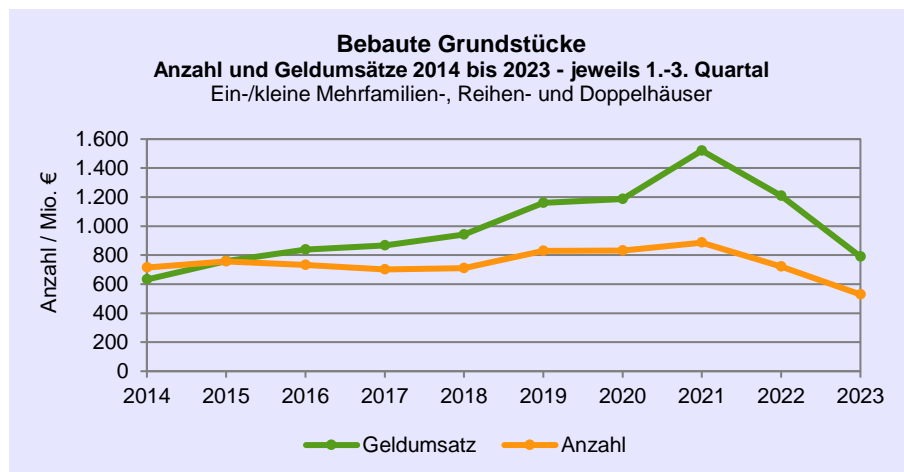


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

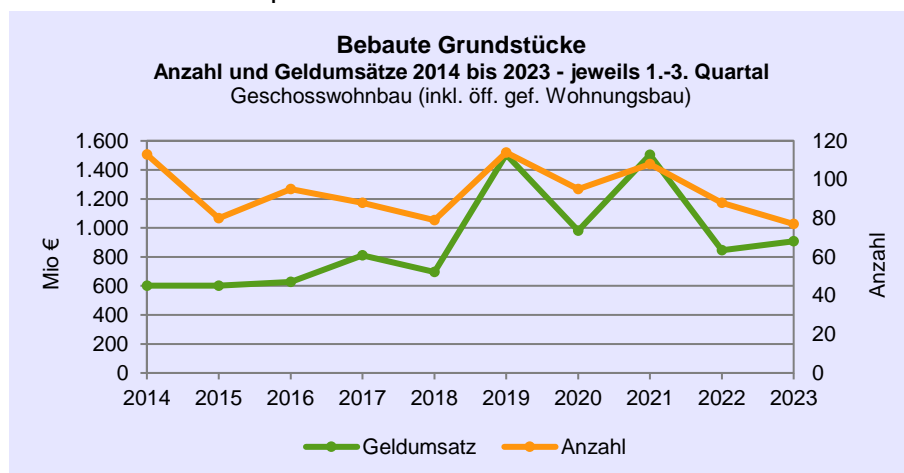
- Anzahl minus 27 %
- Geldumsatz minus 35 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2023 folgende Entwicklung festgestellt:

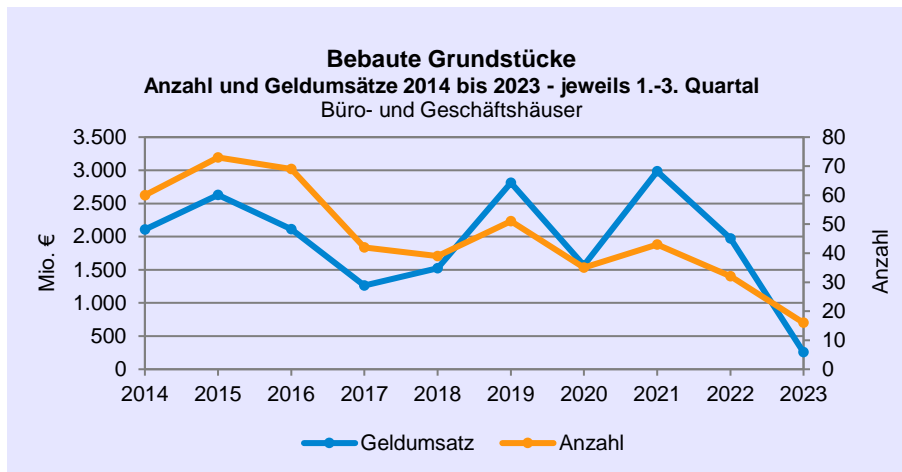
- Anzahl minus 13 %
- Geldumsatz plus 7 %



Gewerbeobjekte

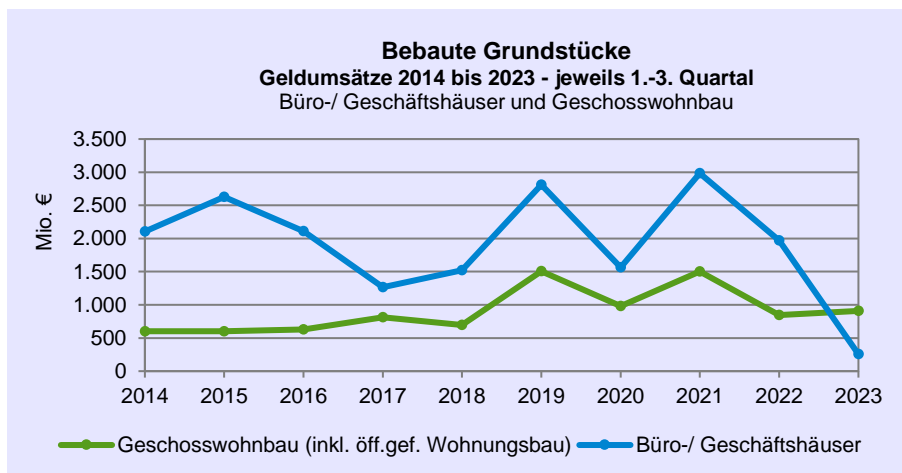
Im Marktsegment des höherwertigen Gewerbes (z.B. Büros, Geschäftshäuser, Hotels etc.) sind im 1.-3. Quartal 2023 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz deutlich zurückgegangen.

- Anzahl minus 50 %
- Geldumsatz minus 87 %



Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

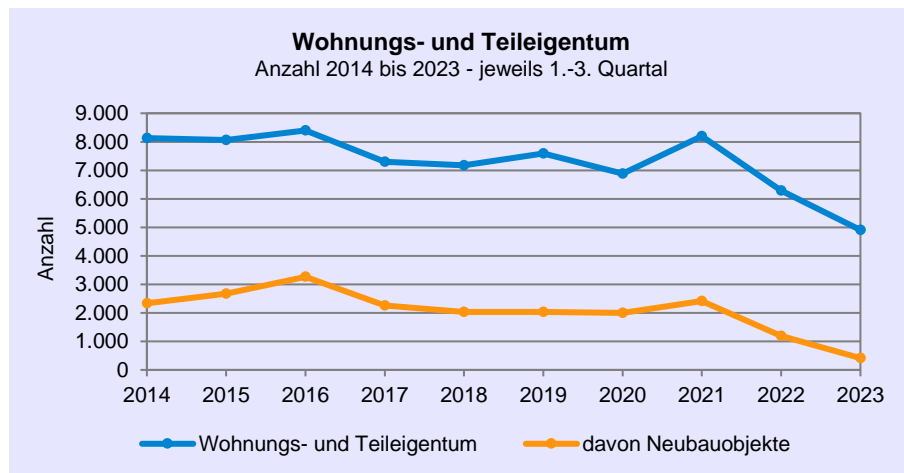
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

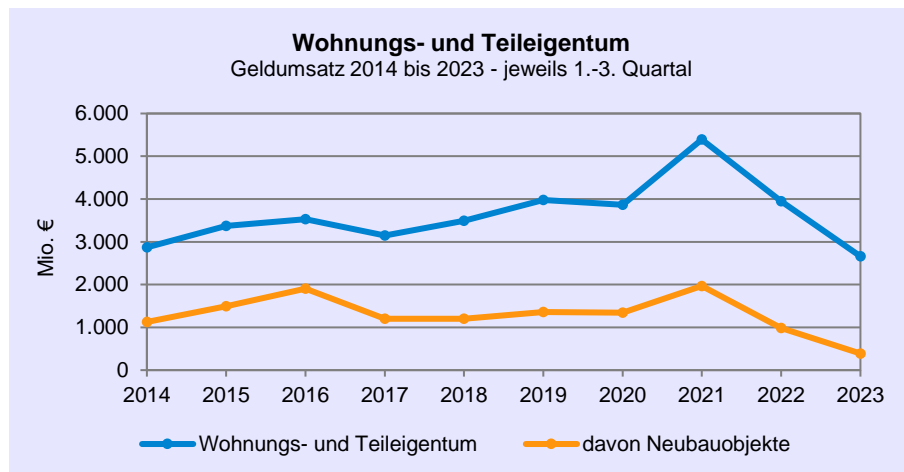
Anzahl der Verkäufe

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22 % zurück. Unter den rund 4.900 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 400 Neubauobjekte.



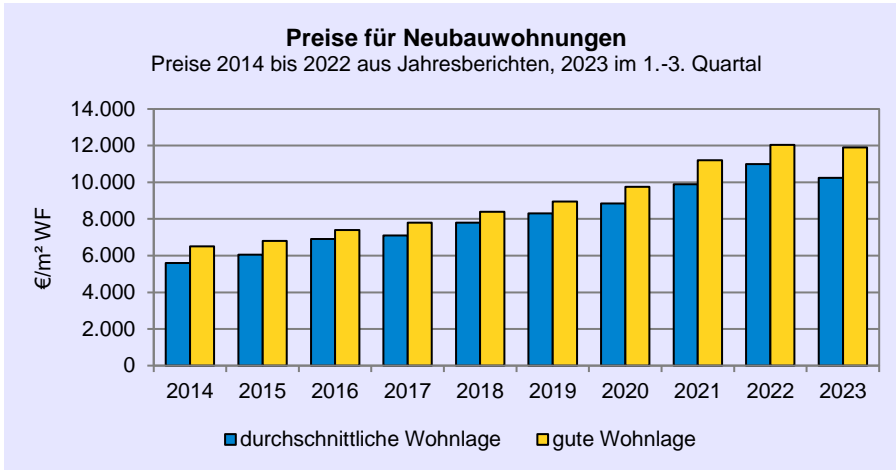
Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2023 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 33 % unter dem Vorjahresniveau.



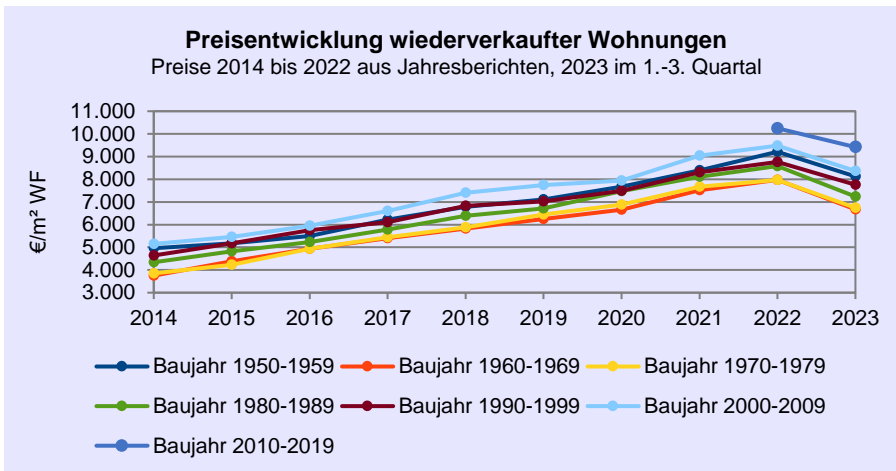
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im 1.-3. Quartal 2023. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rund 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,5 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 33-fach
Basis: 18 ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %, ohne Extremfälle)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 10.250 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 11.900 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.605.000 €
 - rund 11.800 €/m² Wohnfläche
 - ca. 135 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 250 m²
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.170.000 €
 - rund 9.250 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 370 m²

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.305.000 €
 - rund 11.350 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 m²
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.075.000 €
 - rund 8.700 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 295 m²
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.130.000 €
 - rund 10.150 €/m² Wohnfläche
 - ca. 110 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 150 m²
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 905.000 €
 - rund 8.100 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 215 m²

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. Für Fachleute enthält der Jahresbericht umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre.

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 genannten Gruppen 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 Marsstr. 22, 80335 München
E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de

Bodenrichtwertauskunft Bodenrichtwerte im Internet:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de

**Bestellung Immobilienmarktberichte/
Bodenrichtwertkarte** auf schriftliche Anforderung unter:
E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de
Fax (089) 233-82440
Marsstr. 22, 80335 München

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
Marsstr. 22
80335 München

November 2023

Irrtum vorbehalten
Nachdruck nur mit Genehmigung, auszugsweise nur mit Quellenangabe
und bei Übersendung eines Belegexemplars an den Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Für den Inhalt verantwortlich

Albert Fittkau

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist
Tina Rechenberger B.Sc. Geographie

Titelbild

Pascal Klein