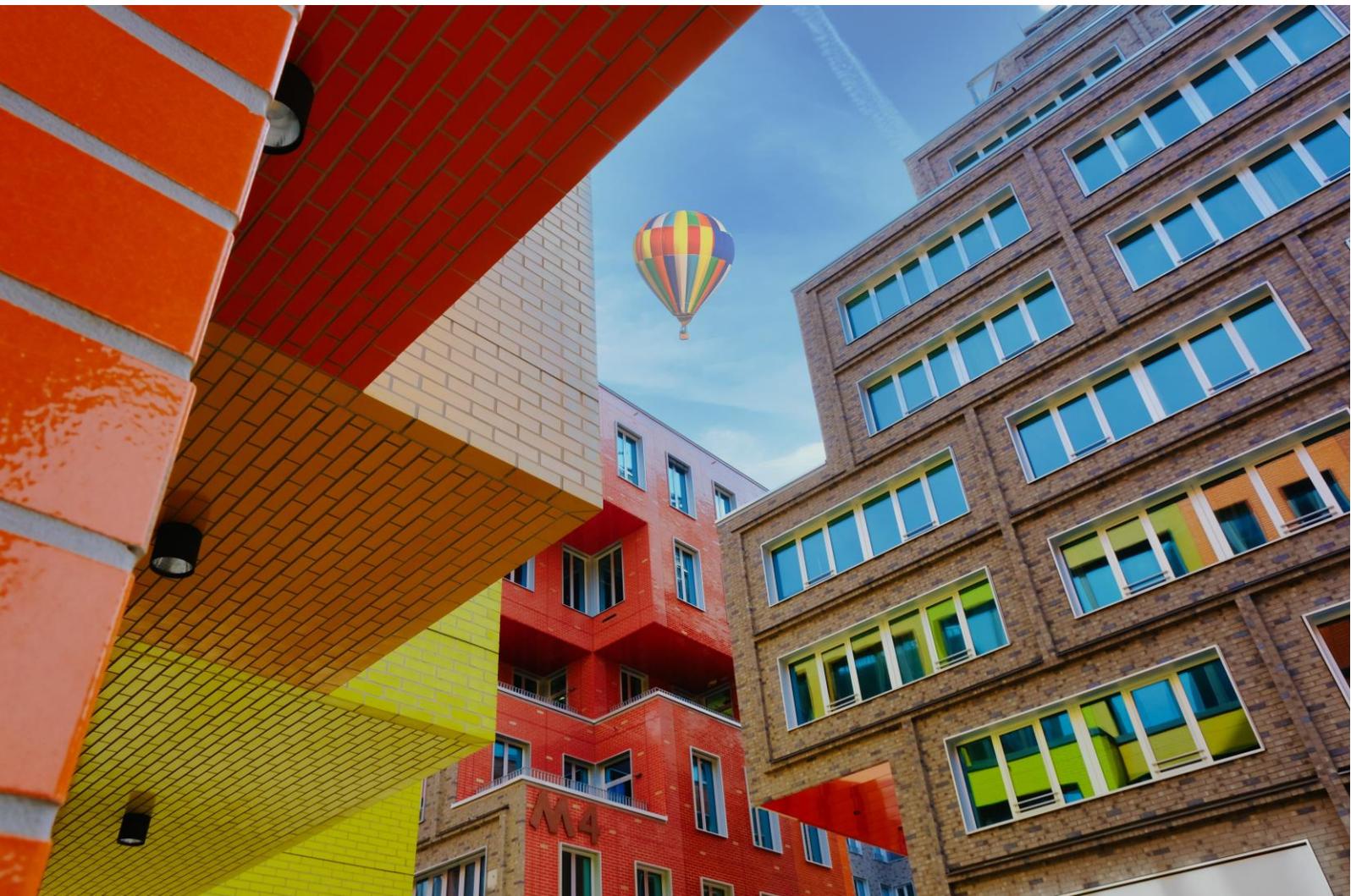


Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport **2022**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2022

Halbjahresreport

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 17 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei 33 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,9 Mrd. Euro. Der relativ hohe Rückgang des Geldumsatzes resultiert im Wesentlichen daraus, dass in dem ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Spitzenjahr 2021 weniger umsatzstarke Verkäufe im Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser waren.

Im Halbjahresreport werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Bei statistischen Unsicherheiten aufgrund von bisher zu geringer Anzahl ausgewerteter Kauffälle wird darauf verzichtet.

Bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im ersten Halbjahr bei gesunkener Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Angaben von Marktteilnehmern war das Kaufverhalten insgesamt zurückhaltender, was in Einzelfällen zu verlängerter Vermarktungsdauer geführt habe. Die aktuellen Analysen belegen nicht, ob und in welchen Marktsegmenten es unterschiedliche Preisentwicklungen gab.

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.

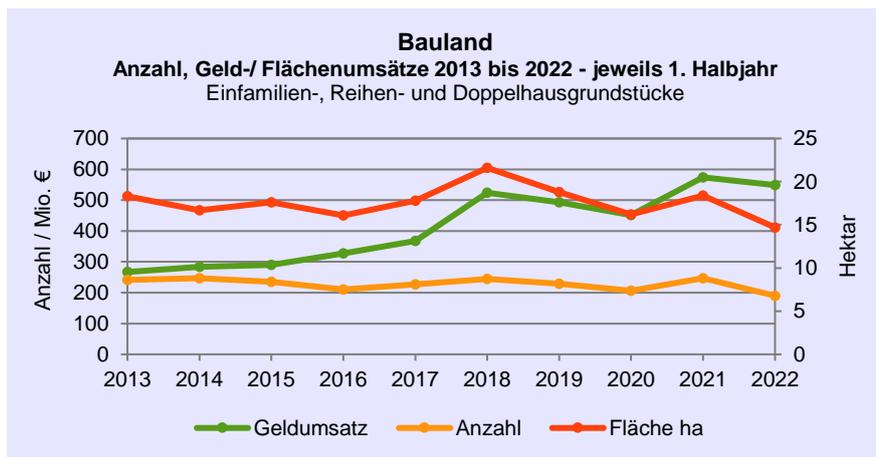
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2022. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen 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 (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im ersten Halbjahr 2022 folgende Entwicklung vollzogen:

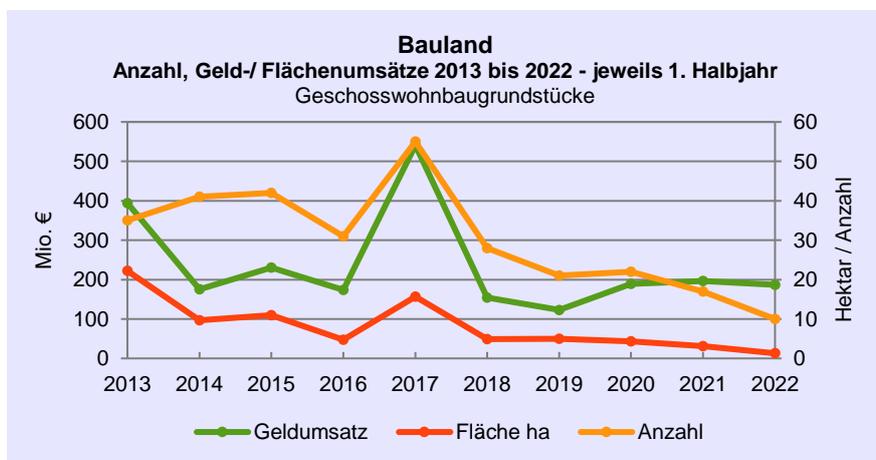
- Anzahl minus 23 %
- Geldumsatz minus 4 %
- Flächenumsatz minus 20 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

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

- Anzahl minus 41 %
- Geldumsatz minus 5 %
- Flächenumsatz minus 58 %



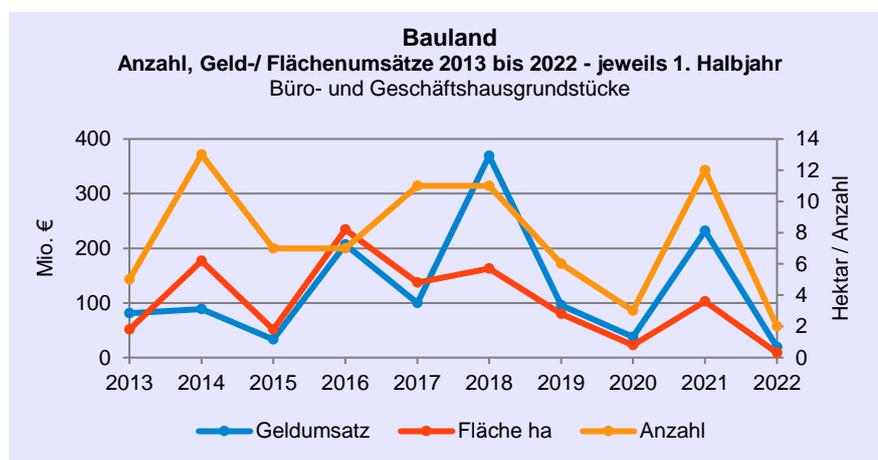
Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von

Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.

Gewerbliche Baugrundstücke

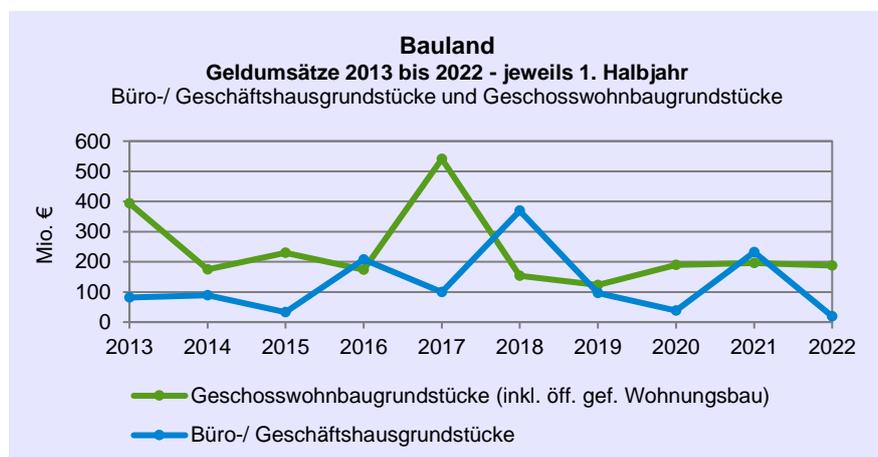
Nach einer starken Steigerung des Umsatzes aus einzelnen großflächigen und umsatzstarken Verkäufen im Vorjahreszeitraum im Teilmarkt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) wurde im ersten Halbjahr 2022 eine rückläufige Entwicklung festgestellt. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen (Gesamtanzahl 2021 zwölf Verkäufe bzw. 2022 zwei Verkäufe) haben einzelne Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind daher nur schwer abzuleiten.

- Anzahl minus 83 %
- Geldumsatz minus 92 %
- Flächenumsatz minus 92 %



Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

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

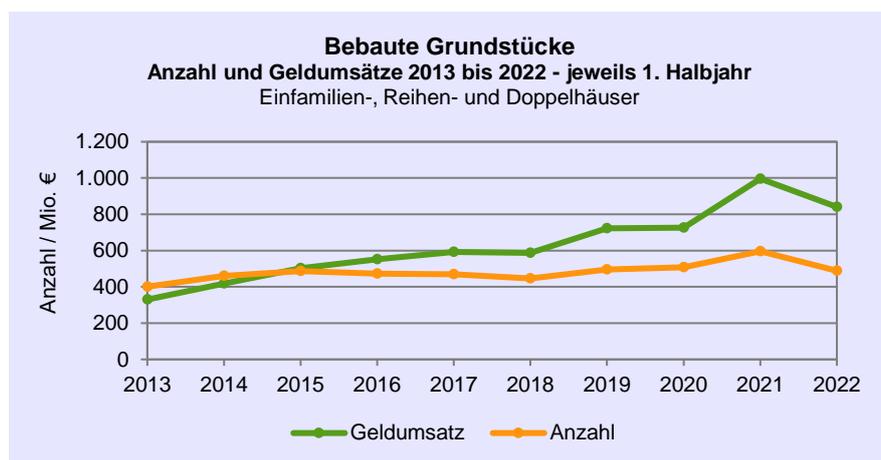


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

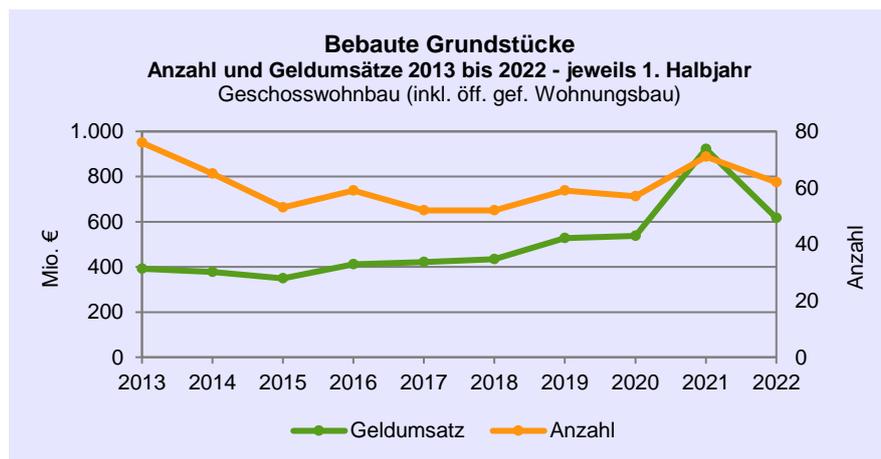
- Anzahl minus 18 %
- Geldumsatz minus 16 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2022 folgende Entwicklung festgestellt:

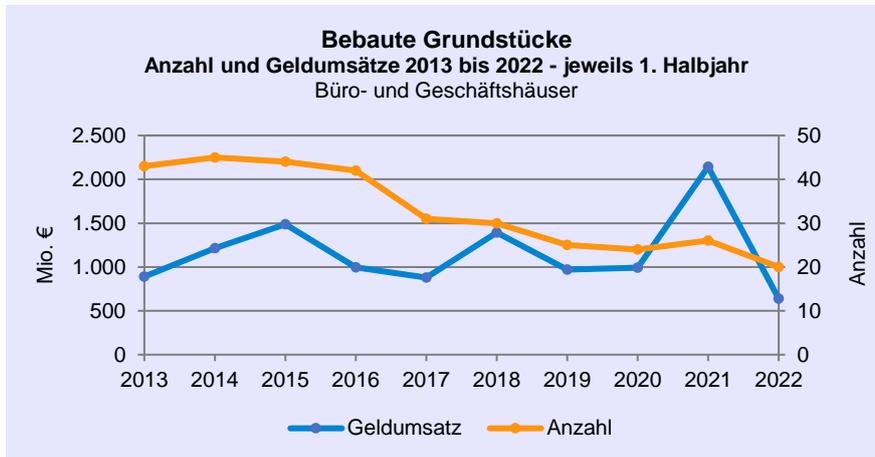
- Anzahl minus 13 %
- Geldumsatz minus 33 %



Gewerbeobjekte

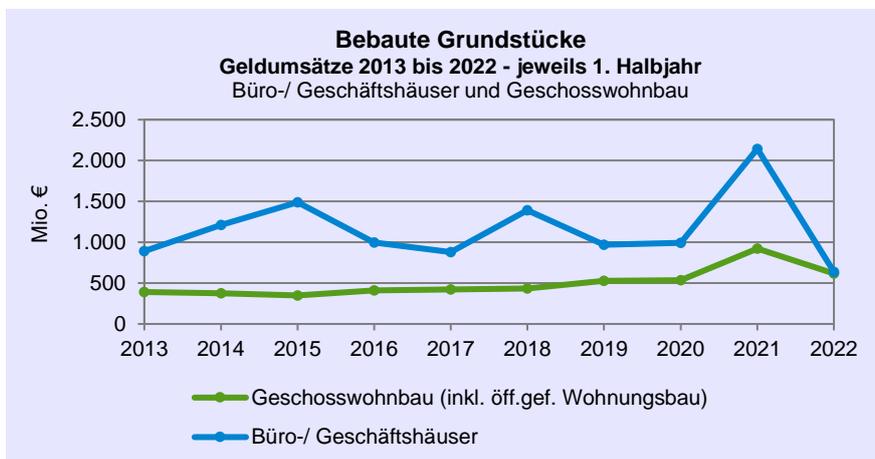
Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) sind im ersten Halbjahr 2022 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz zurückgegangen.

- Anzahl minus 23 %
- Geldumsatz minus 70 %



Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

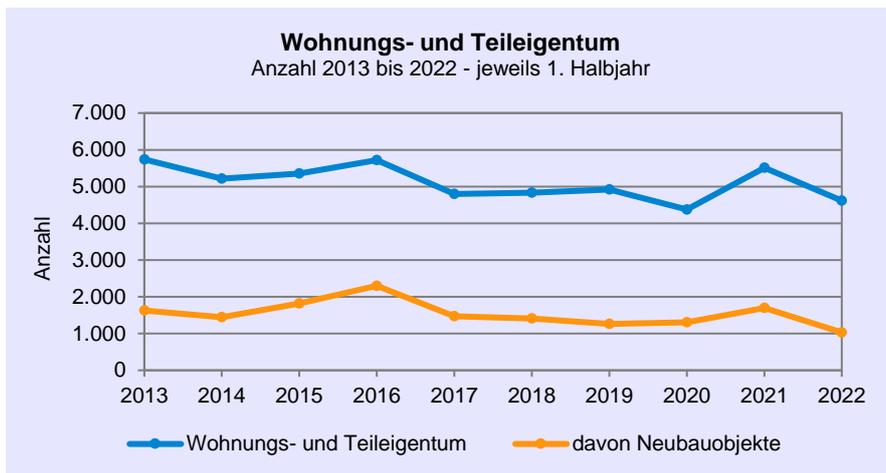
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

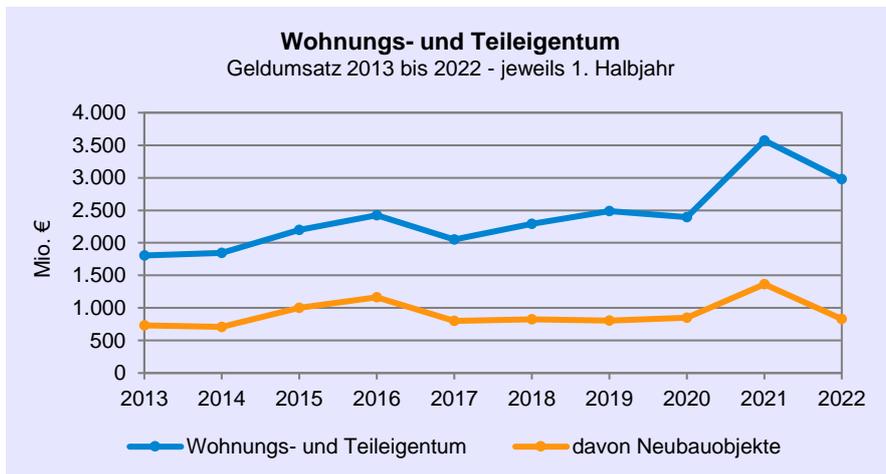
Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16 % zurück. Unter den rund 4.620 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 1.030 Neubauobjekte.



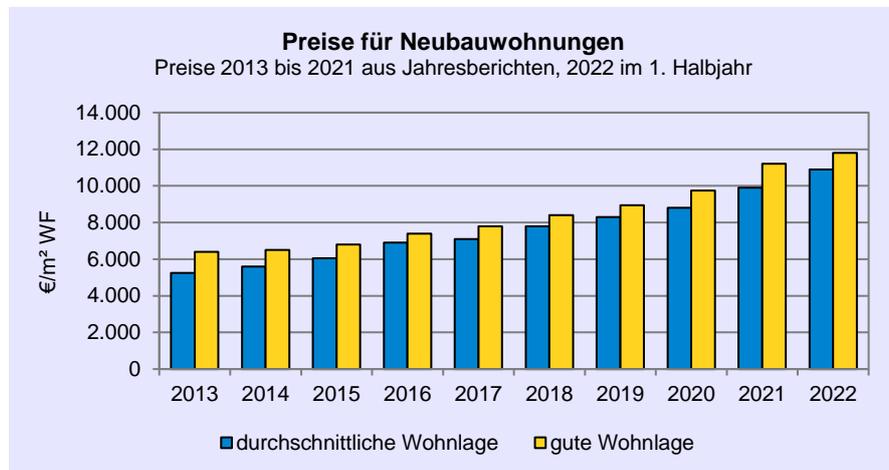
Geldumsatz

Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2022 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 17 % unter dem Vorjahresniveau.



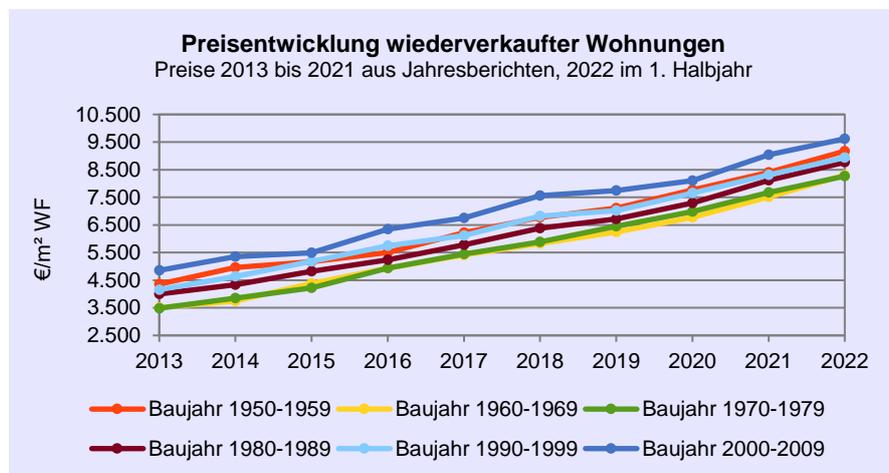
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2022. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

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 ersten Halbjahr 2022 im Mittel um rund 5 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,4 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 49-fach
Basis: 13 ausgewerteten Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 10.900 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 11.800 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.590.000 €
 - rund 12.200 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 275 m²
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.420.000 €
 - rund 10.200 €/m² Wohnfläche
 - ca. 140 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 390 m²

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.440.000 €
 - rund 12.100 €/m² Wohnfläche
 - ca. 120 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 190 m²
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.310.000 €
 - rund 10.700 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 290 m²
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.200.000 €
 - rund 10.800 €/m² Wohnfläche
 - ca. 110 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 175 m²
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.060.000 €
 - rund 9.600 €/m² Wohnfläche
 - ca. 110 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 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

August 2022

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