

Der Immobilienmarkt in München

Herbstanalyse 2021



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2021

Herbstanalyse

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2021 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um plus 6 % gestiegen. Dabei lag der Geldumsatz mit plus 36 % deutlich über dem Vorjahresniveau und erreichte insgesamt rd. 12 Milliarden Euro. Die starke Umsatzsteigerung ist insbesondere auf zwei umsatzstarke Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen. Auch auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurde ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes festgestellt.

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

Bei den Wohnimmobilien wurden im 1.-3. Quartal 2021 wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege.

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

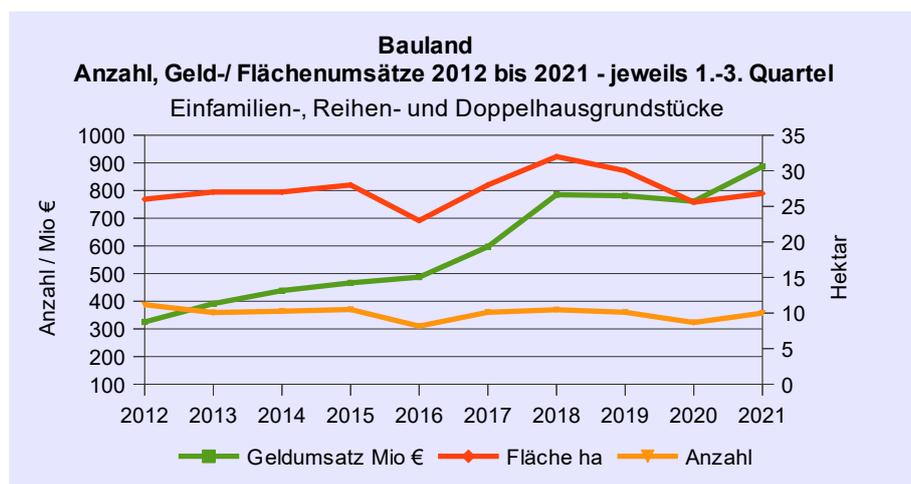
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2021. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Bei der Beurteilung der Zahlen ist zu beachten, dass die Jahre 2020 und 2021 von Corona geprägt waren. 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 1.-3. Quartal 2021 folgende Entwicklung vollzogen:

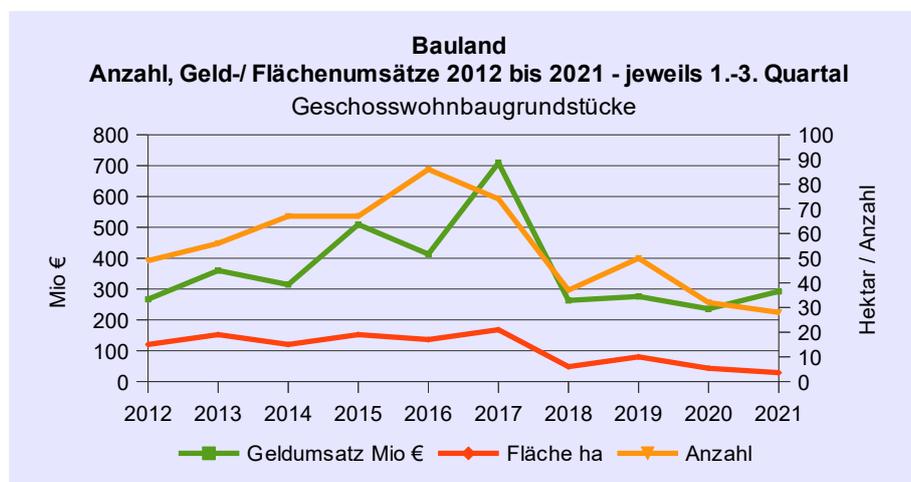
- Anzahl plus 11 %
- Geldumsatz plus 16 %
- Flächenumsatz plus 5 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Geldumsatz trotz rückläufiger Vertragsanzahl gestiegen.

- Anzahl minus 13 %
- Geldumsatz plus 24 %
- Flächenumsatz minus 33 %

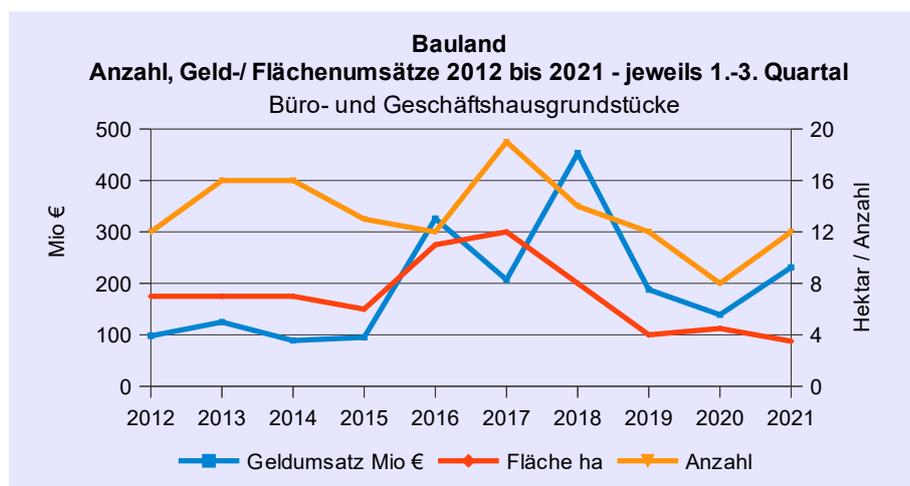


Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter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

Gewerbliche Baugrundstücke

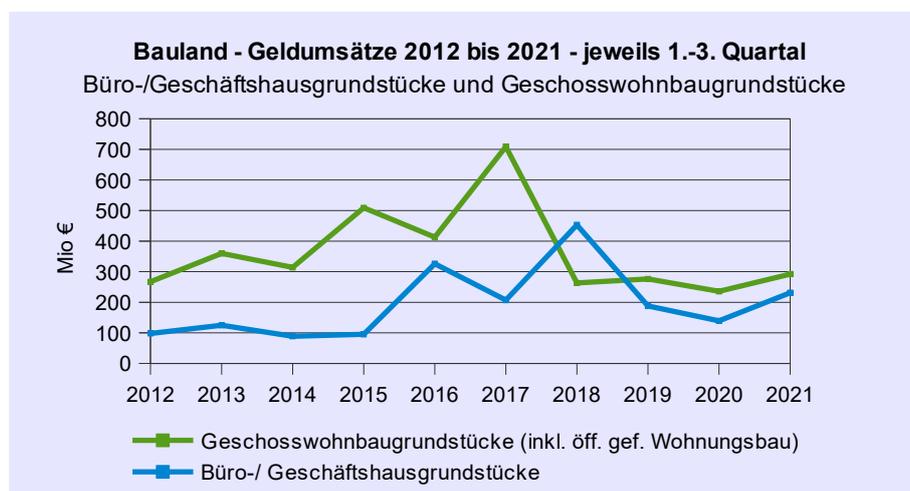
Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) resultiert die starke Umsatzsteigerung im 1.-3. Quartal 2021 im Wesentlichen aus zwei umsatzstarken Einzelverkäufen. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen (Gesamtanzahl 2020 acht Verkäufe bzw. 2021 zwölf Verkäufe) 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 plus 50 %
- Geldumsatz plus 66 %
- Flächenumsatz minus 22 %



Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

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

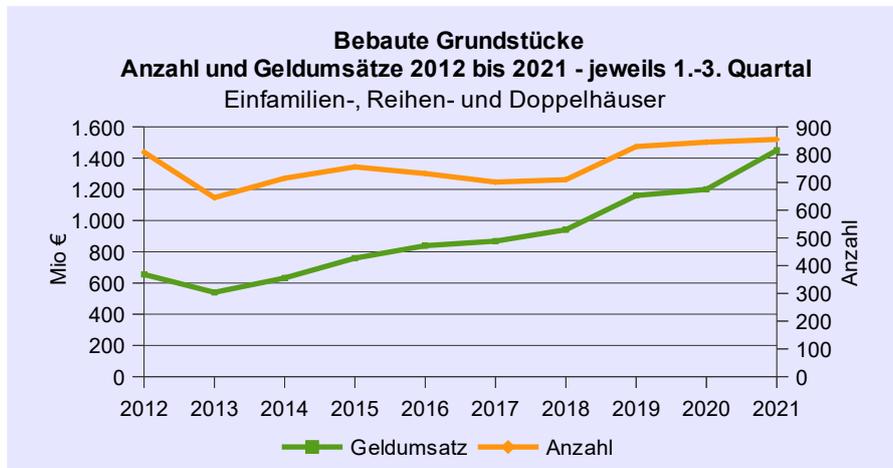


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

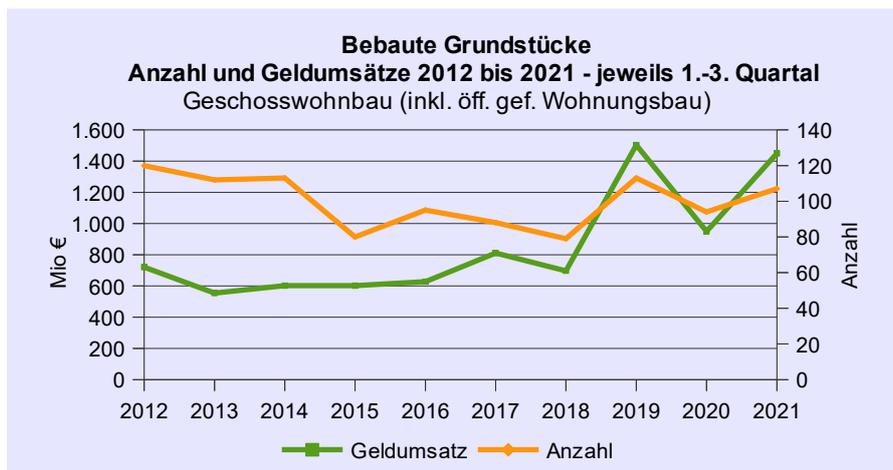
- Anzahl plus 1 %
- Geldumsatz plus 21 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2021 folgende Entwicklung festgestellt:

- Anzahl plus 14 %
- Geldumsatz plus 52 %

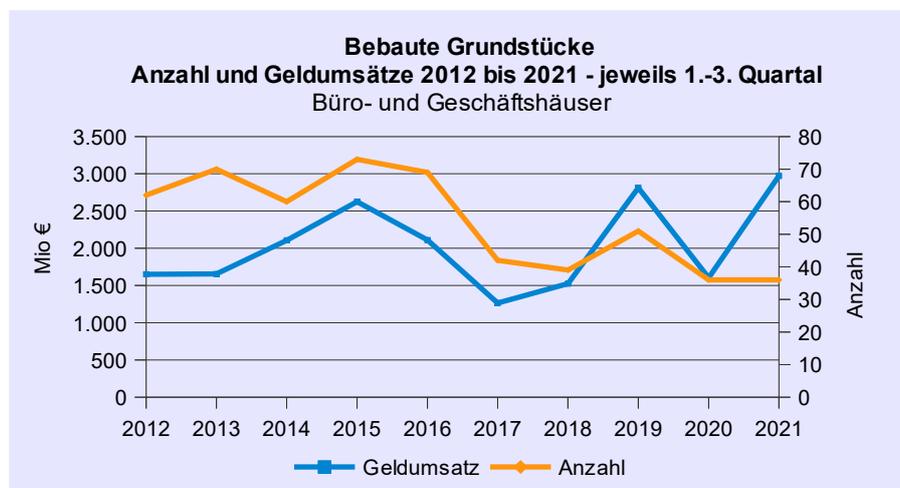


Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus den Verkäufen zwei großer Wohnanlagen.

Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) ist im 1.-3. Quartal 2021 der Geldumsatz trotz gleichbleibender Verkaufszahl deutlich gestiegen.

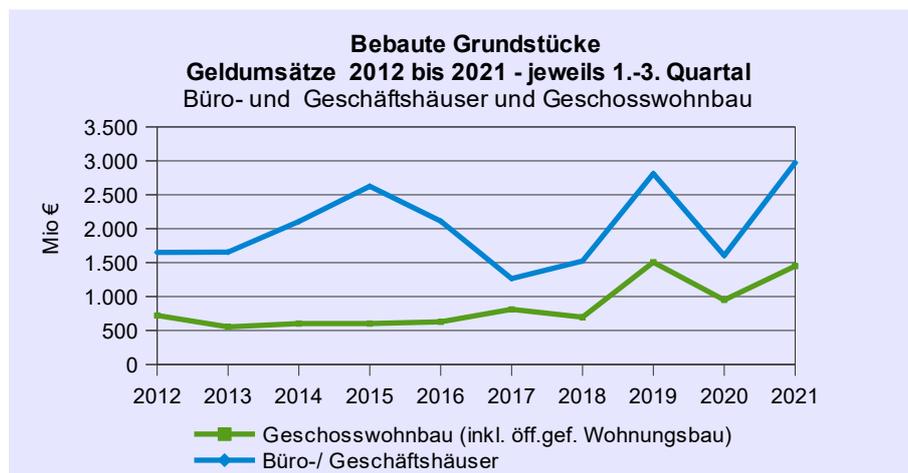
- Anzahl plus/minus 0 %
- Geldumsatz plus 85 %



Der relativ hohe Geldumsatz resultiert im Wesentlichen aus zwei Verkäufen von großen Bürokomplexen mit einer Summe von über 1,25 Milliarden Euro.

Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

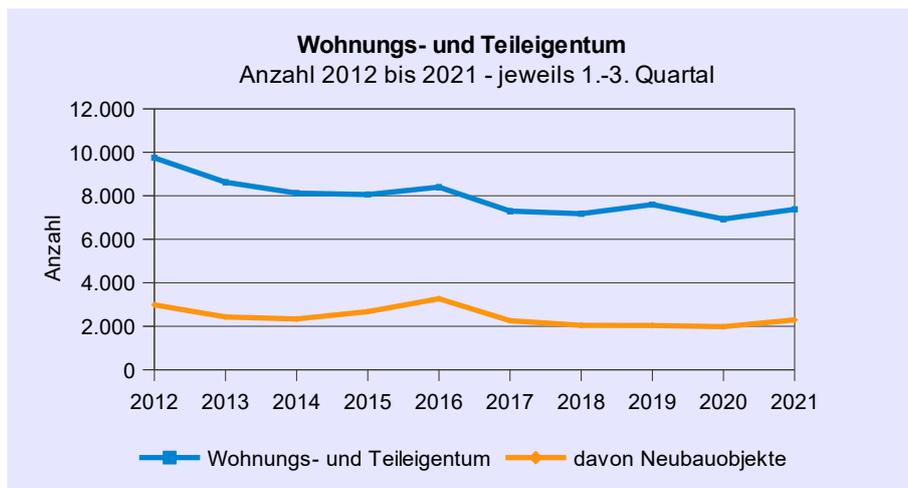
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshäuser im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

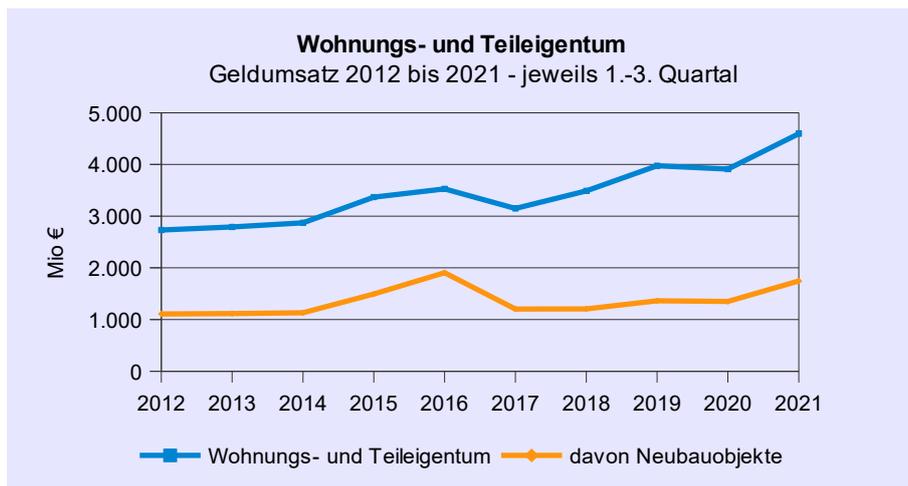
Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6 %. Unter den rd. 7.380 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 2.290 Neubauobjekte.



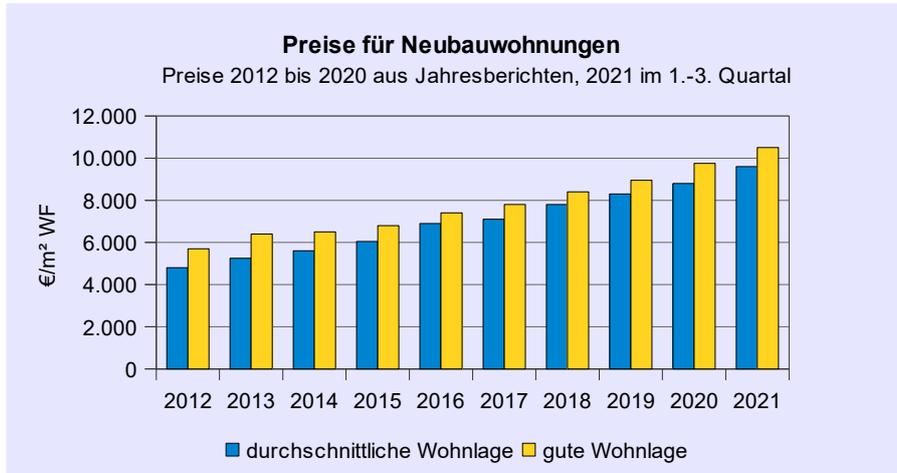
Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2021 bei dem Wohnungs- und Teileigentum liegt plus 18 % über dem Vorjahresniveau.



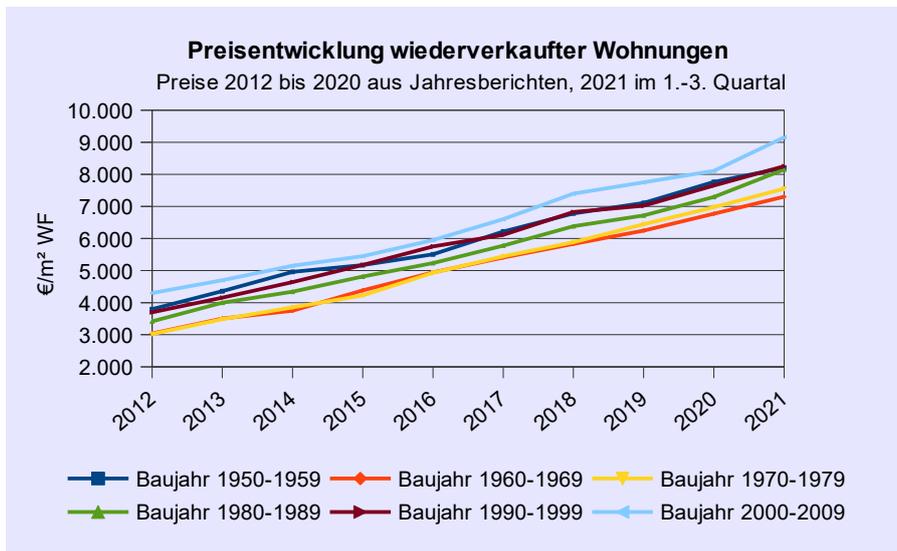
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im 1.-3. Quartal 2021. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

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



Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal 2021 im Mittel um rund 20 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2020 liegen.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,6 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 45-fach
Basis¹: 17 Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 9.600 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 10.500 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.580.000 €
 - rund 11.700 €/m² Wohnfläche
 - ca. 135 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 235 m²
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.330.000 €
 - rund 9.500 €/m² Wohnfläche
 - ca. 140 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 390 m²

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.360.000 €
 - rund 11.800 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 235 m²
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.130.000 €
 - rund 9.000 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 310 m²
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.210.000 €
 - rund 11.000 €/m² Wohnfläche
 - ca. 110 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 190 m²
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 970.000 €
 - rund 8.400 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 205 m²

¹ Aufgrund bisher geringer Anzahl ausgewerteter Kauffälle aus 2021 wurden zusätzlich Verkäufe von Dezember 2020 hinzugezogen.

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich im 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 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

Marsstr. 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

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

Dezember 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
Tina Rechenberger	B.Sc. Geographie
Dirk Siebel	Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Titelbild

Pascal Klein