

Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker 2022



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2022

Frühjahrsticker

Erste Marktinformationen 2022

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2022 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2022. Bei der Aufstellung zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurden ebenfalls Einzelpreise von mitverkauften Garagen oder sonstigen PKW-Stellplätzen mit eingerechnet.

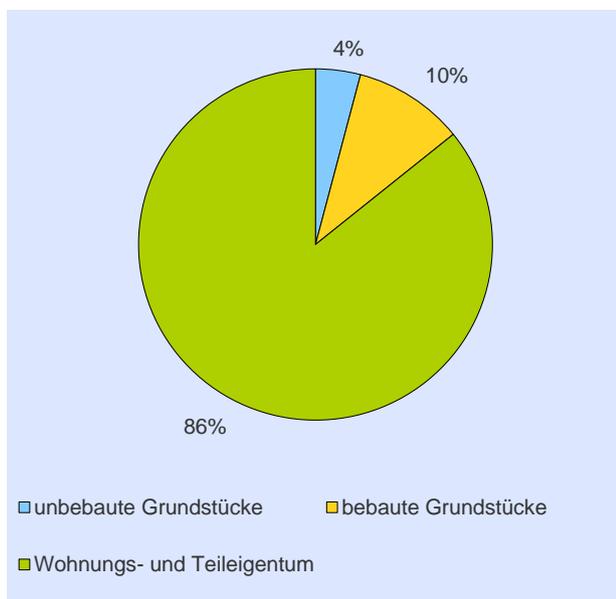
Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

- Unbebaute Grundstücke: rd. 75 Verträge, Umsatz rd. 245 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: rd. 180 Verträge, Umsatz rd. 730 Mio. €
- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 1.530 Verträge, Umsatz rd. 970 Mio. €

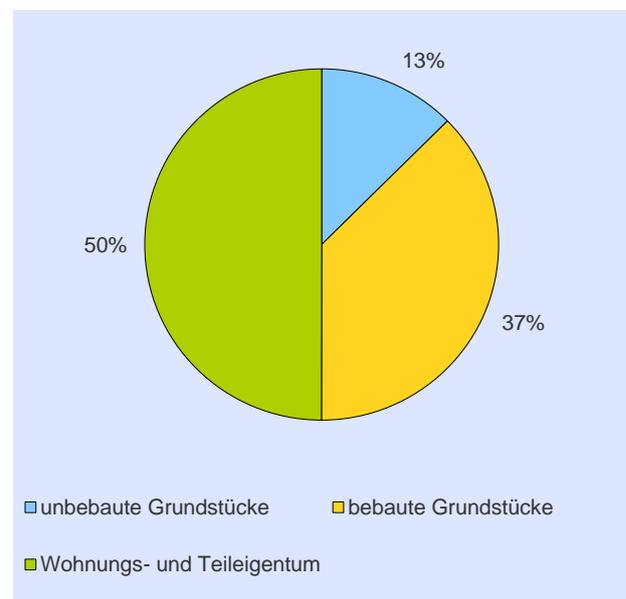
Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2022



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2022



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

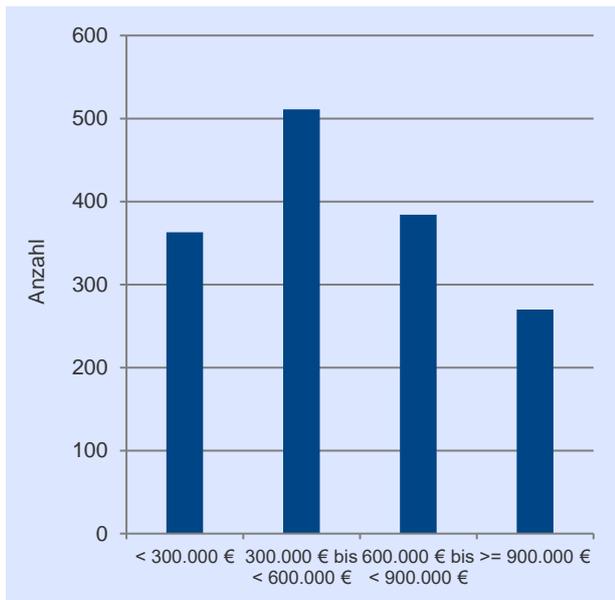
- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 265.000€ bis rd. 44.500.000€
- Bebaute Grundstücke: rd. 230.000€ bis rd. 160.000.000€

Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

- unter 300.000€: rd. 365 Verträge, Umsatz rd. 55 Mio. €
- 300.000€ bis unter 600.000€: rd. 510 Verträge, Umsatz rd. 230 Mio. €
- 600.000€ bis unter 900.000€: rd. 385 Verträge, Umsatz rd. 280 Mio. €
- ab 900.000€: rd. 270 Verträge, Umsatz rd. 410 Mio. €

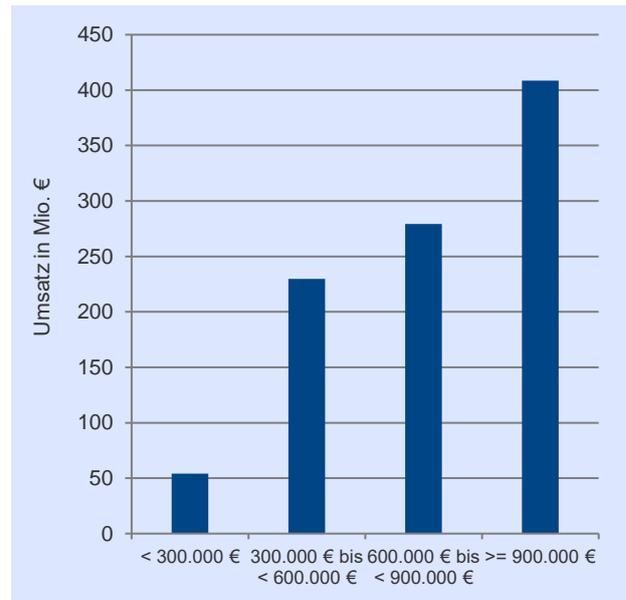
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2022



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2022



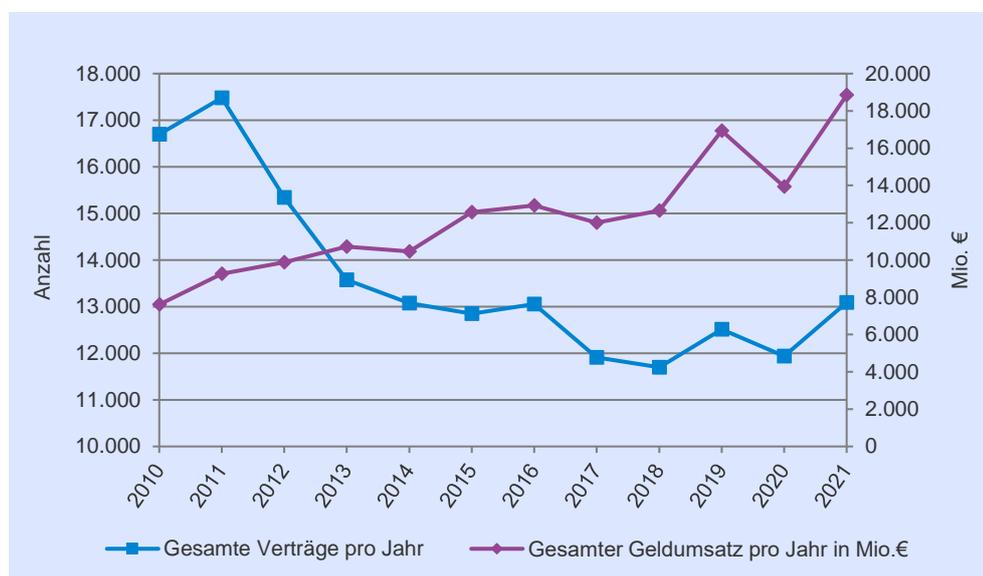
Vorläufige Marktanalyse 2021

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2021. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2020 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise.

- Vertragsanzahl plus 10 %
- Geldumsatz 18,8 Milliarden Euro (plus 35 %)
- Höhere Preise für Wohnimmobilien
- Preissteigerungen bei Büro- und Geschäftshausimmobilien

Transaktion und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl – 2010 bis 2022



Gewerbeimmobilien

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit einer Verdoppelung der Vertragsanzahl (zehn Verkäufe in 2020 bzw. 21 Verkäufe in 2021) und einem starken Geldumsatzplus von rund 620 Millionen Euro.
- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit Preissteigerungen im Marktsegment der Grundstücke für Büros, Geschäftshäuser sowie Boardinghäuser.
- Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit deutlichem Anstieg der Vertragsanzahl (plus 21 %) und einem Geldumsatzplus von rund 2,1 Milliarden Euro (plus 76 %).
- Teilmarkt bebaute Gewerbegrundstücke mit gestiegenem Preisniveau im Marktsegment Büro- und Geschäftshäuser.

Geschosswohnbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für frei finanzierten Geschosswohnungsbau bei fast gleicher Vertragsanzahl ein Geldumsatzplus von 31 %.
- Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke, inkl. öffentlich geförderter Wohnbau) nahezu gleichbleibende Vertragsanzahl und ein Geldumsatzplus von 22 %.

Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit positiver Entwicklung. Vertragsanzahl leicht gestiegen und Geldumsatz plus 14 %.
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) leichter Rückgang der Vertragsanzahl (minus 2 %) bei einem Geldumsatzplus von 15 %.
- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 8 % ermittelt.
- Preissteigerungen im zweistelligen Bereich für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

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

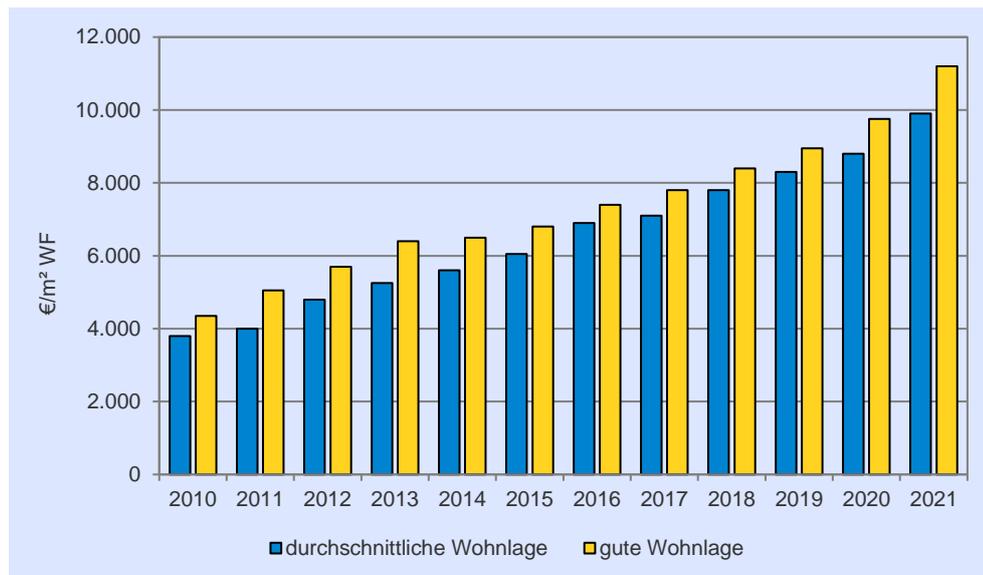


Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit gestiegener Vertragsanzahl (plus 11 %) und einem Geldumsatzplus von 22 %.
- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 10 %.

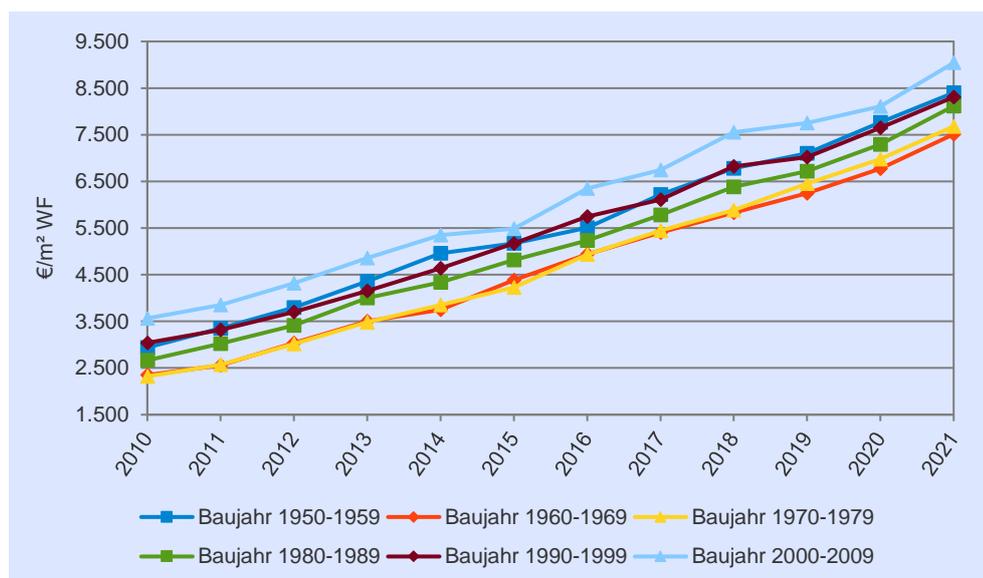
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

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 2021, der voraussichtlich Ende Juni 2022 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

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

Bodenrichtwertauskunft

Bodenrichtwerte im Internet:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de
tel. Auskunft: Dienstag 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

April 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 |
| Dirk Siebel | Dipl.-Ing. (FH), Architekt |

Titelbild

Pascal Klein