

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport 2021



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2021 Halbjahresreport

Markttrends und Preisentwicklungen

Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2021. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes im ersten Halbjahr gegenübergestellt. Aufgrund der Besonderheit der Corona-Krise werden die Zahlen zum Teil auch dem ersten Halbjahr 2019 gegenübergestellt. Beim Vergleich der Zahlen ist immer zu beachten, dass 2020 Corona-Jahr war und somit auch ein Blick auf 2019, also vor Corona, nötig ist. Zudem zeigen die Grafiken jeweils für den Halbjahreszeitraum die Marktentwicklungen der verschiedenen Teilmärkte in den letzten zehn Jahren.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2021 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 22 % gestiegen und liegt auch 10 % über der Anzahl aus 2019. Der Geldumsatz liegt mit plus 48 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Jahr 2019 wurde ebenfalls eine deutliche Steigerung von plus 45 % festgestellt. Die relativ hohe Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf zwei sehr umsatzstarke Verkäufe im Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser zurückzuführen, welche mit einer Summe von über 1,25 Milliarden Euro bereits rund 16 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Bei den Wohnimmobilien wurden im ersten Halbjahr 2021 ein deutlicher Anstieg der Kaufverträge festgestellt. Eine weiter zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege. Angaben zu den aktuellen Preisen können vorerst nur für Eigentumswohnungen und Reihen- und Doppelhäuser veröffentlicht werden (siehe Seite 8 bis 9).

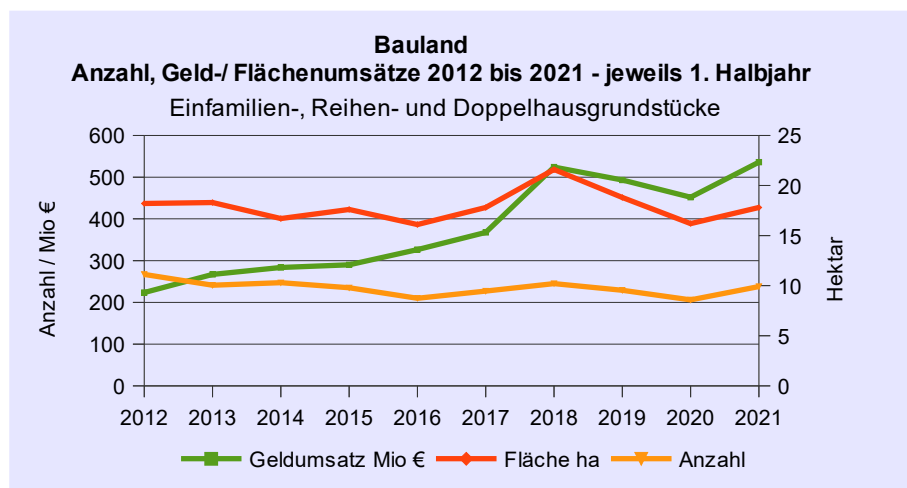
Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 9). Für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind die Anzahlen ausgewerteter Kauffälle noch zu gering, um sichere Aussagen zur Preisentwicklung treffen zu können.

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 2021 folgende Entwicklung vollzogen:

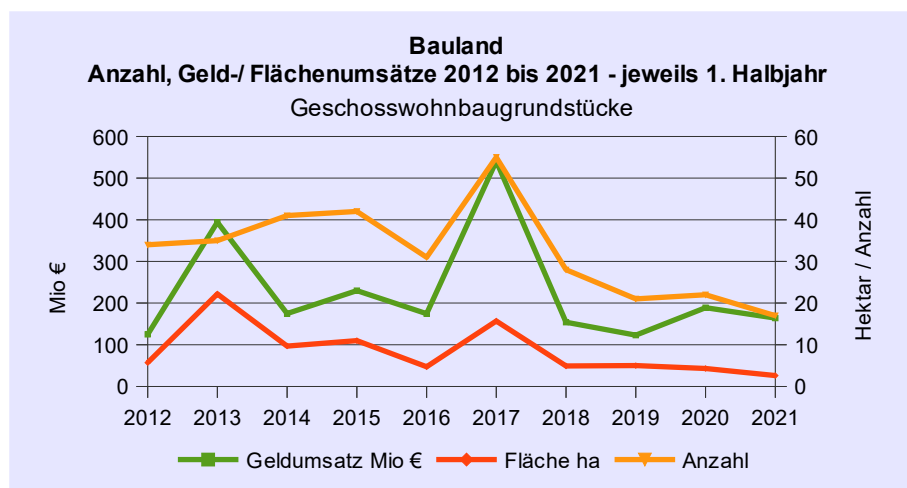
- Anzahl plus 16 %
- Geldumsatz plus 19 %
- Flächenumsatz plus 10 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind bei rückläufiger Vertragsanzahl die Geld- und Flächenumsätze zurückgegangen.

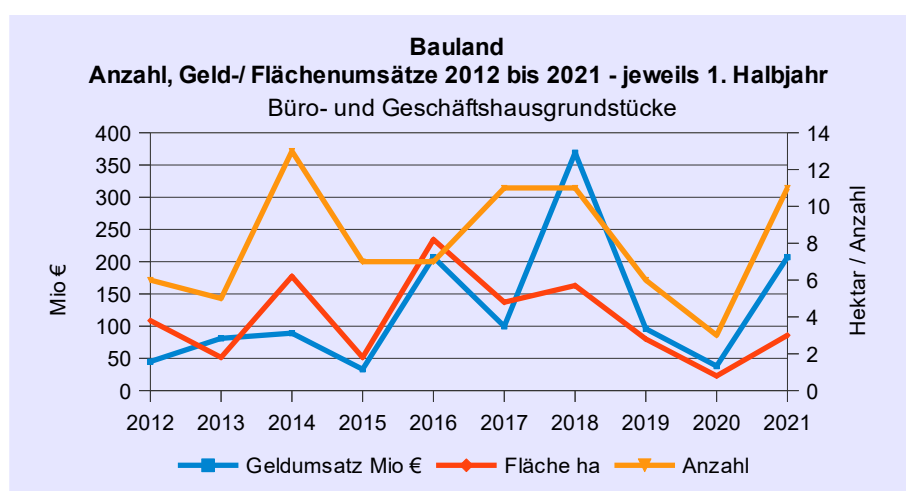
- Anzahl minus 23 %
- Geldumsatz minus 13 %
- Flächenumsatz minus 40 %



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.

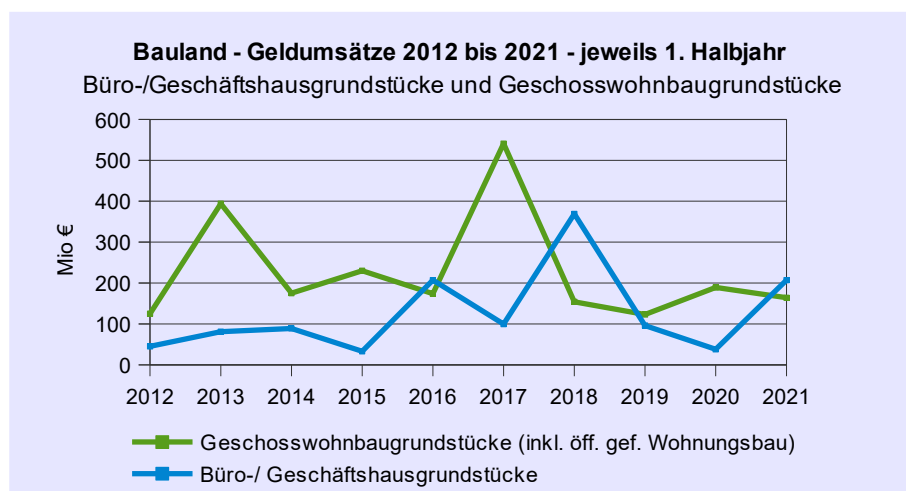
Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) resultieren die starken Steigerungen des Umsatzes aus einzelnen großflächigen und umsatzstarken Verkäufen im 1. Halbjahr 2021. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen haben diese einzelnen Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. So errechnet sich z.B. eine Steigerung des Geldumsatzes um das 5,4-fache, eine Steigerung der Anzahl um das 3,7-fache, was angesichts einer Gesamtzahl von drei bzw. elf ausgewerteten Verkäufen relativiert werden muss. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind daher nur schwer abzuleiten.



Vergleich Geschosswohnbau- / gewerbliche Baugrundstücke

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

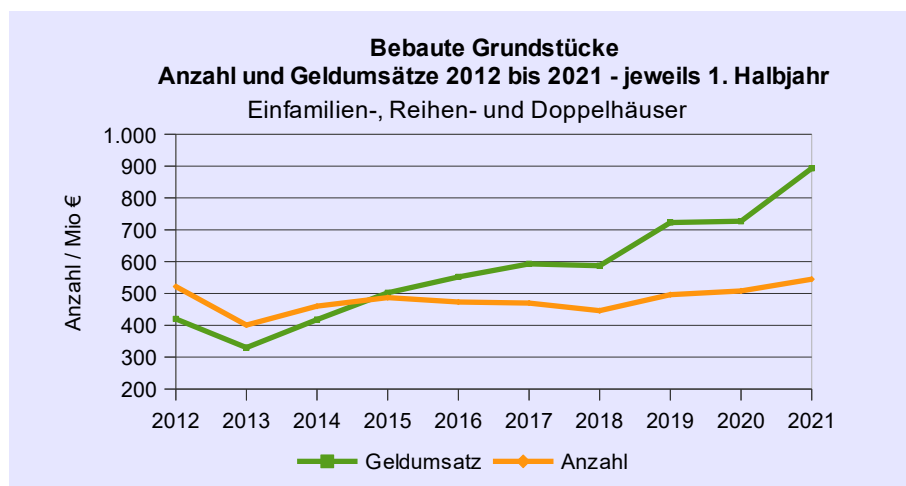


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

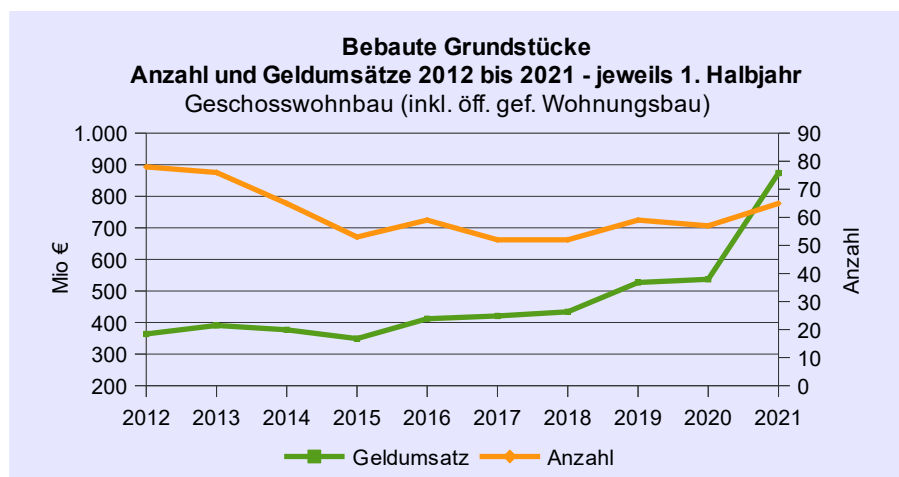
- Anzahl plus 7 %
- Geldumsatz plus 23 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser hat sich im ersten Halbjahr 2021 folgende Entwicklung vollzogen:

- Anzahl plus 14 %
- Geldumsatz plus 63 %

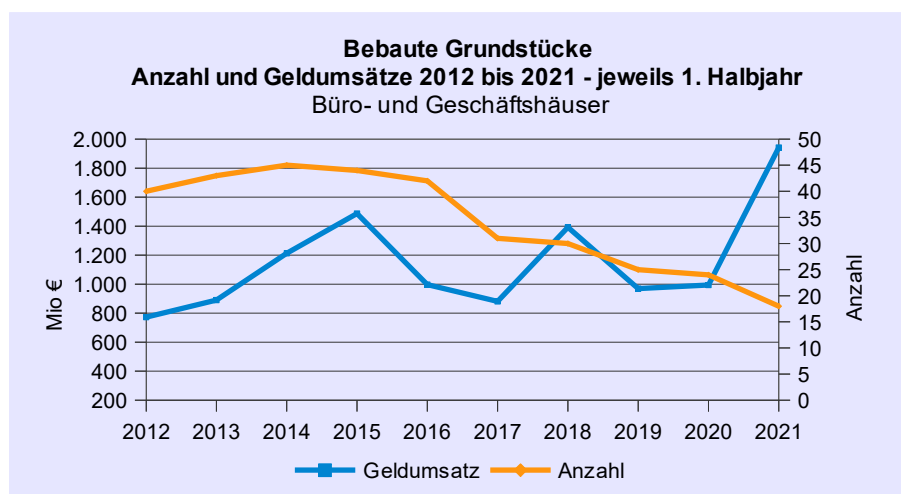


Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus einem besonders teuren Verkauf eines Mietwohnhauses im dreistelligen Millionenbereich.

Gewerbeobjekte

Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) wurde im ersten Halbjahr 2021 folgende Entwicklung festgestellt:

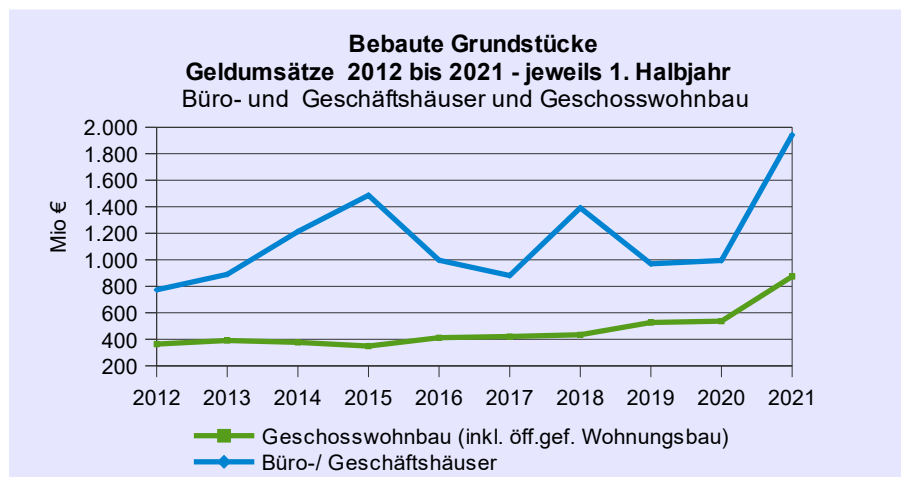
- Anzahl minus 25 %
- Geldumsatz plus 95 %



Der relativ hohe Geldumsatz im ersten Halbjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus zwei Verkäufen von großen Bürokomplexen mit einer Summe von über 1,25 Milliarden Euro.

Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

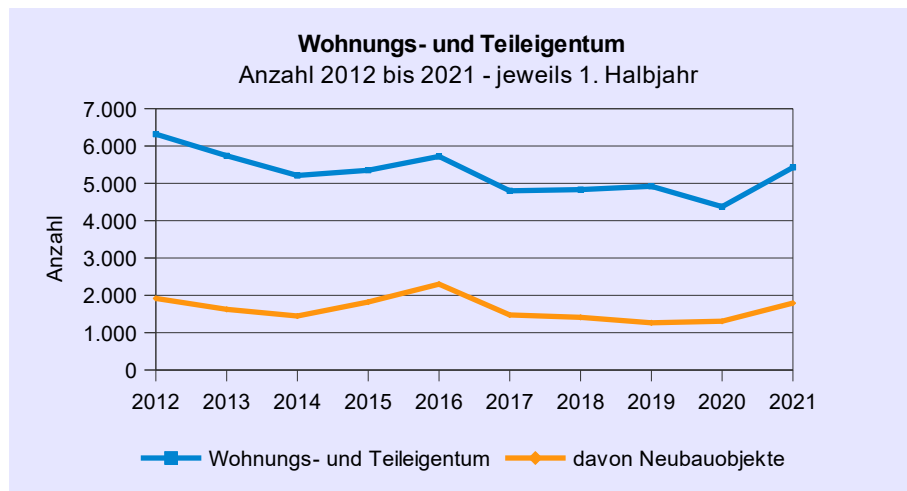
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshäuser im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

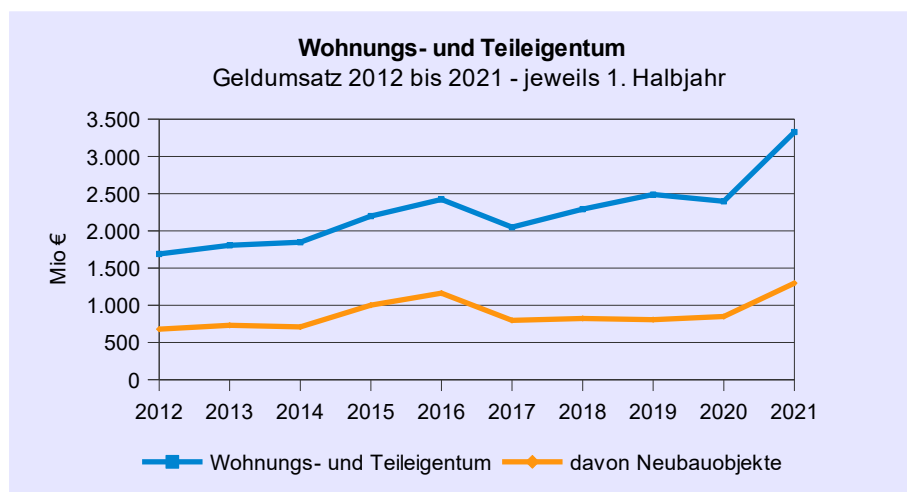
Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 %. Im Vergleich zu 2019 beträgt die Veränderung plus 10 %. Unter den rund 5.400 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 1.800 Neubauobjekte.



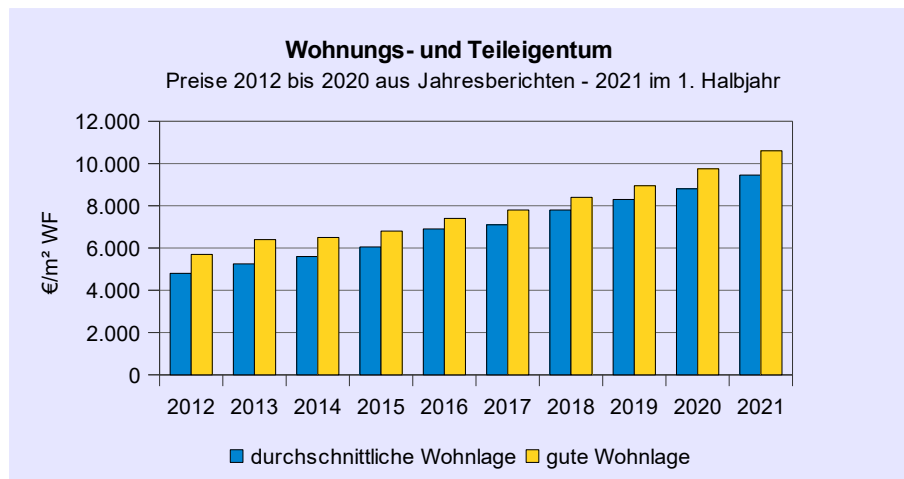
Geldumsatz

Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2021 bei dem Wohnungs- und Teileigentum liegt mit plus 39 % deutlich über dem Vorjahresniveau und mit plus 34 % auch deutlich über 2019.



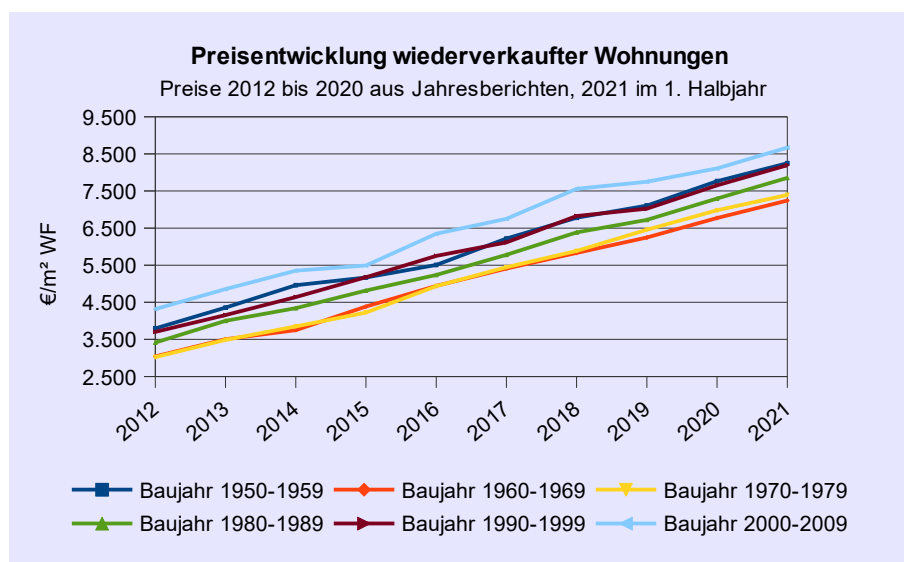
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2021. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

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



Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2021 im Mittel um rund 10 % gestiegen sind.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,6 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 44-fach
Basis: 12¹ ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 9.450 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 10.600 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.500.000 €
 - rund 11.500 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 m²
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.210.000 €
 - rund 9.300 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 355 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. 230 m²
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.110.000 €
 - rund 8.900 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 325 m²
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.150.000 €
 - rund 11.000 €/m² Wohnfläche
 - ca. 105 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 195 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. 215 m²

¹ Aufgrund geringer Anzahl aktuell ausgewerteter Kauffälle wurden zusätzlich Verkäufe aus Quartal 4/2020 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 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
tel. Auskunft: Dienstag und Donnerstag von 9.30 Uhr bis 11.00 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

August 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