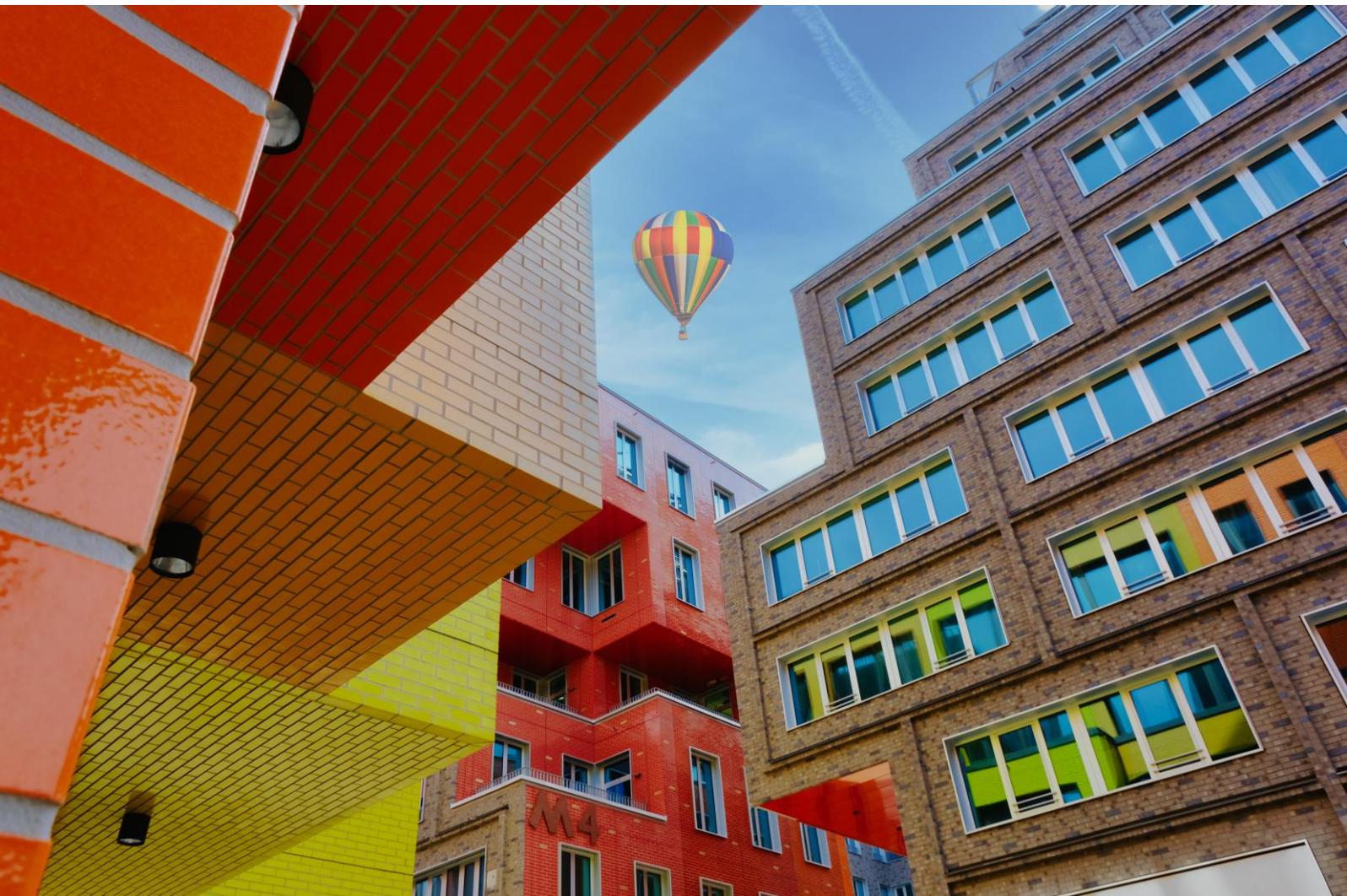


Der Immobilienmarkt in München

Herbstanalyse **2022**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2022

Herbstanalyse

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 31 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 9,1 Milliarden Euro.

Im vorliegenden Bericht 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 (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1.-3. Quartal 2022 bei gesunkener Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die aktuellen Analysen zeigen vor allem beim Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren.

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 noch nicht möglich.

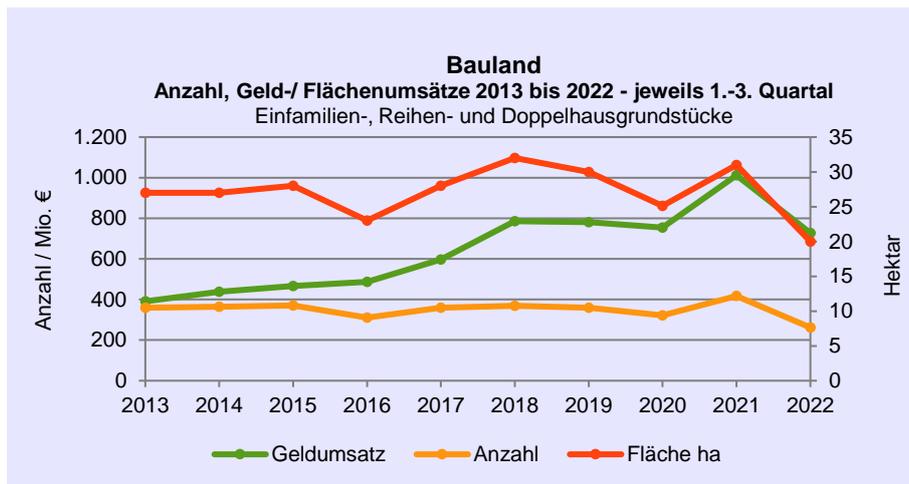
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2022. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen 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 1.-3. Quartal 2022 folgende Entwicklung vollzogen:

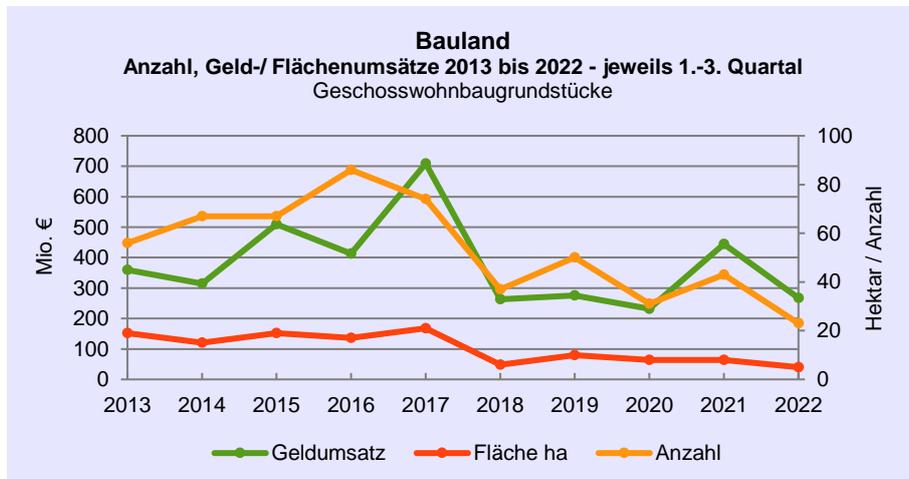
- Anzahl der Verkäufe minus 37 %
- Geldumsatz minus 28 %
- Flächenumsatz minus 35 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

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

- Anzahl der Verkäufe minus 47 %
- Geldumsatz minus 40 %
- Flächenumsatz minus 42 %



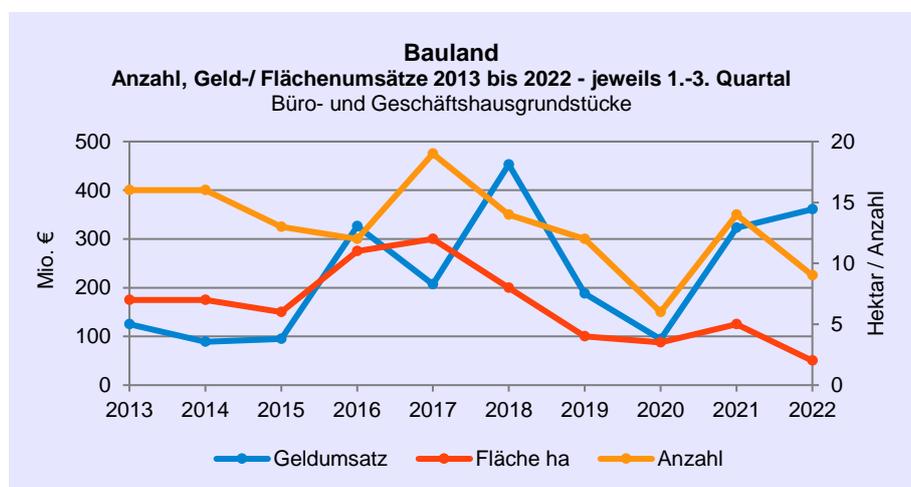
Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von

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

Gewerbliche Baugrundstücke

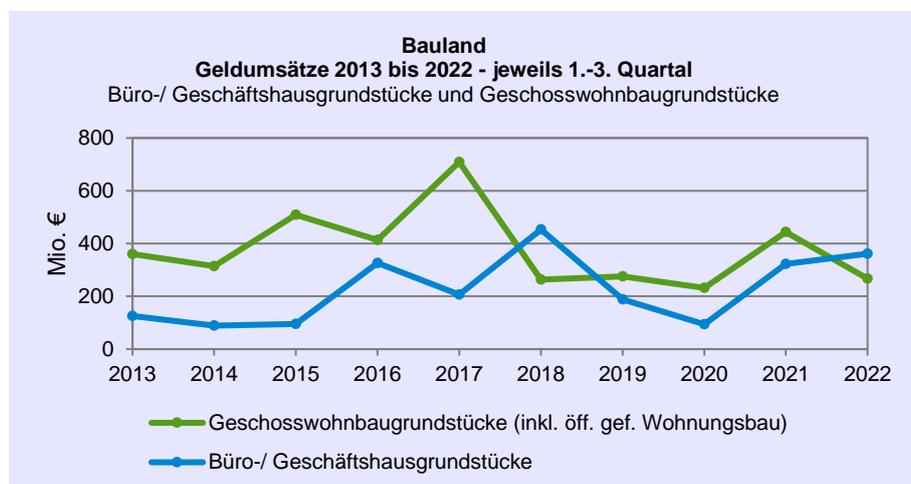
Auf dem Markt der Baugrundstücke für höherwertiges Gewerbe (z.B. Büros, Geschäftshäuser, Hotels etc.) resultiert die Umsatzsteigerung im Wesentlichen aus einem besonders teuren Verkauf im dreistelligen Millionenbereich. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen (Gesamtanzahl 2021 14 Verkäufe bzw. 2022 neun Verkäufe) haben einzelne Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind daher nur eingeschränkt abzuleiten.

- Anzahl der Verkäufe minus 36 %
- Geldumsatz plus 12 %
- Flächenumsatz minus 51 %



Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

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

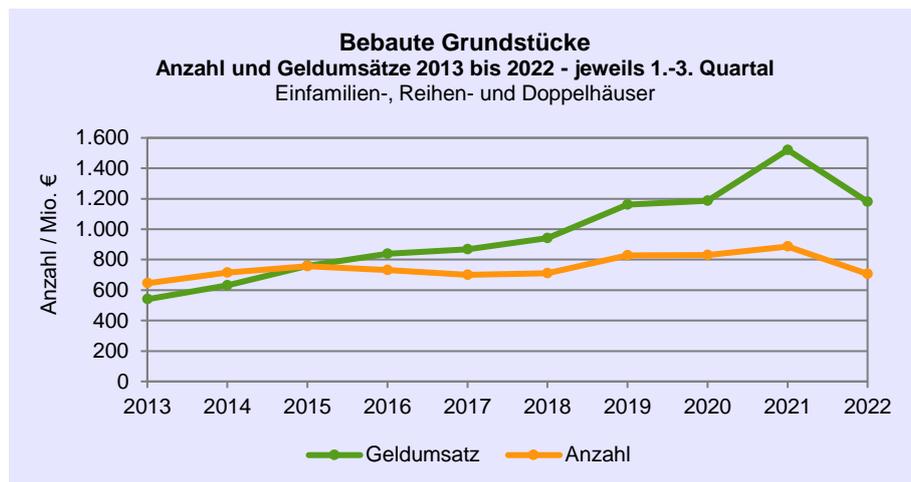


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

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

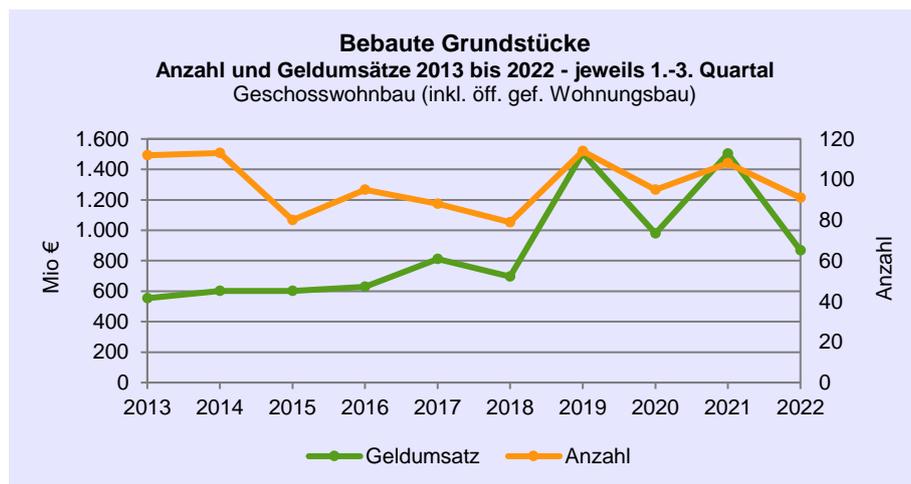
- Anzahl der Verkäufe minus 20 %
- Geldumsatz minus 22 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2022 folgende Entwicklung festgestellt:

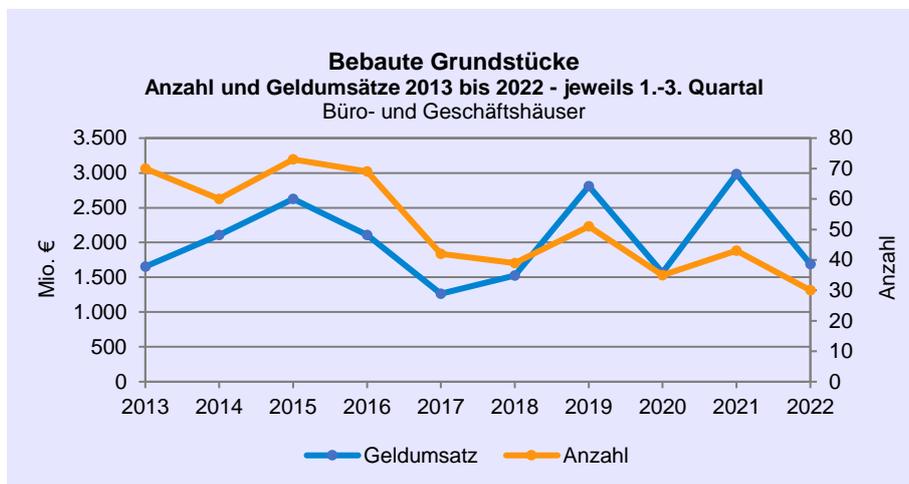
- Anzahl der Verkäufe minus 16 %
- Geldumsatz minus 42 %



Gewerbeobjekte

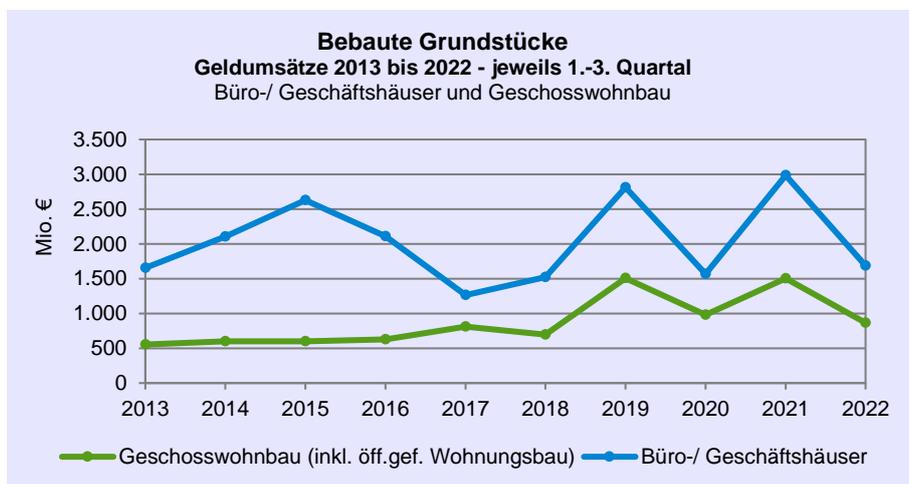
Im Marktsegment des höherwertigen Gewerbes (z.B. Büros, Geschäftshäuser, Hotels etc.) sind im 1.-3. Quartal 2022 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz deutlich zurückgegangen.

- Anzahl der Verkäufe minus 30 %
- Geldumsatz minus 43 %



Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

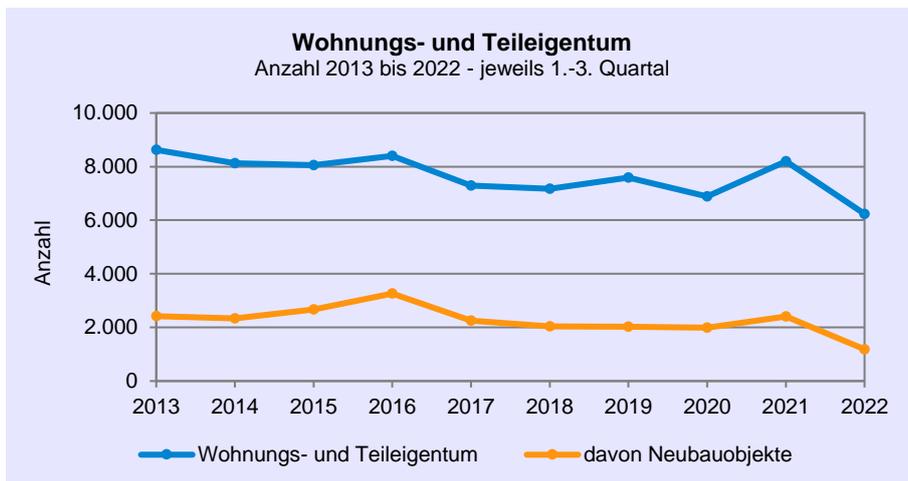
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

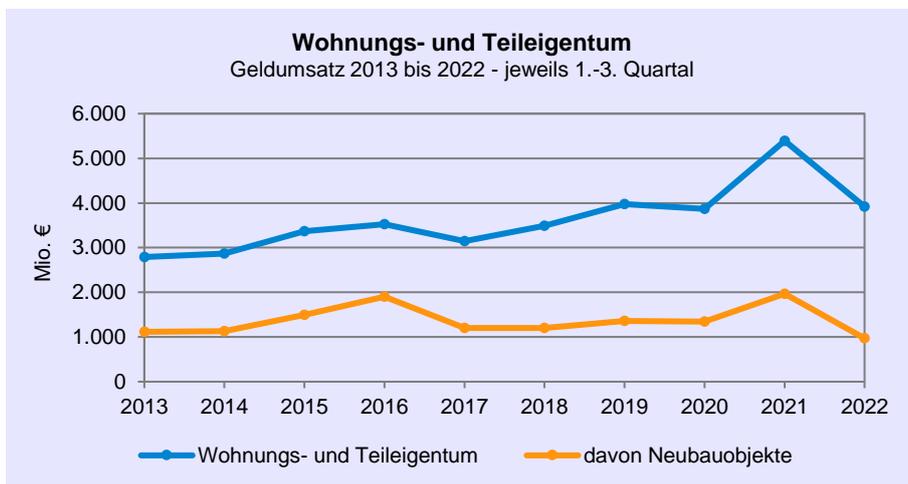
Anzahl der Verkäufe

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 % zurück. Unter den rund 6.240 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 1.190 Neubauobjekte.



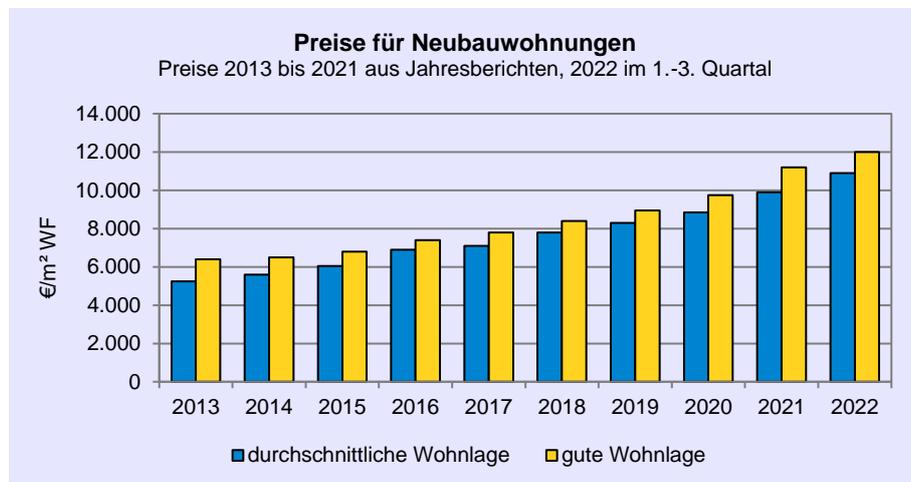
Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2022 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 27 % unter dem Vorjahresniveau.



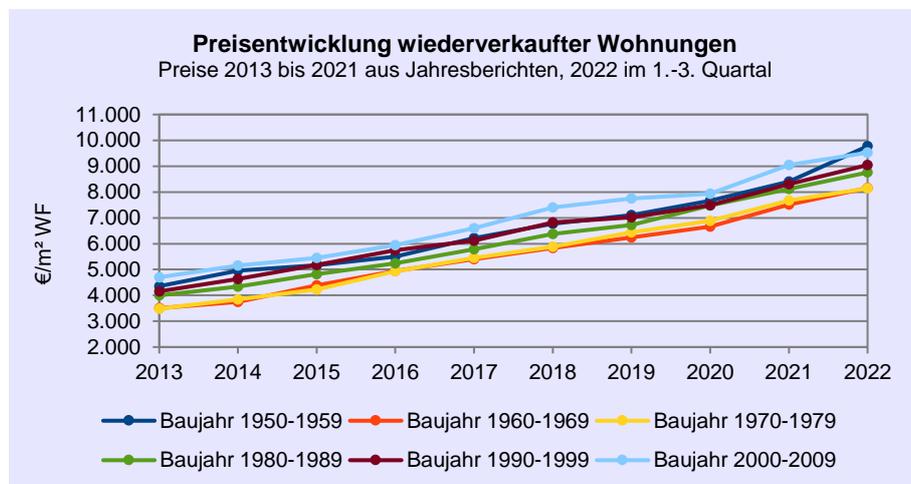
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im 1.-3. Quartal 2022. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

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 lässt sich als erste Preistendenz für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) feststellen, dass die Preise im 1.-2. Quartal 2022 im Mittel um rund 5 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Für das 3. Quartal 2022 kann aufgrund der bisher zu geringen Datengrundlage keine Aussage getroffen werden.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 1,4 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 49-fach
Basis: 17 ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 10.900 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 12.000 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.690.000 €
 - rund 12.600 €/m² Wohnfläche
 - ca. 135 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 260 m²
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.390.000 €
 - rund 10.100 €/m² Wohnfläche
 - ca. 140 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 360 m²

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.480.000 €
 - rund 12.000 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 m²
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.250.000 €
 - rund 10.300 €/m² Wohnfläche
 - ca. 125 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 310 m²
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.250.000 €
 - rund 11.500 €/m² Wohnfläche
 - ca. 110 m² Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 195 m²
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.030.000 €
 - rund 9.100 €/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 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