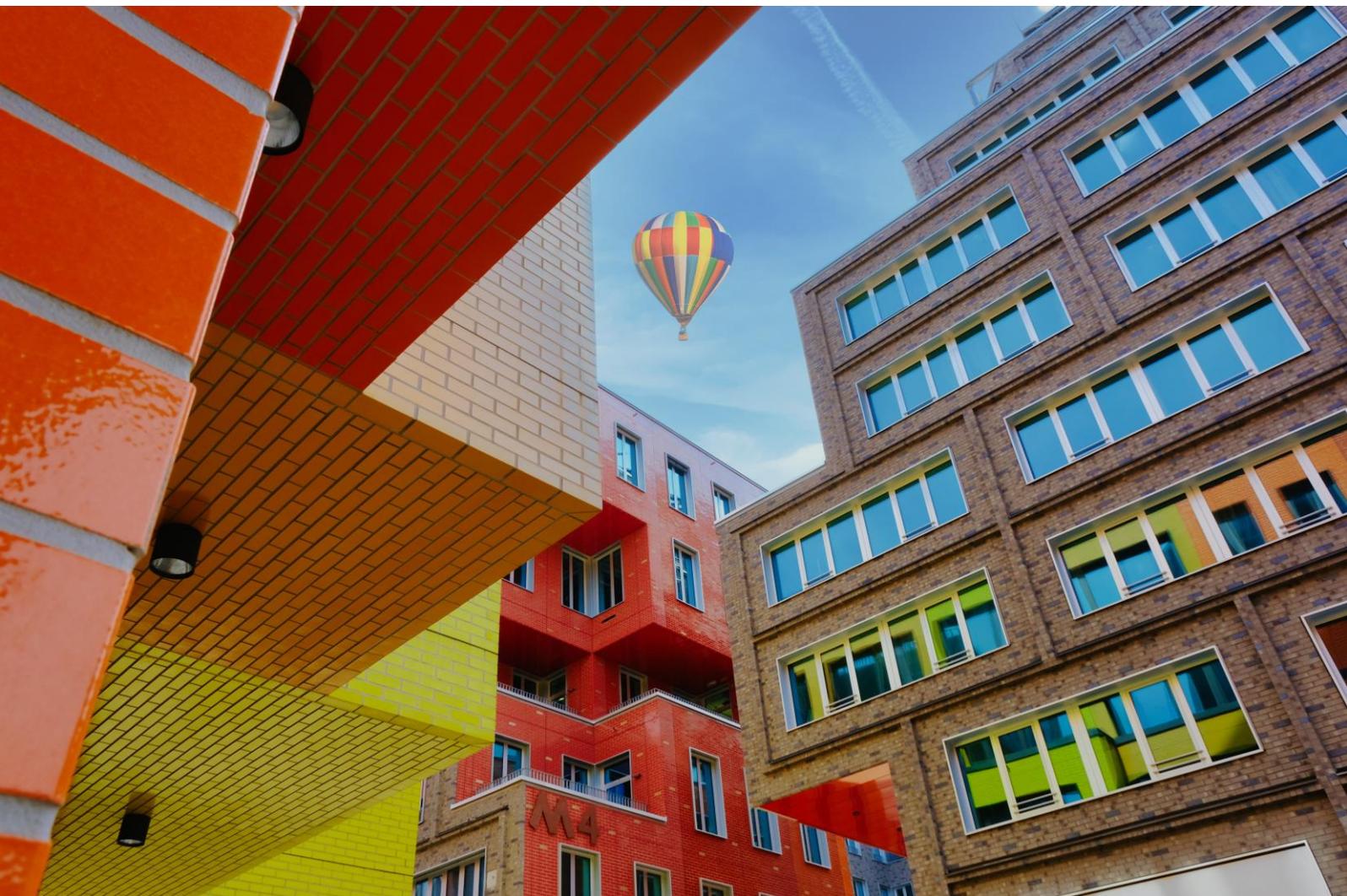


Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker **2023**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2023

Frühjahrsticker

Erste Marktinformationen 2023

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2023 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2023. 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. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien rückläufige Preistendenzen.

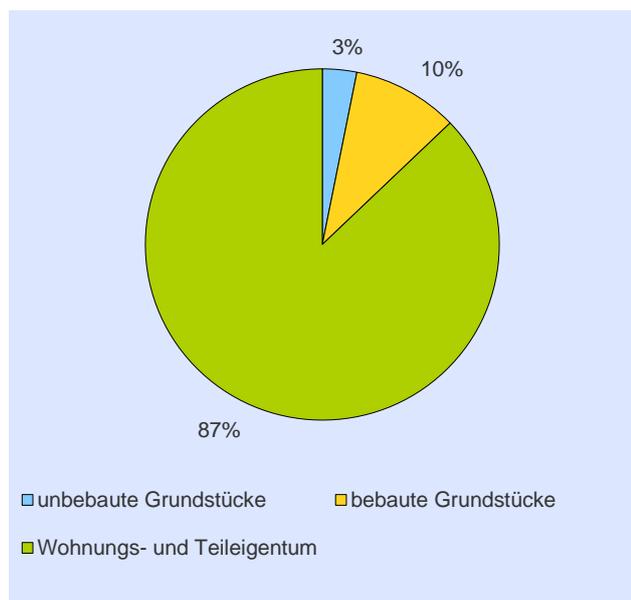
Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

Für die ersten zwei Monate 2023 ist weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45 %) und des Geldumsatzes (minus 50 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

- Unbebaute Grundstücke: rd. 30 Verträge, Umsatz rd. 321 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: rd. 95 Verträge, Umsatz rd. 210 Mio. €
- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 860 Verträge, Umsatz rd. 453 Mio. €

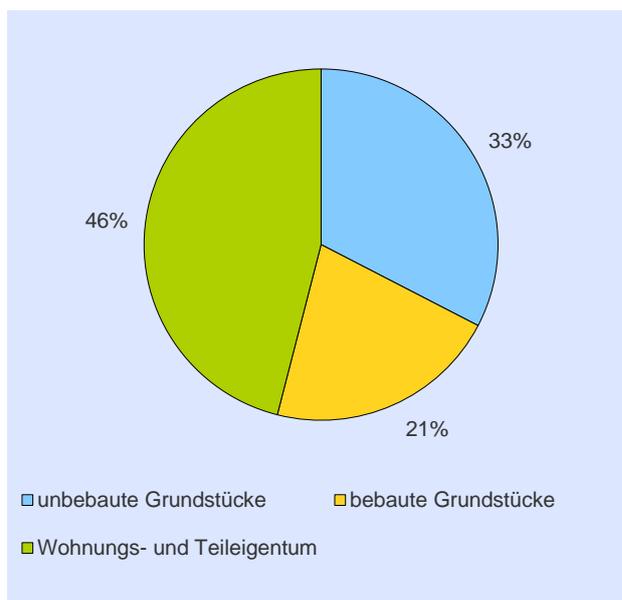
Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2023



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2023



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

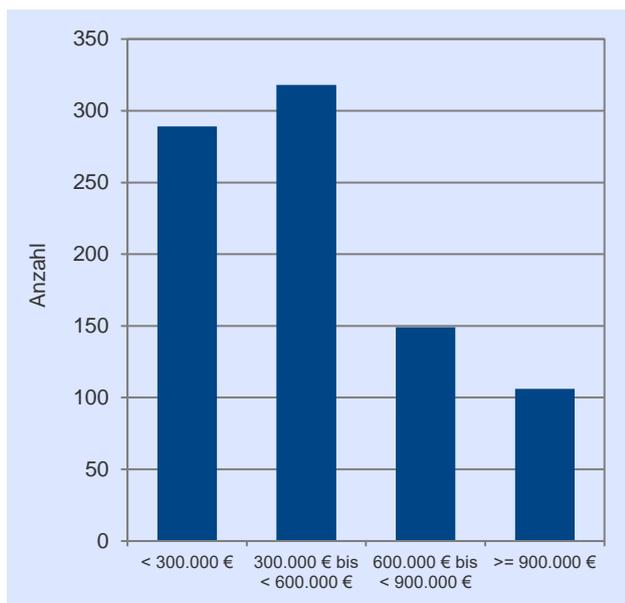
- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 600.000€ bis rd. 250.000.000€
- Bebaute Grundstücke: rd. 400.000€ bis rd. 13.000.000€

Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

- unter 300.000€: rd. 290 Verträge, Umsatz rd. 40 Mio. €
- 300.000€ bis unter 600.000€: rd. 320 Verträge, Umsatz rd. 140 Mio. €
- 600.000€ bis unter 900.000€: rd. 150 Verträge, Umsatz rd. 110 Mio. €
- ab 900.000€: rd. 105 Verträge, Umsatz rd. 165 Mio. €

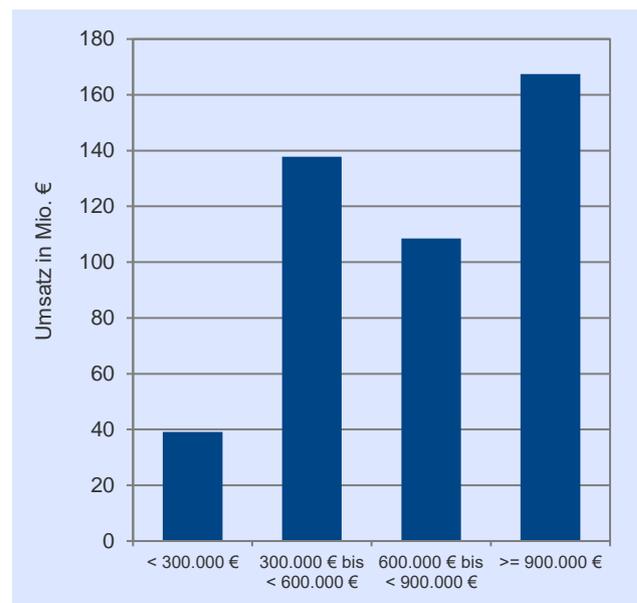
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2023



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2023



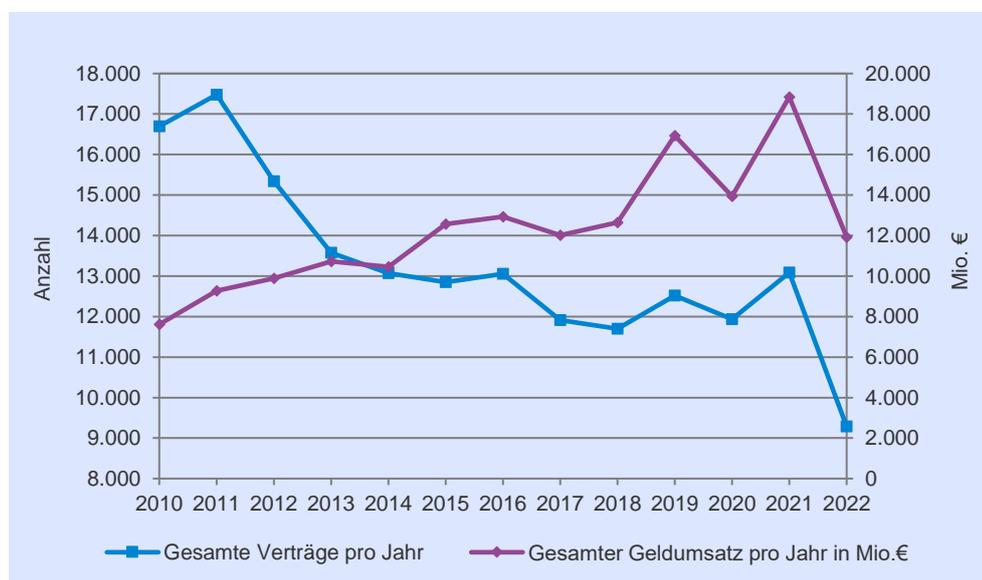
Vorläufige Marktanalyse 2022

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2022. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2021 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise. Folgende Daten beziehen sich auf das Gesamtjahr 2022:

- Vertragsanzahl minus 29 %
- Geldumsatz 11,9 Milliarden Euro (minus 37 %)
- leichte Preissteigerungen für Wohnimmobilien
(Hinweis: Gesamtjahr 2022, alle Objekte, unterschiedliche Entwicklungen nach Halbjahren und Marktsegmenten)

Transaktion und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl – 2010 bis 2022



Gewerbeimmobilien

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit einem Rückgang der Vertragsanzahl (21 Verkäufe in 2021 bzw. 13 Verkäufe in 2022) und einem starken Geldumsatzrückgang von 90 %.
- Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit deutlichem Rückgang des Geldumsatzes (minus 45 %) und der Vertragsanzahl (minus 28 %).
- Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.

Geschosswohnbau

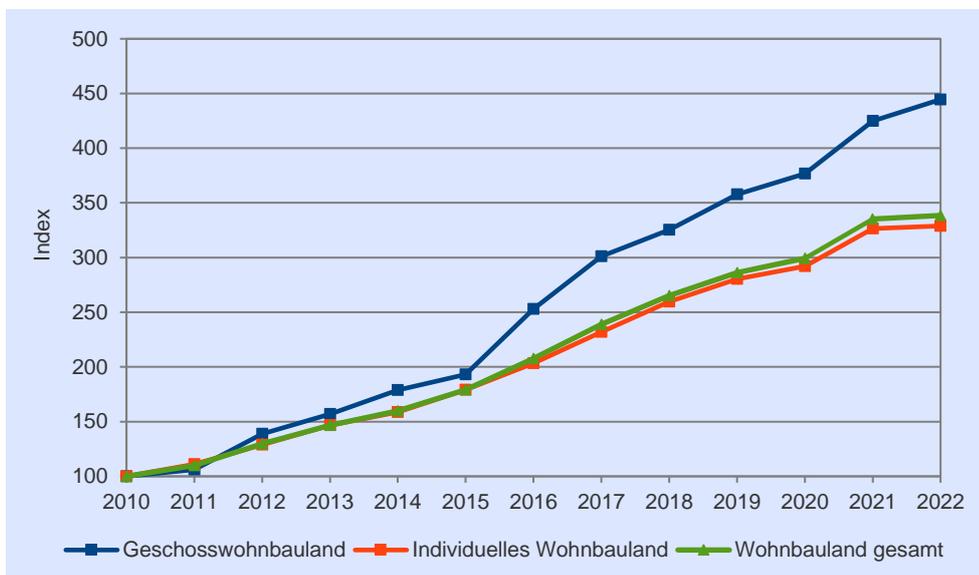
- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für frei finanzierten Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatzplus von 19 % bei einem Vertragsrückgang von 25 %.
- Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke, inkl. öffentlich geförderter Wohnbau) Rückgang der Vertragsanzahl (minus 24 %) sowie des Geldumsatzes (minus 37 %).

Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit stark rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 41 % und Geldumsatz minus 34 %.
- Stabile Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen.
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 26 %) und des Geldumsatzes (minus 27 %).
- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 6 % ermittelt.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

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

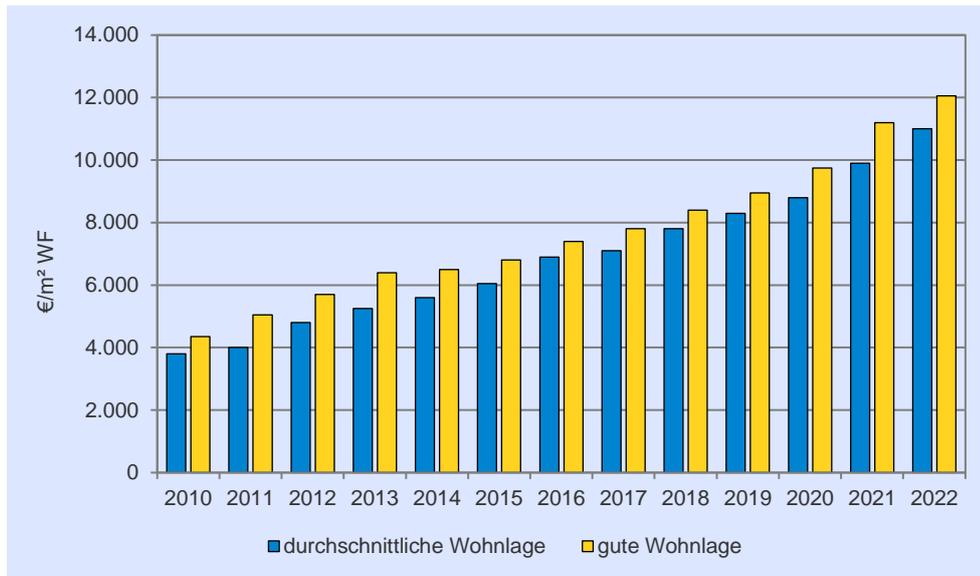


Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 29 %) und einem Geldumsatzrückgang von 31 %.
- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 6 %.

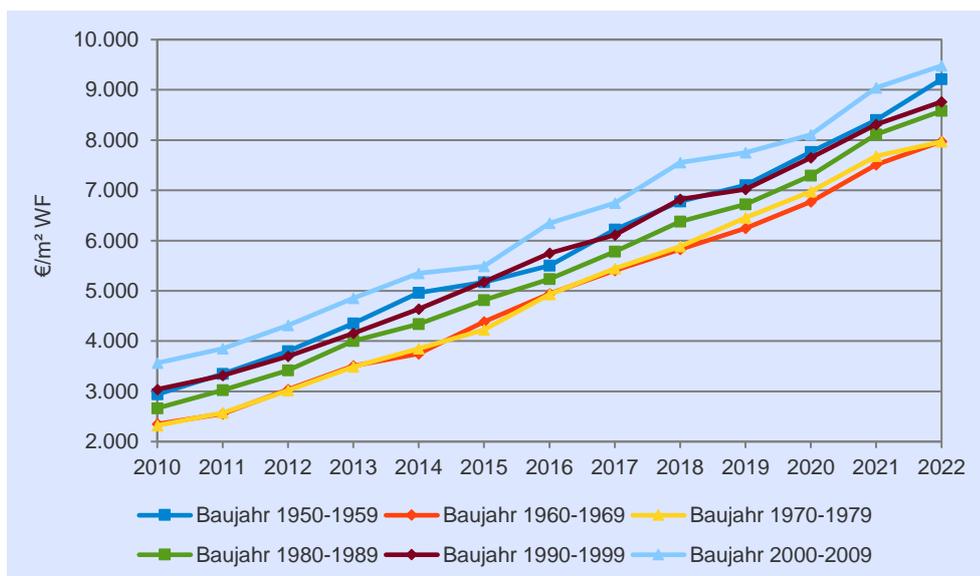
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



Sonderinformation

Unterjährige Marktentwicklungen im Berichtsjahr 2022

Jahresverlauf – Anzahl der Verträge / Geldumsatz

Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang bei der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge über alle Objektarten zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. Zum Ende des Jahres ist ein üblicher leichter Anstieg von Vertragszahlen zu erkennen, allerdings auf niedrigem Niveau. Insgesamt liegt bei der monatlichen Betrachtung - ausgenommen des Jahresbeginns - die Anzahl der eingegangenen Urkunden deutlich unter den Vorjahreswerten.

Der Geldumsatz von insgesamt 11,9 Mrd. € verteilt sich über alle Marktsegmente auf die erste und zweite Jahreshälfte 2022 weitestgehend gleich. Dies ist vor allem auf besonders umsatzstarke Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte im Teilmarkt der Renditeobjekte zurückzuführen, insbesondere im gewerblichen Bereich. Die anderen Teilmärkte haben im zweiten Halbjahr 2022 deutlich weniger Umsatz verzeichnet als im ersten Halbjahr. Das Segment „unbebaute Grundstücke“ ging rd. 27 % zurück, „Wohnung- und Teileigentum“ rd. 38 % und „Individueller Wohnungsbau“ rd. 26 %.

Preisentwicklungen Wohnimmobilien

Die aktuellen Analysen zeigen während des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche Entwicklung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien. Folgende Entwicklungen fanden im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr in den einzelnen Objektkategorien statt:

Freistehende Einfamilienhäuser

Der durchschnittliche Preis von wiederverkauften Einfamilienhäusern ist von rd. 11.900 €/m² Wohnfläche im ersten Halbjahr 2022 auf rd. 13.600 €/m² Wohnfläche im zweiten Halbjahr gestiegen. Dies entspricht einem Preisanstieg von 14 % bei einer insgesamt sehr niedrigen Anzahl an ausgewerteten Verkäufen (15 Verkäufe im ersten Halbjahr und 11 Verkäufe im zweiten Halbjahr). Statistische Unsicherheiten sind aufgrund dieser geringen Anzahl von Fällen zu berücksichtigen.

Doppelhaushälften

Im Jahr 2022 lagen im Mittel die absoluten Kaufpreise von Neubau-Doppelhaushälften im ersten Halbjahr bei rd. 1,50 Mio. € und im zweiten Halbjahr bei rd. 1,48 Mio. €. Bei den wiederverkauften Doppelhaushälften wurden Kaufpreise von 1,38 Mio. € für das erste Halbjahr und im Vergleich dazu 1,27 Mio. € für das zweite Halbjahr 2022 ermittelt. Statistische Unsicherheiten sind aufgrund der geringen Anzahl von Fällen zu berücksichtigen.

Reihenmittelhäuser

Die Preise lagen im ersten Halbjahr 2022 für ein wiederverkauftes Reihenmittelhaus bei rd. 9.150 €/m² Wohnfläche und im zweiten Halbjahr bei rd. 8.800 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Rückgang von 4 %. Für Neubau-Reihenmittelhäuser wurde dagegen ein Preisanstieg im zweiten Halbjahr 2022 ermittelt. Während im ersten Halbjahr im Mittel rd. 11.100 €/m² Wohnfläche gezahlt wurden, lag der Preis in der zweiten Jahreshälfte 2022 bei rd. 12.150 €/m² Wohnfläche für einen Neubau. Insgesamt sind jedoch aufgrund der teilweise geringen Anzahl ausgewerteter Fälle statistische Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen

Ein deutlicher Rückgang ist ebenfalls bei den eingegangenen Urkunden im zweiten Halbjahr auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zu verzeichnen. Je nach Marktsegment zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen innerhalb 2022. Für die Ermittlung der Preisentwicklungen (1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2022 gegenübergestellt) wurden nur ausgewertete, unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis 135 m² berücksichtigt. Während im Bereich der Neubauten noch weitere Preissteigerungen im zweiten Halbjahr 2022 festgestellt wurden, sind bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise im zweiten Halbjahr eher rückläufig. Insgesamt konnte über alle Wohnlagen und Marktsegmente ein leichter Preisrückgang von 1,7 % bei den ausgewerteten Urkunden ermittelt werden. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 %.

Gewerbeimmobilien

Bei den Büro- und Geschäftshäusern (ohne Innenstadtbereich) ist ein Trend, aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen, nur schwer bestimmbar. Beim Vergleich der wenigen ausgewerteten Fälle zeigt sich, dass im zweiten Halbjahr der durchschnittliche Preis pro m² Wohn-/Nutzfläche niedriger und der Liegenschaftszins im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 leicht gestiegen ist. Eine unterjährige Entwicklung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, weil aufgrund der räumlichen Verteilung der Verkaufsfälle nicht feststellbar ist, ob es sich hierbei um eine konjunkturelle Entwicklung oder zufällige Schwankungen durch die Objektlage handelt.

Eine umfassende Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2022, der voraussichtlich Ende Juni 2023 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. 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
Fax (089) 233-82440

Bodenrichtwertauskunft

Bodenrichtwerte im Internet:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de

Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte

digitale Version:
www.bodenrichtwerte-muenchen.de
gedruckte Version:
schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Bestellformular unter www.gutachterausschuss-muenchen.de

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

Mai 2023

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