



Immobilien Insights
Marktbericht München 2021

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien

Marktentwicklung München



München ist aufgrund seiner kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Bedeutung ein attraktiver Wohnort und zieht als Weltstadt sowohl nationale als auch internationale Interessenten an. Darüber hinaus gilt die Stadt aufgrund der stetig steigenden Angebotspreise als die Metropole mit dem höchsten Preisniveau in der Bundesrepublik Deutschland. Die Einwohnerzahl ist seit 2014 um 4,7 Prozent gestiegen, so dass aktuell 1,6 Millionen Menschen in München leben. Die bayerische Landeshauptstadt hat eine sehr niedrige Leerstandsquote von nur 0,2 Prozent, was den Münchener Mietwohnungsmarkt zum deutschlandweit angespanntesten macht. Dies spiegelt sich vor allem in den Kaufpreisen und Mieten wider, die seit Jahren kontinuierlich steigen. München gilt als die deutsche Großstadt mit dem höchsten Preisniveau im Immobilienbereich.

Dabei erfuhren Neubauten im vergangenen Jahr einen größeren Wertzuwachs als Bestandsimmobilien. Für sie zahlten Investoren im zweiten Quartal 2020 durchschnittlich 10.431 Euro/m², was einer Steigerung von 10,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den Bestandsimmobilien stiegen die Durchschnittspreise pro Quadratmeter um 7,8 Prozent auf 8.524 Euro. Betrachtet

man die letzten 5 Jahre, so betrug der Wertzuwachs bei Neubauten 38,1 Prozent und bei Bestandsimmobilien 34 Prozent. Auf dem Mietmarkt ist die Entwicklung weniger dynamisch, was für eine Sättigung spricht. Die Angebotsmieten von Bestandsimmobilien lagen durchschnittlich bei 18,33 Euro/m², ein Anstieg von 2,1 Prozent gegenüber dem Jahr 2019. Dies entspricht immer noch einem Anstieg von 18,6 Prozent über die letzten fünf Jahre. Für Neubauimmobilien wurden durchschnittlich 20,62 Euro/m² verlangt, was einem Wachstum von 12,6 Prozent gegenüber 2016, aber nur 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Mietwohnungsmarkt in München ist der angespannteste deutschlandweit, was die Realisierung neuer Bauprojekte besonders notwendig macht. In den letzten Jahren wurden Baugenehmigungen für rund 10.000 Wohneinheiten erteilt und es konnten so jährlich rund 8.000 fertiggestellte Wohneinheiten dem Markt zugeführt werden. Dies geschieht mangels verfügbarer Entwicklungsflächen eher kleinteilig. Es gibt aber auch einige Großprojekte, zum Beispiel im Neubaugebiet Freiham im Münchner Westen, wo ein ganzer neuer Stadtteil mit mehr als 10.000 Wohnungen gebaut wird.

MÜNCHEN



1.560.042

Bevölkerung
+ 4,7 % (zu 2014)



30.417 EUR

Kaufkraft pro Kopf
125,4 (Kaufkraftindex)



0,2%

Leerstandsquote
5,4 (Leerstandsindex)



9.053 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+ 9,9 % (zu 1. Hj. 2019)



1.512.456 EUR

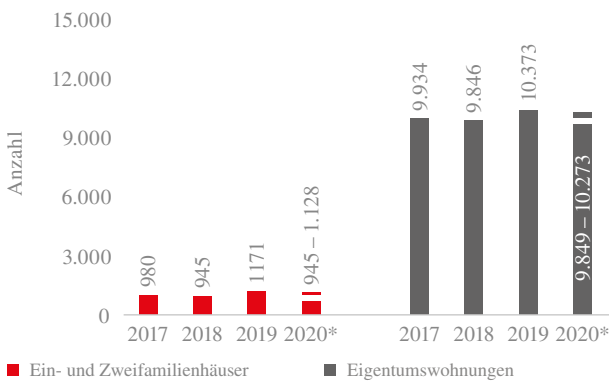
Ø-Angebotspreis EFH
+ 6,1 % (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt München, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Die bayerische Landeshauptstadt bleibt die mit Abstand teuerste Großstadt in der Bundesrepublik. Neben der hohen Lebensqualität zieht es Zuzügler auch aufgrund des hohen Lohnniveaus in das wichtigste Wirtschaftszentrum Süddeutschlands. Bauland und Nachverdichtungs-

möglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft. Die Wohnraumnachfrage übertrifft das Angebot jedoch nach wie vor bei weitem, weshalb auch das Umland bereits ein sehr hohes Preisniveau erreicht hat.

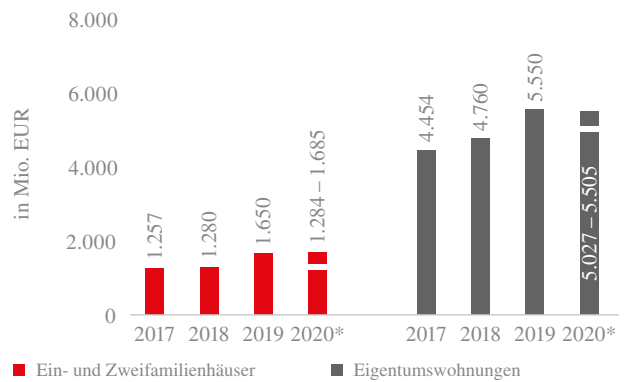
Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss München, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

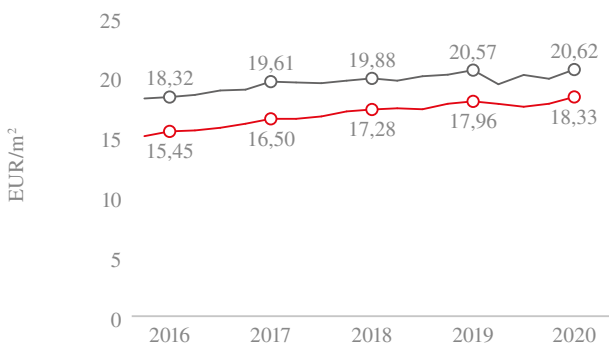
Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss München, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

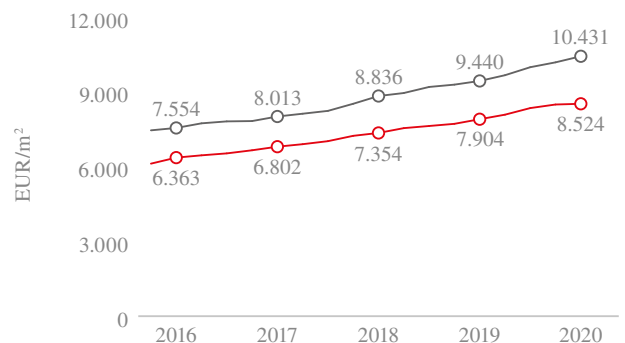
Entwicklung der Angebotsmiete



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

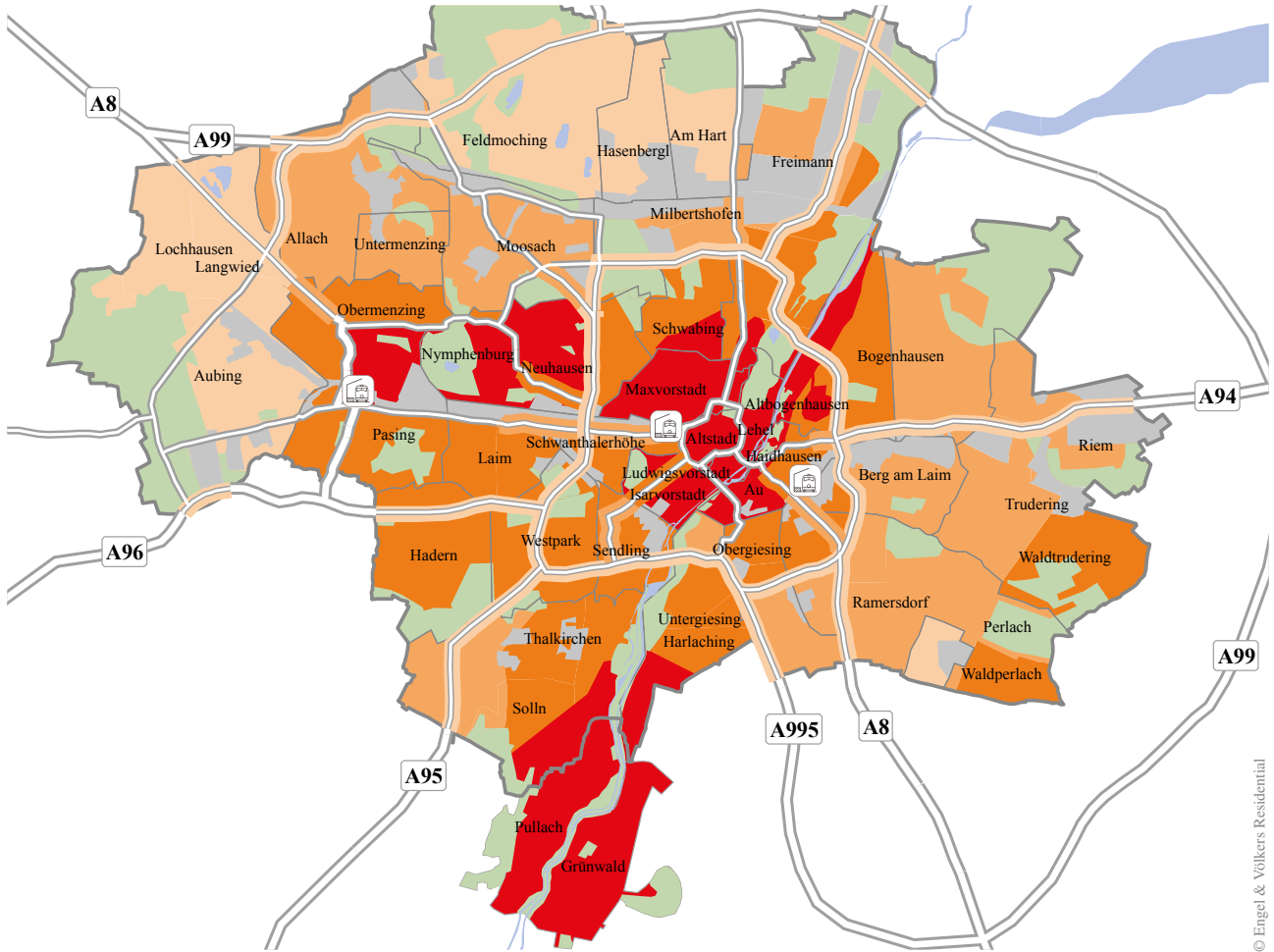
Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
■	4.500.000 – 17.000.000	5.000.000 – 20.000.000	↗
■	1.800.000 – 6.600.000	1.800.000 – 7.000.000	→
■	850.000 – 2.800.000	850.000 – 3.500.000	↗
■	700.000 – 1.500.000	700.000 – 1.700.000	↗

Eigentumswohnungen in EUR/m²

	2019	2020	Prognose
■	10.000 – 20.000	10.000 – 25.000	↗
■	8.300 – 15.000	8.300 – 17.000	↗
■	6.500 – 9.500	6.500 – 9.500	→
■	5.500 – 7.500	5.000 – 8.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential



Die konstant hohe Nachfragesituation führt trotz schwächelnder Konjunktur durch die Corona-Pandemie weiterhin zu einem Anstieg der Münchner Immobilienpreise. Der Aufschwung macht sich gerade in Kernlagen bemerkbar. Das größte Potenzial liegt allerdings weiterhin in den einfachen Lagen, bedingt durch eine erhöhte Nachfrage nach ländlicheren Gebieten sowie die weiter vorangetriebene Nachverdichtung.

Florian Freytag-Gross, Engel & Völkers München

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/Nikada

Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.ev-digitalinvest.de