Immobilien Insights
Marktbericht München 2020

ENGEL&VÖLKERS DIGITAL INVEST

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien
Marktentwicklung München

Die Landeshauptstadt Bayerns ist mit 1,54 Mio. Einwohnern einer der begehrtesten Lebens- und Arbeitsorte Europas. Sie ist bekannt als teuerste Immobilienstadt der Bundesrepublik. München gilt als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität. Die Metropole punktet mit einer starken und dynamischen Wirtschaftskraft sowie einer hohen Vielfalt an Kultur- und Leistungsangeboten. Eine große Zahl internationaler Unternehmen haben ihren Sitz in der Stadt an der Isar. Zu den größten Firmen gehören unter anderem die BMW AG, die Linde AG und die BSH Hausgeräte GmbH. Dazu entstehen jährlich neue Unternehmen im dynamischen Technologie- und Medizinsektor. Darüber hinaus ist München ein wichtiger Wissenschaftsstandort. Mit zahlreichen Universitäten und technischen Hochschulen beherbergte die Stadt im Wintersemester 2018/2019 rund 95.000 Studenten.

München leidet, wie viele andere deutsche Großstädte, unter hohem Zuzugsdruck. Zuletzt stieg die Bautätigkeit und es werden in den nächsten Jahren ca. 10.000 neue Wohneinheiten entstehen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt jedoch deutlich größer. Diese Faktoren führen zu starken Preissteigerungen im gesamten Immobilienmarkt. Im Gegensatz zu anderen deutschen A-Standorten kann in München fast der gesamte Stadtkern als sehr gute oder gute Lage bezeichnet werden. Zu den Toplagen gehört dabei das Lehel, Schwabing, die Altstadt und Ludwigsvorstadt. Im gesamten Stadtgebiet mangelt es an Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen.

Den großen Bedarf an Wohnraum zeigt die geringe Leerstandsquote von 0,2%. Die Nachfrage übersteigt das Angebot mittlerweile bei Weitem und führt zu einem weiterwachsenden Preisniveau: Auf dem zweitgrößten Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen in Deutschland wurden 2019 im Durchschnitt 8.291 €/m² und somit 7,9 % mehr als im Jahr 2018 bezahlt. Im vergangenen Jahr kam es dabei zu 10.171 Transaktionen auf dem Eigentumswohnungsmarkt mit einem Geldvolumen von etwa 4,7 Mrd. EUR. Auch für 2020 ist mit ähnlichen Werten zu rechnen. Für Eigentumswohnungen können Höchstpreise von 20.000 €/m² und darüber hinaus veranschlagt werden.
Der starke Preisdruck kann sich in Zukunft dämpfend auf die Zahl der Transaktionen in München auswirken, denn vor allem preisbewusste Käufer weichen zunehmend auf das Münchner Umland aus. Eine negative Entwicklung ist auf dem Immobilienmarkt der bayrischen Landeshaustadt dennoch nicht zu erwarten. Die Preissituation ist weiterhin angespannt.

MÜNCHEN

1.542.211
Bevölkerung
+5,3 % (zu 2013)

32.594 EUR
Kaufkraft
135,8 (Kaufkraftindex)

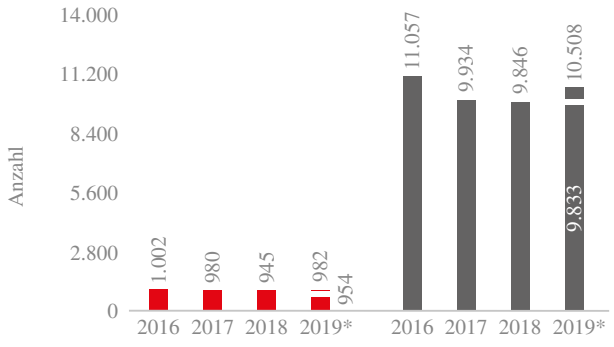
0,2 %
Leerstandsquote
7,0 (Leerstandsindex)

8.291 EUR/m²
Ø-Angebotspreis ETW
+7,9 % (zu 1. Hj. 2018)

1.434.427 EUR
Ø-Angebotspreis EFH
+10,5 % (zu 1. Hj. 2018)

Die bayerische Landeshauptstadt ist seit vielen Jahren die teuerste Wohnstadt der Bundesrepublik. Durch eine enorm hohe Nachfrage steigen die Preise weiter an. Zwar stieg zuletzt auch die Bautätigkeit, der Zuzug bleibt jedoch größer, wodurch sich der Wohnraumdruck erhöht. Es mangelt an Bauland und Nachverdichtungsmöglichkeiten. Eines der größten Neubauareale liegt in Freiham. Als eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas bleibt die Metropolregion München eine starke Wachstumsregion mit hoher Lebensqualität.

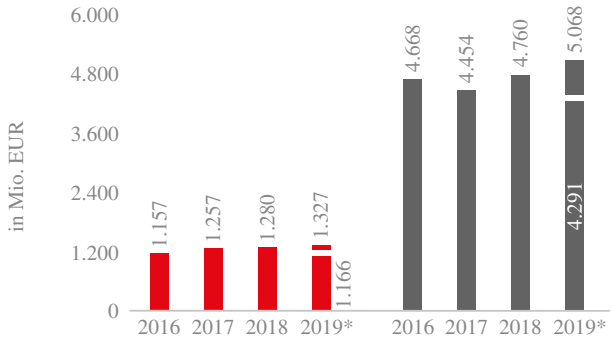
Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Residential

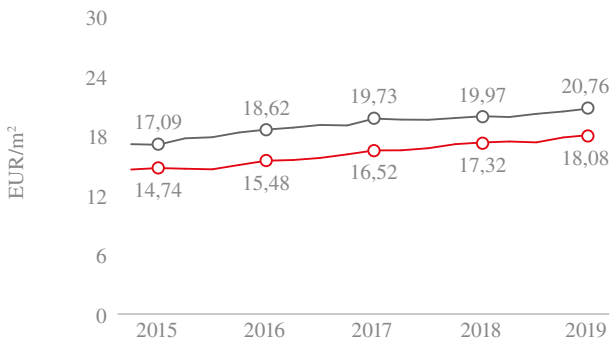
Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



* Prognosespanne

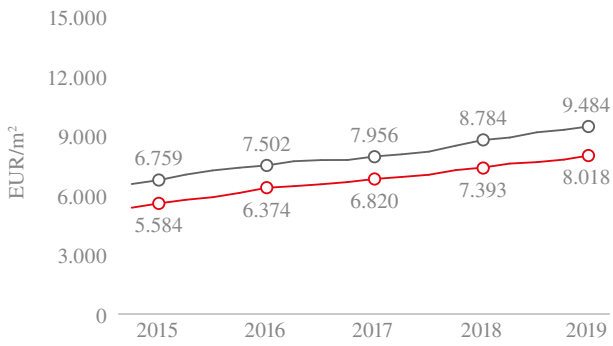
Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

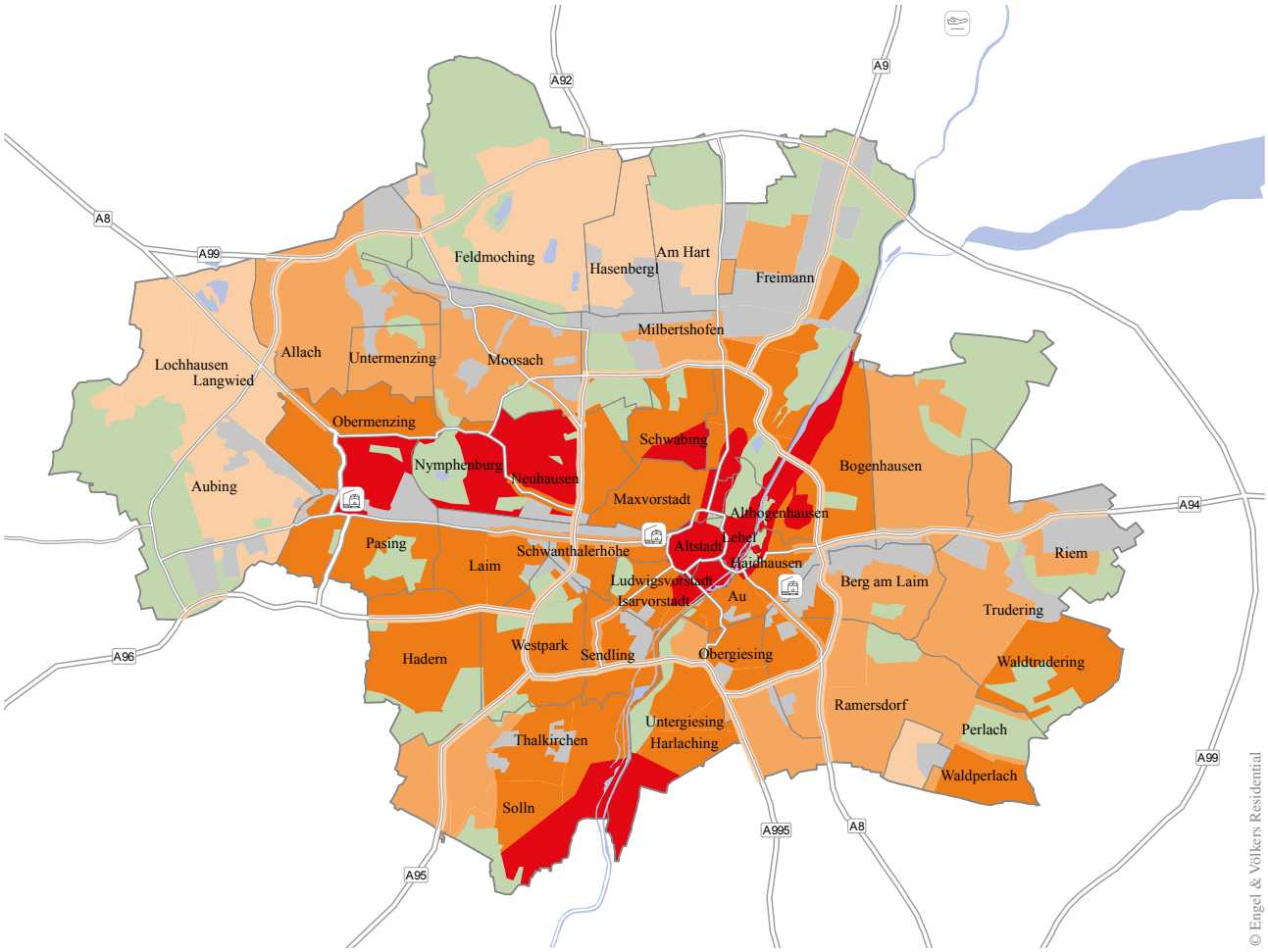
Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbe-/Industriefläche | Gewässer | Grünfläche



Preise nach Lagen

	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
	2018	2019	Prognose	2018	2019	Prognose
	4.000.000 – 16.000.000	4.500.000 – 17.000.000	→	9.500 – 20.000	10.000 – 20.000	→
	1.800.000 – 6.000.000	1.800.000 – 6.600.000	→	8.000 – 15.000	8.300 – 15.000	→
	850.000 – 2.600.000	850.000 – 2.800.000	→	6.500 – 9.000	6.500 – 9.500	→
	700.000 – 1.300.000	700.000 – 1.500.000	↗	5.000 – 7.000	5.500 – 7.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Die Maßnahmen der letzten Jahre zeigen langsam Wirkung und es werden in München in den nächsten Jahren ca. 10.000 neue Wohneinheiten entstehen. Die bisher ungebremste Nachfragesituation wird eine Entzerrung erfahren und der bisher konsequente Preisanstieg wird einer Seitwärtsbewegung weichen. Das Preisgefüge in den Kernlagen ist weiterhin angespannt. Das Potenzial liegt aufgrund der Nachverdichtung in den einfachen Lagen.

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 2019/2020
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis
© iStockphoto.com/Prasit Rodphan
© iStockphoto.com/anshar73

Berlin, Februar 2020
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 2019

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.