

# Hauskanzlei München

## Marktübersicht



Stand: Herbst 2020

## Marktübersicht München

Mit den nachfolgenden Ausführungen erhalten Sie einen Überblick über den **Grundstücksverkehr** und die **Preisentwicklung** im Jahr 2019 in München. Neben aktuellen Entwicklungen gehen wir auch auf volkswirtschaftliche Parameter ein, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken.

Für Sie als potenzielle Verkäufer **besonders relevant** ist unsere Übersicht der **Immobilienpreise nach Lagen**, die Sie in dieser Detailtiefe im Münchner Immobilienmarkt ansonsten nicht finden werden. Den Abschluss bilden die Darstellungen der **Märkte für Eigentumswohnungen** und für **Häuser**.

## Aktuelle Entwicklungen am Münchner Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen und Häuser

Das vergangene Jahr **2019** stellte (mal wieder) ein **Rekordjahr** bezogen auf den Geldumsatz dar. Da deutlich mehr Büro- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser verkauft wurden, stieg der **Gesamtumsatz** auf rund **17 Mrd. Euro**. Dies bedeutet eine Steigerung über dem Vorjahr 2018 um ca. 34 %. Im Jahr 2019 fanden rund 12.500 beurkundete Immobiliengeschäfte statt. Gegenüber 2018 waren dies 7 % mehr an Immobilientransaktionen.

Aufgrund des erneuten Anstiegs der Wohnungspreise kam es 2019 im Vergleich zu 2018 auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zu einer Steigerung des Geldumsatzvolumens von rund 17 %. Und dies, obwohl die Vertragszahlen lediglich um 5 % stiegen. Im Bereich der Gewerbeimmobilien haben sich auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser die Umsätze mehr als verdoppelt. Bei Mehrfamilienhäusern stieg der Geldumsatz im 81 %. Die Anzahl der Kaufverträge stieg bei Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern um 18 %. Der Geldumsatz lag um 29 % höher als noch im Jahr davor.

Die **Preise von Wohnimmobilien** sind bei unverändert hoher Nachfrage **in allen Teilmärkten gestiegen**. Für die Preisbildung ausschlaggebend ist v.a. die Lage im Stadtgebiet. Eine Rolle spielen jedoch auch die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen), die Verkehrsanbindung, selbstverständlich die Größe, bei Wohnungen die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung

usw.), das Baujahr, der Zustand und der Renovierungsgrad sowie die Ausstattung.

### Ökonomisches Umfeld, demografische Entwicklung, Merkmale des Immobilienmarkts

München stellt als einer der wichtigsten Wirtschaftsräume Europas einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort dar. Dies spiegelt sich in der hohen Kaufkraft in München wider, hat allerdings auch sehr hohe Immobilienpreise zur Folge. Die Landeshauptstadt zählt neben Düsseldorf und Stuttgart zu den Großstädten mit besonders vielen wohlhabenden Haushalten. Die Bevölkerung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter stark wachsen. Inwieweit - auch aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie - hier mit einer Entspannung zu rechnen ist, da der Trend vermehrt zum Homeoffice führt (soweit dies aufgrund der Tätigkeit möglich ist), wird sich zeigen. Zunächst wird der Wohnungsmarkt sicherlich weiter sehr angespannt bleiben; lediglich vereinzelt kann es zu Abschwächungen in der Preisdynamik kommen. Denn das Missverhältnis zwischen hoher Nachfrage und knappem Angebot bleibt weiter bestehen. Treiber sind auch die anhaltende Niedrigzinsphase und fehlende attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten. Zu bedenken ist auch, dass in den vergangenen Jahren bis 2017 in München zu wenig gebaut wurde und es dauert, bis der Rückstand wieder aufgeholt wird.

## Immobilienpreise nach Lagen

Die Preise für Wohnungen und Häusern werden grundsätzlich nach bestimmten Lagen angegeben. Unterschieden wird zwischen *Beste Lage*, *Gute zentrale Lage*, *Gute Lage* und *Durchschnittliche Lage*. Die einzelnen Lagen bedeuten dabei Folgendes:

**Beste Lage:** Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen, sowie traditionelle Villengegenden.

**Gute Lage:** Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

**Gute zentrale Lage:** Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane "In-Viertel".

**Durchschnittliche Lage:** Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage. „Durchschnittlich“ bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

Wir haben für Sie die im Münchner Immobilienmarkt wohl **ausführlichste Zuordnung** der einzelnen Wohngegenden in den Stadtbezirken zu den unterschiedlichen Lagen ausgearbeitet.

### ***Altstadt-Lehel***

Beste Lage: Altstadt, Lehel

### ***Ludwigvorstadt-Isarvorstadt***

Durchschnittliche Lage: St. Paul-Viertel nördlich, Teile der Ludwigvorstadt  
 Gute Lage: Ludwigvorstadt südlich  
 Gute zentrale Lage: Gärtnerplatz, Glockenbach, St. Paul-Viertel südlich

### ***Maxvorstadt***

Durchschnittliche Lage: Maxvorstadt vereinzelt im Süden  
 Gute Lage: Maxvorstadt vereinzelt im Westen und im Süden  
 Gute zentrale Lage: Maxvorstadt größtenteils  
 Beste Lage: Maxvorstadt ganz im Osten

### ***Schwabing-West***

Gute Lage: Schwere-Reiter-Straße größtenteils  
 Gute zentrale Lage: Schwabing-West überwiegend

### ***Au-Haidhausen***

Gute Lage: Obere und untere Au größtenteils  
 Gute zentrale Lage: Haidhausen größtenteils  
 Beste Lage: Teile von Haidhausen

### ***Sendling***

Durchschnittliche Lage: Sendling größtenteils  
Gute Lage: Sendling vereinzelt im Norden und im Süden

### ***Sendling-Westpark***

Durchschnittliche Lage: Mittersendling größtenteils  
Gute Lage: Südlich des Westparks größtenteils, Teile von Mittersendling

### ***Schwanthalerhöhe***

Durchschnittliche Lage: Westend, Schwanthalerhöhe nördlich  
Gute Lage: Schwanthalerhöhe südlich

### ***Neuhausen-Nymphenburg***

Durchschnittliche Lage: Nymphenburg südlich teilweise, Dom-Pedro-Viertel östlich, Alte Kaserne, Neuhausen südlich teilweise  
Gute Lage: Nymphenburg südlich teilweise, Dom-Pedro-Viertel westlich teilweise, Neuhausen südlich größtenteils  
Gute zentrale Lage: Neuhausen südlich größtenteils  
Beste Lage: Nymphenburg nördlich größtenteils, Neuwittelsbach, Nymphenburg südlich teilweise, Dom-Pedro-Viertel teilweise, Neuhausen nördlich größtenteils

### ***Moosach***

Durchschnittliche Lage: Moosach  
Gute Lage: Moosach südwestlich teilweise  
Beste Lage: Moosach südwestlich teilweise

### ***Milbertshofen-Am Hart***

Durchschnittliche Lage: Am Hart, Milbertshofen, Studentenviertel Oberwiesenfeld, Olympiadorf

### ***Schwabing-Freimann***

Durchschnittliche Lage: Alte Heide teilweise, Freimann, Fröttmaning  
Gute Lage: Münchner Freiheit überwiegend  
Gute zentrale Lage: Schwabing westlich  
Beste Lage: Schwabing östlich, Münchner Freiheit teilweise, Alte Heide teilweise

### ***Bogenhausen***

Durchschnittliche Lage:	Oberföhring größtenteils, Johanneskirchen, Engelschalking nördlich teilweise, Daglfing südlich
Gute Lage:	Oberföhring westlich teilweise, Engelschalking nördlich teilweise, Daglfing nördlich, Parkstadt, Herzogpark östlich überwiegend, Zamdorf, Denning
Beste Lage:	Oberföhring westlich, Altbogenhausen überwiegend, Herzogpark westlich überwiegend, Herzogpark östlich teilweise

### ***Berg am Laim***

Durchschnittliche Lage:	Echarding, Berg am Laim nördlich, Berg am Laim westlich
Gute Lage:	Berg am Laim östlich, Berg am Laim südöstlich

### ***Trudering-Riem***

Durchschnittliche Lage:	Am Moosfeld, Riem, Messestadt Riem größtenteils, Kichtrudering
Gute Lage:	Messestadt Riem teilweise, Waldtrudering, Straßtrudering, Neutrudering

### ***Ramersdorf-Perlach***

Durchschnittliche Lage:	Altperlach teilweise, Neuperlach größtenteils, Ramersdorf teilweise, Balanstraße West überwiegend
Gute Lage:	Altperlach teilweise, Neuperlach teilweise, Waldperlach, Ramersdorf größtenteils

### ***Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln***

Durchschnittliche Lage:	Thalkirchen teilweise, Obersendling teilweise, Solln nordwestlich teilweise, Forstenried nördlich teilweise, Fürstenried-West nördlich größtenteils, Fürstenried südlich teilweise
Gute Lage:	Thalkirchen teilweise, Obersendling teilweise, Solln nordwestlich größtenteils, Solln südlich, Forstenried südlich überwiegend, Forstenried nördlich teilweise, Fürstenried-West nördlich teilweise, Fürstenried-West südlich größtenteils
Beste Lage:	Thalkirchen teilweise, Solln östlich überwiegend

### ***Obergiesing-Fasangarten***

Durchschnittliche Lage:	Obergiesing, Südgiesing größtenteils
Gute Lage:	Südgiesing teilweise

### ***Untergiesing-Harlaching***

Durchschnittliche Lage:	Untergiesing größtenteils, Siebenbrunn, Giesing teilweise
Gute Lage:	Untergiesing teilweise, Neuharlaching überwiegend, Giesing teilweise
Beste Lage:	Harlaching überwiegend

### ***Hadern***

Durchschnittliche Lage:	Neuhadern teilweise, Blumenau teilweise
Gute Lage:	Großhadern, Neuhadern teilweise, Blumenau teilweise

### ***Pasing-Obermenzing***

Durchschnittliche Lage:	Obermenzing teilweise, Neupasing teilweise, Pasing teilweise, Am Westbad teilweise
Gute Lage:	Obermenzing größtenteils, Neupasing teilweise, Pasing teilweise, Am Westbad größtenteils
Beste Lage:	Obermenzing südlich teilweise, Neupasing teilweise, Pasing südlich teilweise

### ***Aubing-Lochhausen-Langwied***

Durchschnittliche Lage:	Aubing Süd größtenteils, Altaubing, Freiham teilweise, Langwied
Gute Lage:	Aubing Süd teilweise, Freiham teilweise

### ***Allach-Untermenzing***

Durchschnittliche Lage:	Allach, Industriebezirk Allach-Untermenzing
Gute Lage:	Untermenzing, Industriebezirk Allach-Untermenzing südlich teilweise
Beste Lage:	Industriebezirk Allach-Untermenzing südlich teilweise

### ***Feldmoching-Hasenberg***

Durchschnittliche Lage:	Feldmoching, Lerchenau West, Lerchenau Ost, Hasenberg, Ludwigsfeld
-------------------------	--

### ***Laim***

Durchschnittliche Lage:	Laim westlich teilweise, Laim östlich teilweise
Gute Lage:	Laim westlich größtenteils, Laim östlich größtenteils

## Markt für Eigentumswohnungen und Häuser

### Eigentumswohnungen

83 % der 2019 geschlossenen Verträge entfielen auf Wohnungs- und Teileigentum - eine Steigerung von 5% gegenüber dem Jahr zuvor. Der Geldumsatz stieg um 17 %. Insgesamt kam es in durchschnittlichen und guten Wohnlagen zu einer mittleren Preissteigerung von rund 6 %.

Die durchschnittlichen Preise von Neubauwohnungen betragen in durchschnittlicher Lage bei einer Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup> ca. 8.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In guter Lage zahlte man für eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> einen Quadratmeterpreis von 8.950 Euro. Für 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter zentraler Lage mussten 15.700 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt werden. In bester Lage kam es zu Quadratmeterpreisen von 13.700 Euro - hier allerdings für durchschnittlich 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei Bestandwohnungen sind die Preise entsprechend geringer. Hier zahlten die Käufer für Baujahre zwischen 2010 und 2016 durchschnittliche Quadratmeterpreise von 7.900 Euro bei einer durchschnittlichen Lage über 8.700 Euro bei einer guten Lage bis zu 11.200 Euro für die beste Lage.

### Häuser

Der Münchner Wohnungsbau in Gänze verzeichnete bei bebauten Grundstücken eine Steigerung der Verträge in Höhe von 26 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei der Geldumsatz um 54 % anstieg. Bei Einfamilienhausgrundstücken in durchschnittlichen und guten Lagen kam es zu einem durchschnittlichen Preisanstieg von ungefähr 8 %. Reihen- und Doppelhäuser in durchschnittlichen Wohnlagen erzielten Zuwächse von bis zu 10 %.

Auch bei Mehrfamilienhäusern kam es in den genannten Lagen zu Steigerungen von im Mittel 10 %.

### Einfamilienhäuser

Neugebaute freistehende Einfamilienhäuser (durchschnittliche und gute Wohnlage; durchschnittliche Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup>) erzielten Verkaufspreise zwischen rund 1,1 und 3,2 Mio. Euro. Die Wohnflächenpreise lagen zwischen 7.700 und 14.400 Euro/m<sup>2</sup>. Bei wiederverkauften Einfamilienhäusern mit Verkaufspreisen über 2,0 Mio. Euro (gute und beste Lage; Baujahre bis 2011; durchschnittliche Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup>) kam es zu durchschnittlichen Kaufpreisen von 15.700 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (max. 25.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Bei Verkaufspreisen zwischen 800.000 und 2,0 Mio. Euro (durchschnittliche und gute Wohnlage; Baujahre 1970 bis 2012; durchschnittliche Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup>) wurden durchschnittliche Kaufpreise in Höhe von 10.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

### Doppelhaushälften

Die Zahl der verkauften neugebauten Doppelhaushälften ist 2019 um ca. 50 % angestiegen. Der Quadratmeterpreis für eine Neubau-Doppelhaushälfte (durchschnittliche und gute Lage) stieg im Mittel um 10 % und liegt jetzt bei ca. 9.700 Euro bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>. Bei wiederverkauften Doppelhaushälften kam es zu einem Anstieg von im Durchschnitt 8 %. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> liegt hier der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 9.100 Euro.

## Reihenhäuser

Auch die Zahl der Verkäufe neu gebauter Reihenhäuser stieg 2019 deutlich (36 %). Bei einem Reihenhaus-Neubau (durchschnittliche Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>) kamen Kaufpreise von durchschnittlich 1,14 Mio. Euro für Reiheneckhäuser und 1,04 Mio. Euro für Reihenmittelhäuser zustande. Beim

Wiederverkauf von Reiheneckhäusern (durchschnittliche und gute Wohnlage; Baujahre 2000 bis 2016; durchschnittliche Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup>) kam es zu durchschnittlichen Kaufpreisen von ungefähr 1,1 Mio. Euro. Reihenmittelhäuser erzielten bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 117 m<sup>2</sup> durchschnittliche Kaufpreise in Höhe von 950.000 Euro.



Textquellen:  
Eigene Recherche und Immobilienmarktbericht 2019 - Gutachterausschuss München