



MÜNCHEN

RESIDENTIAL INVESTMENT

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK

2020 / 2021





STANDORT

München behauptet sich weiter als sehr gefragter Wohnstandort, trotz Angebotsengpässen und in allen Segmenten hohen Preisen – auch im 1. Halbjahr 2020 stiegen diese im Bestands- und Neubausegment weiter. Die hohe Produktivität der Wirtschaft resultiert in hoher Kaufkraft (35 % über dem Bundesdurchschnitt), welche die Bezahlbarkeit der Mieten und

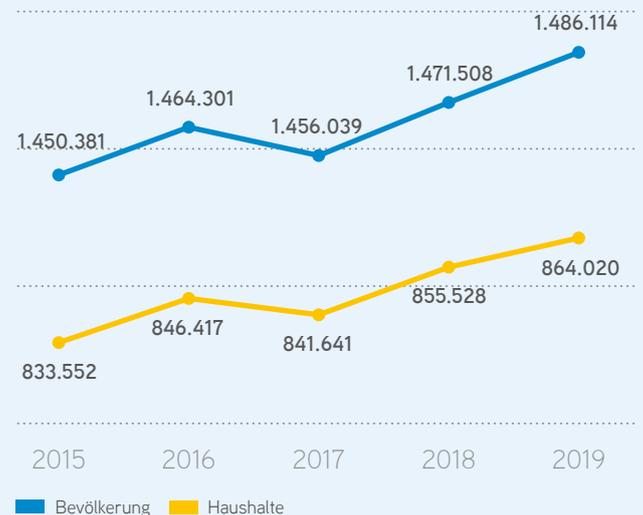
Preise überwiegend ermöglicht. Angesichts einer auch künftig steigenden Bevölkerung reicht die Bauaktivität aktuell nicht aus, die Nachfrage zu bedienen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2019 sogar weniger Wohnungen fertiggestellt. Für Investoren ist München weiter attraktiv – 2019 wurden Wohn- und Geschäftshäuser für rd. 2 Mrd. € verkauft.

City Facts

Haushalte 2019 Personen pro Haushalt	864.020 1,72
Haushalte letzte 5 Jahre	42.420 5,2 %
Haushalte Prognose 2030	931.629 7,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	115.220
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2019	105.547 €
SVP-Beschäftigte 2019	897.140
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	120.735 15,6 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner Index	31.309 € 134,7

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

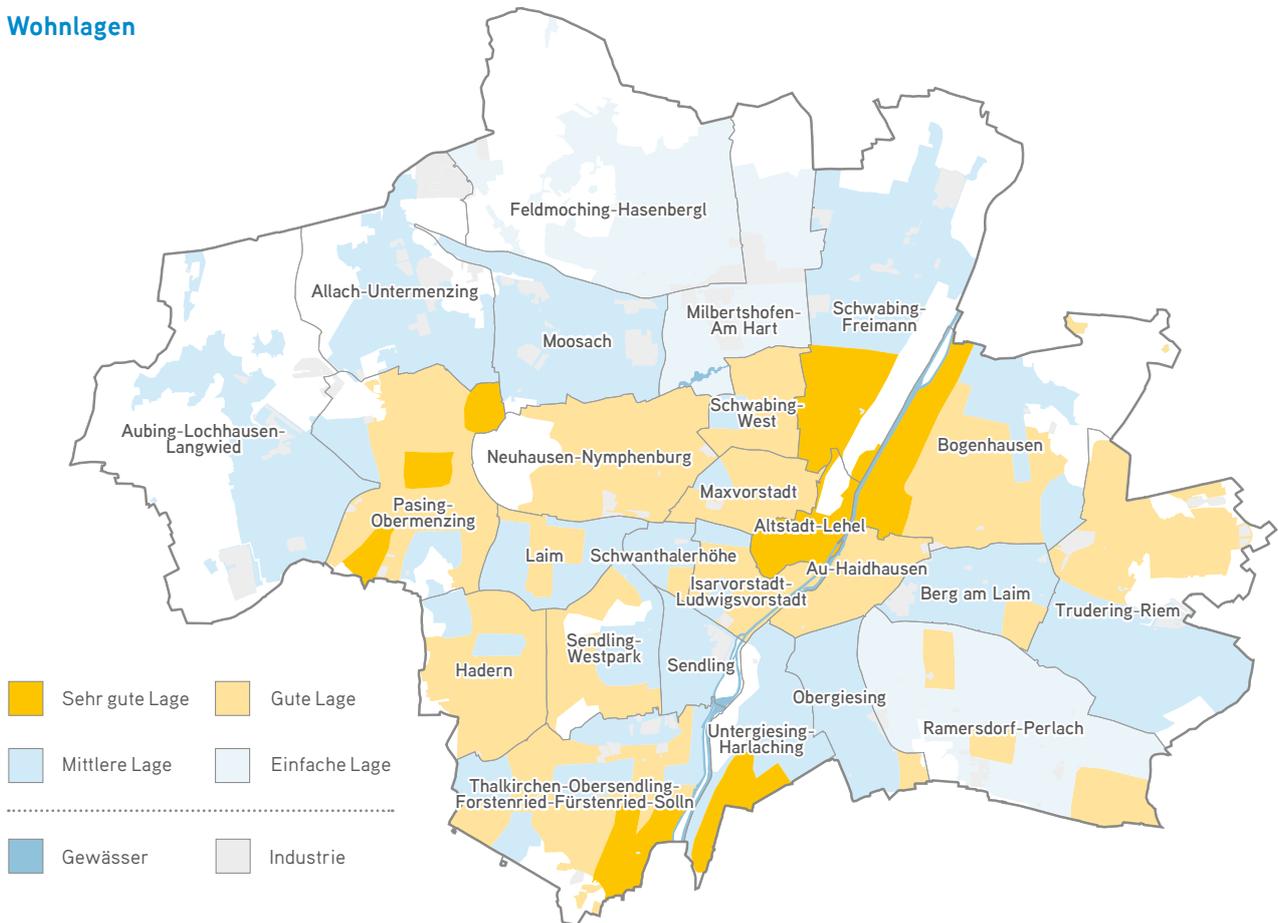
Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

MÜNCHEN

Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	22,00 – 32,00	20,00 – 28,00	16,00 – 25,00	14,00 – 22,00
Trend	▲	▲	▲	▲
Neubau Erstvermietung in €/m ²	25,00 – 38,00	22,00 – 34,00	19,00 – 27,00	18,00 – 26,00
Trend	▲	▲	▲	▲
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	36,0 – 48,0	32,0 – 36,0	30,0 – 32,0	28,0 – 30,0
Trend	▲	▶	▶	▶
Preis pro m ²	7.500 – 10.000	6.500 – 7.500	5.500 – 6.500	4.500 – 5.500
Trend	▲	▼	▼	▶
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	12.000 – 20.000	10.000 – 12.000	8.000 – 10.500	6.000 – 8.000
Trend	▲	▲	▲	▼
Neubau in €/m ²	14.000 – 26.000	12.000 – 14.000	9.000 – 12.000	7.500 – 9.000
Trend	▲	▲	▲	▲

Quellen: Colliers, Value AG

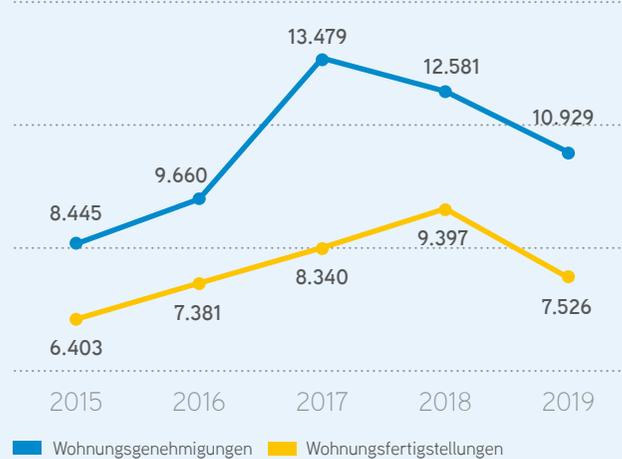
MÜNCHEN

Überblick

Wohnungsbestand	806.391
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	7.809
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	7.526
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	15.562
Mietangebote letztes Jahr	16.725
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	18,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	19,4
Anteil Wohnungen in MFH	88,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	72,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Wohnungsbau



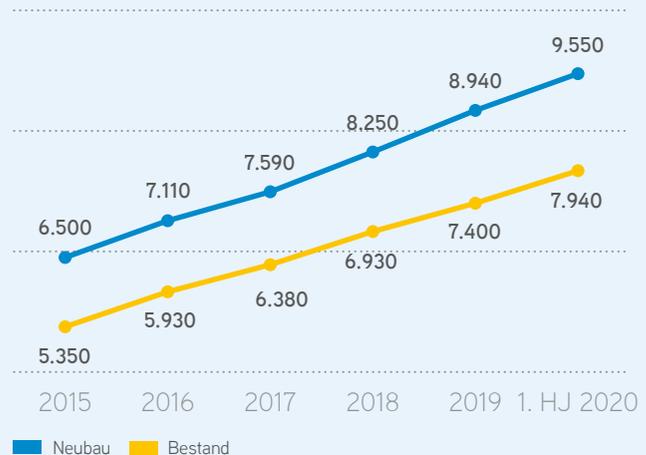
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss München

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss München

ANSPRECHPARTNER



Felix Kugler

Senior Director |
 Investment Land | Residential
felix.kugler@colliers.com
 +49 89 624294-0



Felix von Saucken

Head of Residential | Germany
felix.vonsaucken@colliers.com
 +49 69 719192-0



Emanuel Eckel

Associate Director | Research Residential
emanuel.eckel@colliers.com
 +49 69 719192-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf

von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 18.000 Experten in 68 Ländern tätig.

KENNZAHLEN COLLIERS

3,1
 Mrd. € Umsatz

68
 Länder

18.000
 Mitarbeiter

70.000
 Transaktionen

186
 Millionen m²
 gemanagte Fläche

115
 Mrd. € gesamtes
 Transaktionsvolumen

Bildnachweis

Titelseite: iStock | Innenseite: iStock

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Im Hinblick auf den Ausschluss jeglicher Haftung für die Inhalte dieser Broschüre /dieses Dokuments obliegt es dem Nutzer bei Bedarf die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Dachauer Straße 63
80335 München

