



Accelerating success.

München 2021 / 2022

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick

München



Standort

Die für Mieter teuerste Stadt Deutschlands verzeichnet weiterhin starke Bevölkerungs-, Haushalts- und Beschäftigungsgewinne. Schon im Jahr 2022 könnte München die Marke von 1,5 Mio. Einwohnern knacken. Im Vergleich dazu bewegt sich der Wohnungsbau auf niedrigem Niveau – der Markt könnte rund 50.000 weitere Wohneinheiten aufnehmen.

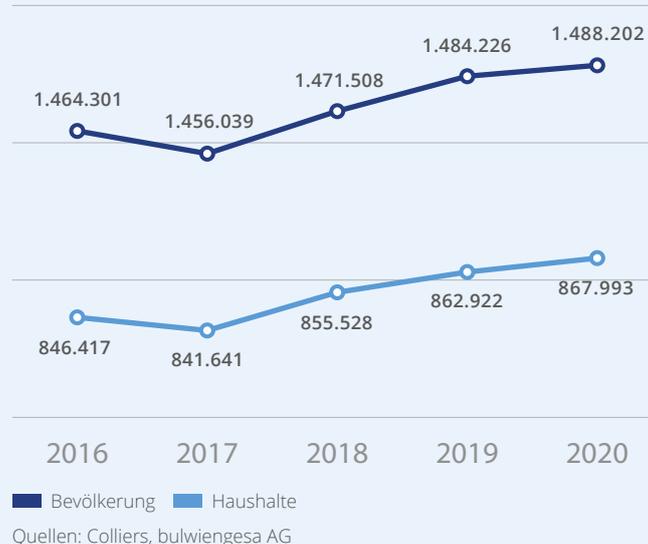
Entsprechend stiegen Miet- und Kaufpreise mit rund 4% bzw. 8% im Bestands- und Neubausegment relativ stark. Die mittlere Neubauwohnung kostet inzwischen mehr als 10.000 €/m². Auch der Investmentmarkt ist seit 2019 auf sehr hohem Niveau, wobei Eigentumswohnungen den weitaus größeren Teil des Volumens ausmachen.

City Facts

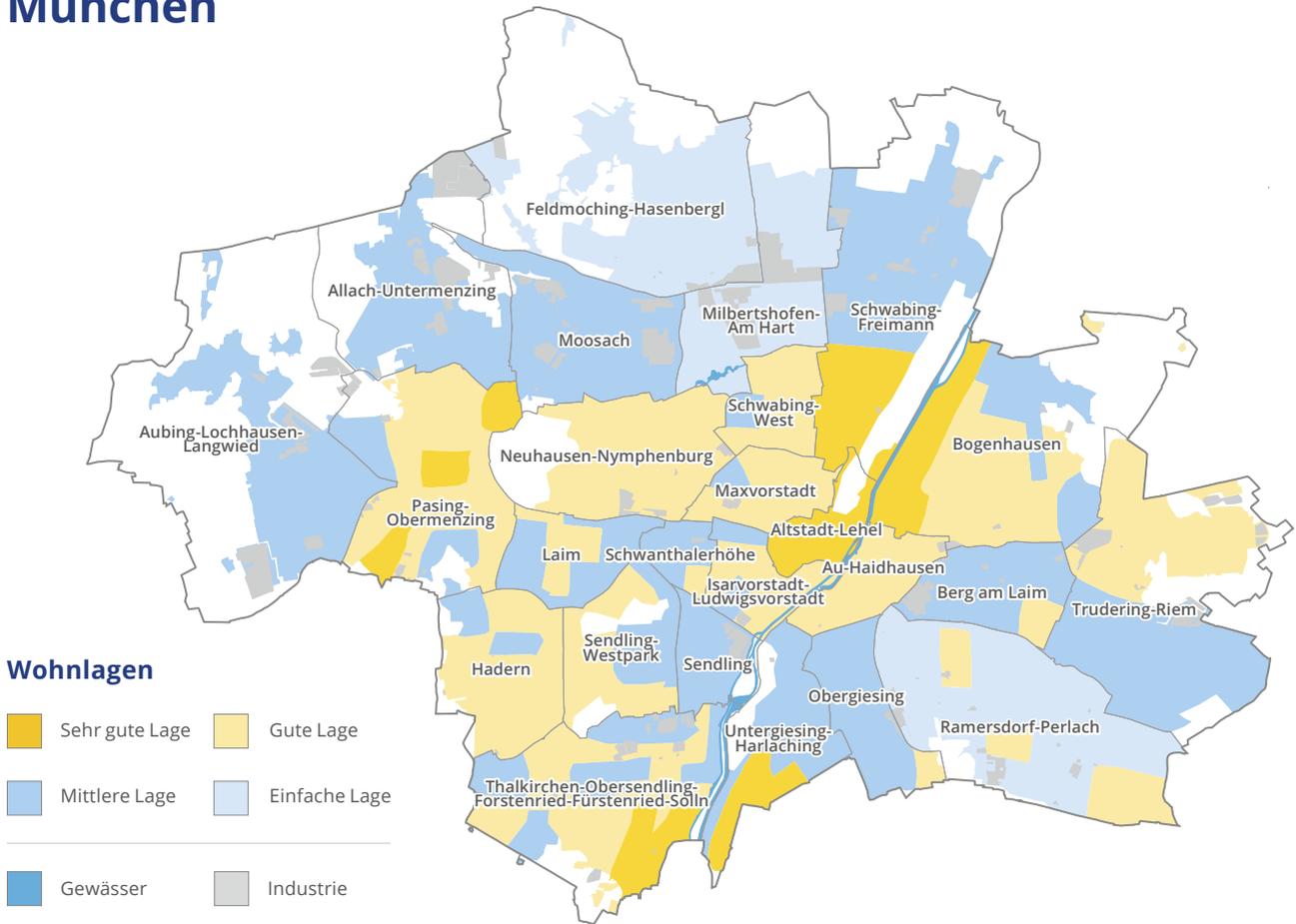
Haushalte 2020 Personen pro Haushalt	867.993 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	34.441 4,1 %
Haushalte Prognose 2030	927.049 6,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	110.516
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,9 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	101.597 €
SVP-Beschäftigte 2020	897.905
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	100.803 12,6 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner Index	31.942 € 134,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



München



Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	21,00 – 34,00	19,00 – 28,00	15,50 – 24,00	13,50 – 20,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	22,50 – 40,00	21,00 – 30,00	18,50 – 24,50	17,00 – 23,00
Trend	↗	↗	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	36,5 – 48,5	32,5 – 36,5	30,5 – 32,5	28,5 – 30,5
Trend	↗	↗	→	→
Preis in €/m ²	8.000 – 10.700	7.000 – 8.000	5.900 – 7.000	4.800 – 5.900
Trend	↑	↑	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	12.300 – 20.500	10.300 – 16.000	8.000 – 10.700	6.000 – 8.300
Trend	↑	↑	↗	↗
Neubau in €/m ²	14.000 – 26.500	10.500 – 16.500	8.800 – 12.000	8.000 – 10.000
Trend	↗	↗	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

München

Überblick

Wohnungsbestand 2020	813.850
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	8.190
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	8.304
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	16.394
Mietangebote letztes Jahr	17.273
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	19,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	19,9
Anteil Wohnungen in MFH	88,2%
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



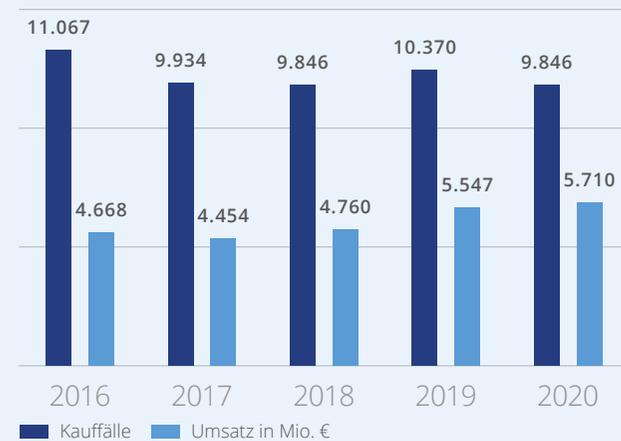
Quelle: Value AG

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



Dr. Lars Vandrei

Research Residential
Germany
lars.vandrei@colliers.com
+49 30 202993-0

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-, Gewer-

be-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, 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 67 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

67

Länder

18.000 +

Mitarbeiter /innen

54.000

Deals

2,8 Mrd. €

Umsatz

180 Mio.

Verwaltet (m²)

35 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre / diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. 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. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2021. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Dachauer Straße 63
80335 München

