



Accelerating success.

München 2022 / 2023

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick



Standort

Die teuerste Stadt Deutschlands für Mieter und Käufer erzielte 2021 erneut Rekordwerte. Die SVP-Beschäftigten sind um 10,5% gestiegen, obwohl die Bevölkerung leicht rückläufig war. Dennoch ist die Zahl der Haushalte gewachsen und dürfte bis 2030 um weitere 5,5% zunehmen. Ein Mangel an Wohnungen von rund 43.000 treibt die Immobilienpreise in die Höhe.

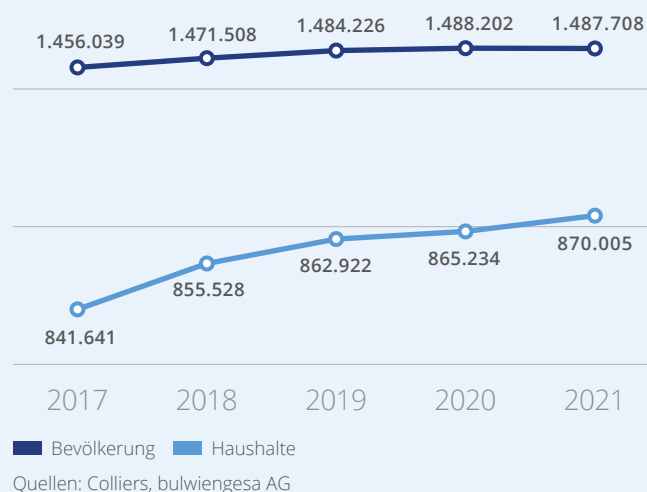
So sind die Kaufpreise im Bestands- und Neubausegment mit rund 12% bzw. 11% relativ stark gestiegen. Eine mittlere Neubauwohnung kostete im ersten Halbjahr 2022 rund 1.100 €/m² mehr als 2021. Dagegen legten die Mietpreise nur leicht zu. Der vergleichsweise kleine Markt für WGH erzielte einen neuen Rekordumsatz von 2,1 Mrd. €.

City Facts

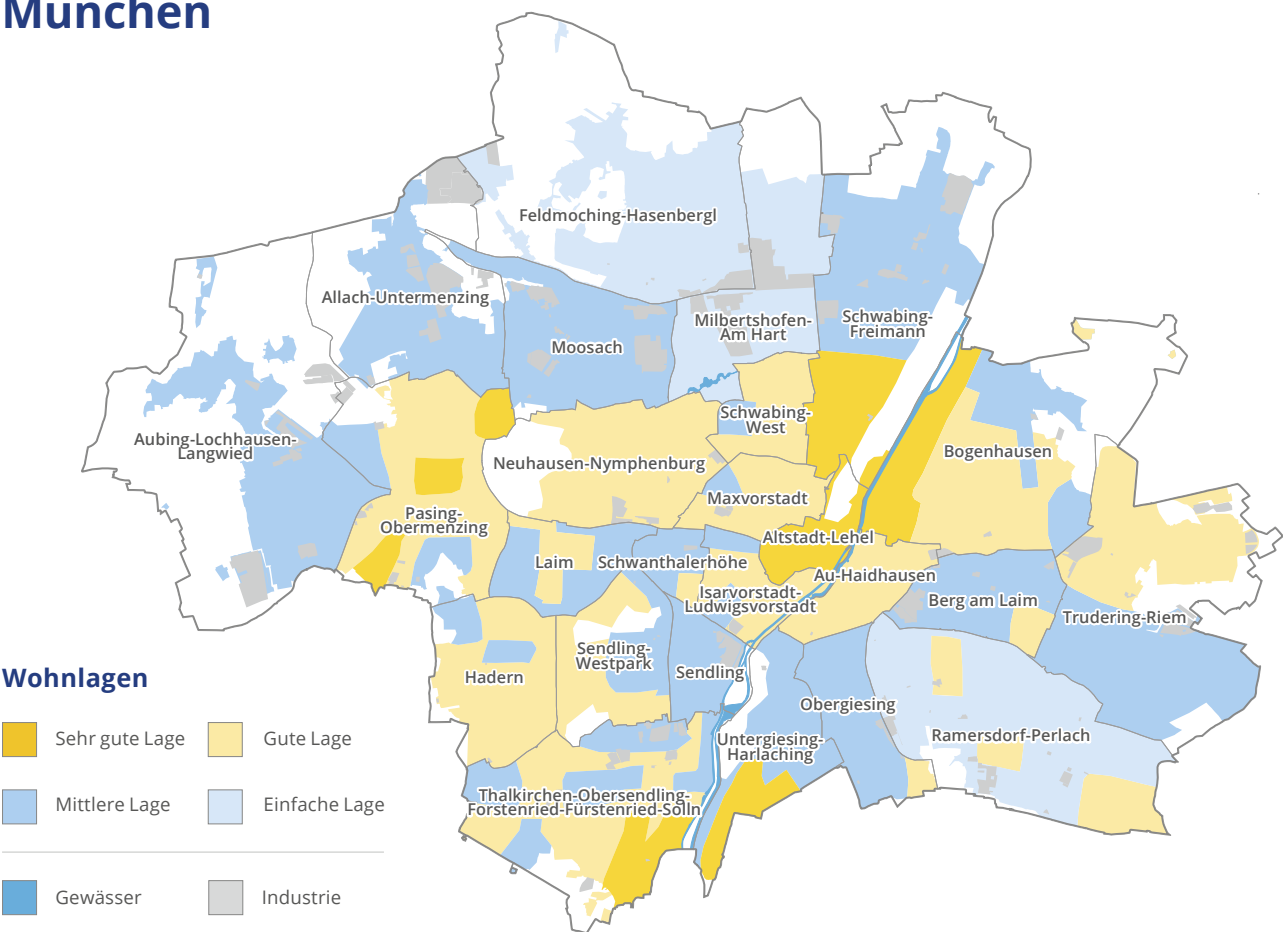
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	870.005 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	23.588 3,8%
Haushalte Prognose 2030	918.011 5,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	107.427
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	110.227 €
SVP-Beschäftigte 2021	908.457
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	86.486 10,5
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	31.880 € 131,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



München



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	21,00 – 34,00	19,50 – 30,00	16,00 – 24,00	14,00 – 20,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m²	23,00 – 40,00	21,50 – 30,00	20,00 – 25,00	17,50 – 23,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	39,5 – 48,5	32,5 – 38,5	30,5 – 32,5	28,5 – 30,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m²	9.000 – 12.500	7.000 – 9.000	5.900 – 7.000	4.800 – 5.900
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m²	12.400 – 21.000	10.400 – 16.200	8.000 – 10.900	6.500 – 8.500
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m²	15.000 – 26.700	11.000 – 17.000	8.900 – 12.300	8.000 – 10.200
Trend	→	→	→	→

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

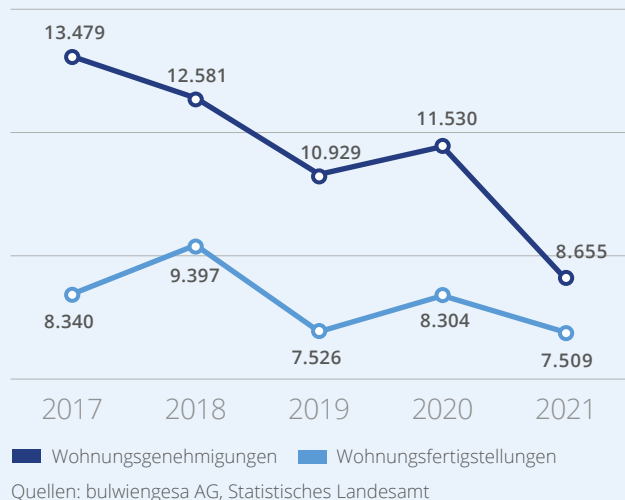
München

Überblick

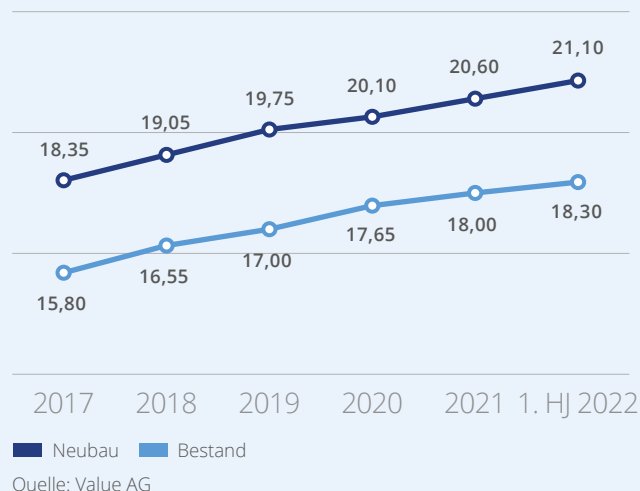
Wohnungsbestand 2021	820.281
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	8.215
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	7.509
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	18.299
Mietangebote letztes Jahr	24.947
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	21,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	28,7
Anteil Wohnungen in MFH	88,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	72,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

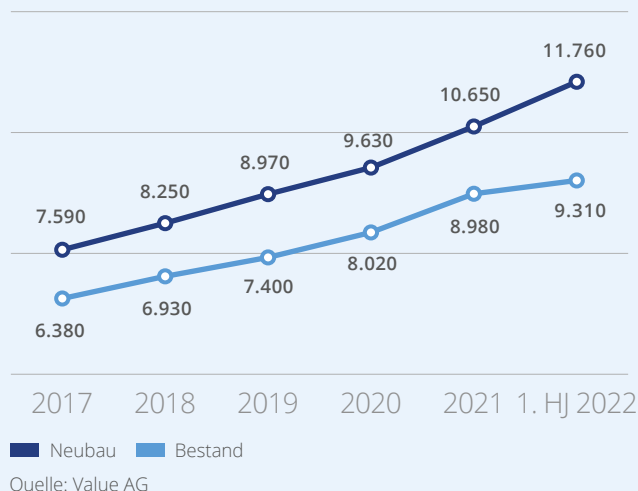
Wohnungsbau



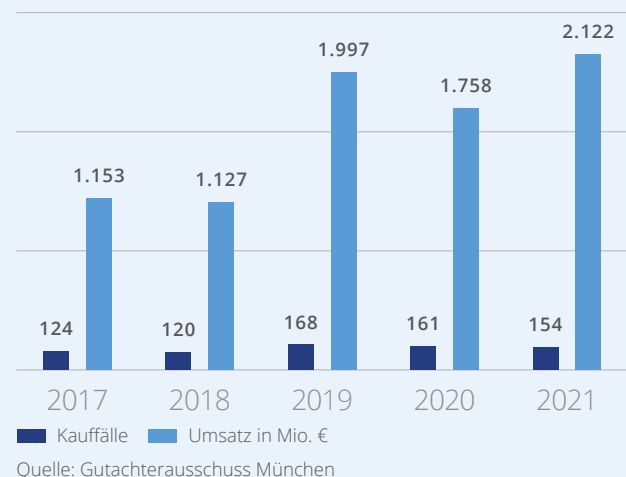
Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



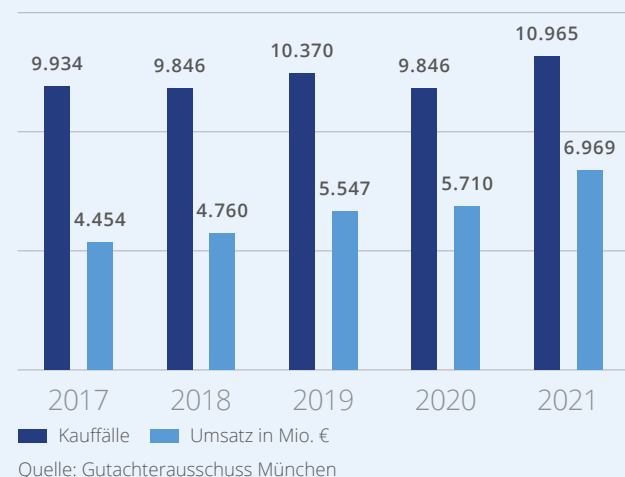
ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



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



Marion Thun

Market Intelligence & Foresight
Germany
marion.thun@colliers.com
+49 30 202993-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Dresden, 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, 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 20.000 Experten in 63 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

63

Länder

20.000

Mitarbeiter/innen

68.000

Deals

3,9 Mrd. €

Umsatz

185 Mio. m²

Verwaltet

45 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2022 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. Wie die 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. | © 2022 Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Dachauer Straße 63
80335 München

