

29. AUGUST 2023

Immobilienpreisanalyse München: Kauf-Mietpreis-Entwicklung driftet weiter auseinander

- *In allen 25 Münchner Stadtbezirken fielen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 – in 20 Bezirken sogar im zweistelligen Prozentbereich*
- *Die Mietpreise dagegen erhöhten sich in 24 Stadtbezirken der bayerischen Landeshauptstadt – in fast der Hälfte der Bezirke zwischen rund 5 Prozent und 9 Prozent*
- *Am stärksten öffnet sich die Kauf-Mietpreis-Schere in Moosach, Altstadt-Lehel und Milbertshofen-Am Hart*
- *Neben Moosach mit -14,7 Prozent (Kauf: 7.503 €/m²) gehören Aubing-Lochhausen-Langwied mit -14,8 Prozent (Kauf: 7.211 €/m²) und Berg am Laim mit -15,3 Prozent (Kauf: 7.588 €/m²) zu den drei Bezirken mit den am stärksten fallenden Kaufpreisen unter den Münchner Wohnbezirken*

Frankfurt am Main, 29. AUGUST 2023 – Nach vielen Jahren des kontinuierlichen Anstiegs erleben die Immobilienpreise nun erstmals eine Phase der Abkühlung, was jedoch für Käufer und Investoren neue Chancen eröffnen könnte. Die steigende Inflation, verstärkt durch den Krieg in der Ukraine, hat zu einer veränderten Zinspolitik der Zentralbanken geführt, wodurch zwangsläufig die Hypothekenzinsen stiegen. Kaufinteressenten mussten daraufhin neu kalkulieren. Die Nachfrage nach Immobilien ging durch die gestiegenen Zinsen zurück, während gleichzeitig der Mietmarkt anzog und die Mietpreise stiegen – vor allem in den deutschen Metropolen. Wie stark sich die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise¹ in München auseinanderentwickelt haben, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) für Wohnungen in den 25 Stadtbezirken der bayerischen Landeshauptstadt für das erste Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 analysiert.

„Aktuell steigen in fast allen Metropolen die Mietpreise, während Kaufpreise für Immobilien fallen – auch in München ist die Entwicklung eindeutig. Die Märkte entwickeln sich auseinander. Wird kaufen daher wieder attraktiver? Dafür sprechen viele Punkte. Kaufinteressenten kalkulieren das neue Zinsniveau ein. Außerdem steht ihnen ein größeres Immobilienangebot zur Verfügung, die Vermarktungszeiten haben sich verlängert und ihr Verhandlungsspielraum erweitert. Diese Chance sollten Interessenten nutzen. Letztlich ist es ungewiss, wie lange die Situation noch so bleibt – und lange wird das nicht so sein. Weitere Zinsanhebungen durch die Europäische Zentralbank sind möglich“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „In allen 25 Münchner Stadtbezirken fielen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 – in 20 Bezirken sogar im zweistelligen Prozentbereich. Die Mietpreise dagegen stiegen

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

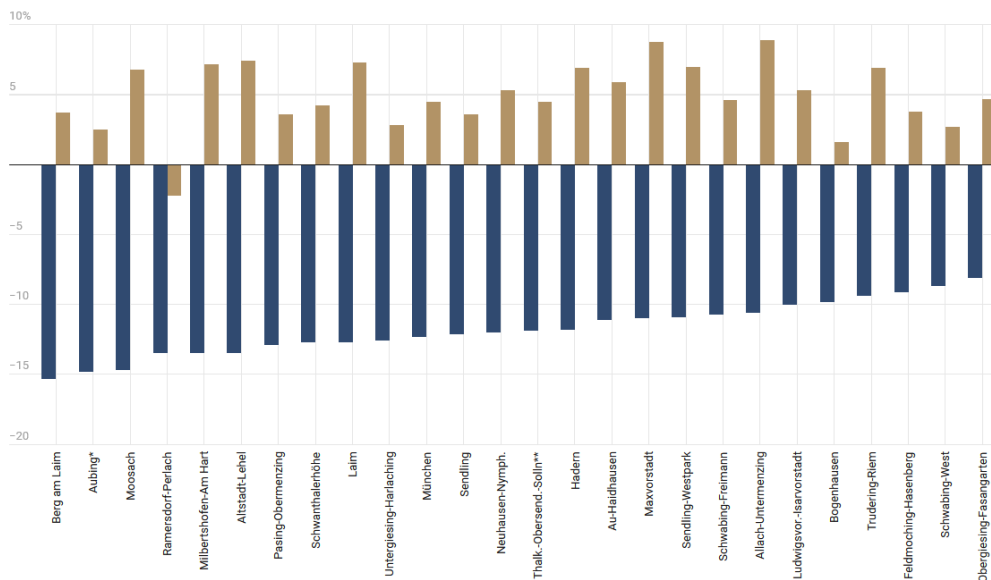
in 24 Stadtbezirken der bayerischen Landeshauptstadt – in fast der Hälfte der Bezirke zwischen rund 5 Prozent und 9 Prozent.“

Am stärksten öffnet sich die Kauf-Mietpreis-Schere im ruhigen Wohnbezirk Moosach, Altstadt-Lehel mit dem beliebten Marienplatz als Mittelpunkt und in Milbertshofen-Am Hart mit dem Olympiapark und bekannten Olympiastadion. In Moosach fielen die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen um -14,7 Prozent (Kauf: 7.503 €/m²), in Altstadt-Lehel und in Milbertshofen-Am Hart um jeweils -13,5 Prozent (Kauf: 12.654 €/m² beziehungsweise 8.190 €/m²). Die Mietpreise bei Wohnungen stiegen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dagegen in Moosach um 6,8 Prozent (Miete: 20,52 €/m²), in Altstadt-Lehel um 7,4 Prozent (Miete: 27,65 €/m²) und in Milbertshofen-Am Hart um 7,2 Prozent (Miete: 22,60 €/m²).

„Der Mietmarkt ist ein Frühindikator für den Käufermarkt. Kaufinteressenten sollten jetzt die Gunst der Stunde und das gesunkene Preisniveau nutzen. Immobilien sind nach wie vor ein guter Inflationsschutz und mietfreies Wohnen die beste Altersvorsorge“, lässt Volker Stich, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN München wissen. Und weiter: „Immobilien in der Innenstadt oder mit zentraler Lage und einem hohen Preisniveau bleiben nach wie vor sehr gefragt – denn München ist es den Menschen wert. Insgesamt ist das Angebot an Immobilien deutlich gestiegen und Übertreibungen sind aus dem Markt verschwunden. Das sind einige Anzeichen, dass der Immobilienkauf langfristig wieder anziehen wird.“

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis in % ■ Veränderung Mietpreis in %



*inkl. Lochhausen und Langwied

**inkl. Forstnied und Fürstennied

Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Münchner Stadtbezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: https://www.datawrapper.de/_lbKdL/

Neben Moosach gehören Aubing-Lochhausen-Langwied mit -14,8 Prozent (Kauf: 7.211 €/m²) und Berg am Laim mit -15,3 Prozent (Kauf: 7.588 €/m²) zu den drei Bezirken mit

den am stärksten fallenden Kaufpreisen bei Eigentumswohnungen unter den Münchner Wohnbezirken. Die Mietpreise bei Wohnungen stiegen dagegen in Aubing-Lochhausen-Langwied moderat um 2,5 Prozent (Miete: 17,96 €/m²) und in Berg am Laim um 3,7 Prozent (Miete: 19,63 €/m²).

Am geringsten geht die Kauf-Mietpreis-Entwicklung unter den analysierten Münchner Bezirken in Ramersdorf-Perlach, Bogenhausen und Untergiesing-Harlaching auseinander. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanken im ersten Halbjahr 2023 in Ramersdorf-Perlach um durchschnittlich -13,5 Prozent (Kauf: 7.375 €/m²), im gehobenen Viertel Bogenhausen um -9,8 Prozent (Kauf: 8.754 €/m²) und in Untergiesing-Harlaching um -12,6 Prozent (Kauf: 8.827 €/m²). Während die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen in Ramersdorf-Perlach sogar um -2,2 Prozent (Miete: 19,20 €/m²) gesunken sind – damit der einzige Bezirk mit fallenden Mietpreisen gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 – stiegen die Mieten in Bogenhausen um 1,6 Prozent (Miete: 21,26 €/m²) und Untergiesing-Harlaching um 2,8 Prozent (Miete: 20,59 €/m²) leicht an.

„Die Nachfrage nach Immobilien ist – außer in sehr guten Mikrolagen einzelner Stadtteile oder Gebiete – sichtlich zurückgegangen. Dadurch ist das Angebot an Immobilien gestiegen, auch die Vermarktungsdauer hat sich verlängert. Zudem akzeptieren Kaufinteressenten nicht mehr jeden Angebotspreis“, erklärt Michael Zeller, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN München – Solln/Grünwald. Und weiter: „Investoren fragen weiterhin Immobilien mit Kaufpreisen in Höhe von bis zu circa 400.000 Euro nach – allerdings nur in guten Lagen. Preise darüber hinaus sind für Kapitalanleger schwer zu realisieren, da die Zinsen – ohne Tilgung – teilweise höher sind als die Kaltmieten.“

Auffällig ist auch, dass in nur fünf Bezirken Münchens die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 im einstelligen Prozentbereich gefallen sind, darunter Obergiesing-Fasangarten mit -8,1 Prozent (Kauf: 8.492 €/m²), Schwabing-West mit -8,7 Prozent (Kauf: 10.723 €/m²), Feldmoching-Hasenberg mit -9,1 Prozent (Kauf: 7.282 €/m²), Trudering-Riem mit -9,4 Prozent (Kauf: 8.168 €/m²) und wie oben bereits erwähnt, Bogenhausen. Während die Mieten in Trudering-Riem um 6,9 Prozent (Miete: 19,11 €/m²) und in Obergiesing-Fasangarten um 4,7 Prozent (Miete: 20,69 €/m²) anzogen, erhöhten sie sich in Schwabing-West mit 2,7 Prozent (Miete: 24,40 €/m²) und Feldmoching-Hasenberg mit 3,8 Prozent (Miete: 18,72 €/m²) etwas schwächer.

In 14 Stadtbezirken in München sind die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 zwischen -10 Prozent und -13 Prozent gefallen, darunter unter anderem die Top-Lagen Münchens Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (Kauf: 12.176 €/m²), Schwabing-Freimann (Kauf: 10.101 €/m²), Au-Haidhausen (Kauf: 10.376 €/m²), Neuhausen-Nymphenburg (Kauf: 9.603 €/m²), Schwanthalerhöhe (Kauf: 9.728 €/m²). Die durchschnittlichen Mieten bei Wohnungen stiegen dagegen in diesen Wohnbezirken zwischen 4 Prozent und 6 Prozent.

„Kaufen wird durch die aktuelle Entwicklung wieder attraktiver. Das merken wir in ersten Ansätzen, wenn auch noch auf niedrigem Niveau. Tatsächlich steigen die Mieten sichtlich, es gibt kaum Mietangebote auf dem Markt und zudem werden Neubauprojekte zurückgestellt. Die Alternative ist der Kauf einer Immobilie, wenn auch zu höheren Zinsen“, weiß Sascha Hadeed, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL COMMERCIAL München und VON POLL IMMOBILIEN Gräfelfing. Und weiter: „Auch Investoren und Kapitalanleger sind bei hohen Angebotspreisen derzeit sehr zurückhaltend. In der Hochphase hatten wir in München teilweise Kaufpreisfaktoren zwischen 40 und 50. Das ist bei der aktuellen Zinsbelastung von fast 4 Prozent kalkulatorisch nicht mehr darstellbar. Hinzu kommt, dass die Eigentümer solcher Liegenschaften noch nicht bereit sind den Preis vernünftig zu reduzieren – sodass aktuell wenig Bewegung in diesem Markt ist.“

STADTBEZIRK	VERÄNDERUNG KAUFPREIS	KAUFPREIS 1. HJ 2023	VERÄNDERUNG MIETPREIS	MIETPREIS 1. HJ 2023
1 Berg am Laim	-15,3%	7.588 €/m ²	3,7%	19,63 €/m ²
2 Aubing-Lochhausen-Langwied	-14,8%	7.211 €/m ²	2,5%	17,96 €/m ²
3 Moosach	-14,7%	7.503 €/m ²	6,8%	20,52 €/m ²
4 Ramersdorf-Perlach	-13,5%	7.375 €/m ²	-2,2%	19,20 €/m ²
5 Milbertshofen-Am Hart	-13,5%	8.190 €/m ²	7,2%	22,60 €/m ²
6 Altstadt-Lehel	-13,5%	12.654 €/m ²	7,4%	27,65 €/m ²
7 Pasing-Obermenzing	-12,9%	8.010 €/m ²	3,6%	19,82 €/m ²
8 Schwanthalerhöhe	-12,7%	9.728 €/m ²	4,2%	22,64 €/m ²
9 Laim	-12,7%	7.890 €/m ²	7,3%	20,03 €/m ²
10 Untergiesing-Harlaching	-12,6%	8.827 €/m ²	2,8%	20,59 €/m ²
11 Sendling	-12,1%	8.760 €/m ²	3,6%	21,19 €/m ²
12 Neuhausen-Nymphenburg	-12,0%	9.603 €/m ²	5,3%	22,95 €/m ²
13 Thalkirchen-Obersendling-Solln*	-11,9%	7.999 €/m ²	4,5%	19,84 €/m ²
14 Hadern	-11,8%	7.479 €/m ²	6,9%	19,05 €/m ²
15 Au-Haidhausen	-11,1%	10.376 €/m ²	5,9%	24,38 €/m ²
16 Maxvorstadt	-11,0%	11.653 €/m ²	8,8%	26,11 €/m ²
17 Sendling-Westpark	-10,9%	7.977 €/m ²	7,0%	20,58 €/m ²
18 Schwabing-Freimann	-10,7%	10.101 €/m ²	4,6%	24,02 €/m ²
19 Allach-Untermenzing	-10,6%	7.861 €/m ²	8,9%	19,13 €/m ²
20 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	-10,0%	12.176 €/m ²	5,3%	25,25 €/m ²
21 Bogenhausen	-9,8%	8.754 €/m ²	1,6%	21,26 €/m ²
22 Trudering-Riem	-9,4%	8.168 €/m ²	6,9%	19,11 €/m ²
23 Feldmoching-Hasenbergl	-9,1%	7.282 €/m ²	3,8%	18,72 €/m ²
24 Schwabing-West	-8,7%	10.723 €/m ²	2,7%	24,40 €/m ²
25 Obergiesing-Fasangarten	-8,1%	8.492 €/m ²	4,7%	20,69 €/m ²

*inkl. Forstenried und Fürstenried

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

Abb. 2: Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Münchner Stadtbezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

Wiederum am stärksten stiegen die Mietpreise bei Wohnungen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum in den Münchner Bezirken Allach-Untermenzing mit

8,9 Prozent (Miete: 19,13 €/m²) und im beliebten Universitätsviertel Maxvorstadt mit 8,8 Prozent (Miete: 26,11 €/m²). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen dagegen sanken in Allach-Untermenzing um -10,6 Prozent (Kauf: 7.861 €/m²) und in Maxvorstadt um -11 Prozent (Kauf: 11.653 €/m²).

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse bei Eigentumswohnungen sowie der Mietpreise bei Wohnungen im Bestand (bis einschließlich 2019) beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Die Grafik zum interaktiven Säulendiagramm inklusive Einbettungslink kann hier heruntergeladen werden: https://www.datawrapper.de/_lbKdL/

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.