

25. OKTOBER 2022

## Marktbericht München: Niedrigste Verweildauer von Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2022

- *Starke Nachfrage führte 2021 zu steigenden Immobilienpreisen – besonders im Haussegment zogen die Preise an*
- *Sinkende Angebotsdauer innerhalb der vergangenen drei Jahre (Q4/2019 bis Q2/2022)*
- *Neben Lehel im Zentrum Münchens zählen auch Bogenhausen, das Glockenbachviertel, die Maxvorstadt und Berg am Laim zu den Trend- und Premiumlagen*

**Frankfurt am Main, 25. OKTOBER 2022** – Die bayrische Landeshauptstadt München ist weltbekannt – und das nicht nur für die Frauenkirche, den Marienplatz oder das Münchner Oktoberfest. Die Stadt steht zudem für Lebensqualität und wirtschaftliches Wachstum. Neben den zahlreichen Touristen genießen die Einwohner die vielfältigen Vorzüge und den Charme der Stadt. Wohnraum ist sehr begehrt: Immobilien verweilen zuletzt nicht lange auf dem Markt, die tatsächliche Preisentwicklung<sup>[1]</sup> für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigte einen deutlichen Aufwärtstrend. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in München und den umliegenden Landkreisen](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) nicht nur die Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts, sondern geben zusätzlich einen interessanten Einblick in die Premium- und Trendlagen.

„Derzeit beobachten wir, dass der Immobilienmarkt sich konsolidiert und der Preisspirale der vergangenen Jahre entgegenwirkt. Nichtsdestotrotz werden sehr gute und stark nachgefragte Mikrolagen, wie beispielsweise die Metropolregion München, weniger von dieser Entwicklung betroffen sein. Immerhin gehört die bayrische Landeshauptstadt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Auch im internationalen Vergleich gehört München zu den beliebtesten und lebenswertesten Städten und lockt dadurch eine Vielzahl verschiedener Käufergruppen in die Metropolregion.“

### Verweildauer und Angebotszahlen sinken

Starker Abwärtstrend bei der Angebotsdauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien in den letzten drei Jahren (Q4/2019 bis Q2/2022): Sowohl im Haus- als auch Wohnungssegment wurde im ersten Quartal 2020 die längste durchschnittliche Verweildauer registriert – Häuser standen für rund 100 Tage zum Verkauf, Wohnungen für circa 120 Tage. Am schnellsten wurden Wohnimmobilien dagegen im zweiten Quartal 2022 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer für Ein- oder Zweifamilienhaus nur noch 40 Tage, bei Eigentumswohnungen waren es rund 45 Tage. Die Anzahl der angebotenen

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

Wohnimmobilien<sup>[2]</sup> nahm im Laufe des Beobachtungszeitraums ebenfalls deutlich ab. Während im vierten Quartal 2019 die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser zum Verkauf standen, war der Bestand an Häusern im vierten Quartal 2021 am geringsten. Die meisten Eigentumswohnungen wurden im dritten Quartal 2020 angeboten, die wenigsten im ersten Quartal 2022.

### Hohes Kaufpreinsniveau in allen Wohnsegmenten

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 1.201 Häuser in München veräußert – das entspricht einem leichten Rückgang von 1,6 Prozent gegenüber 2020. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kletterte um 16,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 1.716.903 Euro und setzte damit den Aufwärtstrend der Jahre zuvor fort. In den letzten zehn Jahren, demnach seit 2012, ist eine Steigerung von 108 Prozent zu beobachten. Wenig überraschend führt München auch in diesem Jahr das Ranking der deutschen Top-8-Städte im Durchschnittspreisvergleich der Häuser an und liegt gleichzeitig als einzige Stadt über der Millionengrenze.

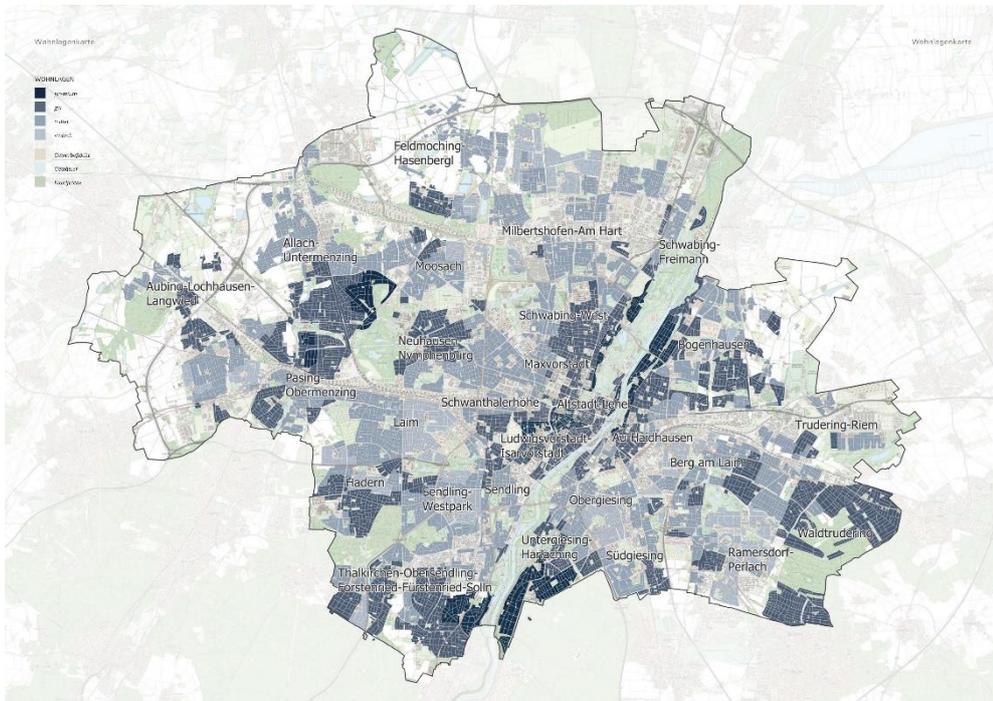


Abb.: Wohnlagenkarte München (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

Im Wohnungssegment gab es 2021 insgesamt 10.965 Transaktionen. Damit stieg die Anzahl an Verkäufen um 11,4 Prozent gegenüber 2020. Kaufinteressenten mussten mit circa 635.568 Euro für eine Eigentumswohnung in München rechnen. Das entspricht einem Anstieg von 9,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und um 120,2 Prozent gegenüber 2012. Während Käufer im Jahr 2021 für eine Neubauwohnung im Schnitt 11.178 €/m<sup>2</sup> zahlten, lag der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen bei 9.119 Euro. Auch im Wohnungssegment führt München sowohl den

Durchschnittspreisvergleich als auch das Quadratmeterpreis-Ranking der Top-8-Städte an.

„Insgesamt sind die Transaktionszahlen in München im Vergleich zum Vorjahr um 9,9 Prozent gestiegen. Auch beim erwirtschafteten Umsatz ist eine deutliche Steigerung um 20,3 Prozent gegenüber 2020 zu erkennen“, weiß Sascha Hadeed, Geschäftsstellenleiter des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Gräfelfing. Und weiter: „Neben der Stadt München erfreuen sich auch die umliegenden Landkreise großer Beliebtheit bei Kaufinteressenten. Die gute Infrastruktur in Kombination mit der hohen Lebensqualität und den vielen Naherholungsmöglichkeiten macht Immobilien außerhalb der Großstadt ebenso attraktiv für Käufer.“

### **Premium- und Trendlagen im Überblick**

Zu den begehrtesten Lagen in München gehören die Innenstadt und deren Umgebung. Eingegrenzt vom Altstadtring bildet der Stadtteil Lehel – mit dem Marienplatz als Mittelpunkt – das Zentrum Münchens. Die historische Bausubstanz verleiht dem Lehel einen einzigartigen Charme und macht ihn gleichzeitig zu einer der schönsten Gegenden der Stadt. Gepaart mit der hohen Lebensqualität des Viertels, gehört der Lehel zu den absoluten Premiurlagen. Eigentumswohnungen erzielen hier Quadratmeterpreise von bis zu 19.000 Euro, bei Liebhaberobjekten müssen Interessenten mit bis zu 24.000 €/m<sup>2</sup> rechnen.

Ebenfalls zu den besten Lagen zählt Bogenhausen. Zum Stadtbild gehören hier neben den noblen Villen, die vor allem in Alt-Bogenhausen zu finden sind, auch moderne Wohn- und Bürogebäude, große Wohnsiedlungen sowie viele Wiesen und Grünflächen. „Für eine Eigentumswohnung im Stadtbezirk Bogenhausen müssen Interessenten zwischen 14.000 €/m<sup>2</sup> und 19.000 €/m<sup>2</sup> einkalkulieren. Die Preise variieren zwischen Bestands- und Neubauwohnungen“, lässt Volker Stich, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in München und München-Bogenhausen wissen. Und er führt weiter aus: „Während Reihenhäuser und Doppelhaushälften hier zwischen 1,4 Millionen und 2,7 Millionen Euro erzielen, werden freistehende Einfamilienhäuser, Villen und Bungalows zwischen 2,5 Millionen und acht Millionen Euro angeboten.“

Das ehemalige Studenten- und Künstlerviertel Glockenbach zieht durch seine vielen Cafés, Kneipen und Bars vor allem ein junges, dynamisches Publikum an. Die aufwendig sanierten Altbauten des Viertels sind bei Kaufinteressenten überaus begehrt. Die hohe Nachfrage und das vergleichsweise geringe Angebot sorgen dafür, dass Eigentumswohnungen dort durchschnittlich 14.500 €/m<sup>2</sup> erzielen, in Einzelfällen sind auch 18.000 €/m<sup>2</sup> möglich. Neben Glockenbach zählt auch die Maxvorstadt zu den Trendlagen der Stadt. Aufgrund der dort gelegenen Universität zieht es vor allem Studenten in den Stadtteil, zusätzlich geht es durch das pulsierende Nachtleben dort sehr lebendig zu. Die starke Nachfrage nach dieser jungen und dynamischen Atmosphäre sorgt dafür, dass sich nur noch selten Eigentumswohnungen mit

Quadratmeterpreisen im vierstelligen Bereich finden lassen. Vielmehr zahlen Kaufinteressenten für eines der begehrten Neubauobjekte zwischen 13.000 €/m<sup>2</sup> und 17.000 €/m<sup>2</sup>.

„Im Osten der Stadt überzeugt der Stadtteil Berg am Laim durch seine Nähe zum Zentrum und die exzellente Verkehrsanbindung. Für einen besonderen Charme sorgen einige alte Gebäude im Kern des Viertels, die zwischen den Neubauten hervorstechen“, sagt Walter Zangl, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in München-Ost. Und weiter: „Die Maikäfersiedlung gehört hier zu den begehrtesten Wohnquartieren. Für eine Eigentumswohnung in Berg am Laim werden je nach Alter und Lage zwischen 7.500 €/m<sup>2</sup> für einen Altbau und 11.000 €/m<sup>2</sup> für einen Neubau erzielt. Für eines der begehrten Einfamilienhäuser im östlichen Teil des Viertels müssen Kaufinteressenten mit bis zu 2,2 Millionen Euro rechnen.“

*Der detaillierte Marktbericht zu München und den umliegenden Landkreisen ist in den Münchener VON POLL IMMOBILIEN Shops erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/muenchen-umgebung-2022/index.html#page=1>*

*<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.*

*<sup>[2]</sup>Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.*

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. 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 sowie VON POLL FINANCE 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.