



# Immobilien Insights

## Marktbericht München 2023

## MARKTENTWICKLUNG MÜNCHEN

# Preisführer mit Lebensqualität

---



München ist aufgrund seiner kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Bedeutung ein attraktiver Wohnort und zieht als Weltstadt sowohl nationale als auch internationale Interessenten an. Darüber hinaus gilt die Stadt aufgrund der stetig steigenden Angebotspreise als die Metropole mit dem höchsten Preisniveau in der Bundesrepublik Deutschland. Die Einwohnerzahl ist seit 2016 um +1,2 Prozent gestiegen, sodass aktuell mehr als 1,5 Millionen Menschen in München leben. Die bayerische Landeshauptstadt weist eine sehr niedrige Leerstandsquote von nur 0,2 Prozent auf, was den Münchener Mietwohnungsmarkt zum deutschlandweit angespanntesten macht.

Dies spiegelt sich vor allem in den Kaufpreisen und Mieten wider, die seit Jahren kontinuierlich steigen. München gilt als die deutsche Großstadt mit dem höchsten Preisniveau im Immobilienbereich. Dabei erfuhren Neubauten im vergangenen Jahr einen größeren Wertzuwachs als Bestandsimmobilien. Für sie zahlten Investoren im zweiten Quartal 2022 durchschnittlich 13.493 Euro/qm<sup>2</sup>, was einer Steigerung von +15,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den Bestandsimmobilien stiegen die Durchschnittspreise pro Quadratmeter um 7,8 Pro-

zent auf 10.154 Euro. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so betrug der Wertzuwachs bei Neubauten +52,7 Prozent und bei Bestandsimmobilien +38,1 Prozent. Auf dem Mietmarkt ist die Entwicklung weniger dynamisch, was für eine Sättigung spricht. Die Angebotsmieten von Bestandsimmobilien lagen durchschnittlich bei 19,38 Euro/qm<sup>2</sup>, ein Anstieg von 2,7 Prozent gegenüber dem Jahr 2021. Für Neubauimmobilien wurden durchschnittlich 21,44 Euro/qm<sup>2</sup> verlangt, was einem Wachstum von 7,9 Prozent gegenüber 2018. Die Realisierung neuer Bauprojekte ist in München besonders notwendig. In den letzten Jahren wurden jährlich Baugenehmigungen für mehr als 10.000 Wohneinheiten erteilt und es konnten so rund 8.000 fertiggestellte Wohneinheiten dem Markt zugeführt werden. Dies geschieht mangels größerer Entwicklungsflächen eher kleinteilig. Allerdings ist der Trend deutlich negativ: 2021 konnten nur noch rund 8.600 Baugenehmigungen erteilt und 7.140 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Im frühen Bereich der Baurechtschaffung wurden bereits seit 2020 keine nennenswerten Potenziale für weiteren Wohnraum geschaffen. Mittelfristig ist also mit einer weiteren Verengung der Angebotsseite zu rechnen.



**1.562.128**

Bevölkerung  
+1,2% (zu 2016)



**31.195 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
125,0 (Kaufkraftindex)



**0,2%**

Leerstandsquote  
6,9 (Leerstandsindex)



**10.086 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotspreis ETW  
+7,0% (zu 1. Hj. 2021)



**1.435.000 EUR**

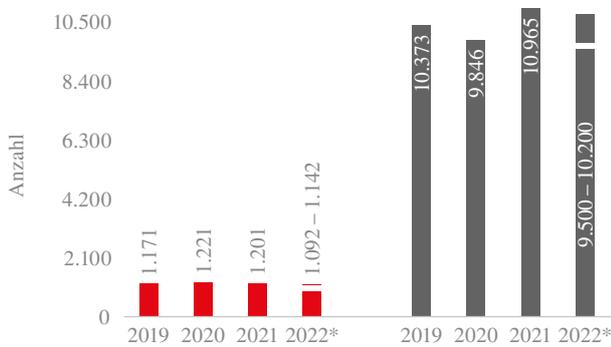
Ø-Angebotspreis EFH  
+18,4% (zu 1. Hj. 2021)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Die beliebte bayerische Metropole und Landeshauptstadt bleibt auf dem deutschen Immobilienmarkt einzigartig. Das Angebot an Wohnimmobilien ist seit Jahren viel zu knapp, wodurch die Preise und Mieten in außergewöhnliche Höhen gestiegen sind – auch im weitläufigen Umland

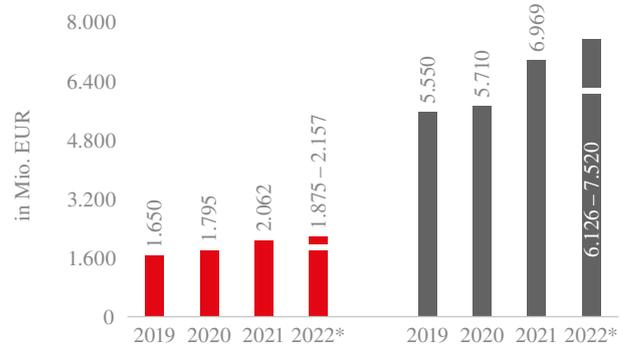
der Stadt. Zwar ist die Nachfrage durch die neuen Finanzierungsbedingungen tendenziell zurückgegangen, die Anziehungskraft Münchens beweist sich jedoch weiterhin als Anker eines extrem stabilen Markts. Mit einem Rückgang der Preise ist daher aktuell nicht zu rechnen.

### Transaktionsanzahl



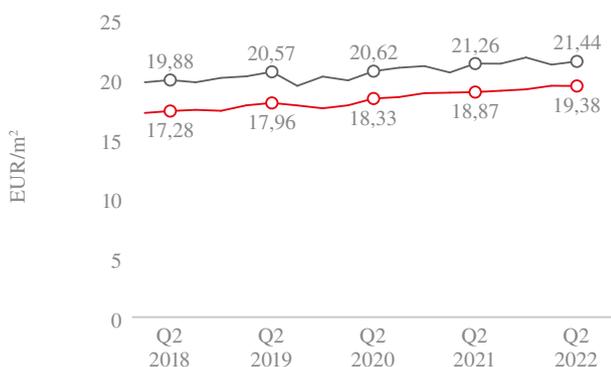
■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne  
Quellen: Gutachterausschuss München, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

### Transaktionsvolumen



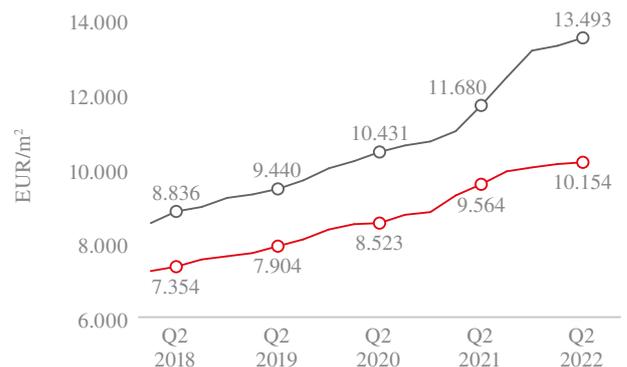
■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne  
Quellen: Gutachterausschuss München, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

### Angebotsmiete (Whg.)



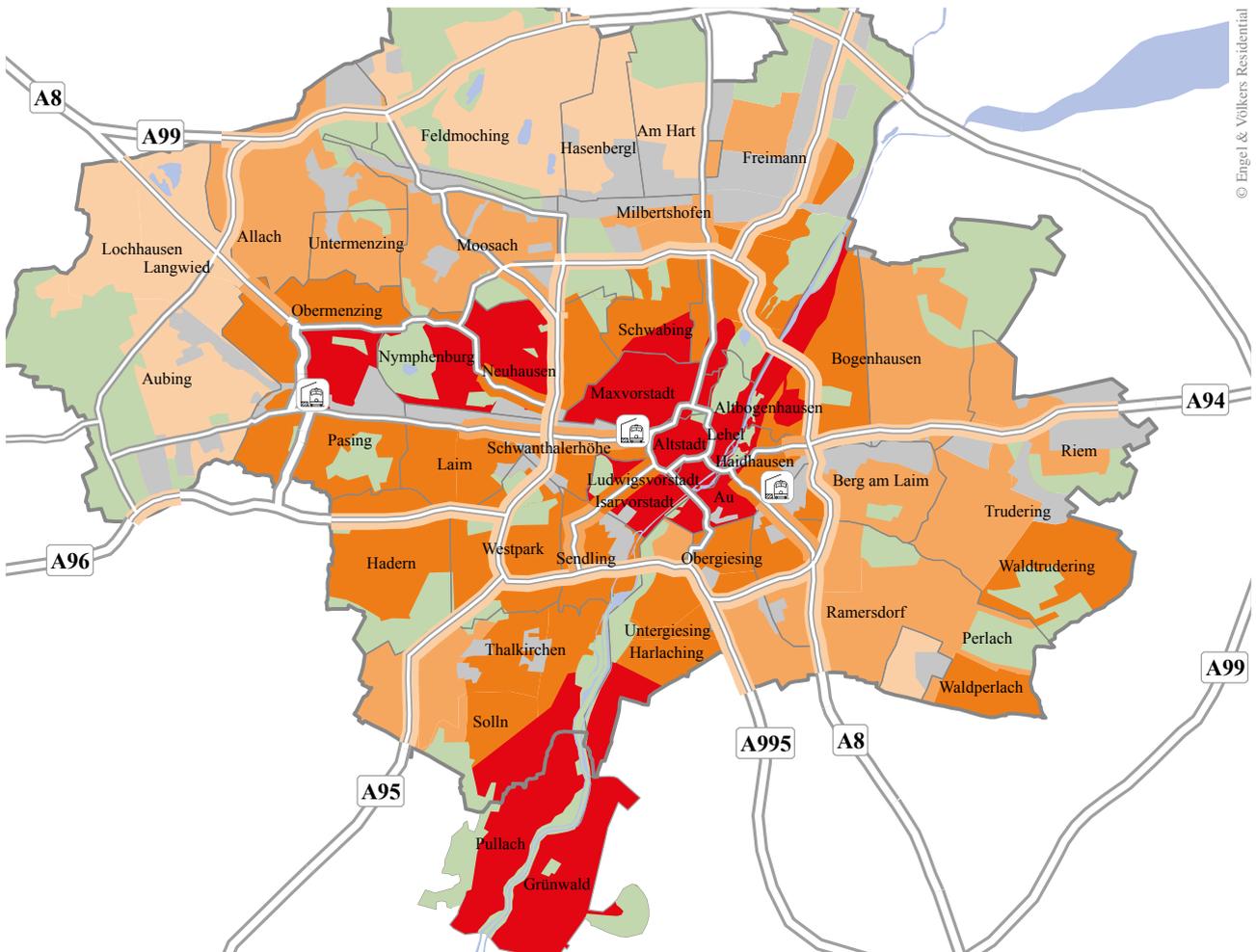
○ Bestand ○ Neubau  
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

### Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau  
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

■ Sehr gute Lage  
 ■ Gute Lage  
 ■ Mittlere Lage  
 ■ Einfache Lage  
 ■ Gewerbefläche  
 ■ Gewässer  
 ■ Grünfläche

### Preise nach Lagen

#### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2021	2022	Prognose
■	6.000.000 – 20.000.000	6.500.000 – 18.000.000	↗
■	2.000.000 – 8.000.000	3.000.000 – 10.000.000	→
■	950.000 – 3.800.000	1.200.000 – 4.000.000	→
■	750.000 – 2.800.000	850.000 – 3.000.000	→

#### Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup>

	2021	2022	Prognose
■	11.000 – 27.000	11.000 – 25.000	↗
■	9.000 – 18.500	9.800 – 19.500	→
■	7.500 – 10.500	8.000 – 12.000	→
■	6.000 – 8.500	6.800 – 9.800	→

Quelle: Engel & Völkers Residential



**G**etragen von der stabilen wirtschaftlichen Stärke der Metropolregion München, ist Wohnraum weiterhin national wie international stark nachgefragt. Dem gegenüber stehen nicht ausreichend vorhandene Bebauungspotenziale und eine geringe Bautätigkeit, was die Nachfrage nach Bestandsimmobilien deutlich verstärkt. Ein hoher Bedarf besteht in Innenstadtlagen an größeren Wohnungen, die Raum für Home-Office bieten. Im Münchner Umland liegt der Fokus auf Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften.

Silke Peschmann, Engel & Völkers München

✉ [Muenchen@engelvoelkers.com](mailto:Muenchen@engelvoelkers.com)

📷 [@engelvoelkersmuenchen](https://www.instagram.com/engelvoelkersmuenchen)

📘 [@engelvoelkersmuenchen](https://www.facebook.com/engelvoelkersmuenchen)

## Impressum

### Herausgeber

EV Digital Invest AG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.  
Joachimsthaler Str. 12  
D-10719 Berlin

### Vorstand

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

### Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2022/2023  
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH  
Vancouverstraße 2a  
20457 Hamburg

### Bildnachweis

© iStockphoto.com/bkindler  
© unsplash.com/Periklis Lolis

### Berlin, Februar 2023

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2022  
Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

[www.ev-digitalinvest.de](http://www.ev-digitalinvest.de)