

# Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport **2023**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

## Immobilienmarkt 2023

### Halbjahresreport

#### Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei 42 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 3,4 Mrd. Euro.

Im Halbjahresreport werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Die im Jahresbericht 2022 veröffentlichten Zahlen zur unterjährigen Entwicklung setzen sich größtenteils bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) fort. In fast allen Teilmärkten konnte ein erneuter Preisrückgang festgestellt werden. Lediglich im Bereich der Neubauwohnungen für gute Wohnlagen wurde eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr ermittelt, jedoch sind aufgrund geringer Anzahl statistische Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden. Fundierte Aussagen zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind aufgrund der bisher geringen Anzahl ausgewerteter bzw. auswertbarer Kauffälle statistisch noch schwierig.

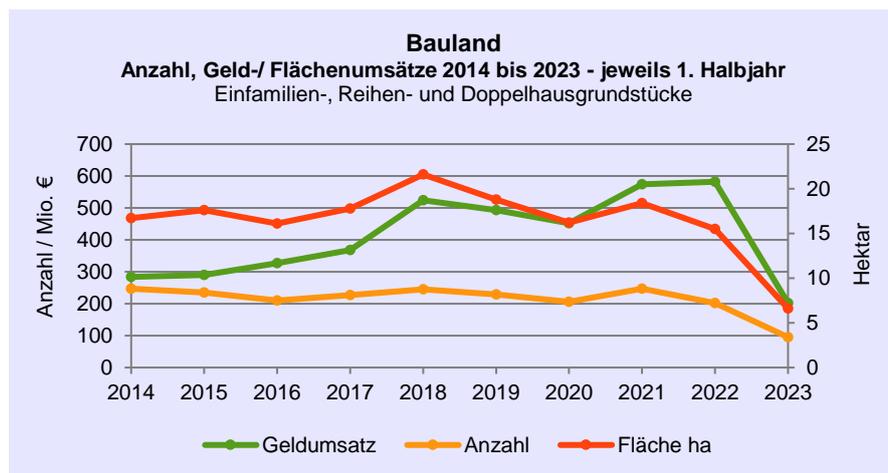
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2023. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen die Grafiken die Marktentwicklung der verschiedenen Teilmärkte in den letzten zehn Jahren.

## Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

### Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im ersten Halbjahr 2023 folgende Entwicklung vollzogen:

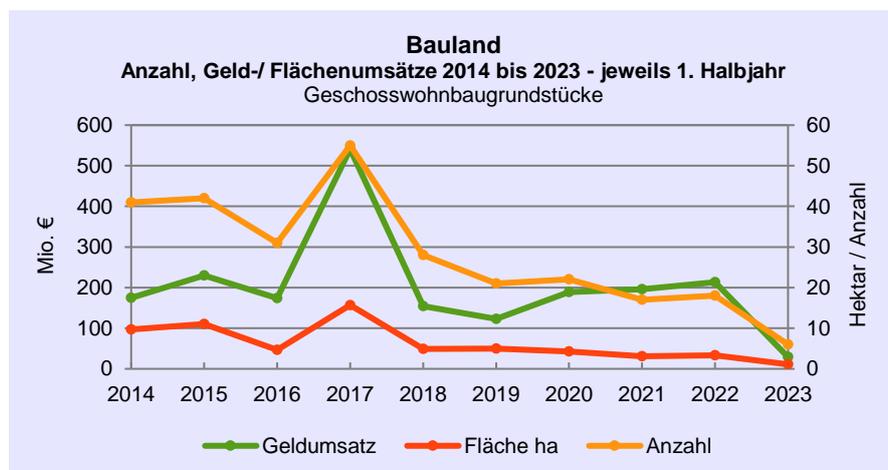
- Anzahl minus 53 %
- Geldumsatz minus 65 %
- Flächenumsatz minus 57 %



### Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau waren die Vertragszahlen sowie der Flächen- und Geldumsatz rückläufig.

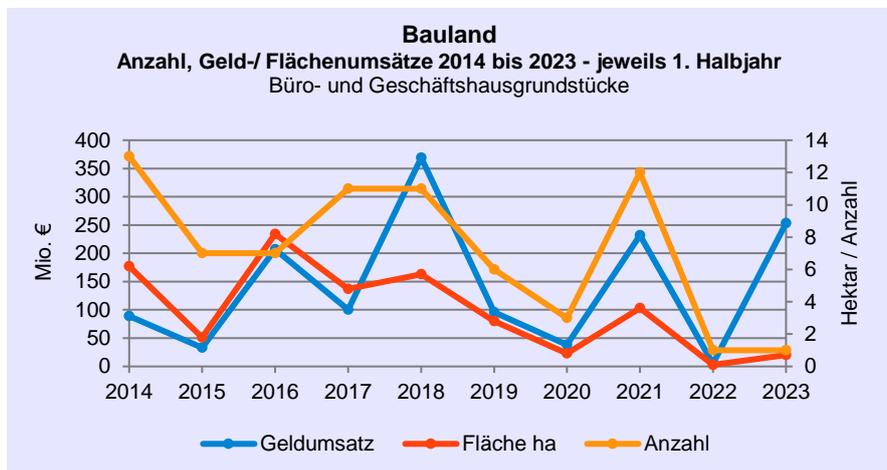
- Anzahl minus 67 %
- Geldumsatz minus 86 %
- Flächenumsatz minus 67 %



Auch wenn es auf dem Teilmarkt für den mehrgeschossigen Wohnungsbau schon in der Vergangenheit Schwankungen gegeben hat, die vor allem den Planungszyklen (Rechtsverbindlichkeit von großen Bebauungsplänen) geschuldet waren und deshalb der direkte Vergleich mit Vorjahreszahlen schwierig war, so lässt sich doch feststellen, dass aktuell am Wohnimmobilienmarkt große Zurückhaltung besteht.

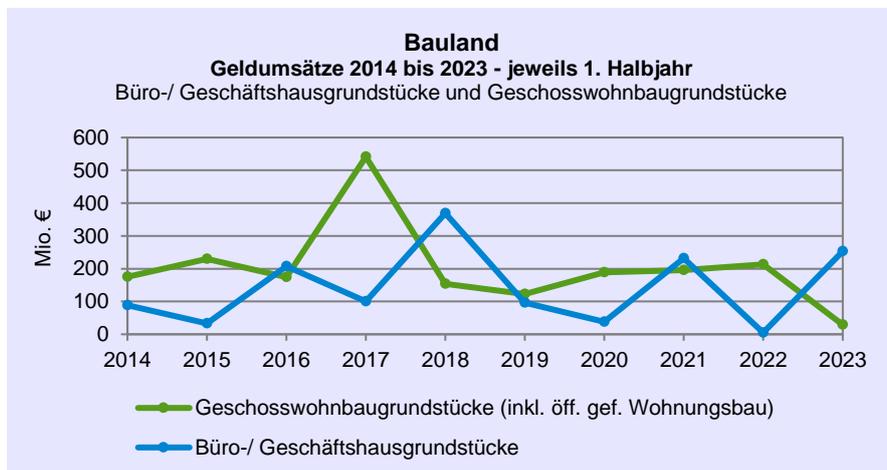
## Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) resultiert die starke Steigerung des Umsatzes aus einem einzelnen umsatzstarken Verkauf im ersten Halbjahr 2023. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen haben einzelne Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer abzuleiten.



## Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.

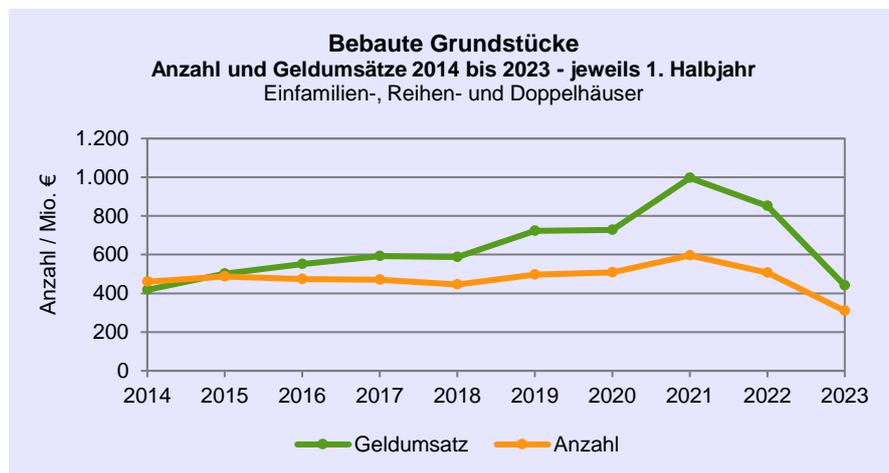


## Bebaute Grundstücke

### Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

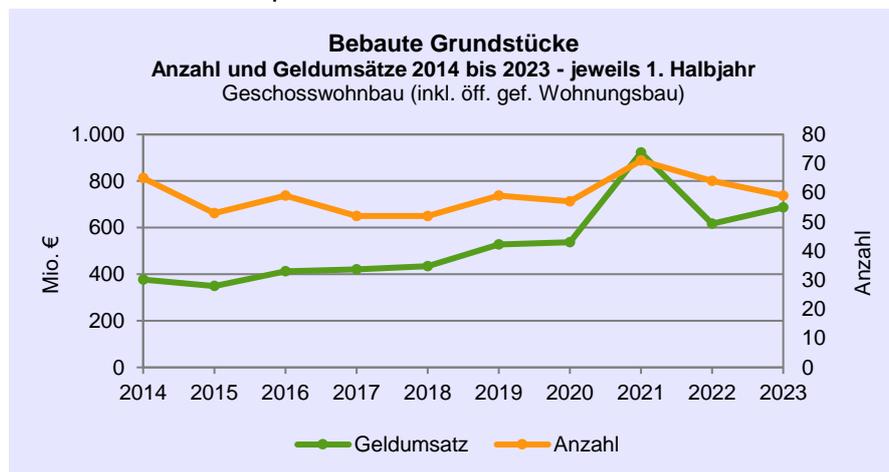
- Anzahl minus 39 %
- Geldumsatz minus 48 %



### Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2023 folgende Entwicklung festgestellt:

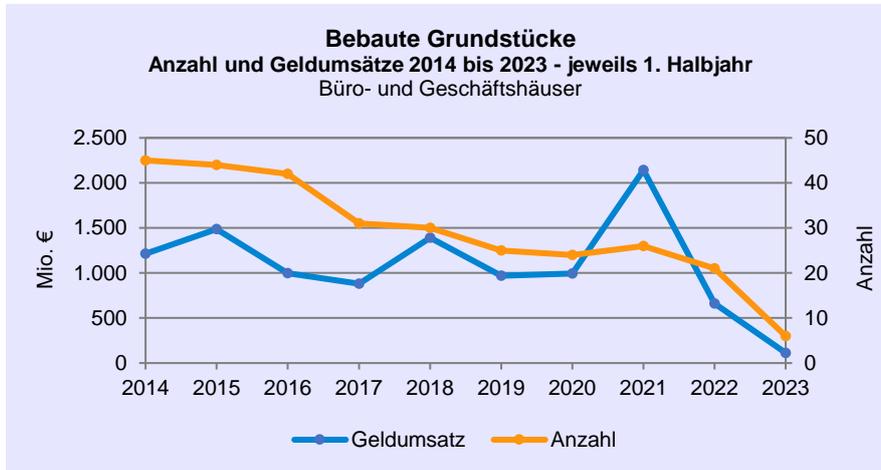
- Anzahl minus 8 %
- Geldumsatz plus 11 %



## Gewerbeobjekte

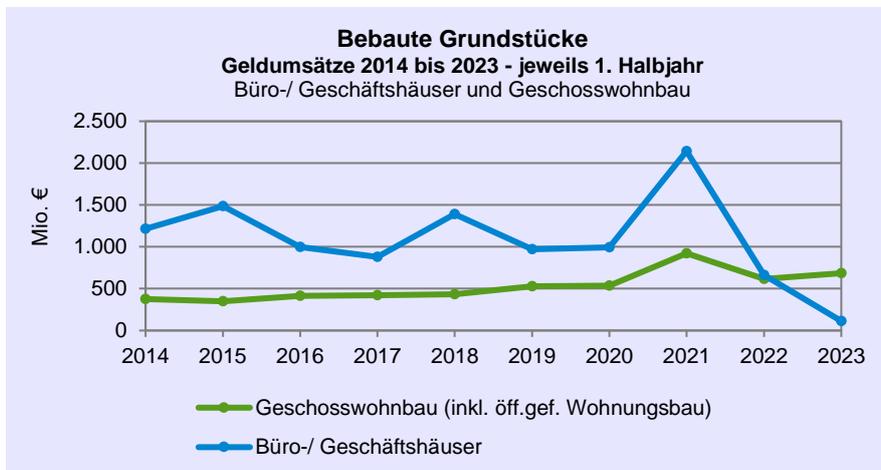
Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) sind im ersten Halbjahr 2023 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz zurückgegangen.

- Anzahl minus 71 %
- Geldumsatz minus 83 %



## Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

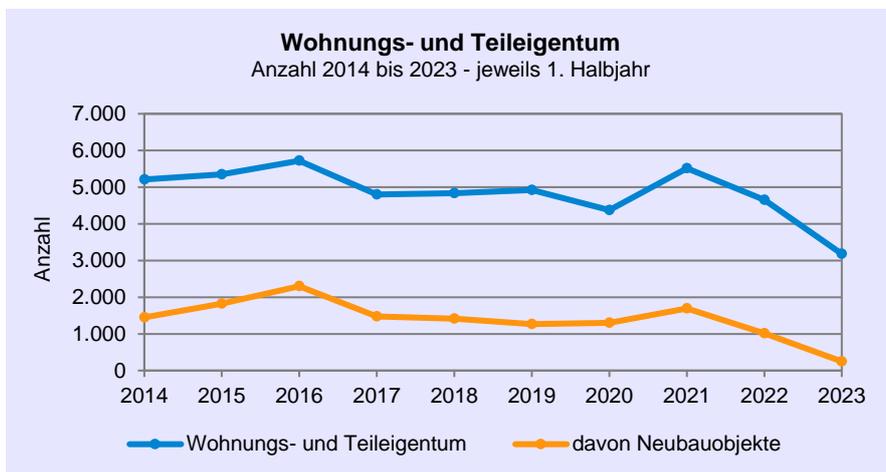
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



## Wohnungs- und Teileigentum

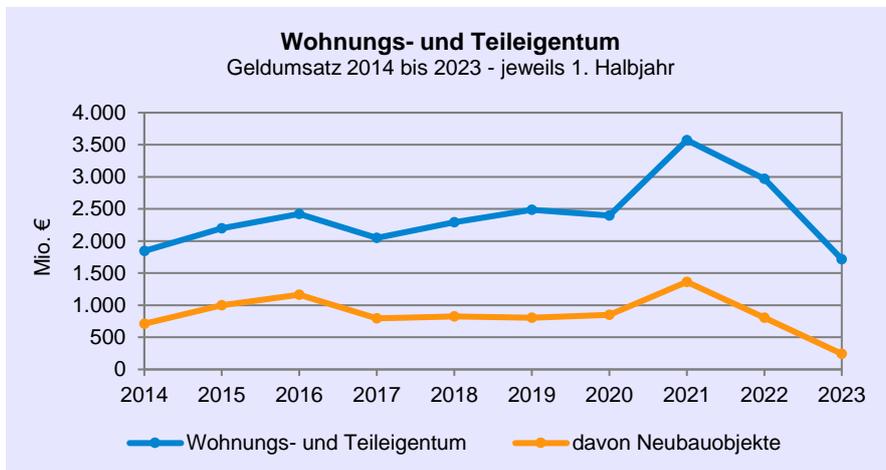
### Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 32 % zurück. Unter den rund 3.200 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 250 Neubauobjekte.



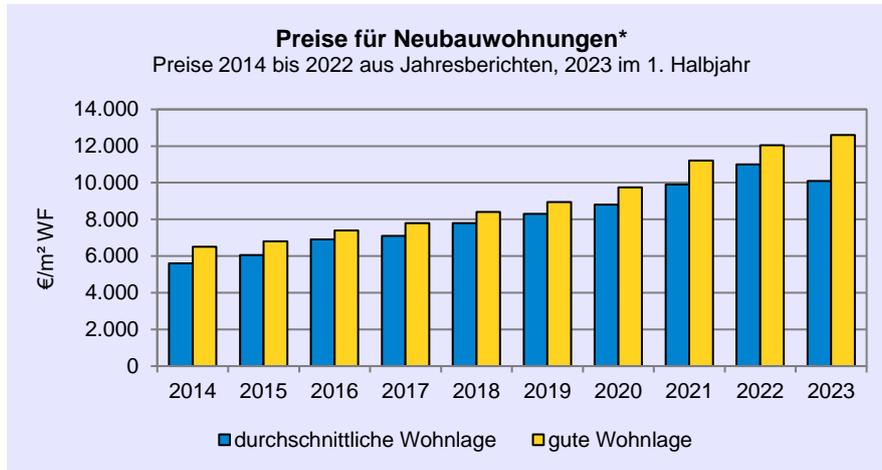
### Geldumsatz

Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2023 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 42 % unter dem Vorjahresniveau.



Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2023. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

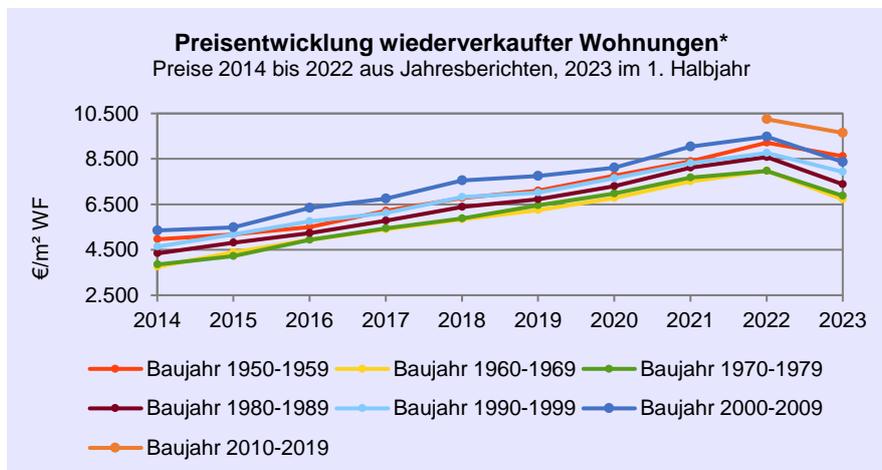
## Neubauwohnungen



\* die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

## Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



\*die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

## Weitere Preisentwicklungen

### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.

### Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,2 %  
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 34-fach  
Basis: 6 ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %, ohne Extremfälle)

### Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 10.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 12.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.735.000 €
  - rund 12.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 265 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.180.000 €
  - rund 9.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 370 m<sup>2</sup>

### Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.305.000 €
  - rund 11.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.120.000 €
  - rund 8.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 300 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.105.000 €
  - rund 10.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 140 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 925.000 €
  - rund 8.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 230 m<sup>2</sup>

## Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich in einem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre.

Nur der Gutachterausschuss verfügt über eine vollständige Sammlung aller Daten des Münchner Immobilienmarktes. Die Veröffentlichungen mit objektiven Auswertungen haben daher eine große Bedeutung für alle Marktteilnehmer und Sachverständige.

Dem Münchner Gutachterausschuss gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Vermessungsbehörde und der Planungsbehörde sowie Projektentwickler, Bauträger und Makler an; die zuletzt genannten Gruppen aus der Immobilienwirtschaft insbesondere auch wegen ihrer direkten Teilnahme am aktuellen Marktgeschehen.

Mehr Informationen über den Münchener Gutachterausschuss gibt es im Internet ([www.gutachterausschuss-muenchen.de](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)).

### Geschäftsstelle / Ansprechpartner

<a href="#">Geschäftsstelle</a>	Marsstr. 22, 80335 München E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@muenchen.de">gutachterausschuss@muenchen.de</a> Fax: (089) 233-82440
<a href="#">Bodenrichtwertauskunft</a>	Bodenrichtwerte im Internet: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a>
<a href="#">Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte</a>	digitale Version: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> gedruckte Version: schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Bestellformular unter <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>
<a href="#">Internet</a>	Gutachterausschuss: <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>  Bodenrichtwerte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Immobilienmarktberichte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Marktanalysen, Quartalsberichte (kostenfrei): <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>

## **Impressum**

Herausgeber  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München  
Marsstr. 22  
80335 München

September 2023

Irrtum vorbehalten  
Nachdruck nur mit Genehmigung, auszugsweise nur mit Quellenangabe  
und bei Übersendung eines Belegexemplars an den Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

## **Für den Inhalt verantwortlich**

Albert Fittkau

## **Redaktionelle Bearbeitung**

Albert Fittkau      Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist  
Tina Rechenberger      B.Sc. Geographie

## **Titelbild**

Pascal Klein