

# IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022 FÜR MÜNCHEN



Die Entwicklung der Münchner Immobilienpreise wird in diesen Zeiten mit besonders großem Interesse verfolgt. Es wurde viel spekuliert, ob die Preise aufgrund der Pandemie fallen werden. In der bayrischen Landeshauptstadt ist das zumindest in den Jahren 2020 und 2021 nicht eingetroffen. Im Gegenteil, mit ca. 18,8 Mrd. Euro meldet der Immobilienmarkt sogar wieder einen Rekordumsatz für das vergangene Jahr und übertrifft den bisherigen Umsatzrekord von 2019 mit 16,9 Mrd. Euro deutlich.

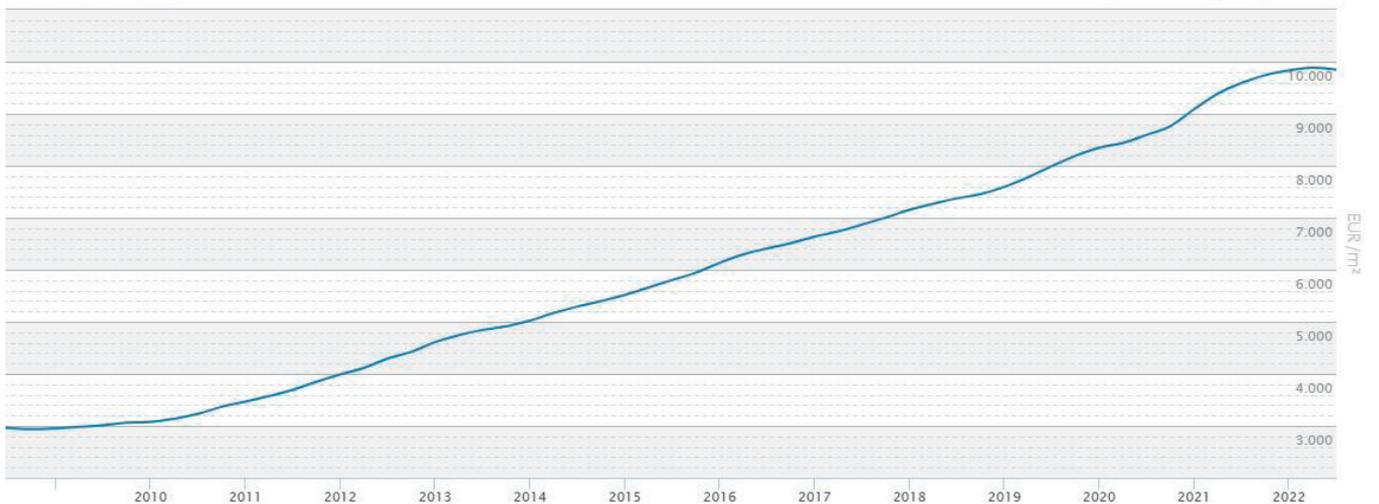
Jedoch ist am Finanzmarkt seit Jahresbeginn 2022 ein deutlicher Wandel festzustellen. Immobilienfinanzierungen mit zuletzt deutlich gestiegenen Zinsen und immer höheren Baukosten stellen auch

KäuferInnen derzeit vor neuen Herausforderungen. Aber auch durch die aktuelle Energiekrise und politische Lage auf der Welt ist die Investitionsbereitschaft etwas zurückgegangen. Diese Entwicklungen lassen bereits erste preisliche Stagnationen beobachten. Dennoch ist der Münchner Immobilienmarkt außerordentlich stabil.

Wie hat sich der Miet- bzw. Kaufmarkt von Wohnungen in München über die letzten Jahre hinweg verändert? Ein Blick auf die einzelnen Stadtviertel gibt Aufschluss darüber, welche Lagen besonders gefragt sind und wie sich die Angebote entwickelt haben.

# KAUFPREISENTWICKLUNG

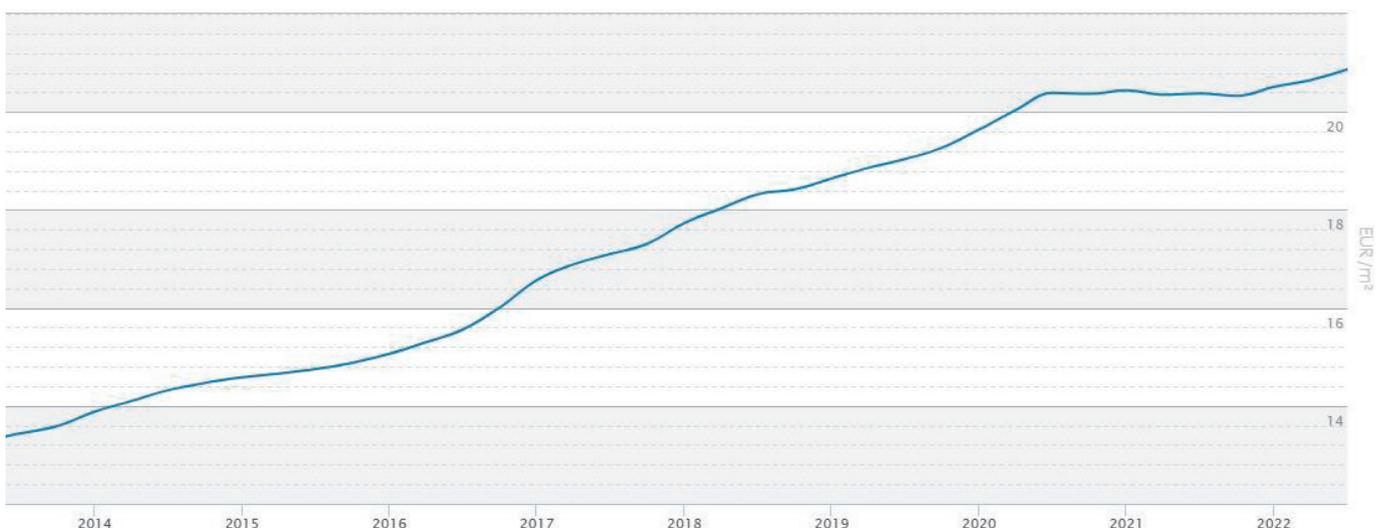
Seit 2010 steigen die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in München stetig. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnraum hat sich innerhalb der letzten elf Jahre fast verdreifacht: Von 3.500 auf etwa 10.000 Euro. Aufgrund den aktuellen Entwicklungen auf dem Markt ist eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Kaufpreise im Verlauf diesen Jahres zu beobachten.



Quelle: IMV

# MIETPREISENTWICKLUNG

Die Mietpreise für Wohnungen in München haben sich im vergangenen Jahr 2021 nicht erkennbar verändert. Doch seit Beginn diesen Jahres ist wieder eine Erhöhung zu sehen. Die hohe Nachfrage ist auch das Ergebnis aus den gestiegenen Zinsen, da eine Mietwohnung ggf. eine Alternative zum Immobilienerwerb ist. Vor allem ist die Stadt München weiterhin ein attraktiver Standort, mit hoher Lebensqualität und breiter Wirtschaftsstruktur, der kaum in einer anderen deutschen Stadt zu finden ist und somit auch in Zukunft zu einer guten Entwicklung auf dem Markt führen wird.



Quelle: IMV

# KAUF- UND MIETPREISE 2021/2022\*

Stadtteil	Bestandswohnungen			Neubauwohnungen		
	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Ø-Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Ø-Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Allach, Untermenzing	5.155 - 14.559	<b>8.787</b>	18,60	8.574 - 26.290-	<b>12.114</b>	22,31
Altstadt	4.231 - 29.317	<b>15.583</b>	23,84	25.000-29.808	<b>27.619</b>	27,64
Au	4.000 - 29.623	<b>12.941</b>	24,41	11.775 - 28.185	<b>19.206</b>	31,02
Aubing, Neuubing, Lochhausen, Freiham	4.750 - 16.901	<b>8.583</b>	19,50	6.633 - 19.852	<b>10.561</b>	21,31
Berg am Laim	4.167 - 15.169	<b>8.845</b>	19,78	4.167 - 18.048	<b>11.580</b>	21,08
Bogenhausen**, Herzogpark	4.438 - 30.205	<b>10.284</b>	18,10	9.987 - 29.083	<b>16.029</b>	23,12
Feldmoching, Hasenberg	4.431 - 12.903	<b>7.955</b>	19,16	9.024 - 13.667	<b>10.576</b>	24,03
Forstenried	4.632 - 15.737	<b>8.816</b>	19,47	5.476 - 17.986	<b>11.627</b>	21,70
Freimann	4.190 - 17.393	<b>10.132</b>	23,09	11.092 - 14.630	<b>13.160</b>	24,08
Großhadern, Hadern	4.643 - 13.842	<b>8.780</b>	18,30	8.732 - 14.803	<b>12.001</b>	23,12
Haidhausen	5.000 - 29.255	<b>13.081</b>	22,96	13.839 - 32.917	<b>24.575</b>	26,76
Harlaching	4.149 - 26.667	<b>10.469</b>	20,98	12.366 - 19.057	<b>16.559</b>	25,54
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	4.286 - 26.489	<b>13.943</b>	24,18	9.667 -27.500	<b>20.314</b>	32,04
Laim	4.005 - 16.398	<b>8.970</b>	19,92	7.638 - 21.937 -	<b>14.063</b>	21,32
Lehel	5.533 - 27.239	<b>15.904</b>	24,53	4.286 - 29.421	<b>19.404</b>	24,23
Maxvorstadt	4.333 - 30.873	<b>12.979</b>	30,47	4.000 - 29.856	<b>22.035</b>	29,38
Milbertshofen, Am Hart	4.270 - 18.414	<b>9.391</b>	21,50	8.667 - 29.951	<b>14.789</b>	21,88
Moosach, Fasanerie-Nord	4.597 - 16.913	<b>8.934</b>	20,65	10.000 - 12.791	<b>11.968</b>	22,48
Neuhausen	4.415 - 23.238	<b>10.915</b>	22,05	11.036 - 24.885	<b>18.174</b>	26,89
Nymphenburg, Gern	5.011 - 28.875	<b>12.575</b>	21,39	10.417 - 30.556	<b>19.989</b>	23,45
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	4.667 - 18.774	<b>9.163</b>	20,93	7.667 - 18.315	<b>11.645</b>	24,04
Obermenzing	4.167 - 23.960	<b>9.489</b>	20,29	8.687 - 31.803	<b>13.676</b>	22,79
Obersendling	5.590 - 15.756	<b>9.174</b>	20,16	9.742 - 13.441	<b>11.531</b>	21,80
Pasing	4.096 - 17.143	<b>9.092</b>	20,59	8.500 - 25.250	<b>12.152</b>	23,18
Perlach	4.573 - 10.500	<b>8.504</b>	21,84	6.505 - 6.699	<b>6.602</b>	25,23
Ramersdorf	4.194 - 14.141	<b>8.552</b>	20,61	9.031 - 22.096	<b>11.312</b>	21,02
Riem	4.980 - 15.000	<b>9.618</b>	21,94	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.
Schwabing, Schwabing West	4.568 - 24.369	<b>11.875</b>	25,79	9.574- 29.915	<b>20.743</b>	29,30
Schwanthaler-/Theresienhöhe, Westend	5.476 - 20.000	<b>11.065</b>	21,59	13.000 - 24.931	<b>17.947</b>	21,77
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	4.152 - 19.000	<b>9.209</b>	20,72	6.469 - 18.296	<b>13.120</b>	24,05
Solln, Parkstadt Solln	6.754 - 15.649	<b>9.626</b>	22,61	10.216 - 13.494	<b>12.149</b>	20,98
Thalkirchen	5.273 - 15.979	<b>9.322</b>	20,25	9.412 - 22.213	<b>13.033</b>	23,22
Trudering, Waldtrudering	4.902 - 16.047	<b>9.327</b>	18,79	8.495 - 19.395	<b>12.148</b>	21,69
Untergiesing	4.009 - 17.191	<b>9.805</b>	22,99	9.741 - 19.382	<b>15.616</b>	28,21

## Ausgewertete Objekte

Es handelt sich hier um Angebotspreise, keine Verkaufspreise, ab 4000 €/m<sup>2</sup>

\*Verkaufs- und Mietpreise der letzten 12 Monate Tage (Stand: 10/2022); \*\*Daglfing, Denning, Engelschalking, Johanneskirchen wurden mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ zusammengefasst.

Quelle: Recherche Print, Internet, IMV, Gutachterausschuss München

Im direkten Vergleich der einzelnen Stadtviertel sieht man, wie stark sich die zentrumsnahen Gebiete preislich von den Stadtrandgebieten abheben. Besonders gut haben sich wieder Altstadt, Lehel, Schwabing, Isarvorstadt, Glockenbach, Haidhausen und Neuhausen entwickelt. Grundsätzlich sind es die ursprünglichen und durch Stil-Altbau geprägten Viertel, die mit ihrem ganz eigenen Charme, ihrer gewachsenen Infrastruktur und großem Bestand von Wohnungen Höchstpreise erzielen.

# FEINWERK IMMOBILIEN

Wir stehen Ihnen für persönliche Anliegen und allgemeine Fragen rund um die Immobilie gerne zur Verfügung. FEINWERK IMMOBILIEN steht für Vertrauen, Fachkompetenz und Professionalität. Wir schaffen die Voraussetzung dafür, dass der Kunde zu jeder Zeit persönlich, kompetent und wertgeschätzt betreut wird.

Haben Sie noch Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Telefon: 089 / 99 82 975 80  
Petersplatz 11, 80331 München

info@feinwerk-immobilien.de  
www.feinwerk-immobilien.de



## DAS SAGEN UNSERE KUNDEN



„Positiv: Reaktionsschnelligkeit bei Anfragen, Höchste Qualität und Professionalität Sehr zu empfehlen! Großartiger Service, unkomplizierte Kommunikation, schnelle und immer freundliche Rückmeldungen. Herr Kunz und sein Team haben uns bis zur Schlüsselübergabe bestens betreut.“

„Frau Kauermann hat mein vollstes Vertrauen. Sie hat mehrere Immobilien erfolgreich für uns verkauft. Jeder dieser Abschlüsse verlief zu unserer vollsten Zufriedenheit. Frau Kauermann agiert seriös, zuverlässig, schnell und ist sehr gut zu erreichen. Gerne jeder Zeit wieder.“

„Sehr empfehlenswert! Die Betreuung und Abwicklung war kompetent, vertrauensvoll und sehr zufriedenstellend. Meine Wohnung in Schwabing wurde professionell bewertet, hochwertig vermarktet und sensationell verkauft. Und das alles in kürzester Zeit. Rundum perfekt! Vielen Dank an das Team von Feinwerk Immobilien.“



Herausgeber

Feinwerk Immobilien GmbH & Co. KG, Petersplatz 11, 80331 München

vertreten durch Jeannette Kauermann & Stephan Kunz

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, Irrtümer bleiben vorbehalten