



## Wohnungsmarktbarometer 2023



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Das Wichtigste auf einen Blick</b>	<b>2</b>
	<b>Ausblick</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Überblick</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Mieten in München – unmöblierte Wohnungen</b>	<b>6</b>
2.1	Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen	7
2.3	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen	11
2.4	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	14
<b>3</b>	<b>Mieten in München – möblierte Wohnungen</b>	<b>16</b>
3.1	Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen	17
3.2	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen	18
3.3	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	19
<b>4</b>	<b>Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München</b>	<b>21</b>
4.1	Neubauimmobilien	21
4.2	Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	22
4.3	Bestandsimmobilien	24
4.4	Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	25
<b>5</b>	<b>Vergleich mit anderen Quellen</b>	<b>27</b>
5.1	Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung	27
5.2	Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien	29
	<b>Impressum</b>	<b>30</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4	4
<b>Abbildung 2:</b> Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	8
<b>Abbildung 3:</b> Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	8
<b>Abbildung 4:</b> Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	13
<b>Abbildung 5:</b> Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	13
<b>Abbildung 6:</b> Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen	16
<b>Abbildung 7:</b> Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2005 bis 2023	27
<b>Abbildung 8:</b> Kaufpreise im Neubau 2018 bis 2023 im Vergleich	28

## Kartenverzeichnis

<b>Karte 1:</b> Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2023	5
<b>Karte 2:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	10
<b>Karte 3:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	15
<b>Karte 4:</b> Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	20
<b>Karte 5:</b> Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	23
<b>Karte 6:</b> Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	26

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	6
<b>Tabelle 2:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	9
<b>Tabelle 3:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	11
<b>Tabelle 4:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	14
<b>Tabelle 5:</b> Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	17
<b>Tabelle 6:</b> Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	18
<b>Tabelle 7:</b> Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	19
<b>Tabelle 8:</b> Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	21
<b>Tabelle 9:</b> Neubau – Kaufpreis nach Teilgebieten	22
<b>Tabelle 10:</b> Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	24
<b>Tabelle 11:</b> Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten	25

# Das Wichtigste auf einen Blick

Das Wohnungsmarktbarometer basiert auf der Auswertung von rund 42.300 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2023 auf der Internetplattform ImmobilienScout24 veröffentlicht wurden. Im Segment der möblierten Wohnungen wurden daraus rund 6.500 Angebote betrachtet. Erstmals wurden für die Jahre 2022 und 2023 auch die Anzeigen in die Auswertung aufgenommen, die kürzer als einen Tag, also beispielsweise für ein paar Stunden, inseriert waren. Im Jahr 2021 hat ein Wechsel der Datenquelle stattgefunden. Daher ist die Vergleichbarkeit der Jahreswerte mit 2021 stark eingeschränkt. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass Preisänderungen insbesondere bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau immer auch mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammenhängen und jährliche Schwankungen in diesen beiden Teilsegmenten besonders stark ausgeprägt sein können.

## Erstbezugsmieten für unmöblierte Neubauwohnungen

Für Neubauwohnungen wurden im Jahr 2023 durchschnittlich rund 23,82 Euro pro Quadratmeter verlangt und somit 8,0 Prozent mehr als im Jahr 2022. Die teuersten Wohnungen wurden mit durchschnittlich 28,82 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel angeboten, die günstigsten mit 20,00 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied.

## Wiedervermietungs-mieten für unmöblierte Bestandswohnungen

Bestandswohnungen waren bei Wiedervermietung 6,3 Prozent teurer als im Jahr 2022. In der Altstadt und im Lehel lagen die Mieten mit 24,35 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 20,40 Euro. Am günstigsten waren die Wiedervermietungs-mieten mit 17,87 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied.

## Erstbezugsmieten für möblierte Neubauwohnungen

Möblierte Neubauwohnungen wurden für durchschnittlich 31,23 Euro pro Quadratmeter und damit 12,0 Prozent teurer als 2022 angeboten. In diesem Marktsegment wurden 2023 rund 31 Prozent mehr verlangt als für unmöblierte Neubauwohnungen.

## Wiedervermietungs-mieten für möblierte Bestandswohnungen

Möblierte Bestandswohnungen kosteten 2023 durchschnittlich 26,53 Euro pro Quadratmeter, waren damit fast 5 Prozent teurer als 2022 und rund 30 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Am teuersten waren die Angebote mit 31,11 Euro in der Altstadt und im Lehel, am günstigsten mit 21,01 Euro in Aubing-Lochhausen-Langwied.

## Kaufpreise im Neubau

Neu gebaute Eigentumswohnungen wurden für rund 12.600 Euro pro Quadratmeter angeboten, das waren 1,9 Prozent weniger als im Jahr 2022. Dabei wurden die Immobilien in den meisten Größenklassen zu niedrigeren Preisen als vor einem Jahr inseriert. Neubauwohnungen in Moosach wurden für etwa 9.900 Euro pro Quadratmeter angeboten, in der Altstadt und im Lehel waren sie mit rund 19.700 Euro pro Quadratmeter fast doppelt so teuer. Angebotspreise und tatsächliche Kaufpreise können aufgrund von Preisverhandlungen voneinander abweichen. Gerade in den zentralen Lagen werden Neubauten häufig im Luxussegment realisiert.

## Kaufpreise im Bestand

Für den Erwerb einer Bestandsimmobilie wurden mit rund 8.600 Euro pro Quadratmeter durchschnittlich 11,4 Prozent weniger verlangt als im Jahr 2022. Differenziert nach Wohnungsmarktgebieten zeigt sich eine deutliche Preisspanne von circa 7.100 Euro in Forstenried und Fürstenried bis zu 14.600 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel. Dort lagen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sogar über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München.

### Hohe Nachfrage nach Wohnraum bleibt bestehen

München ist ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, der weiterwächst. Die Ergebnisse der Planungsprognose der Landeshauptstadt München gehen deshalb bis zum Jahr 2040 von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Die steigende Einwohnerzahl führt auch weiterhin zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

### Auswirkungen der geringeren Baugenehmigungszahlen auf die zukünftigen Baufertigstellungen bleiben abzuwarten

Im Jahr 2023 wurden in München Baugenehmigungen für insgesamt 9.093 Wohnungen erteilt. Jedoch waren die Baugenehmigungszahlen der Jahre 2021 bis 2023 niedriger als in den Vorjahren. Die Fertigstellung von 9.837 Wohnungen im Jahr 2023 ist unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein sehr gutes Ergebnis, das unter anderem durch den Abbau des Bauüberhangs möglich wurde. Es bleibt aber abzuwarten, wie sich die Fertigstellungszahlen in München in den nächsten Jahren entwickeln werden.

### Etwas verbessertes Finanzierungsumfeld kurbelt Wohnimmobilienmarkt wieder an

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite stiegen seit Ende 2021 – nach einer langen Talfahrt – an. Durch die gestiegenen Zinsen für die Baufinanzierung und die hohen Baukosten mussten viele Kaufinteressent\*innen den Wunsch vom Kauf einer Immobilie verschieben oder aufgeben, drängten ebenfalls auf den Mietmarkt und erhöhten somit die Nachfrage. Seit Ende des Jahres 2023 gaben die Bauzinsen etwas nach. Infolgedessen ist Anfang des Jahres 2024 laut dem Immobilienverband Deutschland IVD Süd die Nachfrage nach Immobilien und die Zahl der Transaktionen wieder gewachsen.

### Weiter steigende Mieten und wieder steigende Kaufpreise in Zukunft

Die Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten für unmöblierte Wohnungen stiegen nach einer weniger dynamischen Phase beziehungsweise kurzen Pause in den Jahren 2020 bis 2022 weiter an. Dabei sind die Erstbezugsrenten 2023 deutlich stärker gestiegen als in den Vorjahren und auch stärker als die Wiedervermietungsrenten. Für die kommenden Jahre kann aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auf dem Münchner Wohnungsmarkt und dem demgegenüber nicht ausreichenden Angebot an Bauflächen und Wohnungen davon ausgegangen werden, dass sich die Mietsteigerungen im Erstbezug noch stärker als bei der Wiedervermietung fortsetzen.

2023 sind die Kaufpreise erstmals seit vielen Jahren gesunken – im Bestand deutlich stärker als im Neubau. Auch im ersten Quartal 2024 kam es laut dem Immobilienpreisranking von empirica weiterhin zu sinkenden Preisen. Durch die voraussichtlich weiter leicht sinkenden Darlehenszinsen wird die Immobilienfinanzierung wieder erleichtert und die Nachfrage steigt an. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für München die Talsohle durchschritten ist und die Kaufpreise für Wohnungen zukünftig wieder zunehmen. Vor allem neue oder neuere Wohnungen mit guten energetischen Standards in guten Lagen sind attraktiv und werden auch in Zukunft stark nachgefragt bleiben.

# 1 Überblick

Mit dem Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit 1995 jährlich eine Auswertung der Angebotsmieten in München. Als Datengrundlage dienen die Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Für das Jahr 2021 wurden Inserate ausgewertet, die vom Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden. Die Werte der Jahre 2022 und 2023 sowie der Jahre 2018 bis 2020 sind daher nur sehr eingeschränkt mit den Werten des Jahres 2021 vergleichbar. Das Jahr 2021 wird deshalb im vorliegenden Bericht bei Jahresvergleichen weitgehend ausgeklammert.

Neben der jährlichen Analyse der Erst- und Wiedervermietungs-mieten für die Gesamtstadt und für einzelne Teilgebiete (sogenannte Wohnungsmarktgebiete, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen; siehe Karte 1) werden außerdem Kaufanzeigen für Neubau- und Bestandsimmobilien betrachtet.

Ausgewertet wurden alle Angebote für Wohnungen ab 20 Quadratmetern in sämtlichen Wohnlagequalitäten (siehe Karte 1) und eines ganzen Jahres, wobei nach unmöblierten und möblierten Wohnungen unterschieden wurde. Mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt gingen nur einmal in die Auswertung ein.

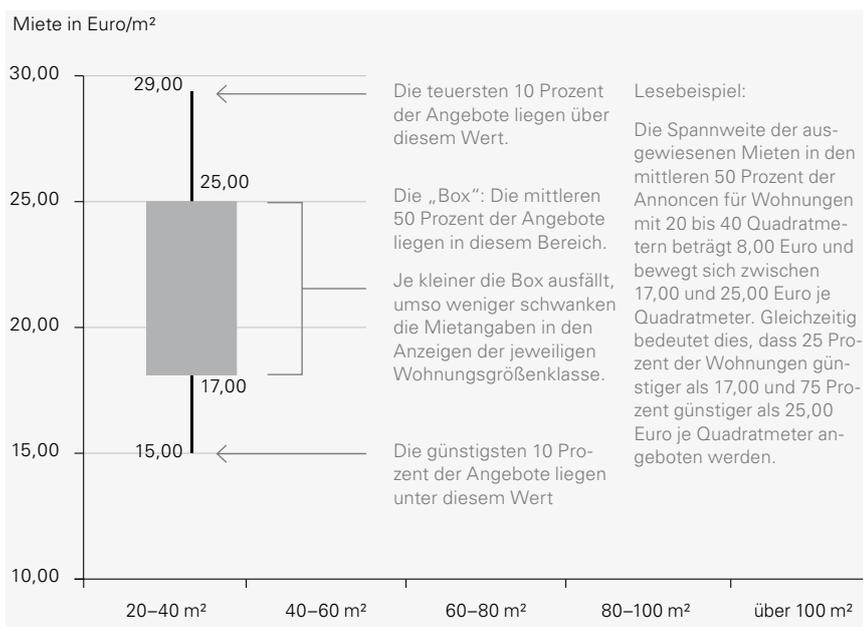
In **Kapitel 2** werden die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt differenziert nach den Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“ dargestellt. Für beide Segmente erfolgt eine Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen und einzelnen Teilgebieten innerhalb Münchens.

Eine differenzierte Betrachtung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten für möblierte Wohnungen und bei den Wiedervermietungs-mieten zusätzlich nach räumlichen Teilgebieten erfolgt in **Kapitel 3**.

**Kapitel 4** befasst sich mit den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandsimmobilien in München nach Wohnungsgrößenklassen und für die einzelnen Teilgebiete des Wohnungsmarktes.

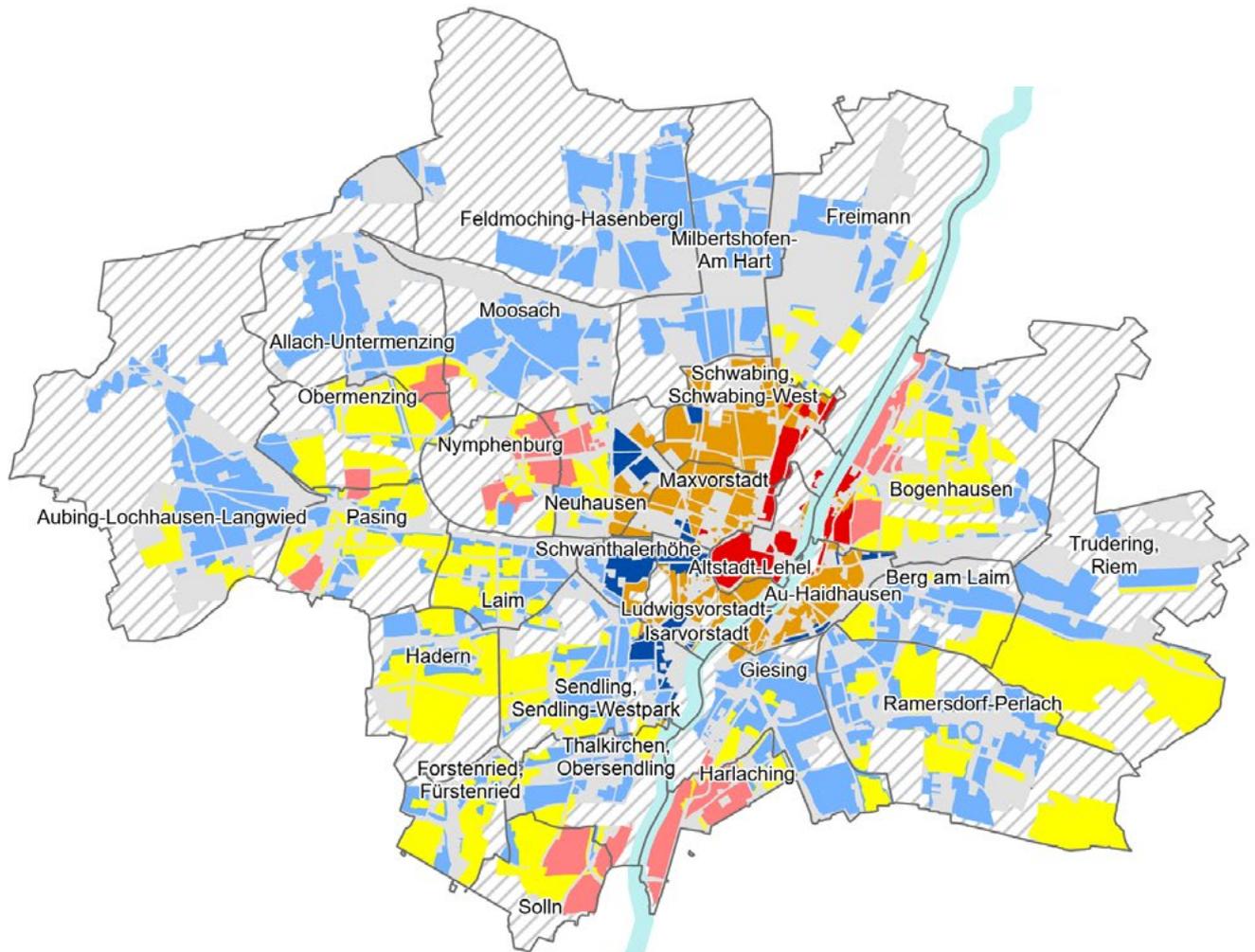
**Kapitel 5** vergleicht die im Wohnungsmarktbarometer dargestellten Ergebnisse mit weiteren Quellen.

Abbildung 1: Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4



Hinweis: Für das Lesebeispiel wurden fiktive Werte gewählt.

**Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2023**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München Kommunalreferat – Geodatenservice  
 Datengrundlagen: Statistisches Amt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Mietspiegel für München 2023, Stand: 2023

## 2 Mieten in München – unmöblierte Wohnungen

Bei den ausgewerteten Daten zum Mietwohnungsmarkt handelt es sich ausschließlich um Angebotsmieten bei Erstbezug oder Wiedervermietung.

Diese bilden die aktuelle Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gut ab und zeigen Trends im Vergleich zu den Vorjahren. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Mieter\*innen, vor allem in bereits länger bestehenden Mietverhältnissen, deutlich weniger zahlen als Neumieter\*innen.

Die Mieten von neu gebauten oder vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen, bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, unterscheiden sich in der Regel stark voneinander. Deshalb wurde bei der Auswertung zwischen Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten differenziert:

- **Erstbezugsmiete:** Miete, die für die ersten Nutzer\*innen einer Neubauwohnung sowie für Wohnungen anfällt, die vollständig modernisiert wurden.
- **Wiedervermietungs-miete:** Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Bei allen angegebenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten, also um die reine Miete ohne Betriebs- und Heizkosten.

**Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut										
2018	25,13	566	20,33	1.129	19,29	1.433	18,80	1.196	19,45	1.104	<b>20,04</b>	<b>5.428</b>
2019	24,50	725	20,92	1.292	19,51	1.407	19,39	1.232	20,04	1.128	<b>20,53</b>	<b>5.784</b>
2020	27,48	1.084	20,85	1.561	20,03	1.690	19,71	1.604	20,79	1.281	<b>21,39</b>	<b>7.220</b>
2021*	26,13	500	22,08	958	20,65	1.138	20,45	1.065	21,27	1.015	<b>21,62</b>	<b>4.676</b>
2022	25,58	526	22,47	1.153	21,11	1.183	20,80	852	21,80	664	<b>22,05</b>	<b>4.378</b>
2023	28,08	481	24,43	1.061	22,60	1.145	22,37	836	23,68	718	<b>23,82</b>	<b>4.241</b>

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2019	-0,63	-2,5	0,59	2,9	0,22	1,1	0,59	3,1	0,59	3,0	<b>0,49</b>	<b>2,4</b>
2020	2,98	12,2	-0,07	-0,3	0,52	2,7	0,32	1,7	0,75	3,7	<b>0,86</b>	<b>4,2</b>
2021*	-1,35	-4,9	1,23	5,9	0,62	3,1	0,74	3,8	0,48	2,3	<b>0,23</b>	<b>1,1</b>
2022**	-1,90	-6,9	1,62	7,8	1,08	5,4	1,09	5,5	1,01	4,8	<b>0,66</b>	<b>3,1</b>
2023	2,50	9,8	1,95	8,7	1,49	7,1	1,57	7,6	1,88	8,6	<b>1,77</b>	<b>8,0</b>

\* für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 2.1 Erstbezugsmieten unmöblerter Wohnungen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 23,82 Euro/m<sup>2</sup>
- Mietanstieg um 8,0 Prozent im Vergleich zu 2022.
- Preisanstiege in allen Wohnungsgrößenklassen.

Für das Jahr 2023 wurden rund 4.200 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug ausgewertet.

Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag bei 23,82 Euro pro Quadratmeter und damit 8 Prozent höher als im Jahr 2022 (siehe Tabelle 1).

Kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern wurden, wie auch in den Vorjahren, mit durchschnittlich 28,08 Euro pro Quadratmeter am teuersten vermietet. Mit einem Anteil von 11,3 Prozent fielen die wenigsten Angebote in diese Kategorie.

Fast 17 Prozent der inserierten Wohnungen waren mindestens 100 Quadratmeter groß und wurden mit durchschnittlich 23,68 Euro pro Quadratmeter ebenfalls sehr teuer vermietet. Im Vergleich zu 2022 wurden in dieser Wohnungsgrößenklasse rund 1,90 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt.

Die Wohnungsgrößenklassen unterscheiden sich auch hinsichtlich der Spannweite, in der sich die Mietangebote bewegen. Hierzu wurden zunächst die mittleren 50 Prozent der jeweiligen Angebote (Werte innerhalb der „Box“, siehe Abbildung 1) betrachtet. Je näher die mittleren Werte beieinander liegen (je kleiner die „Box“ ist), desto besser kann die ermittelte Durchschnittsmiete verallgemeinert werden.

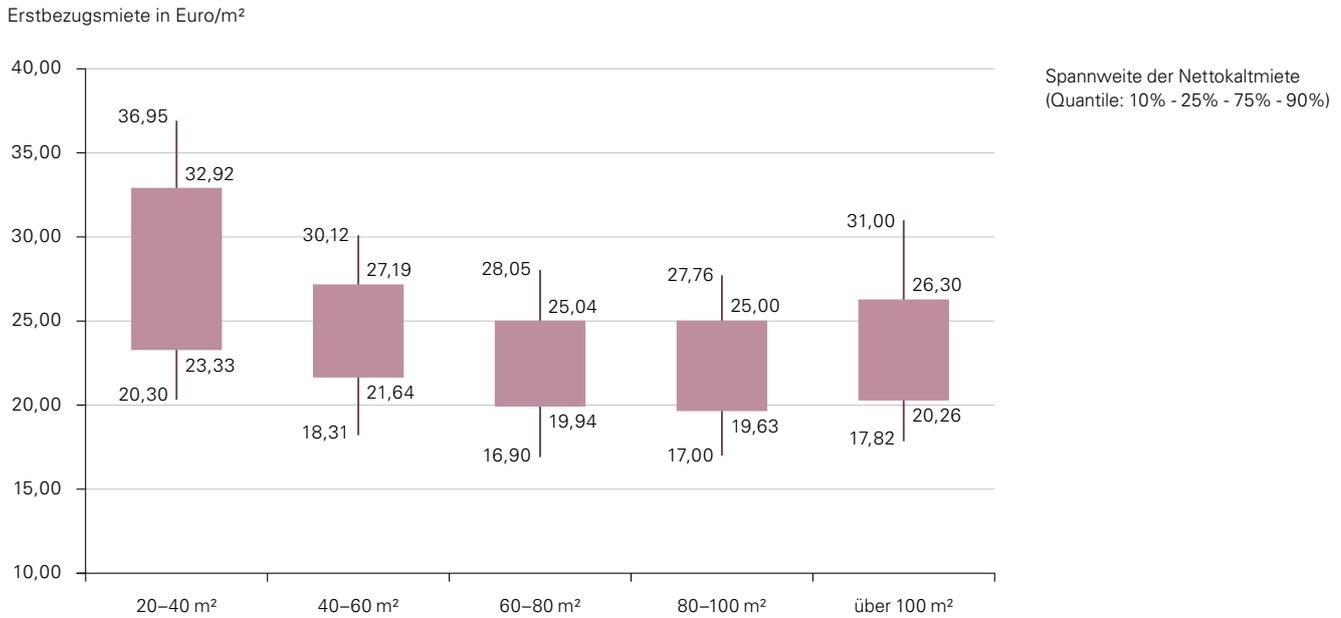
Abbildung 2 zeigt, dass die Preisspanne bei Wohnungen mit einer Fläche zwischen 20 und 40 Quadratmetern am größten war und somit die Mieten in dieser Kategorie am weitesten auseinander lagen. Die teuersten zehn Prozent dieser Wohnungen kosteten mindestens 36,95 Euro pro Quadratmeter (günstigster Wert der teuersten zehn Prozent). Für die günstigsten zehn Prozent wurden maximal 20,30 Euro pro Quadratmeter verlangt (teuerster Wert der günstigsten zehn Prozent). Die Differenz zwischen den günstigsten und den teuersten zehn Prozent der Angebote betrug immerhin 16,65 Euro. Dies deutet sowohl auf die Vielfältigkeit des Angebots in diesem Segment hin als auch auf die Auswirkungen, die eine zentrale Lage in Bezug auf die Miethöhe haben kann.

Für Wohnungen in den übrigen Größenklassen wurden für die günstigsten zehn Prozent der Angebote maximal 16,90 bis 18,31 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mussten mindestens 27,76 bis 31,00 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Für Wohnungen mit 40 bis 60, 60 bis 80 und 80 bis 100 Quadratmetern Fläche bewegte sich die Preisspanne zwischen den teuersten und den günstigsten zehn Prozent des Angebots zwischen 10,76 und 11,81 Euro. Wohnungen mit über 100 Quadratmetern wiesen mit einer Preisspanne von 13,18 Euro pro Quadratmeter die zweithöchste Preisspanne auf.

Abbildung 3 zeigt die Struktur der Inserate nach Wohnungsgrößenklassen für die Jahre 2018 bis 2023. Da im Jahr 2021 eine Umstellung der Datenquelle erfolgte, sind die Größenklassenvergleiche mit 2021 nur eingeschränkt möglich.

Im Jahr 2018 entfielen noch etwa 20 Prozent der Angebote auf Neubaugewohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern. Bis zum Jahr 2022 ist ein stetiger prozentualer Rückgang der Angebote in diesem Segment zu verzeichnen. Im Jahr 2023 stieg der Anteil dieser Angebote gegenüber 2022 wieder leicht an und lag bei fast 17 Prozent. Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) dominierten das Angebot im Jahr 2023 mit einem Anteil von 27 Prozent. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2023 bei etwas über elf Prozent. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen mittlerer Größe mit 25 Prozent am häufigsten angeboten.

**Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen**



Quelle: Immobilien Scout GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen**



\* Für 2021: Umstellung auf Datenbasis von F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 2.2 Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Je nach Lage innerhalb des Stadtgebiets unterschieden sich die Erstbezugsmieten zum Teil beträchtlich.

Die günstigsten Durchschnittsmieten in Aubing-Lochhausen-Langwied waren fast vier Euro günstiger als das städtische Mittel (23,82 Euro pro Quadratmeter) ab, die teuersten Mieten fünf Euro teurer.

Mit Erstbezugsmieten von durchschnittlich 28,82 Euro pro Quadratmeter wurde in der Altstadt und im Lehel überdurchschnittlich viel verlangt. Auch in Schwabing und Schwabing-West sowie in Neuhausen waren die Angebotsmieten mit 27,61 und 27,53 Euro pro Quadratmeter sehr hoch.

Günstigere Angebote mit fast 21 Euro pro Quadratmeter fanden sich im Durchschnitt außerhalb des Mittleren Rings in Forstenried und Fürstenried sowie mit 21,42 Euro pro Quadratmeter in Milbertshofen-Am Hart.

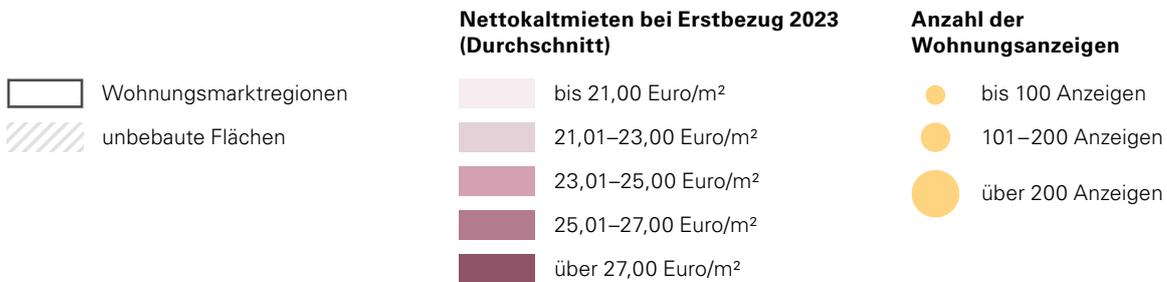
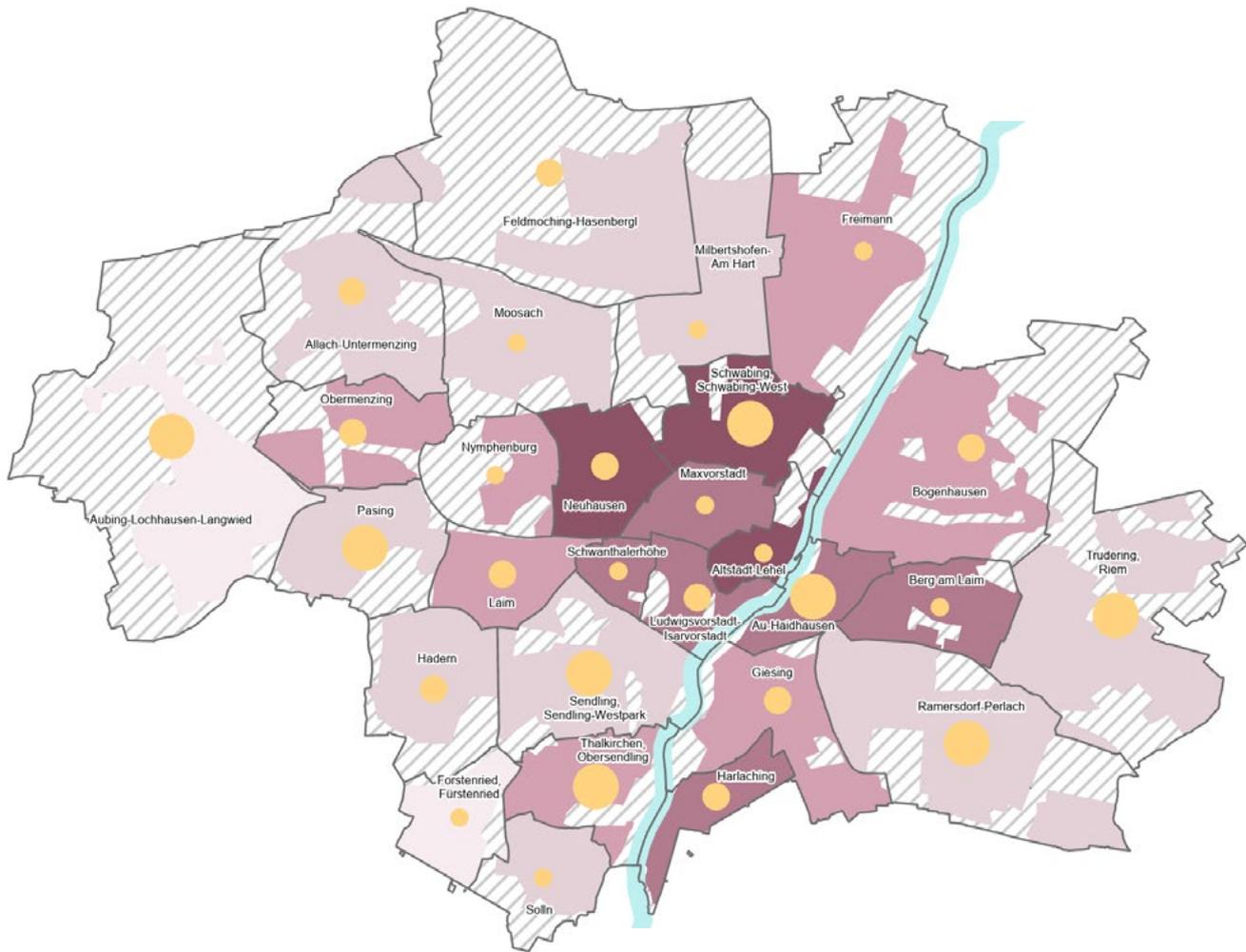
Insgesamt waren Erstbezugsmieten in den zentralen Lagen am höchsten und nahmen mit wenigen Ausnahmen tendenziell mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt ab (siehe Karte 2).

Von den insgesamt rund 4.200 angebotenen Neubauwohnungen entfielen mit 7,5 Prozent die meisten Angebote auf Ramersdorf-Perlach. Am wenigsten Anzeigen gab es in den Teilgebieten Nymphenburg und Schwanthalerhöhe (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2023</b>		
Altstadt-Lehel	28,82	78
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	26,49	146
Maxvorstadt	25,93	100
Schwabing, Schwabing-West	27,61	273
Au-Haidhausen	26,87	265
Sendling, Sendling-Westpark	22,60	241
Schwanthalerhöhe	26,16	61
Neuhausen	27,53	169
Nymphenburg	24,72	33
Moosach	22,22	90
Milbertshofen-Am Hart	21,42	78
Bogenhausen	23,32	157
Berg am Laim	25,98	78
Trudering, Riem	22,18	217
Ramersdorf-Perlach	21,56	320
Giesing	24,14	145
Harlaching	25,16	138
Thalkirchen, Obersendling	23,56	237
Forstenried, Fürstenried	20,99	77
Solln	22,53	82
Hadern	22,24	150
Pasing	22,57	224
Obermenzing	23,36	126
Aubing-Lochhausen-Langwied	20,00	231
Allach-Untermenzing	22,25	165
Feldmoching-Hasenberg	21,92	152
Laim	24,81	145
Freimann	23,58	63
<b>LH München</b>	<b>23,82</b>	<b>4.241</b>

Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2023

## 2.3 Wiedervermietungs­mieten unmöblierter Wohnungen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 20,40 Euro/m<sup>2</sup>
- Mietanstieg um 6,3 Prozent gegenüber 2022.
- Preisanstiege in allen Wohnungs­größen­klassen.

Für das Jahr 2023 wurden rund 18.300 Anzeigen für Wohnungen zur Wiedervermietung ausgewertet.

Durchschnittlich wurden Bestands­woh­nungen im Jahr 2023 für 20,40 Euro pro Quadratmeter angeboten. Somit kam es gegenüber 2022 zu einem Preisanstieg der Wiedervermietungs­mieten um rund sechs Prozent.

Wie in den Vorjahren wurden für die kleinsten Wohnungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter verlangt als für die anderen Wohnungs­größen­klassen (siehe Tabelle 3). Wohnungen mit 20 bis 40 Quadrat­metern Fläche wurden für rund 23,73 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wie auch bei den Neubau­woh­nungen gab es hier 2023 einen Preisanstieg im Vergleich zu 2022, der allerdings etwas geringer ausfiel.

Über 27 Prozent der inserierten Wohnungen hatten eine Fläche von 40 bis 60 Quadrat­metern, weitere fast 28 Prozent waren 60 bis 80 Quadrat­meter groß. Wie bereits in den Vor­jahren wurden somit am häufigsten Bestands­woh­nungen mittlerer Größe angeboten. Am seltensten wurden Bestands­woh­nungen mit über 100 Quadrat­meter zur Vermietung ange­boten (11 Prozent).

**Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Nettokaltmiete je Wohnungs­größen­klasse												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut										
2018	21,47	3.053	17,76	4.185	16,90	4.506	16,78	3.026	17,83	2.745	18,03	17.515
2019	22,71	2.939	18,77	3.939	17,55	4.516	17,27	2.979	18,24	2.396	18,79	16.769
2020	23,70	4.499	19,04	4.594	17,92	4.923	17,87	3.229	18,72	2.724	19,58	19.969
2021*	23,37	2.255	19,71	2.681	18,59	3.000	18,73	1.939	19,70	2.089	19,96	11.964
2022	22,08	3.941	18,82	5.936	18,07	5.809	18,39	3.149	19,25	1.999	19,20	20.834
2023	23,73	3.287	20,01	4.979	19,25	5.097	19,44	2.860	20,26	2.035	20,40	18.258

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2019	1,24	5,8	1,01	5,7	0,65	3,8	0,49	2,9	0,41	2,3	0,76	4,2
2020	0,99	4,4	0,27	1,4	0,37	2,1	0,60	3,5	0,48	2,6	0,79	4,2
2021*	-0,33	-1,4	0,67	3,5	0,67	3,7	0,86	4,8	0,98	5,2	0,38	1,9
2022**	-1,62	-6,8	-0,22	-1,1	0,15	0,8	0,52	2,9	0,53	2,8	-0,38	-1,9
2023	1,65	7,5	1,18	6,3	1,18	6,5	1,05	5,7	1,01	5,3	1,20	6,3

\* für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Die Preisunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten fielen bei sehr kleinen Wohnungen besonders hoch aus (siehe Abbildung 4). Die Spanne zwischen den günstigsten und teuersten zehn Prozent betrug hier 14,24 Euro. Für zehn Prozent der Wohnungen lag die Miete bei unter 17,43 Euro pro Quadratmeter. Die teuersten zehn Prozent der Angebote kosteten mindestens 31,67 Euro pro Quadratmeter. Die Schwankung der Miethöhen für die mittleren 50 Prozent der Anzeigen in dieser Größenklasse war mit einer Preisspanne von rund 7,10 Euro überdurchschnittlich hoch. Die Angebotsmieten variierten zwischen 19,75 Euro und 26,86 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund für die hohen Schwankungen innerhalb der Größenklasse könnte das sehr breit gefächerte Angebot in diesem Bereich sein. Aufgrund der geringen Wohnungsgröße werden oft sehr hohe Mieten pro Quadratmeter verlangt, da die Gesamtmiete in diesen Fällen dennoch in einem gewissen „Rahmen“ bleibt.

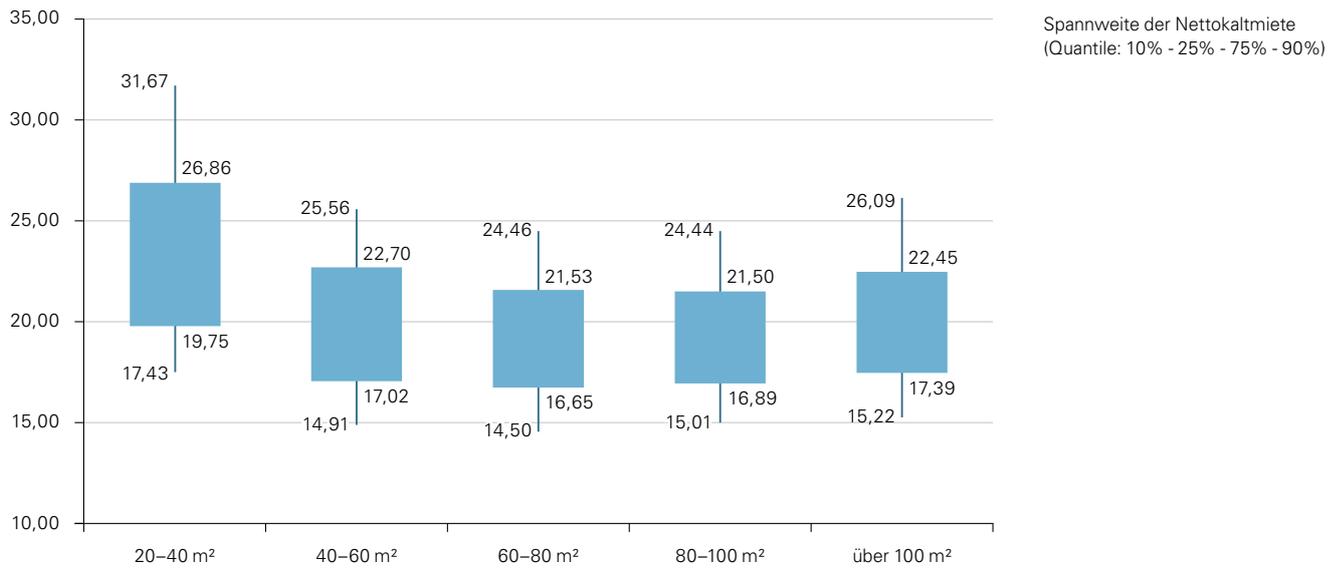
Für die restlichen Größenklassen bewegte sich die Preisspanne für die mittleren 50 Prozent der Angebote zwischen 4,61 und 5,68 Euro. Für die günstigsten zehn Prozent der anderen Wohnungen wurden zwischen 14,50 und 15,22 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent zwischen 24,44 und 26,09 Euro pro Quadratmeter.

Die Struktur der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen im Bereich der Wiedervermietung (siehe Abbildung 5) von 2018 bis 2023 zeigt, dass im Jahr 2018 anteilig noch mehr Angebote auf den Bereich der größeren und größten Wohnungen entfielen als in den Folgejahren. Im Jahr 2023 waren nur noch rund elf Prozent aller angebotenen Wohnungen über 100 Quadratmeter groß.

Wie bei den Neubauwohnungen dominierten auch hier die Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) mit einem Anteil von 27,9 Prozent das Angebot. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2023 bei 18 Prozent. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen mittlerer Größe mit 27,3 Prozent am häufigsten angeboten.

**Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen**

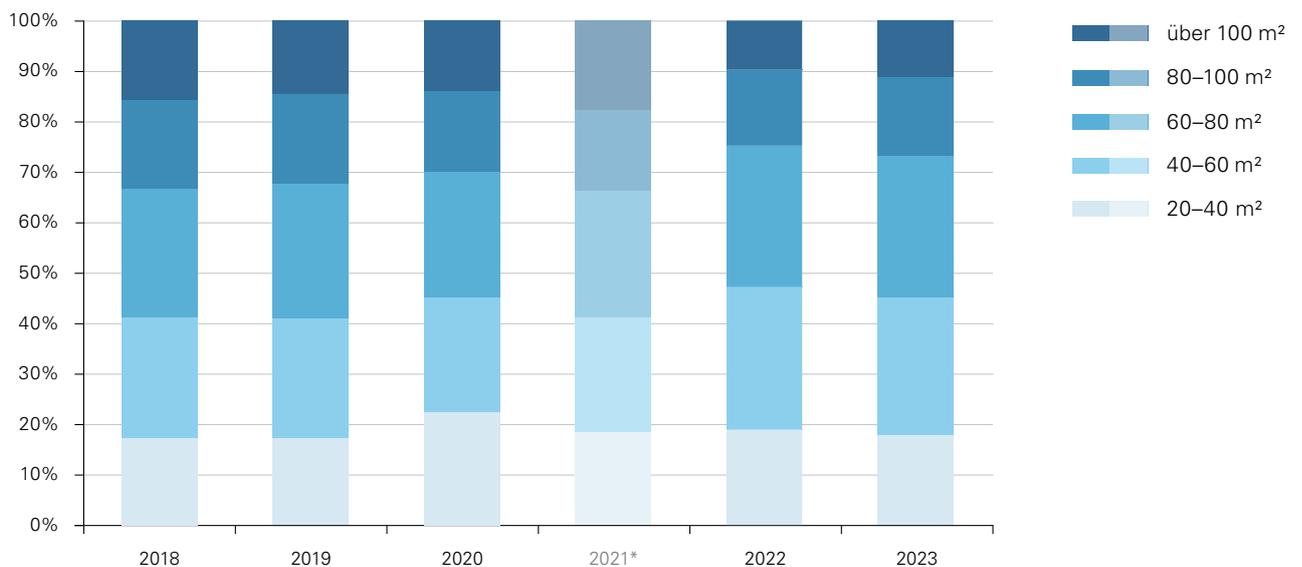
Wiedervermietungsrente in Euro/m<sup>2</sup>



Quelle: Immobilien Scout GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Abbildung 5: Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen**

Anteil an allen ausgewerteten Fällen in Prozent



\* für 2021: Umstellung auf Datenbasis von F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 2.4 Wiedervermietungs- mieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den zentralen Lagen verlangt. Zum Stadtrand hin sanken die Mieten tendenziell ab (siehe Karte 3). Diese Mietenstruktur entspricht dem Bild der letzten Jahre und zeigt sich insgesamt relativ stabil.

Auch hier fanden sich, wie bei den Erstvermietungs- mieten, die günstigsten Durchschnittsmieten mit 17,87 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied und die teuersten Mieten mit 24,35 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel. Die günstigsten Mieten wichen somit über etwa 2,50 Euro vom städtischen Mittel (20,40 Euro pro Quadratmeter) ab, die teuersten um fast vier Euro pro Quadratmeter.

Mit Erstbezugsmieten von um 23 Euro pro Quadratmeter wurde auch in den zentral gelegenen Gebieten Ludwigs- vorstadt-Isarvorstadt und Maxvorstadt überdurchschnittlich viel verlangt.

Günstigere Angebote mit unter 18,50 pro Quadratmeter fanden sich zudem außerhalb des Mittleren Rings in Hadern, Allach-Untermenzing sowie Feldmoching-Hasenberg.

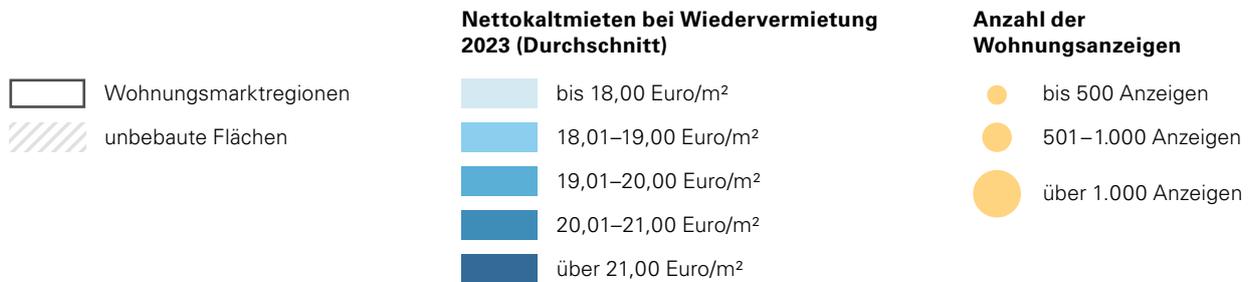
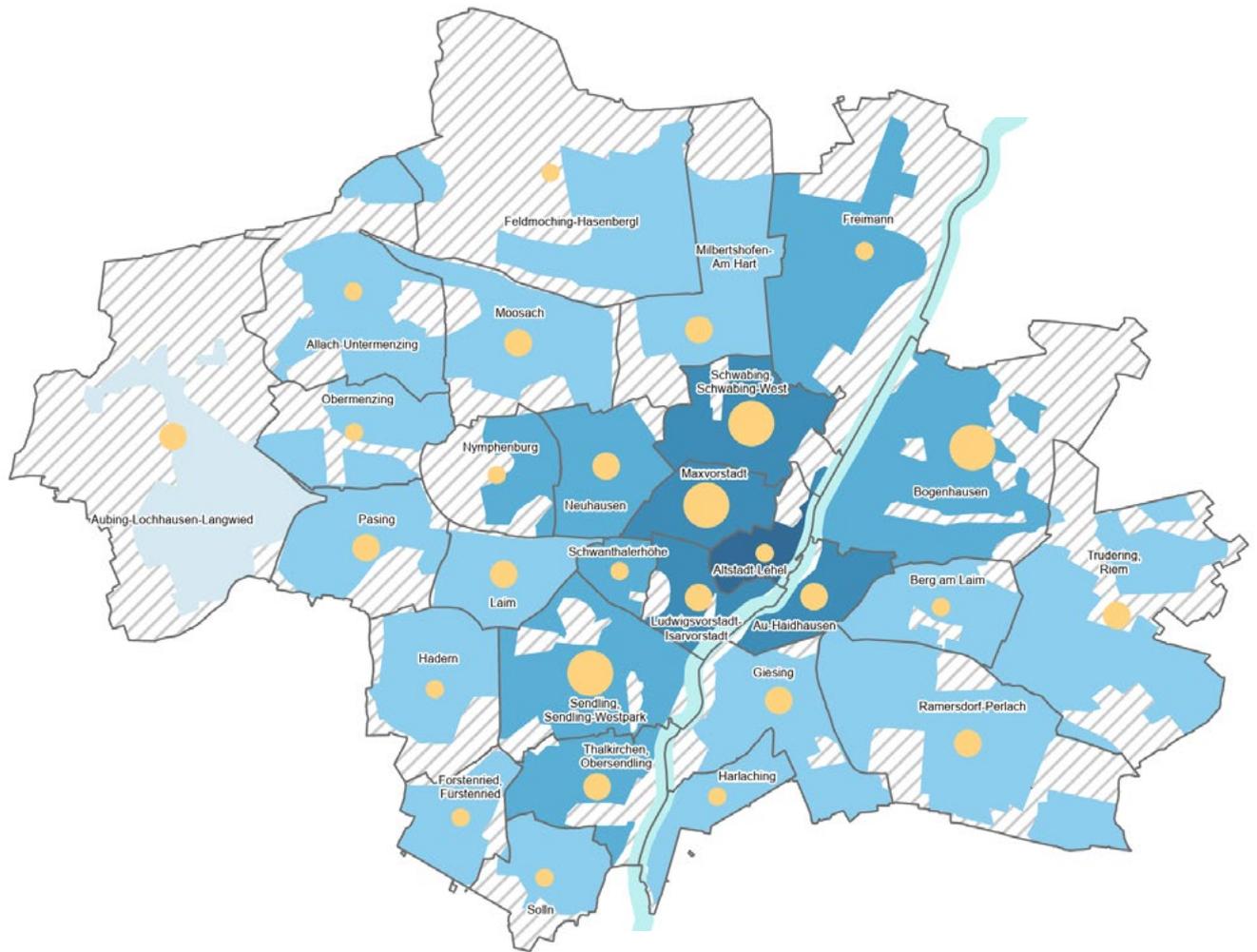
Von den insgesamt rund 18.300 angebotenen Neubauwohnungen entfielen die meisten Angebote auf Schwabing und Schwabing-West. In der Schwan- thalerhöhe und in Forstenried be- zugsweise Fürstenried war das Angebot mit 300 und 332 Wohnungen vergleichsweise gering (siehe Karte 3 und Tabelle 4).

**Tabelle 4: Wiedervermietung –  
Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2023</b>		
Altstadt-Lehel	24,35	415
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	23,15	794
Maxvorstadt	22,91	1.046
Schwabing, Schwabing-West	22,44	1.516
Au-Haidhausen	22,12	850
Sending, Sending-Westpark	20,11	1.092
Schwanthalerhöhe	20,77	306
Neuhausen	21,14	786
Nymphenburg	20,09	366
Moosach	19,67	557
Milbertshofen-Am Hart	19,95	652
Bogenhausen	20,15	1.394
Berg am Laim	18,65	492
Trudering, Riem	18,75	812
Ramersdorf-Perlach	18,78	998
Giesing	19,99	863
Harlaching	19,65	412
Thalkirchen, Obersending	20,10	532
Forstenried, Fürstenried	18,85	332
Solln	19,60	388
Hadern	18,45	385
Pasing	19,94	580
Obermenzing	19,06	394
Aubing-Lochhausen-Langwied	17,87	525
Allach-Untermenzing	18,34	346
Feldmoching-Hasenberg	18,22	362
Laim	19,32	649
Freimann	21,36	414
<b>LH München</b>	<b>20,40</b>	<b>18.258</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH,  
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2023

### 3 Mieten in München – möblierte Wohnungen

Der Begriff der möblierten Wohnung ist gesetzlich nicht definiert. Im Allgemeinen gilt eine Wohnung jedoch dann als möbliert, wenn die Einrichtung über die Grundausstattung hinausgeht. Zur Grundausstattung gehören unter anderem Heizkörper, Türen, WC und Anschlüsse. Nicht zur Grundausstattung zählen beispielsweise eine Küche, Einbauschränke oder Lampen. Bei der Auswertung der Inserate möblierter Wohnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurde eine geänderte Methodik genutzt, um diese zu identifizieren. So wurden sowohl die Wohnungen, die von den Inserierenden als „möbliert“ gekennzeichnet wurden, als auch die Wohnungen, in deren Anzeigetext ein Hinweis auf eine möblierte Wohnung zu finden ist, unter das Segment der möblierten Wohnungen gefasst. Aufgrund dieser Methodenänderung können die Jahreswerte 2022 und 2023 nur bedingt mit denen der Vorjahre verglichen werden.

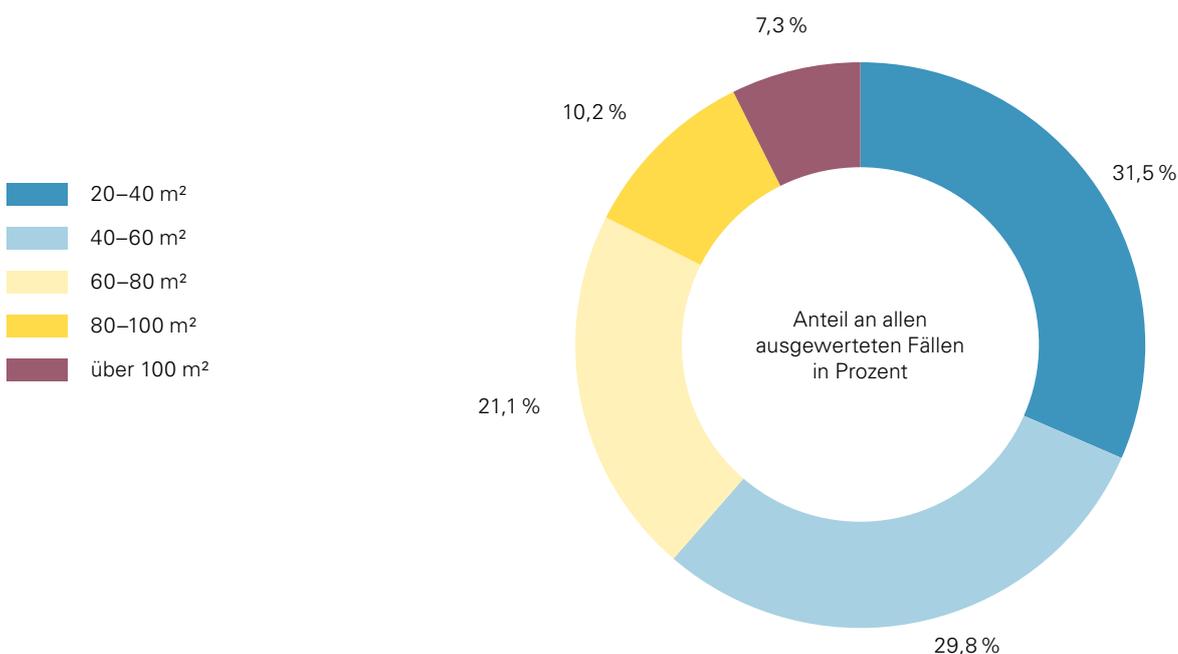
Der Markt für möblierte Wohnungen hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt rund 6.500 und damit 22,4 Prozent aller inserierten Mietwohnungen mit Möblierung angeboten. 87 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 13 Prozent entfielen auf das Neubaussegment. Unter allen möblierten Wohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 31,5 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote. Sehr große Wohnungen wurden nur selten möbliert angeboten (siehe Abbildung 6).

Die im Vergleich zu den anderen Jahren deutlich erhöhten Fallzahlen möblierter Wohnungen im Jahr 2021 waren auch methodisch bedingt. 2021 wurde auf die Daten des Forschungsinstituts F+B zurückgegriffen. Dort waren Wohnungen der Kategorie „Wohnen auf Zeit“

(zum Beispiel sogenannte „Serviced Apartments“) in der Auswertung der möblierten Wohnungen enthalten. Bei der Auswertung der Daten von ImmobilienScout24 wurden diese ausgeschlossen.

In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, sind die Mieten durch die bis 2029 verlängerte Mietpreisbremse gesetzlich begrenzt. Ausnahmen gibt es allerdings für möblierte Wohnungen. Obwohl auch diese grundsätzlich der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter\*innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der nicht separat ausgewiesen werden muss. Aufgrund dieser Grauzone sind die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen deutlich höher. Es gibt auch weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Dazu gehören Neubauten ab 2014 sowie die Kurzzeitvermietung oder auch die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“.

Abbildung 6: Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen



Quelle: Immobilien Scout GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

### 3.1 Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 31,23 Euro/m<sup>2</sup>
- 17 Prozent aller inserierten Mietwohnungen im Neubau sind möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Möblierte Neubauwohnungen sind durchschnittlich 31 Prozent teurer als unmöblierte Neubauwohnungen.

Für das Jahr 2023 wurden rund 850 Anzeigen für möblierte Neubauwohnungen ausgewertet.

Unter allen möblierten Neubauwohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit rund 40 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 5). Sehr große Wohnungen wurden nur selten möbliert angeboten.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 31,23 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund 7,40 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Insgesamt wurden etwa zwölf Prozent mehr verlangt als im Jahr 2022.

Aufgrund der relativ geringen Angebotszahl im Neubausegment wurde für möblierte Neubauwohnungen keine Auswertung auf Ebene der Wohnungsmarktgebiete vorgenommen.

**Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut										
2018	32,38	293	28,57	205	28,02	116	27,83	62	27,20	28	<b>29,95</b>	<b>704</b>
2019	34,57	395	28,84	232	27,42	122	26,87	71	24,50	32	<b>30,97</b>	<b>852</b>
2020	32,56	640	29,09	264	26,72	182	28,03	59	25,20	35	<b>30,44</b>	<b>1.180</b>
2021*	30,37	954	26,11	496	24,06	324	22,90	205	22,90	138	<b>27,19</b>	<b>2.117</b>
2022	32,32	274	26,74	160	23,70	137	23,35	78	25,67	48	<b>27,88</b>	<b>697</b>
2023	36,30	343	30,20	241	25,86	141	25,08	76	25,79	49	<b>31,23</b>	<b>850</b>

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2019	2,19	6,8	0,27	0,9	-0,60	-2,1	-0,96	-3,4	-2,70	-9,9	<b>1,02</b>	<b>3,4</b>
2020	-2,01	-5,8	0,25	0,9	-0,70	-2,6	1,16	4,3	0,70	2,9	<b>-0,53</b>	<b>-1,7</b>
2021*	-2,19	-6,7	-2,98	-10,2	-2,66	-10,0	-5,13	-18,3	-2,30	-9,1	<b>-3,25</b>	<b>-10,7</b>
2022**	-0,24	-0,7	-2,35	-8,1	-3,02	-11,3	-4,68	-16,7	0,47	1,9	<b>-2,56</b>	<b>-8,4</b>
2023	3,98	12,3	3,46	12,9	2,16	9,1	1,72	7,4	0,12	0,5	<b>3,35</b>	<b>12,0</b>

\* für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

### 3.2 Wiedervermietungs­mieten möblierter Wohnungen

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 26,53 Euro/m<sup>2</sup>
- 24 Prozent aller inserierten Miet­wohnungen im Bestand sind möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Wiedervermietungs­mieten für möblierte Wohnungen sind durchschnittlich 30 Prozent teurer als für unmöblierte Wohnungen.
- Möblierte Bestands­wohnungen sind teurer als unmöblierte Neubau­wohnungen.

Rund 5.600 Wohnungen und damit fast ein Viertel aller ausgewerteten Miet­wohnungen im Bestand waren im Jahr 2023 möbliert.

Kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadrat­metern und mit 40 bis 60 Quadrat­metern machten bei den möblierten Bestands­wohnungen mit jeweils rund 30 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungs­größe sank die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 6).

Möblierte Bestands­wohnungen waren mit 26,53 Euro pro Quadrat­meter günstiger als möblierte Neubau­wohnungen (siehe Tabelle 7). Im Vergleich zu 2022 konnte ein Anstieg der Mieten um 4,7 Prozent festgestellt werden. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungs­miete für möblierte Wohnungen lag nicht nur deutlich über der Miete für unmöblierte Bestands­objekte, sondern auch über der Miete für unmöblierte Neubau­wohnungen (+ 2,71 Euro).

**Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Nettokaltmiete je Wohnungs­größen­klasse													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	
2018	31,97	1.545	27,77	1.413	25,51	910	25,64	452	24,50	337	<b>28,28</b>	<b>4.657</b>	
2019	33,34	1.833	28,25	1.572	26,09	1.007	25,66	511	25,50	348	<b>29,17</b>	<b>5.271</b>	
2020	32,02	2.888	27,53	2.020	25,29	1.194	25,14	586	24,86	369	<b>28,65</b>	<b>7.057</b>	
2021*	29,38	4.509	25,06	3.202	22,93	2.004	22,80	977	22,72	860	<b>26,01</b>	<b>11.552</b>	
2022	29,29	2.121	24,20	1.805	22,35	1.207	22,51	581	22,64	377	<b>25,35</b>	<b>6.091</b>	
2023	30,92	1.704	26,06	1.696	23,61	1.227	23,58	586	23,29	428	<b>26,53</b>	<b>5.641</b>	

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	
2019	1,37	4,3	0,48	1,7	0,58	2,3	0,02	0,1	1,00	4,1	<b>0,89</b>	<b>3,1</b>	
2020	-1,32	-4,0	-0,72	-2,5	-0,80	-3,1	-0,52	-2,0	-0,64	-2,5	<b>-0,52</b>	<b>-1,8</b>	
2021*	-2,64	-8,2	-2,47	-9,0	-2,36	-9,3	-2,34	-9,3	-2,14	-8,6	<b>-2,64</b>	<b>-9,2</b>	
2022**	-2,73	-8,5	-3,33	-12,1	-2,94	-11,6	-2,63	-10,5	-2,22	-8,9	<b>-3,30</b>	<b>-11,5</b>	
2023	1,63	5,6	1,86	7,7	1,26	5,6	1,07	4,8	0,65	2,9	<b>1,18</b>	<b>4,7</b>	

\* für 2021: Umstellung der Daten­quelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

### 3.3 Wiedervermietungsrenten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die Wiedervermietungsrente für möblierte Bestandswohnungen war mit 31,11 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel am höchsten. In Aubing-Lochhausen-Langwied mussten demgegenüber nur rund 21 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden (siehe Tabelle 7).

Möblierte Bestandswohnungen waren stadtweit etwa 30 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Während in Milbertshofen-Am Hart der Unterschied ein Drittel ausmachte, war dieser mit etwa 12 Prozent in Obermenzing deutlich geringer.

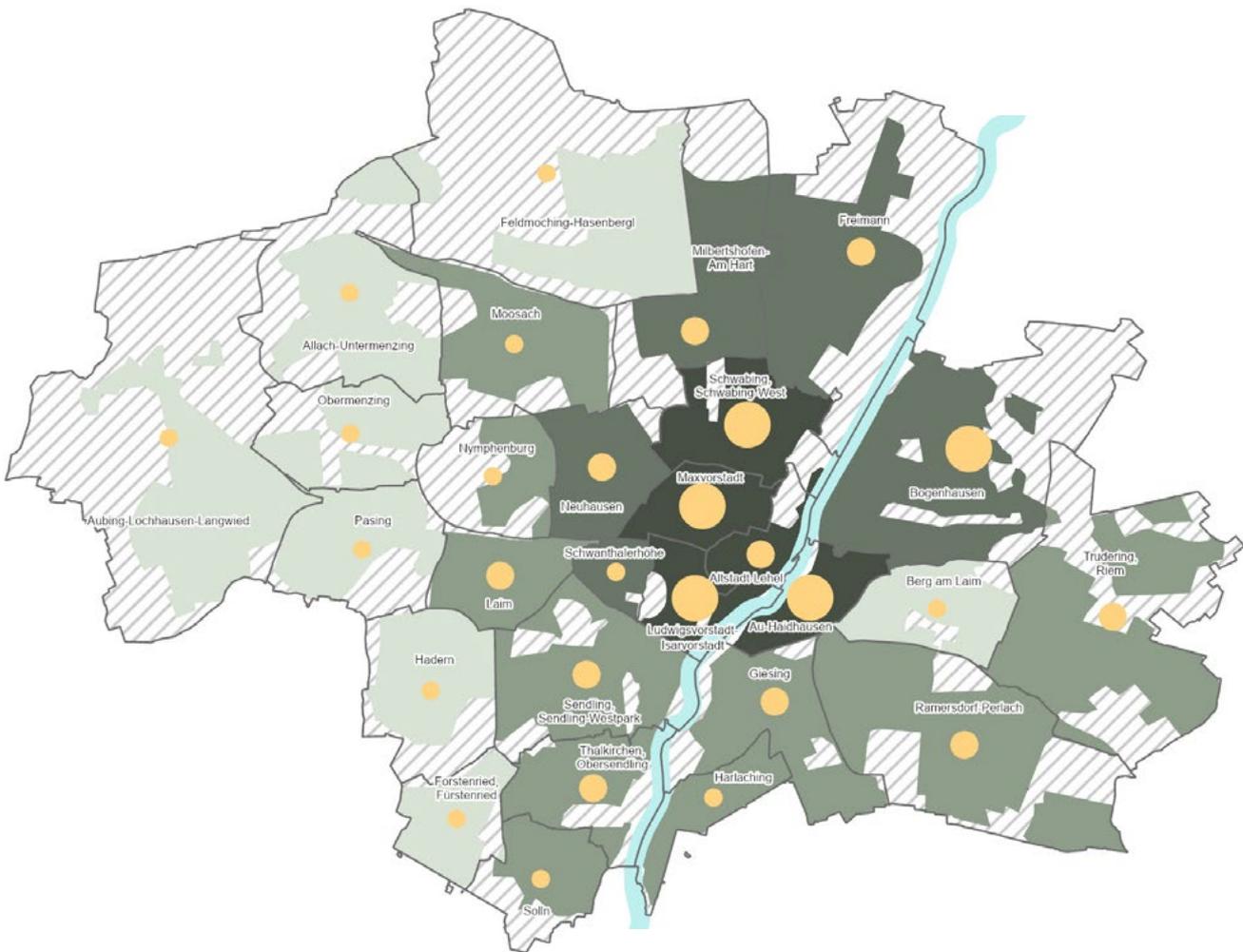
In der überwiegenden Anzahl der Wohnungsmarktgebiete wurden unmöblierte Neubauwohnungen günstiger vermietet als möblierte Bestandswohnungen. In Milbertshofen-Am Hart war der Unterschied mit rund 5,10 Euro am größten, in Berg am Laim waren unmöblierte Neubauwohnungen 2,45 Euro pro Quadratmeter teurer als möblierte Bestandswohnungen.

**Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

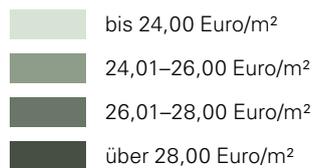
Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2023</b>		
Altstadt-Lehel	31,11	193
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	29,27	361
Maxvorstadt	29,28	437
Schwabing, Schwabing-West	28,40	676
Au-Haidhausen	29,11	335
Sendling, Sendling-Westpark	24,72	290
Schwanthalerhöhe	26,21	94
Neuhausen	27,09	253
Nymphenburg	25,57	137
Moosach	24,82	125
Milbertshofen-Am Hart	26,54	261
Bogenhausen	26,33	418
Berg am Laim	23,53	121
Trudering, Riem	24,88	177
Ramersdorf-Perlach	24,96	221
Giesing	25,15	224
Harlaching	25,07	90
Thalkirchen, Obersendling	25,49	211
Forstenried, Fürstenried	22,98	90
Solln	24,69	76
Hadern	22,13	72
Pasing	23,33	111
Obermenzing	21,34	83
Aubing-Lochhausen-Langwied	21,01	88
Allach-Untermenzing	21,72	63
Feldmoching-Hasenberg	22,42	87
Laim	24,79	153
Freimann	27,85	194
<b>LH München</b>	<b>26,53</b>	<b>5.641</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH,  
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

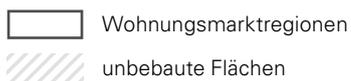
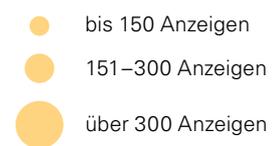
**Karte 4: Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen**



**Nettokaltmieten bei möblierten Wohnungen Wiedervermietung 2023 (Durchschnitt)**



**Anzahl der Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2023

Analog zur Auswertung der Mietangebote werden auch die Kaufanzeigen getrennt nach Neubauwohnungen und Wohnungen, die zum Wiederverkauf stehen, betrachtet. Es werden sowohl die Werte für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete dargestellt.

Zu beachten ist, dass es sich bei den dargestellten Kaufpreisen, wie auch bei den Mieten, um Angebotspreise handelt. Diese zeigen Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt sowie Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnungsmarktgebieten und Wohnungsgrößenklassen. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können davon jedoch abweichen, da es – anders als auf dem Mietwohnungsmarkt – oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer\*innen und Käufer\*innen kommt.

Die aktuellen Rahmenbedingungen führen zu einer Reihe von Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt. Zins erhöhungen bei der Baufinanzierung, steigende Baukosten, hohe Energie- und Lebenshaltungskosten sowie andere geopolitische Ereignisse beunruhigen Investor\*innen, Bauträger\*innen und Eigentümer\*innen und dürften den ein oder anderen Wunsch nach einem Eigenheim erschweren oder unmöglich machen. In der Folge sind die Kaufpreise 2023 erstmalig gesunken und lagen somit unterhalb der Preise des Jahres 2022: Der Quadratmeterpreis von Bestandsimmobilien lag 2023 bei fast 8.600 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr mit 11,4 Prozent deutlich gefallen. Die Preise für Neubauwohnungen lagen 2023 mit rund 12.600 Euro pro Quadratmeter fast zwei Prozent unter denen aus 2022.

## 4.1 Neubauimmobilien

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 12.628 Euro/m<sup>2</sup>
- Preisrückgang gegenüber 2022 in fast allen Größenklassen.
- Höchste Quadratmeterpreise für sehr große Wohnungen.

**Tabelle 8: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2018	9.919	238	9.103	685	8.685	1.110	8.688	1.312	9.563	865	11.360	605	9.300	4.815
2019	10.479	321	9.923	788	9.428	1.252	9.399	1.368	10.151	821	11.961	611	9.976	5.161
2020	11.702	269	11.087	614	10.462	881	10.705	951	11.103	629	13.489	489	11.201	3.833
2021*	10.988	360	10.583	719	10.436	1.087	10.246	903	10.929	580	11.567	576	10.689	4.225
2022	13.201	171	12.497	448	12.032	549	12.231	476	13.354	356	14.990	329	12.868	2.329
2023	11.913	200	11.885	518	11.653	634	12.142	696	12.573	486	15.972	452	12.628	2.986

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2019	560	5,6	820	9,0	743	8,6	711	8,2	588	6,1	601	5,3	676	7,3
2020	1.223	11,7	1.164	11,7	1.034	11,0	1.306	13,9	952	9,4	1.528	12,8	1.225	12,3
2021*	-714	-6,1	-504	-4,5	-26	-0,2	-459	-4,3	-174	-1,6	-1.922	-14,2	-512	-4,6
2022**	1.499	12,8	1.410	12,7	1.570	15,0	1.526	14,3	2.251	20,3	1.501	11,1	1.667	14,9
2023	-1.288	-9,8	-612	-4,9	-379	-3,2	-90	-0,7	-782	-5,9	982	6,6	-240	-1,9

\* für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Für das Jahr 2023 wurden insgesamt rund 3.000 Kaufanzeigen für Neubauwohnungen ausgewertet.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 12.600 Euro pro Quadratmeter und damit 1,9 Prozent unter den Preisen des Jahres 2022. Dabei wurden Immobilien in den meisten Größenklassen zu niedrigeren Preisen als vor einem Jahr angeboten. Nur bei sehr großen Wohnungen über 125 Quadratmeter musste im Jahr 2023 mehr bezahlt werden als im Jahr 2022.

Große und sehr große Wohnungen waren 2023 pro Quadratmeter am teuersten. Lag der Preis von Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter bei rund 11.700 Euro pro Quadratmeter, waren dies bei den sehr großen Wohnungen über 125 Quadratmeter mit 16.000 Euro um etwa 37 Prozent mehr (siehe Tabelle 8).

#### 4.2 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Die vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen konnten mit rund 9.900 Euro pro Quadratmeter in Moosach erworben werden. Die teuersten Angebote wurden mit durchschnittlich rund 19.700 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel inseriert (siehe Tabelle 9).

Insgesamt zeigt sich, dass die Kaufpreise in den Stadtrandlagen niedriger sind und zum Zentrum hin zunehmen (siehe Karte 5).

Mit etwas mehr als 300 Annoncen wurden die meisten Immobilien in Trudering, Riem inseriert.

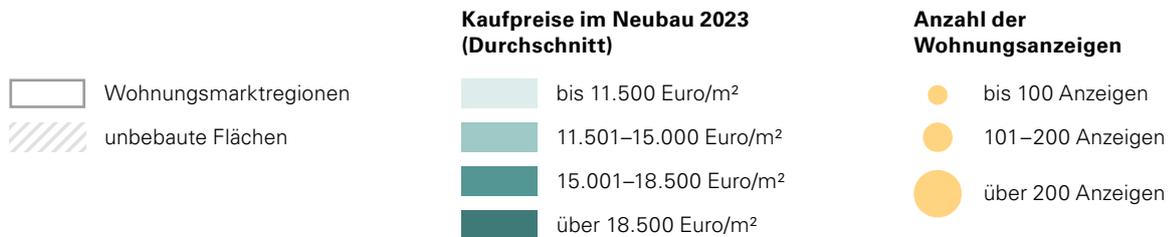
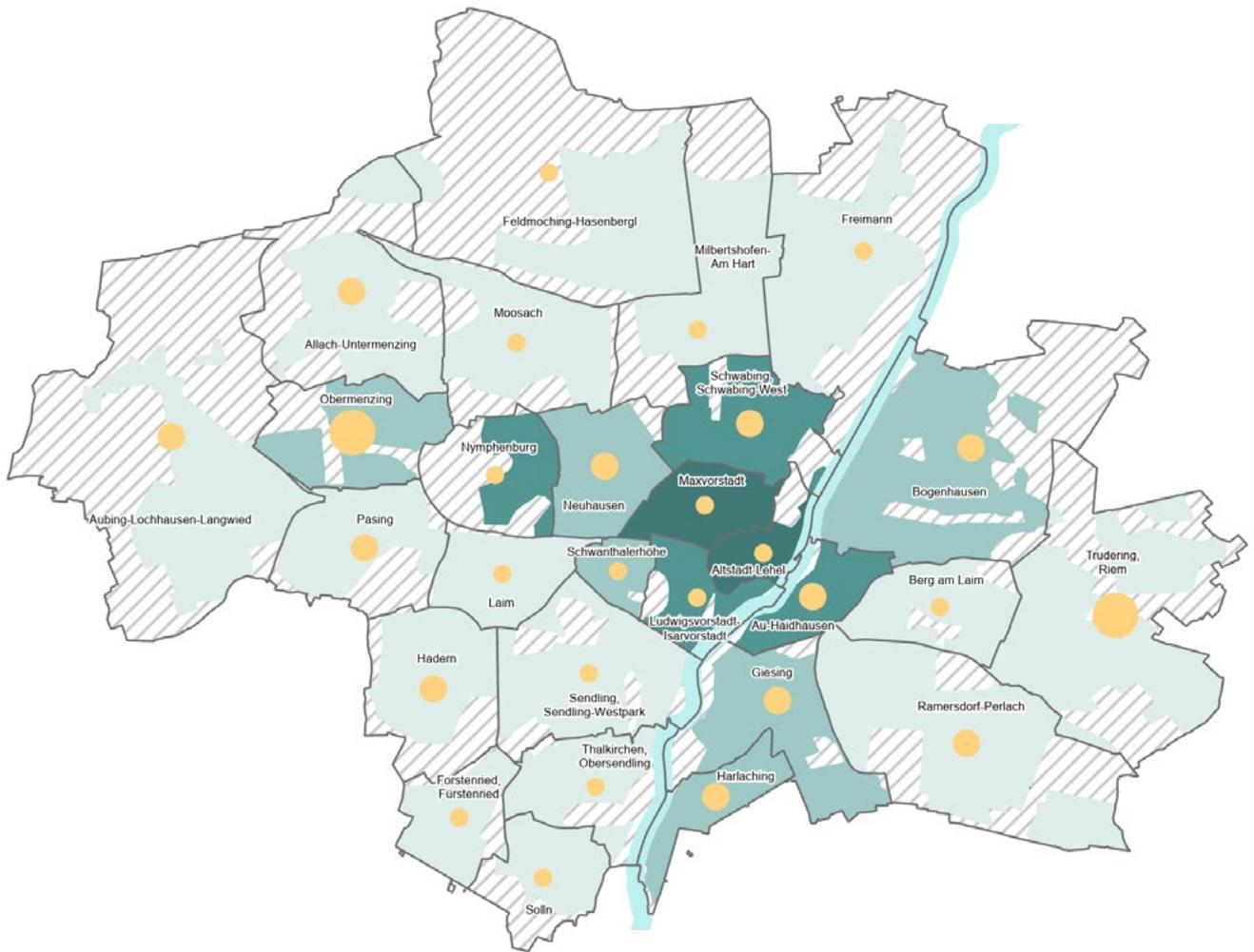
In weiteren zwölf Wohnungsmarktgebieten wurden jeweils über 100 Neubauwohnungen angeboten. In der Schwanthalerhöhe sowie in der Altstadt und im Lehel wurden die wenigsten Objekte inseriert.

**Tabelle 9: Neubau – Kaufpreis nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2023</b>		
Altstadt-Lehel	19.687	26
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	18.400	68
Maxvorstadt	18.677	55
Schwabing, Schwabing-West	16.208	148
Au-Haidhausen	17.283	117
Sending, Sendling-Westpark	11.092	80
Schwanthalerhöhe	13.165	26
Neuhausen	13.896	133
Nymphenburg	18.133	50
Moosach	9.872	74
Milbertshofen-Am Hart	10.411	79
Bogenhausen	13.806	190
Berg am Laim	10.022	35
Trudering, Riem	10.960	315
Ramersdorf-Perlach	10.274	119
Giesing	13.129	129
Harlaching	14.872	178
Thalkirchen, Obersendling	10.648	64
Forstenried, Fürstenried	11.319	73
Solln	11.282	88
Hadern	11.266	147
Pasing	10.759	120
Obermenzing	12.884	215
Aubing-Lochhausen-Langwied	10.145	159
Allach-Untermenzing	10.388	121
Feldmoching-Hasenbergl	10.344	96
Laim	11.082	53
Freimann	10.713	28
<b>LH München</b>	<b>12.628</b>	<b>2.986</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH,  
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2023

### 4.3 Bestandsimmobilien

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 8.588 Euro/m<sup>2</sup>
- Rückgang gegenüber 2022: -11,4 Prozent
- Teuerste Quadratmeterpreise für sehr große Objekte.

Der weitaus größere Markt im Vergleich zum Neubausegment sind die Bestandswohnungen. Im Jahr 2023 wurden mit circa 10.300 Immobilien mehr als dreimal so viele Objekte wie im Neubausegment angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte lag bei rund 8.600 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 10) und damit 11,4 Prozent niedriger als im Jahr 2022. Dabei wurde der Erwerb von Wohnungen in allen Größenklassen immer günstiger. Die Spannweite der Preisrückgänge von 2022 bis 2023 reichte von 9,3 Prozent bei Wohnungen von 20 bis 40 Quadratmetern bis zu 12,8 Prozent in der Größenkategorie 40 bis 60 Quadratmeter.

Von 2018 bis 2022 erhöhten sich die Kaufpreise im Bestand um mehr als 30 Prozent. Im Jahr 2023 konnte in der dargestellten Zeitreihe erstmals ein deutlicher Rückgang festgestellt werden. Die Preise lagen somit niedriger als im Jahr 2020.

**Tabelle 10: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse															
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	
2018	7.404	1.524	7.169	2.131	6.969	2.764	7.358	2.183	7.735	920	9.223	972	<b>7.430</b>	<b>10.494</b>	
2019	8.261	1.359	7.694	1.975	7.510	2.889	7.927	1.973	8.587	923	10.894	857	<b>8.121</b>	<b>9.976</b>	
2020	8.907	1.359	8.610	1.815	8.086	2.553	8.507	1.890	9.243	964	11.349	799	<b>8.788</b>	<b>9.380</b>	
2021*	9.448	1.176	9.269	1.755	8.950	2.625	9.134	1.739	9.433	788	10.401	1.212	<b>9.338</b>	<b>9.295</b>	
2022	9.579	1.429	9.348	2.034	9.162	2.703	9.489	1.729	10.375	830	12.553	719	<b>9.690</b>	<b>9.444</b>	
2023	8.687	1.550	8.148	2.158	8.099	2.991	8.354	1.973	9.398	877	11.254	752	<b>8.588</b>	<b>10.301</b>	

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ															
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	
2019	857	11,6	525	7,3	541	7,8	569	7,7	852	11,0	1.671	18,1	<b>691</b>	<b>9,3</b>	
2020	646	7,8	916	11,9	576	7,7	580	7,3	656	7,6	455	4,2	<b>667</b>	<b>8,2</b>	
2021*	541	6,1	659	7,7	864	10,7	627	7,4	190	2,1	-948	-8,4	<b>550</b>	<b>6,3</b>	
2022**	672	7,6	738	8,6	1.076	13,3	982	11,5	1.132	12,2	1.204	10,6	<b>902</b>	<b>10,3</b>	
2023	-892	-9,3	-1.199	-12,8	-1.063	-11,6	-1.134	-12,0	-977	-9,4	-1.298	-10,3	<b>-1.102</b>	<b>-11,4</b>	

\* für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

#### 4.4 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

In den einzelnen Wohnungsmarktgebieten reichte die Preisspanne bei den Kaufangeboten von rund 7.100 Euro pro Quadratmeter in Forstenried und Fürstenried bis zu 14.600 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel (siehe Tabelle 11).

In der Altstadt und im Lehel wurden Kaufpreise von rund 14.600 Euro pro Quadratmeter verlangt, womit dort die Kaufpreise für Bestandsobjekte über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München lagen (12.600 Euro pro Quadratmeter). Die Angebotspreise in den restlichen Teilgebieten lagen unter dem städtischen Mittelwert für Neubauimmobilien.

Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Kaufpreise im Bestand tendenziell mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum günstiger wurden (siehe Karte 6).

Mit 896 Angeboten wurden die meisten Objekte im Jahr 2023 in Bogenhausen inseriert, gefolgt von Ramersdorf-Perlach und Schwabing, Schwabing-West. Ein eher geringes Angebot mit lediglich 111 Annoncen gab es, wie auch bei den Neubauimmobilien, in der Schwanthalerhöhe (siehe Tabelle 11).

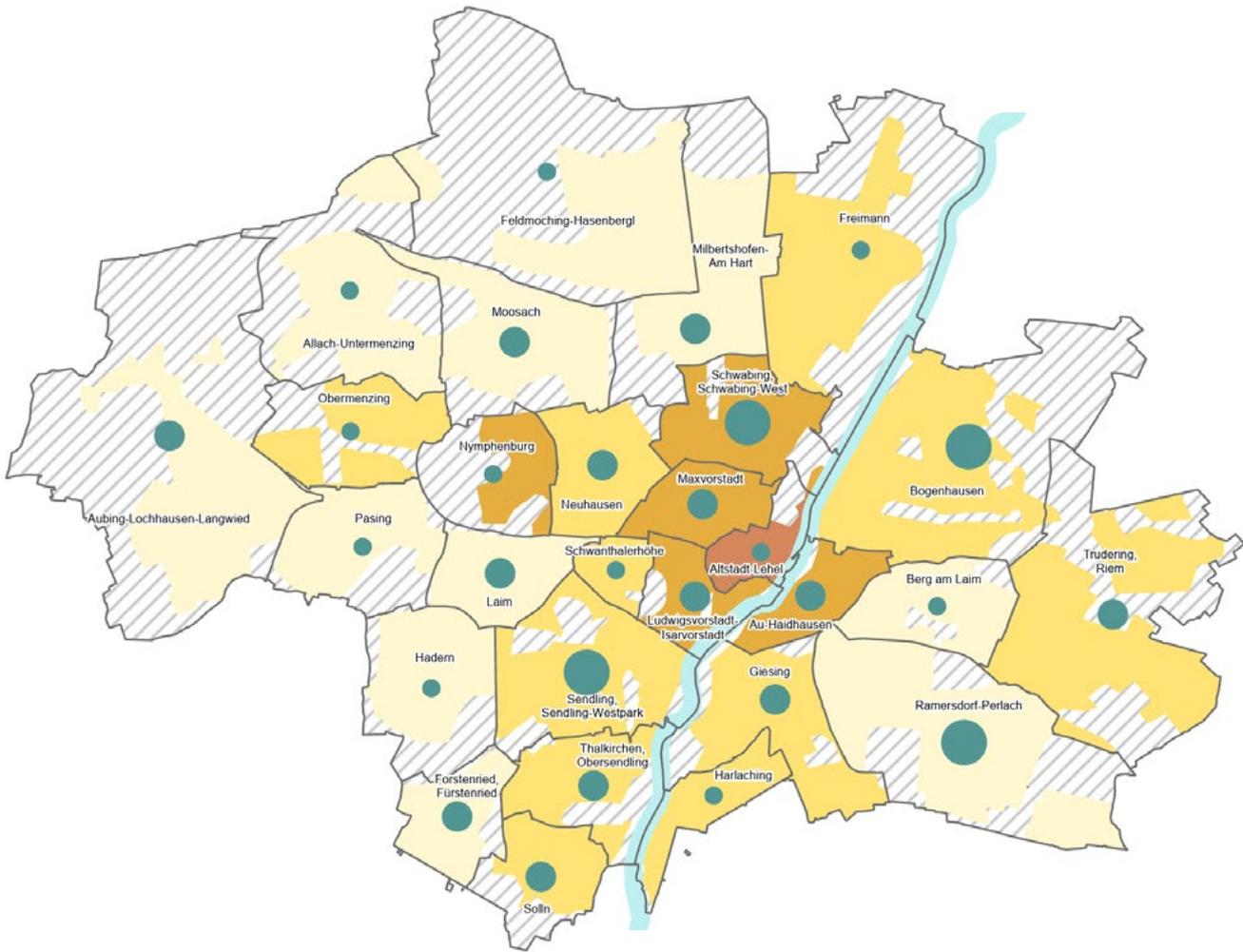
Nach Mietspiegellagen (siehe Karte 1) betrachtet, kann für alle Wohnlagenqualitäten ein Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Vor allem in der guten / besten Lage (außerhalb des Zentrums) war der Rückgang mit 11,5 beziehungsweise 11,9 Prozent besonders stark. In der zentral besten / durchschnittlichen Lage waren die Kaufpreise nur um 6,9 beziehungsweise 8,9 Prozent niedriger als 2022.

**Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten**

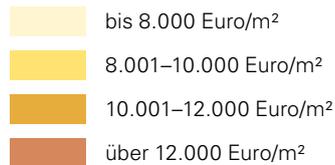
Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Preis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2023</b>		
Altstadt-Lehel	14.589	128
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	11.510	323
Maxvorstadt	11.336	365
Schwabing, Schwabing-West	10.571	695
Au-Haidhausen	10.160	365
Sendling, Sendling-Westpark	8.078	658
Schwanthalerhöhe	9.383	111
Neuhausen	8.958	435
Nymphenburg	10.554	176
Moosach	7.258	418
Milbertshofen-Am Hart	7.712	440
Bogenhausen	8.805	896
Berg am Laim	7.287	216
Trudering, Riem	8.170	420
Ramersdorf-Perlach	7.139	720
Giesing	8.023	412
Harlaching	9.045	259
Thalkirchen, Obersendling	8.201	362
Forstenried, Fürstenried	7.090	311
Solln	8.144	303
Hadern	7.240	258
Pasing	7.858	292
Obermenzing	8.287	267
Aubing-Lochhausen-Langwied	7.112	319
Allach-Untermenzing	7.642	235
Feldmoching-Hasenberg	7.383	242
Laim	7.745	422
Freimann	9.198	253
<b>LH München</b>	<b>8.588</b>	<b>10.301</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH,  
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

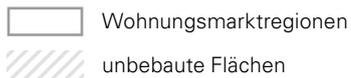
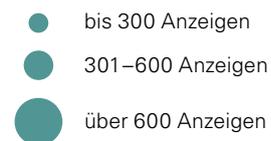
Karte 6: Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



**Kaufpreise im Bestand 2023 (Durchschnitt)**



**Anzahl der Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2023

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Angebotsmieten liegen etwas über den Ergebnissen anderer Quellen.
- Der langjährige Vergleich mit den Daten anderer Quellen zeigt ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten.
- Die ermittelten Angebotspreise für Wohnungen (60 bis 80 m<sup>2</sup>) liegen sehr nah an den tatsächlich realisierten Verkaufspreisen nach Gutachterausschuss.
- Bei dem Vergleich mit anderen Quellen sind methodische Unterschiede zu berücksichtigen.

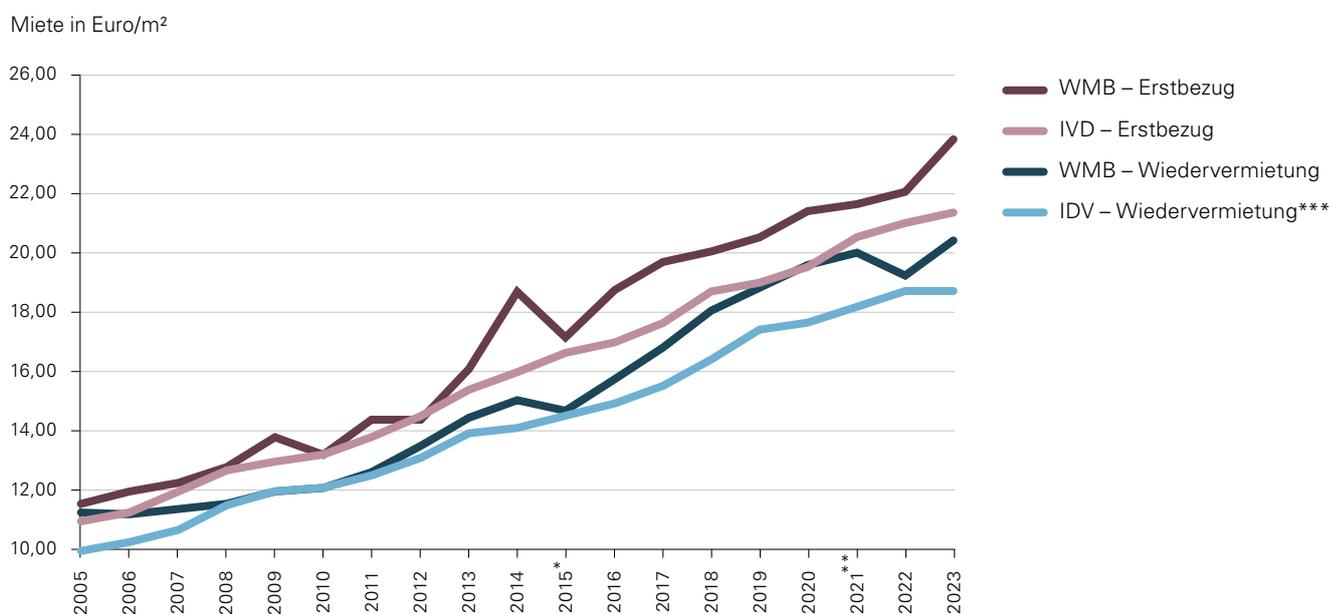
Zur besseren Einordnung der ausgewerteten Daten werden im folgenden Kapitel die Ergebnisse inhaltlich vergleichbarer Daten zu Mieten und Kaufpreisen aus anderen Quellen dargestellt.

### 5.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungspreisen für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Bis 2018 wurden die Wiedervermietungspreisen des IVD getrennt für Altbauwohnungen ausgegeben, seit 2019 sind Altbauwohnungen inkludiert.

Der langjährige Vergleich mit den Daten des Wohnungsmarktbarometers zeigt relativ ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten (siehe Abbildung 7). Der Knick der Kurve beim Wohnungsmarktbarometer (WMB) im Jahr 2015 stellt den Datenbruch bei der Umstellung der Datenbasis von den Anzeigen der Süddeutschen Zeitung auf die Anzeigen des Internetportals ImmobilienScout24 dar. Auch im Jahr 2021 hat sich die Datenquelle geändert. In diesem Jahr wurden die Annoncen von F+B ausgewertet.

Abbildung 7: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungspreisen 2005 bis 2023



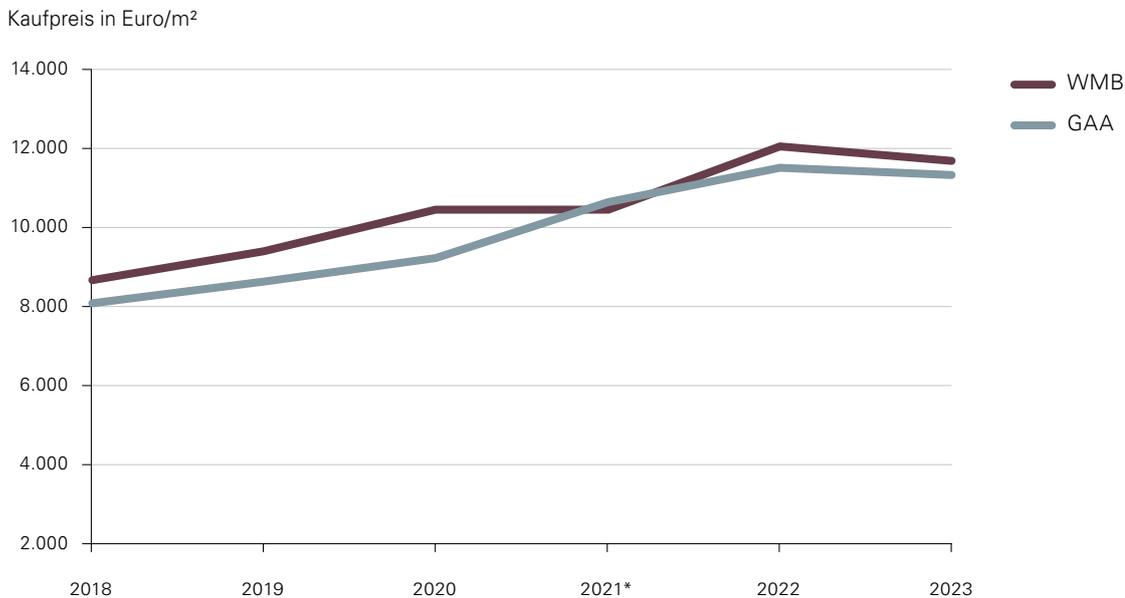
\* ab 2015 Umstellung auf Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24 und Auswertungszeitraum ein Jahr statt 1. Halbjahr

\*\* für 2021 war die Datenbasis F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

\*\*\* bis 2018 ohne Altbau

Laut dem empirica-Immobilienpreisindex (4/2023) lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 21,10 Euro pro Quadratmeter im Neubau sowie 19,23 Euro pro Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unter den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Die Aussagen der empirica AG beziehen sich nur auf Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmetern. Zudem wurden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude zusammengefasst, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden.

**Abbildung 8: Kaufpreise im Neubau 2018 bis 2023 im Vergleich**



WMB: mittlerer Kaufpreis für alle Wohnlagen, Ø Wohnfläche 60–80 m²  
 GAA: mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen, Ø Wohnfläche rd. 75 m²

\* für 2021 wurde die Datenbasis des WMB geändert. Der „Knick“ ist daher statistisch bedingt.

Quelle: Immobilien Scout GmbH, ab 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 5.2 Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien

Für einen Preisvergleich wird auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD (IVD-Wohn-Preisspiegel 2023) und den aktuellen empirica-Immobilienpreisindex (4/2023) sowie den Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) im Bereich der Landeshauptstadt München 2023 zurückgegriffen.

Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenermittlung ist ein 1:1-Vergleich der Ergebnisse nicht sinnvoll. Grundsätzliche Trends und Entwicklungen können jedoch abgeschätzt und verglichen werden.

Bei den für das Wohnungsmarktbarometer ausgewerteten Kaufpreisen handelt es sich um Angebotspreise. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können jedoch davon abweichen, da es oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer\*innen und Käufer\*innen kommt. Die vom IVD ermittelten Kaufpreise sind sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktberichterstatter\*innen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten innerhalb der vorhandenen Preisspannen gesetzt werden. Der Gutachterausschuss wiederum ist gesetzlich legitimiert, Kaufpreissammlungen zu führen. Zu diesem Zweck werden ihm bei Eigentumswechselln von Grundstücken Abschriften der Verträge von der beurkundenden Stelle an den Ausschuss übermittelt. Es handelt sich somit um tatsächlich erzielte Preise. Nicht erfasst werden Schenkungen sowie unternehmensinterne Verkäufe und Immobilientransaktionen.

Gegenüber der Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel fallen die ermittelten Kaufpreise im Wohnungsmarktbarometer – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – höher aus. Für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden laut IVD durchschnittlich 10.800 Euro pro Quadratmeter im Neubau und 8.500 Euro pro Quadratmeter im Bestand verlangt.

Im vierten Quartal des Jahres 2023 wurden laut dem empirica-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Neubausegment durchschnittlich rund 10.900 Euro pro Quadratmeter und bei Bestandsimmobilien rund 7.800 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau lagen bei rund 9.900 Euro pro Quadratmeter und waren damit günstiger als neu gebaute Eigentumswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand kosteten durchschnittlich ebenfalls rund 9.900 Euro pro Quadratmeter. Die Ergebnisse wurden von der empirica AG auf der Basis von Regressionsschätzungen ermittelt. Für den Vergleich der Kaufpreise im Neubau ist zu beachten, dass von der empirica AG jeweils die letzten zehn Baujahrgänge zusammengefasst und insgesamt Wohnungen in der Größerkategorie 60 bis 80 Quadratmeter beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen von 100 bis 150 Quadratmetern in die Auswertungen einbezogen wurden.

Laut Gutachterausschuss wurden Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 75 Quadratmetern in guter und durchschnittlicher Lage im Jahr 2023 für 11.300 Euro pro Quadratmeter verkauft. In den für das Wohnungsmarktbarometer ausgewerteten Angeboten wurden Neubauwohnungen mit einer Fläche von 60 bis 80 Quadratmetern im selben Jahr für 11.653 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die Differenz zwischen Angebots- und tatsächlichem Verkaufspreis betrug demnach 353 Euro pro Quadratmeter (siehe Abbildung 8).

Bei kleinen Neubauwohnungen unter 45 Quadratmetern betrug der durchschnittliche Verkaufspreis 2023 laut Gutachterausschuss 10.200 Euro pro Quadratmeter für Objekte in durchschnittlicher und 12.350 Euro pro Quadratmeter für Objekte in guter Lage.

Im Bestand waren die Kaufpreise stark abhängig von Baualter und Lage der Immobilie. So reichte die Preisspanne von Objekten in durchschnittlicher Lage von 6.400 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen der 1960er Jahre bis zu 9.050 Euro pro Quadratmeter für Altbauwohnungen. Im Vergleich zum vergangenen Jahr sind sowohl im Neubau als auch im Bestand Preisrückgänge festzustellen.

## **Impressum**

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München  
[muenchen.de/plan](https://www.muenchen.de/plan)

Konzept, Inhalt und Karten:  
Stadtentwicklungsplanung –  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt  
und Stadtökonomie  
Julia Müller, Christoph Scharf  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

Gestaltung:  
Studio Sosa / Design

Stand: Juni 2024





[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)



**PERSPEKTIVE  
MÜNCHEN**