

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in München

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
München

planethome



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weißbach,
CSO



DIE STADT MÜNCHEN

München, die bayerische Landeshauptstadt, ist ein pulsierendes Zentrum mit über 1,5 Millionen Einwohnern und einer der höchsten Bevölkerungsdichten in Deutschland. Die Stadt vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise, bietet eine florierende Wirtschaft und eine hervorragende Lebensqualität. Als Heimat zahlreicher internationaler Unternehmen und renommierter Bildungseinrichtungen zieht München sowohl junge Fachkräfte als auch Familien an.

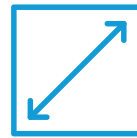
München auf einen Blick



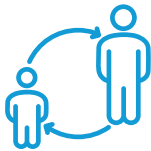
Einwohner: 1.510.378
Bevölkerungsdichte:
4.850 / km²



Kaufpreisfaktor:
31,3



Fläche: 311,44 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
31,2 %



Anteil Eigenheime:
32,1 %

Mit einer Fläche von 311 km² bietet München nicht nur urbanen Lebensraum, sondern auch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete wie den Englischen Garten. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in den stabilen Immobilienwerten wider. Die Mietpreise liegen im oberen Bereich, was die Stadt für Investoren attraktiv macht, während Eigennutzer die Vorzüge der exzellenten Infrastruktur schätzen.

Für Kapitalanleger bietet München mit einem Kaufpreisfaktor von 31,3 gute Investitionschancen. Die niedrige Wohneigentumsquote von rund 31 % lässt zudem Raum für Mietinvestitionen. Insgesamt bleibt München ein begehrter Standort mit nachhaltigem Wachstumspotenzial und exzellenten Perspektiven für unterschiedliche Zielgruppen im Immobiliensektor.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



MÜNCHEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Münchens Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine starke Dominanz des Mietmarktes aus, mit einem Anteil von 68,8 % an der Gesamtwohnform. Dies spiegelt das begrenzte Angebot an Wohneigentum wider und bietet Kapitalanlegern hervorragende Investitionsmöglichkeiten im Mietsegment. Da Mehrparteienhäuser mit 67,9 % die vorherrschende Immobilientypologie darstellen, sind speziell Investitionen in Wohnanlagen vielversprechend.

Die niedrige Wohneigentumsquote bietet ein erhebliches Nachfragepotenzial für Mietwohnungen und signalisiert attraktive Marktchancen für Investoren.

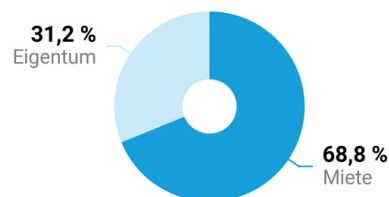
Die stabile Nachfrage und der begrenzte Wohnraum führen zu einer hohen Vermietungsnachfrage, was die Rentabilität langfristiger Investments sichert.

Investoren sollten daher den Fokus auf den Ausbau von Mietobjekten legen, um von der beständigen Nachfrage zu profitieren. Diese strategische Ausrichtung verspricht nachhaltige Erträge in einem der gefragtesten Märkte Europas.

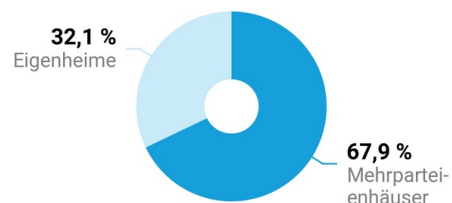
Kreisfreie Stadt München

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-5,9 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

MÜNCHEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

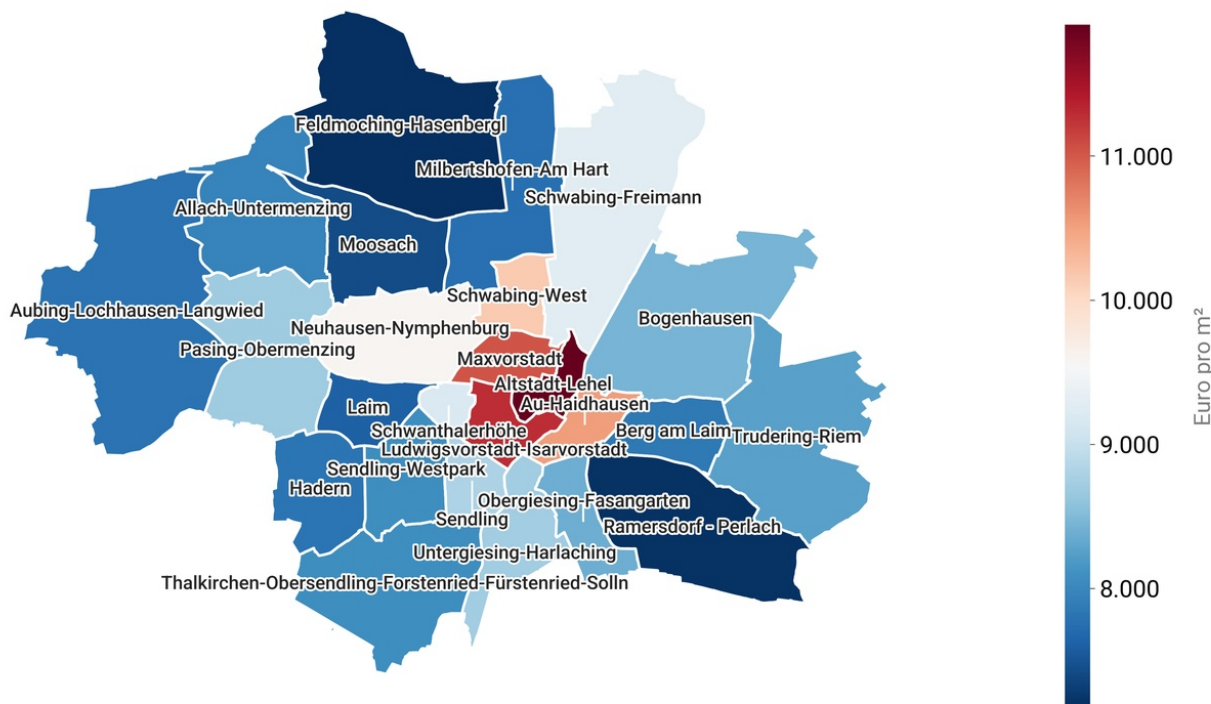
In München bleibt die Lage der zentrale Preistreiber, gefolgt von Energieeffizienz. Hochpreisige Bezirke wie Au-Haidhausen und Sendling zeigen starke Nachfrage, während Gebiete wie Feldmoching-Hasenberg und Sendling-Westpark Preisrückgänge verzeichnen. Der Medianpreis von 8.500 €/m² reflektiert Münchens Status als Top-Immobilienmarkt, trotz einer leichten Preisstagnation seit 2020.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt
München

8.500 €
-1,0 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



MÜNCHEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

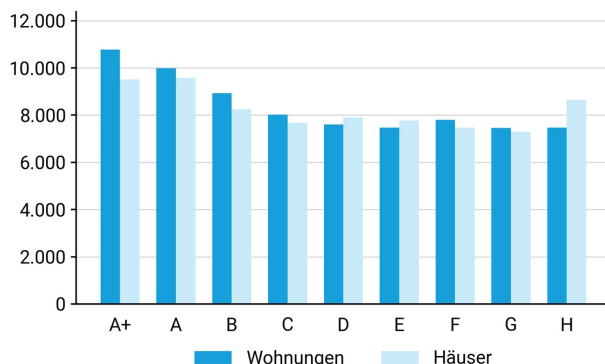
Die Energieeffizienz bei Einfamilienhäusern in München spielt eine bedeutende Rolle für den Kaufpreis. Häuser der Klasse A+ erreichen Spitzenwerte von über 9.500 €/m², während Häuser der Klasse G deutlich günstiger sind. Sanierungen zur Steigerung der Energieeffizienz können daher attraktive Wertsteigerungen bieten. Der Markt zeigt ein wachsendes Interesse an energieeffizienten Immobilien, was ihre Nachfrage und Investitionspotenzial weiter erhöht.

Wohnungen

Energieeffiziente Wohnungen in München sind besonders begehrt, da sie nicht nur ökologische Vorteile bieten, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll sind. Wohnungen der höchsten Effizienzklassen erreichen Spitzenpreise von über 10.000 €/m², was die Bedeutung der Energieeffizienz unterstreicht. Für Investoren bietet sich hier ein attraktives Renditepotenzial, da die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien stetig wächst und somit langfristig stabile Wertsteigerungen erwartet werden können.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

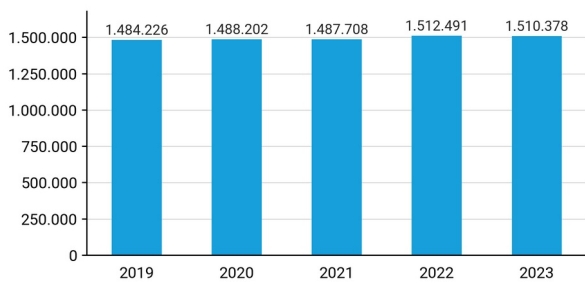


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

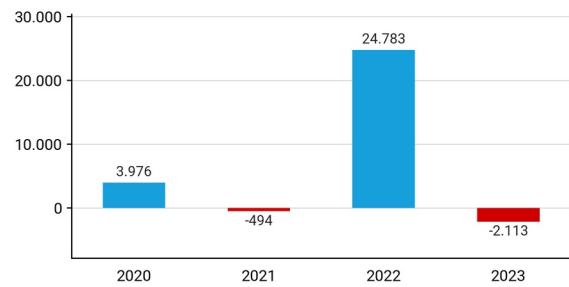
MÜNCHEN - SOZIODEMOGRAFIE

Münchens Bevölkerung wächst stetig und erreicht aktuell über 1,5 Millionen Einwohner. Die Kaufkraft variiert deutlich zwischen den Stadtteilen, mit Spitzenwerten in Altbogenhausen. Diese Dynamik beeinflusst die Immobiliennachfrage positiv, da sowohl Eigennutzer als auch Investoren von der hohen Lebensqualität und stabilen Preisen profitieren. Starke Zuzugstrends stärken den Markt zusätzlich.

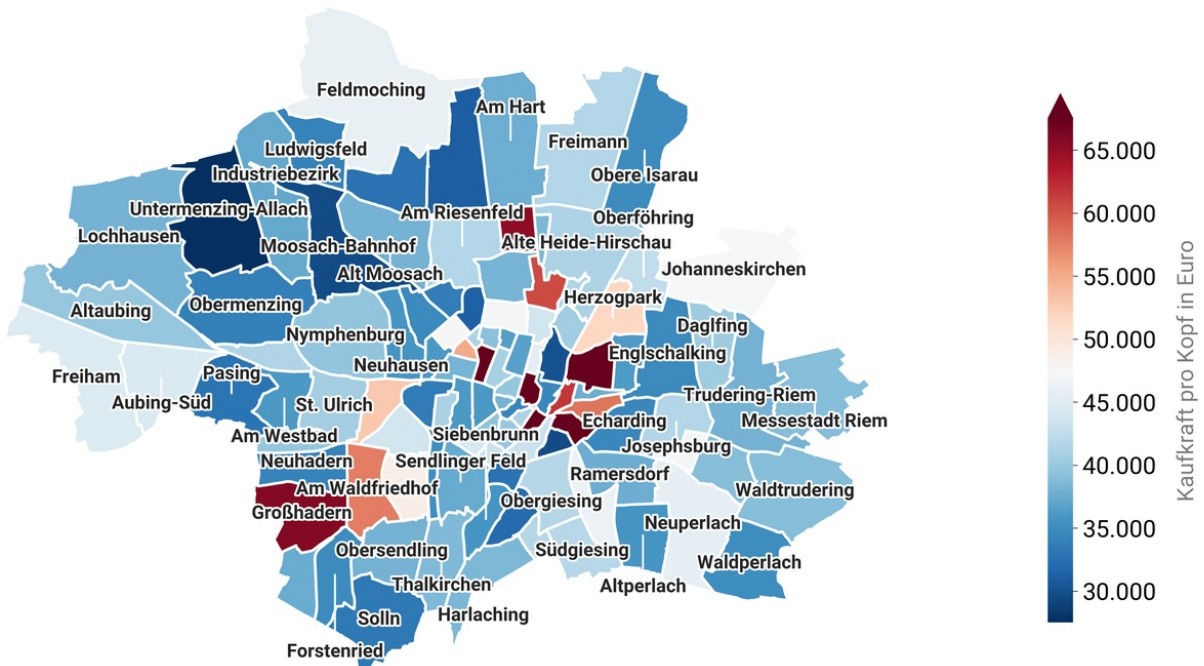
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von München



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

MÜNCHEN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



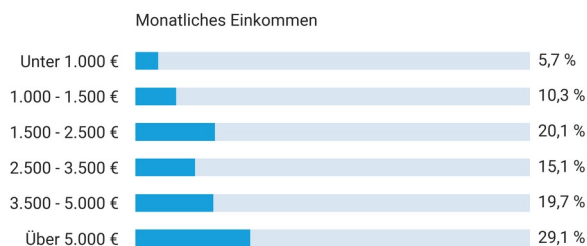
München zeichnet sich durch eine dynamische Wirtschaftsstruktur aus, die von hohem Einkommen geprägt ist. Mit 29,1 % der Haushalte, die über 5.000 € monatlich verfügen, gehört München zu den einkommensstärksten Städten Deutschlands. Diese finanzielle Stärke fördert die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien und beeinflusst die Quartiersentwicklung positiv.

Die Altersstruktur zeigt eine starke Präsenz der 45- bis 65-Jährigen, was auf eine etablierte Bevölkerung hindeutet, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger darstellt. Jüngere Altersgruppen bieten zudem Potenzial für langfristige Wohnraumnachfrage. Diese demografische Vielfalt unterstützt eine ausgewogene soziale Durchmischung und nachhaltige Entwicklung in den Stadtteilen.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
Über 5.000 €

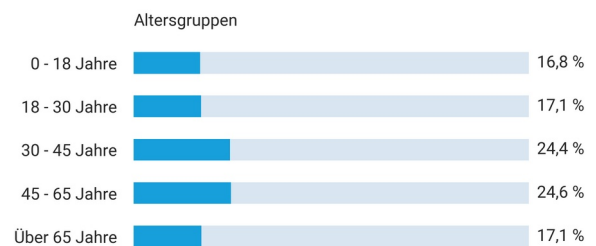
Entwicklung seit 2020
-6,4 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
+0,2 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Au-Haidhausen	10.541 €	+2,7 %
Sendling	8.811 €	+2,5 %
Maxvorstadt	11.026 €	+1,9 %
Schwabing-West	10.158 €	+1,6 %
Allach-Untermenzing	7.955 €	+0,9 %
Pasing-Obermenzing	8.700 €	+0,5 %
Obergiesing-Fasangarten	8.378 €	+0,1 %
Aubing-Lochhausen-Langwied	7.798 €	+0,1 %
Berg am Laim	7.845 €	+0,0 %
Trudering-Riem	8.252 €	-0,6 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Marcel Gamon und Andreas Declara,
PlanetHome Regionalleiter
Augsburg/München

München bleibt trotz hoher Preise einer der gefragtesten Immobilienmärkte Europas – starke Nachfrage, stabile Werte und begrenztes Angebot machen die Stadt zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigen Investmentchancen für Kapitalanleger und hoher Lebensqualität für Eigennutzer.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme