

immobilien marktbericht zinshäuser

**KENNEN SIE DEN AKTUELLEN
MARKTWERT IHRER IMMOBILIE?**

Unsere Experten ermitteln gerne kostenlos
und unverbindlich den Wert Ihres
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshauses.





Aigner Research

unterstützt den Immobilienverband IVD als regionaler Marktberichterstatter.

IMPRESSUM

immobilien marktbericht zinshäuser
Ausgabe 2024/2025, Auflage: 100.000

Herausgeber:
Aigner Immobilien GmbH
Thomas Aigner

Anschrift:
Ruffinstraße 26, 80637 München, Telefon: (089) 17 87 87 - 0
marktbericht@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de

Haftungsausschluss:
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer sind vorbehalten.

Zertifiziert nach ISO 9001: 2015

Aigner Immobilien GmbH
Systemzentrale:
Sendling

Aigner Immobilien GmbH
weitere Filialen:
Nymphenburg
Lehel
Bogenhausen
Schwabing
Solln
Pullach
Starnberg
Dachau

Hinweis zu den hier verwendeten Begriffen: „Zinshaus“, „Mehrfamilienhaus“ und „Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser“ werden in dieser Publikation synonym verwendet. Gemeint sind damit sowohl Mietwohnhäuser, die keinen oder einen kleinen Anteil an Gewerbe wie z.B. Arztpraxen oder kleine Läden haben, als auch Büro- und Geschäftsimmobilien. Hierbei handelt es sich um Geschossbauten, deren Nutzung vor allem gewerblichen Zwecken dient. Der Begriff „Wohn- und Geschäftshäuser“ wird verwendet, wenn es sich um Mietwohnhäuser mit keinem oder kleinem Gewerbeanteil handelt.



Jenny Steinbeiß und Thomas Aigner,
Geschäftsführung der Aigner Immobilien GmbH

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

auch der Immobilienmarkt in München hat mit den Folgen der jüngsten globalen Entwicklungen zu kämpfen. Die Vertragszahlen sind auf einen Tiefstand gesunken, der Geldumsatz ging drastisch zurück. In unserem großen Marktbericht für München und den Landkreis München lesen Sie detaillierte Analysen und ausführliche Berichte. In der vorliegenden Publikation betrachten wir den Teilmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser. Nach vielen starken Jahren – vor allem das Jahr 2021 war von einer großen Erholung nach Corona geprägt – hat das Segment zuletzt einen Dämpfer erhalten. 2022 gingen die Transaktionen um ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr zurück. Dieser Trend setzte sich auch 2023 fort. Das hat unterschiedliche Gründe: Zum einen haben sich Parameter verschoben. Unter dem Einfluss von steigenden Zinsen, hohen Kosten und Inflation begann sich der Immobilienmarkt insgesamt zu ändern. Neben den wirtschaftlichen Herausforderungen erweisen sich die Sanierungspläne der EU und der Bundesregierung als ein weiterer Stresstest.

Zur Wahrheit gehört jedoch ebenso, dass in diesem Segment nach wie vor attraktive Preise re-

alisiert werden. Betrachtet man sich den durchschnittlichen Objektumsatz für Mietwohnhäuser, ist dieser in den ersten drei Quartalen 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei rückläufigen Vertragszahlen um 22,5 % gestiegen. Wer verkaufen möchte, hat keinen Grund, das hinauszuzögern. Zumal die gewonnene Liquidität im aktuellen Zinsumfeld wieder gut angelegt ist.

Insgesamt, so lässt sich sagen, ist der Markt komplexer geworden, aber auch dynamischer, da die Nachfrage bei kapitalstarken Investoren wieder anzieht.

In dieser Publikation haben wir aktuelle Marktdaten für Sie zusammengefasst, aufbereitet und in Zusammenhänge gesetzt.

Herzlichst,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Aigner'.

Thomas Aigner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jenny Steinbeiß'.

Jenny Steinbeiß



INHALT

- 5 | Wohn- und Geschäftshäuser – Top-7-Städte

- 6 | Zinshausmarkt München – wichtige Kennzahlen

- 7 | Der Münchner Immobilienmarkt im Überblick

- 10 | Transaktionen und Geldumsatz

- 12 | Angebots- und Transaktionsentwicklung

- 14 | Sicherer Immobilienverkauf

- 16 | Liegenschaftszins und Ertragsfaktoren

- 19 | Durchschnittspreise – Mietwohnhäuser

- 20 | Durchschnittspreise – Eigentumswohnungen

- 21 | Durchschnittspreise – Mietwohnungen

- 22 | Referenzen

- 24 | Immobilien vererben

- 25 | Die steuerliche Bewertung – ein Gastbeitrag

- 26 | Kundenstimmen

- 27 | Prognose

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Top-7-Städte in Deutschland

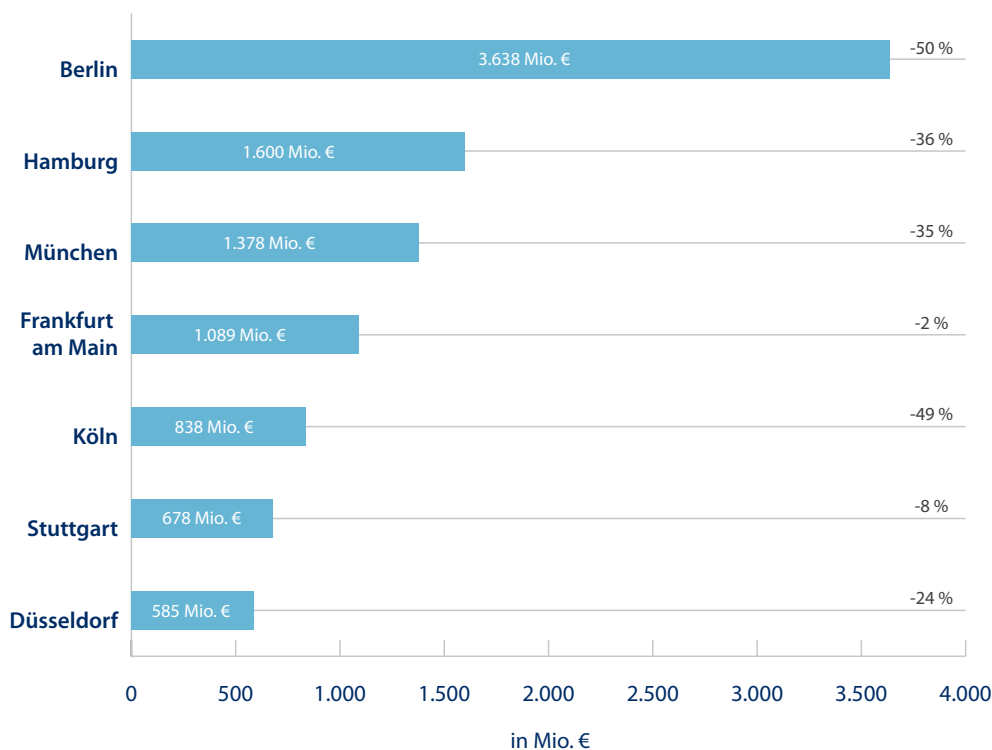
Betrachtet man sich das Transaktionsvolumen des Segments Wohn- und Geschäftshäuser* in den Top-7-Standorten in Deutschland im Jahr 2022 (Daten für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor), lässt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Einbruch erkennen, der angesichts der Zinswende und der wirtschaftlichen Lage zwar alle Städte betraf – mit 2 % Minus blieb lediglich Frankfurt am Main in diesem Segment rela-

tiv stabil –, in Berlin (-50 %) und Köln (-49 %) aber besonders dramatisch ausfiel. München musste Einbußen um 35 % hinnehmen, zählt jedoch in diesem Teilbereich zu den drei umsatzstärksten Märkten (nach Berlin und Hamburg).

Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend im Allgemeinen fortsetzt; für München ist das bereits bestätigt.

** ohne öffentliche Förderung*

Transaktionsvolumen Wohn- und Geschäftshäuser Top 7 2022 und Veränderung zu 2021 (Zahlen gerundet)



Quellen: Jahresberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse

ZINSHAUSMARKT

Wichtige Kennzahlen für München auf einen Blick

93

In den **ersten drei Quartalen 2023** wurden insgesamt 93 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser in München verkauft – das sind **22,5 % weniger** als im Vorjahreszeitraum.

Das **Transaktionsvolumen** sank bis zum Herbst 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 59 % **auf rund 1,16 Mrd. Euro.**

-59%

11,78 Mio. €

Der **durchschnittliche Kaufpreis** für ein Mietwohnhaus lag in den ersten drei Quartalen 2023 bei 11,78 Mio. Euro. Damit liegt München **bundesweit an der Spitze.**

Im Gesamtjahr 2023 hat die Aigner Immobilien GmbH **14 Transaktionen** von mehrgeschossigen Wohn- bzw. Büro- und Geschäftshäusern sowie Wohnanlagen mit insgesamt rund 18.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche **im Exklusivmandat** durchgeführt.

18.000 m²

DER MÜNCHNER IMMOBILIENMARKT

Ein Überblick



Erneut hat es München im aktuellen Städteranking des IW Consult in puncto Standortqualität und Wirtschaftsniveau auf Rang eins der deutschen Großstädte geschafft. Die starke Stellung der Stadt resultiert aus der Diversifikation der Unternehmen und Branchen, aus der Nähe zur Industrie sowie dem breiten Forschungsspektrum. Internationale Konzerne wie Google, Microsoft und Apple haben sich in der bayerischen Landeshauptstadt niedergelassen und sie zum führenden Technologiestandort gemacht. Außerdem hat München deutschlandweit die meisten DAX-Unternehmen (sechs der 40 DAX-Unternehmen haben hier ihren Firmensitz und erwirtschaften ein Fünftel des DAX-Gesamtwertes), die meisten Start-up-Gründungen pro Kopf (14,5 Neugründungen pro 100.000 Einwohner), mit 103 Verlagshäusern die zweitmeisten nach Berlin und den höchsten Anteil an Akademikern unter den so-

zialversicherungsspflichtig Beschäftigten (40 %). Erstklassige Hochschulen, eine Gründerszene, internationale Konzerne und hochkarätige DAX-Unternehmen bilden eine attraktive Mischung für Fachkräfte und machen die Stadt resilient gegen wirtschaftliche Krisen. Dennoch haben die jüngsten globalen Entwicklungen auch hier ihre Spuren hinterlassen.

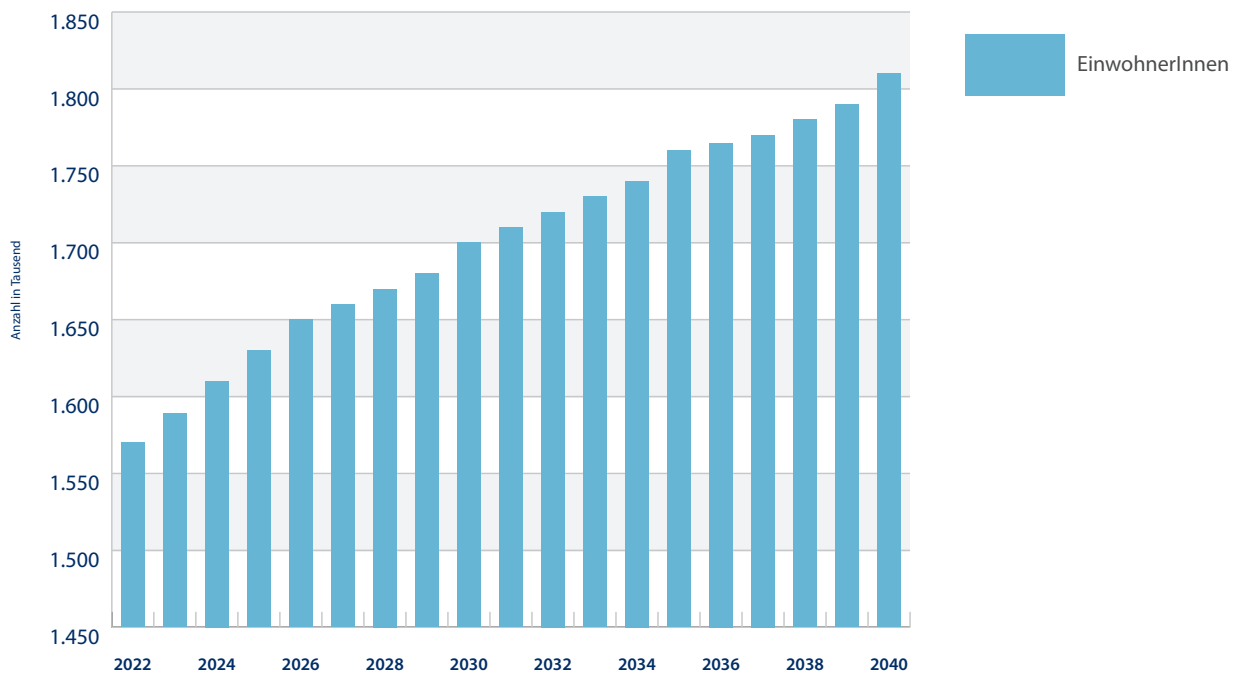
In den ersten drei Quartalen 2023 wurden 23 % weniger Immobilien in München verkauft als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz sank rund 43 % unter das Vorjahresniveau auf insgesamt 5,2 Mrd. Euro. Zwar wurde bei Wohnimmobilien in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt; ein stetiges und starkes Absinken der Preise ist jedoch nicht zu erwarten: Trotz aller Krisen werden Immobilien weiterhin ver- und gekauft. In München bewegen wir uns dabei grundsätzlich auf

einem sehr hohen Preisniveau, das traditionell nicht so volatil ist wie Börsenkurse – auch wenn das diverse Presseartikel regelmäßig suggerieren. Der Nachfragedruck ist auch weiterhin äußerst hoch, Wohnraum bleibt knapp. München hat mit 0,1 % bundesweit die niedrigste Leerstandsquote. Zudem gibt es hier immer noch Kaufinteressenten, die unabhängig von Krisen und Zinserhöhungen agieren können.

München bleibt auch in Zukunft als Wohnort gefragt. Die Bevölkerungsprognose der Stadt rechnet mit 1,81 Mio. Einwohnern im Jahr 2040. Gründe seien Zuwanderung aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern sowie ein Geburtenüberschuss. Die immer noch aktuelle Prognose umfasst auch das Jahr 2023. Da hier die Zahlen jedoch schon vorliegen, wurden diese in die Grafik bereits eingefügt.

Bevölkerungsentwicklung in München

Prognose bis 2040



Quelle: Demografiebericht München – Teil 1 Bevölkerungsprognose bis 2040 für die Landeshauptstadt/Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Regionaldaten auf einen Blick:

Einwohner (Stand: 31.12.2023)	1.589.026
Bevölkerungsdichte (Stand: Juli 2023)	4.868 Einwohner je km²
Am dichtesten besiedelter Stadtbezirk	Schwabing-West
Einwohnerstärkster Stadtteil	Ramersdorf - Perlach
Anzahl Privathaushalte (Stand: 31.12.2023)	854.396
Belegungsdichte (durchschnittliche Personenanzahl pro Wohnung)	1,8
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2020)	39,6 m²
Durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung (2023)	71,9 m²
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2022	939.542
Arbeitslosenquote (Stand: Dezember 2023)	4,5 %
Durchschnittsalter	41,2
Kaufkraft je Einwohner (2024)	35.867 €
Kaufkraftindex (Index je Einwohner; 100 = Landesdurchschnitt)	128,8
Genehmigte Wohnungen (2023)	9.083
Fertiggestellte Wohnungen (2023)	9.837
Wohnungseigentumsquote (2022)	24 %
Leerstand (Wohnungen) (2022)	0,1 %

Quellen: Landeshauptstadt München, empirica regio, GfK, Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Amt München

TRANSAKTIONEN UND GELDUMSATZ

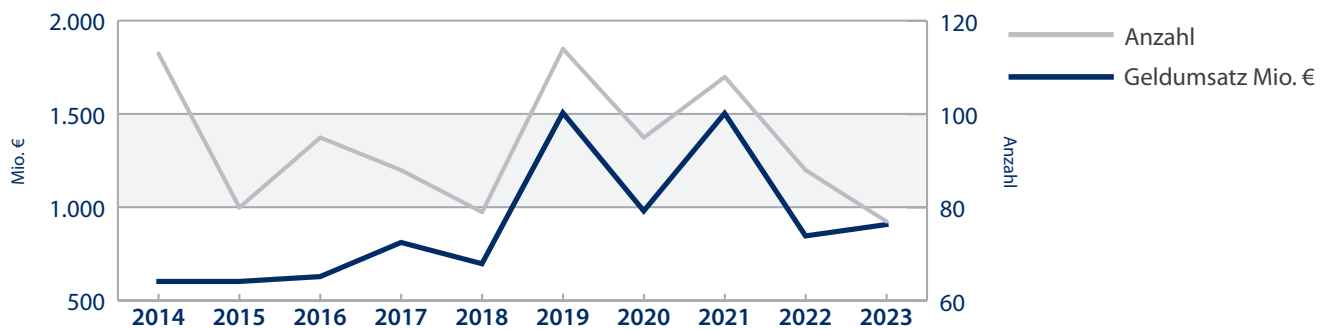
Deutliche Rückgänge

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden in München insgesamt 93 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Das sind 22,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz lag mit 1,16 Mrd. Euro rund 59 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Mietwohnhäuser: Von den 93 Objekten waren 77 Mietwohnhäuser – 13 % dieser Transaktionen wurden von der Aigner Immobilien GmbH durchgeführt. Nach einem Rückgang des Geldumsatzes im Krisenjahr 2022 stieg dieser in diesem Teilbereich zuletzt wieder um 7 % auf 907 Mio. Euro an.

Analysiert man die prozentualen Mehrverkäufe im jeweils dritten Quartal seit 2014, zeigt sich 2023 auffallend transaktionsschwach: Lediglich 18 Objekte wurden in diesem Zeitraum verkauft. Damit setzt sich ein Trend fort, der schon 2022 begann. Im Herbst 2022 war die Differenz der prozentualen Mehrverkäufe im Vergleich zu den Vorjahren besonders drastisch. Kein Wunder: Es war das Jahr, in dem Baukredite zum ersten Mal wieder deutlich teurer wurden.

Mietwohnhäuser
Transaktionen und Geldumsatz, je Q1–3



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

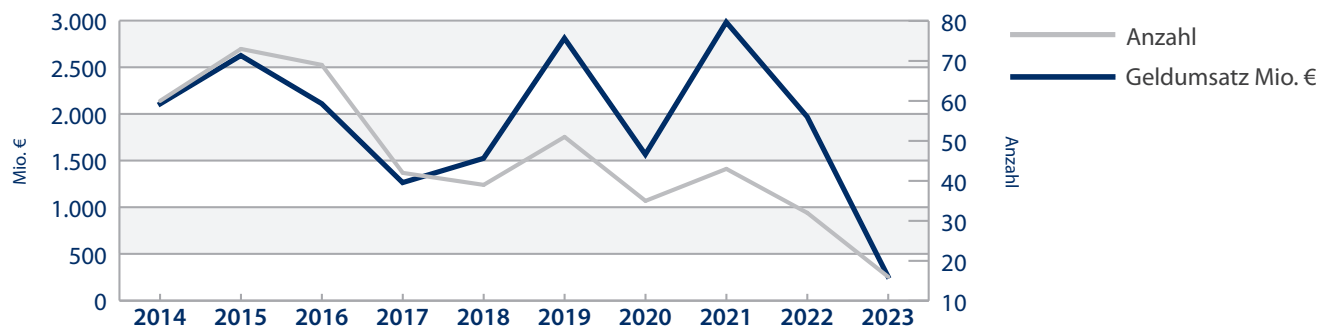
Büro-/Geschäftshäuser: Bis zum Herbst 2023 wurden lediglich 16 Transaktionen in diesem Teilsegment durchgeführt und damit um die Hälfte weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Frappierend ist auch der Blick auf die Quartalsentwicklung: Mit lediglich sechs Kauffällen war das Halbjahr 2023 historisch schwach.

der jeweils ersten drei Quartale seit 2014, werden die Einbrüche bei Transaktionen und Geldumsatz sehr deutlich. Obgleich dieser Teilmarkt traditionell eher Schwankungen unterworfen ist, offenbart diese Entwicklung, dass er 2023 nahezu zum Erliegen gekommen ist.

Der Geldumsatz sank ebenfalls deutlich: Zwischen Januar und September 2023 wurden mit 256 Mio. Euro 87 % weniger Umsatz in dieser Assetklasse erzielt als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Betrachtet man sich den Verlauf

Büro- und Geschäftshäuser

Transaktionen und Geldumsatz, je Q1–3



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

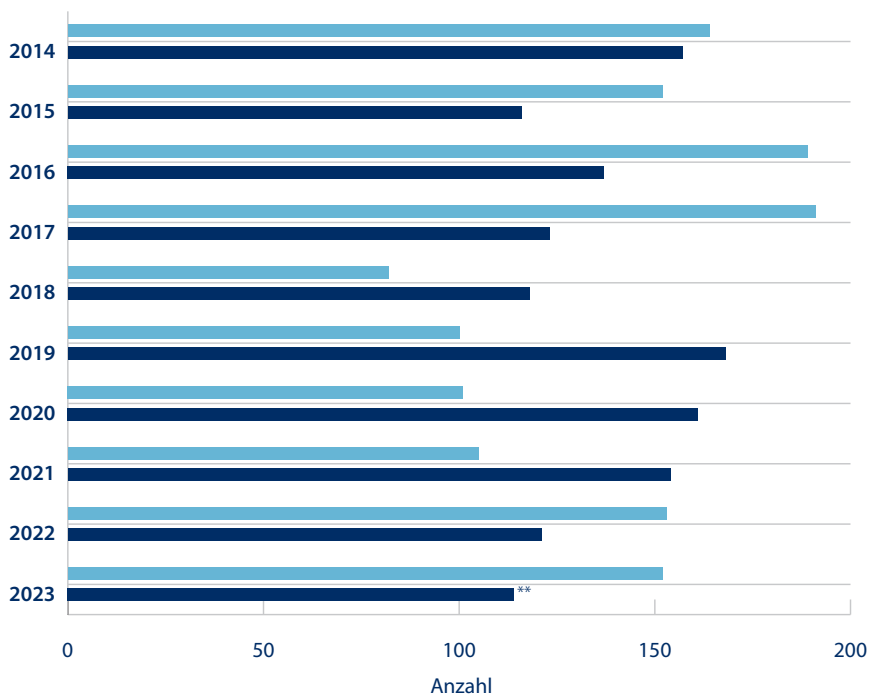
ANGEBOTS- UND TRANSAKTIONSENTWICKLUNG

München 2014–2023

Obgleich die meisten Transaktionen im Segment mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser off market erfolgen und die auf Immobilienportalen und Zeitungen zu findenden Angebote nur einen Bruchteil der am Markt gehandelten Objekte zeigen, ist ein Vergleich von Angebots- und Transaktionszahlen über einen längeren Zeitraum – trotz leicht abweichender Parameter bei der genauen Objektdefinition – interessant. Es lassen sich hieraus Marktveränderungen ablesen.

An der unten stehenden Grafik lässt sich ablesen, dass sich zwischen 2014 und 2021 die Angebote von Mehrfamilienhäusern in München deutlich unter den Transaktionszahlen bewegten. Das liegt daran, dass diese Objektart meist nicht öffentlich zum Verkauf angeboten wird. Es ist davon auszugehen, dass der Offmarket-Bereich mindestens genauso groß ist wie die öffentlichen Angebotszahlen. Ab 2022 kehrt sich dieses Bild um: ein Beleg für die große Zurückhaltung auf Käuferseite, vor allem bei institutionellen Anlegern.

Angebots- und Transaktionsentwicklung in München
2014–2023



* Ausgewertet wurden alle Mietwohnhäuser ab 500 m², die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

* Lineare Vorhersage/
Aigner Immobilien Research

Quellen: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München; Aigner Immobilien Research

Angebotsentwicklung MFH ab 500 m²*
 Transaktionen Geschosswohnbau (ohne öffentlich geförderter)



SICHERER IMMOBILIENVERKAUF

Wir sind Ihr Spezialist für den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses



Jenny Steinbeiß,
Geschäftsführerin der Aigner Immobilien GmbH

Gehen Sie keine Kompromisse ein, wenn es um Ihr Mehrfamilienhaus geht, sondern setzen Sie auf die 33-jährige Erfahrung der Aigner Immobilien GmbH. Dank der breiten Aufstellung unseres Unternehmens übernehmen wir alle nötigen Prozessschritte komplett für Sie – bis zum Notartermin und noch darüber hinaus. Dabei ist es uns wichtig, Sie in jeder Phase zu informieren und transparent zu kommunizieren. Zu Beginn steht die persönliche und detaillierte Beratung über das jeweilige Objekt und unsere Vorgehensweise.

Anhand der professionellen Immobilien- und Standortbewertung durch unsere unternehmens-eigenen Architekten und Gutachter nehmen wir eine verlässliche Chancen-Risiken-Analyse vor und richten unsere Verkaufsstrategie von Anfang an gezielt daraufhin aus.

Über unser internationales Netzwerk verfügen wir über beste Kontakte und können viele unserer Immobilien direkt vermitteln – auf Wunsch auch ganz diskret und ohne öffentliche Vermarktungsaktivitäten.

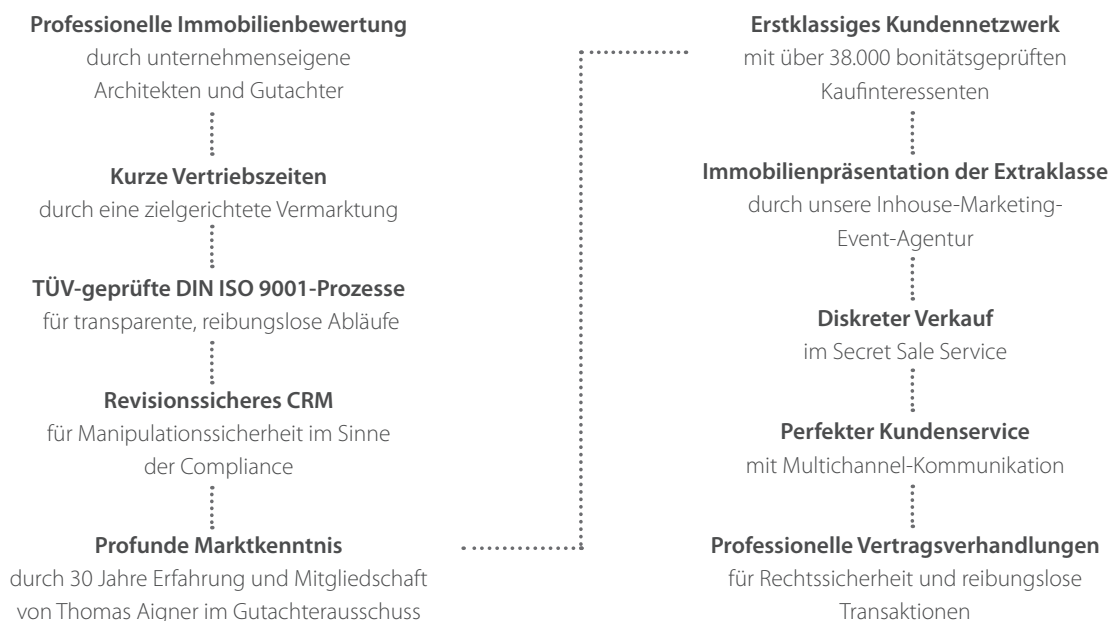
Zusätzlich zu dem angebotenen Rundum-Service ist unsere fundierte Orts- und Marktkenntnis in allen Münchner Stadtteilen und des Umlands einer der Erfolgsfaktoren. Als Mitglied in vielen regionalen und überregionalen Branchenverbänden und dank enger Kooperationen mit namhaften Partnerfirmen sowie mit Banken, Rechtsanwälten und Steuerberatern sind wir zudem in der Lage, individuelle Beratungen und Expertenlösungen anzubieten. Durch die langjährige Mitgliedschaft des Firmengründers und Geschäftsführer Thomas Aigner im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sind wir noch näher am Marktgeschehen und erhalten schon früh Informationen über relevante Entwicklungen.

Optimierung Ihres Mehrfamilienhauses

Durch einen professionellen IMMOcheck helfen wir Ihnen, Kosten zu sparen und dadurch die Rendite zu verbessern. Mittels fundierter Analysemethoden ermitteln unsere Sachverständigen das Einsparpotenzial Ihrer Immobilie und sagen Ihnen unter anderem,

- wie viel sie derzeit wert ist,
- ob Ihre Bewirtschaftungskosten zu hoch sind,
- wie Sie das Maximale aus Ihren Mieterträgen rausholen,
- ob sich bauliche Veränderungen positiv auf die Rendite auswirken.

Sprechen Sie uns gerne darauf an.



LIEGENSCHAFTSZINS UND ERTRAGSFAKTOREN

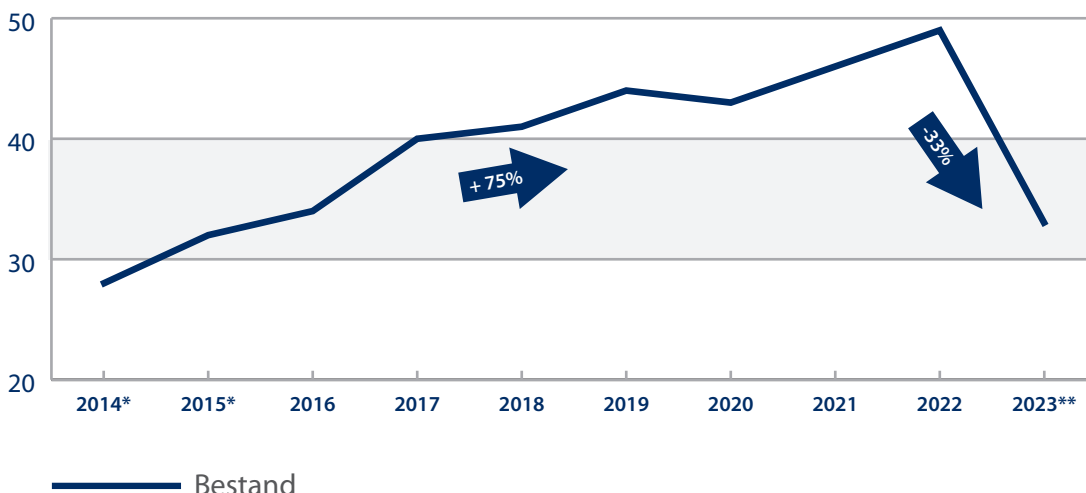
Verbesserte Renditeaussichten

Der Liegenschaftszins ist eine wichtige Rechengröße für die Wertermittlung einer Immobilie. Er beschreibt das künftig zu erwartende Verhältnis zwischen Einnahmen und Kaufpreis – also wie hoch eine Immobilie auf Basis ihres Verkehrswertes verzinst wird – und ist nötig, um das Risiko eines Immobilien-Investments einzuschätzen. Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler ist die Immobilie. Der Ertragsfaktor (oder auch Multiplikator bzw. Vervielfältiger) stellt das Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Kurz gesagt gibt er die Anzahl der Jahre an, in denen sich der Kauf amortisiert.

Vergleicht man die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinses und des Ertragsfaktors bei Mietwohnhäusern zwischen 2014 und 2023, wird deutlich, dass das Vielfache des Rohertrags nach jahrelangem Anstieg um bis zu 75 % im Jahr 2022 einen Höchstwert erreichte, zuletzt jedoch wieder stark rückläufig war. In den ersten drei Quartalen 2023 lag der Ertragsfaktor mit 33 in etwa auf dem Niveau der Jahre 2015, 2016.

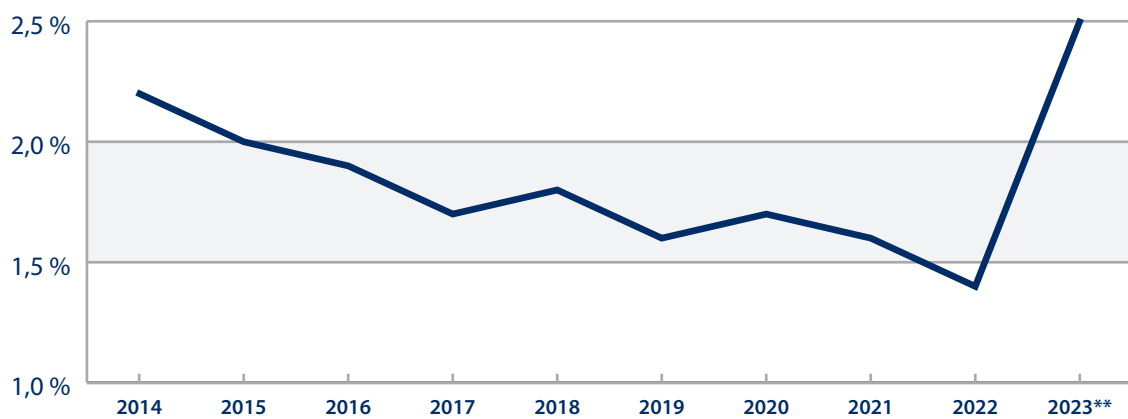
Gleichzeitig ist der Liegenschaftszins zuletzt deutlich angestiegen – vom niedrigsten Durchschnittswert 2022 (1,4 %) auf 2,5 % im Herbst 2023.

Durchschnittlicher Ertragsfaktor
2014–2023





Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2014–2023



* Nur Datenbasis 2013/2014 verfügbar

** 1. bis 3. Quartal

Quellen: Jahresberichte 2014–2022 GUA, Herbstanalyse GUA 2023, Statista

LIEGENSCHAFTSZINS UND ERTRAGSFAKTOREN

Änderungen durch neue Zinspolitik

Wie kam es zu dieser Entwicklung?

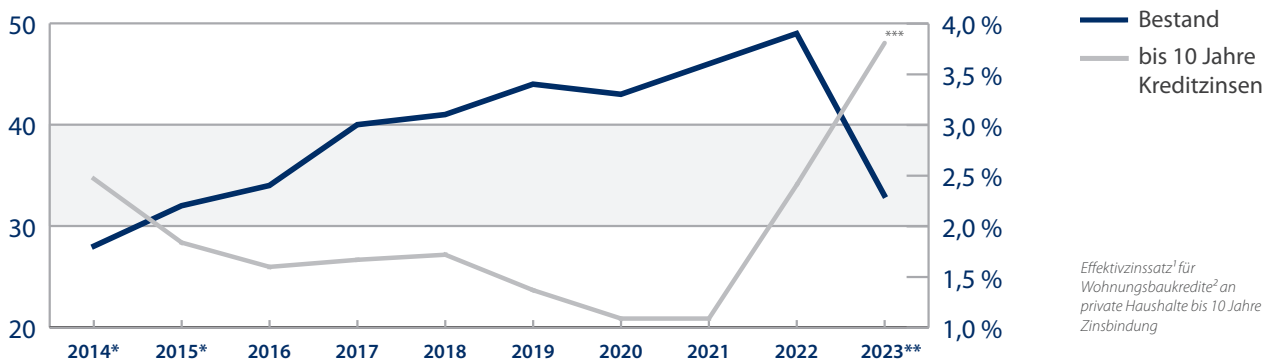
Neben der traditionell hohen Nachfrage in diesem Segment waren die niedrigen Bauzinsen ein Hauptgrund für den rasanten Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren. Die Mietpreise konnten – da hier die Preisbildung etwas komplexer und dadurch volatiler ist – nicht Schritt halten. Je größer jedoch das Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Miete, desto geringer die Rendite bzw. desto höher der Ertragsfaktor. Verkürzt dargestellt bedeutet das: Je niedriger die Zinsen, desto höher der Ertragsfaktor.

Wenn der Leitzins (genauer: der Hauptrefinanzierungssatz) steigt, bekommen Kreditnehmer das zwar nicht unmittelbar zu spüren, da sich die Bauzinsen an den Renditen von Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit orientieren. Weil diese jedoch in der Regel auf den Leitzins reagieren (müssen), erhöhen sich über Umwege die Zinsen für Baukredite.

In der langen Niedrigzinsphase wurden das Bauen und der Immobilienerwerb leichter finanzierbar. Die dadurch gestiegene Nachfrage wirkte preistreibend. Mit der im Sommer 2022 einsetzenden Zinswende änderte sich die Situation (wenn auch zeitverzögert, da Baufinanzierungen zu den langfristigen Anlagen zählen): Die Nachfrage ging aufgrund der Kreditverteuerung zurück, die Preise sanken und dadurch veränderten sich Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor.

Durch die neue Zinspolitik hat sich der Trend nun nahezu umgekehrt und statt der Kaufpreise boomen nun die Mieten (im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten). Mehrfamilienhäuser in München haben dadurch verbesserte Renditeperspektiven – vorausgesetzt, man verfügt über ausreichend Kapital für Erwerb, Instandhaltung, Verwaltung und ggfs. Gebäudeertüchtigung.

Entwicklung der durchschnittlichen Ertragsfaktoren und der Kreditzinsen 2014–2023



* Nur Datenbasis 2013/2014 verfügbar
 ** Q1–3
 *** 2023 (Werte Ende August)

¹ 2003 bis 2022: Jahresdurchschnittswerte; Angaben für 2023: Werte am Monatsende.
² Neugeschäft

Quellen: Jahresberichte 2014–2022 GUA, Herbstanalyse GUA 2023, Statista

DURCHSCHNITTPREISE

Mietwohnhäuser

Durchschnittspreise pro Objekt

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt lag im Herbst 2023 bei rund 11,78 Mio. Euro. Mit diesem Preisniveau liegt München weiterhin an der Spitze aller deutschen Großstädte. Die Spanne

reicht dabei für Mietshäuser von 1 Mio. Euro bis zu 87 Mio. Euro für eine Wohnanlage (2022). Am häufigsten wurden Preise zwischen 5 und 7 Mio. Euro bezahlt.

Durchschnittspreise Mietwohnhäuser

2014–2023, je Q1–3

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis pro Objekt in Mio. €	5,33	7,53	6,61	9,22	8,82	13,21	10,32	13,92	9,61	11,78

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München; Aigner Immobilien Research

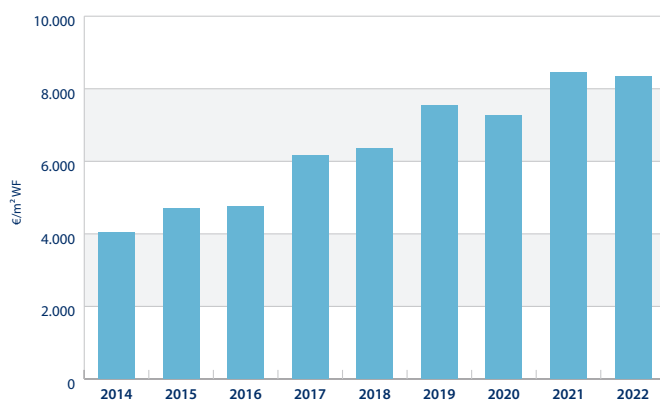
Durchschnittspreise pro Quadratmeter

Interessant ist darüber hinaus eine Untersuchung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser¹. Deutlich sieht man hier den Preissprung bei Bestandsobjekten zwischen 2016 – dem Jahr, in dem die Europäische Zentralbank den Leitzins zum ersten Mal auf 0% gesenkt hat – und 2017.

Insgesamt erhöhte sich der Quadratmeterpreis innerhalb von nur acht Jahren um 106 %. Zwischen den beiden wirtschaftlich schwierigen Jahren 2021 und 2022 gaben die Quadratmeterpreise um rund 1 % nach.

Preisentwicklung pro Quadratmeter

2014–2022



Mittelwert Bestand

¹ Wohnhäuser mit Gewerbeanteil 0 bis 30 %. Mittelwert Wohnfläche/Nutzfläche, alle Objekte. Bei Redaktionsschluss lagen die Zahlen des Gutachterausschusses für 2023 noch nicht vor.

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses

DURCHSCHNITTSPREISE

Eigentumswohnungen



Durchschnittspreise bei Wohnungen

Die Research-Abteilung der Aigner Immobilien GmbH beobachtet seit Jahrzehnten die Entwicklungen der Kauf- und Mietpreise in den Münchner Stadtteilen. Diese werden regelmäßig ausgewertet, konsolidiert und in Marktberichten veröffentlicht.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lagen im Jahr 2022 noch bei 9.800 Euro im Bestand und bei 13.100 Euro im Neubau – beides Rekordwerte im langjährigen Vergleich. Obgleich die Preise 2023 rückläufig waren, liegen sie immer noch höher als in Vor-Corona-Zeiten.

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Bestand

Aigner Immobilien Research

Bestand	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ø-Preis €/m ²	5.900	6.020	6.600	7.000	7.600	8.200	8.800	9.500	9.800	9.200

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Neubau

Aigner Immobilien Research

Neubau	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ø-Preis €/m ²	6.600	7.370	7.750	8.100	8.800	9.700	10.500	11.600	13.100	13.000

DURCHSCHNITTSPREISE

Mietwohnungen

Nicht gesunken sind die Mieten. Sie kletterten in den vergangenen Jahren zwar ebenfalls nach oben, allerdings nicht im selben Maße wie die Kaufpreise. Nun hat sich der Trend umgekehrt. Das hat mehrere Gründe: Neben dem Mangel an Neubauwohnungen sind es der Rekord-Zuzug u.a. durch den Ukraine-Krieg, die Verlagerung vom Kauf zur Miete, umgelegte Sanierungskosten sowie der neue Mietspiegel, der aufgrund der eingeschränkten Datenbasis (geförderte Woh-

nungen und Altverträge fließen nicht mit ein) selbst zum Preistreiber wird.

Die Durchschnittsmiete im Bestand lag 2023 bei 21,20 Euro pro Quadratmeter (+ 8 % innerhalb eines Jahres) und im Neubau bei 24,50 Euro (+ 10 % innerhalb eines Jahres).

Im bundesweiten Vergleich sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen als auch das Mietniveau am höchsten.

Durchschnittliche Angebotspreise

Mietwohnungen



Quelle: Aigner Immobilien Research

REFERENZEN

Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

Exemplarisch stellen wir Ihnen hier einige Objekte vor, die wir kürzlich verkauft haben. Mit über 30 Jahren Markterfahrung und 150 Mitarbeitern an neun Standorten in München und im Umland gehören wir zu den führenden Maklerunternehmen im Großraum München. Sie wünschen weitere Informationen oder zusätzliche Referenzen? Rufen Sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Telefon (089) 17 87 87-0



Maxvorstadt – Mehrfamilienhaus in bester Lage, ca. 1.224 m² vermietbare Wohnfläche, 370 m² Grund, Baujahr 1954



Engschalking – Wohnportfolio in guter Lage, ca. 15.070 m² vermietbare Wohnfläche, 180 Einheiten



Bogenhausen – Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus, ca. 1.835 m² vermietb. Wfl., 780 m² Grund, Baujahr 1911



Milbertshofen – Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage, ca. 1.564 m² vermietbare Wfl., 1.374 m² Grund, Baujahr 1965



Haidhausen – Wohn- und Geschäftshaus im Franzosenviertel, ca. 1.607 m² vermietb. Wfl., 850 m² Grund, Baujahr 1891



Maxvorstadt – Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten, ca. 1.100 m² vermietbare Wfl., 400 m² Grund, Baujahr 1957



VERKAUFT

Obergiesing – Renditehaus rechts der Isar, ca. 1.314 m² vermietbare Wfl., ca. 511 m² Grund, Baujahr 1996



VERKAUFT

Isarvorstadt – Mehrfamilienhaus mit Neurenaissance-Fassade, ca. 730 m² vermietbare Wfl., 390 m² Grund, Baujahr 1870



VERKAUFT

Nymphenburg – Baudenkmal in beliebter Lage, ca. 1.800 m² vermietbare Wfl., 1.060 m² Grund, Baujahr 1903



VERKAUFT

Haidhausen – Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial, ca. 1.620 m² vermietbare Wfl., ca. 740 m² Grund, Baujahr 1900



VERKAUFT

Milbertshofen – Mehrfamilienhaus in U-Bahn-Nähe, ca. 641 m² vermietb. Wfl., Baujahr 1962



VERKAUFT

Westend – Wohnhaus an der Schwanthalerhöhe, ca. 605 m² vermietbare Wfl., 332 m² Grund, Baujahr 1902



VERKAUFT

Westend – Altbaujuwel mit preisgekrönter Fassade, ca. 700 m² vermietb. Wfl., 480 m² Grund, Baujahr 1887



VERKAUFT

Nymphenburg – Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial, ca. 699 m² vermietb. Wfl., ca. 604 m² Grund, Baujahr 1923

IMMOBILIEN VERERBEN

Ein Kurzüberblick

Wer das eigene (Immobilien-)Vermögen konfliktfrei und reibungslos vererben möchte, sollte seinen Nachlass genau planen. Der erste Schritt ist die Beantwortung der Frage, wer erben soll. Grundsätzlich gilt die gesetzliche Erbfolge: Die nächsten Verwandten des Erblassers wie Ehepartner und Kinder stehen in der ersten Linie. Die weiteren Verwandten werden nach gesetzlicher Erbfolge in verschiedene Ordnungen eingeteilt – je näher der Verwandtschaftsgrad, desto wahrscheinlicher wird ein Erbe. Mittels einer letztwilligen Verfügung können Sie die gesetzliche Erbfolge beeinflussen und dadurch eine gewillkürte Erbfolge herstellen. Allerdings räumt das Pflichtteilsrecht nahen Angehörigen eine Mindestteilhabe am Erbe ein.

Für Ihre letztwillige Verfügung können Sie entweder die Form des Testaments oder die des Erbvertrags wählen. Das Testament kann entweder privatschriftlich oder notariell beglaubigt errichtet werden. Es muss den strengen Formvorschriften

genügen und deshalb vom Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben sein; wichtig sind auch Datum und Ort. Der Erbvertrag muss auf jeden Fall notariell beurkundet werden und entfaltet eine bindende Wirkung gegenüber dem Vertragspartner.

Wichtige Fragen vorab klären

Das Erbrecht unterscheidet bei der Vererbung von Immobilien zwischen verschiedenen Fällen. Vor allem zwischen der Vererbung eines Familienheims und anderweitig genutzter Immobilien gibt es große Unterschiede. Stellen Sie sich deshalb im Vorfeld folgende Fragen: Würde sich der Begünstigte über das vererbte Familienheim freuen und passt dessen Lebenssituation dazu? Sind die vererbten Immobilien vermietet? Wird eine Erbengemeinschaft entstehen und macht deshalb das Einsetzen eines Testamentsvollstreckers Sinn? Kommt eventuell auch eine steuerlich günstige lebzeitige Schenkung vor Eintritt des Todes infrage, ggfs. mit Nießbrauchsvorbehalt? Je genauer und fairer Sie Ihre Vermögensnachfolge schon jetzt regeln und planen, desto besser. Unnötiger Streit unter den Erben, Vermögensverluste und Verzögerungen können dadurch weitestgehend vermieden werden.

Beratung ist wesentlich

Der Themenkomplex „vererben und erben“ erfordert fundierte Beratung und Begleitung. Wir verfügen über ein dichtes Netzwerk aus renommierten Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen. Bei einem Verkauf oder einer Vermietung Ihrer geerbten Immobilie unterstützen wir Sie jederzeit.



DIE STEUERLICHE BEWERTUNG

Ein Gastbeitrag

Der schwierige Immobilienmarkt und die steuerliche Bewertung

Aufgrund eines Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts wurden die Regelungen der steuerlichen Bewertung von Immobilienvermögen für die Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke (Beschluss des Ersten Senats vom 7. November 2006, 1 BvL 10/02) zum 01. Januar 2009 angepasst. Seitdem ist Bemessungsgrundlage in jedem Fall der gemeine Wert – also der Verkehrswert der Immobilie. Der Gesetzgeber hat sich dabei der Immobilienwertermittlungsverordnung bedient; diese ist auch Grundlage für die Sachverständigengutachten.

Bis Anfang 2022 zeigte der Vergleich der so ermittelten steuerlichen Bedarfswerte mit den tatsächlichen Verkehrswerten, dass die pauschalierten Regelungen zu einem immer niedrigeren steuerlichen Bedarfswert geführt haben, als der Verkehrswert war. Diese Berechnung hat sich durch die drastische Anhebung der Kreditzinsen nun völlig umgekehrt. Aber auch die Neuregelungen zum 01. Januar 2023, die mit dem Jahressteuergesetz 2022 eingeführt worden sind, haben dazu geführt, dass die steuerlichen Bedarfswerte nunmehr weit über dem Verkehrswert liegen.

Das Gesetz sieht vor, gemäß § 198 Abs. 2 BewG zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts ein Sachverständigengutachten vorzulegen.

Der Gesetzgeber hat auch eine zweite Nachweismöglichkeit in § 198 Abs. 3 BewG aufgenommen: *„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen*

Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert sind.“

Vor allem bei Erbschaften häuft sich dieser Nachweis, da die Erben aufgrund der sehr hohen Immobilienpreise oftmals nicht mehr in der Lage sind, die Erbschaftsteuerbelastung aus Eigenkapital zu bezahlen. „Innerhalb eines Jahres“ bedeutet, dass die notarielle Beurkundung dieser Veräußerung innerhalb eines Jahres seit dem Todestag als dem Stichtag erfolgt sein muss.

Wegen der Volatilität des Immobilienmarktes ist es jetzt wichtiger denn je, die gesetzlichen Regelungen und eine gegenüber der Finanzverwaltung durchsetzbare Vorgehensweise zu kennen. Dabei ist die Zusammenarbeit mit einem sachkundigen Berater und einem erfahrenen Makler, der den Immobilienmarkt gut einschätzen kann, eine ebenfalls wichtige Grundlage.



RAin Agnes Fischl-Obermayer

Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht, Geschäftsführerin bei ACCONSIS GmbH Steuerberatungsgesellschaft und ACCONSIS GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft sowie beratend tätig für den Haus- und Grundbesitzerverein München Umgebung e.V.

KUNDENSTIMMEN

Das sagen unsere Kunden



„Wir haben als gemeinnützige Organisation über die Aigner Immobilien GmbH einige Immobilien verkaufen lassen. Vom ersten Gespräch bis zum offiziellen Vertragsabschluss fühlten wir uns dabei hochprofessionell betreut. Alle Prozessschritte wurden im Vorfeld mit uns abgestimmt und in einem sorgfältigen Reporting transparent dokumentiert. Im Rahmen eines Pitches mit Bewertungskriterien u.a. der offiziellen Zertifizierungen haben wir uns für Aigner Immobilien entschieden und sind sehr zufrieden.“

– *SOS-Kinderdorf*

„Sehr gerne sprechen wir für die Aigner Immobilien GmbH eine Empfehlung für den Immobilienverkauf aus. Besonders gut haben uns die sicheren und reibungslosen Abläufe während der Transaktion gefallen. Vielen Dank für die erfolgreiche und kompetente Zusammenarbeit!“

– *Ein namhafter christlicher Wohlfahrtsverband*

„Ich danke der Firma Aigner Immobilien GmbH (...) für die sehr gute Zusammenarbeit. Im Rahmen meiner mehr als 30-jährigen immobilienrechtlichen Tätigkeit habe ich bereits viele Projekte mit Maklern abgewickelt. Frau Steinbeiß hat mich

durch fundiertes Fachwissen sowie aktives und schnelles Umsetzen der Ziele meiner Mandanten beeindruckt. Neben der professionellen Abwicklung der Aufträge war die Zusammenarbeit auch persönlich sehr angenehm. (...) Ich kann die Firma Aigner Immobilien GmbH nach meinen Erfahrungen uneingeschränkt weiterempfehlen.“

– *RA Markus M., München, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Fachanwalt für Bankrecht*

„Sehr geehrter Herr Aigner, es ist einmal Zeit, Ihnen ein herzliches Dankeschön auszurichten. Wir kennen uns nun seit einigen Jahren. In dieser Zeit haben Sie einigen Mandanten von mir sehr geholfen, die in wirtschaftlich schwierigen Situationen waren und ihre Immobilien verkaufen mussten. Sie waren nicht nur feinfühlig und engagiert, sondern haben auch ausschließlich sehr gute Käufer gefunden, die einen erfreulichen Kaufpreis bezahlt haben. Sämtliche Kaufverträge wurden ohne jedes Problem abgewickelt. Ich empfehle Sie und Ihr Haus als seriöse, verlässliche, kompetente und vorbildliche Makler. Mit freundlichen Grüßen.“

– *Matthias R., Rechtsanwalt*

PROGNOSE

Preiskorrektur abgeschlossen

In den vergangenen Jahren agierten vor allem institutionelle Investoren eher zurückhaltend: Zu groß war das Misstrauen in die Marktdynamiken. Das ändert sich jedoch gerade. Wir sehen, dass kapitalstarke Anleger bei gefallenem Multiplikatoren wieder stärkeres Interesse zeigen und die Nachfrage erhöhen. Dabei treffen sie auf ein breiteres Angebot als früher. Und ein differenzierteres – denn mit der Energieeffizienz hat sich ein weiterer preisbildender Faktor herauskristallisiert. Objekte mit hohem Investitionsbedarf eröffnen

für Käufer in Zukunft einen größeren Verhandlungsspielraum, insgesamt aber ist die Preiskorrektur der vergangenen Monate abgeschlossen. Aufgrund des Zinsniveaus, das mittelfristig nicht signifikant absinken wird, werden die Werte für Mehrfamilienhäuser kaum wieder solch hohe Durchschnittsfaktoren erreichen wie in den vergangenen Jahren. Ein Absinken der Preise ist aufgrund des Nachfrageüberhangs auszuschließen; eher ist mit stagnierenden und bei einigen Objekten mit leicht steigenden Preisen zu rechnen.



AIGNER IMMOBILIEN

KOMPETENTER PARTNER FÜR IHRE MANDANTEN

Wer den Immobilienverkauf außer Haus gibt, braucht vor allem eines: das sichere Wissen, einen seriösen, verantwortungsvollen und erfahrenen Geschäftspartner zu haben. Sie sind Steuerberater oder Rechtsanwalt und benötigen für Ihre Mandanten professionelle und unkomplizierte Hilfe in Immobilienfragen? Vertrauen Sie auf den Münchner Marktführer: Die mehrfach zertifizierte und ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH ist die erste Wahl für schnelle, sichere und transparente Immobilienvermittlung – und das seit 33 Jahren. Für viele Ihrer Kollegen sind wir bereits erfolgreich tätig – gerne sind wir auch Ihr Partner. Fragen Sie nach unserer Referenzliste.

Verschaffen Sie sich in einem persönlichen Gespräch einen ersten Eindruck.

Tel. (089) 17 87 87 - 0

Auswahl unserer Mitgliedschaften



DIP
THE ALLIANCE OF
PROPERTY COMPETENCE

