

immobilien marktbericht zinshäuser

26/27





Aigner Research

unterstützt den Immobilienverband IVD als regionaler Marktberichterstatler.

IMPRESSUM

immobilien marktbericht zinshäuser
Ausgabe 2026/2027, Auflage: 140.000

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.

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.

Aigner Immobilien GmbH
Systemzentrale:
Sendling

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

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

„Business as usual“ war gestern: Die globale Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender Transformation. Geopolitische Verschiebungen und neue politische Realitäten fordern bewährte Anlagestrukturen heraus. In Zeiten von wirtschaftlichem Umbruch und volatilen Märkten sind Anleger zunehmend risikoavers. Bei Immobilieninvestments bieten Wohnimmobilien-Assets in wirtschaftsstarken Regionen nicht nur Rendite, sondern auch Stabilität. „Back to Basics“ heißt dabei die Devise: Fokus auf Cashflow, nachhaltige Mieten sowie Lagequalität und weniger auf spekulative Wertsteigerung. Davon profitiert der Standort München.

Hier gab es im Jahr 2024 im Segment Wohn- und Geschäftshäuser eine bemerkenswerte großvolumige Transaktion: Eine Anlage mit Mietwohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Paulaner-Brauerei im Stadtteil Au-Haidhausen ging für die Rekordsumme von 264,5 Mio. Euro von der Bayerischen Hausbau an die Holding des Hamburger Unternehmers Klaus-Michael Kühne über. Das ist der bislang höchste Preis, der jemals für eine Mehrfamilienwohnanlage in der bayerischen Landeshauptstadt gezahlt wurde.

Ansonsten liegt der Sweet Spot bei Wohnportfolios seit der veränderten Zinslandschaft und der strengeren Marktregulierung eher im Bereich 5 bis 20 Mio. Euro; als Käufer treten dabei überwiegend private bzw. semiprofessionelle Investoren und Family Offices auf. Tickets im dreistelligen Mio.-Bereich sind selten – und zwar deutschlandweit. Konjunktur haben aber ohnehin Einzeltransaktionen von Wohn- und Geschäfts-

häusern. Diese waren (nach vorläufigen Zahlen) im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar wieder rückläufig, das bedeutet jedoch nicht, dass sich die Käufer von München abgewendet hätten. Im Gegenteil: Die bayerische Landeshauptstadt gilt aufgrund der starken Wirtschaftskraft und des anhaltenden Bevölkerungszuwachses bei Investoren als Core-Standort und Safe Haven – trotz einer relativ hohen Eingriffsfreudigkeit seitens der Politik.

Es wird deutlich, dass sich auch der Münchner Immobilienmarkt neu sortiert hat – Up-and-down-Bewegungen, die man hier eigentlich nicht mehr gewohnt war, zeigen die neue Normalität an.

Der vorliegende Bericht widmet sich dem Teilmarkt der Münchner Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser und soll Investoren, Eigentümern sowie interessierten Lesern einen Überblick über die Entwicklungen geben.

Insgesamt ist der Markt in den vergangenen Jahren komplexer geworden. Wer einen Kauf oder Verkauf plant, sollte sich deshalb kompetent und umfassend beraten lassen.

Als langjährig erfahrene Experten sind wir gerne für Sie da!

Herzlichst,

Thomas Aigner

Jenny Steinbeiß



ZINSHAUSMARKT

Wichtige Kennzahlen für München auf einen Blick

INHALT

- 5 | Zinshausmarkt München – wichtige Kennzahlen
- 6 | Wohn- und Geschäftshäuser – Top-7-Städte
- 8 | Der Münchner Immobilienmarkt im Überblick
- 10 | Transaktionen und Geldumsatz
- 12 | Angebots- und Transaktionsentwicklung
- 13 | Liegenschaftszins und Ertragsfaktoren
- 14 | Wir sind Ihre Spezialisten – Aigner Immobilien
- 16 | Durchschnittspreise – Mietwohnhäuser
- 18 | Durchschnittspreise – Angebotspreise Mietwohnungen
- 19 | Referenzen
- 20 | Durchschnittspreise – Angebotsmieten Wohnungen
- 21 | Durchschnittspreise – Büromieten
- 22 | Die Mieten- und die Rentenlücke – ein Statement
- 24 | Kundenstimmen
- 25 | Perspektive
- 26 | Die schwierige Wertermittlung einer Immobilie für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer – ein Gastbeitrag

+3%

In den **ersten drei Quartalen 2025** wurden insgesamt **151 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser in München verkauft** – das sind 3 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Aufgrund weniger Deals mit hohem Transaktionsvolumen bei Bürohäusern **fiel der Geldumsatz** in diesem Teilmarkt zwischen Januar und September 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum **um 44 % auf rd. 1,7 Mrd. Euro.**

-44%

6,85 Mio. €

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mietwohnhäuser lag in den **ersten drei Quartalen 2025 bei 6,85 Mio. Euro.** Das **entspricht dem Niveau des Jahres 2016.**

Die Investmentexperten der Aigner Immobilien GmbH haben **im Geschäftsjahr 2025** mit der Vermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Wohnanlagen ein **Objektvolumen von insgesamt 118 Mio. Euro vermittelt.**

118 Mio. €

Quellen: Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Aigner Immobilien Research.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

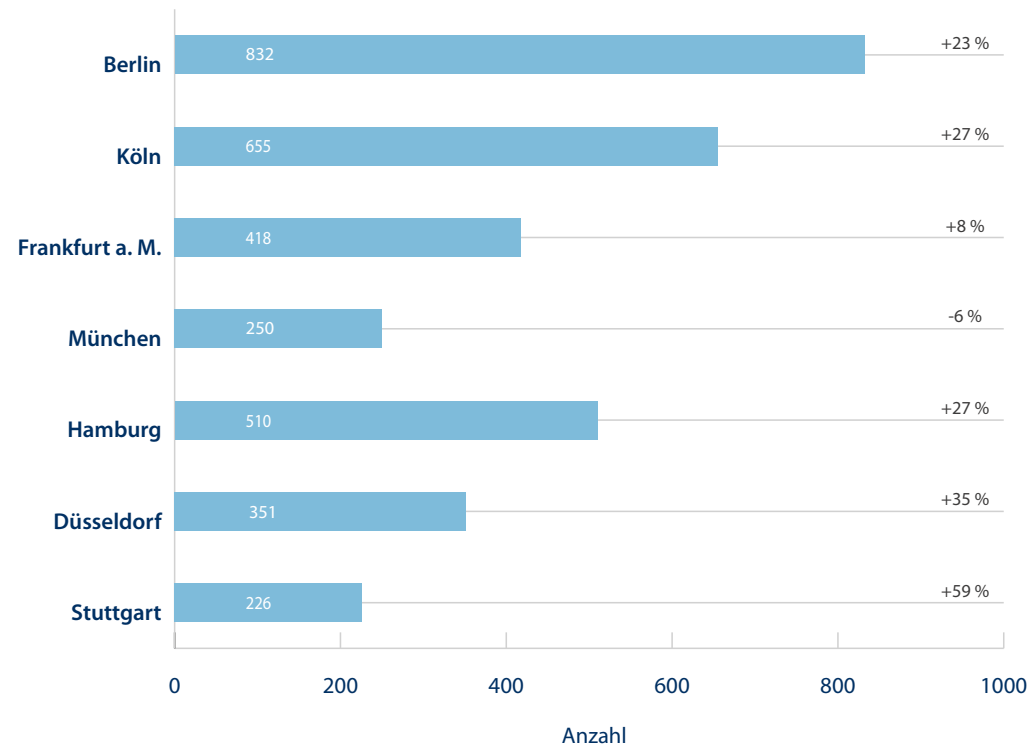
Top-7-Städte in Deutschland

In den meisten Top-7-Städten erhöhten sich 2025 Transaktionen und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, jedoch nicht überall. Diese differenzierte Entwicklung zeigt die neue Normalität, die auf den Immobilienmärkten Einzug gehalten hat.

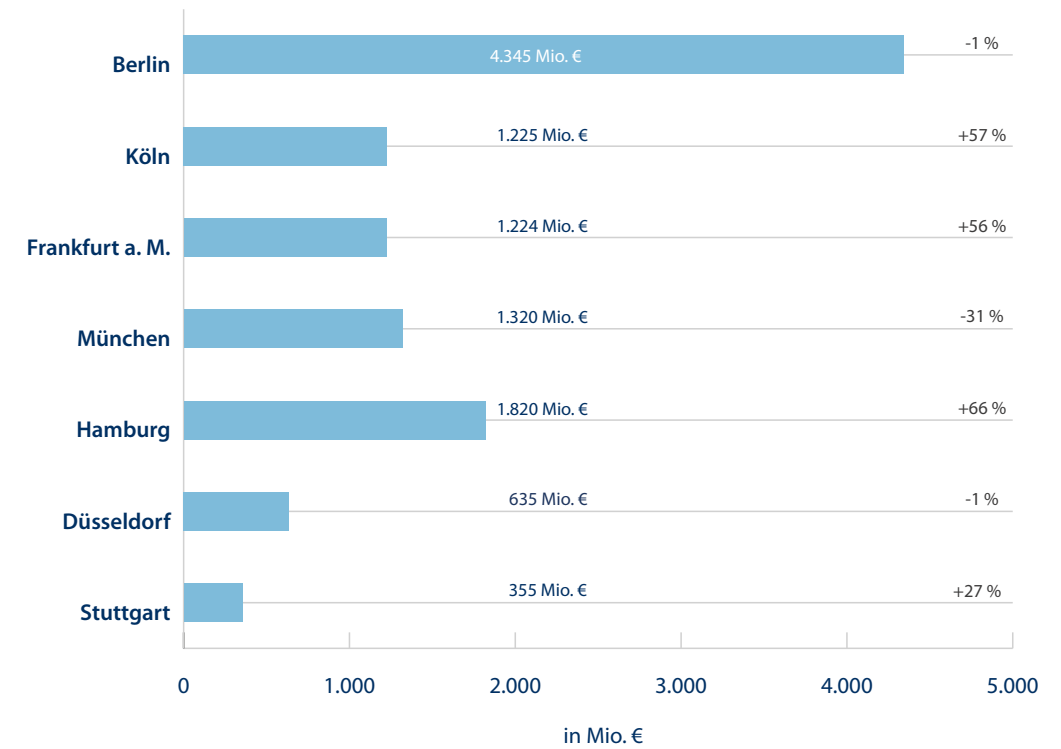
Insgesamt wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart rund 3.240 Mehrfamilienhäuser für rund 11 Mrd. Euro verkauft.



Kauffälle Wohn- und Geschäftshäuser Top 7
2025 und Veränderungen zu 2024 (Zahlen gerundet)



Geldumsatz Wohn- und Geschäftshäuser Top 7
2025 und Veränderungen zu 2024 (Zahlen gerundet)



Quellen: Jahresberichte und z.T. Hochrechnungen der Gutachterausschüsse für das Format INTERGEO talk IMMO am 22. Januar 2026.

* Die hier verwendeten Daten wurden für das Format INTERGEO talk IMMO am 22. Januar 2026 hochgerechnet und von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Städte zur Verfügung gestellt. Die Angaben können aufgrund unterschiedlicher Definitionen und Kategorien des Segments von den Angaben aus den jeweiligen Jahresberichten abweichen.

DIE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

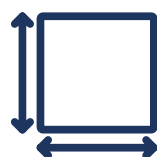
Ein Überblick



Einwohner: 1.612.429
(31.12.2024)



Kaufkraft pro Einwohner 2026: 40.800 €*
Kaufkraftindex 2026: 130,8**



Fläche:
310,7 km²



Durchschnittsalter:
41,3 Jahre



Wohneigentumsquote 2025:
23,2 %

Quellen: Landeshauptstadt München; NIQ Kaufkraft Deutschland 2026; Pestel-Institut.
* zugrunde liegende Einwohnerzahl: 1.505.005.
** Index je Einwohner; 100 = Bundesdurchschnitt.

Der Münchner Immobilienmarkt hat sich 2025 auf hohem Niveau stabilisiert. Die Transaktionen erhöhten sich nach vorläufigen Zahlen um rund 10 % auf ca. 12.000, während der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6 % auf rund 10,8 Mrd. Euro zurückging.

Dafür sind jedoch nicht nur stagnierende oder z. T. leicht rückläufige Preise bei Wohnimmobilien verantwortlich, sondern auch das traditionell volatile Gewerbeimmobiliensegment. 2024 gab es mit den Verkäufen des City Quartiers „Fünf Höfe“, der „Pasing Arcaden“ und des Ensembles Maximilian-

straße 12–14 einige großvolumige Transaktionen. Zwar wurden in den ersten drei Quartalen 2025 mit dem Mandarin Oriental Hotel, dem Bürokomplex R139 sowie dem Sporthaus Schuster größere Einzeldeals im Bereich registriert, diese gingen jedoch nicht über die 150 Mio. Euro hinaus. Erst im traditionell starken Schlussquartal kam es mit dem Verkauf zweier Objekte aus der Signa-Insolvenzmasse – dem Oberpollinger-Gebäude für 380 Mio. Euro sowie dem Projekt CORBINIAN am Münchner Hauptbahnhof, dessen Kaufpreis zwischen 200 und 300 Mio. Euro liegen soll – zu Großdeals.

Zu wenig Neubauwohnungen

2025 wurden in München nach vorläufigen Zahlen etwa 10.000 Wohnungen verkauft, davon waren 1.350 Neubauwohnungen.

Gemessen am zehnjährigen Mittel von 2.402 Kauffällen liegt dieser Wert um rund 45 % darunter!

2025 wurden gerade mal 4.348 Wohnungen fertiggestellt – so wenige wie zuletzt 2009 und 2010! Genehmigt wurden lediglich 6.146 Einheiten. Der weiterhin fehlende Neubau bleibt somit ein zentrales Problem der Stadt, der schätzungsweise fast 17.000 Wohnungen fehlen. Die Gründe dafür sind vielfältig und zum Teil hausgemacht wie die Verschärfung der sozialgerechten Bodennutzung SoBon, fehlende Digitalisierung oder schleppend lange Genehmigungsprozesse.

Der 2025 eingeführte „Bau-Turbo“ mit beschleunigten Genehmigungsverfahren und Sonderregelungen dürfte hier kein Gamechanger werden, da die eigentlichen Probleme dadurch unberührt bleiben. Zudem hat München nun zum ersten Mal ei-

nen grünen Oberbürgermeister. Dominik Krause will das Thema Wohnen zur Chefsache machen – und wer das grüne Wahlprogramm kennt, weiß, dass dies nicht investorenfreundlich ist.

Der Wohnungsmarkt konzentrierte sich also das vierte Jahr in Folge auf Bestandswohnungen, deren Preise sich deutlich flexibler an die Umstände anpassen. Im Neubausegment sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit rund 10.650 Euro in guten Wohnlagen hingegen noch immer recht hoch. Zudem bleibt das Angebot überschaubar; es kommt zu wenig nach. Diese Entwicklung setzt sich fort, weil weiterhin zu wenige neue Projekte in der Pipeline sind und Banken Bauträger sehr restriktiv finanzieren.

Dies wirkt sich auf zukünftige Planungen, Projekte und damit auf die Kauf- und Mietpreise aus. Da die Politik auf steigende Mieten in der Regel mit Markteingriffen wie Deckelungen und Mietpreismessungen reagiert, verschärft sie das Problem, sodass mit noch höheren Durchschnittsmieten bei Neuvermietungen zu rechnen ist.



TRANSAKTIONEN UND GELDUMSATZ

Mehr Verkäufe – weniger Umsatz

In den ersten drei Quartalen 2025 wurden in München insgesamt 151 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft. Das sind 3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz sank um 44 % auf 1,719 Mrd. Euro. Die Entwicklungen im Einzelnen:

Mietwohnhäuser: 121 der verbrieften Objekte waren Mietwohnhäuser mit keinem oder nur kleinem Gewerbeanteil (Q1-3/2024: 125). Die Zahl der Kauffälle lag damit zum zweiten Mal in Folge höher als im Rekordjahr 2019; damals wechselten bis zu dieser Zeit im Jahr 114 Mietwohnhäuser den Besitzer. Der Geldumsatz der 121 Liegenschaften sank im Vergleich zum Vor-

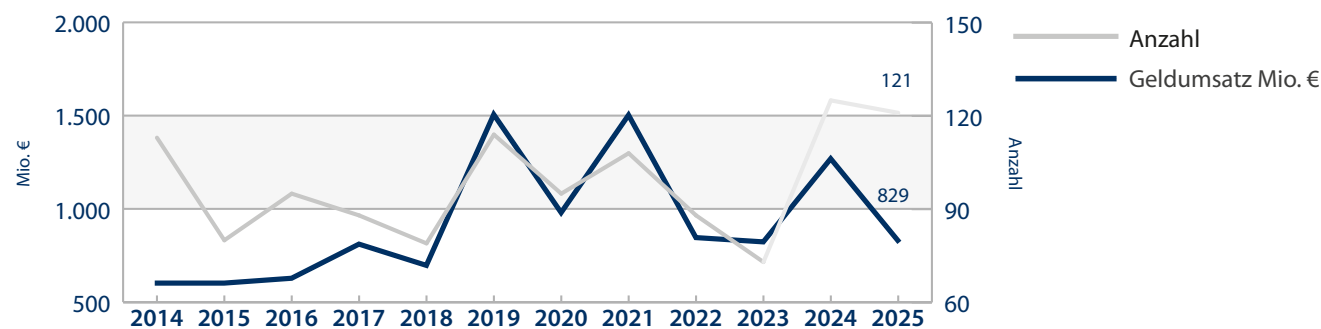
jahreszeitraum um 35 % auf rund 829 Mio. Euro (Q1-3/2024: 1,27 Mrd. Euro).

Büro-/Geschäftshäuser: 30 Objekte wurden in den ersten drei Quartalen 2025 verkauft. Das entspricht einem Anstieg von 43 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit insgesamt 21 Liegenschaften. Der Geldumsatz sank um 50 % auf 890 Mio. Euro (Q1-3 2025: 1,779 Mrd. Euro). Das Jahresergebnis wird jedoch deutlich höher sein, da das vierte Quartal (offizielle Zahlen lagen bis Redaktionsschluss nicht vor) maßgeblich durch die Verkäufe der Signa-Immobilien CORBINIAN und Oberpollinger geprägt war.



Mietwohnhäuser

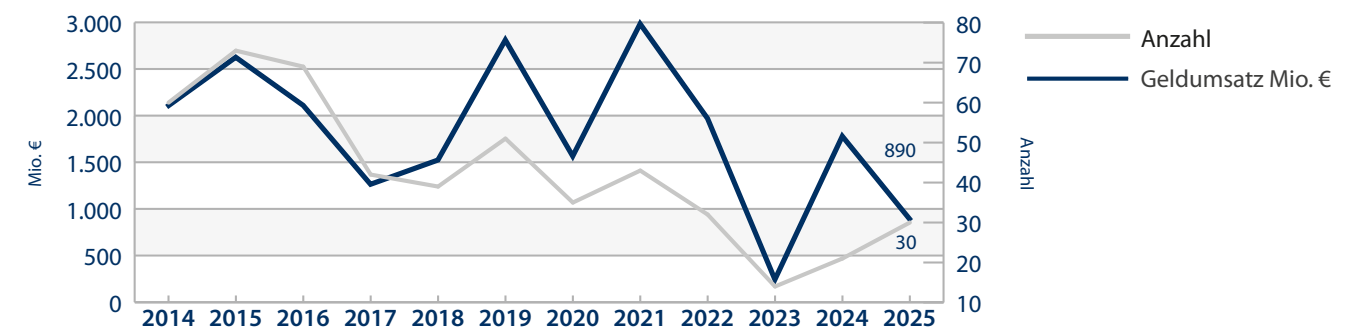
Transaktionen und Geldumsatz, je Q1-3



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

Büro- und Geschäftshäuser

Transaktionen und Geldumsatz, je Q1-3



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt .

ANGEBOTS- UND TRANSAKTIONSENTWICKLUNG

München 2014–2025

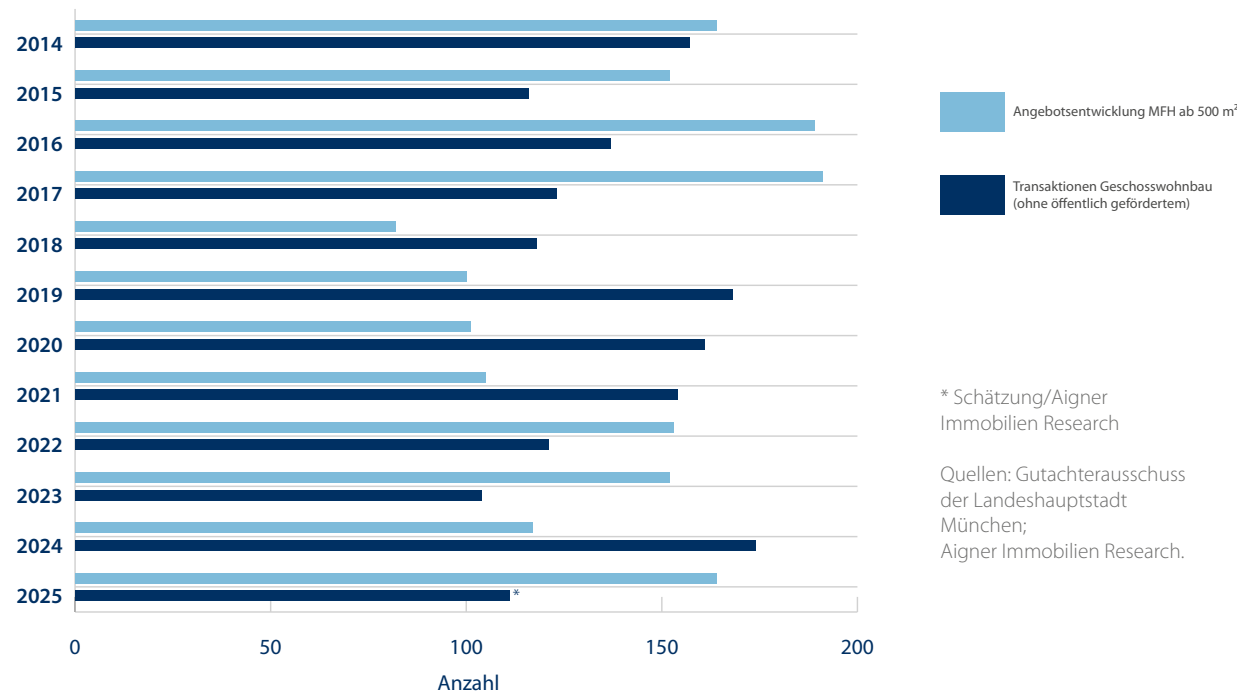
Die meisten Transaktionen im Segment mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser erfolgen off market, werden also meist nicht öffentlich zum Verkauf angeboten. Die auf Immobilienportalen und Zeitungen zu findenden Angebote zeigen nur einen kleinen Bruchteil der am Markt gehandelten Objekte. Es ist davon auszugehen, dass der Off-Market-Bereich mindestens genauso groß ist wie die öffentlichen Angebotszahlen.

Dennoch ist ein Vergleich von Angebots- und Transaktionszahlen über einen längeren Zeitraum – trotz

leicht abweichender Parameter bei der genauen Objektdefinition – interessant.

So lässt sich an der Grafik gut erkennen, dass sich zwischen 2018 und 2021 die Angebote von Mehrfamilienhäusern in München unter den Transaktionszahlen bewegten. Es war die Hochphase der Niedrigzinspolitik; die Nachfrage nach dieser Assetklasse schnellte insgesamt deutlich nach oben, die kurzen Verkaufsphasen machten eine in diesem Segment ohnehin unübliche öffentliche Vermarktung noch seltener.

Öffentliche Angebots- und Transaktionsentwicklung in München 2014–2025



* Schätzung/Aigner Immobilien Research
 Quellen: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München; Aigner Immobilien Research.

LIEGENSCHAFTSZINS UND ERTRAGSFAKTOREN

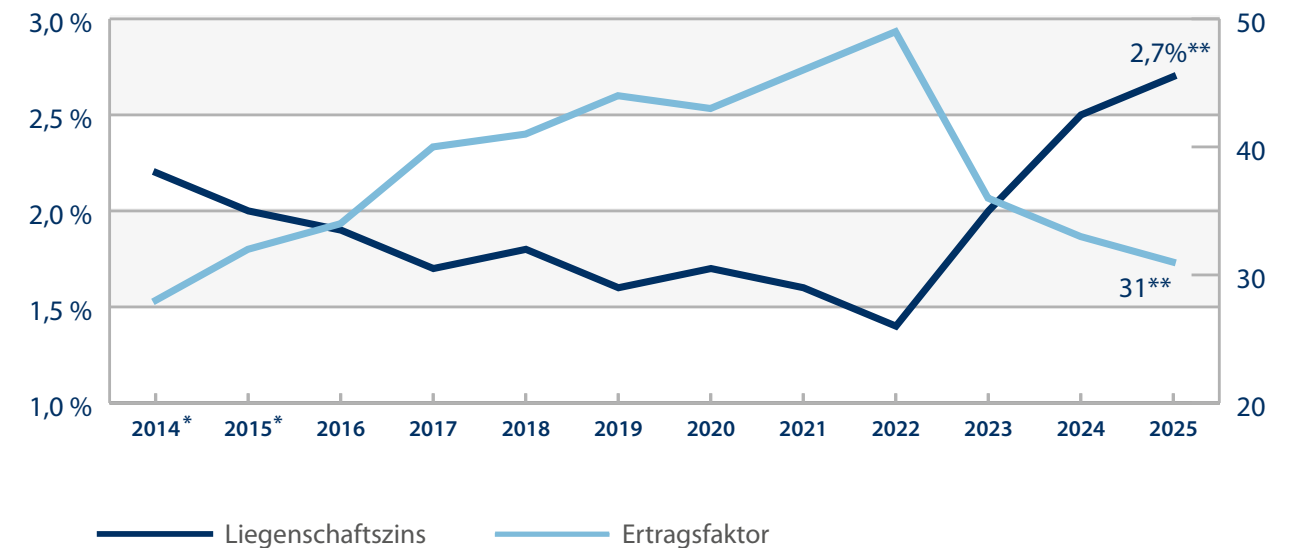
Gute Renditeperspektiven

Vergleicht man die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinses und des Ertragsfaktors bei Mietwohnhäusern zwischen 2014 und 2025, wird deutlich, dass das Vielfache des Rohertrags nach jahrelangem Anstieg um bis zu 75 % im Jahr 2022 einen Höchstwert erreichte, seit 2023 jedoch wieder rückläufig ist. In den ersten drei Quartalen 2025 lag der Ertragsfaktor mit 31 in etwa auf

dem Niveau des Jahres 2015. Gleichzeitig ist der Liegenschaftszins zuletzt deutlich angestiegen – vom niedrigsten Durchschnittswert 2022 (1,4 %) auf 2,7 % im Herbst 2025.

Der durchschnittliche Ertragsfaktor bei unseren internen Verkäufen lag im Jahr 2025 bei rund 32. Die Spanne betrug dabei rund 22 bis 49,51.

Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor, Bestand, Mittelwerte 2014–2025



* Nur Datenbasis für 2013/2014 bzw. 2014/2015 verfügbar.
 ** 1.–3. Quartal; keine Unterscheidung zwischen Bestand und Neubau.
 Quellen: Jahresberichte 2014–2024 und Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

AIGNER IMMOBILIEN

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 35-jährige Markterfahrung 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 unternehmenseigenen Architekten und Gutachter nehmen wir eine verlässliche Chancen-Risiken-Analyse vor und richten unseren 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 Geschäftsführers 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.



DURCHSCHNITTSPREISE

Mietwohnhäuser

Durchschnittspreise pro Objekt

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt belief sich im Herbst 2025 auf rund 6,85 Mio. Euro. Das entspricht in etwa dem Niveau des Jahres 2016. In den Rekordjahren 2019 und 2021 wurden mit Durchschnittspreisen von 13,21 Mio. Euro bzw. 13,92 Mio. Euro jeweils Höchststände in

den ersten drei Quartalen erreicht. Das zehnjährige Mittel liegt bei 10 Mio. Euro pro Objekt. Trotz dieser Preiskorrektur liegt München mit diesem Niveau weiterhin an der Spitze aller deutschen Großstädte.

Durchschnittspreise Mietwohnhäuser

2014–2025, je Q1–3

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ø-Kaufpreis pro Objekt in Mio. €	5,33	7,53	6,61	9,22	8,82	13,21	10,32	13,92	9,61	11,27	10,15	6,85

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



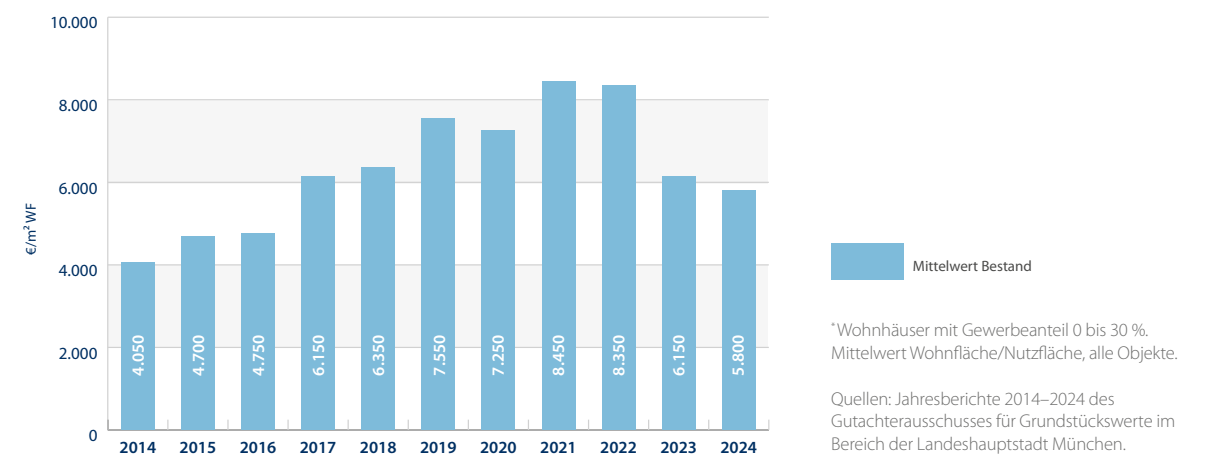
Durchschnittspreise pro Quadratmeter

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser gaben zwischen 2023 und 2024 (Daten für 2025 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor) um 6 % nach und lagen zum Jahresende bei 5.800 Euro. Dieser Wert liegt unter dem zehnjährigen Mittel von 6.550 Euro pro Quadratmeter. Nimmt man noch das Jahr 2014 mit hinzu, kommt man auf 6.323 Euro pro Quadratmeter. In-

nerhalb dieses Zeitraums liegen marktprägende Ereignisse wie die Nullzinspolitik, Corona und der Beginn des Ukraine-Kriegs, der einen deutlichen Zinsanstieg nach sich zog. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei den internen Verkäufen der Aigner Immobilien GmbH lag 2025 bei rund 5.210 Euro. Die Spanne dabei war groß und reichte von rund 2.930 bis 8.470 Euro.

Preisentwicklung pro Quadratmeter*

2014–2024



DURCHSCHNITTPREISE

Angebotspreise 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. Eine Langzeitbetrachtung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen zeigt, dass es nach dem Höchststand im Jahr 2022 zu Preiskorrekturen kam. 2024 lag der Wert wieder auf dem Niveau des Jahres 2020 – jedoch immer noch höher als in Vor-Corona-Zeiten – und stieg 2025 um 3 % an.

Nach einer Seitwärtsbewegung bei Neubauwohnungen zwischen 2022 und 2023, die vor allem den geringen Verkaufszahlen geschuldet war, sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei den Angebotspreisen weiter leicht ab. Das Niveau ist mit 12.300 Euro jedoch nach wie vor äußerst hoch.

Allerdings ist zu beachten, dass die Beurkundungspreise – also jene Preise, die tatsächlich bei einem Verkauf gezahlt werden –, aufgrund des wieder größer gewordenen Angebots am Markt aufgrund von Nachverhandlungen um bis zu 10 % abweichen können.

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Bestand 2015–2025

Bestand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ø-Preis €/m²	6.020	6.600	7.000	7.600	8.200	8.800	9.500	9.800	9.200	8.800	9.100

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Neubau 2015–2025

Neubau	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ø-Preis €/m²	7.370	7.750	8.100	8.800	9.700	10.500	11.600	13.100	13.100	12.500	12.300

Quelle: Aigner Immobilien Research.

REFERENZEN

Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

Exemplarisch stellen wir Ihnen hier einige Objekte vor, die wir kürzlich verkauft haben. Mit 35 Jahren Markterfahrung und 165 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



Pasing – Umfangreich saniertes und vermietetes Mehrfamilienhaus, ca. 2.330 m² vermietb. Fläche, 1.021 m² Grund, Bj. 1960



Au – Mehrfamilienhaus mit Wertsteigerungspotenzial direkt an der Isar, ca. 2.172 m² vermietb. Fläche, 610 m² Grund, Bj. 1954



Maxvorstadt – Wohn- und Geschäftshaus mit 17 Einheiten, ca. 989 m² vermietb. Fläche, 262 m² Grund, Baujahr 1955



Nymphenburg – Denkmalgeschützter Altbau in der Nähe vom Schloss, ca. 1.653 m² vermietb. Fläche, 916 m² Grund, Bj. 1920



Lehel – Altbau mit neubarocker Doppelerkerfassade in Top-Lage, ca. 1.160 m² vermietb. Fläche, 599 m² Grund, Bj. 1897



Sendling – Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, ca. 1.506 m² vermietb. Fläche, 460 m² Grund, Baujahr 1898



DURCHSCHNITTPREISE

Angebotsmieten Wohnungen

Regelmäßig analysieren die Research-Experten der Aigner Immobilien GmbH auch die Entwicklung der durchschnittlichen Angebots-Mietpreise in München. Dafür werden regelmäßig über 200.000 Datensätze ausgewertet, um die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratme-

ter in München bei Neuvermietungsverträgen zu dokumentieren. Bis auf einen Rückgang zwischen 2019 und 2020 im Neubausegment sieht man einen stetigen Anstieg. Auch wenn sich dieser zuletzt etwas verlangsamt, bleibt München deutschlandweit die teuerste Stadt für Mieter.

Mieten Neubau/Bestand München



Quelle: Aigner Immobilien Research.

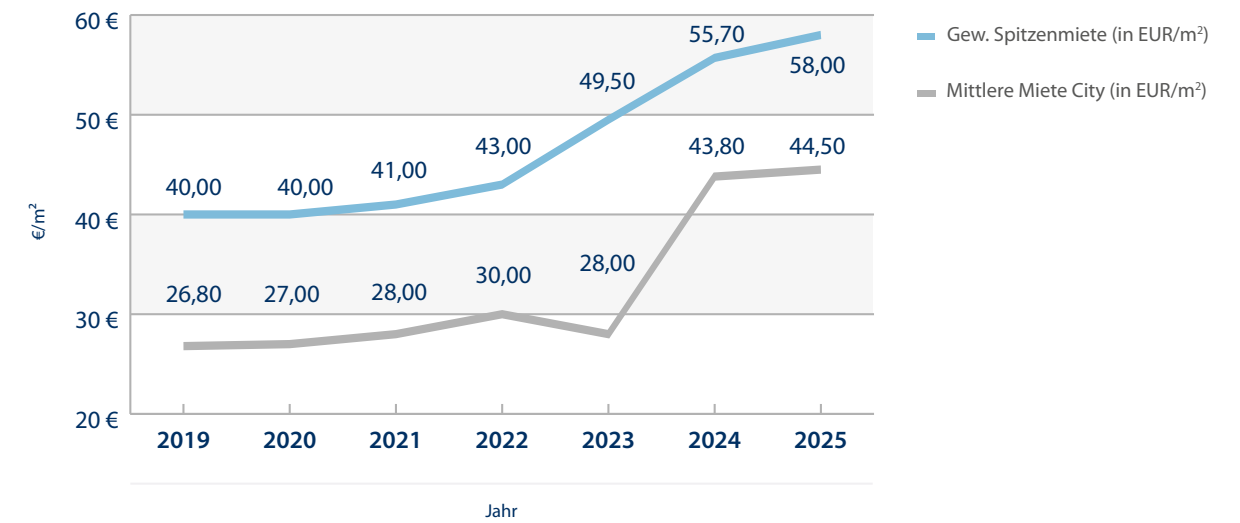
DURCHSCHNITTPREISE

Büromieten

Der Büromarkt erlebt seit Corona einen strukturellen Wandel. War die Zeit zwischen 2010 und 2019 geprägt durch hohe Flächenumsätze aufgrund eines starken Arbeitsmarktes und der Nullzinspolitik, gilt die Pandemie als Zäsur. Seitdem reduzieren Unternehmen vermehrt ihre Flächen zugunsten anderer Nutzungskonzepte wie Desk Sharing und Hybrid-Office. Zudem haben sich durch die Veränderungen in der Arbeitswelt Ansprüche verändert: Anmietungsentscheidungen

werden zunehmend auf Basis der größtmöglichen Flächenqualität getroffen – jedoch mit größerer Zahlungsbereitschaft. Energieeffiziente, moderne Flächen in zentralen Lagen mit guter Anbindung sind gefragt, während nicht mehr marktkonforme Objekte zum Ladenhüter werden. Dieser „Flight to Quality“ treibt die Spitzenmieten nach oben, da die Nachfrage nach Premiumflächen das Angebot übersteigt.

Mieten Büro München



Quellen: DIP - Deutsche Immobilien Partner, Aigner Immobilien Research.

DIE MIETEN- UND DIE RENTENLÜGE: SO VERSPIELT DIE POLITIK DIE ZUKUNFT

Ein Statement von Thomas Aigner,
Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

Was hat die Wohnungsnot mit der aktuellen Rentendebatte gemeinsam? In beiden Fällen belügt die Politik das „Wahlvieh“, um kurzfristig Wählerstimmen zu bekommen. Doch das geht auf Kosten der nachfolgenden Generationen.

Schon vor über 30 Jahren war die Wohnungsnot in den Ballungsräumen wie München groß und die Mieten „explodierten“ mit kurzen Unterbrechungen. Hier genügt ein Blick in die damalige Presse-landschaft, die der Politik seinerzeit übrigens kein gutes Zeugnis ausstellte und – wie der „Spiegel“ im Januar 1981 zum Beispiel – von einer „starren, dirigistischen Wohnungsbau-Politik“ sprach, die das Defizit in München zu verantworten habe.

Genauso war schon vor über 30 Jahren klar, dass das Rentensystem rein mathematisch nicht funktioniert und die Veränderung im Bevölkerungswachstum diese Dysfunktion noch beschleunigen wird. Trotzdem gab es damals einen Arbeitsminister namens Norbert Blüm, der mittels Plakaten verkündet hat, die Rente sei sicher. Dieser Satz hat sich ins kollektive Gedächtnis eingebrannt – doch er war leider falsch.

Und heute? Heute gibt es Parteien, die vollmundig erklären, dass sie die Mietpreissteigerungen bremsen werden – wohlwissend, dass das keine weitere Wohnung schafft und den eigentlichen Wohnraumangel nicht beheben kann.

Es wirkt hier derselbe Mechanismus wie bei der Rententhematik: Ebenso wie schon damals im Grunde klar war, dass die Rente alles andere als sicher ist – insbesondere für die nächste Generation, ganz zu schweigen von denen, die noch nicht geboren sind –, so ist klar, dass die Mietpreisbremse die Entwicklung der Mietpreise nicht aufhalten wird. Warum? Weil sie nicht die Ursachen bekämpft, sondern lediglich eine (trügerische)

Sicherheit suggerieren soll. Die Rentenlücke und die Mietenlücke haben eine Gemeinsamkeit: Sie sind politische Beruhigungsspillen, eine Art „Opium fürs Volk“. Die Ursachen zu bekämpfen, ist nämlich unbequem ... Und wer will schon das Wahlvolk verprellen?

Das Motto der diversen Wahlkämpfe durch alle Parteien lautet deshalb: „Wir sichern die günstigen Mieten“. Den Zusatz „sofern man eine günstige Mietwohnung hat“ lässt man gerne weg. Denn für alle anderen wird es zunehmend düster. Deshalb erzählt man diese Geschichte lieber nicht. So wie bei der Rente: Dass unser Rentensystem auf diese Art und Weise schlicht nicht mehr funktioniert, schweigt man tot.

Ob Miete oder Rente: Es geht um Besitzstandswahrung

„Mutti Merkel“ hat diese Fakten 16 Jahre lang konsequent ignoriert. Neben fehlenden Innovationen in anderen Bereichen, dem Ausstieg aus der Kernkraft und der daraus folgenden Erhöhung der Kohle- und Gasverbrennung sowie der kompromisslosen „Wir schaffen das“-Mentalität ist das die größte Fehlleistung ihrer Regierungszeit. Aber auch in den vorherigen Regierungen wollte keine Koalition diese Dinge angehen, weil die seinerzeit lebenden Wähler die Mehrheit bildeten und nicht verprellt werden durften. So wie heute auch. Ob Rente oder Miete, es geht im Grunde immer um Besitzstandswahrung. Die generationenübergreifende Solidarität hört dort auf, wo man seine Pfründe sichern will.

Wohnen sei die soziale Frage unserer Zeit, heißt es. Das war auch schon vor über 30 Jahren so. Die Antworten darauf waren immer gleich. Es galt, die Mehrheit – die Mieter in ihren derzeitigen Wohnungen im Ballungsraum also – zu schützen.



Thomas Aigner,
Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

Wie es jedoch um diejenigen steht, die neu in eben diese Ballungsräume hinziehen wollen oder müssen, weil sie dort Arbeit gefunden haben, oder um die, die eine Wohnung wechseln möchten – all das hat niemanden wirklich interessiert. Ebenso die Bildung von Eigentum, um sich von Mieten langfristig unabhängig zu machen – gängig übrigens in allen anderen europäischen Ländern über Generationen hinweg –, war kein Thema für die Politik. Zu uninteressant, zu wenig relevant. Doch gerade im Hinblick auf die Rente wäre das ein wesentlicher Punkt!

Deutschland – Mieterland: eine Errungenschaft in der jungen Bundesrepublik. Heute rächt sich das krampfhaft und unflexible Festhalten daran. Das Gleiche gilt für das Rentensystem.

So wie man eine mutige und radikale Reform der Rentenpolitik scheut, so scheut man mutige und radikale Reformen in der Wohnungsbau-politik wie z.B. die Änderung des kommunalen Planungsrechts, um im großen Stil Bauland ausweisen und Metropolregionen sinnvoll und strategisch planen zu können.

Doch die politische Verweigerung bei diesen Themen hat bedeutende Konsequenzen: Ebenso wenig, wie die künftigen Generationen keine sichere Rente zu erwarten haben, haben sie durch die Mietpreisbremse auch keine günstigen Wohnungen in den Ballungsräumen zu erwarten. Auf diese Weise verspielt die Politik die Zukunft des Landes.

KUNDENSTIMMEN

Das sagen unsere Kunden



„Vielen Dank für den erfolgreichen Verkauf unseres Mehrfamilienhauses in München! Der Verkaufsprozess wurde von der Firma Aigner Immobilien, trotz der aktuellen Situation, kurzfristig und zu unserem Wunschpreis realisiert. Zielführend war hier der ‚Secret Sale‘-Prozess von der Firma Aigner an einen vorgemerkten Kunden, ohne eine offizielle Vermarktung. Ein besonderer Dank geht an Frau Steinbeiß und Herrn Kayali!“

– Marco F.-F., Verkauf eines Mehrfamilienhauses im Juli 2024

„Aigner Immobilien haben 2 Mehrfamilienhäuser für uns verkauft. Die Freundlichkeit, Souveränität und das professionelle Herangehen wie auch die Umsetzung sind hier hervorzuheben. Frau Steinbeiß bewies vor allem durch ihre Zuverlässigkeit, aber auch in allen Belangen Fingerspitzengefühl, vom Exposé an bis zum Notartermin, ein hohes Maß an Professionalität. Ich werde Aigner Immobilien immer weiter empfehlen und bedanke mich für die angenehme Zusammenarbeit.“

– Monika B., Verkauf eines Mehrfamilienhauses im September 2020

„Das Investment-Team, insbesondere Herr Kaluschke, bringt viel Erfahrung, ausgezeichnete Marktkenntnis und ein starkes Netzwerk mit. Die Kommunikation ist klar und zuverlässig, und man

merkt, dass die Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt stehen. Absolut empfehlenswert!“

– Simon P., Kooperationspartner und Kaufinteressent seit August 2022

„Mein Mehrfamilienhaus mit Aigner Immobilien zu verkaufen, war die beste Entscheidung. Ich hatte mit verschiedenen Anbietern Gespräche und am Ende hatte mich die professionelle Vorgehensweise von Herr Kaluschke überzeugt. Das Haus war innerhalb weniger Wochen zu einem guten Preis verkauft und ich habe mich über die Auswahl der Käuferin gefreut. Besonders möchte ich hervorheben, dass ich nie lange auf eine Rückmeldung warten musste. Herr Kaluschke stand stets zur Verfügung und unterstützte mich sehr mit seiner verbindlichen und freundlichen Art. Vielen Dank für alles!“

– Barbara K., Verkauf eines Mehrfamilienhauses im Februar 2024

„Ich bin sehr zufrieden mit Aigner Immobilien in München. Man merkt, dass hier viel Wert auf Kundennähe und Professionalität gelegt wird. Besonders beeindruckt hat mich die Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß mit ihrer permanenten Zuverlässigkeit und prägnanten Kommunikation.“

– Tobias D., Kooperations- und Geschäftspartner seit Juli 2024

PERSPEKTIVE

Zeiten der Weichenstellung

Der Münchner Wohnimmobilienmarkt zeigt sich stabil, die Stadt gilt als Qualitätsstandort und Wohninvestments sind aufgrund ihrer Resilienz weiterhin stabile Portfolioanker. Weil die Bauwirtschaft unter erheblichem Kosten- und Regulierungsdruck leidet, fokussieren sich Anleger vorwiegend auf den Bestand – auch wenn die Rahmenbedingungen wie Sanierungspflichten, politische Steuerung und Finanzierungsmodalitäten (!) herausfordernd bleiben.

Die private Bauindustrie indes dürfte mit dem neuen grünen Oberbürgermeister weiter unter Druck geraten: Dominik Krause hat das Thema Wohnen zur Chefsache gemacht – und wer das grüne Wahlprogramm kennt, weiß, dass dies nicht investorenfreundlich ist.

Für verkaufsbereite Eigentümer ist die Marktlage interessant. In München investieren jetzt gerade diejenigen, die eine gute Basis, hohes Finanzierungsvertrauen und Weitblick in den Markt genießen. Investoren legen ihren Fokus auf Bestandsentwicklung und setzen so bewusst auf das „Long Game“, sodass auch ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften ihre Käufer finden.

Die jährlichen Schwankungen bei Geldumsatz und Kauffällen bei Mietwohnhäusern zeigen die neue Marktnormalität an, in der sich Phasen von Seitwärtsbewegungen, Anstieg und Rückläufen abwechseln.

Büromarkt unter Druck

Das Bürosegment ist traditionell größeren Schwankungen unterworfen, steht aber insgesamt unter Druck, nicht nur in München. Investoren vermissen trotz der „Return to Office“-Tendenzen eine überzeugende Wachstumsstory – es

fehlt an Planungssicherheit. Die Marktsegmentierung nimmt weiter zu: Auf der einen Seite zahlreiche nicht mehr marktfähige Flächen, von denen einige der Zwischen- und Umnutzung zugeführt werden dürften, auf der anderen Seite Premiumflächen in Spitzenlagen, die sich aufgrund des Mangels verteuern. Die Glanzzeiten des Büromarktes sind damit erstmal vorbei.

Zeiten des Umbruchs sind jedoch immer auch Zeiten der Weichenstellung. Wer sein Portfolio zur Diversifizierung, Inflationsabsicherung und Risikosteuerung resilient aufstellen und bereit für die nächste Dekade machen will, kommt um Immobilieninvestments nicht herum.



Gastbeitrag von Agnes Fischl – Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht

DIE SCHWIERIGE WERTERMITTLUNG EINER IMMOBILIE FÜR ZWECKE DER ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSTEUER

Wie der derzeitige Immobilienmarkt alles auf den Kopf stellt

Die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen für Erbschafts- und Schenkungsteuerzwecke (sogenannter steuerlicher Bedarfswert) erfolgt über die Regelungen des Bewertungsgesetzes (BewG). Hier gelten pauschalisierte Grundsätze. Individuelle wertbeeinflussende Themen wie Investitionsstau, fehlende energetische Sanierungen oder z. B. die Lage an einer viel befahrenen Straße oder Bahnstrecke sowie vieles mehr bleiben im Rahmen dieser Bedarfswertermittlung unberücksichtigt.

Entwicklung des Immobilienmarktes schwer einzuschätzen

Solange die tatsächlichen Veräußerungspreise noch hoch waren, konnte man diese steuerlichen Bedarfswerte uneingeschränkt übernehmen. Mit dem rasanten Anstieg der Kreditzinsen Anfang 2022 ist jedoch auch der Immobilienmarkt ins Schwanken geraten. Die ursprünglich jedes Jahr prognostizierte Erhöhung der Immobilienpreise ist derzeit nicht umzusetzen. Und wohin sich der Immobilienwert entwickeln wird, ist schwer einzuschätzen.

Mit dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München haben sich die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen sowie die Bodenrichtwerte zum 1.1.2024 reduziert. Soweit man mit Fachleuten spricht, wird auf die weitere deutliche Reduzierung der Werte zum 1.1.2026 hingewiesen.

Auch die Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz 2022 hatten einen werterhöhenden Einfluss auf die Höhe des steuerlichen Bedarfswerts, der sich aus der steuerlichen

Bewertung ergibt. Vor allem bei Bewertungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist dieser Wert dramatisch nach oben gegangen. Hintergrund war die Einführung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertzahl von in der Regel 1,4 – soweit der örtliche Gutachterausschuss keine anderen Wertzahlen veröffentlicht hat.

Aus diesem Grund wird immer öfter auf die Regelung im Bewertungsgesetz § 198 verwiesen: „Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen.“

In Absatz 2 heißt es weiter: „Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.“ (§ 198 Abs. 2 BewG)

Gutachten ist nicht immer „safe“

Jedes Verkehrswertgutachten, auch das eines vereidigten und öffentlich bestellten Gutachters, wird durch die Finanzverwaltung auf seine Richtigkeit geprüft. Das Gutachten kann auch verworfen werden, selbst wenn es durch einen vereidigten und öffentlich bestellten Gutachter erstellt worden ist. Entsprechend ist die Vorlage eines solchen Gutachtens gegenüber der Finanzverwaltung nicht immer „safe“.

Wir raten daher in jedem Fall an, die steuerliche Bewertung im Vorfeld vorzunehmen. Dieses ist der Wert, den die Finanzverwaltung akzeptiert, auch wenn er sehr viel höher ist als der Verkehrswert.

Rechtssichere Umsetzung der Regeln unabdingbar

Umso wichtiger ist es, die Regeln der steuerlichen Bewertung rechtssicher umzusetzen. Dabei ist es nicht ausreichend, sich ausschließlich auf die gesetzlichen Grundlagen zu beziehen. Man muss sich auch mit allen Inhalten, die man über den örtlichen Gutachterausschuss erhält, auseinandersetzen. Eines der wichtigsten Themen ist hierbei die sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl, die die baulichen Möglichkeiten des Grundstücks wiedergibt. Die langjährige Erfahrung zeigt, dass dies eines der steueroptimalsten Themen ist.

Korrekte steuerliche Bewertung Grundlage für eine Schenkung

Zur Vorbereitung einer Immobilienüberlassung ist es wichtig, die zu erwartende Schenkungssteuerbelastung verbindlich vorliegen zu haben. Wenn man einfach mal zum Notar geht, birgt das die Gefahr, einer „plötzlichen“, teilweise nicht unerheblichen Schenkungssteuerbelastung ausgesetzt zu sein. Soweit man im Vorfeld die zu erwartende Schenkungssteuer verbindlich weiß, kann man die Zahlung mit der Rücklage eines Geldbetrags hinterlegen oder sogar einen Kredit hierfür aufnehmen. Auch dies sollte zusammen mit einem Fachberater besprochen werden.

Fazit

Wir sind uns bewusst, dass die derzeitige unsichere Situation auf dem Immobilienmarkt für viele nicht verständlich ist. Soweit Immobilien auf die nächste Generation übertragen werden sollen, ist es notwendig, sich auch in diesen schwierigen Zeiten damit auseinanderzusetzen und nicht in Starre zu versinken.



Agnes Fischl

Rechtsanwältin | Steuerberaterin | Fachanwältin für Erbrecht

Schütz & Fischl GbR
Rechtsanwälte Steuerberater
c/o Regus Business Center
Josephspitalstraße 15
80331 München

www.sf-berater.de

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 ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH ist die erste Wahl für schnelle, sichere und transparente Immobilienvermittlung – und das mit 35 Jahren Markterfahrung. 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

