

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München veröffentlicht in seinem Marktbericht für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage bezogen auf das ganze Stadtgebiet folgende Mittelwerte:

Ø Preis, WF 72 m², alle Baujahre, ohne Denkmalschutz 7.250 €/m²WF

Baujahrsgruppe 1960 - 1969, Mittelwert: 6.400 €/m²WF
Standardabweichung +/-20 %

Laut dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München für das Jahr 2023 ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte in Folge weiter deutlich zurückgegangen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr 11 %.

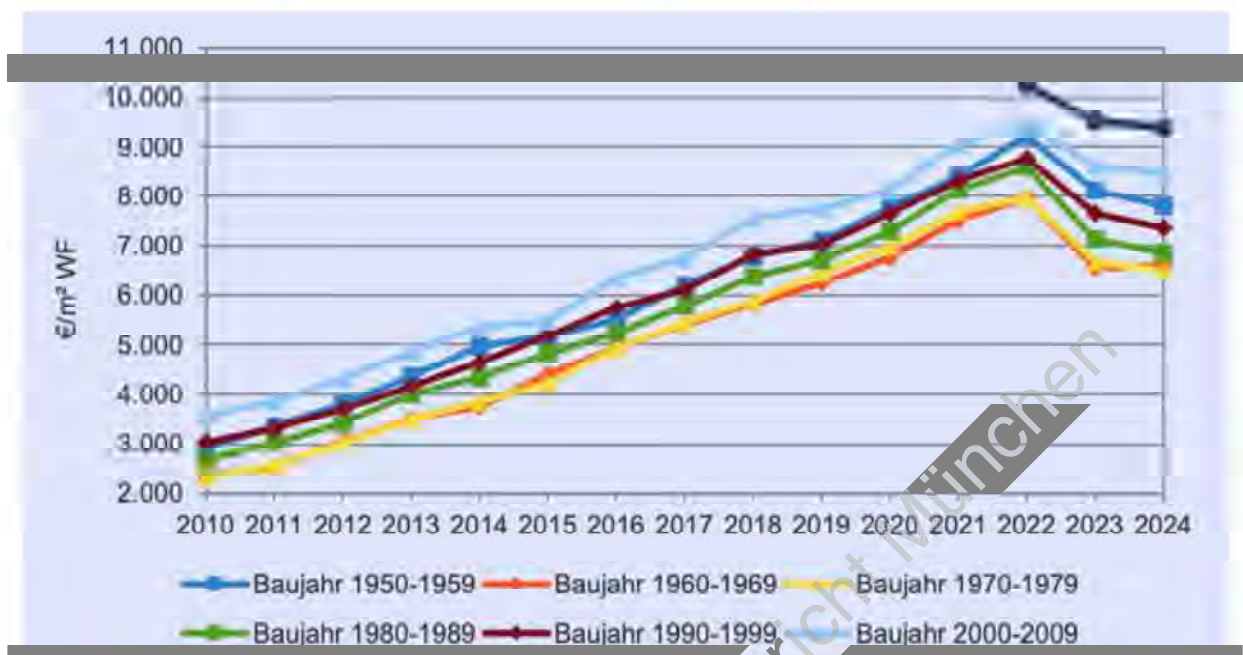
Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs.

Laut dem vor kurzem erschienen Frühjahrsticker 2025 konnte der Gutachterausschuss auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum im vergangenen Jahr eine deutliche Steigerung der Vertragsanzahl um 32 % verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in guten und durchschnittlichen Wohnlagen sind im Jahr 2024 im Durchschnitt um 3 % gesunken.

Erste Auswertungen zu den Monaten Jan./Feb. 2025 ergaben, dass die Verkaufszahlen bei dieser Objektgruppe gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10 % angestiegen sind.

Die folgende Grafik aus der Frühjahrsticker 2025 zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2010 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Frühjahrsticker 2025

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vom März 2025 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Nach ersten Prognosen ist im laufenden Jahr mit moderaten Zuwächsen bei den Kaufpreisen zu rechnen.

Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich dagegen bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.