

Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport **2024**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2024

Halbjahresreport

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2024 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 49 % über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,1 Mrd. Euro.

Im Halbjahresreport werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden. Bei den veröffentlichten Zahlen im Jahresbericht 2023 wurde im Bereich der Neubauwohnungen für gute Wohnlagen noch eine leichte Preissteigerung festgestellt, im ersten Halbjahr 2024 ist nun in diesem Teilmarkt ebenfalls ein Preisrückgang zu sehen.

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden. Fundierte Aussagen zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind aufgrund der bisher geringen Anzahl ausgewerteter bzw. auswertbarer Kauffälle statistisch noch schwierig.

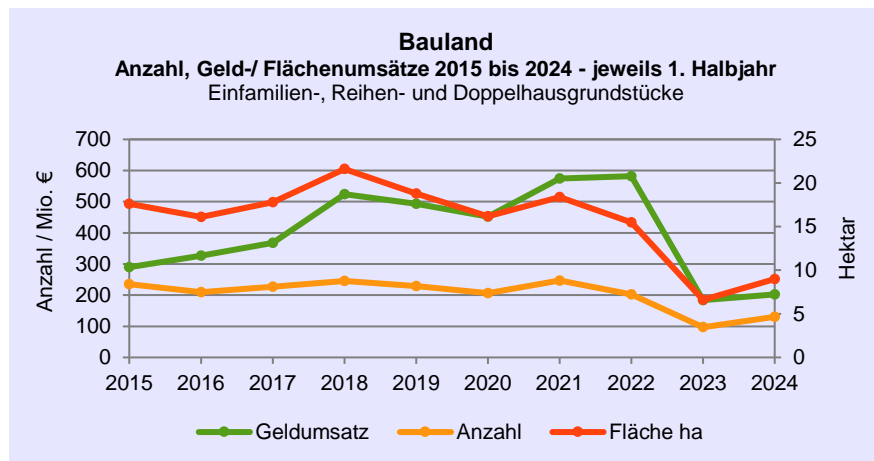
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2024. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen die Grafiken die Marktentwicklung der verschiedenen Teilmärkte in den letzten zehn Jahren.

Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im ersten Halbjahr 2024 folgende Entwicklung vollzogen:

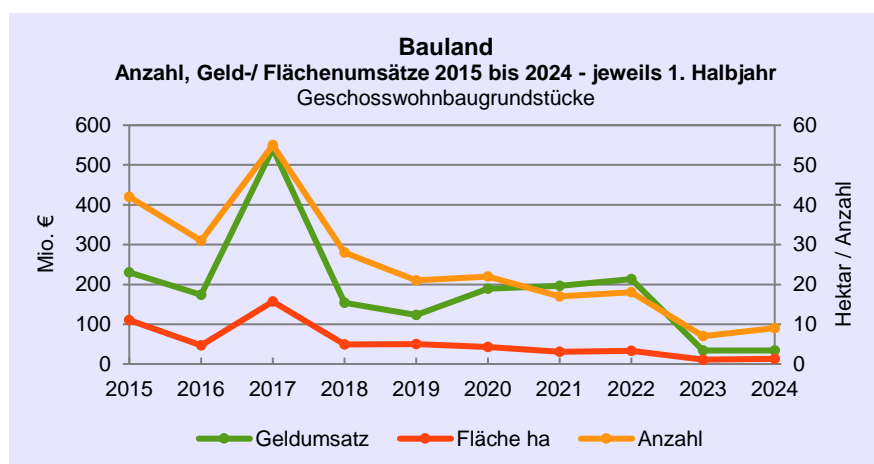
- Anzahl plus 34 %
- Geldumsatz plus 10 %
- Flächenumsatz plus 36 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind die Vertragszahlen sowie der Flächenumsatz gestiegen.

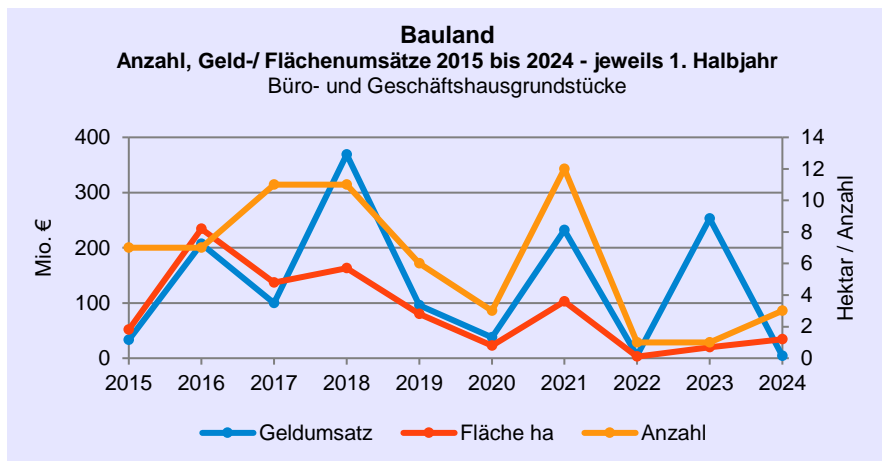
- Anzahl plus 29 %
- Geldumsatz plus/minus 0 %
- Flächenumsatz plus 18 %



Auch wenn es auf dem Teilmarkt für den mehrgeschossigen Wohnungsbau schon in der Vergangenheit Schwankungen gegeben hat, die vor allem den Planungszyklen (Rechtsverbindlichkeit von großen Bebauungsplänen) geschuldet waren und deshalb der direkte Vergleich mit Vorjahreszahlen schwierig war, so lässt sich doch feststellen, dass aktuell weiterhin am Wohnimmobilienmarkt große Zurückhaltung besteht.

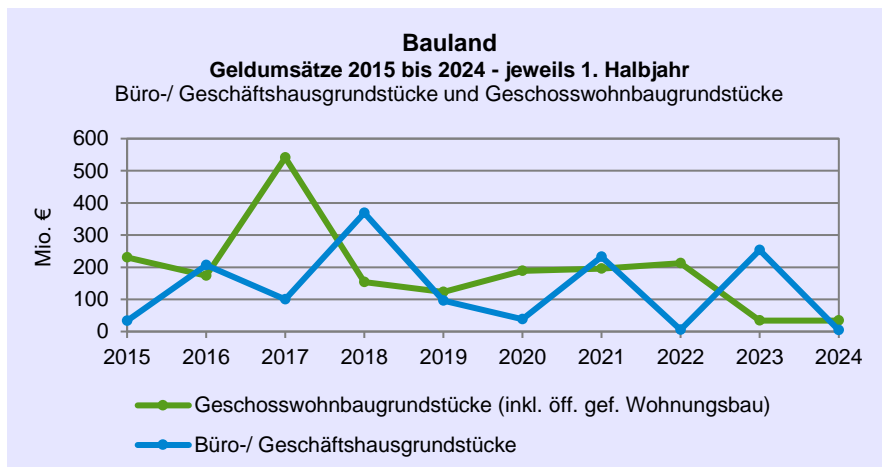
Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) gab es im Vorjahr einen einzelnen umsatzstarken Verkauf, aus diesem resultiert der starke Umsatzrückgang im ersten Halbjahr 2024. Aufgrund der generell geringen Anzahl an Kauffällen haben einzelne Verkäufe in der Statistik ein sehr hohes Gewicht. Grundsätzliche Tendenzen auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sind aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer abzuleiten.



Vergleich Geschosswohnbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.



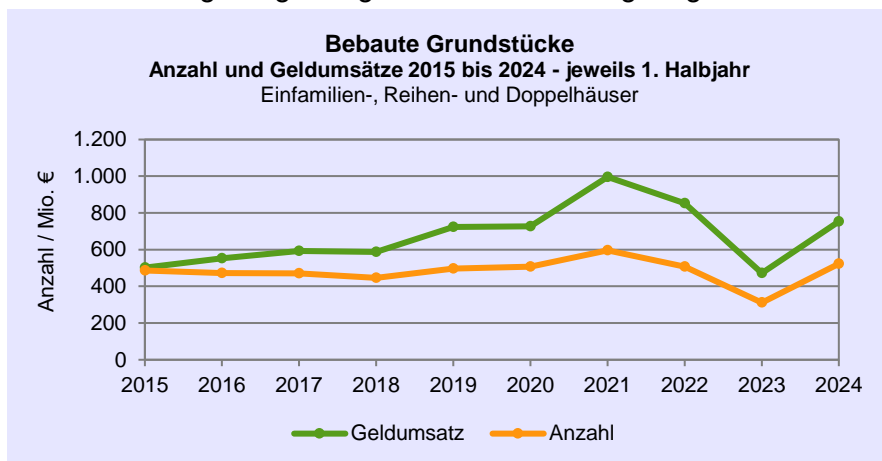
Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

- Anzahl plus 68 %
- Geldumsatz plus 60 %

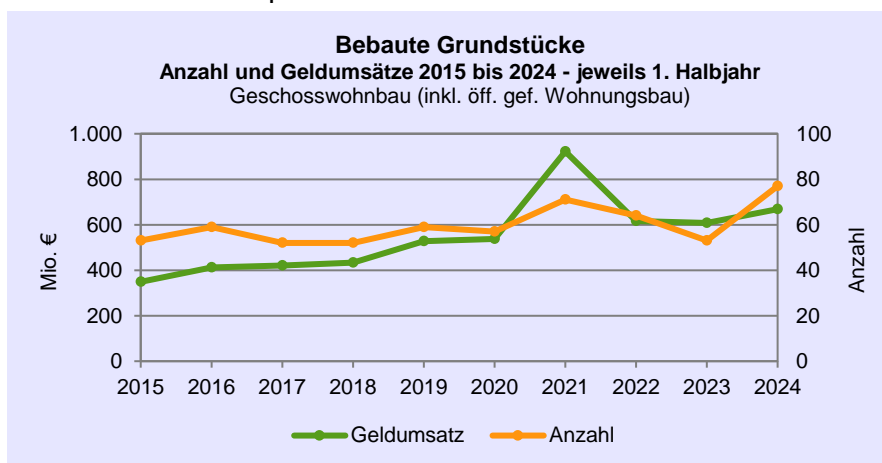
Die hohen Steigerungen ergeben sich aus den geringen Zahlen des Jahres 2023.



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2024 folgende Entwicklung festgestellt:

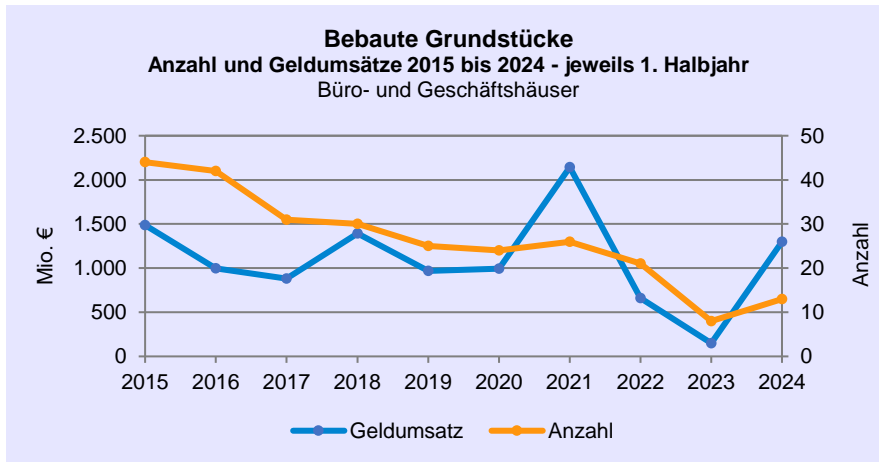
- Anzahl plus 45 %
- Geldumsatz plus 10 %



Gewerbeobjekte

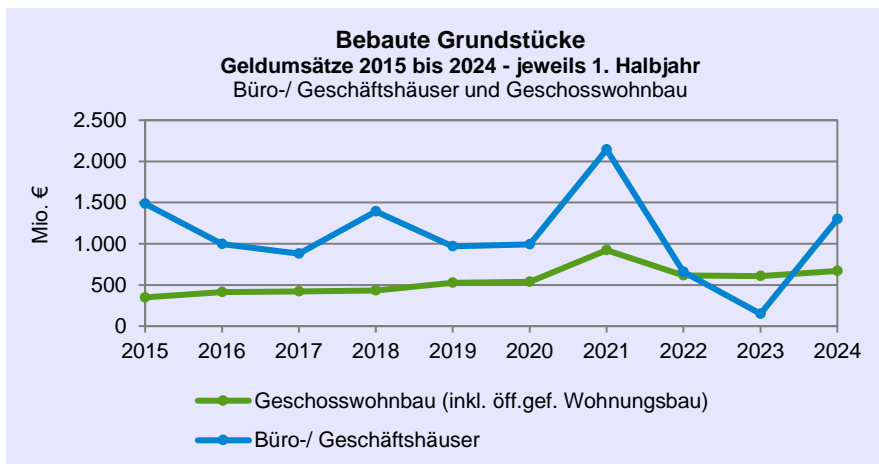
Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) sind im ersten Halbjahr 2024 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz gestiegen.

- Anzahl plus 63 %
- Der hohe Unterschied beim Geldumsatz zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus drei innerstädtischen Verkäufen von großen Bürokomplexen mit einer Summe von über 1,0 Milliarde Euro.



Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

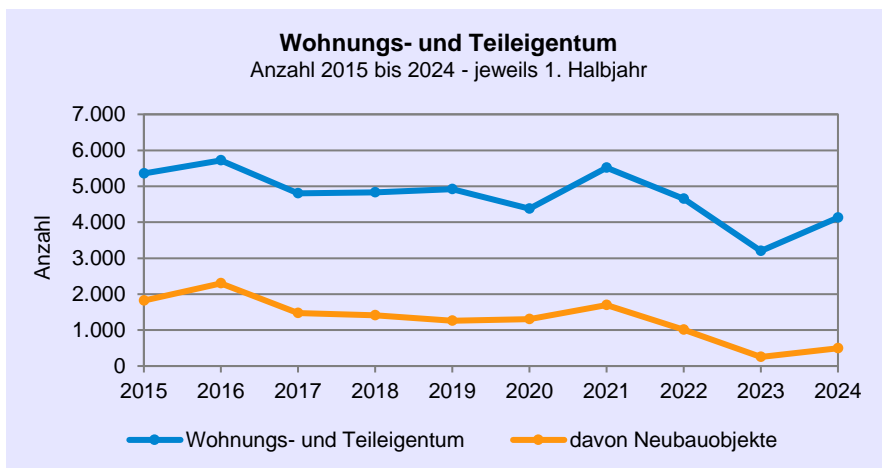
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

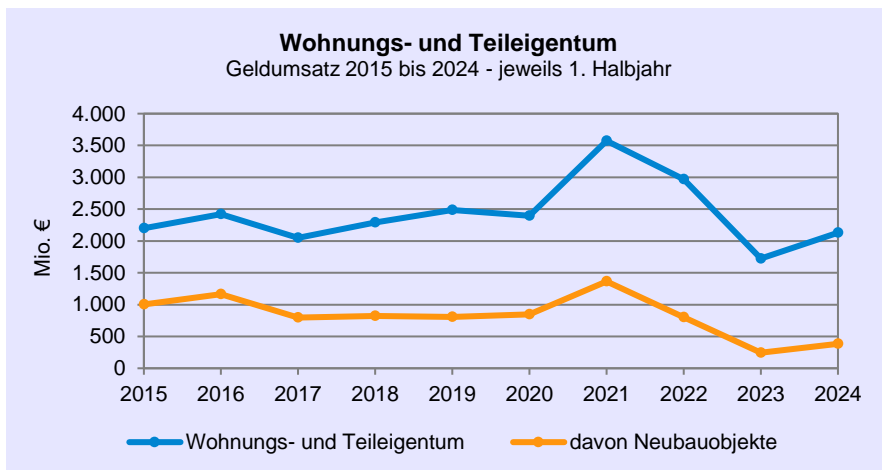
Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 %. Unter den rund 4.100 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 500 Neubauobjekte.



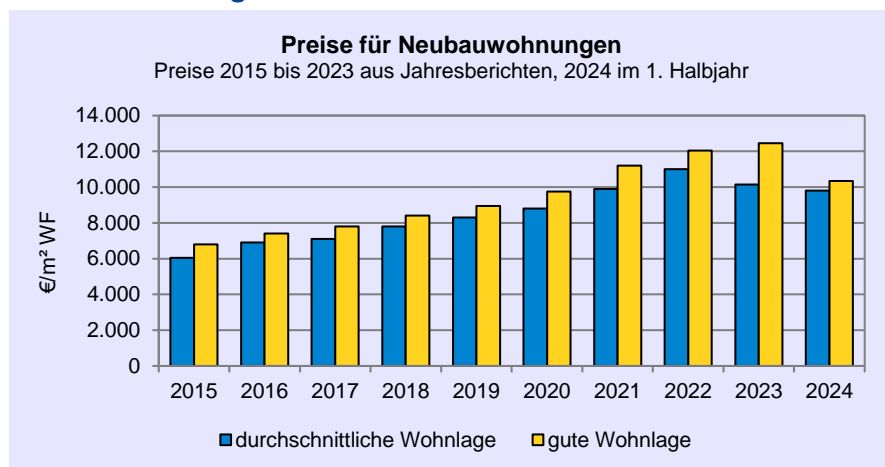
Geldumsatz

Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2024 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls gestiegen und lag 24 % über dem Vorjahresniveau.



Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2024. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

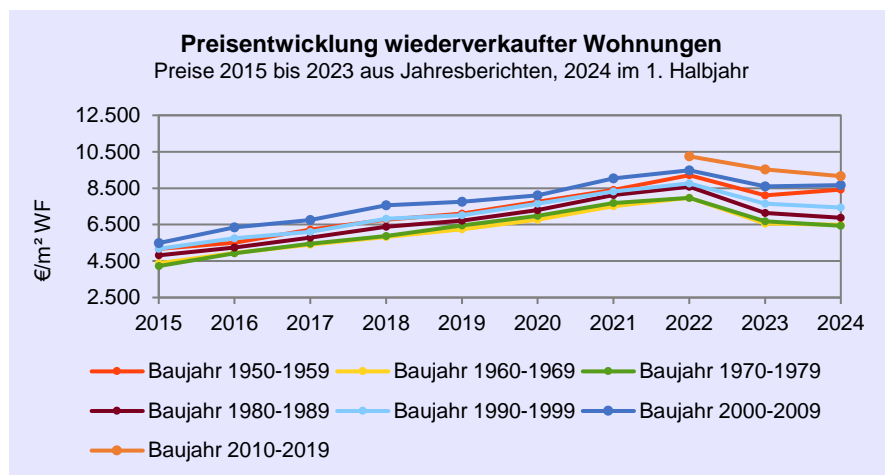
Neubauwohnungen



* die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2024 im Mittel um rund 19 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Zu den Bodenrichtwerten 01.01.2024, welche im August 2024 erst nach den Verkäufen veröffentlicht wurden, liegen die Preise im Mittel rund 6 % unter dem Richtwert.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,8 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 30-fach
Basis: 18 ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %, ohne Extremfälle)

Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
 - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 9.800 €/m² Wohnfläche
 - in guten Wohnlagen im Mittel rund 10.350 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.425.000 €
 - rund 11.000 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 225 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.180.000 €
 - rund 8.750 €/m² Wohnfläche
 - ca. 140 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Grundstücksfläche

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.265.000 €
 - rund 11.200 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, ca. 260 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.140.000 €
 - rund 8.900 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 310 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.115.000 €
 - rund 9.450 €/m² Wohnfläche
 - ca. 120 m² Wohnfläche, ca. 180 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 900.000 €
 - rund 7.650 €/m² Wohnfläche
 - ca. 120 m² Wohnfläche, ca. 215 m² Grundstücksfläche

Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich in einem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre.

Nur der Gutachterausschuss verfügt über eine vollständige Sammlung aller Daten des Münchner Immobilienmarktes. Die Veröffentlichungen mit objektiven Auswertungen haben daher eine große Bedeutung für alle Marktteilnehmer und Sachverständige.

Dem Münchner Gutachterausschuss gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Vermessungsbehörde und der Planungsbehörde sowie Projektentwickler, Bauträger und Makler an; die zuletzt genannten Gruppen aus der Immobilienwirtschaft insbesondere auch wegen ihrer direkten Teilnahme am aktuellen Marktgeschehen.

Mehr Informationen über den Münchener Gutachterausschuss gibt es im Internet (www.gutachterausschuss-muenchen.de).

Geschäftsstelle / Ansprechpartner

Geschäftsstelle	Marsstr. 22, 80335 München E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de Fax: (089) 233-82440
Bodenrichtwertauskunft	Bodenrichtwerte im Internet: www.bodenrichtwerte-muenchen.de
Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte	digitale Version: www.bodenrichtwerte-muenchen.de gedruckte Version: schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Bestellformular unter www.gutachterausschuss-muenchen.de
Internet	Gutachterausschuss: www.gutachterausschuss-muenchen.de Bodenrichtwerte online: www.bodenrichtwerte-muenchen.de www.boris-bayern.de Immobilienmarktberichte online: www.bodenrichtwerte-muenchen.de www.boris-bayern.de Marktanalysen, Quartalsberichte (kostenfrei): www.gutachterausschuss-muenchen.de

Impressum

Herausgeber
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
Marsstr. 22
80335 München

August 2024

Irrtum vorbehalten
Nachdruck nur mit Genehmigung, auszugsweise nur mit Quellenangabe
und bei Übersendung eines Belegexemplars an den Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Für den Inhalt verantwortlich

Albert Fittkau

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist
Tina Rechenberger B.Sc. Geographie

Titelbild

Pascal Klein