

Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker 2026



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2026

Frühjahrsticker

Erste Marktinformationen 2026

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum **Januar und Februar 2026** dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2026.

Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

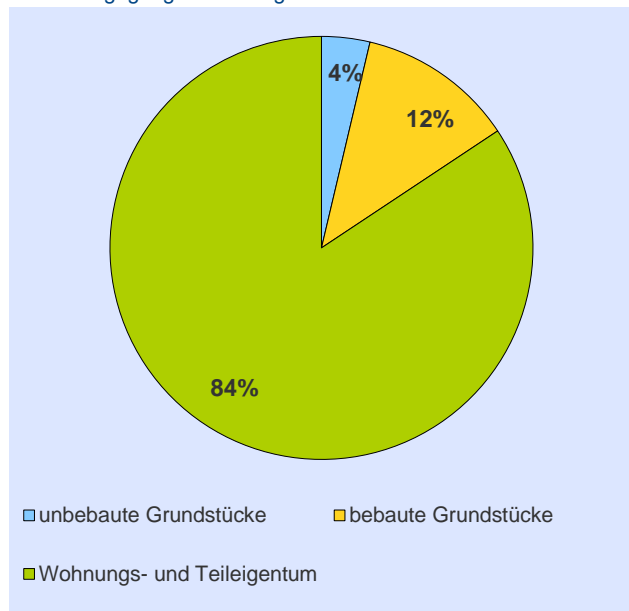
Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

Für die ersten zwei Monate 2026 ist eine leichte Steigerung der Vertragsanzahl von 2 % und des Geldumsatzes von 6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

- Unbebaute Grundstücke: 65 Verträge, Umsatz rd. 184 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: 211 Verträge, Umsatz rd. 627 Mio. €
- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): 1.485 Verträge, Umsatz rd. 790 Mio. €

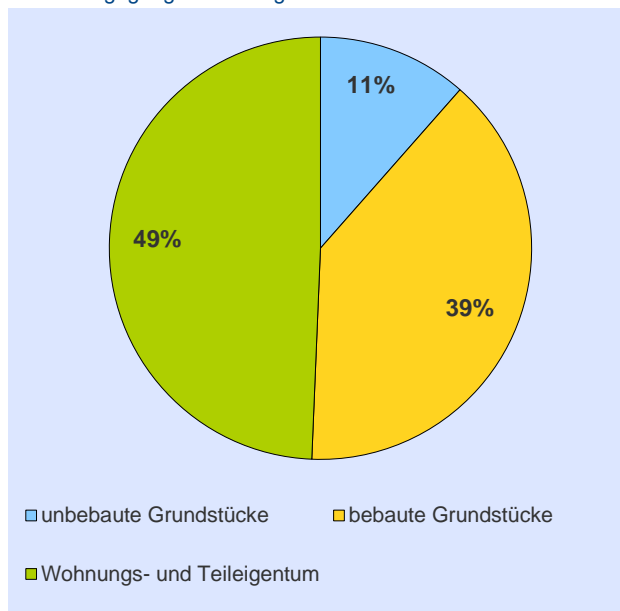
Anzahl der Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2026



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2026



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 140.000€ bis rd. 51.105.000€
- Bebaute Grundstücke: rd. 40.000€ bis rd. 147.875.000€

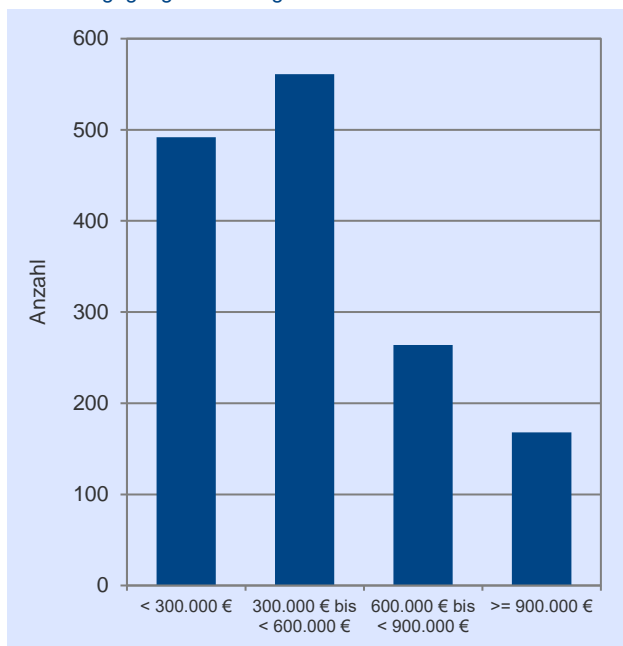
Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

Bei der Aufstellung zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurden Einzelpreise von mitverkauften Garagen oder sonstigen PKW-Stellplätzen mit eingerechnet.

- unter 300.000€: 492 Verträge, Umsatz rd. 71 Mio. €
- 300.000€ bis unter 600.000€: 561 Verträge, Umsatz rd. 248 Mio. €
- 600.000€ bis unter 900.000€: 264 Verträge, Umsatz rd. 193 Mio. €
- ab 900.000€: 168 Verträge, Umsatz rd. 280 Mio. €

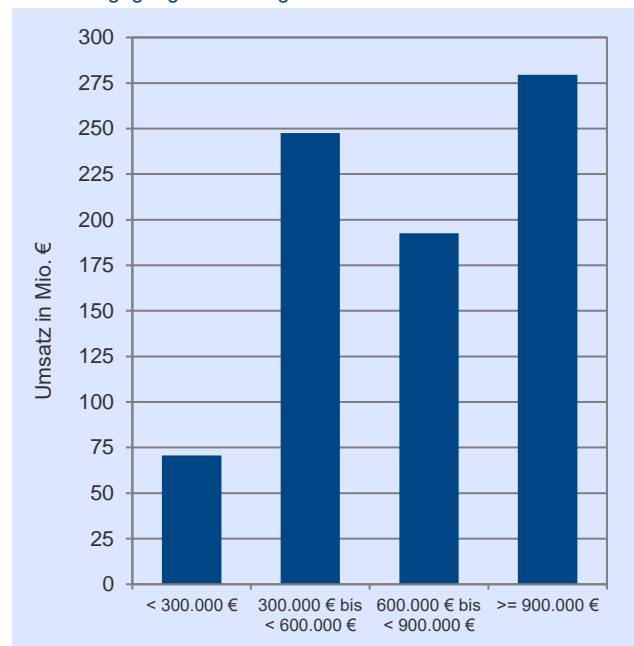
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2026



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2026



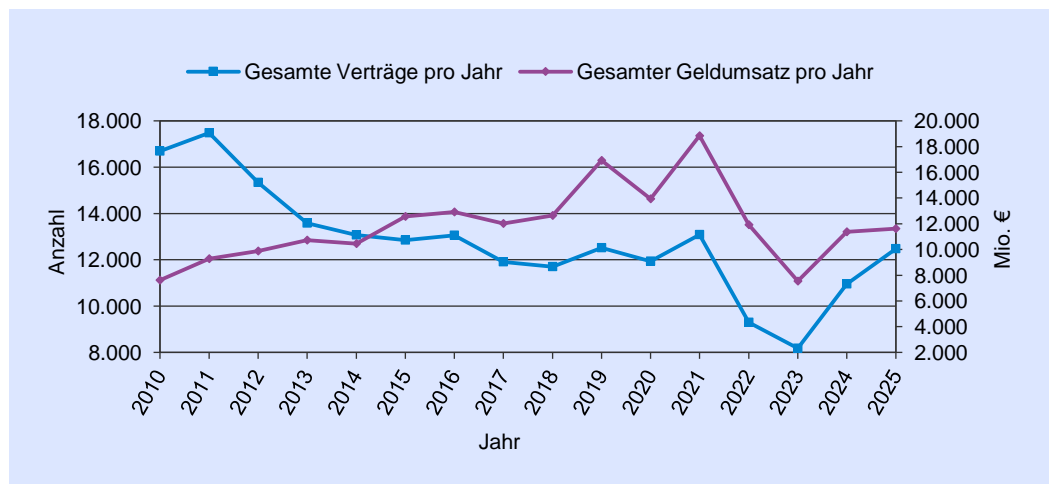
Vorläufige Marktanalyse 2025

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2025. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2024 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise. Folgende Daten beziehen sich auf das **Gesamtjahr 2025**:

- Vertragsanzahl plus 14 %
- Geldumsatz 11,6 Milliarden Euro, plus 2 %
- leichter Preisrückgang bis Stagnation bei Wohnimmobilien

Transaktion und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl – 2010 bis 2025



Gewerbeimmobilien

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke mit einer sehr starken Steigerung des Geldumsatzes von 295 % bei geringem Rückgang der Vertragsanzahl (16 Verkäufe in 2024 bzw. 14 Verkäufe in 2025).
- Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit einer Steigerung der Vertragsanzahl von plus 14 % und einem Rückgang des Geldumsatzes von minus 28 %.
- Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen einerseits und der schwer einordenbaren Einflüsse durch internationale politische Situationen andererseits nur eingeschränkt bestimmbar.

Geschosswohnbau

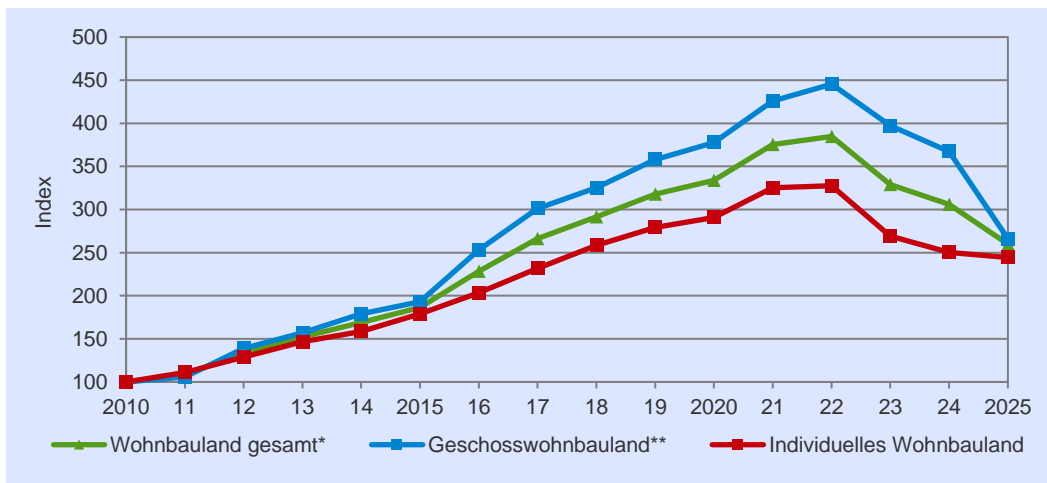
- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für freifinanzierten Geschosswohnungsbau mit einer deutlichen Steigerung der Vertragsanzahl plus 79 % und einem Umsatzrückgang von minus 23 %.
- Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) zeigt ebenfalls eine steigende Entwicklung der Vertragsanzahlen plus 14 % sowie einem Rückgang des Geldumsatzes von minus 15 %.

Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit einem Anstieg der Vertragsanzahl plus 18 % und Geldumsatz plus 23 %.
- Preisrückgang für gesamte Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rund 15,0%.
(Hinweis: Mit dem Jahresbericht 2025 wurde die Berechnungsmethode überarbeitet und der Index auf dieser Basis neu berechnet. Zur Ermittlung des Gesamtindex, werden die Preisentwicklungen des Individuellen Wohnbaulands und des Geschosswohnbaulands bzw. die prozentuale Veränderung gleich gewichtet.)
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit einer Steigerung der Vertragsanzahl von 5 % und einem leichten Rückgang des Geldumsatzes von minus 2 %.
- Für Reiheneck- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde eine Stagnation bis leichter Rückgang der Preise ermittelt, während die Preise für Reihemittelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) leicht gestiegen sind. Die Preisentwicklung über alle Teilmärkte lag im Mittel bei +/- 0 %.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen – Index (Basis 2010 = 100)



* Individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland, ohne Innenstadtlagen, durchschnittliche und gute Lagen. Mit dem Jahresbericht 2025 wurde die Berechnungsmethode überarbeitet und der Index auf dieser Basis neu berechnet. Zur Ermittlung des Gesamtindex, werden die Preisentwicklungen des Individuellen Wohnbaulands und des Geschosswohnbaulands bzw. die prozentuale Veränderung gleich gewichtet.

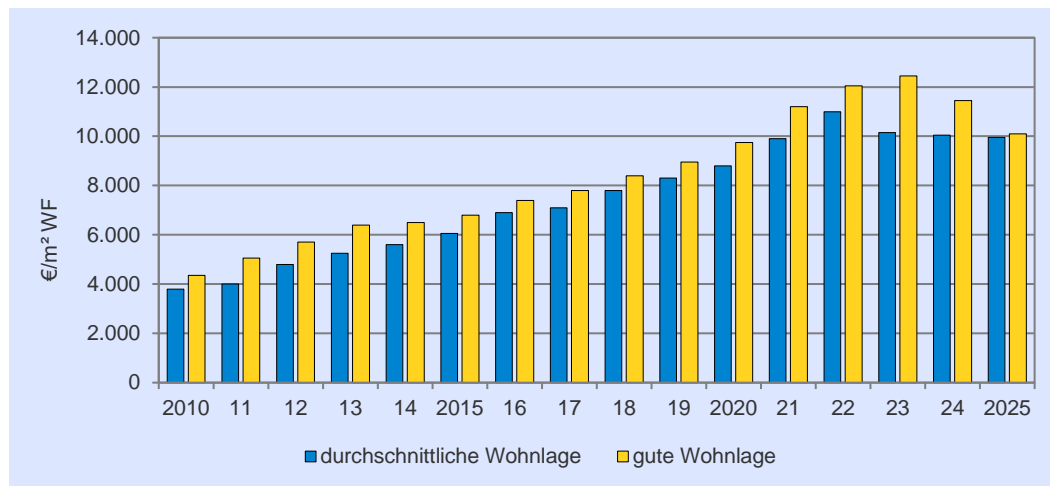
** 2022/2023 bezieht sich die abgebildete Preisänderung nur auf durchschnittliche Lagen. Für die Fortschreibung der Preisentwicklung wurden insbesondere seit dem Jahre 2024 wegen mangelnder bzw. zu geringer Anzahl neben den Kauffällen auch weitere Daten (z.B. Verkäufe bebauter Grundstücke, Mietentwicklungen) herangezogen und sorgfältig sachverständig gewürdigt.

Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit deutlicher Steigerung der Vertragsanzahl, plus 15 %, und einem Geldumsatz von plus 19 %.
- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 2 %.

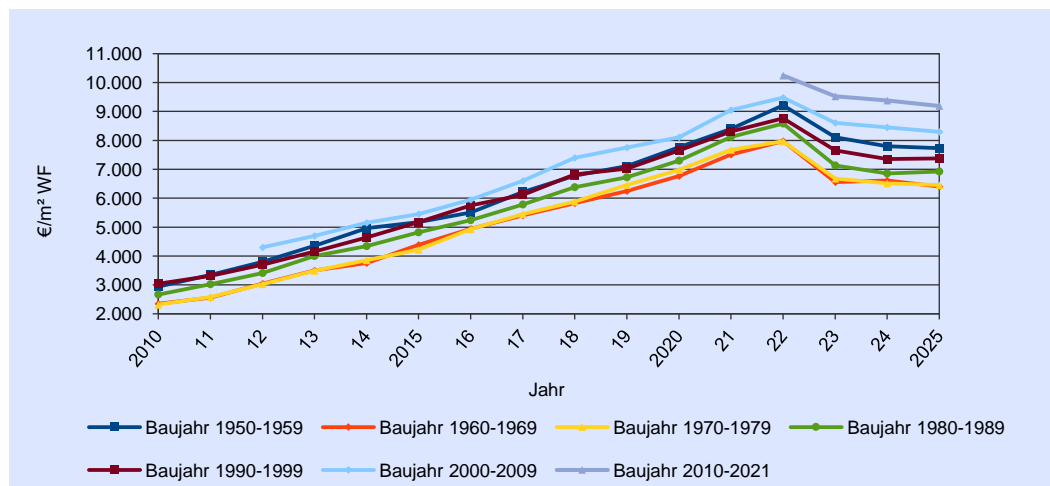
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise



Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



Eine umfassende Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Jahresbericht für 2025, der voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2026 erscheint.

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) 233-12787440

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

April 2026

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 Ltd. Verwaltungsdirektor, Vorsitzender Gutachterausschuss

Redaktionelle Bearbeitung

Albert Fittkau Ltd. Verwaltungsdirektor, Vorsitzender Gutachterausschuss
Tina Rechenberger B.Sc. Geographie

Titelbild

Pascal Klein Dipl.-Ing. (FH), Architekt, stellv. Leiter des Bewertungsamtes