

# Der Immobilienmarkt in München

## Herbstanalyse 2024



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

# Immobilienmarkt 2024

## Herbstanalyse

### Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2024 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 57 % über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 8,2 Milliarden Euro.

Im vorliegenden Bericht werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2024 kaum Preisveränderungen feststellen.

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.

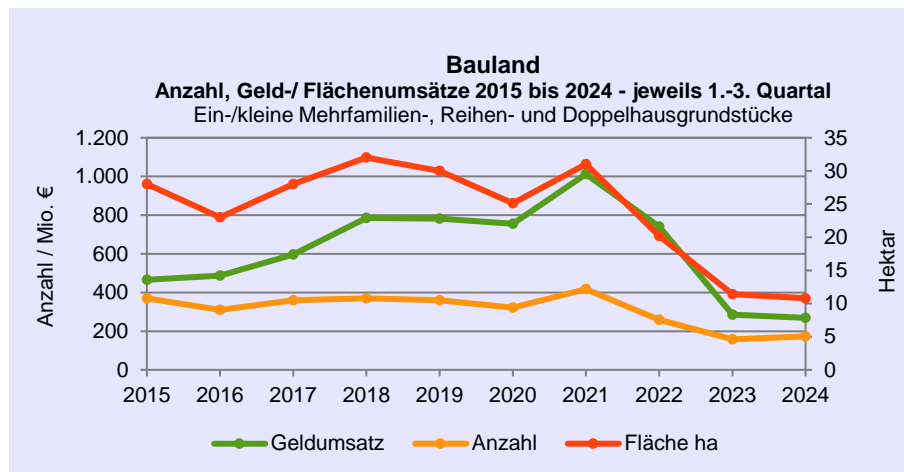
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2024. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen 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 (Definition siehe Erläuterung der Bodenrichtwerte) hat sich im 1.-3. Quartal 2024 folgende Entwicklung vollzogen:

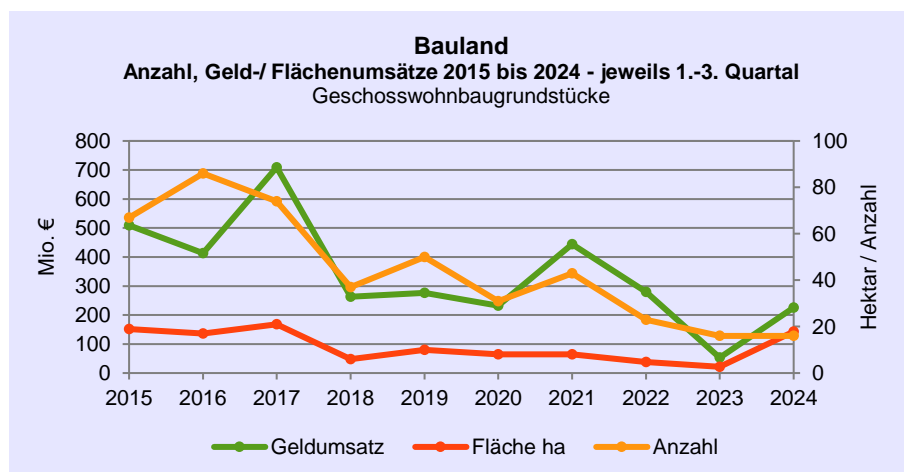
- Anzahl plus 9 %
- Geldumsatz minus 6 %
- Flächenumsatz minus 5 %



### Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Flächen- und Geldumsatz, bei gleichbleibender Vertragszahl, stark gestiegen. Der hohe Anstieg resultiert aus einem einzelnen großflächigen städtischen Grundstückskauf im dritten Quartal 2024.

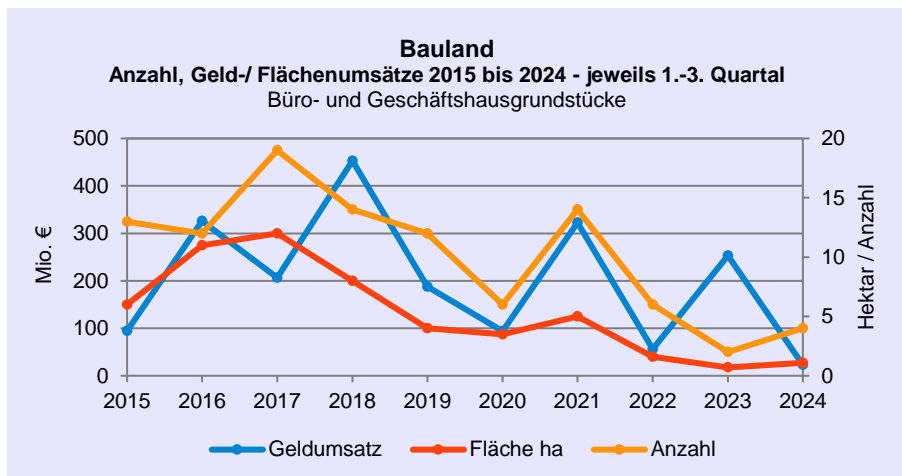
- Anzahl plus/minus 0 %
- Geldumsatz plus rd. 320 %
- Flächenumsatz plus rd. 560 %



Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.

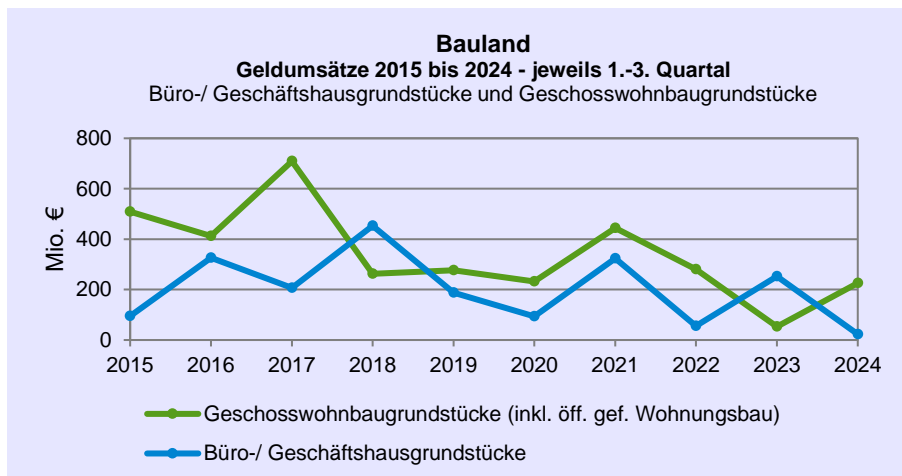
## Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) gab es im Vorjahr einen besonders umsatzstarken Verkauf. Aus diesem resultiert der starke Umsatzrückgang im Jahr 2024. Aufgrund der insgesamt 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 Geldumsatzentwicklungen der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.

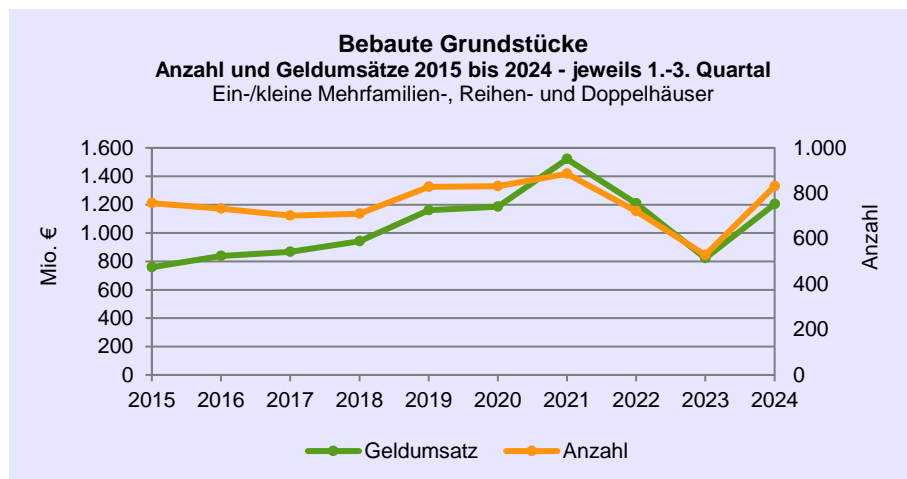


## Bebaute Grundstücke

### Individuelle Wohnbebauung

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

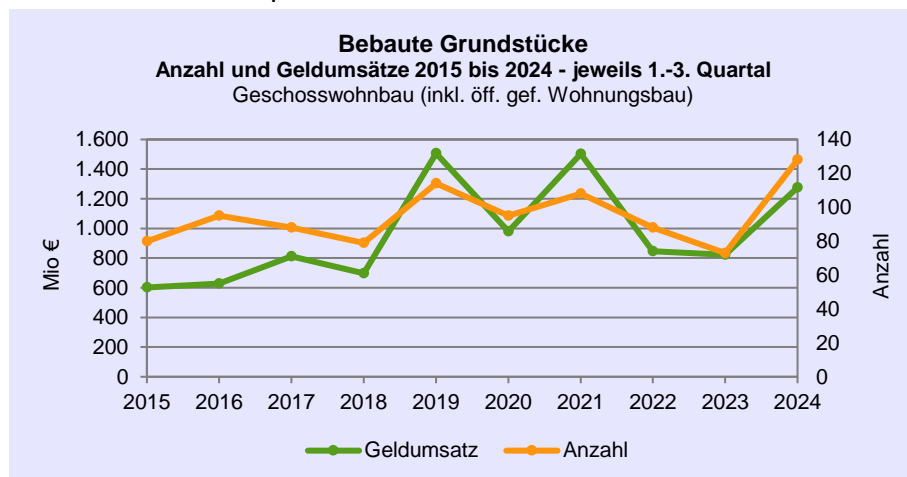
- Anzahl plus 57 %
- Geldumsatz plus 46 %



### Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2024 folgende Entwicklung festgestellt:

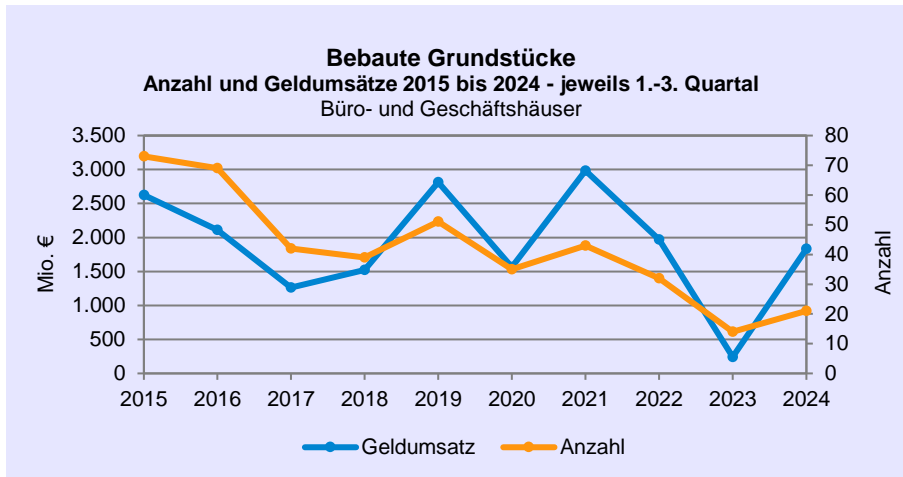
- Anzahl plus 75 %
- Geldumsatz plus 55 %



## Gewerbeobjekte

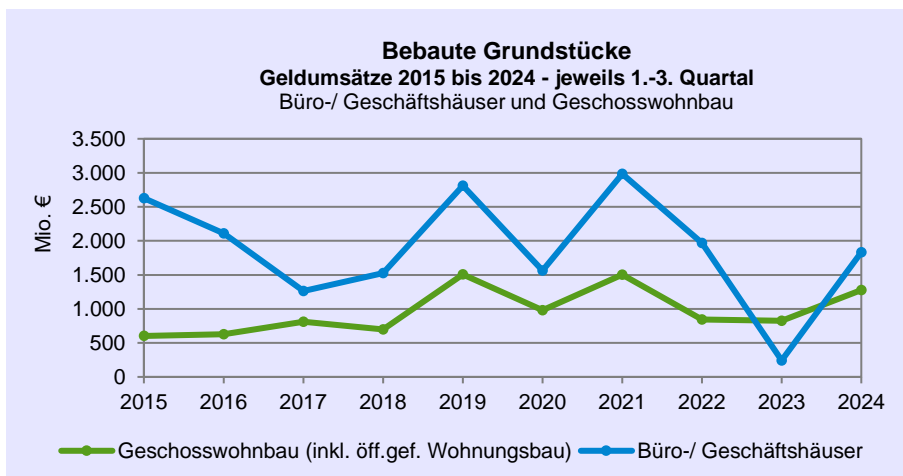
Im Marktsegment des höherwertigen Gewerbes (z.B. Büros, Geschäftshäuser, Hotels etc.) sind im 1.-3. Quartal 2024 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz deutlich gestiegen. Der hohe Unterschied beim Geldumsatz zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus mehreren umsatzstarken Verkäufen mit einer Summe von über 1,5 Milliarden Euro.

- Anzahl plus 50 %
- Geldumsatz plus rd. 650 %



## Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

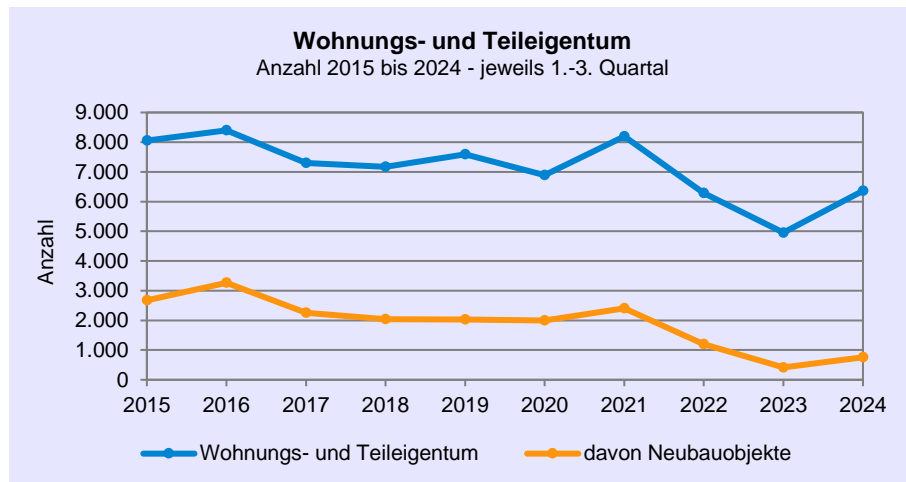
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



## Wohnungs- und Teileigentum

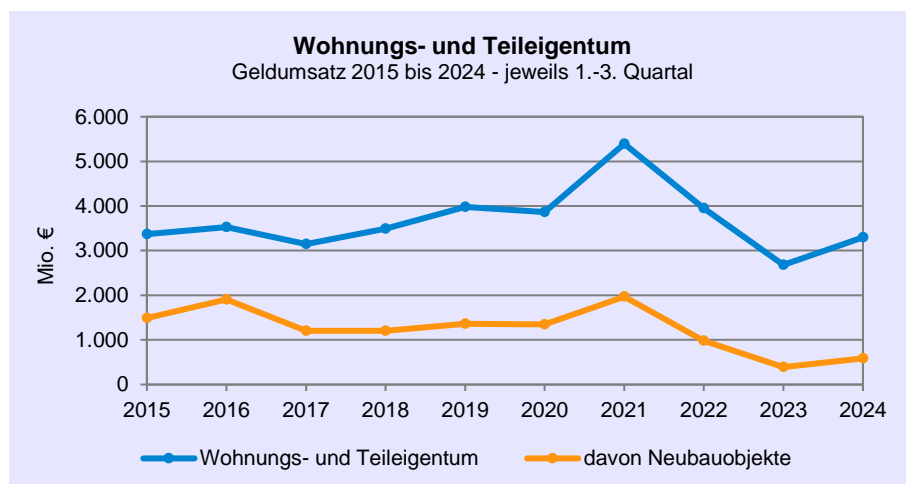
### Anzahl der Verkäufe

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28 %. Unter den rund 6.360 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 750 Neubauobjekte.



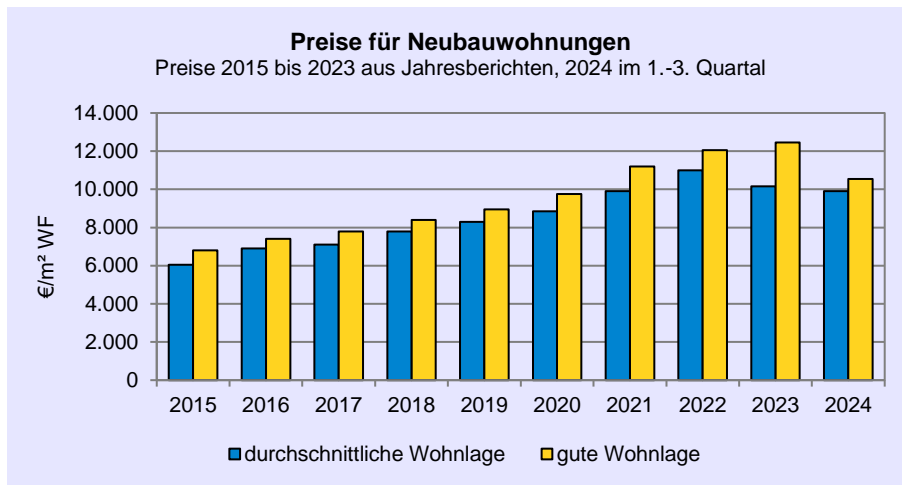
### Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2024 bei Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls gestiegen und lag 23 % über dem Vorjahresniveau.



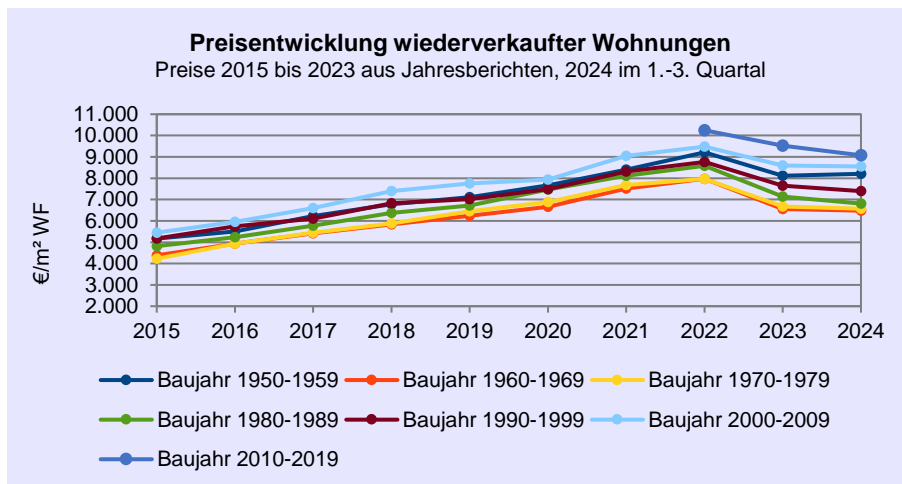
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im 1.-3. Quartal 2024. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

## Neubauwohnungen



## Wiederverkaufte Wohnungen

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





## Weitere Preisentwicklungen

### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rund 21 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Zu den aktuellen Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen die Preise im Mittel rund 8 % unter dem Richtwert.

### Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,7 %  
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 31-fach  
Basis: 45 ausgewertete Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30 %, ohne Extremfälle)

### Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 9.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 10.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.410.000 €
  - rund 11.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 225 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.160.000 €
  - rund 8.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 375 m<sup>2</sup>

### Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.290.000 €
  - rund 11.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.070.000 €
  - rund 8.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 320 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.160.000 €
  - rund 9.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 875.000 €
  - rund 7.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche ca. 215 m<sup>2</sup>

## 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](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)).

### Geschäftsstelle / Ansprechpartner

**Geschäftsstelle** Marsstr. 22, 80335 München  
E-Mail: [gutachterausschuss@muenchen.de](mailto:gutachterausschuss@muenchen.de)

**Bodenrichtwertauskunft** Bodenrichtwerte im Internet:  
[www.bodenrichtwerte-muenchen.de](http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de)

**Bestellung Immobilienmarktberichte/  
Bodenrichtwertkarte** auf schriftliche Anforderung unter:  
E-Mail: [gutachterausschuss@muenchen.de](mailto:gutachterausschuss@muenchen.de)  
Fax (089) 233-12787440  
Marsstr. 22, 80335 München

**Internet** Gutachterausschuss:  
[www.gutachterausschuss-muenchen.de](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)

Bodenrichtwerte online:  
[www.bodenrichtwerte-muenchen.de](http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de)  
[www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de)

Immobilienmarktberichte online:  
[www.bodenrichtwerte-muenchen.de](http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de)  
[www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de)

Marktanalysen, Quartalsberichte (kostenfrei):  
[www.gutachterausschuss-muenchen.de](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)

## **Impressum**

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

November 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