Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2025
Frühjahrsticker

Erste Marktinformationen 2025

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2025 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2025.

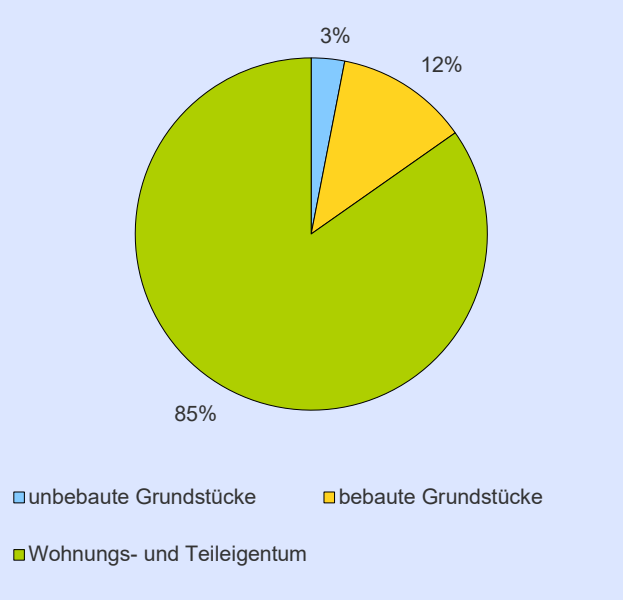
Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

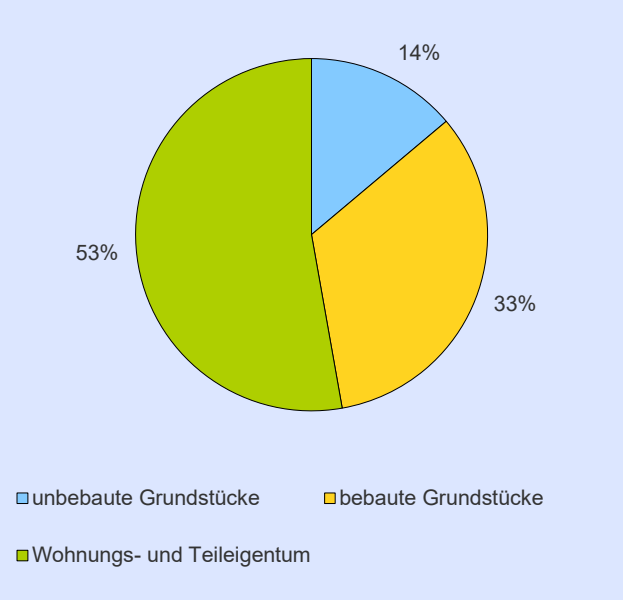
Für die ersten zwei Monate 2025 ist eine Steigerung der Vertragsanzahl von 10 % und des Geldumsatzes von 6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

- Unbebaute Grundstücke: rd. 50 Verträge, Umsatz rd. 196 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: rd. 195 Verträge, Umsatz rd. 472 Mio. €
- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 1.365 Verträge, Umsatz rd. 747 Mio. €

Anzahl der Verträge nach Objektkategorie
Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2025



Geldumsatz nach Objektkategorie
Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2025



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 355.000 € bis rd. 140.000.000 €
- Bebaute Grundstücke: rd. 100.000 € bis rd. 48.500.000 €

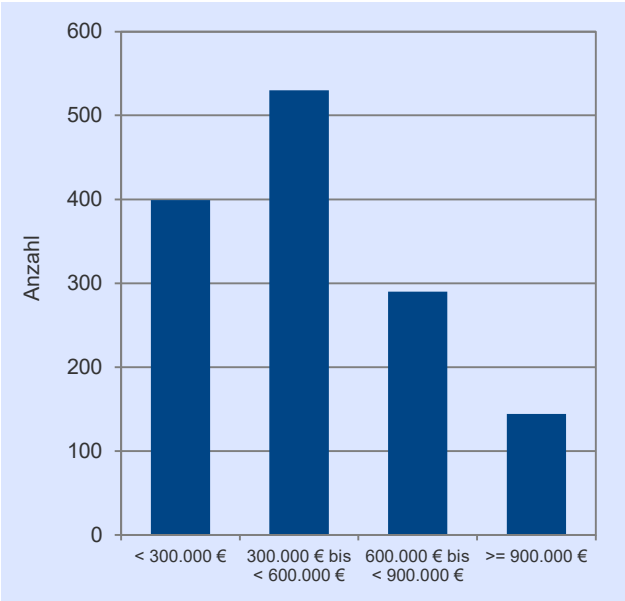
Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

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

- unter 300.000 €: rd. 400 Verträge, Umsatz rd. 65 Mio. €
- 300.000 € bis unter 600.000 €: rd. 530 Verträge, Umsatz rd. 230 Mio. €
- 600.000 € bis unter 900.000 €: rd. 290 Verträge, Umsatz rd. 210 Mio. €
- ab 900.000 €: rd. 145 Verträge, Umsatz rd. 240 Mio. €

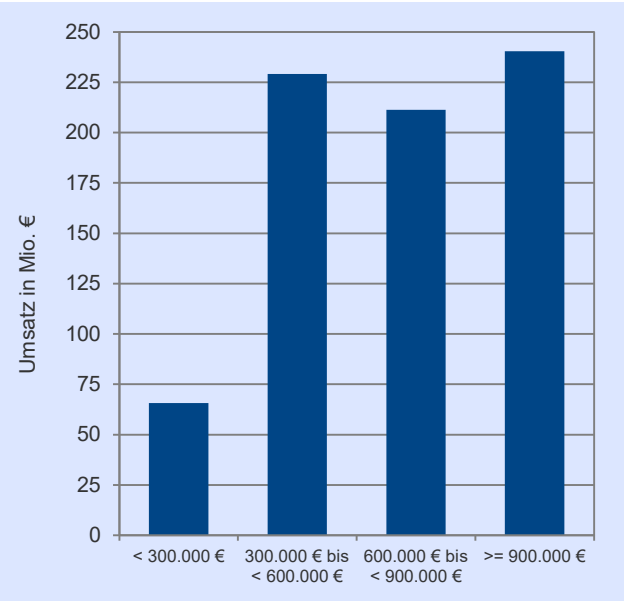
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2025



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2025



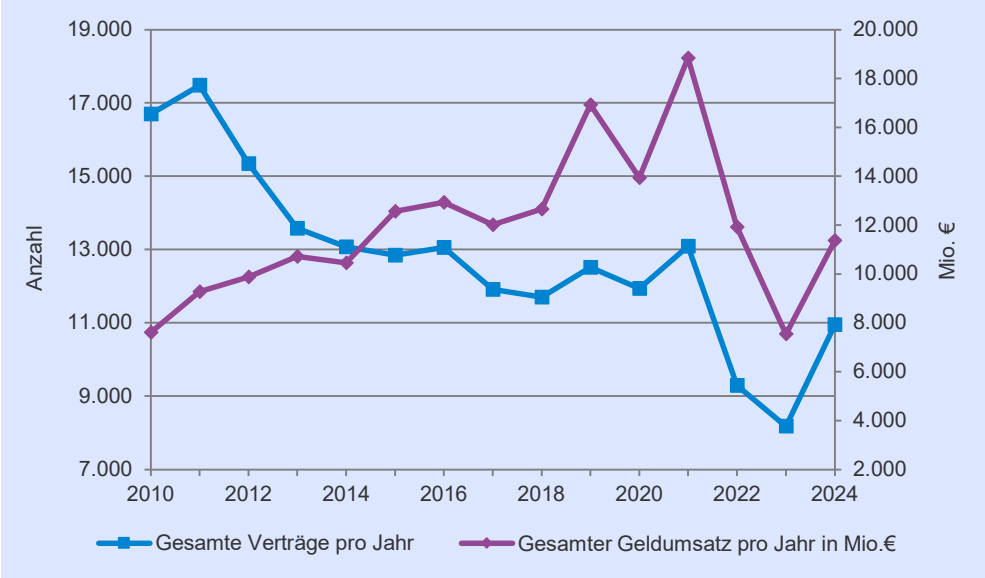
Vorläufige Marktanalyse 2024

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2024. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2023 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise. Folgende Daten beziehen sich auf das Gesamtjahr 2024:

- Vertragsanzahl plus 34 %
- Geldumsatz 11,4 Milliarden Euro, plus 51 %
- Preisrückgang bei Wohnimmobilien

Transaktion und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl – 2010 bis 2024



Gewerbeimmobilien

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke bei gleichbleibender Vertragsanzahl, ein deutlicher Rückgang des Geldumsatzes von minus 70%.
- Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit einer sehr starken Steigerung des Geldumsatzes von 306 % und der Vertragsanzahl von 58 %.
- Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.

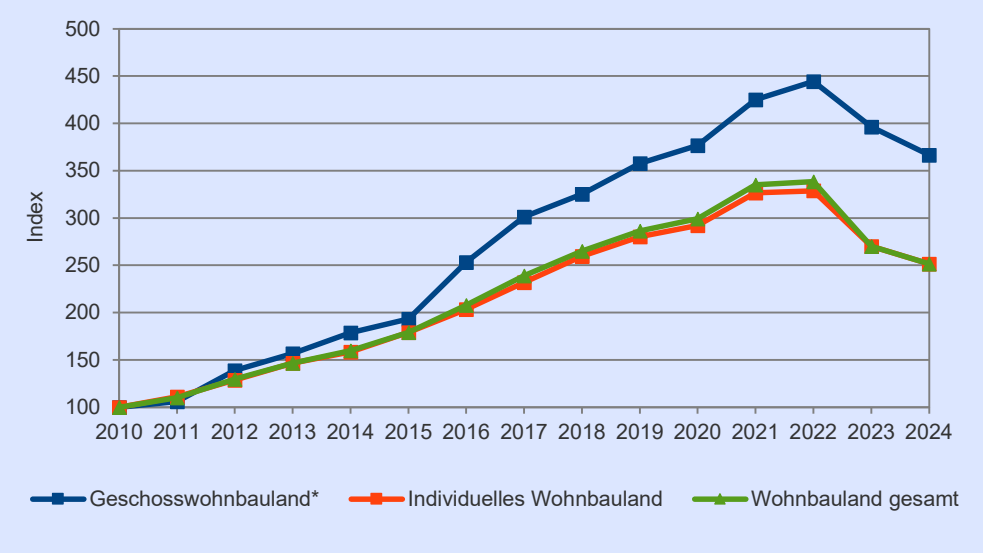
Geschosswohnbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für freifinanzierten Geschosswohnungsbau mit einer deutlichen Steigerung des Geldumsatzes bei geringem Anstieg der Vertragsanzahl.
  Zu beachten ist, dass sich die Anzahl der Verkäufe immer noch auf einem niedrigen Niveau befinden (11 Verkäufe in 2023 bzw. 14 Verkäufe in 2024).
- Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) zeigt ebenfalls eine steigende Entwicklung. Vertragsanzahl plus 67 % sowie Geldumsatzes plus 48 %.

Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit einem Anstieg der Vertragsanzahl plus 28 % und Geldumsatz plus 21 %.
- Preisrückgang für gesamte Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rund 7,0 %.
  (Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Gewichtungen in den Einzelmarktsegmenten wird bei Individualbewertungen eine besondere Würdigung des jeweiligen Marktsegments empfohlen)
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit einer deutlichen Steigerung der Vertragsanzahl von 55 % und des Geldumsatzes von 44 %.
- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 4 % ermittelt.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken
Durchschnittliche und gute Wohnlagen – Index (Basis 2010 = 100)

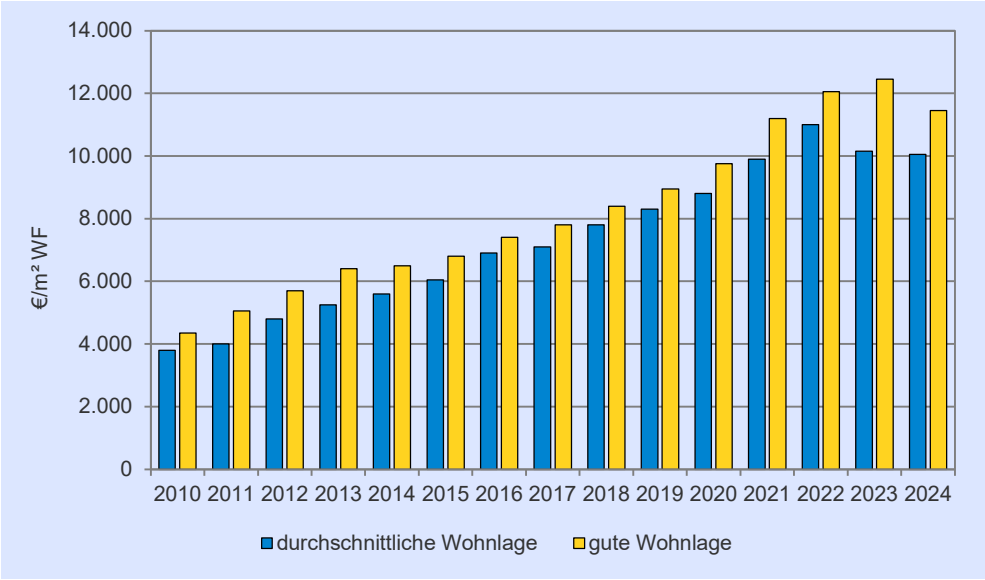


* 2022/23 bezieht sich die abgebildete Preisänderung nur auf durchschnittliche Lagen; 2024 gab es für Geschosswohnbauland in guten und durchschnittlichen Lagen keine auswertbaren Kauffälle. Für die Darstellung der Preisentwicklung wurden wegen der geringen Anzahl neben den Kauffällen auch weitere Daten (z.B. Verkäufe bebauter Grundstücke, Mietentwicklungen) herangezogen und sorgfältig sachverständig gewürdigt.

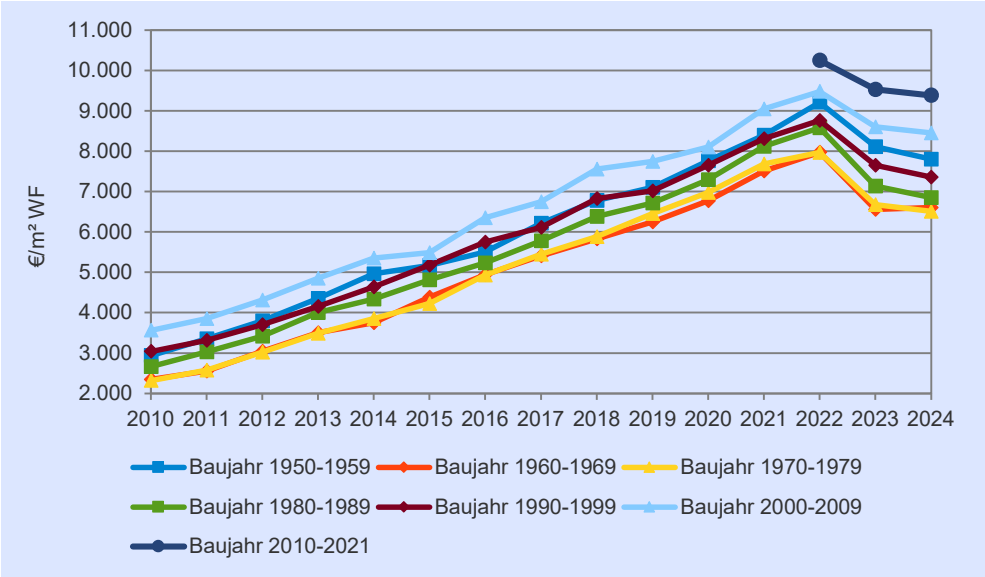
Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit deutlicher Steigerung der Vertragsanzahl, plus 32 %, und einem Geldumsatz von plus 29 %.
- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3 %.

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 2024, der voraussichtlich Ende Juni 2025 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

Mai 2025

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	Vorsitzender Gutachterausschuss, Leiter des Bewertungsamtes

Redaktionelle Bearbeitung

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

Titelbild

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