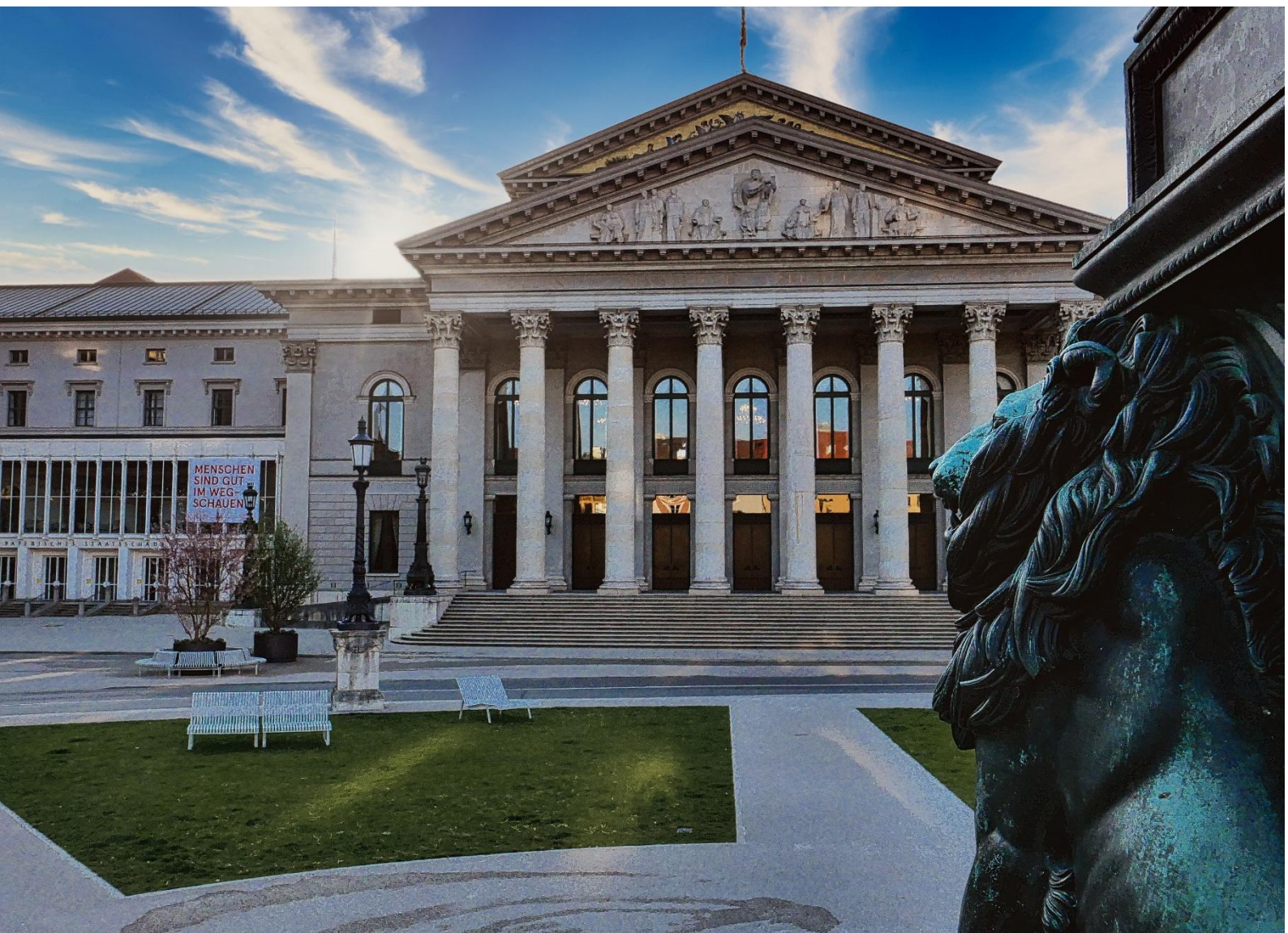


Der Immobilienmarkt in München

Halbjahresreport 2026



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2026

Halbjahresreport

Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2026 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht um plus 3 % gestiegen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahreszeitraum um plus 7 % gestiegen und lag bei insgesamt rd. 5,4 Mrd. Euro.

Im Halbjahresreport werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9).

Im ersten Halbjahr 2026 verzeichneten Doppelhaushälften und Reihenhäuser in fast allen Teilmärkten einen Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr. Einzige Ausnahme bildeten Neubau-Doppelhaushälften mit einer leichten Preissteigerung. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen zeigte sich hingegen stabil. Bei Bestandswohnungen bewegte sich die Spanne je nach Baujahresgruppe zwischen minus 1 % und plus 5 %, im Mittel lag die Veränderung bei plus 1 %. Neubauwohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen um 2 % unter dem Vorjahr, in guter Wohnlage wurde jedoch eine Preissteigerung um 4 % festgestellt.

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 nicht gesichert.

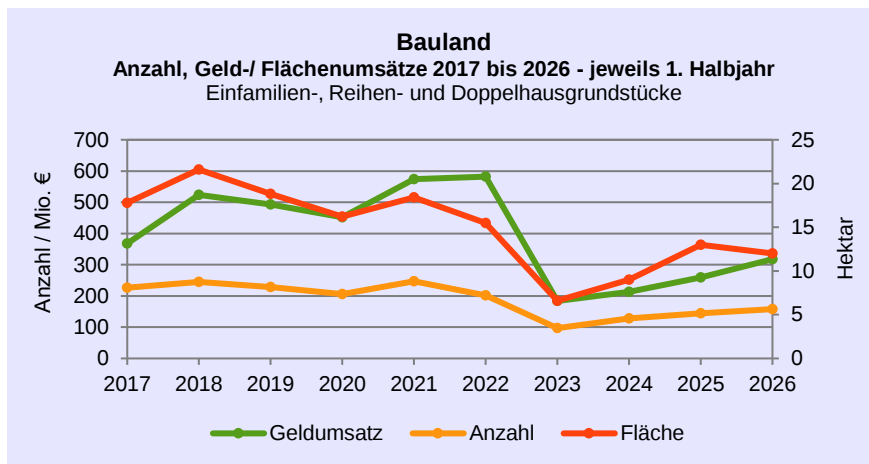
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2026. Dabei werden die Ergebnisse der Vertrags- und Umsatzzahlen der verschiedenen Teilmärkte im Berichtszeitraum den Zahlen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt. Zudem zeigen 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 2026 folgende Entwicklung vollzogen:

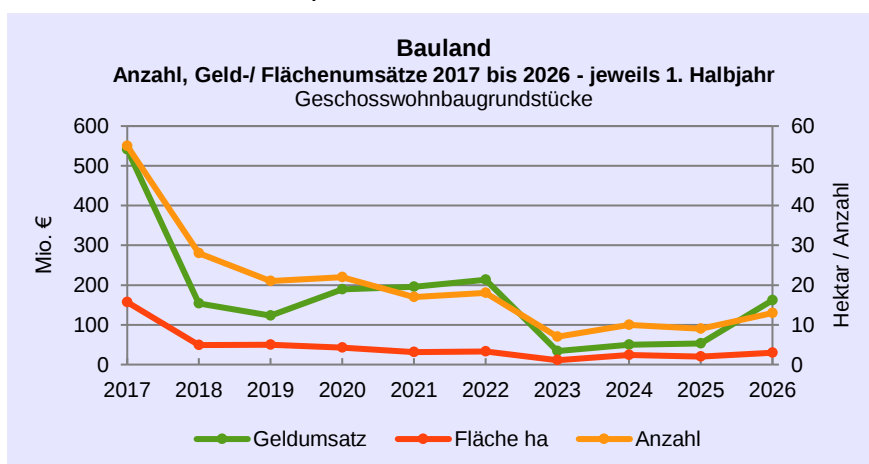
- Anzahl plus 9 %
- Geldumsatz plus 23 %
- Flächenumsatz minus 8 %



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau gab es im ersten Halbjahr 2026 mehrere umsatzstarke Verkäufe, aus diesen resultiert der starke Umsatzanstieg.

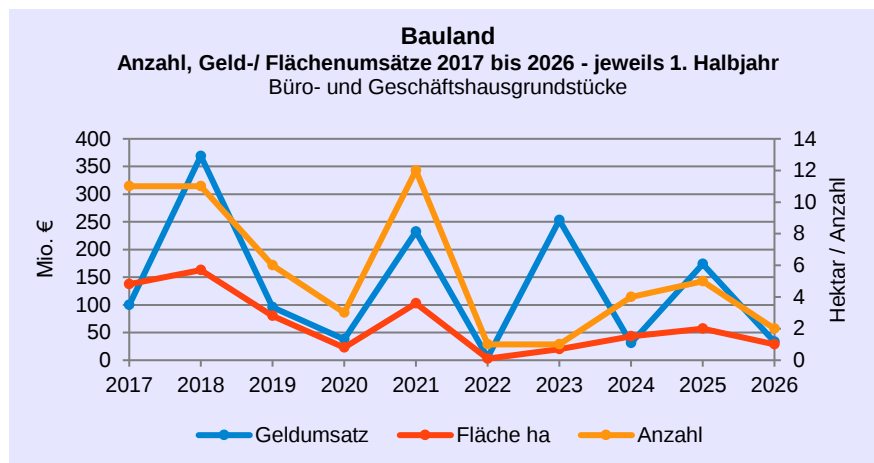
- Anzahl plus 44 %
- Geldumsatz plus 206 %
- Flächenumsatz plus 50 %



Marktschwankungen auf dem Teilmarkt 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.

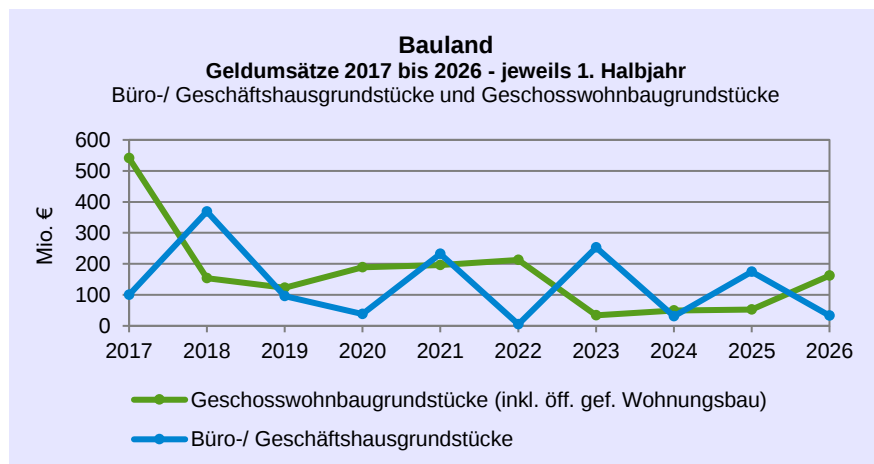
Gewerbliche Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) gab es im Vorjahr einen sehr umsatzstarken Verkauf, aus diesem resultiert der Umsatzrückgang. 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.

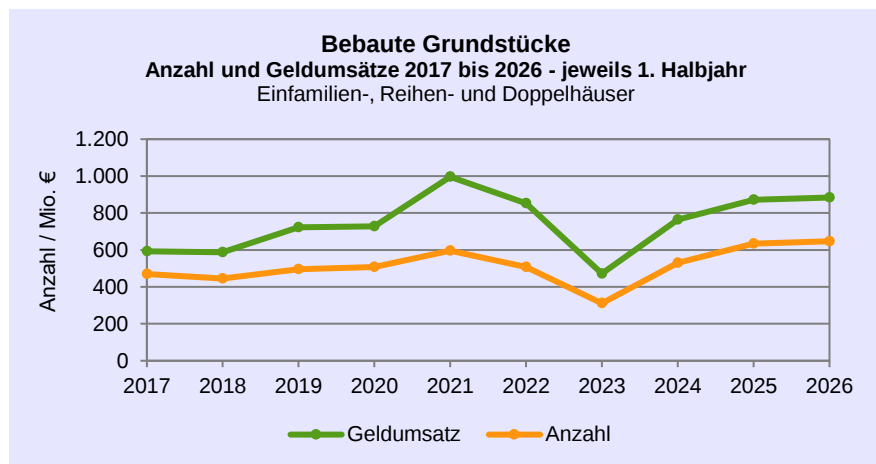


Bebaute Grundstücke

Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen sind im ersten Halbjahr 2026 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz leicht gestiegen.

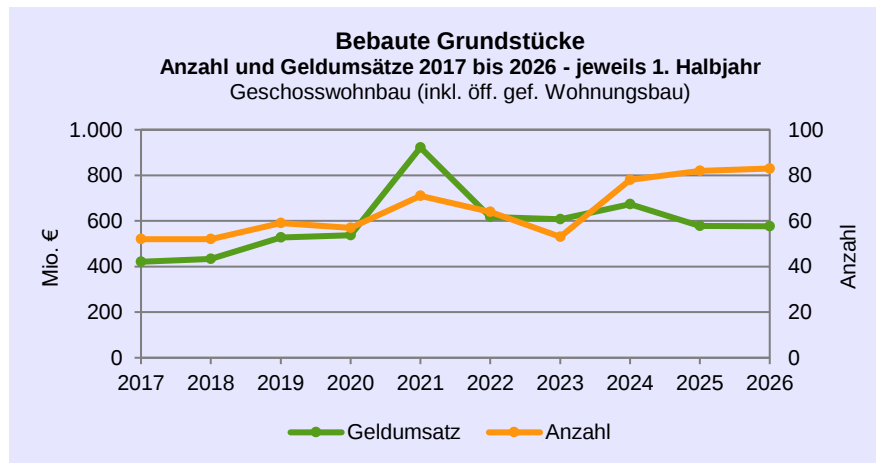
- Anzahl plus 2 %
- Geldumsatz plus 1 %



Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im ersten Halbjahr 2026 folgende Entwicklung festgestellt:

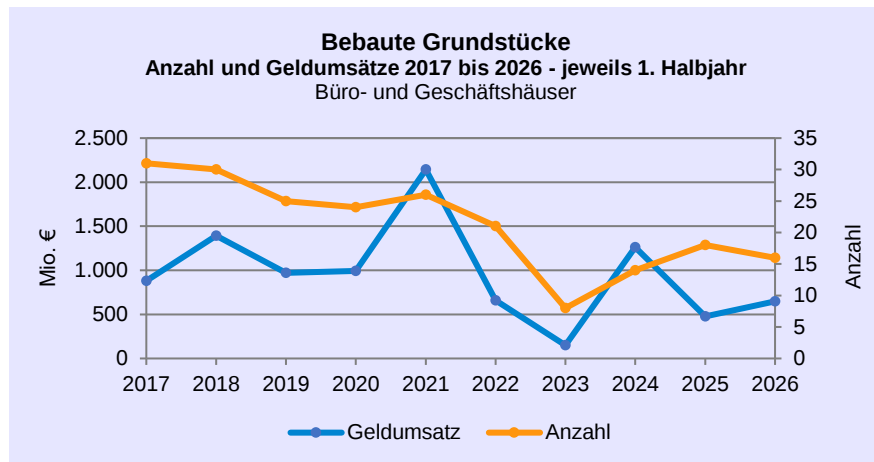
- Anzahl plus 1 %
- Geldumsatz plus/minus 0 %



Gewerbeobjekte

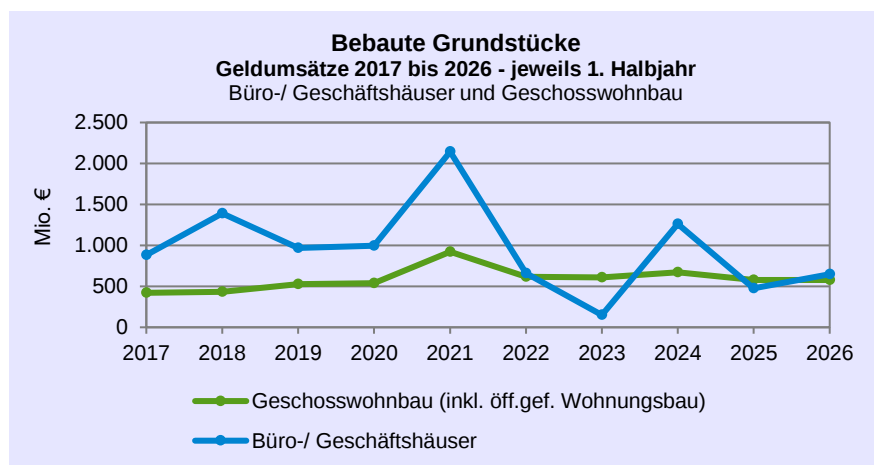
Auf dem Markt der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

- Anzahl minus 11 %
- Geldumsatz plus 35 %



Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

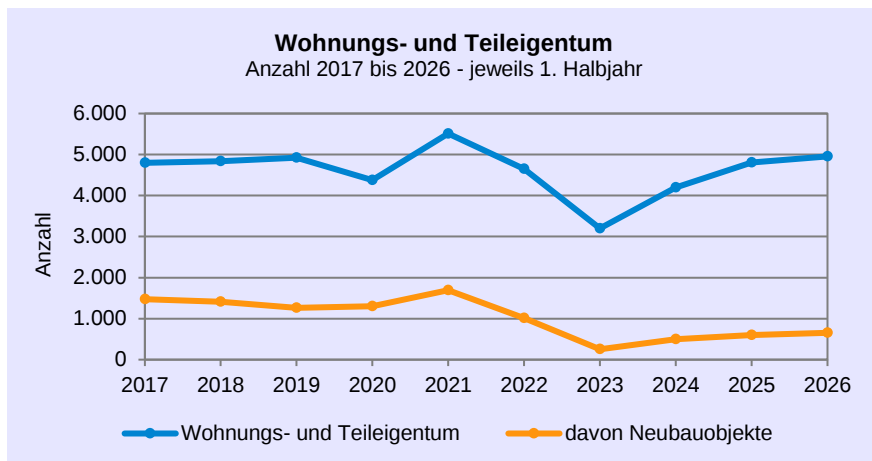
In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.



Wohnungs- und Teileigentum

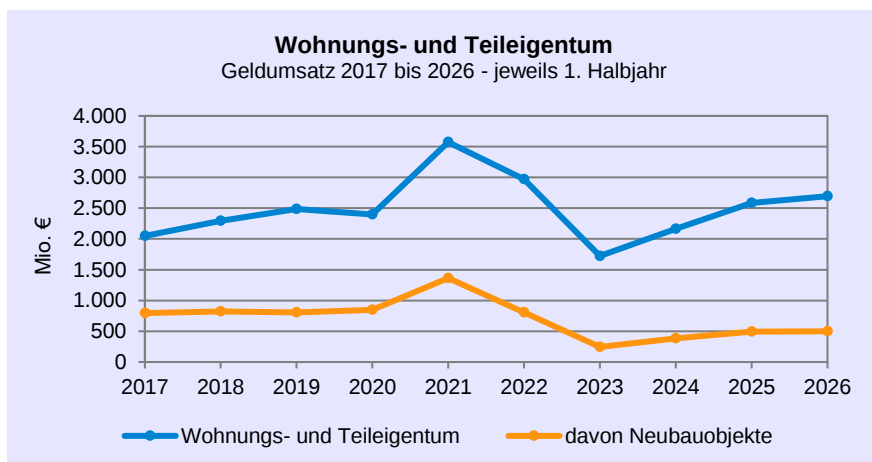
Anzahl

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3 %. Unter den rund 4.950 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 650 Neubauobjekte.



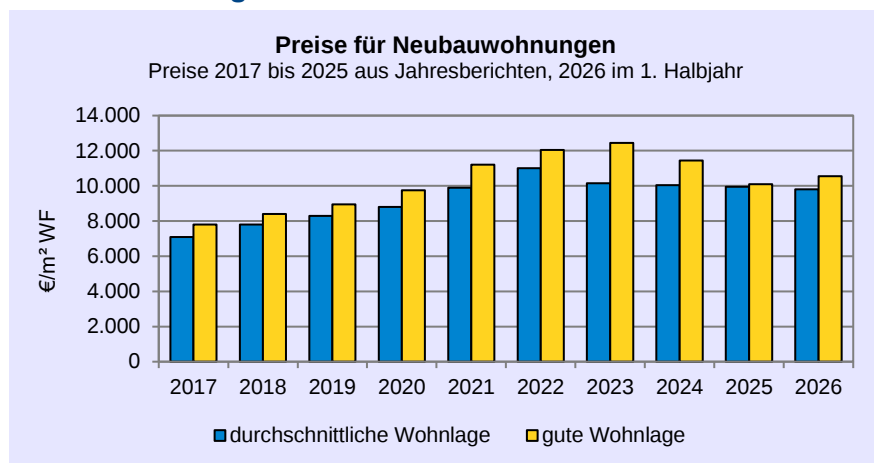
Geldumsatz

Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2026 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls leicht gestiegen und lag 4 % über dem Vorjahresniveau.



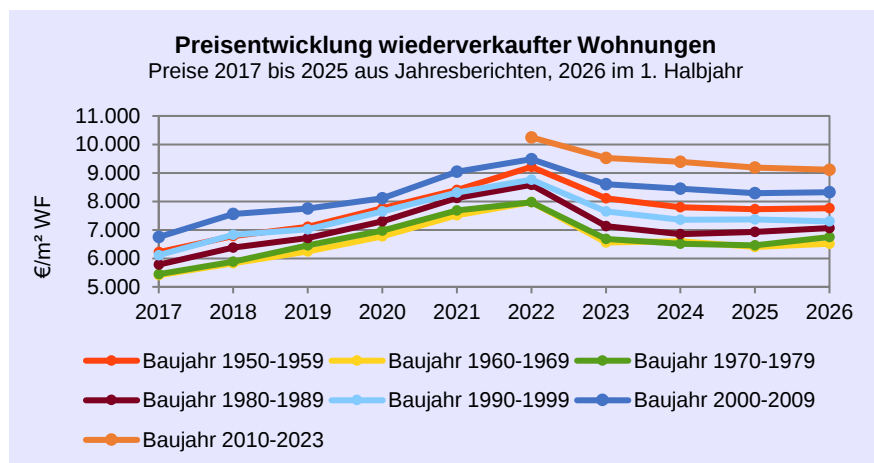
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2026. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Neubauwohnungen



Wiederverkaufte Wohnungen

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



Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2026 im Mittel um rund 8 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2026 liegen.

Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz rund 2,8 %
Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 30-fach
Basis: 35 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 10.550 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.455.000 €
 - rund 10.750 €/m² Wohnfläche
 - ca. 135 m² Wohnfläche, ca. 265 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.125.000 €
 - rund 7.950 €/m² Wohnfläche
 - ca. 145 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Grundstücksfläche

Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.180.000 €
 - rund 10.400 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, ca. 225 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 955.000 €
 - rund 7.500 €/m² Wohnfläche
 - ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 285 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 1.200.000 €
 - rund 9.600 €/m² Wohnfläche
 - ca. 115 m² Wohnfläche, ca. 175 m² Grundstücksfläche
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
 - im Mittel rund 895.000 €
 - rund 7.650 €/m² Wohnfläche
 - ca. 120 m² Wohnfläche, ca. 225 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) 233-12787440
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

August 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, Jurist, 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