

Der Immobilienmarkt in München

Frühjahrsticker 2024



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

Immobilienmarkt 2024

Frühjahrsticker

Erste Marktinformationen 2024

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2024 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2024.

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

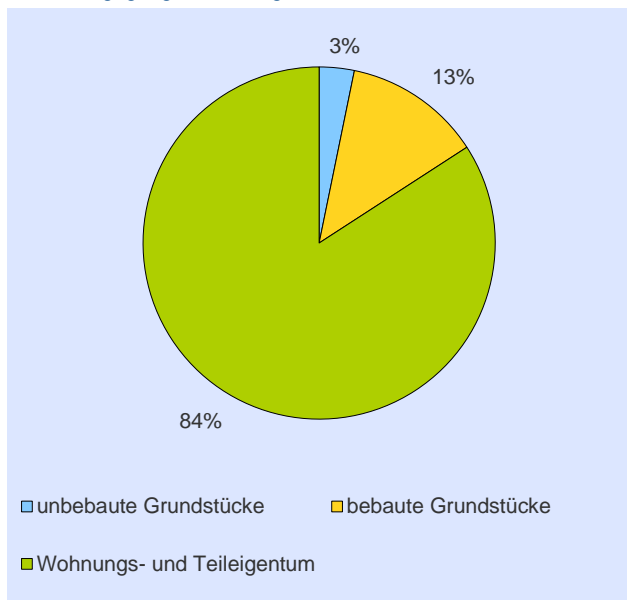
Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

Für die ersten zwei Monate 2024 ist eine Steigerung der Vertragsanzahl von 38 % und des Geldumsatzes von 30 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

- Unbebaute Grundstücke: rd. 45 Verträge, Umsatz rd. 73 Mio. €
- Bebaute Grundstücke: rd. 175 Verträge, Umsatz rd. 665 Mio. €
- Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen): rd. 1.180 Verträge, Umsatz rd. 550 Mio. €

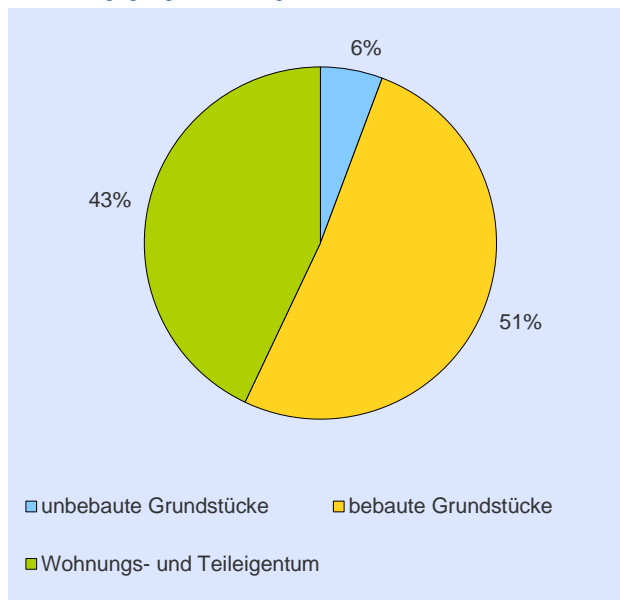
Verträge nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2024



Geldumsatz nach Objektkategorie

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2024



Unbebaute und bebaute Grundstücke – Spanne der Kaufpreise

- Unbebaute Grundstücke (Bauland): rd. 80.000€ bis rd. 30.000.000€
- Bebaute Grundstücke: rd. 240.000€ bis rd. 250.000.000€

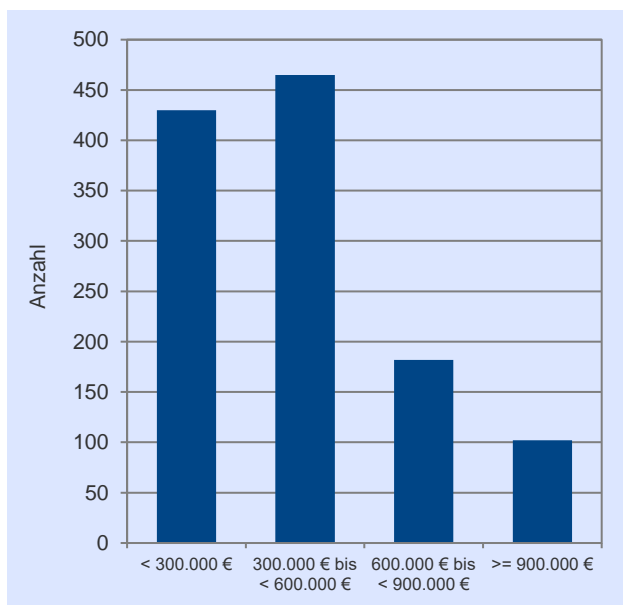
Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) nach Kaufpreisgruppen

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

- unter 300.000€: rd. 430 Verträge, Umsatz rd. 65 Mio. €
- 300.000€ bis unter 600.000€: rd. 465 Verträge, Umsatz rd. 195 Mio. €
- 600.000€ bis unter 900.000€: rd. 180 Verträge, Umsatz rd. 130 Mio. €
- ab 900.000€: rd. 100 Verträge, Umsatz rd. 150 Mio. €

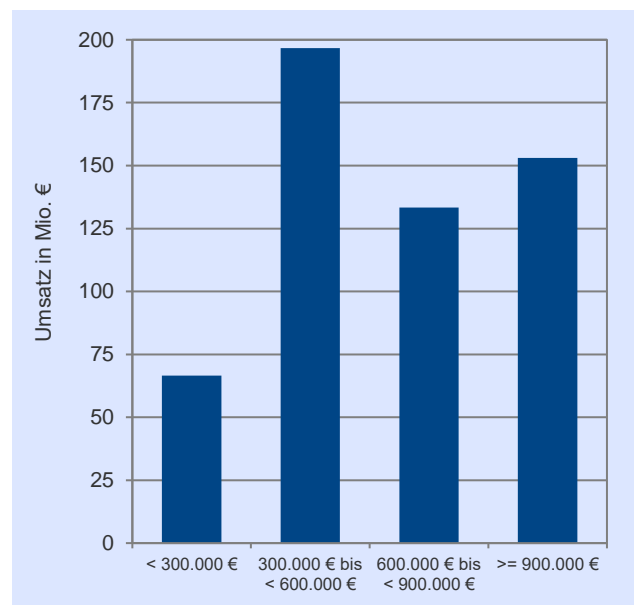
Anzahl Kaufverträge nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2024



Geldumsatz nach Preisgruppen

Basis: Eingegangene Verträge Januar und Februar 2024



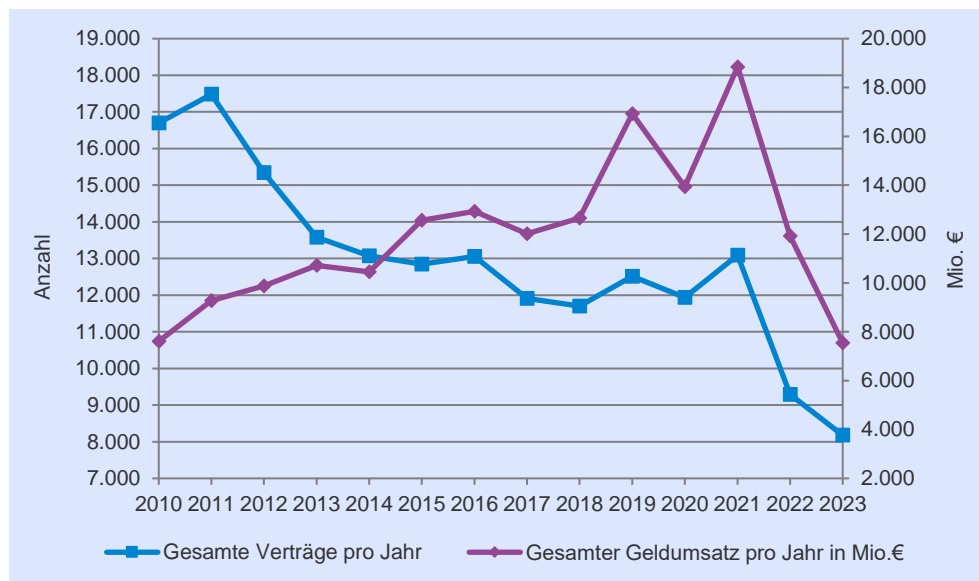
Vorläufige Marktanalyse 2023

Kurzfassung mit wesentlichen Informationen zum Immobilienmarkt 2023. Marktentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 2022 und Darstellung langfristiger Entwicklungen der Vertragszahlen, Umsätze und Preise. Folgende Daten beziehen sich auf das Gesamtjahr 2023:

- Vertragsanzahl minus 12 %
- Geldumsatz 7,5 Milliarden Euro, minus 37 %
- Preisrückgang bei Wohnimmobilien

Transaktion und Geldumsatz

Geldumsatz / Anzahl – 2010 bis 2023



Gewerbeimmobilien

- Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke bei fast gleicher Vertragsanzahl (13 Verkäufe in 2022 bzw. 16 Verkäufe in 2023) eine sehr starke Geldumsatzsteigerung aufgrund eines einzelnen umsatzstarken Verkaufs im ersten Halbjahr 2023
- Teilmarkt bebaute Gewerbeimmobilien mit einem starken Rückgang des Geldumsatzes von 80 % und der Vertragsanzahl von 47 %.
- Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.

Geschosswohnbau

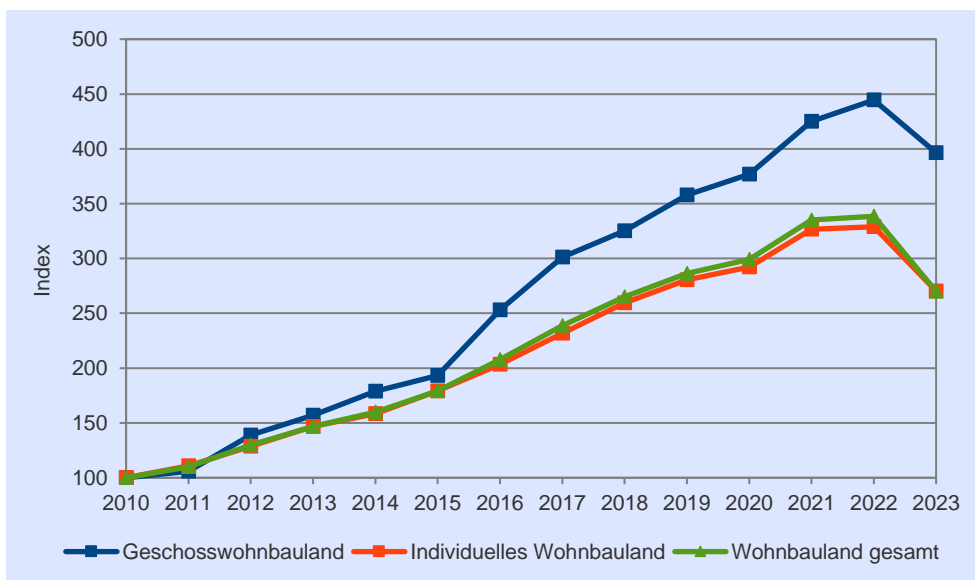
- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für freifinanzierten Geschosswohnungsbau mit einem Rückgang des Geldumsatzes von 90 % und der Vertragsanzahl von 48 %.
- Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) rückläufige Entwicklung. Vertragsanzahl minus 14 % sowie Geldumsatzes minus 22 %.

Individueller Wohnungsbau

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit deutlich rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 27 % und Geldumsatz minus 55 %.
- Preisrückgang für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rund 20 %
(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 einem Rückgang der Vertragsanzahl von 12 % und des Geldumsatzes von 19 %.
- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 11 % ermittelt.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

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

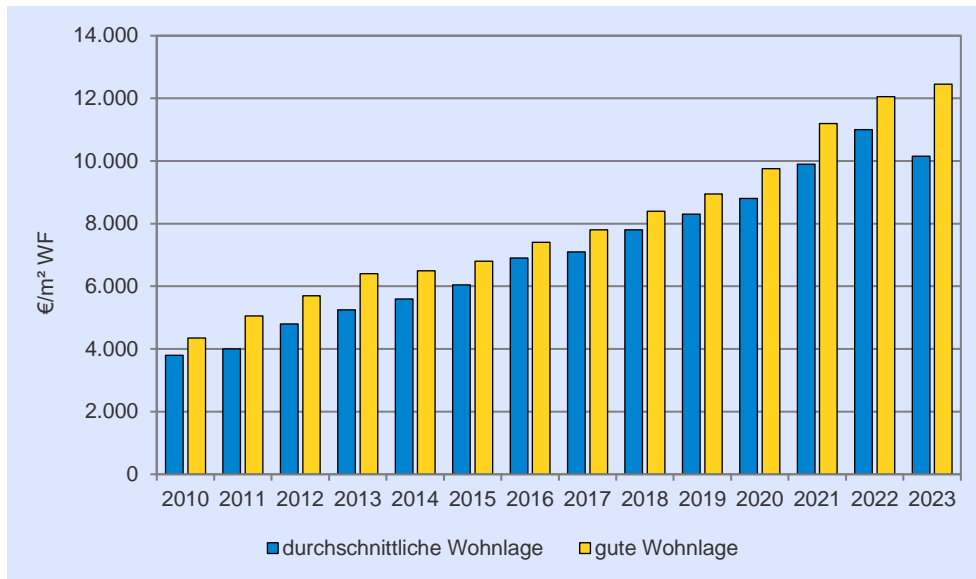


Wohnungs- und Teileigentum

- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit rückläufiger Vertragsanzahl, minus 11 %, und einem Geldumsatzrückgang von 22 %.
- Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 12 %.

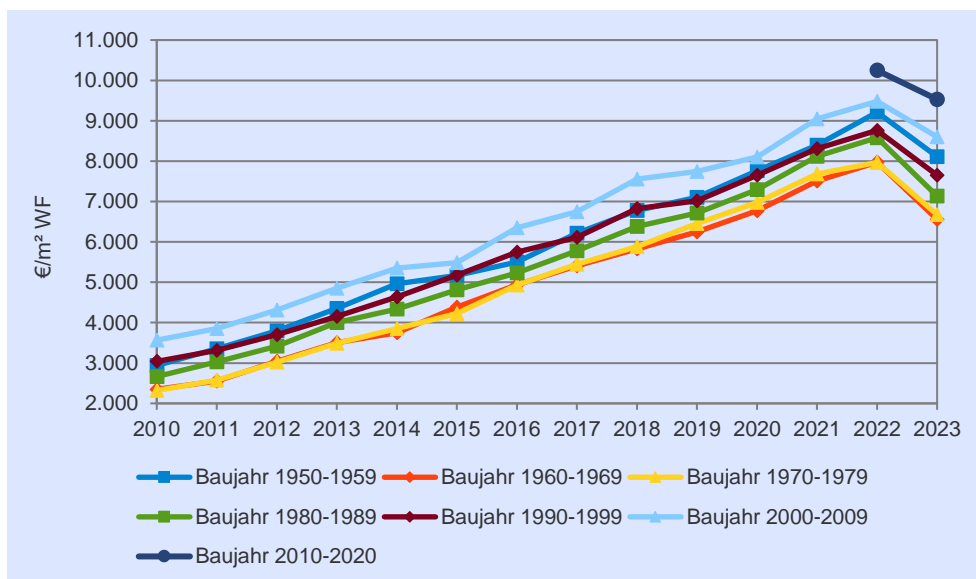
Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010

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 2023, der voraussichtlich Ende Juni 2024 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) 233-82440

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

April 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