



STÄDTE - REPORT

MÜNCHEN

Immobilienmarkt München: Zwischen Aufschwung und Unsicherheit

Nach zwei schwierigen Jahren zeigt der Münchner Immobilienmarkt erste Erholungstendenzen. Im Jahr 2024 ermittelte der Münchner Gutachterausschuss 10.950 notariell beurkundete Immobilienverkäufe – ein Plus von rund einem Drittel gegenüber dem Vorjahr. Die Erholung kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der langfristige Trend rückläufig ist. Seit 2011 werden in München, bis auf wenige Ausnahmen, immer weniger Immobilien verkauft, obwohl die Stadt kontinuierlich wächst. Mittlerweile ist das langjährige Mittel auf 13.000 Verträge pro Jahr gesunken.

Trotz der vergleichsweise geringen Zahl an Verkäufen erreichte das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 rund 11,4 Milliarden Euro. Damit stieg der Geldumsatz im Vergleich zum niedrigen Wert des herausfordernden Jahres 2023 um mehr als 50 Prozent. Abgesehen vom vergangenen Jahr ist der aktuelle Wert dennoch der niedrigste Umsatz seit 2014.

Positiv ist zu sehen, dass der Geldumsatz in allen Segmenten angestiegen ist. Vor allem bei bebauten Grundstücken für Büros und Geschäftshäuser gab es ein Umsatzplus von rund 1,6 Milliarden Euro gegenüber dem Minusrekord von 530 Millionen Euro im Jahr 2023. Trotz der deutlichen Steigerung bleibt die Lage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt schwierig. Gerade einmal 2,15 Milliarden Euro wurden 2024 in gewerbliche Immobilien investiert. Nur während der Finanzkrise von 2008 bis 2011 wurden ähnlich niedrige Zahlen erfasst.

Zumal das Plus nur wenigen großen Transaktionen geschuldet ist. Allein der Verkauf des innerstädtischen Büro- und Einzelhandelskomplexes Fünf Höfe von einem Offe-

nen Immobilienfonds der Union Investment an ein privates Family Office für 710 Millionen Euro macht einen großen Teil des Gesamtumsatzes aus. Außerdem trennte sich das insolvente Immobilienunternehmen Centrum von einem Ensemble aus Büro- und Geschäftshäusern in der Maximilian- und der Falkenturmstraße. Gekauft hat es der Asset-Manager Commerz Real im Auftrag eines Privatinvestors für über 250 Millionen Euro. Auch die Pasing Arcaden haben einen neuen Eigentümer: Unibail-Rodamco-Westfield verkaufte das Einkaufszentrum für 388 Millionen Euro an die Ikea-Tochter Ingka Centres.

Im Bereich der institutionellen Wohnungsverkäufe sticht der Erwerb der Welfengärten in der Oberen Au mit 320 Mietwohnungen durch den Investor Klaus-Michael Kühne heraus. Mit einem Volumen von 265 Millionen Euro war es der höchste Kaufpreis für eine Wohnanlage, der bisher in der Landeshauptstadt getätigt wurde.

Büromarkt:

Schere geht weiter auseinander

Vor allem im Büromarkt bleibt die Unsicherheit der Investoren über die künftige Auslastung der Flächen bestehen. Noch immer ist nicht absehbar, in welchem Umfang Homeoffice-Regelungen in Zukunft Bestand haben. Viele Eigentümer, die grundsätzlich verkaufsbereit wären, halten ihre Immobilien weiterhin zurück – auch deshalb, weil sich angesichts der geringen Zahl an Transaktionen ein realistischer Marktpreis nur schwer einschätzen lässt.

Hinzu kommt, dass die Banken bei der Finanzierung von Büroimmobilien im vergangenen Jahr zurückhaltend waren. Erst in den letzten Monaten scheint sich die Lage zu entspannen: Projektentwickler berichten mittlerweile von einer größeren Bereitschaft der Banken, neue Projekte und Käufe zu finanzieren.

Die Vorsicht bei Banken und Investoren führte allerdings dazu, dass zuletzt in München kaum noch Transaktionen von Gewerbeimmobilien über der Schwelle von 100 Millionen Euro getätigt wurden. Machten diese Verkäufe von meist großen Bürogebäuden in den früheren Jahren regelmäßig zwischen 15 und 20 Prozent des Umsatzes aus, entfielen im Jahr 2023 lediglich neun Prozent des Transaktionsvolumens auf solche Großdeals. Im vergangenen Jahr betrug der Anteil zwar wieder 16 Prozent am Gesamtumsatz, allerdings waren nur wenige große Verkäufe dafür verantwortlich.



© AdobeStock

Die Zurückhaltung am Markt setzt sich auch in diesem Jahr fort. Nach den ersten Zahlen wurden in München im ersten Halbjahr 2025 zwischen 720 und 750 Millionen Euro mit gewerblichen Immobilien umgesetzt. Das markiert einen neuen Tiefpunkt für die ersten sechs Monate. Allerdings sind weiterhin einige große Objekte auf dem Markt. Wenn sich dafür Käufer und Finanzierer finden, könnte sich der Markt im Jahresverlauf wieder erholen. Die Spitzenrendite für Büros liegt nach wie vor bei rund 4,2 Prozent.

Das größte Problem ist der zunehmende Leerstand. Nach dem Bauboom der vergangenen Jahre stehen in der bayerischen Landeshauptstadt mittlerweile fast zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche leer – so viel wie in keiner anderen Top-7-Stadt in Deutschland. Allerdings differenziert sich der Markt sehr stark. In der Innenstadt und innerhalb des Mittleren Rings ist die Nachfrage nach Büros hoch und das Angebot überschaubar. Während dort der Leerstand bei niedrigen drei bis vier Prozent liegt, hat er im Münchner Umland die Marke von zwölf Prozent mittlerweile überschritten.

Die Unterschiede sind darauf zurückzuführen, dass Unternehmen weiterhin ihren Flächenbedarf reduzieren, dafür jedoch moderne Gebäude in zentralen Lagen gefragt sind. Insgesamt wurde 2024 wieder mehr Bürofläche vermietet als in den Vorjahren. Der Flächenumsatz von rund 600.000 Quadratmetern lag dennoch rund 16 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Größte Abschlüsse waren die Anmietung von mehr als 19.000 Quadratmetern des Freistaats Bayerns für die Abgeordneten des Bayerischen Landtags im Lehel und die Vermietung von 16.000 Quadratmetern an der Nymphenburger Straße an den Energieversorger Thüga. In diesem Jahr unterschrieb der Siemens-Konzern

einen Vertrag über 33.000 Quadratmeter in einem Büroobjekt im Werksviertel am Ostbahnhof.

Mieter müssen für die Top-Immobilien in den zentralen Lagen mittlerweile in der Spitze mit Mieten von 60 Euro und mehr pro Quadratmeter rechnen. Zu beachten ist dabei, dass in München bei Mietangaben die gesamte Bruttogrundfläche (BGF) herangezogen wird – im Gegensatz zur gif¹-Definition, die etwa 15 Prozent kleinere Flächen ausweist. Das erschwert direkte Mietvergleiche mit anderen Städten.

Die Schere am Büromarkt geht dabei weiter auseinander. Während für neue oder revitalisierte Objekte in der Innenstadt besagte Spitzenmieten gezahlt werden, verharren die Mieten für Immobilien außerhalb des Mittleren Rings auf dem bisherigen Niveau und müssen teilweise Preiskorrekturen hinnehmen.

Noch dramatischer ist die Lage im Umland. In den Bürogebieten der umliegenden Gemeinden sind tragfähige Mieten fast nur noch in modernen Büros zu erzielen. Immer häufiger müssen sich Eigentümer dort mit der Umnutzung ihrer Bürogebäude beschäftigen.

¹Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

Logistikmarkt:

Solide Nachfrage trotz Konjunktursorgen

Trotz konjunktureller Unsicherheiten zeigte sich der Münchner Logistikimmobilienmarkt 2024 robust. Mit einem Flächenumsatz von mehr als 200.000 Quadratmetern lagen die Vermietungen zwar unter dem langjährigen Durchschnitt, aber deutlich über dem schwachen Niveau von 2023. Einige große Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern stützten das Ergebnis.

Die Spitzenmiete machte zuletzt vor allem durch die Nachfrage nach hochwertigen Industrieflächen einen Sprung auf mehr als 13 Euro pro Quadratmeter. Bei Flächen für Industrienutzungen werden teilweise Quadratmeterpreise bis zu 16 Euro bezahlt. Für einfachere Logistikdienstleistungen liegen die durchschnittlichen Mieten bei etwa 9 Euro pro Quadratmeter. Damit bleibt München der teuerste Industrie- und Logistikstandort Deutschlands. Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot an modernen Flächen, was zu Engpässen führt und Eigentümer dazu veranlasst, ihren Bestand zu modernisieren.

Hotelmarkt:

Investoren kehren zurück

Nach zwei verhaltenen Jahren ist der Münchner Hotelinvestmentmarkt 2024 spürbar in Schwung gekommen. Steigende Zimmerpreise, höhere Belegungsraten und ein gut gefüllter Veranstaltungskalender mit den Höhepunkten der UEFA-Europameisterschaft und den Konzerten von Superstars wie Taylor Swift und Adele sorgten für eine starke Performance der Hotelbetriebe. Die durchschnittliche Aus-

lastung der Hotels lag trotz eines Höchststands bei den verfügbaren Betten bei über 70 Prozent.

Das zeigte Wirkung und ließ bei den Investoren das Vertrauen zurückkehren. Der bisherige private Eigentümer der Therme Erding verkaufte das Wellnessbad mit zwei angeschlossenen Hotels an die österreichische Therme Group. Zwei Investmentgesellschaften aus Großbritannien und den USA erwarben das Luxushotel Roomers im Münchner Westend. Mitte dieses Jahres wechselte mit dem Verkauf des Mandarin Oriental ein weiteres Luxushotel den Eigentümer. Das Hotel mit den höchsten Zimmerpreisen Münchens gehört nun einer Investmentgesellschaft aus Abu Dhabi.

Insbesondere privat geführte Hotels haben es immer schwerer, sich gegen die großen Hotelketten, die weiter auf den Münchner Markt drängen, zu behaupten. Diese Immobilien werden zunehmend von Investoren aufgekauft; wo es möglich ist, werden mehrere Häuser zusammengelegt und neu entwickelt. Auch die Umnutzung von Büroflächen zu Hotels gewinnt an Bedeutung. Projektentwickler reagieren damit auf den steigenden Bedarf an modernen, urbanen Hotelkonzepten, insbesondere im Budget- und Designsegment.

Wohnen:

Preisrückgang hält an

Zum zweiten Mal in Folge sind die Preise für Eigentumswohnungen in München gefallen, wenn auch moderater als im Vorjahr. Nachdem Verkäufer von bestehenden Wohnungen im Jahr 2023 beim Wiederverkauf im Durchschnitt schon einen Rückgang von rund 13 Prozent in Kauf nehmen mussten, gaben die Preise im vergangenen Jahr im Schnitt noch einmal um weitere zwei Prozent nach. Der Kaufpreis für eine 74 Quadratmeter große Wohnung in durchschnittlicher Lage lag aber immer noch bei mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter.

Die Durchschnittswerte verschleiern, dass sich die Preisentwicklung je nach Alter, Lage und Zustand der Wohnung deutlich unterscheidet. Vor allem unterlassene Sanierungen führen zu deutlichen Preisabschlägen.

Noch schwieriger ist die Lage bei Neubauwohnungen. Hier mussten Bauherren vor allem in guten Lagen die Preise um durchschnittlich sieben Prozent senken, um Käufer zu finden. In durchschnittlichen Lagen sind die Preise dagegen fast stabil geblieben. Dennoch zahlen Käufer für eine Neubauwohnung rund 1.000 Euro pro Quadratmeter weniger als 2022. In guten Lagen war eine neu gebaute Eigentumswohnung mit 79 Quadratmetern Wohnfläche erstmals seit Jahren im Schnitt wieder für unter eine Million Euro zu bekommen.

Positiv ist, dass die Preisrückgänge dazu führten, dass wieder mehr Menschen eine Wohnung kauften. Im vergangenen Jahr registrierte der Gutachterausschuss 9.095 Verkäufe und damit etwa 2.000 mehr als im Jahr davor. Wohnbauträger und Projektentwickler haben dennoch

Schwierigkeiten, ihre Objekte zu veräußern. Lediglich 1.126 Verkaufsfälle entfielen im vergangenen Jahr auf neu gebaute Wohnungen. Der Umsatz belief sich in diesem Bereich auf rund 0,9 Milliarden Euro.



© Aigner Immobilien GmbH

Einige Ausnahmen sind Wohnungen in den besonders gefragten zentralen Lagen. Dort sind die Preise auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Für diese Wohnungen zahlten Käufer im Durchschnitt 21.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Seit 2020 sind die Preise für solche Neubauwohnungen um 25 Prozent gestiegen.

Obwohl auch die Preise für Bauland für den Geschosswohnungsbau nach dem Rückgang von 20 Prozent im Jahr 2023 auch im vergangenen Jahr um mehr als sieben Prozent nachgaben, hielten sich Bauträger mit dem Ankauf von Grundstücken für neue Projekte zurück. Zu groß ist die Sorge, auf den neu gebauten Wohnungen sitzen zu bleiben. Die Folge des mangelnden Neubaus sind weiter steigende Mieten für bestehende Wohnungen.

Investment/Geschäftshäuser:

Mehrfamilienhäuser sind gefragt

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in München hat im Jahr 2024 spürbar angezogen. Zwischen Januar und Dezember wechselten knapp 300 sogenannte Rendite- oder Zinshäuser den Eigentümer – ein deutliches Zeichen für die wiedererstarke Marktaktivität. Besonders gefragt waren Wohnhäuser mit keinem oder nur geringem Gewerbeanteil. Mit 265 Transaktionen lag der Fokus der Käufer auf klassischen Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Vorjahr (147 Objekte) bedeutet das nahezu eine Verdopplung der Transaktionen. Besonders gefragt sind kleinere Objekte im Preissegment zwischen einer und drei Millionen Euro – ein Bereich, in dem viele private Investoren aktiv sind.

Reine Geschäftshäuser sind hingegen nach wie vor eine Seltenheit: Nur 28 solcher Objekte wurden im Jahr 2024 verkauft. Besonders in den Toplagen der Münchner Innenstadt sind Verkäufe rar. Viele dieser Immobilien befinden



sich seit Generationen im Besitz von Kirchen, Stiftungen oder Familien. Vor allem ältere Immobilien im Familienbesitz kommen vermehrt auf den Markt, wenn umfangreiche und kostenintensive Modernisierungen anstehen. Auch steuerliche Aspekte wie die Erbschaftsteuer spielen eine zunehmende Rolle bei der Verkaufsentscheidung.

Die erzielbaren Renditen variieren je nach Lage und Objektart. Während klassische Mietshäuser in mittleren Lagen moderate Renditen bieten, erzielen Geschäftshäuser in den besten Innenstadtlagen aktuell Bruttorenditen zwischen 3,4 und 3,5 Prozent.

Für das laufende Jahr 2025 zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung des Marktes ab. Die Zinsen der Europäischen Zentralbank dürften sich auf einem moderaten Niveau einpendeln oder noch leicht sinken. Das verschafft Investoren mehr Planungssicherheit. Gleichzeitig bleibt der Druck auf Eigentümer älterer Objekte hoch – sei es durch energetische Anforderungen, Sanierungspflichten oder steuerliche Belastungen. Entsprechend ist mit einem weiterhin hohen Angebot an sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern zu rechnen.

In den Toplagen dürfte das Angebot knapp bleiben, während in Randlagen selektive Chancen für renditeorientierte Käufer entstehen. Die Renditen könnten leicht steigen, insbesondere bei Objekten mit Entwicklungspotenzial. Insgesamt bleibt München ein stabiler, wenn auch anspruchsvoller Markt für langfristig orientierte Anleger.

