

Immobilien Marktbericht München 2024

Immobilien wieder
stärker im Fokus



MÜNCHENS IMMOBILIENMARKT: RESILIENT UND VOLLER CHANCEN

Der Immobilienmarkt in München zeigt sich zum Sommer in einer besseren Verfassung. Lebhafteres Interesse, mehr Verkäufe und stabile bis leicht ansteigende Preise kennzeichnen das Ende der Talsohle auf dem Kaufmarkt für Wohnimmobilien.

- ◆ Attraktive Einstiegsmöglichkeiten: Preisanpassungen der letzten beiden Jahre öffnen die Tür für neue Käufer.
- ◆ Erholung der Verkaufszahlen: Erste Anzeichen einer Erholung zeigen sich auf dem Markt.
- ◆ Moderate Mietsteigerung für möblierte Wohnungen.
- ◆ Erste Auswertungen zeigen im zweiten Quartal stabile Kaufpreise und teils leichte Erhöhungen.

Die Rücknahme der Preise um ca. 10-20 % in den letzten zwei Jahren und sinkende Zinsen schaffen neue Möglichkeiten für Kaufinteressenten. Der Münchner Immobilienmarkt zeigt seine Stärke als eine der besten Adressen für solide und zukunftssichere Investitionen in Wohnimmobilien.



MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern ist weiterhin sehr hoch und das verfügbare Angebot in allen Segmenten unzureichend. Am Münchener Markt, wie auch in allen deutschen Metropolen, wird das möblierte Angebot mit sehr hohen Preisen mittlerweile sehr stark geprägt durch die Anbieter von Serviced Apartments, die Unterkünfte in Apartmenthäusern für den Zeitraum von 1-6 Monate anbieten. Das Angebot von Mr. Lodge hingegen richtet sich ganz überwiegend an Kunden, die für mindestens 6 Monate nach München kommen und eine komplett möblierte und ausgestattete Wohnung oder Haus für einen vorübergehenden Bedarf suchen, das klassische Wohnen auf Zeit. Diese, im Gegensatz zu den Serviced Apartments, deutlich günstigeren Wohnungen und Häuser werden von Privatvermietern über uns ausschließlich wohnwirtschaftlich ab 6 Monate vermietet.

Für Vermieter von Mr. Lodge steht bei der möblierten Vermietung die höhere Flexibilität im Vordergrund, im Hinblick auf einen etwaigen späteren Eigenbedarf oder Verkauf der Immobilie, sowie auch unser umfangreiches Serviceangebot bis hin zum technischen Service, das die Vermietung für Eigentümer einfacher macht.

Für Mietinteressenten bieten wir im Vergleich zu Serviced Apartments meist sehr viel günstigere Lösungen an. Die Miethöhe liegt, je nach Ausstattung und Lage - innerhalb folgender Hauptpreislagen:

	Durchschnittliche / gute Ausstattung	Sehr gute / exklusive Ausstattung
möblierte Apartments	€ 1.250,- bis € 1.600,-	€ 1.600,- bis € 2.000,-
möblierte 2- Zimmer Wohnungen	€ 1.750,- bis € 2.100,-	€ 2.100,- bis € 3.000,-
möblierte 3-Zimmer Wohnungen	€ 2.300,- bis € 3.000,-	€ 3.000,- bis € 5.000,-
möblierte 4-Zimmer Wohnungen	€ 2.700,- bis € 4.000,-	€ 4.000,- bis € 7.000,-
möblierte Häuser	€ 2.800,- bis € 4.500,-	€ 4.500,- bis € 10.000,-

Preise bei Wohnungen inkl. aller NK, Strom, Internet

Spürbar ist: Es kommen bereits jetzt weniger Neubauwohnungen auf den Markt. Das wird in den kommenden Jahren, wenn die Baufertigstellungen zurückgehen, stärker ins Gewicht fallen, obwohl Investitionen aufgrund der ausgezeichneten Mieten und der Wertentwicklungsmöglichkeiten attraktiv sind und bleiben. Wir suchen fortlaufend möblierte Wohnungen und Häuser und beraten Sie gerne.



KAUFMARKT WOHNUNGEN

Im ersten Quartal 2024 wurden die Kaufpreise weiter zurückgenommen. Eine Trendwende zeichnete sich im zweiten Quartal ab: Unterschiedliche Quellen, unter anderem Immoscout24, Immobilienzeitung, Sprengnetter berichten von einem Anstieg zwischen 0,1% bis 0,4%. Der IVD schreibt zur Marktsituation: „Die steigende Anzahl an Anfragen deutet auf eine allmähliche Markterholung hin.“ Interhyp berichtet von einem leichten Anstieg der verbrieften Kaufpreise vergleichbarer Wohnimmobilien im zweiten Quartal.

Die Verkaufsabteilung von Mr. Lodge kann dies nur bestätigen, insbesondere in den beiden letzten Monaten stellen wir eine regere Nachfrage fest, wenn die Kaufpreise attraktiv sind und/oder die Immobilie sich besonders auszeichnet. Die Kaufinteressenten beobachten den Markt sehr genau. Viele Kapitalanleger suchen nach günstigen Gelegenheiten. Selbstbezieher sind bereit, weiterhin gute Preise zu bezahlen, wenn die Immobilie ihren Vorstellungen entspricht, sowie die Lage und Ausstattung stimmt. Eine Immobilie ist immer ein Unikat und nicht vermehrbar. Kaufgelegenheiten in gefragten Lagen sind und bleiben weiterhin rar.





ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

Das Wohnungsangebot ist im Stadtgebiet München im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufig (-9%). Ein anderes Bild zeigt sich bei Häusern und vor allem Grundstücken. Das Häuserangebot ging lediglich geringfügig um 3 % zurück. Bei den Grundstücken kam es zu einem weiteren Zuwachs von 6 %. Für Häuser und Grundstücke besteht nach wie vor ein Überangebot, bei zu wenig Nachfrage. In den Landkreisen ist das Angebot gegenüber dem Vorjahr überwiegend in allen Kategorien gestiegen.

Stichtag 29.07.2024 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	2023	2024	Veränderung in %
München	3751	3423	-9%
Landkreis München	619	575	-7%
LK Fürstentfeldbruck	388	328	-15%
LK Dachau	258	193	-25%
LK Ebersberg	157	223	42%
LK Starnberg	182	213	17%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	118	126	7%
LK Miesbach	203	227	12%

HÄUSER	2023	2024	Veränderung in %
München	903	879	-3%
Landkreis München	548	538	-2%
LK Fürstentfeldbruck	382	401	5%
LK Dachau	253	290	15%
LK Ebersberg	270	307	14%
LK Starnberg	313	377	20%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	175	177	1%
LK Miesbach	220	235	7%

GRUNDSTÜCKE	2023	2024	Veränderung in %
München	278	304	9%
Landkreis München	143	158	10%
LK Fürstentfeldbruck	104	141	36%
LK Dachau	98	88	-10%
LK Ebersberg	59	64	8%
LK Starnberg	120	136	13%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	41	49	20%
LK Miesbach	68	84	24%

Quelle: Immobilienscout24



BAUGENEHMIGUNGEN

In den meisten Landkreisen brechen die Baugenehmigungszahlen im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum drastisch um bis zu 71% ein. Mit Zuwächsen glänzen aber die Landkreise München (+41%) und Erding (+63%), auch die Stadt München steht mit einem Rückgang von lediglich 11% erfreulich gut da. Das zeigt einmal mehr, wie attraktiv der Standort München ist.

BAUGENEHMIGUNGEN	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2024	Veränderung in %
München	3668	3257	-11%
Landkreis München	420	591	41%
LK Bad Tölz	396	134	-66%
LK Dachau	370	233	-37%
LK Ebersberg	439	129	-71%
LK Freising	714	263	-63%
LK Erding	330	539	63%
LK Fürstenfeldbruck	281	151	-46%
LK Miesbach	123	82	-33%
LK Starnberg	251	282	12%
LK Rosenheim	573	359	-37%

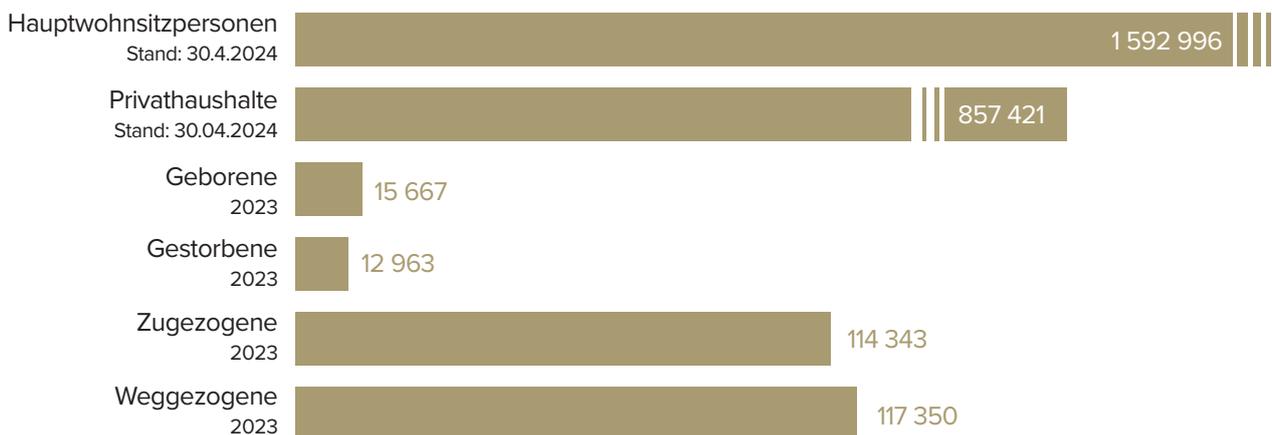
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

In der Stadt München wurden zum 31. Mai 1.594.632 Hauptwohnsitz Personen registriert (ein Zuwachs um 5606, seit 1. Januar) und 858.008 Haushalte (ein Zuwachs um 3612).

BEVÖLKERUNGSBESTAND MÜNCHEN 2024



Quelle: Statistisches Amt München



ARBEITSMARKT- ENTWICKLUNG

Der Arbeitsmarkt hat sich auch in München etwas abgeschwächt. Die Arbeitslosenquote lag im Juli bei 4,5 % (im Vorjahr 4,1 %). Im Vergleich zum Vorjahr gab es zum Ende Juli 14,5 % weniger offene Stellen.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, April 2024 und Stepstone

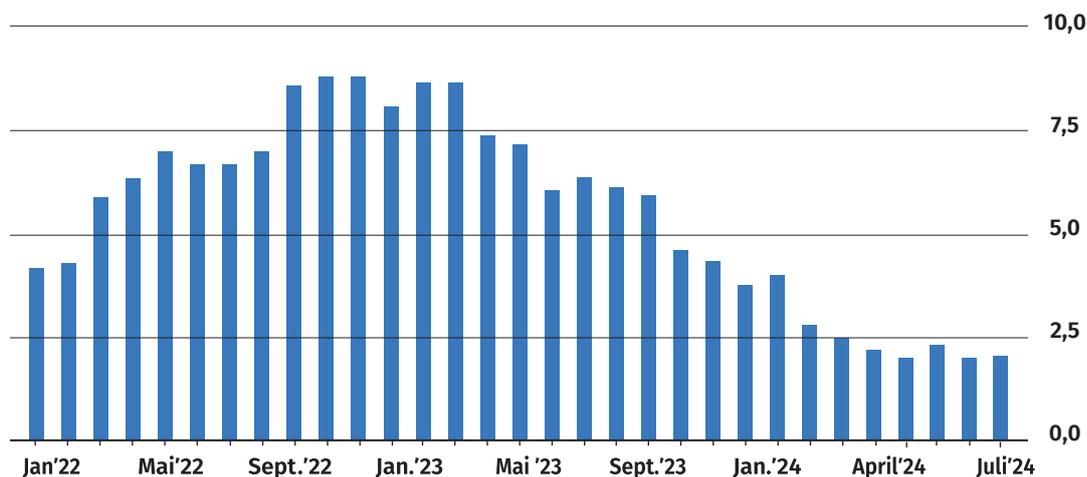


INFLATION

Die Inflationsrate Deutschlands liegt seit Jahresbeginn 2024 unter drei Prozent, im Juli lag sie bei +2,3%. Laut Statistischem Bundesamt ist es insbesondere der Preisrückgang bei Energie, der die Inflationsrate dämpft. Trotz des Wegfalls der Preisbremsen für Energieprodukte im Januar, vergünstigten sich die Preise für Gas und Strom im Juli um 1,7 % gegenüber des Vorjahresmonats. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen um 1,3% gegenüber Juli 2023 an.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %





ZINSENTWICKLUNG

Die Zinsen für Baudarlehen haben sich deutlich verbessert und ermöglichen neue Finanzierungsspielräume.

ZINSENTWICKLUNG

Laufzeit	Okt '12	Sep '16	Mai '19	Juli '21	Juli '22	Mai '23	Aug'24
5 Jahre	1,7%	0,7%	0,7%	0,6%	2,7%	3,7%	3,1%
10 Jahre	2,4%	0,9%	0,8%	0,6%	2,9%	3,3%	3,0%
15 Jahre	2,9%	1,3%	1,2%	0,9%	3,1%	3,6%	3,3%
20 Jahre			1,5%	1,1%	3,4%	3,8%	3,4%

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital



FAZIT

Der Markt für Wohnimmobilien ist auf Erholungskurs. Das Angebot an Eigentumswohnungen zum Kauf wird im Vergleich zum Vorjahr im Stadtgebiet und im Landkreis München geringer. Durch bessere Konditionen für Immobiliendarlehen und attraktive Kaufpreise erwarten wir bis Ende des Jahres ein weiterhin zunehmendes Kaufinteresse. Möblierte Wohnungen und Häuser bleiben knapp und teuer und sind weiterhin sehr attraktiv als Anlagemöglichkeit.

IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright:
Mr. Lodge GmbH

Hauptsitz:
Barer Str. 32 | Prinz-Ludwig-Str. 7
80333 München
Tel. +49 89 340 823- 0
info@mrlodge
www.mrlodge.de

Filiale am Tegernsee:
Ulrich-Stöckl-Str. 11
83700 Rottach-Egern
Tel.: + 49 80 22 981 31- 0

Redaktion:
Norbert Verbücheln
Kathrin Zellentin

Fotos © Mr. Lodge GmbH

Gestaltung:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin

 MR. LODGE