



Wohnimmobilien- Marktbericht München



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Oktober 2025

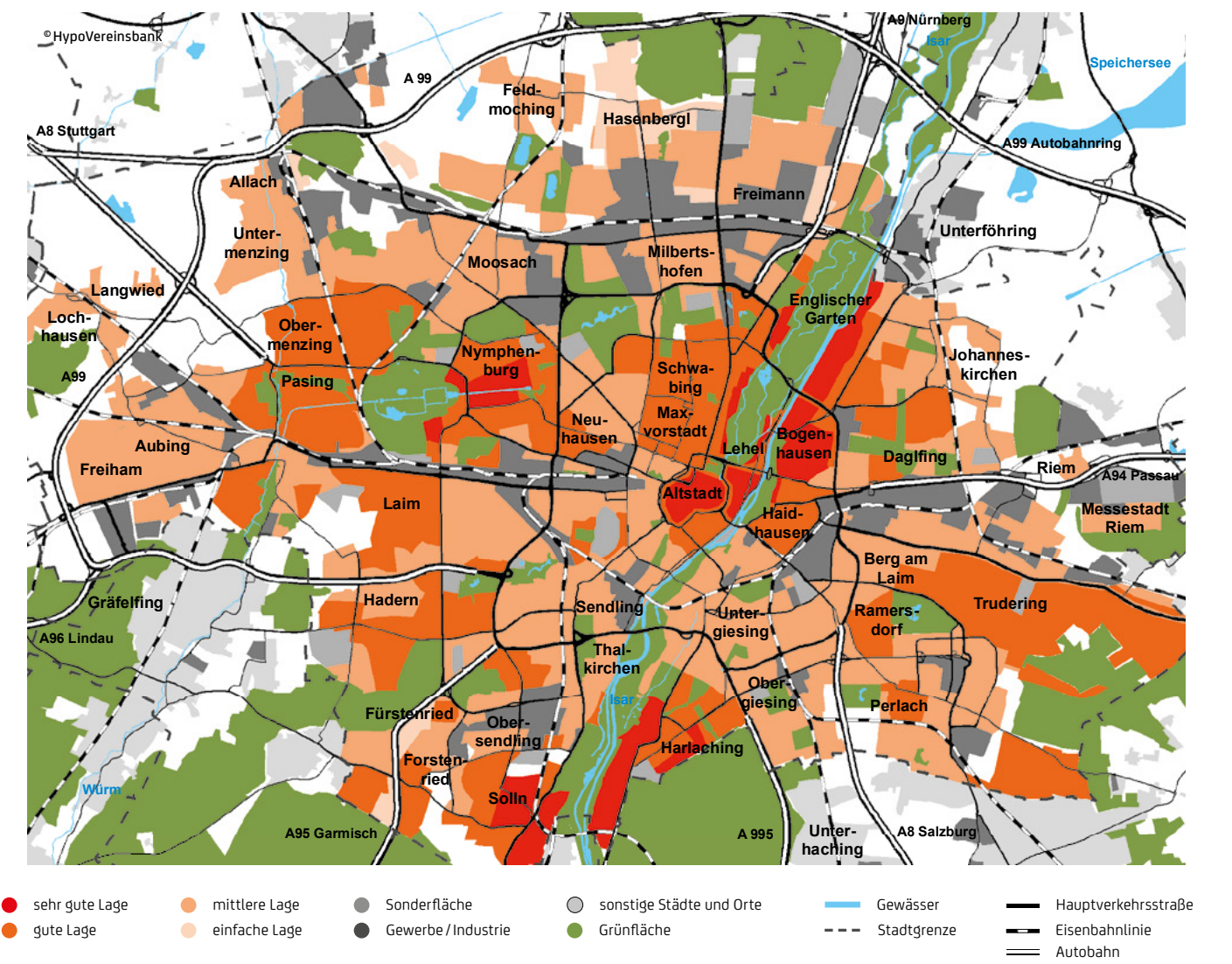


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Stadt München: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m² Wfl. zzgl. NK Trend	25,50–34,00 ↗	20,50–27,00 ↗	17,00–22,50 ↗	15,50–18,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m² Wfl. Trend	13.200–18.000* ↗↗	10.000–15.500 ↗↗	8.400–10.700 ↗	7.400–8.600 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m² Wfl. Trend	9.500–13.200 ↗↗	7.900–9.700 ↗↗	6.900–8.300 ↗	6.200–7.000 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	2.100–2.950	1.650–2.350	1.450–1.850	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	1.750–2.150	1.350–1.850	1.150–1.550	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	1.250–1.450	1.150–1.350	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m²)	3.100–4.900	2.400–3.400	1.500–2.700	1.400–1.800

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
* Für Luxuswohnungen liegen die Preise noch deutlich darüber.

Stadt München

ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- München zählt in Deutschland und Europa nicht nur zu den wachstumsstärksten sowie zukunftssträchtesten Wirtschaftsmetropolen, sondern gilt auch dank seiner hohen Lebensqualität als ausgesprochen attraktiver Wohnstandort.
- Die verschiedenen Krisen dämpfen die Wirtschaftskraft auch in der Landeshauptstadt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich dennoch robust mit der niedrigsten Arbeitslosenquote aller Großstädte. Krisenunabhängig hat die Beschäftigung sogar ein neues Allzeithoch erreicht (rd. 970.000). Der Beschäftigtenaufbau dürfte sich in abgeschwächter Dynamik fortsetzen. Die solide Basis bildet die gesunde Mischung von Global Playern (u.a. Automotive, Information / Kommunikation, Biotech, Luft- und Raumfahrt) sowie den renommierten Forschungsinstituten, Universitäten und Hochschulen (rd. 110.000 Studierende). Eine wesentliche Rolle spielen dabei die forschungs- und technologiebasierten Großunternehmen der Tech-Branche (u.a. Google, IBM, Infineon, Microsoft, Siemens).
- Die Landeshauptstadt zählt neben Düsseldorf und Stuttgart deutschlandweit zu den Großstädten mit dem höchsten Anteil an wohlhabenden Haushalten, was die weit überdurchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung belegt.

DEMOGRAFIE

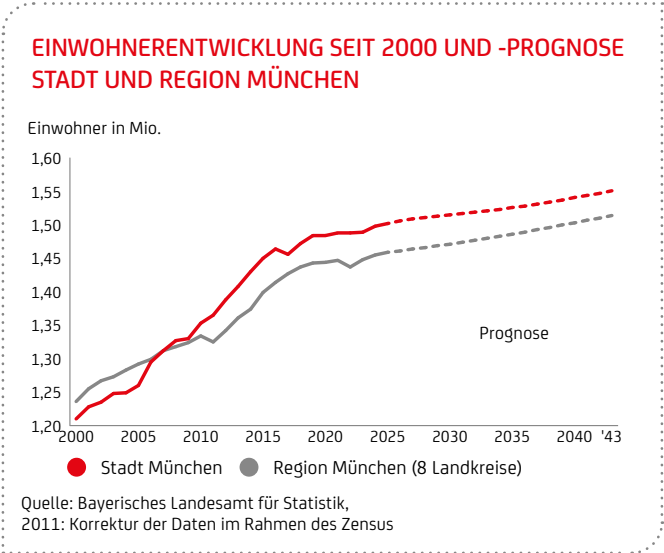
- In München leben heute mehr als 1,5 Mio. Menschen. Die Stadt wächst weiter dank starker Zuwanderung, vor allem wegen arbeitsmarktbedingter Zuzüge und der hohen internationalen Migration. Hinzu kommt eine hohe Geburtenrate. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden im Stadtgebiet mehr als 75.000 Neubürger:innen erfasst. Aktuelle Prognosen zufolge könnten bis 2043 mindestens 52.000 zusätzliche Menschen in München leben (siehe Grafik).
- Die steigende Lebenserwartung und der Trend zu kleineren Lebensgemeinschaften führen sogar zu einem prozentual noch höheren Wachstum der Haushaltszahlen. Damit steigt der Bedarf an Wohnraum schneller, als es die Entwicklung der reinen Bevölkerungszahlen erscheinen lässt.
- Gleichzeitig wird München eine „junge Stadt“ bleiben, denn die Alterung der Bevölkerung wird durch den hohen Zuzug der zumeist jüngeren Altersgruppen kompensiert.
- **Region München:** Die umliegenden Landkreise (Dachau, Erding, Freising, Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Landsberg, Starnberg, LK München) entwickeln sich mit ähnlicher Dynamik. Jährlich kommen rund 10.000 und bis 2043 voraussichtlich mehr als 59.000 Personen hinzu (siehe Grafik rechts).

Stadt München		Trend
Einwohnerstand (03 / 2025)	1.505.579	↗
Prognose Einwohnerstand 2043	1.550.800	
Arbeitslosenquote (07 / 2025)	5,4 %	↗
Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen		
Kaufkraftkennziffer	135,5	↗
Bundesdurchschnitt = 100		
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2024)	5.915	↗

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit; *inkl. Wohnheimplätzen

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Abwärtstrend am Wohnungsmarkt geht gut drei Jahre nach der abrupten Zinswende allmählich zu Ende. Seit der zweiten Jahreshälfte 2024 sind steigende Transaktionszahlen (allein 2024: + 34 % laut GAA) und eine weitere Stabilisierung der Preise, vereinzelt sogar leichte Preisanstiege zu verzeichnen. Angesichts der gestiegenen Verkaufszahlen bildet sich ein belastbares Preisniveau heraus. Im Zuge der verbesserten Zinslage prüfen vor allem eigenkapitalstarke Haushalte wieder vermehrt ihre Optionen.
- Nach Angaben des vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) stieg der Index zur Preisentwicklung von Wohnimmobilien in München zum zweiten Quartal 2025 das dritte Quartal in Folge. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 6,5 %. Seit dem Höchststand (Q2 / 2022) liegt das Minus aber immer noch bei 5,4 %. Der Rückgang war bei selbst genutztem Wohneigentum dabei etwas ausgeprägter als bei Mehrfamilienhäusern.
- Hohe Finanzierungskosten in Kombination mit den starken Baukostensteigerungen belasten die Baubranche nachhaltig. Insolvenzen von Bauträgern und Projektentwicklern sind häufig die Folge. Dies führt dazu, dass Baumaßnahmen vorübergehend oder auch dauerhaft eingestellt werden. Dies verschärft die äußerst angespannte Marktsituation zusätzlich. Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, gibt es zahlreiche Wohnungsbauprogramme (u.a. Anpassung der SoBoN).
- Die tendenziell rückläufigen Neubauzahlen lagen in den vergangenen drei Jahren mit rund 6.500 Wohnungen p.a. deutlich unter der angestrebten Zielgröße von 8.500 und dies trotz hoher Bauüberhänge aus den vergangenen Jahren. Die ebenfalls rückläufigen Genehmigungszahlen lassen keine Trendwende erkennen (siehe Grafik Seite 4).
- Auch die vielen geplanten Maßnahmen für den dringend benötigten öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau geraten wegen der nach wie vor sehr ungünstigen Rahmenbedingungen unter Druck. Demzufolge wird auf absehbare Zeit für den zuzugsbedingt sogar noch weiter steigenden Bedarf viel zu wenig neu gebaut. Der hohe Nachfrageüberhang und vor allem die eklatante Unterversorgung mit Mietwohnungen werden somit bis auf Weiteres bestehen bleiben.



MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Erholungstendenzen sind spürbar. Die Nachfrage belebt sich zusehends, die Vermarktungsdauer beginnt sich zu verkürzen und die Preise stehen weniger unter Druck.
- Die ansteigende Nachfrage zeigt sich nach dem Umsatzeinbruch der Vorjahre in einem Plus bei den Verkaufszahlen 2024 um rund ein Drittel – ein Trend, der sich auch 2025 fortgesetzt hat (H1/2025: +13 % ggü. Vorjahreszeitraum lt. GAA). Unter den im ersten Halbjahr rund 4.750 verkauften Objekten waren etwa 500 neue.
- **Preisentwicklung Neubau 2025:** Die Preise haben bisher in durchschnittlichen Wohnlagen nach mäßigen Rückgängen 2023 kaum noch nachgegeben, in guten Lagen sanken sie im ersten Halbjahr allerdings noch einmal um 5 % (lt. GAA). Die hohen Baukosten und die unzureichenden Neubauzahlen stützen das enorm hohe Preisniveau jedoch weitgehend. Ein expliziter Preiseinbruch ist in diesem Segment in München somit nicht eingetreten.
- Die Kaufpreise liegen in guter Lage im Mittel bei 10.700 €/m², in durchschnittlicher Lage mit 10.000 €/m² inzwischen praktisch auf demselben Niveau (lt. GAA H2/2025).
- Der viele Jahre äußerst begrenzte **Bestandsmarkt** bietet heutzutage wieder ein vielfältigeres Angebot. Die wiederbelebte Nachfrage hat den negativen Preistrend auch hier deutlich vermindert, teils gestoppt. Laut GAA verzeichneten im ersten Halbjahr gerade Bestände älterer Baujahre und somit günstigere Objekte leichte Preissteigerungen. Abseits der gefragten Lagen und bei mangelhafter energetischer Ausstattung stehen die Preise jedoch weiterhin unter Druck.
- **Luxus- und Lifestyle-Immobilien:** München hat sich neben Berlin, Frankfurt und Hamburg mit einem vielfältigen Angebot als Topstandort für eine internationale Käuferklientel positioniert (Kaufpreise bis über 20 Tsd. €/m²). Weil die kalkulierten Preise oftmals nicht mehr erzielbar sind, werden Projekte ein- oder vorerst zurückgestellt.

MARKT FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND EIGENHEIME

- **Grundstücke** für die Eigenheimbebauung sind in München traditionell Mangelware. Freiwerdende Abrissgrundstücke werden meist höherverdichtet bebaut. Der resultierende eklatante Baulandmangel trieb die Bodenpreise über viele Jahre bis 2022 mit meist zweistelligen jährlichen Wachstumsraten nach oben (siehe Grafik rechts).

- Angesichts der starken Kaufzurückhaltung sinken seit 2023 die Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau allerdings wieder. Laut Gutachterausschuss betrug der Preisrückgang für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen allein 2024 7 %. Insgesamt haben die Preise seit Jahresbeginn 2024 um rund 14 % nachgegeben (lt. GAA H2/2025).
- Im **Neubausegment** zeichnen sich insbesondere bei den verdichteten Wohnformen Stabilisierungstendenzen ab. Für Doppelhaushälften wurden im ersten Halbjahr im Mittel knapp 1,5 Mio. €, für Reihenmittelhäuser rd. 1,2 Mio. € gezahlt (gute und mittlere Lagen lt. GAA H2/2025).
- Bei **älteren Eigenheimen** sind mittlerweile nicht nur die Lage bzw. das Baujahr preisbestimmend, sondern vor allem auch der energetische Zustand des Gebäudes. Je größer der Sanierungsbedarf, desto größer sind nach wie vor die Verhandlungsspielräume.

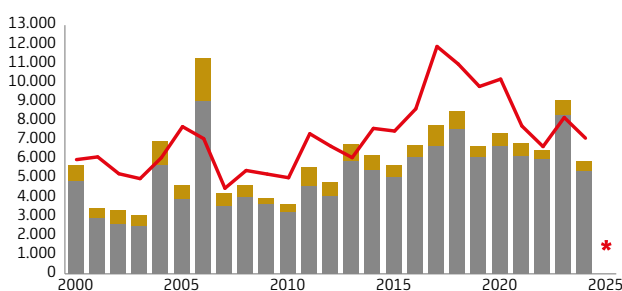
MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Münchner Mietwohnungsmarkt gilt seit Langem als äußerst angespannt, wodurch sich das Mietniveau zum bundesweit höchsten entwickelt hat. Vor allem der eklatante Mangel an Wohnraum für mittlere und untere Einkommensgruppen im dringend benötigten preisgedämpften Mietwohnungssegment prägen den gerade unter den aktuellen Bedingungen besonders unausgewogenen Wohnungsmarkt (Leerstand: 0,1 % CBRE-empirica, 2024).
- Dieser Umstand wird durch zurückgestellte Neubauprojekte nochmals verschärft. Gleichzeitig steigt die Nachfrage, weil Kaufwillige den Wohnungserwerb wegen der gestiegenen Zinsen aufschieben müssen und sich gleichzeitig die Zuwanderungszahlen nicht abschwächen.
- Die Folgen sind markant ansteigende Mieten – aufgrund von Ausweicheffekten besonders in den noch einfachen Lagen, bei günstigeren Objekten und auch im weiteren Umland. Anhaltende Mietsteigerungen sind bei Neuverträgen unausweichlich, zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.
- Das durchschnittliche Münchner Mietniveau von 22,50 €/m² (neuwertige Wohnung, mittlere/gute Lage) hebt sich im Städtevergleich ungeachtet der auch dort ebenfalls beachtlichen Mietsteigerungen weiter deutlich ab (Berlin 20 €/m², Hamburg 19,70 €/m², Stuttgart 18,80 €/m²).

WOHNUNGSBAU IN MÜNCHEN

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*

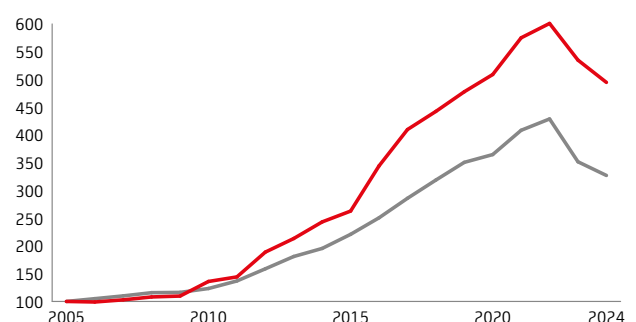
Wohneinheiten



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; *inkl. Wohnheimen

ENTWICKLUNG DER WOHNBAULANDPREISE NACH NUTZUNGSART STADT MÜNCHEN

Index (2000 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss München; *ohne Innenstadtlagen

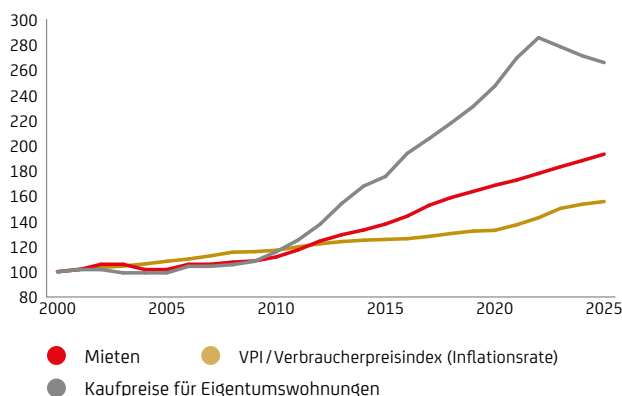
PERSPEKTIVEN

- Der Wohnungsmarkt im wirtschaftsstarken und lebenswerten Verdichtungsraum München ist mit Blick auf den Wohnraumbedarf, den unzureichenden Neubau und den marginalen Leerstand noch eher als in anderen Stadtregionen als nachhaltig wertbeständig zu bewerten. Somit gilt der Großraum als eine der risikoärmsten Investitionsoptionen nicht nur in Deutschland, sondern europaweit.
- Das Marktumfeld dürfte sich ungeachtet der anhaltend schwachen Konjunktur weiter erholen. Die unzulängliche Neubautätigkeit stützt dabei die Preisentwicklung. In den kommenden Monaten sind insbesondere für gesuchte Objekte leicht anziehende Preise zu erwarten. Dagegen sind vorerst noch weitere Preisabschläge für energetisch unzureichend ausgestattete Objekte oder Einheiten mit erheblichen Lage- oder sonstigen Mängeln einzukalkulieren.
- Die deutlichen Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt werden sich mit weiteren Migrationsströmen sowie dem Verharren zahlreicher erfolgloser Immobilienkäufer:innen in ihren Mietwohnungen bei gleichzeitig rückläufiger Bautätigkeit eher noch verstärken. Weitere Mietsteigerungen sind zu erwarten, zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.
- Mit der häufig verzögerten Entwicklung größerer Wohnungsbauquartiere dürfte angesichts des herausfordernden Umfelds erst mittelfristig mehr Wohnraum zur Verfügung stehen und erst später eine sukzessive Marktentspannung einsetzen. Vor allem die Ausweitung des Angebots dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen bleibt eine immense Herausforderung.

Annette Kremer / Raffaele Fusarri

MIETEN UND KAUFPREISE STADT MÜNCHEN (GUTE LAGE)

Index (2000 = 100)



Quellen: HypoVereinsbank 2025, Statistisches Bundesamt

GROSSPROJEKTE IM BAU

Freiham / Münchner Westen

Das neue Stadtviertel für 25.000 Einwohner:innen im Münchner Westen wächst stetig (Umsetzung bis 2040).

Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne)

Im Zuge der Umnutzung der Kasernenflächen an der Heide-mannstraße entsteht ein neues Stadtquartier mit 5.500 WE (Bebauung seit 2021, Realisierung bis 2030).

Hofmann Höfe / Obersendling

Der ehemalige Siemens-Campus an der Hofmannstraße wird zu einem urbanen Stadtquartier umgestaltet (1.400 WE, davon 550 WE gefördert, Bebauung seit 2023).

Kirschgärten / Allach-Untermenzing

Der Gewerbepark südlich des Oertelplatzes wird in ein Wohngebiet umgewandelt (1.300 WE, Bebauung seit 2024).

GROSSPROJEKTE IN PLANUNG

Messestadt Riem / Riem

Der fünfte Bauabschnitt der Messestadt Riem zwischen Kirchtrudering und Riemer Park ist als dichtes Wohnquartier mit kleinen Hochhäusern konzipiert (2.500 WE, Baubeginn 2027).

Eggarten / Feldmoching

Die Kleingartenanlage am Lerchenauer See wird zu einem energetischen Modell-Wohnquartier umgewandelt (1.850 WE; 50 % Genossenschaftswohnungen, Baubeginn 2025).

Siedlung Ludwigsfeld / Feldmoching

Im Zuge einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und Erweiterung können bis zu 2.000 WE realisiert werden (Bebauung ab Ende 2025).

Rappenweg / Trudering

An der Stadtgrenze zu Haar wird ein Wohngebiet für 1.700 WE erschlossen (Baubeginn ungewiss).

Lerchenauer Feld / Feldmoching

Ein neues Wohnquartier wird an der Lerchenauer Straße für 1.650 WE entwickelt (Bebauung ab Ende 2025).

Heltauer Straße / Trudering

Nördlich des S-Bahnhofs Trudering wird das Areal an der Heltauer Straße mit rund 1.500 WE bebaut (Realisierung ab Ende 2026).

Rund um die Floriansmühle / Freimann

Mit dem Quartier an der Freisinger Landstraße wird ein zukunftsfähiges Wohnquartier mit integriertem Vereins- und Sportangebot für das Stadtviertel entwickelt (600 WE).

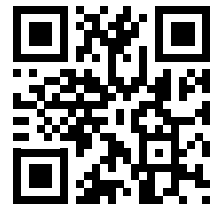
M-Nordosten / Johanneskirchen – Daglfing – Riem

Östlich der S-Bahn-Trasse befinden sich die letzten großen Freiflächen der Stadt (rd. 600 ha, bis zu 10.000 WE). Hier ist die Entwicklung eines neuen Stadtteils für rund 30.000 Einwohner:innen geplant.

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Tobias Lang
089 623007-33 | tobias.lang@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Thomas Stockbauer
089 378-42085 | thomas.stockbauer@unicredit.de

Unternehmenskund:innen

Michael Schlosser
089 378-39006 | michael.schlosser@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Andreas Scheibl
089 378-30360 | andreas.scheibl@unicredit.de



Member of UniCredit

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München