



Wohnungsmarktbarometer 2025



Inhaltsverzeichnis

	Das Wichtigste auf einen Blick	4
	Ausblick	5
1	Überblick	6
2	Mieten in München – unmöblierte Wohnungen	8
2.1	Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen	9
2.2	Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	11
2.3	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen	13
2.4	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	16
2.5	Tauschwohnungen	18
3	Mieten in München – möblierte Wohnungen und Wohnen auf Zeit	20
3.1	Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen	22
3.2	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen	23
3.3	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	24
3.4	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen – Wohnen auf Zeit	26
4	Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München	27
4.1	Neubauimmobilien	27
4.2	Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	28
4.3	Bestandsimmobilien	30
4.4	Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	31
5	Vergleich mit anderen Quellen	33
5.1	Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung	33
5.2	Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien	34
	Impressum	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4	6
Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	10
Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	10
Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	15
Abbildung 5: Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	15
Abbildung 6: Tauschwohnungen – am häufigsten verwendete Begriffe in den Inseratstiteln	19
Abbildung 7: Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen	20
Abbildung 8: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2005 bis 2025	33
Abbildung 9: Kaufpreise im Wohnungsneubau 2020 bis 2025 im Vergleich	35

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2025	7
Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	12
Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	17
Karte 4: Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	25
Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	29
Karte 6: Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	8
Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	11
Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	13
Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	16
Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	22
Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	23
Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	24
Tabelle 8: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung Wohnen auf Zeit – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	26
Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	27
Tabelle 10: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten	28
Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	30
Tabelle 12: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten	31

Das Wichtigste auf einen Blick

Das Wohnungsmarktbarometer 2025 der Landeshauptstadt München liefert Analysen und aktuelle Trends zu Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf einen Blick. Es basiert auf der Auswertung von rund 46.300 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2025 auf der Internetplattform ImmoScout24 veröffentlicht wurden. Darin enthalten waren rund 10.600 Angebote aus dem Segment der möblierten Mietwohnungen.

Mit Informationen zu Mieten und Kaufpreisen sowie lokalen Unterschieden wird die aktuelle Dynamik des Münchener Immobilienmarktes erläutert und es werden planerische Entscheidungen mit präzisen Marktdaten unterstützt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Preisänderungen insbesondere bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau immer auch mit der aktuellen Angebots- und Nachfragestruktur zusammenhängen und jährliche Schwankungen in diesen beiden Teilsegmenten stärker ausgeprägt sein können. Außerdem entsprechen Angebotspreise insbesondere beim Kauf nicht immer den tatsächlich vereinbarten Preisen. Die Immobilienportale bilden auch eher den teureren Teil des Marktgeschehens ab. So gibt es bei Vermietungen oder Verkäufen auch viele, die über persönliche Kontakte beziehungsweise Empfehlungen zustande kommen und dadurch eher günstiger sind.

Erstbezugsmieten für unmöblierte Neubauwohnungen steigen

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen in München bleibt ungebrochen. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete bei durchschnittlich 25,93 Euro pro Quadratmeter, was einem Anstieg von 4,2 Prozent im Vergleich zum Jahr 2024 entspricht. Besonders teuer war das Wohnen in der Ludwigs- und Isarvorstadt, wo durchschnittlich 30,32 Euro pro Quadratmeter verlangt wurden. Im Gegensatz dazu lagen die Mieten in Laim mit 22,67 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten.

Auch Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Bestandswohnungen steigen

Die Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Bestandswohnungen in München steigen spürbar an: Im Jahr 2025 erhöhten sie sich um 5,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Besonders hohe Mieten wurden in der Ludwigsvorstadt und der Isarvorstadt verzeichnet. Die Mieten lagen hier mit 25,53 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 22,52 Euro. Wer hingegen etwas günstiger wohnen möchte, fand in Feldmoching-Hasenberg die niedrigsten Angebote – hier lag die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete bei 19,66 Euro pro Quadratmeter.

Erstbezugsmieten für möblierte Neubauwohnungen sind das teuerste Mietsegment

Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Miete 32,34 Euro pro Quadratmeter, was einem Anstieg von 1,1 Prozent im Vergleich zu 2024 entspricht. Damit kosteten möblierte Neubauwohnungen fast ein Viertel mehr als unmöblierte Neubauwohnungen.

Angebot und Mieten für möblierte Bestandswohnungen steigen weiter

Die Angebotsmieten für möblierte Bestandswohnungen haben sich im Jahr 2025 weiter erhöht: Im Durchschnitt wurden sie für 28,85 Euro pro Quadratmeter angeboten, was einem Anstieg von 4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit sind sie rund 28 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Auch die Anzahl der Inserate stieg von fast 6.400 auf rund 7.600.

„Wohnen auf Zeit“ im Bestand: Angebot und Mieten gehen leicht zurück

Das Wohnen auf Zeit wurde im Jahr 2025 etwas günstiger: 2025 lag die durchschnittliche Miete für möblierte Bestandswohnungen in diesem Segment bei 28,21 Euro pro Quadratmeter, während sie im Jahr 2024 noch 30,00 Euro pro Quadratmeter betrug. Auch die Anzahl der Inserate nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht ab, war jedoch höher als in den Jahren 2022 und 2023.

Tauschwohnungen als eine Lösung für den angespannten Wohnungsmarkt?

Der Wohnungstausch könnte auf einem angespannten Wohnungsmarkt eine Option sein, um die Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen und somit zur Entlastung beizutragen. Im Jahr 2025 waren etwa 85 Prozent der unmöblierten Tauschwohnungen im Bestand länger als sieben Tage online, während dieser Anteil bei unmöblierten Bestandswohnungen nur bei 47 Prozent lag. Nur fast 4 Prozent der zum Tausch angebotenen Wohnungen waren 100 Quadratmeter oder größer, während etwa 11 Prozent der unmöblierten Bestandswohnungen dieser Größe für den Mietbezug inseriert wurden. Die Tauschwohnungen nehmen einen wachsenden Anteil der Annoncen ein. Ob aus Inseraten dann auch Wohnungstausche werden, ist den Daten nicht zu entnehmen.

Kaufpreise für Neubauwohnungen: Leichter Preisrückgang, große Preisspanne bei Angeboten

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in München sind 2025 wieder leicht gesunken: Im Schnitt wurden fast 12.500 Euro pro Quadratmeter verlangt – 0,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Besonders in den mittleren Größenklassen sanken die Angebotspreise im Vergleich zu 2024. Die Preisspanne bei den Angeboten ist enorm: Während in Aubing-Lochhausen-Langwied Neubauwohnungen für rund 9.700 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden, erreichten die Preise in der Altstadt und im Lehel mit rund 19.500 Euro pro Quadratmeter mehr als das Doppelte. Besonders in den zentralen Lagen wird der Neubau verstärkt im Luxussegment realisiert, was die hohen Preise weiter antreibt.

Leichte Erhöhung bei den Kaufpreisen für Bestandsimmobilien

Im Jahr 2025 verzeichneten die Preise für Bestandsimmobilien einen Anstieg: Mit durchschnittlich rund 8.800 Euro pro Quadratmeter lagen sie 2,7 Prozent über dem Vorjahr. Die Preisspanne variiert jedoch stark je nach Wohnlage: In Feldmoching-Hasenberg fanden Käufer*innen mit rund 7.000 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise günstige Angebote, während in der Altstadt und im Lehel Spitzenpreise von etwa 14.900 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, die sogar über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauwohnungen in München liegen.

Ausblick

Hohe Wohnraumnachfrage bleibt bestehen – München wächst weiter

München ist ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, der weiterwächst. Laut der Planungsprognose der Landeshauptstadt wird die Einwohnerzahl bis 2045 weiter steigen, was die Nachfrage nach Wohnraum hochhält. Gleichzeitig sind die Flächenreserven begrenzt. Die hohe Anspannung auf dem Wohnungsmarkt bleibt somit bestehen, eine Entspannung der Situation ist nicht in Sicht.

Sinkende Baugenehmigungen – wie wird sich der Wohnungsbau in München entwickeln?

Die Baugenehmigungen der Jahre 2021 bis 2025 liegen zum Teil deutlich niedriger als in den vorherigen Jahren. Im Jahr 2025 wurden in München Baugenehmigungen für insgesamt rund 6.100 Wohnungen erteilt.

Nach einer außergewöhnlich hohen Fertigstellungszahl im Jahr 2023 liegt die Landeshauptstadt nun mit durchschnittlich rund 5.400 fertiggestellten Wohnungen in den letzten beiden Jahren im bundesweit sinkenden Trend. Ob Maßnahmen wie zum Beispiel der im Oktober 2025 neu eingeführte Paragraf 246e im Baugesetzbuch (der sogenannte „Bau-Turbo“) den Bau von Wohnungen deutlich ankurbeln können, bleibt abzuwarten.

Bauzinsen bleiben auf hohem Niveau

Die Entwicklung der Bauzinsen für Immobiliendarlehen steht bei Investor*innen im Fokus, da die Bauzinsen nach einer Phase des Niedrigzins wieder gestiegen sind. Angesichts der mit dem Irakkrieg einhergehenden Inflationsgefahr verstärken sich die Spekulationen über zukünftige Zinserhöhungen im Euroraum.

Zudem trägt die steigende Staatsverschuldung dazu bei, dass sich Risikoaufschläge erhöhen, was sich negativ auf die Bauzinsen auswirkt.

Expert*innen erwarten daher, dass die Kreditzinsen auf einem höherem Niveau bleiben oder gegebenenfalls sogar weiter steigen, was Bauen, Kaufen und Anschlussfinanzierungen verteuert.

Münchens Mieten steigen weiter – besonders im Erstbezug

Vor allem bei den Erstbezugsmieten kann ein starker Anstieg beobachtet werden. In den beliebten Innenstadtlagen waren sowohl die Erstbezugs- als auch die Wiedervermietungsmieten am höchsten und nahmen mit wenigen Ausnahmen tendenziell mit zunehmender Entfernung vom Zentrum ab. Da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleibt, während das Wohnungsangebot nicht entsprechend steigt, ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen – insbesondere bei Neubauwohnungen.

Münchens Kaufpreise stabilisieren sich – Trendwende in Sicht?

Nach dem Preisrückgang der vergangenen Jahre blieben die Kaufpreise 2025 auf einem hohen, aber stabilen Niveau, unter den Höchstwerten von 2022. Besonders Bestandsimmobilien sind im Jahr 2025 wieder gestiegen. Durch die weitgehende Stabilisierung der Darlehenszinsen wurde die Finanzierung von Immobilien attraktiver, was die Nachfrage ankurbelte. Die Talsohle scheint erreicht, in den kommenden Jahren könnten die Preise für Neubau- und Bestandswohnungen wieder steigen, sofern sich das Zinsniveau nicht deutlich verändert. Besonders energieeffiziente Neubauten in guten Lagen bleiben trotz hoher Preise gefragt und dürften weiter im Fokus von Käufer*innen stehen.

1 Überblick

Mit dem Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit 1995 jährlich eine Auswertung der Angebotsmieten in München. Als Datengrundlage dienen die Onlineanzeigen des Internetportals ImmoScout24.

Die Auswertung der Angebote von ImmoScout24 kann nur einen Teil der Angebote der Miet- oder Kaufobjekte abbilden, die auf dem Münchner Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Nicht alle neu vermieteten oder verkauften Wohnungen werden dort oder überhaupt inseriert.

Neben der jährlichen Analyse der Erst- und Wiedervermietungsmieten für die Gesamtstadt und für einzelne Teilgebiete (sogenannte Wohnungsmarktgebiete, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen; siehe Karte 1) werden außerdem Kaufanzeigen für Neubau- und Bestandsimmobilien betrachtet.

Ausgewertet wurden alle Angebote für Wohnungen ab 20 Quadratmetern in sämtlichen Wohnlagequalitäten (siehe Karte 1) und eines ganzen Jahres, wobei nach unmöblierten und möblierten Wohnungen unterschieden wurde. Mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt gingen nur einmal in die Auswertung ein.

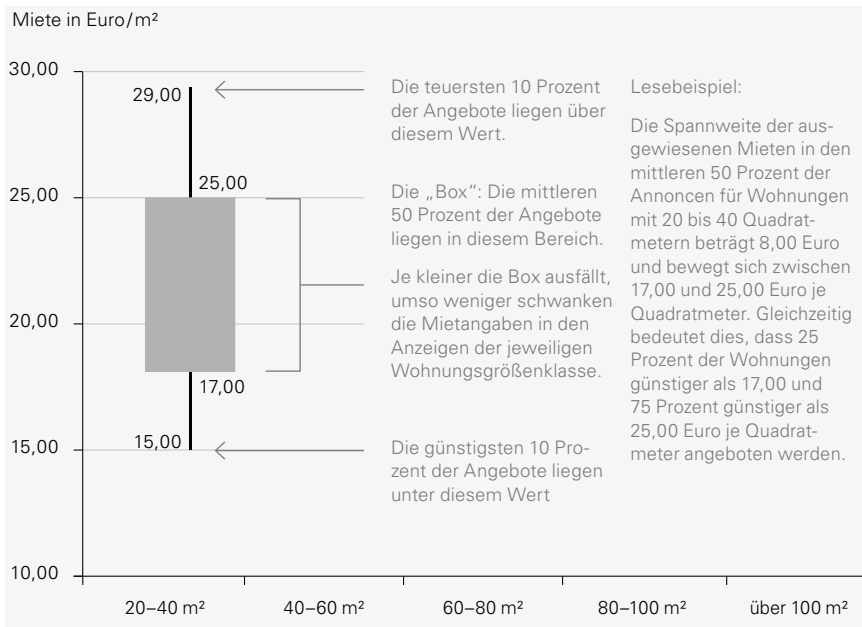
In **Kapitel 2** werden die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt differenziert nach den Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“ dargestellt. Für beide Segmente erfolgt eine Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen und einzelnen Teilgebieten innerhalb Münchens.

Eine differenzierte Betrachtung der Erst- und Wiedervermietungsmieten für möblierte Wohnungen und bei den Wiedervermietungsmieten zusätzlich nach räumlichen Teilgebieten erfolgt in **Kapitel 3**.

Kapitel 4 befasst sich mit den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandsimmobilien in München nach Wohnungsgrößenklassen und für die einzelnen Teilgebiete des Wohnungsmarktes.

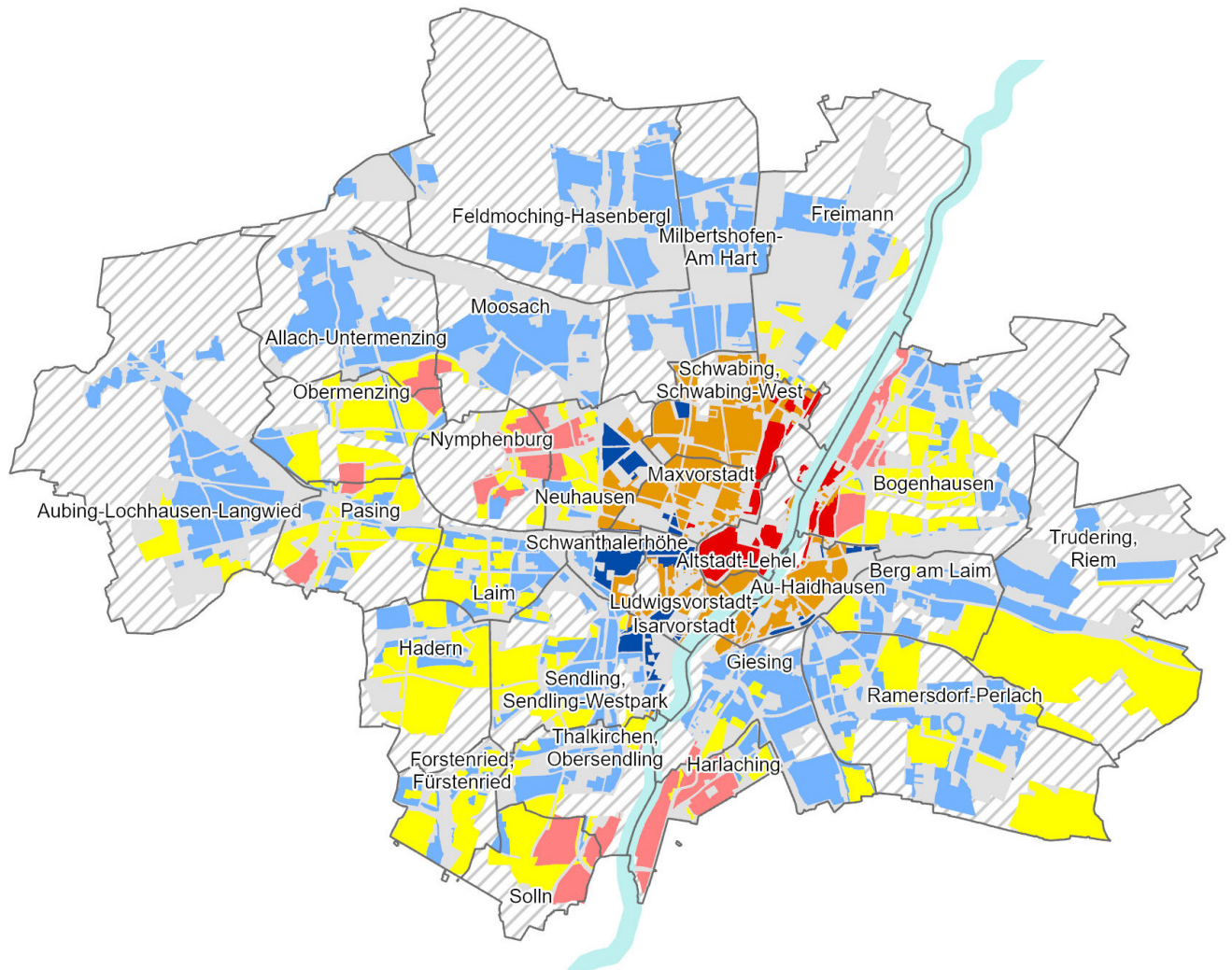
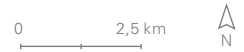
Kapitel 5 vergleicht die im Wohnungsmarktbarometer dargestellten Ergebnisse mit weiteren Quellen.




Abbildung 1: Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4









Hinweis: Für das Lesebeispiel wurden fiktive Werte gewählt.

Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2025



-  Wohnungsmarktregionen
-  unbebaute Flächen
-  bebaute Flächen (ohne Mietspiegellage)

Wohnlagequalität

-  durchschnittliche Lage (außerhalb)
-  gute Lage (außerhalb)
-  beste Lage (außerhalb)
-  zentrale durchschnittliche Lage
-  zentrale gute Lage
-  zentrale beste Lage

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München Kommunalreferat – Geodatenservice
 Datengrundlagen: Statistisches Amt München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Mietspiegel für München 2025; Stand: 2025

2 Mieten in München – unmöblierte Wohnungen

Bei den ausgewerteten Daten zum Mietwohnungsmarkt handelt es sich ausschließlich um Angebotsmieten bei Erstbezug oder Wiedervermietung.

Diese bilden die aktuelle Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gut ab und zeigen Trends im Vergleich zu den Vorjahren. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Mieter*innen, vor allem in bereits länger bestehenden Mietverhältnissen, deutlich weniger zahlen als Neumieter*innen. Die Mieten von neu gebauten oder vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen, bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, unterscheiden sich in der Regel stark voneinander. Deshalb wurde bei der Auswertung zwischen Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten differenziert:

— **Erstbezugsmiete:** Miete, die für die ersten Nutzer*innen einer Neubauwohnung sowie für Wohnungen anfällt, die vollständig modernisiert wurden.

— **Wiedervermietungs-miete:** Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Bei allen angegebenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten, also um die reine Miete ohne Betriebs- und Heizkosten.

Die Datensätze der Jahre 2024 und 2025 enthielten eine große Anzahl an Inseraten für Tauschwohnungen. Diese wurden erstmalig im vorliegenden Wohnungsmarktbarometer bei den folgenden Berechnungen ausgeschlossen (siehe Sonderkapitel 2.5). Daher unterscheiden sich die Fallzahlen des Wohnungsmarktbarometers 2024 für das Jahr 2024 von denen in der diesjährigen Veröffentlichung.

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut
2022	25,58	526	22,47	1.153	21,11	1.183	20,80	852	21,80	664	22,05	4.378
2023	28,08	481	24,43	1.061	22,60	1.145	22,37	836	23,68	718	23,82	4.241
2024	29,53	501	25,33	965	23,69	1.021	23,46	791	24,31	695	24,89	3.973
2025	31,34	457	26,35	837	24,51	987	24,44	714	25,21	525	25,93	3.520

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	2,50	9,8	1,95	8,7	1,49	7,1	1,57	7,6	1,88	8,6	1,77	8,0
2024	1,45	5,1	0,90	3,7	1,09	4,8	1,09	4,9	0,63	2,7	1,07	4,5
2025	1,81	6,1	1,02	4,0	0,82	3,5	0,98	4,2	0,90	3,7	1,04	4,2

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

2.1 Erstbezugsmieten unmöblerter Wohnungen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 25,93 Euro/m²
- Mietanstieg um 4,2 Prozent im Vergleich zu 2024
- Preisanstiege in allen Wohnungsgrößenklassen

Für das Jahr 2025 wurden rund 3.500 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug ausgewertet.

Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag bei 25,93 Euro pro Quadratmeter und damit 4,2 Prozent höher als im Jahr 2024 (siehe Tabelle 1).

Kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern wurden mit durchschnittlich 31,34 Euro pro Quadratmeter und somit wie in den Vorjahren am teuersten vermietet. Mit einem Anteil von 13 Prozent fielen die wenigsten Angebote in diese Kategorie.

Etwa 15 Prozent der inserierten Wohnungen waren mindestens 100 Quadratmeter groß und wurden mit durchschnittlich 25,21 Euro pro Quadratmeter ebenfalls sehr teuer vermietet. Im Vergleich zu 2024 wurden in dieser Wohnungsgrößenklasse rund 0,90 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt.

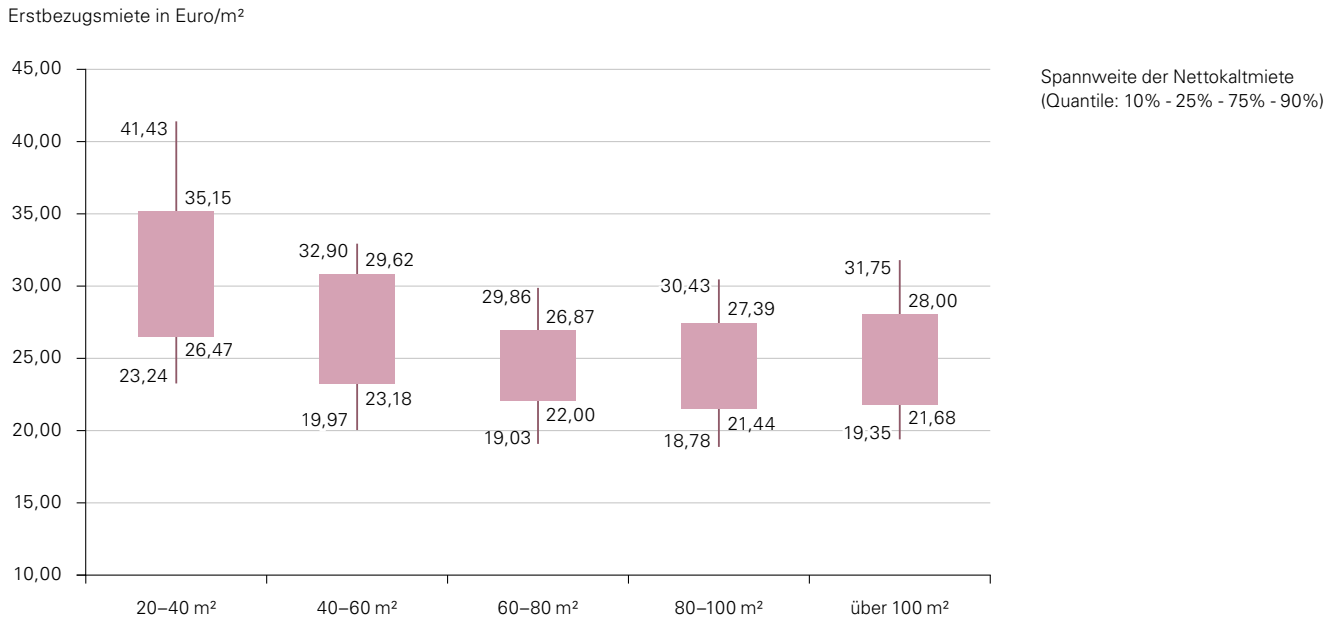
Die Wohnungsgrößenklassen unterscheiden sich auch hinsichtlich der Spannweite, in der sich die Mietangebote bewegen. Hierzu wurden zunächst die mittleren 50 Prozent der jeweiligen Angebote (Werte innerhalb der „Box“, siehe Abbildung 1) betrachtet. Je näher die mittleren Werte beieinander liegen (je kleiner die „Box“ ist), desto besser kann die ermittelte Durchschnittsmiete verallgemeinert werden.

Abbildung 2 zeigt, dass die Preisspanne bei Wohnungen mit einer Fläche zwischen 20 und 40 Quadratmetern am größten war und somit die Mieten in dieser Kategorie am weitesten auseinander lagen. Die teuersten zehn Prozent dieser Wohnungen kosteten mindestens 41,43 Euro pro Quadratmeter (günstigster Wert der teuersten zehn Prozent). Für die günstigsten zehn Prozent wurden maximal 23,24 Euro pro Quadratmeter verlangt (teuerster Wert der günstigsten zehn Prozent). Die Differenz zwischen den günstigsten und den teuersten zehn Prozent der Angebote betrug immerhin 18,19 Euro. Dies deutet sowohl auf die Vielfältigkeit des Angebots in diesem Segment hin als auch auf die Auswirkungen, die eine zentrale Lage in Bezug auf die Miethöhe haben kann.

Für Wohnungen in den übrigen Größenklassen wurden für die günstigsten zehn Prozent der Angebote maximal 18,78 bis 19,97 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mussten mindestens 29,86 bis 32,90 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Für Wohnungen ab 40 Quadratmeter bewegte sich die Preisspanne zwischen den teuersten und den günstigsten zehn Prozent des Angebots zwischen 10,83 und 12,93 Euro. Somit waren hier die Preisspannen im Jahr 2025 deutlich geringer als bei den Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern.

Abbildung 3 zeigt die Struktur der Inserate nach Wohnungsgrößenklassen für die Jahre 2022 bis 2025. Im Jahr 2025 war der Anteil von Wohnungen über 100 Quadratmeter im Vergleich zu den Vorjahren besonders niedrig. Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) dominierten im Jahr 2025 wie in den Vorjahren das Angebot mit einem Anteil von 28 Prozent. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2025 bei 13 Prozent. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen mittlerer Größe fast 24 Prozent am häufigsten angeboten.

Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

2.2 Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Je nach Lage innerhalb des Stadtgebiets unterschieden sich die Erstbezugsmieten zum Teil beträchtlich.

Die günstigsten Durchschnittsmieten in Laim waren über drei Euro günstiger als das städtische Mittel (25,93 Euro pro Quadratmeter), die teuersten Mieten über vier Euro teurer.

Mit Erstbezugsmieten von durchschnittlich 30,32 Euro pro Quadratmeter wurde in Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt überdurchschnittlich viel verlangt. Auch in Au-Haidhausen waren die Angebotsmieten mit 29,71 Euro pro Quadratmeter sehr hoch und nur unwesentlich günstiger als im teuersten Wohnungsmarktgebiet.

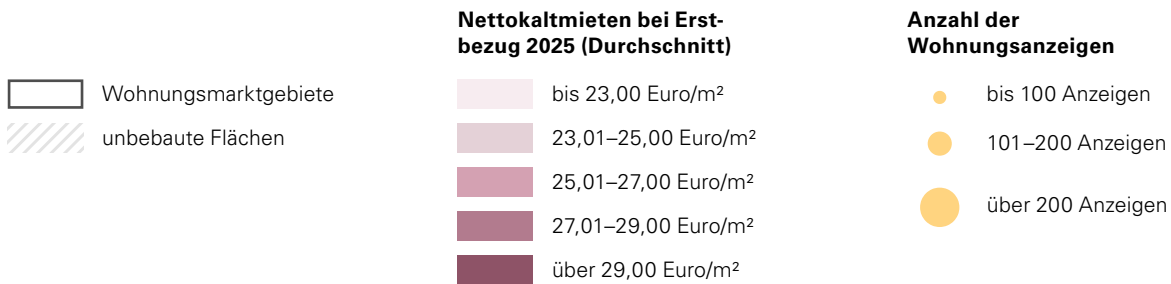
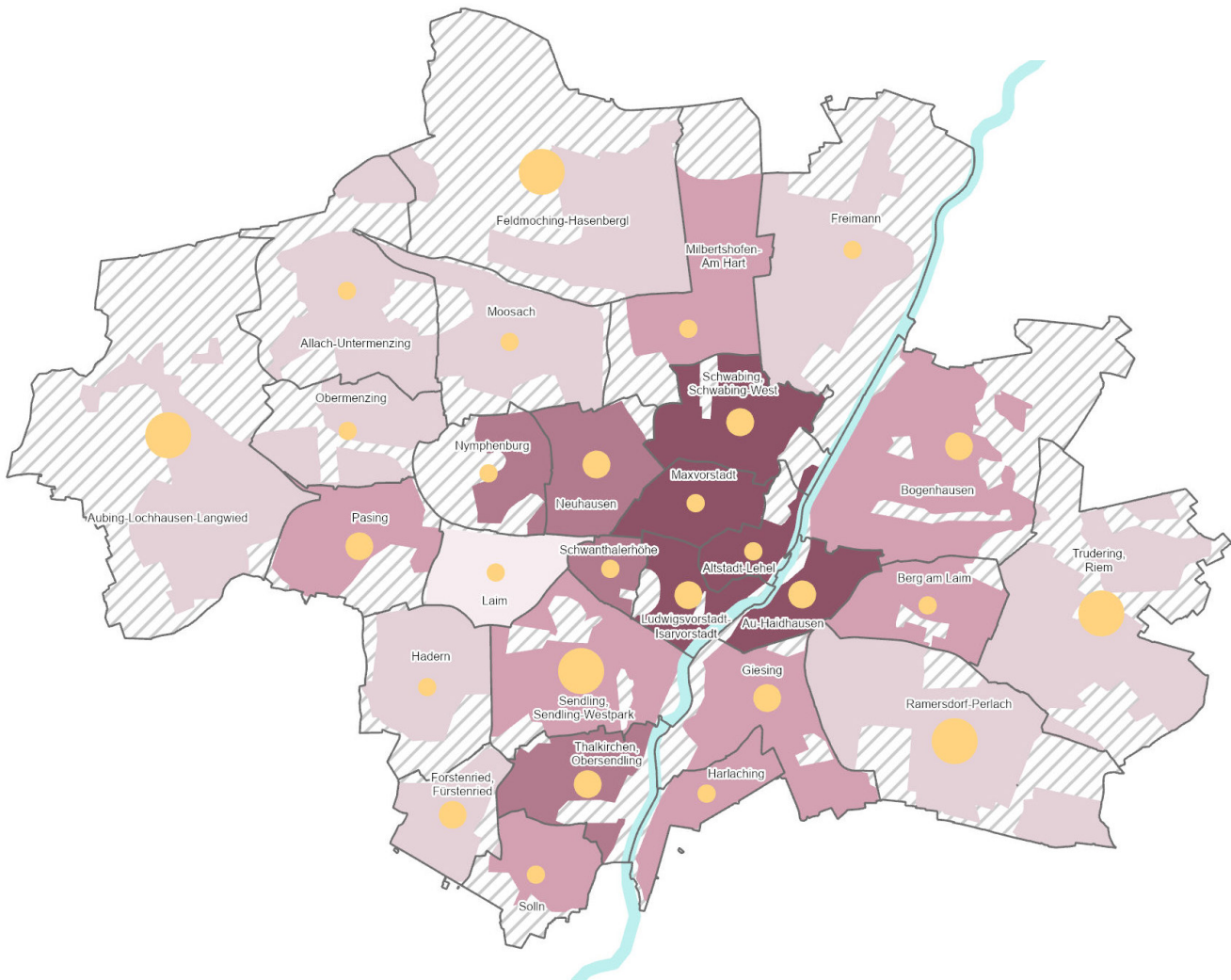
Insgesamt waren die Erstbezugsmieten in den zentralen Lagen am höchsten und nahmen mit wenigen Ausnahmen tendenziell mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt ab (siehe Karte 2).

Von den insgesamt rund 3.500 angebotenen Neubauwohnungen entfielen mit 8,5 Prozent die meisten Angebote auf Ramersdorf-Perlach. Am wenigsten Anzeigen gab es in Nymphenburg (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle absolut
2025		
Altstadt-Lehel	29,56	66
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	30,32	109
Maxvorstadt	29,11	87
Schwabing, Schwabing-West	29,47	186
Au-Haidhausen	29,71	121
Sendling, Sendling-Westpark	26,21	238
Schwanthalerhöhe	28,45	45
Neuhausen	29,00	146
Nymphenburg	28,34	41
Moosach	24,30	76
Milbertshofen-Am Hart	25,13	82
Bogenhausen	26,10	194
Berg am Laim	25,98	45
Trudering, Riem	24,44	204
Ramersdorf-Perlach	24,39	298
Giesing	26,57	113
Harlaching	25,21	61
Thalkirchen, Obersendling	27,16	146
Forstenried, Fürstenried	23,17	128
Solln	25,61	67
Hadern	24,29	78
Pasing	26,77	149
Obermenzing	24,33	91
Aubing-Lochhausen-Langwied	23,17	267
Allach-Untermenzing	23,38	85
Feldmoching-Hasenberg	25,00	216
Laim	22,67	90
Freimann	24,07	91
LH München	25,93	3.520

Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

2.3 Wiedervermietungs­mieten un­möblierter Woh­nungen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 22,52 Euro/m²
- Mietanstieg um 5,1 Prozent gegenüber 2024
- Preisanstiege in allen Wohnungs­größen­klassen

Für das Jahr 2025 wurden rund 16.200 Anzeigen für Wohnungen zur Wiedervermietung ausgewertet.

Durchschnittlich wurden Bestands­wohnungen im Jahr 2025 für 22,52 Euro pro Quadratmeter angeboten. Somit kam es gegenüber 2024 zu einem Preisanstieg der Wiedervermietungs­mieten um rund fünf Prozent.

Wie in den Vorjahren wurden für die kleinsten Wohnungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter verlangt als für die anderen Wohnungs­größen­klassen (siehe Tabelle 3). Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern Fläche wurden für rund 26,51 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wie auch bei den Neubauwohnungen gab es hier 2025 einen Preisanstieg im Vergleich zu 2024, der allerdings etwas höher ausfiel.

Rund 27 Prozent der inserierten Wohnungen hatten eine Fläche von 40 bis 60 Quadratmetern, weitere 26,8 Prozent waren 60 bis 80 Quadratmeter groß. Wie bereits in den Vorjahren wurden somit am häufigsten Bestands­wohnungen mittlerer Größe angeboten. Am seltensten wurden Bestands­wohnungen mit über 100 Quadratmeter zur Vermietung inseriert (rund 11 Prozent).

Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Nettokaltmiete je Wohnungs­größen­klasse												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut
2022	22,08	3.941	18,82	5.936	18,07	5.809	18,39	3.149	19,25	1.999	19,20	20.834
2023	23,73	3.287	20,01	4.979	19,25	5.097	19,44	2.860	20,26	2.035	20,40	18.258
2024	24,94	3.172	21,03	4.424	19,96	4.531	20,44	2.580	21,25	1.951	21,42	16.658
2025	26,51	3.355	22,11	4.393	20,83	4.331	21,05	2.374	22,05	1.718	22,52	16.171

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	1,65	7,5	1,18	6,3	1,18	6,5	1,05	5,7	1,01	5,3	1,20	6,3
2024	1,21	5,1	1,02	5,1	0,71	3,7	1,00	5,1	0,99	4,9	1,02	5,0
2025	1,57	6,3	1,08	5,1	0,87	4,4	0,61	3,0	0,80	3,8	1,10	5,1

Die Preisunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten fielen bei sehr kleinen Wohnungen besonders hoch aus (siehe Abbildung 4). Die Spanne zwischen den günstigsten und teuersten zehn Prozent betrug hier 17,11 Euro. Für zehn Prozent der Wohnungen lag die Miete bei unter 18,84 Euro pro Quadratmeter. Die teuersten zehn Prozent der Angebote kosteten mindestens 35,95 Euro pro Quadratmeter. Die Schwankung der Miethöhen für die mittleren 50 Prozent der Anzeigen in dieser Größenklasse war mit einer Preisspanne von rund 8,80 Euro überdurchschnittlich hoch. Die Angebotsmieten variierten zwischen 21,67 Euro und 30,50 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund für die hohen Schwankungen innerhalb der Größenklasse könnte das sehr breit gefächerte Angebot in diesem Bereich sein. Aufgrund der geringen Wohnungsgröße werden oft sehr hohe Mieten pro Quadratmeter verlangt, da die Gesamtmiete in diesen Fällen dennoch in einem gewissen Rahmen bleibt.

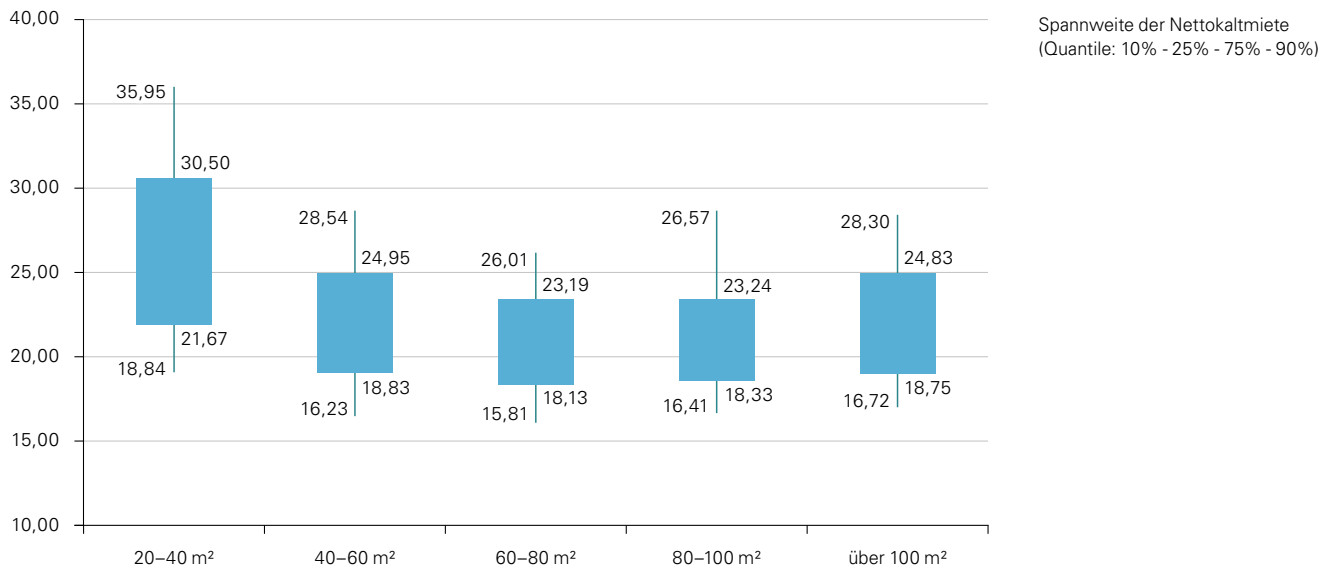
Für die restlichen Größenklassen bewegte sich die Preisspanne für die mittleren 50 Prozent der Angebote zwischen 4,91 und 6,12 Euro. Für die günstigsten zehn Prozent der anderen Wohnungen wurden zwischen 15,81 und 16,72 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent zwischen 26,01 und 28,54 Euro pro Quadratmeter.

Die Struktur der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen im Bereich der Wiedervermietung (siehe Abbildung 5) von 2022 bis 2025 zeigt, dass in den letzten Jahren anteilig besonders wenige Wohnungen über 100 Quadratmeter angeboten wurden. Im Jahr 2025 waren nur rund elf Prozent aller inserierten Wohnungen über 100 Quadratmeter groß.

Wohnung mit einer Größe von 40 bis 60 Quadratmeter dominierten mit einem Anteil von 26,8 Prozent das Angebot. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2024 bei rund 21 Prozent. Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmeter am häufigsten angeboten.

Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen

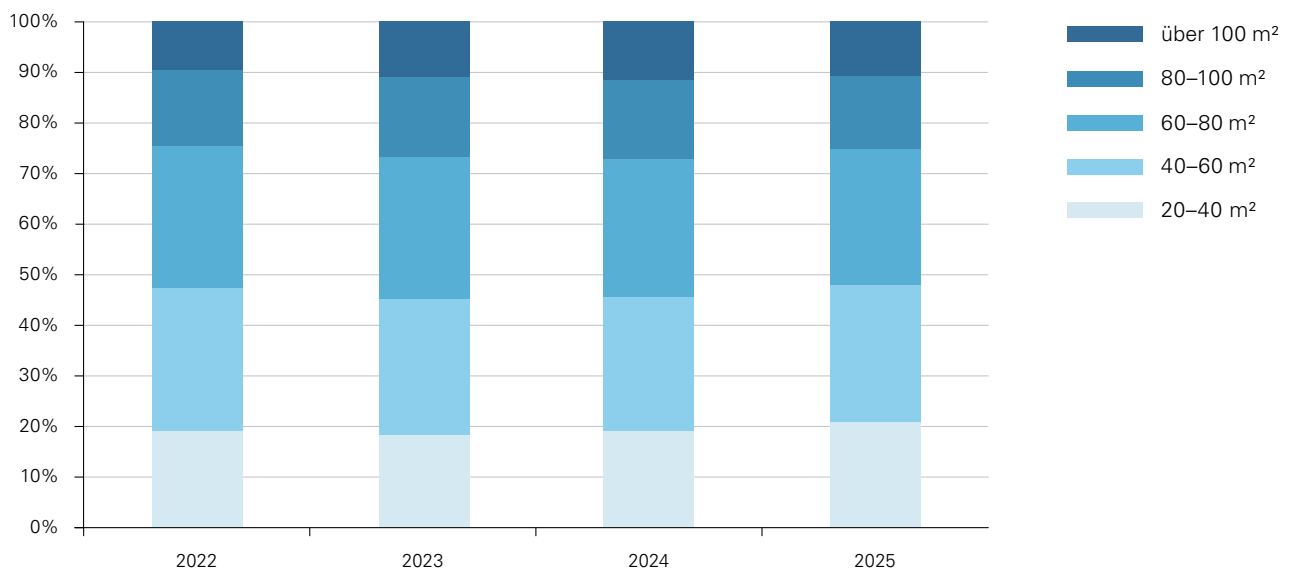
Wiedervermietungsrente in Euro/m²



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Abbildung 5: Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen

Anteil an allen ausgewerteten Fällen in Prozent



Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

2.4 Wiedervermietungsrenten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den zentralen Lagen verlangt. Zum Stadtrand hin sanken die Mieten tendenziell ab (siehe Karte 3). Diese Mietenstruktur entspricht dem Bild der letzten Jahre und zeigt sich insgesamt relativ stabil.

Die günstigsten Durchschnittsmieten fanden sich mit 19,66 Euro pro Quadratmeter in Feldmoching-Hasenberg und die teuersten Mieten mit 25,53 Euro pro Quadratmeter in Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Die günstigsten Mieten wichen somit 2,86 Euro vom städtischen Mittel (22,52 Euro pro Quadratmeter) ab, die teuersten um fast drei Euro pro Quadratmeter.

Mit Erstbezugsmieten von über 25 Euro pro Quadratmeter wurde in den zentral gelegenen Gebieten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Schwabing, Schwabing-West und Au-Haidhausen überdurchschnittlich viel verlangt.

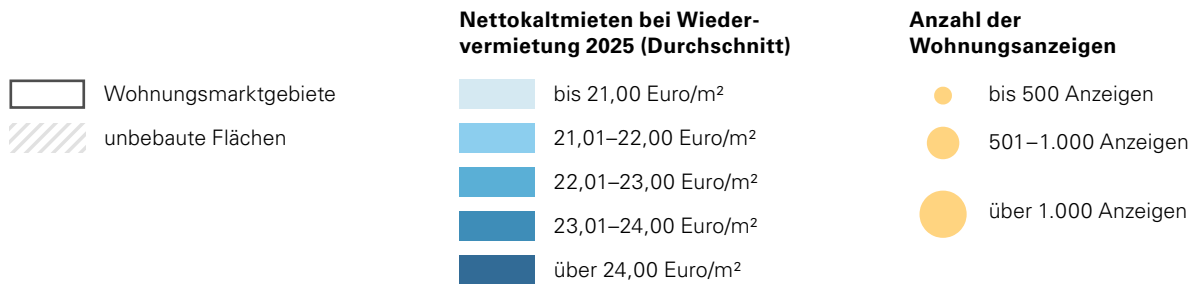
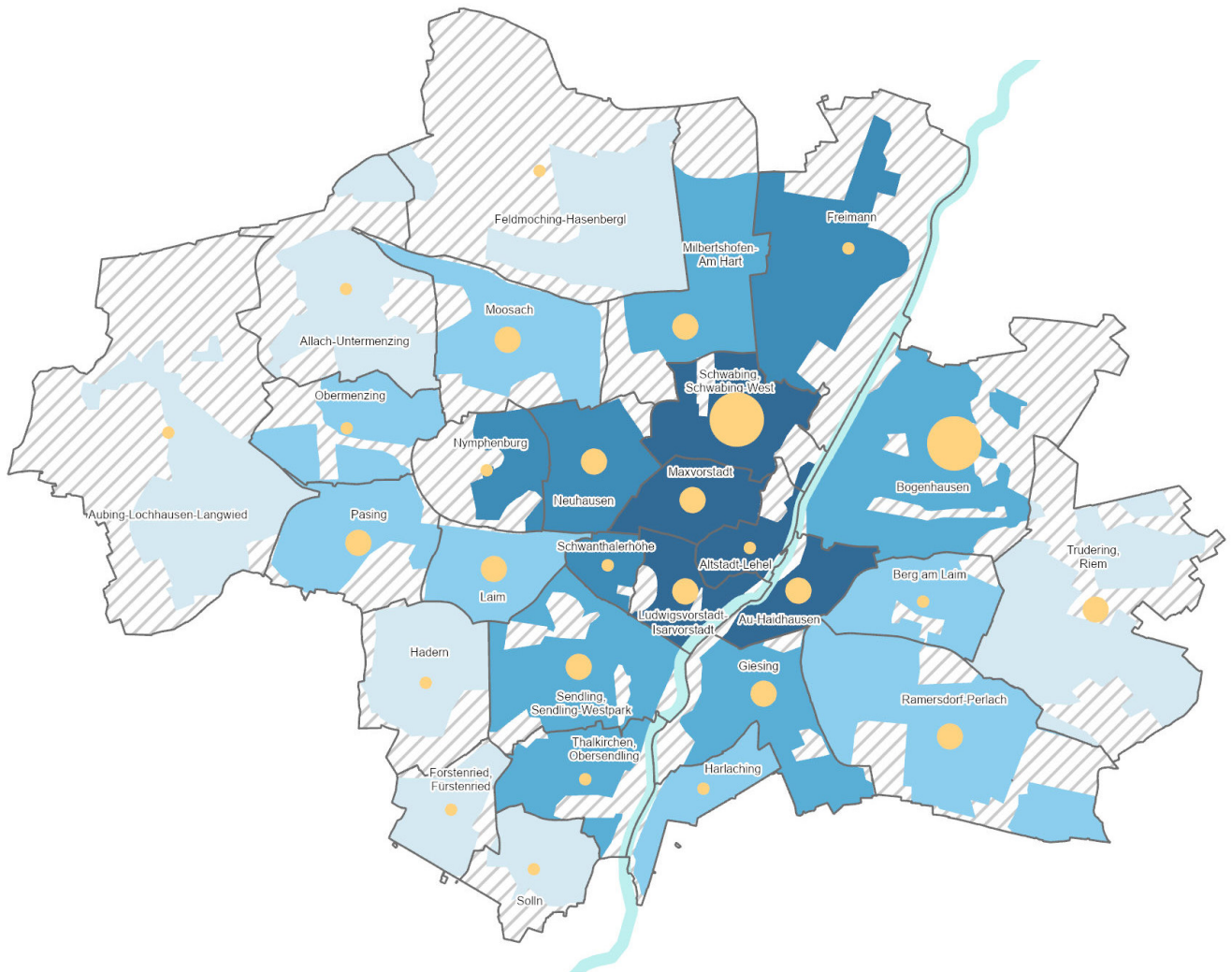
Von den insgesamt rund 16.100 angebotenen Wohnungen entfielen die meisten Angebote auf Schwabing und Schwabing-West. In der Schwanthalerhöhe und in Nymphenburg war das Angebot mit 242 und 289 Wohnungen vergleichsweise gering (siehe Karte 3 und Tabelle 4).

Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle absolut
2025		
Altstadt-Lehel	24,99	363
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	25,53	649
Maxvorstadt	24,91	755
Schwabing, Schwabing-West	25,46	1.234
Au-Haidhausen	25,08	794
Sending, Sending-Westpark	22,02	936
Schwanthalerhöhe	23,63	242
Neuhausen	23,54	705
Nymphenburg	23,17	289
Moosach	21,47	542
Milbertshofen-Am Hart	22,77	556
Bogenhausen	22,22	1.147
Berg am Laim	21,45	405
Trudering, Riem	20,44	695
Ramersdorf-Perlach	21,12	940
Giesing	22,18	746
Harlaching	21,99	325
Thalkirchen, Obersending	22,03	478
Forstenried, Fürstenried	20,68	407
Solln	20,93	337
Hadern	20,18	355
Pasing	21,78	596
Obermenzing	21,36	327
Aubing-Lochhausen-Langwied	20,18	478
Allach-Untermenzing	20,46	404
Feldmoching-Hasenberg	19,66	434
Laim	21,59	618
Freimann	23,24	414
LH München	22,52	16.171

Quelle: Immobilien Scout GmbH
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

2.5 Tauschwohnungen

Die steigenden Wiedervermietungs- mieten in München führen unter anderem zu sogenannten „Lock-in-Effekten“. Mieter*innen, die ihre Wohnsituation ändern möchten, haben Schwierigkeiten, passende Wohnungen zu finden. Dies betrifft nicht nur Familien, die mehr Platz brauchen, sondern auch Haushalte, die durch den Auszug von Kindern zu große Wohnungen haben. In München besteht ein starker preislicher Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Der Umzug in eine kleinere Wohnung kann in Extremfällen teurer sein als die vorherige größere. Problematisch ist dieses Phänomen nicht nur, weil zum Beispiel Familien in zu kleinen beziehungsweise nicht familiengerechten Wohnungen leben. Da eine neue Wohnung unverhältnismäßig teuer wäre, kommt es auch zu einer Fehlallokation von Wohnraum, wenn Personen in zu großen Wohnungen verbleiben, da diese auf Grund niedrigerer Bestandsmieten günstiger sind.

Der Wohnungstausch kann in kleinem Maßstab zu einer besseren Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen beitragen. Er schafft keine neuen Wohnungen, jedoch werden die bestehenden passgenauer verteilt. Es gibt bislang allerdings keinen Rechtsanspruch auf diese Art des Wohnungstauschs in Deutschland. Die Entscheidung, ob Wohnungen getauscht werden können und ob dabei die Kaltmiete unverändert bleibt, liegt bei den Vermieter*innen.

Seit 2023 können in München Wohnungen über die digitale Wohnungsbörse der Landeshauptstadt getauscht werden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen ermöglicht mit Hilfe der Wohnungsbörse für ihre freifinanzierten Wohnungen den Wohnungstausch. Bei einem Umzugswunsch in eine kleinere Wohnung kann die bisherige Quadratmetermiete mitgenommen werden.

Die Tauschwohnungen nehmen einen wachsenden Anteil der Annoncen ein. Ob aus Inseraten dann auch Wohnungstausche werden, ist den Daten nicht zu entnehmen. Anzeigen für Tauschwohnungen bleiben durchschnittlich deutlich länger inseriert. In München war im Jahr 2025 mehr als ein Viertel der Wohnungsanzeigen für unmöblierte Bestandswohnungen weniger als einen Tag online. Demgegenüber stehen nur drei Prozent bei den Anzeigen für Tauschwohnungen im Bestand. Etwa 85 Prozent der Tauschwohnungen waren länger als sieben Tage online, während dieser Anteil bei unmöblierten Bestandswohnungen nur bei 47 Prozent lag. Die Suche nach der passenden Wohnungsgröße kann zudem herausfordernd sein. Tauschwohnungen können nur dann wieder vermietet werden, wenn sich eine passende Partnerwohnung findet und die Vermieter*innen zustimmen. So waren im Jahr 2025 nur fast 4 Prozent der zum Tausch angebotenen Wohnungen 100 Quadratmeter oder größer, während etwa 11 Prozent der unmöblierten Bestandswohnungen dieser Größe für den Mietbezug inseriert wurden.

3 Mieten in München – möblierte Wohnungen und Wohnen auf Zeit

Der Begriff der möblierten Wohnung ist gesetzlich bisher nicht definiert. Im Allgemeinen gilt eine Wohnung jedoch dann als möbliert, wenn die Einrichtung über die Grundausstattung hinausgeht. Zur Grundausstattung gehören unter anderem Heizkörper, Türen, WC und Anschlüsse. Nicht zur Grundausstattung zählen beispielsweise eine Küche, Einbauschränke oder Lampen.

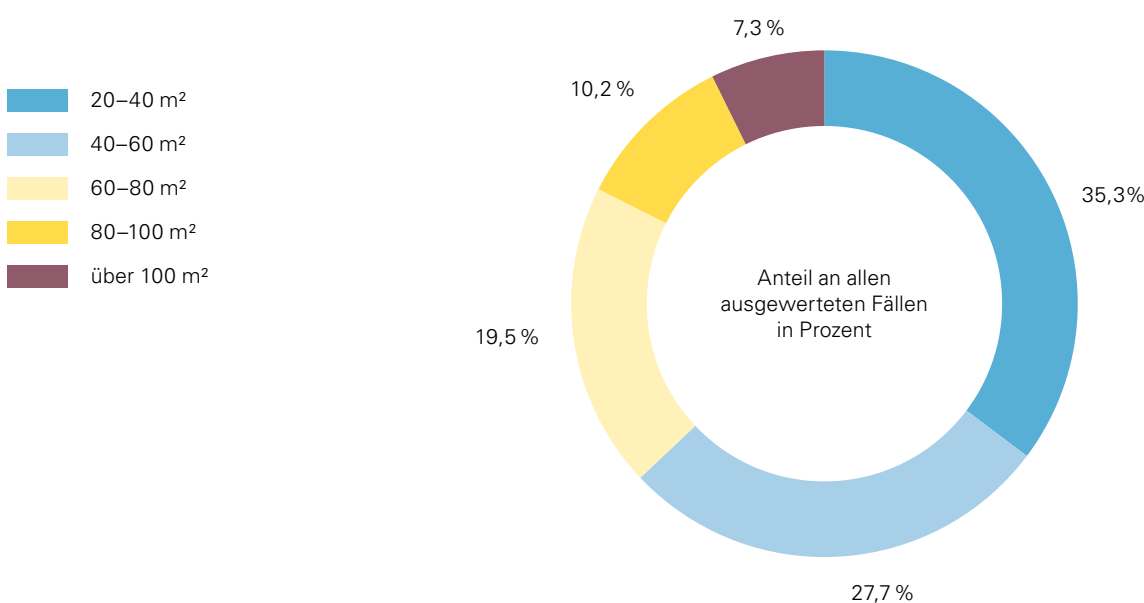
Auch bei den möblierten Wohnungen wurden die Anzeigen der Tauschwohnungen aus der Auswertung der Jahre 2024 und 2025 ausgeschlossen. Die Fallzahlen des Wohnungsmarktbarometers 2024 unterscheiden sich demnach für das Jahr 2024 von der diesjährigen Veröffentlichung.

Die (sich zum Teil überschneidenden) Märkte für möblierte Wohnungen und für Wohnen auf Zeit haben in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Daher wurden in dem vorliegenden Wohnungsmarktbarometer nicht nur die Angebote möblierter Wohnungen mit langfristigem Mietvertrag, sondern auch die Inserate möblierter Wohnungen im Segment „Wohnen auf Zeit“ ausgewertet.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt rund 8.900 und damit 31,1 Prozent aller inserierten Mietwohnungen für langfristiges Wohnen mit Möblierung angeboten. 86 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 14 Prozent entfielen auf das Neubausegment. Unter allen möblierten Wohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 35,3 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (siehe Abbildung 7).

Bei der Auswertung der Inserate auf Zeit wurde im Vergleich zu den Vorjahren eine geänderte Methodik genutzt, um diese zu identifizieren. So wurden sowohl die Wohnungen, die von den Inserierenden als „Wohnen auf Zeit“ gekennzeichnet wurden, als auch die möblierten Wohnungen, in deren Anzeigetext ein Hinweis auf eine Wohnung auf Zeit zu finden ist, unter das Segment der Wohnungen auf Zeit gefasst. Aufgrund dieser Methodenänderung können die Jahreswerte von 2022 bis 2024 nur bedingt mit den letzten Veröffentlichungen verglichen werden.

Abbildung 7: Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen



Unter „Wohnen auf Zeit“ werden zeitlich begrenzte Mietverhältnisse in abgeschlossenen Wohneinheiten für kurze bis mittlere Zeiträume verstanden. Eine Mindestmietdauer gibt es hierbei nicht. Zum Segment „Wohnen auf Zeit“ gehören verschiedene Arten von Unterkünften, wie beispielsweise (Serviced) Apartments oder WG-Zimmer. Daneben sind sowohl die Untermiete als auch die Zwischenmiete eine beliebte Form des Zeitwohnens. Beim „Wohnen auf Zeit“ gehen Mieter*innen und Vermieter*innen ein reguläres Mietverhältnis ein. Diese Art des Wohnens ist besonders beliebt bei Menschen, die vorübergehend in einer Stadt leben. Es handelt sich im Unterschied zu Ferienwohnungen (wie zum Beispiel die Angebote auf Airbnb) im Kern nicht um touristische Aufenthalte.

Die Zweckentfremdungssatzung in München regelt, dass Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Wohnraum gilt in München insbesondere dann als zweckentfremdet, wenn er unter anderem mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Die Vermietung einer möblierten Wohnung auf Zeit stellt keine Zweckentfremdung dar, sofern die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet wird. Das Verwaltungsgericht München geht davon aus, dass bei einer Mietdauer von sechs Monaten in der Regel von einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung ausgegangen werden kann. Wenn die selbst bewohnte Wohnung für mindestens sechs Monate zu Wohnzwecken unter- oder zwischenvermietet wird, fällt dies ebenfalls nicht unter die Regelung zur Zweckentfremdung. Eine kürzere Vermietungsdauer (wie oft bei Airbnb) ist in München nur zulässig, wenn die selbst bewohnte Wohnung höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres vermietet wird.

Die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen liegen deutlich über denen für unmöblierte Wohnungen. In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, sind die Mieten durch die Mietpreisbremse gesetzlich begrenzt. Ausnahmen gibt es allerdings bisher für möblierte Wohnungen. Obwohl grundsätzlich auch möblierte Wohnungen der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter*innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der nicht separat ausgewiesen werden muss und bislang gesetzlich nicht geregelt ist. Es gibt auch weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Dazu gehören beispielsweise Neubauten ab 2014.

3.1 Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 32,34 Euro/m²
- 27 Prozent aller inserierten Mietwohnungen im Neubau sind möbliert
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten
- Möblierte Neubauwohnungen sind durchschnittlich 24,7 Prozent teurer als unmöblierte Neubauwohnungen

Für das Jahr 2025 wurden rund 1.300 Anzeigen für möblierte Neubauwohnungen ausgewertet.

Unter allen möblierten Neubauwohnungen waren die Angebote kleinerer Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit rund 38 Prozent am häufigsten vertreten. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 5). Sehr große Wohnungen wurden nur selten möbliert angeboten.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 32,34 Euro pro Quadratmeter und waren damit 6,41 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde 1,1 Prozent mehr verlangt.

Aufgrund der geringen Angebotszahl im Neubausegment wurde für möblierte Neubauwohnungen keine Auswertung auf Ebene der Wohnungsmarktgebiete vorgenommen.

Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut
2022	32,31	270	26,65	157	23,72	136	23,42	77	25,89	46	27,89	686
2023	36,18	337	30,21	236	25,89	130	25,08	76	25,81	47	31,24	826
2024	37,32	425	30,78	287	27,26	183	27,42	116	26,38	90	32,00	1.101
2025	38,12	493	30,69	334	27,66	233	27,05	131	26,88	94	32,34	1.285

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	3,87	12,0	3,56	13,4	2,17	9,1	1,66	7,1	-0,08	-0,3	3,35	12,0
2024	1,14	3,2	0,57	1,9	1,37	5,3	2,34	9,3	0,57	2,2	0,76	2,4
2025	0,80	2,1	-0,09	-0,3	0,40	1,5	-0,37	-1,3	0,50	1,9	0,34	1,1

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

3.2 Wiedervermietungs­mieten möblierter Wohnungen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 28,85 Euro/m²
- 32,0 Prozent aller inserierten Mietwohnungen im Bestand sind möbliert
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten
- Wiedervermietungs­mieten für möblierte Wohnungen sind durchschnittlich rund 27,2 Prozent teurer als für unmöblierte Wohnungen

Rund 7.600 Wohnungen und damit knapp ein Drittel aller ausgewerteten Mietwohnungen im Bestand waren im Jahr 2025 möbliert.

Kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern und mit 40 bis 60 Quadratmetern machten bei den möblierten Bestandswohnungen mit jeweils rund 35 beziehungsweise 28 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 6).

Möblierte Bestandswohnungen waren mit 28,85 Euro pro Quadratmeter günstiger als möblierte Neubauwohnungen (siehe Tabelle 6). Im Vergleich zu 2024 konnte ein Anstieg der Mieten um 4,9 Prozent festgestellt werden. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungs­miete für möblierte Wohnungen lag nicht nur deutlich über der Miete für unmöblierte Bestandsobjekte, sondern auch über der Miete für unmöblierte Neubauwohnungen (+ 2,92 Euro).

Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut
2022	29,32	2.044	24,34	1.695	22,52	1.117	22,64	537	22,92	356	25,51	5.749
2023	31,05	1.605	26,22	1.558	23,74	1.095	23,76	535	23,41	397	26,72	5.190
2024	32,53	1.944	27,14	1.834	24,32	1.382	23,88	707	23,47	520	27,51	6.387
2025	33,92	2.640	27,83	2.125	25,05	1.502	24,71	778	24,80	554	28,85	7.599

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ

Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	1,73	5,9	1,88	7,7	1,22	5,4	1,12	4,9	0,49	2,1	1,21	4,7
2024	1,48	4,8	0,92	3,5	0,58	2,4	0,12	0,5	0,06	0,3	0,79	3,0
2025	1,39	4,3	0,69	2,5	0,73	3,0	0,83	3,5	1,33	5,7	1,34	4,9

3.3 Wiedervermietungsrenten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die Wiedervermietungsrenten für möblierte Bestandswohnungen war mit 33,12 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel am höchsten. In Aubing-Lochhausen-Langwied, Obermenzing und Allach-Untermenzing mussten demgegenüber nur rund 24 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden (siehe Tabelle 7).

Möblierte Bestandswohnungen waren stadtweit etwa 11 Prozent teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Mit 27 Prozent war dieser Unterschied in Freimann am höchsten.

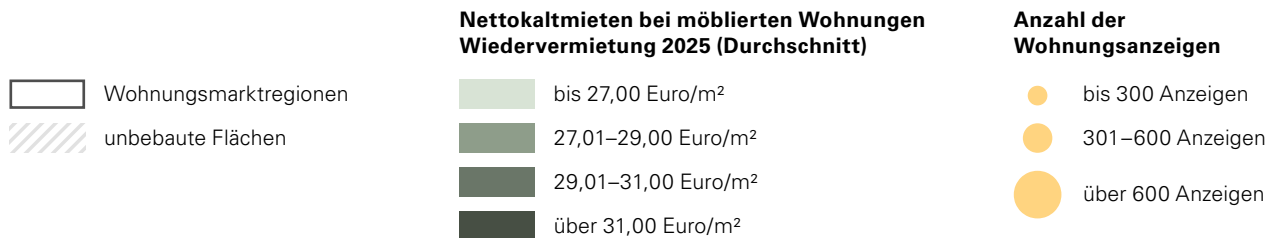
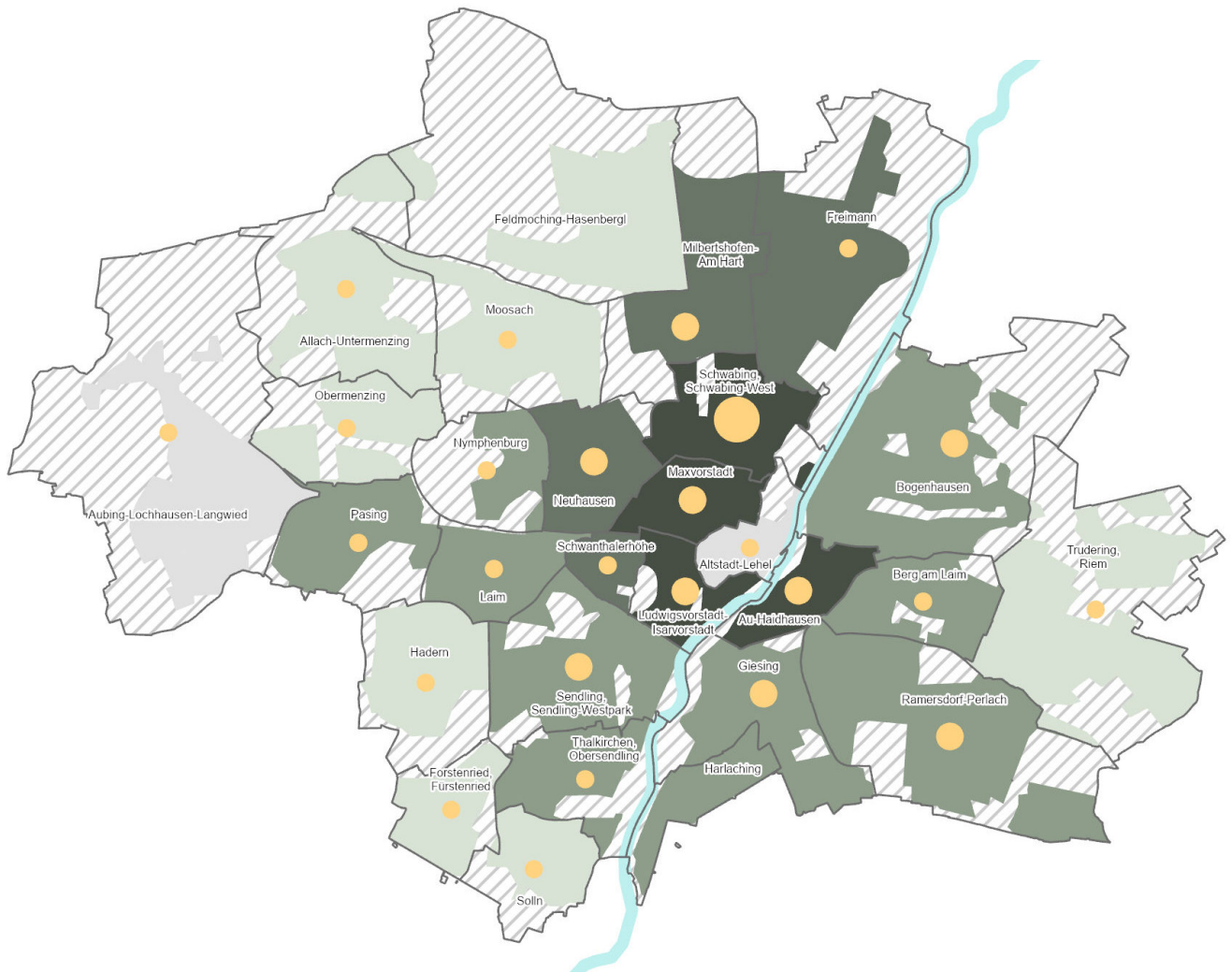
In der überwiegenden Anzahl der Wohnungsmarktgebiete wurden unmöblierte Neubauwohnungen günstiger vermietet als möblierte Bestandswohnungen. In Freimann war der Unterschied mit mehr als sechs Euro am größten, in Nymphenburg waren unmöblierte Neubauwohnungen 0,70 Euro pro Quadratmeter teurer als möblierte Bestandswohnungen.

Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle absolut
2025		
Altstadt-Lehel	33,12	186
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	31,36	439
Maxvorstadt	31,87	517
Schwabing, Schwabing-West	31,29	754
Au-Haidhausen	31,81	442
Sending, Sendling-Westpark	27,14	436
Schwanthalerhöhe	29,33	117
Neuhausen	30,52	339
Nymphenburg	27,65	136
Moosach	26,42	195
Milbertshofen-Am Hart	29,85	410
Bogenhausen	28,00	563
Berg am Laim	27,38	146
Trudering, Riem	26,16	249
Ramersdorf-Perlach	27,07	372
Giesing	28,65	328
Harlaching	27,16	105
Thalkirchen, Obersending	28,38	263
Forstenried, Fürstenried	26,06	116
Solln	26,00	149
Hadern	24,58	122
Pasing	27,22	229
Obermenzing	23,88	126
Aubing-Lochhausen-Langwied	23,70	149
Allach-Untermenzing	24,33	121
Feldmoching-Hasenberg	24,58	105
Laim	28,04	250
Freimann	30,55	235
LH München	28,85	7.599

Quelle: Immobilien Scout GmbH
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 4: Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

3.4 Wiedervermietungs­mieten möblierter Wohnungen – Wohnen auf Zeit

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 28,21 Euro/m²
- Kleinere Apartments zwischen 20 und 40 m² kosteten fast 35 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2025 gab es rund 1.700 Angebote für möblierte Bestandswohnungen des Segments „Wohnen auf Zeit“, die 20 Quadratmeter oder größer waren. Diese kosteten durchschnittlich 28,21 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Jahr 2024 waren die Wohnungen um 1,79 Euro pro Quadratmeter günstiger. Apartments, die kleiner als 20 Quadratmeter waren, wurden mit fast 35 Euro pro Quadratmeter am teuersten angeboten (siehe Tabelle 8).

Mit rund 30 Prozent war die Größen­klasse der 40 bis 60 Quadratmeter großen Wohnungen am häufigsten vertreten. Diese wurden für rund 28 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Das Angebot für neugebaute möblierte Wohnungen im Segment „Wohnen auf Zeit“ ist gering, sodass hier auf eine Darstellung verzichtet wird. Auch eine Darstellung nach Wohnungsmarktgebieten ist aufgrund der niedrigen Fallzahlen nicht möglich.

Tabelle 8: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung Wohnen auf Zeit – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut	Miete in €/m ²	Fälle absolut
2022	30,25	494	23,88	422	22,05	334	22,19	152	21,80	117	25,22	1.519
2023	30,09	448	24,70	447	23,53	367	22,65	168	22,42	132	25,56	1.562
2024	38,52	682	27,54	473	24,94	455	24,33	241	24,68	185	30,00	2.036
2025	34,57	459	27,83	519	24,49	426	24,32	157	24,65	149	28,21	1.710

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	-0,16	-0,5	0,82	3,4	1,48	6,7	0,46	2,1	0,62	2,8	0,34	1,3
2024	8,43	28,0	2,84	11,5	1,41	6,0	1,68	7,4	2,26	10,1	4,44	17,4
2025	-3,95	-10,3	0,29	1,1	-0,45	-1,8	-0,01	0,0	-0,03	-0,1	-1,79	-6,0

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Analog zur Auswertung der Mietangebote werden auch die Kaufanzeigen getrennt nach Neubauwohnungen und Wohnungen, die zum Wiederverkauf stehen, betrachtet. Es werden sowohl die Werte für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete dargestellt.

Zu beachten ist, dass es sich bei den dargestellten Kaufpreisen, wie auch bei den Mieten, um Angebotspreise handelt. Diese zeigen Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt sowie Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnungsmarktgebieten und Wohnungsgrößenklassen. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können davon jedoch abweichen, da es – anders als auf dem Mietwohnungsmarkt – oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer*innen und Käufer*innen kommt.

Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen weiterhin für Unsicherheiten auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Hohe Zinsen, steigende Baukosten und erhöhte Lebenshaltungskosten erschweren für viele den Traum vom Eigentum oder machen ihn sogar unerreichbar.

Dennoch blieben die Kaufpreise 2025 stabil beziehungsweise sind wieder leicht gestiegen:

- Neubauwohnungen wurden mit 12.500 Euro pro Quadratmeter angeboten, 0,4 Prozent weniger als im Vorjahr.
- Bestandsimmobilien kosteten durchschnittlich 8.800 Euro pro Quadratmeter, was einem Anstieg von 2,7 Prozent gegenüber 2024 entspricht – aber noch immer 8,8 Prozent unter dem Niveau von 2022.

Ob sich dieser Preisstabilisierungstrend fortsetzt, hängt maßgeblich von der weiteren Entwicklung der Finanzierungsbedingungen und der Bautätigkeit ab.

4.1 Neubauimmobilien

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 12.527 Euro/m²
- Höchste Quadratmeterpreise für sehr große Wohnungen
- Teuerste Angebote in der Altstadt und im Lehel, niedrigste in Aubing-Lochhausen-Langwied

Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse														
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		100–125 m ²		über 125 m ²		Gesamt	
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle
	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut
2022	13.201	171	12.497	448	12.032	549	12.231	476	13.354	356	14.990	329	12.868	2.329
2023	11.913	200	11.885	518	11.653	634	12.142	696	12.573	486	15.972	452	12.628	2.986
2024	12.015	212	12.064	644	11.590	813	11.804	880	12.294	655	16.163	590	12.576	3.794
2025	12.221	259	12.068	690	11.411	897	11.631	846	12.265	631	16.154	640	12.527	3.963

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ														
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		100–125 m ²		über 125 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	-1.288	-9,8	-612	-4,9	-379	-3,2	-90	-0,7	-782	-5,9	982	6,6	-240	-1,9
2024	101	0,8	179	1,5	-63	-0,5	-337	-2,8	-279	-2,2	191	1,2	-51	-0,4
2025	206	1,7	4	0,0	-179	-1,5	-173	-1,5	-29	-0,2	-9	-0,1	-49	-0,4

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Für das Jahr 2025 wurden insgesamt fast 4.000 Kaufanzeigen für Neubauwohnungen ausgewertet.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei rund 12.500 Euro pro Quadratmeter und damit 0,4 Prozent unter den Preisen des Jahres 2024. Dabei wurden Immobilien in den Größenklassen über 60 Quadratmetern zu niedrigeren Preisen als vor einem Jahr angeboten. Nur bei sehr kleinen Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmeter musste im Jahr 2025 mehr bezahlt werden als im Jahr 2024. Bei Wohnungen, die zwischen 40 und 60 Quadratmeter groß sind, bleibt der Preis nahezu gleich wie 2024.

Große und vor allem sehr große Wohnungen waren 2025 pro Quadratmeter am teuersten. Betrug der Preis von Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter rund 11.400 Euro pro Quadratmeter, lag dieser bei den sehr großen Wohnungen über 125 Quadratmeter mit über 16.000 Euro um etwa 39 Prozent höher (siehe Tabelle 9).

4.2 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Die vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen konnten, wie auch im letzten Jahr, mit rund 9.700 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied erworben werden. Die teuersten Angebote wurden mit durchschnittlich 19.500 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel inseriert (siehe Tabelle 10).

Insgesamt zeigt sich, dass die Kaufpreise in den Stadtrandlagen niedriger sind und zum Zentrum hin zunehmen (siehe Karte 5).

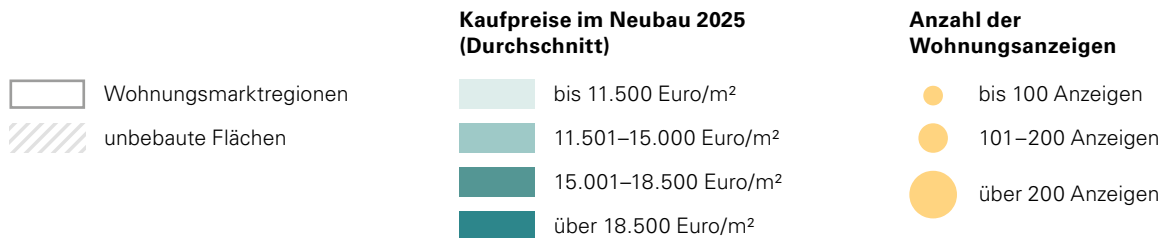
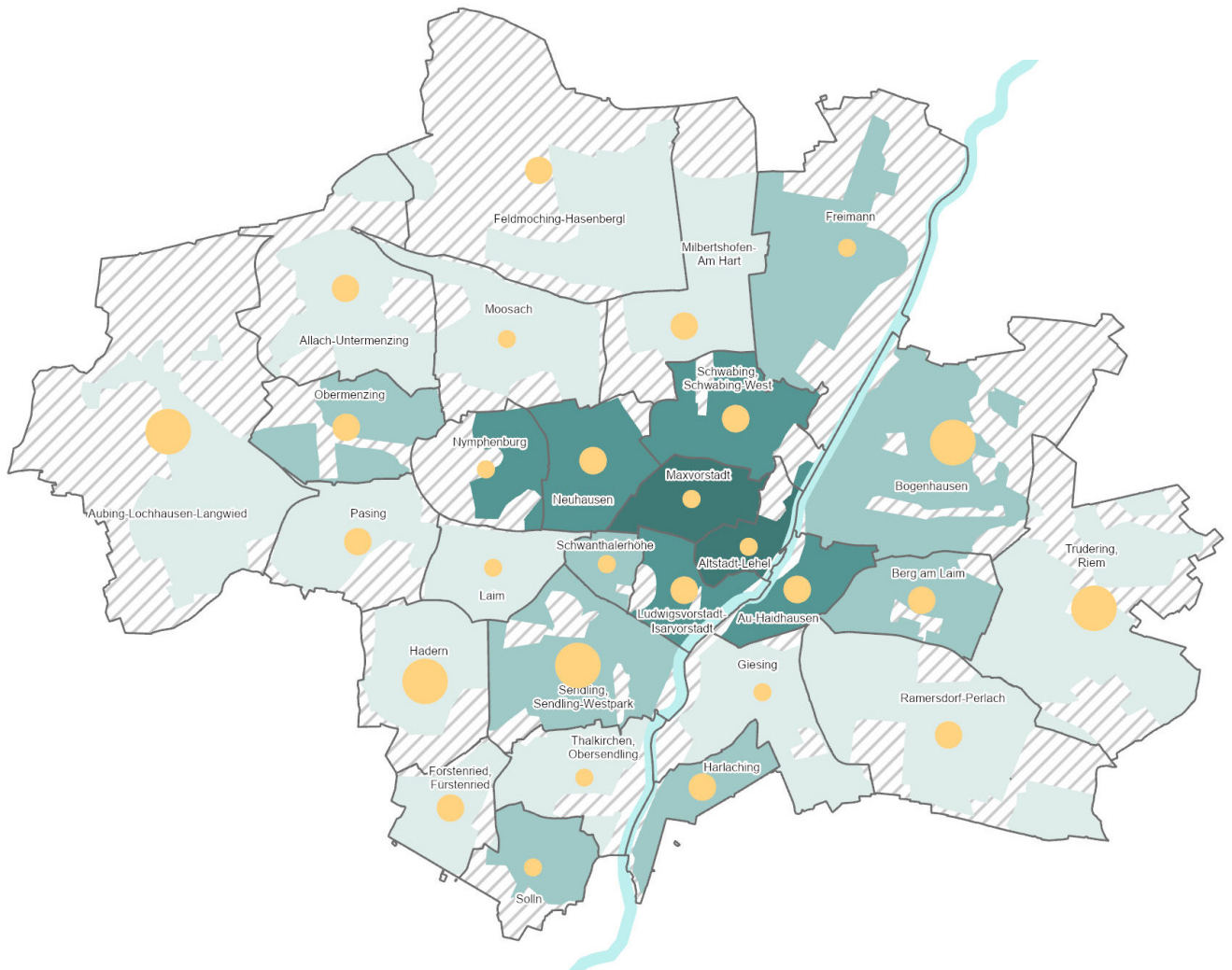
Mit fast 400 Annoncen wurden die meisten Immobilien in Trudering und Riem inseriert. In weiteren 17 Wohnungsmarktgebieten wurden jeweils über 100 Neubauwohnungen angeboten. In der Altstadt und im Lehel sowie in der Schwanthalerhöhe wurden die wenigsten Objekte inseriert.

Tabelle 10: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Kaufpreis in €/m ²	Fälle absolut
2025		
Altstadt-Lehel	19.500	37
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	17.709	176
Maxvorstadt	18.667	68
Schwabing, Schwabing-West	17.040	187
Au-Haidhausen	17.232	102
Sending, Sendling-Westpark	12.544	208
Schwanthalerhöhe	13.281	23
Neuhausen	15.161	132
Nymphenburg	16.234	64
Moosach	10.030	54
Milbertshofen-Am Hart	10.037	116
Bogenhausen	14.481	298
Berg am Laim	12.753	134
Trudering, Riem	10.379	398
Ramersdorf-Perlach	10.457	190
Giesing	10.471	94
Harlaching	14.006	176
Thalkirchen, Obersendling	11.490	63
Forstenried, Fürstenried	10.849	141
Solln	11.762	83
Hadern	10.793	252
Pasing	10.803	164
Obermenzing	12.126	198
Aubing-Lochhausen-Langwied	9.677	217
Allach-Untermenzing	10.118	148
Feldmoching-Hasenberg	10.114	121
Laim	10.602	67
Freimann	13.224	52
LH München	12.527	3.963

Quelle: Immobilien Scout GmbH
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

4.3 Bestandsimmobilien

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 8.800 Euro/m²
- Anstieg gegenüber 2024: +2,7 Prozent
- Teuerste Quadratmeterpreise für sehr große Objekte

Im Vergleich zum Neubausegment bleibt der Markt für Bestandswohnungen deutlich größer: 2025 wurden mit circa 12.100 angebotenen Objekten mehr als dreimal so viele Bestandsimmobilien inseriert wie Neubauten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte lag bei rund 8.800 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 11) und damit 2,7 Prozent höher als im Jahr 2024. In keiner Größenklasse war der Erwerb von Wohnungen günstiger als im Vorjahr. Insbesondere in der Größenklasse der Wohnungen zwischen 100 und 125 Quadratmeter war der Anstieg mit 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr besonders groß.

Im Jahr 2024 gab es hier im Vergleich zum Vorjahr noch den größten Preisrückgang. Die höchsten Quadratmeterpreise fanden sich in der Größenklasse der Wohnungen über 125 Quadratmeter.

Im Jahr 2023 gab es eine deutliche Preiskorrektur von über 10 Prozent. Im Jahr 2024 blieben die Preise auf dem Niveau des Vorjahres, während sie 2025 wieder leicht anstiegen. Dies könnte auf eine mögliche Marktstabilisierung hindeuten.

Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse														
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		100–125 m ²		über 125 m ²		Gesamt	
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle
	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut	in €/m ²	absolut
2022	9.579	1.429	9.348	2.034	9.162	2.703	9.489	1.729	10.375	830	12.553	719	9.690	9.444
2023	8.687	1.550	8.148	2.158	8.099	2.991	8.354	1.973	9.398	877	11.254	752	8.588	10.301
2024	8.640	1.684	8.381	2.245	7.939	3.062	8.404	2.176	9.041	940	11.304	910	8.600	11.017
2025	8.836	1.722	8.541	2.479	8.180	3.348	8.691	2.391	9.433	1.094	11.381	1.031	8.836	12.065

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ														
Jahr	20–40 m ²		40–60 m ²		60–80 m ²		80–100 m ²		100–125 m ²		über 125 m ²		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2023	-892	-9,3	-1.199	-12,8	-1.063	-11,6	-1.134	-12,0	-977	-9,4	-1.298	-10,3	-1.102	-11,4
2024	-47	-0,5	233	2,9	-161	-2,0	50	0,6	-357	-3,8	50	0,4	12	0,1
2025	196	2,3	160	1,9	241	3,0	287	3,4	392	4,3	77	0,7	236	2,7

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

4.4 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

In den einzelnen Wohnungsmarktgebieten reichte die Preisspanne bei den Kaufangeboten von rund 7.000 Euro pro Quadratmeter in Feldmoching und Hasenberg bis zu rund 14.900 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel (siehe Tabelle 12). Dort lagen die Kaufpreise für Bestandsobjekte über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München (12.500 Euro pro Quadratmeter). Die Angebotspreise in den restlichen Teilgebieten lagen unter dem städtischen Mittelwert für Neubauimmobilien.

Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Kaufpreise im Bestand tendenziell mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum günstiger wurden (siehe Karte 6).

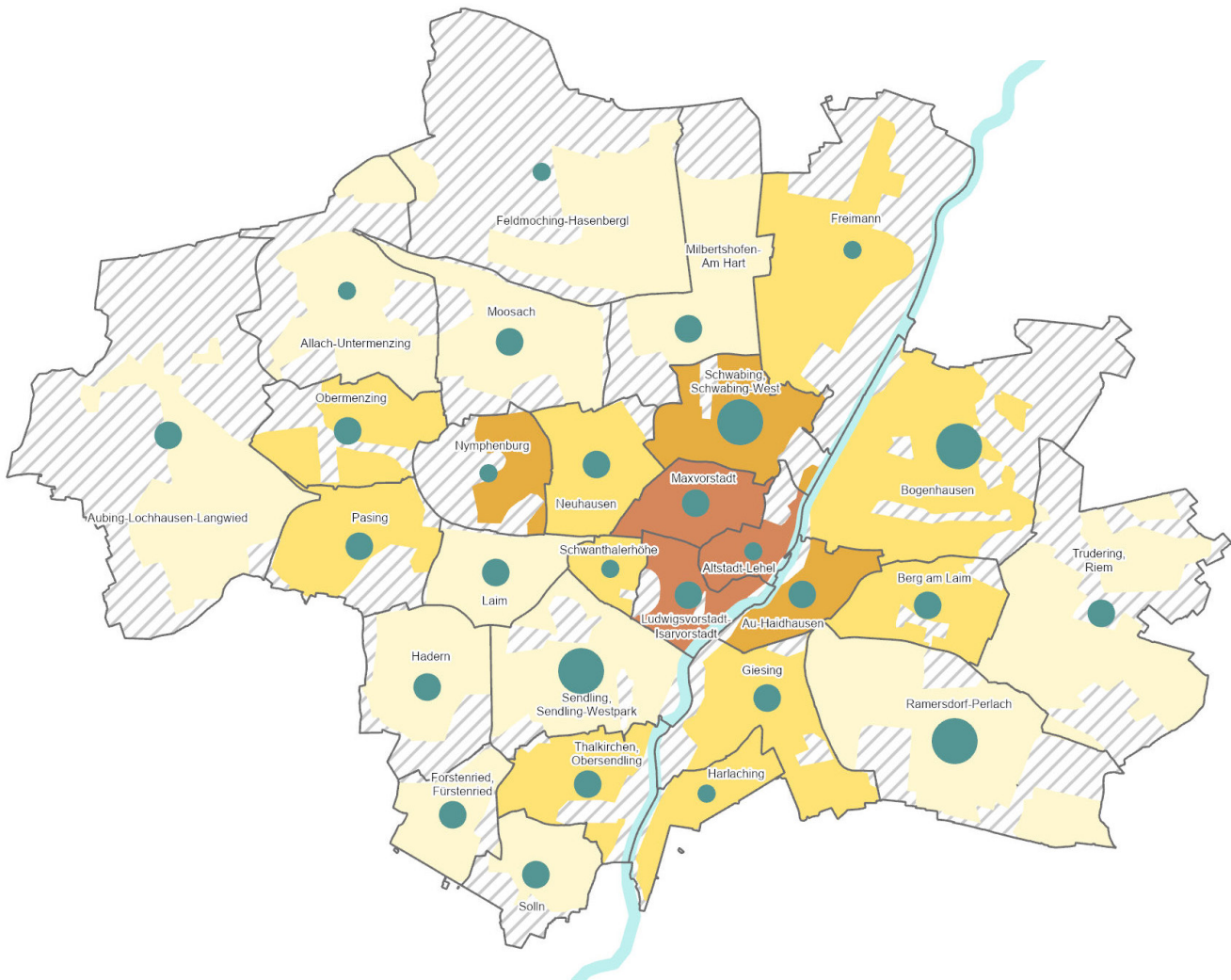
Genauso wie im vergangenen Jahr wurden im Jahr 2025 mit 1.061 Angeboten die meisten Objekte in Bogenhausen inseriert, gefolgt von Schwabing sowie Schwabing-West und Ramersdorf-Perlach. Ein eher geringes Angebot mit lediglich 105 Annoncen gab es, wie auch bei den Neubauimmobilien, in der Schwanthalerhöhe (siehe Tabelle 12).

Nach Mietspiegellagen (siehe Karte 1) betrachtet, kann nur für die beste Lage ein Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. In allen anderen Mietspiegellagen sind die Kaufpreise angestiegen. In der zentralen durchschnittlichen Lage war der Anstieg mit 5,9 Prozent am stärksten.

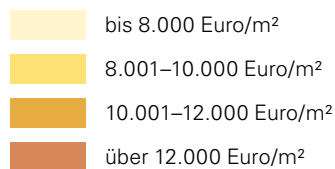
Tabelle 12: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Preis in €/m ²	Fälle absolut
2025		
Altstadt-Lehel	14.904	210
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	12.290	399
Maxvorstadt	12.151	436
Schwabing, Schwabing-West	10.753	905
Au-Haidhausen	10.822	436
Sendling, Sendling-Westpark	7.950	611
Schwanthalerhöhe	9.502	105
Neuhausen	9.812	514
Nymphenburg	11.205	164
Moosach	7.433	506
Milbertshofen-Am Hart	7.904	447
Bogenhausen	8.800	1.061
Berg am Laim	8.738	329
Trudering, Riem	7.968	563
Ramersdorf-Perlach	7.191	872
Giesing	8.193	499
Harlaching	9.228	298
Thalkirchen, Obersendling	8.275	370
Forstenried, Fürstenried	7.093	313
Solln	7.814	381
Hadern	7.450	308
Pasing	8.022	390
Obermenzing	8.357	337
Aubing-Lochhausen-Langwied	7.330	405
Allach-Untermenzing	7.932	283
Feldmoching-Hasenberg	7.036	297
Laim	7.835	408
Freimann	9.135	218
LH München	8.836	12.065

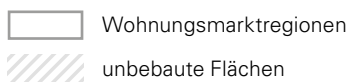
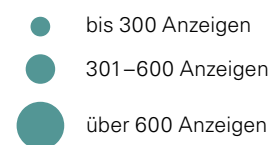
Karte 6: Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Kaufpreise im Bestand 2025 (Durchschnitt)



Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

Das Wichtigste auf einen Blick

- Die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Angebotsmieten liegen etwas über den Ergebnissen anderer Quellen.
- Der langjährige Vergleich mit den Daten anderer Quellen zeigt ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten.
- Die ermittelten Angebotspreise für Wohnungen im Neubau liegen laut einer ersten Preistendenz für 2025 rund 20 Prozent über den realisierten Verkaufspreisen gemäß Gutachterausschusses.
- Bei dem Vergleich mit anderen Quellen sind methodische Unterschiede zu berücksichtigen.

Zur besseren Einordnung der ausgewerteten Daten werden im folgenden Kapitel die Ergebnisse inhaltlich vergleichbarer Daten zu Mieten und Kaufpreisen aus anderen Quellen dargestellt.

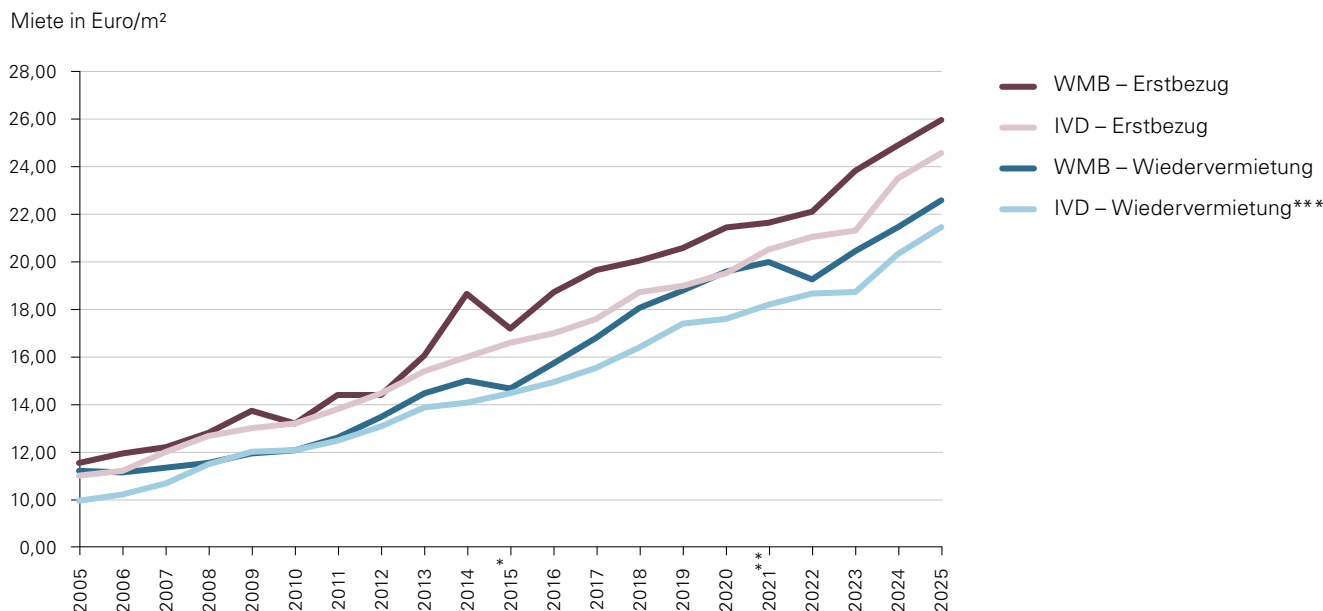
5.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Bis 2018 wurden die Wiedervermietungs-mieten des IVD getrennt für Altbauwohnungen ausgegeben, seit 2019 sind Altbauwohnungen inkludiert. Der langjährige Vergleich mit den Daten des Wohnungsmarktbarometers zeigt ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten (siehe Abbildung 8). Der Knick der Kurve beim Wohnungsmarktbarometer (WMB) im Jahr 2015

stellt den Datenbruch bei der Umstellung der Datenbasis von den Anzeigen der Süddeutschen Zeitung auf die Anzeigen des Internetportals ImmoScout24 dar. Auch im Jahr 2021 hat sich die Datenquelle geändert. In diesem Jahr wurden die Annoncen von F+B ausgewertet.

Laut dem empirica-Immobilienpreisindex (4/2025) lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 24,84 Euro pro Quadratmeter im Neubau sowie 20,84 Euro pro Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unter den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Die Aussagen der empirica AG beziehen sich nur auf Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmetern. Zudem wurden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude zusammengefasst, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden.

Abbildung 8: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2005 bis 2025



* ab 2015 Umstellung auf Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24
 ** für 2021 war die Datenbasis F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH
 *** bis 2018 ohne Altbau

Quelle: Immobilien Scout GmbH, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, IVD, Süddeutsche Zeitung
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

5.2 Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien

Für einen Preisvergleich wird auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD (IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026) und den aktuellen empirica-Immobilienpreisindex (4/2025) sowie den Herbstbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) im Bereich der Landeshauptstadt München 2025 zurückgegriffen.

Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenermittlung ist ein 1:1-Vergleich der Ergebnisse nicht sinnvoll. Grundsätzliche Trends und Entwicklungen können jedoch abgeschätzt und verglichen werden.

Bei den für das Wohnungsmarktbarometer ausgewerteten Kaufpreisen handelt es sich um Angebotspreise. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können jedoch davon abweichen, da es oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer*innen und Käufer*innen kommt. Die vom IVD ermittelten Kaufpreise sind sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktbericht-erstatter*innen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten innerhalb der vorhandenen Preisspannen gesetzt werden. Der Gutachterausschuss wiederum ist gesetzlich legitimiert, Kaufpreissammlungen zu führen. Zu diesem Zweck werden ihm bei Eigentumswechseln von Grundstücken Abschriften der Verträge von der beurkundenden Stelle an den Ausschuss übermittelt. Es handelt sich somit um tatsächlich erzielte Preise. Nicht erfasst werden Schenkungen sowie unternehmensinterne Verkäufe und Immobilientransaktionen.

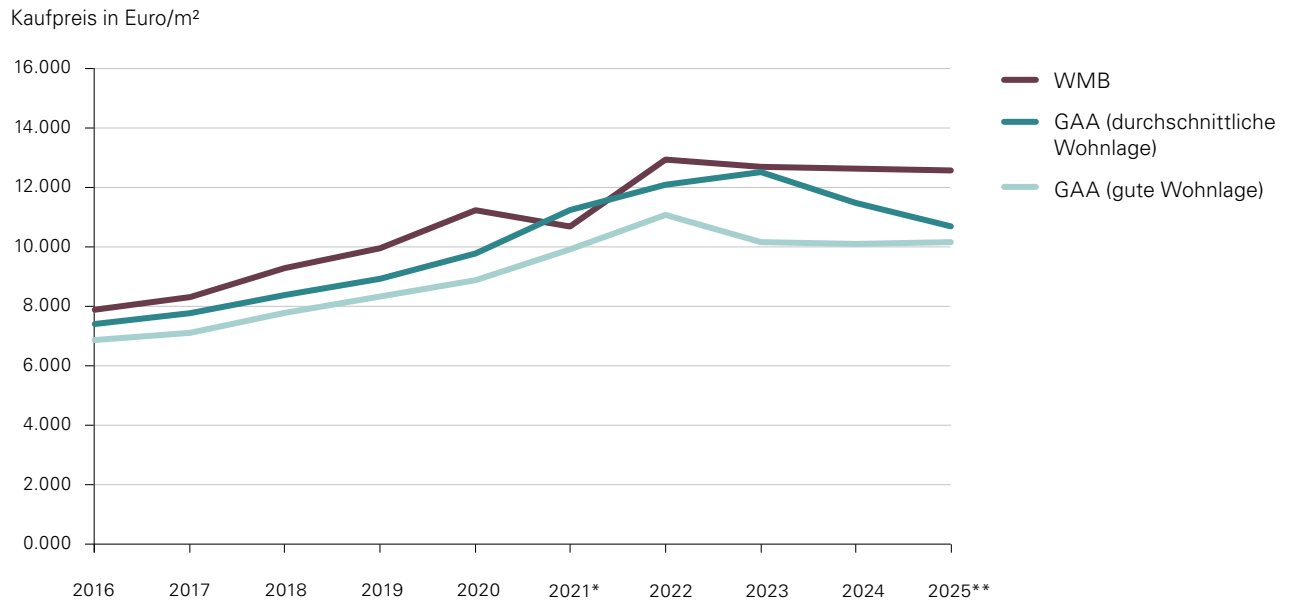
Gegenüber der Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel fallen die ermittelten Kaufpreise im Wohnungsmarktbarometer – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – höher aus. Für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden laut IVD durchschnittlich 9.900 Euro pro Quadratmeter im Neubau und 7.700 Euro pro Quadratmeter im Bestand verlangt.

Im vierten Quartal des Jahres 2025 wurden laut dem empirica-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Neubausegment durchschnittlich rund 11.100 Euro pro Quadratmeter und bei Bestandsimmobilien rund 8.100 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau lagen bei rund 10.600 Euro pro Quadratmeter. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand kosteten durchschnittlich rund 9.500 Euro pro Quadratmeter. Die Ergebnisse wurden von der empirica AG auf der Basis von Regressions-schätzungen ermittelt. Für den Vergleich der Kaufpreise im Neubau ist zu beachten, dass von der empirica AG jeweils die letzten zehn Baujahrgänge zusammengefasst und insgesamt Wohnungen in der Größenkategorie 60 bis 80 Quadratmeter beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen von 100 bis 150 Quadratmetern in die Auswertungen einbezogen wurden.

Laut Gutachterausschuss wurden Neubauwohnungen in durchschnittlicher Lage im Jahr 2025 (1.–3. Quartal) für 10.100 Euro pro Quadratmeter und in guter Lage für 10.650 Euro pro Quadratmeter verkauft (siehe Abbildung 9). Die Wohnungspreise des Gutachterausschusses für 2025 sind jedoch vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge des Jahres 2025 ausgewertet werden konnten.

Im Bestand waren die Kaufpreise stark abhängig von Baualter und Lage der Immobilie. So reichte die Preisspanne von Objekten von rund 6.550 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen der 1960er Jahre bis zu rund 9.300 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen der Baujahre 2010 bis 2022. Im Vergleich zum vergangenen Jahr sind sowohl im Neubau als auch im Bestand Stagnation bis leichte Preisrückgänge festzustellen.

Abbildung 9: Kaufpreise im Wohnungsneubau 2020 bis 2025 im Vergleich



* für 2021 wurde die Datenbasis des WMB geändert. Der „Knick“ ist daher statistisch bedingt.

** Werte des GAA für 2025 nur 1.–3. Quartal 2025.

Quelle: Immobilien Scout GmbH, für 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München; Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
muenchen.de/plan

Konzept, Inhalt und Karten:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Stand: März 2026



muenchen.de/plan