

münchener immobilien marktbericht

25/26



**PLUS: EXKLUSIVE INFORMATIONEN
ÜBER DEN LANDKREIS MÜNCHEN!**

Preise, Entwicklungen, Statistiken



Aigner Research

unterstützt den Immobilienverband IVD als regionaler Marktberichterstatter.

Bildnachweise

Titel	Adobe Stock
Seite 3	Aigner Immobilien
Seite 4	Adobe Stock
Seite 9	Adobe Stock
Seite 10	Aigner Immobilien
Seite 18	Adobe Stock
Seite 24	Aigner Immobilien
Seite 25	Adobe Stock
Seite 26	Aigner Immobilien
Rückseite	Aigner Immobilien

IMPRESSUM

münchener immobilien marktbericht
Ausgabe 2025/2026, Auflage: 135.000

Herausgeber:

Aigner Immobilien GmbH
Thomas Aigner

Anschrift:

Ruffinstraße 26, 80637 München, Telefon: (089) 17 87 87 - 0
marktbericht@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de

Haftungsausschluss:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer sind vorbehalten.

Aigner Immobilien GmbH
Systemzentrale:
Sendling

Aigner Immobilien GmbH
weitere Filialen:
Nymphenburg
Lehel
Bogenhausen
Schwabing
Solln
Pullach
Starnberg
Dachau

Den vollständigen Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München können Sie dort gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 70,- € direkt anfordern. Bestellformular im Internet: www.gutachterausschuss-muenchen.de
Telefonische Bestellung unter (089) 233 82 378

LAGEBESCHREIBUNG (NACH DEM GUTACHTERAUSSCHUSS DER LHM)

Durchschnittliche Lage: Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage. Ist zu verstehen als „weder gut noch besonders schlecht“.

Gute Lage: Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

Gute zentrale Lage: Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen mit sehr guter, gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane „In-Viertel“.

Beste Lage: Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen sowie traditionelle Villengegenden.



Thomas Aigner und Jenny Steinbeiß,
Geschäftsführung der Aigner Immobilien GmbH

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in diesem Marktbericht werden Sie eine Formulierung so oder so ähnlich immer mal wieder lesen: „... liegt damit in etwa auf dem Niveau der Jahre 2014, 2015, 2016“. Wir erinnern uns: Am 10. März 2016 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins zum ersten Mal auf 0 % gesenkt, um das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. Etwas über sechs Jahre hielt diese „Nullzinspolitik“ an und endete erst im Sommer 2022, um der steigenden Inflation entgegenzuwirken. Die Auswirkungen dieser Zeit auf die Immobilienmärkte sind hinlänglich bekannt.

Mit der abrupten Zinserhöhung änderte sich das rapide. Erstmals seit Langem gingen die Kauffälle, der Geldumsatz und auch die Preise in einigen Segmenten nach unten. Nach dem Tiefpunkt 2023 gab es deutliche Erholungsanzeichen 2024, doch die Dynamik hat sich verändert, der Markt ist langsamer geworden. Vorbei sind die Zeiten, in denen alles regelmäßig nach oben schnellte, Käufer haben nun wieder mehr Verhandlungsspielraum und mehr Auswahl.

So liest sich der vorliegende Bericht im Vergleich zu früheren Ausgaben durchaus etwas anders. Und doch gibt es etwas Vertrautes: einzelne Immobilienverkäufe mit Preisen in schwindelerregender Höhe. Eine kleine Auswahl haben wir Ihnen in dieser Publikation zusammengestellt.

Noch etwas bleibt unverändert – wengleich das leider kein gutes Zeichen ist: das Problem von zu wenig Wohnraumangebot. Es scheint, als gehöre dies zu München wie der Englische Garten. Ein Blick in die Historie genügt. Schon im Jahr 1987 heißt es im Arbeitsbericht zur Stadtentwicklungsplanung Nr. 25 mit dem Titel „Zukünftige Chancen und Risiken der Landeshauptstadt München“: *Die hohen Grundstückspreise und die hohen Mieten machen es nicht leicht, Wohneigentum zu erwerben oder auch nur eine Mietwohnung erlangen. Diese Kritik an den Verhältnissen ist nicht neu. Sie läßt sich in leicht abgewandelter Form über Jahrzehnte hinweg immer wieder finden ...*

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre. Sollten Sie in dieser neuen Marktsituation professionelle und kompetente Unterstützung in Ihren Immobilienangelegenheiten benötigen, sind wir mit unserer 35-jährigen Markterfahrung jederzeit gerne für Sie da.

Herzlichst,

Thomas Aigner

Jenny Steinbeiß



INHALT

5 | Immobilienmarkt München – Wichtige Kennzahlen

6 | Die Landeshauptstadt München

10 | Wohnbauland

12 | Wohnungen

16 | Angebotspreise Eigentumswohnungen Kauf

18 | Häuser

20 | Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser

22 | Angebotspreise Miete

23 | Referenzen

24 | Wie geht es weiter mit dem Immobilienmarkt?

27 | Immobilienmarkt LK München – Wichtige Kennzahlen

28 | Der Landkreis München

30 | Angebotspreise Wohnungen und Häuser LK München

IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

Wichtige Kennzahlen

10.950

2024 wurden **10.950 Kaufverträge** geschlossen – das sind **34 % mehr** als im Vorjahreszeitraum.

Der **Geldumsatz** stieg im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahrszeitraum um 51 % auf **rund 11,4 Mrd. €**.

+51 %

47,2 Mio. €

2024 wurde ein frei stehendes Einfamilienhaus in Bogenhausen für 47,2 Mio. € verkauft – **eine Höchstmarke auf dem Münchner Immobilienmarkt** für diese Objektart.

Die Preise für Neubauwohnungen sind im **Jahr 2024 im Schnitt um rund 7 % gefallen**.

-7 %

DIE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Ein Überblick



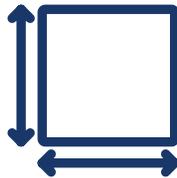
Einwohner:
1.603.776



Kaufkraft pro Einwohner 2025: 38.138 €
Kaufkraftindex 2025: 129,0*



Durchschnittsalter:
41,2 Jahre



Fläche:
310,7 km²



Wohneigentumsquote:
25 %

Quellen: LH München, GfK, empirica regio
* Index je Einwohner; 100 = Landesdurchschnitt

„Wo lebt es sich in Deutschland am besten?“ – diese Frage stellt in jedem Jahr das Institut der deutschen Wirtschaft in ihrem Städteranking. Regelmäßig belegt München aufgrund der Standortqualität und des Wirtschaftsniveaus den ersten Platz. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur macht die Stadt widerstandsfähig gegen sektorspezifische Schocks und versetzt sie zudem in die Lage, volatilen Zeiten robust zu begegnen.

Wie hat sich der Immobilienmarkt entwickelt?

Nach ungewöhnlichen Dynamiken auf dem Immobilienmarkt im Krisenjahr 2023 wurde 2024 die Talsohle durchschritten. Es geht wieder aufwärts. So wurden insgesamt 10.950 Kaufverträge geschlossen. Das sind 34 % mehr als

im Vorjahr und 18 % mehr als 2022, dem Jahr, in dem die Nullzinspolitik abrupt endete. Dennoch ist das Niveau der vergangenen Jahre noch nicht wieder erreicht; der Wert liegt unter dem langjährigen Mittel von 13.000 Beurkundungen pro Jahr.

Der Geldumsatz stieg im Jahr 2024 sogar um 51 % auf rund 11,4 Mrd. Euro und liegt damit in etwa auf dem Niveau der Jahre 2014 und 2015. Der Spitzenwert von fast 19 Mrd. Euro Umsatz wurde 2021 erreicht.

Gesunken sind die Durchschnittspreise bei Wohnimmobilien: um 2 % bei Wohnungen im Bestand, um 7 % bei Neubauwohnungen, sogar um jeweils 10 % bei frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Den-

noch bleibt der Münchner Immobilienmarkt insgesamt der teuerste in Deutschland.

Großvolumige Transaktionen im Gewerbeesegment

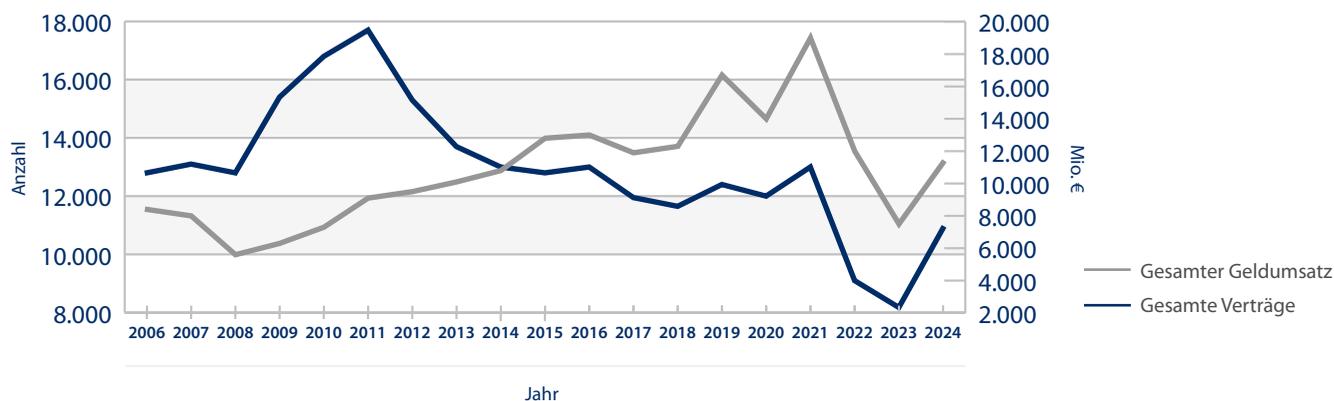
Das Gewerbeesegment hatte 2024 – und das erklärt den Geldumsatzanstieg bei gleichzeitig gesunkenen Durchschnittspreisen – einen besonderen Umsatzsprung zu verzeichnen. Dieser resultierte aus einigen großvolumigen Transaktionen wie dem Verkauf der Fünf Höfe, die für 750 Mio. Euro von der Fondsgesellschaft Union Investment an das Family Office Athos übergingen. Außerdem trennte sich das insolvente Immobilienunternehmen Centrum von einem Ensemble aus Büro- und Geschäftshäusern in der Maximilian- und der Falkenturmstraße. Gekauft hat es der Asset-Manager Commerz Real im Auftrag eines Privatinvestors für über 250 Mio.

Euro. Auch die Pasing Arcaden haben einen neuen Eigentümer: Unibail-Rodamco-Westfield verkaufte das Einkaufszentrum für 388 Mio. Euro an die IKEA-Tochter Ingka Centres. Ein weiterer großvolumiger Deal lief zwischen der Bayerischen Hausbau Real Estate und der Quantum Immobilien KVG, die für einen institutionellen Investor, hinter dem der Unternehmer Klaus-Michael Kühne steht, einen Großteil des Welfengartens für 264,5 Mio. Euro erwarb – ein Rekordwert für eine Mehrfamilienwohnanlage.

Im 2. und 3. Quartal 2025 dominierten prominente Deals das Marktgeschehen: Das Luxushotel Mandarin Oriental ging für angeblich 150 Mio. Euro von der Hongkonger Mandarin Oriental Hotel Group an den Immobilieninvestor und Entwickler Eagle Hills aus Abu Dhabi über. Zudem hat Ehret+Klein von dem Projektentwickler

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz/Anzahl 2006 bis 2024



Seit vielen Jahren sind die Vertragszahlen in München rückläufig – obwohl die Stadt kontinuierlich wächst. Im Vergleich innerhalb der Big 7 – also der sieben bevölkerungsreichsten Städte des Landes – hat München aber noch immer das höchste Kauffall-Einwohner-Verhältnis: Pro Einwohner werden die meisten Immobilien-Kaufverträge geschlossen. Auf circa 140 Einwohner kommt eine Transaktion.

Quelle: Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

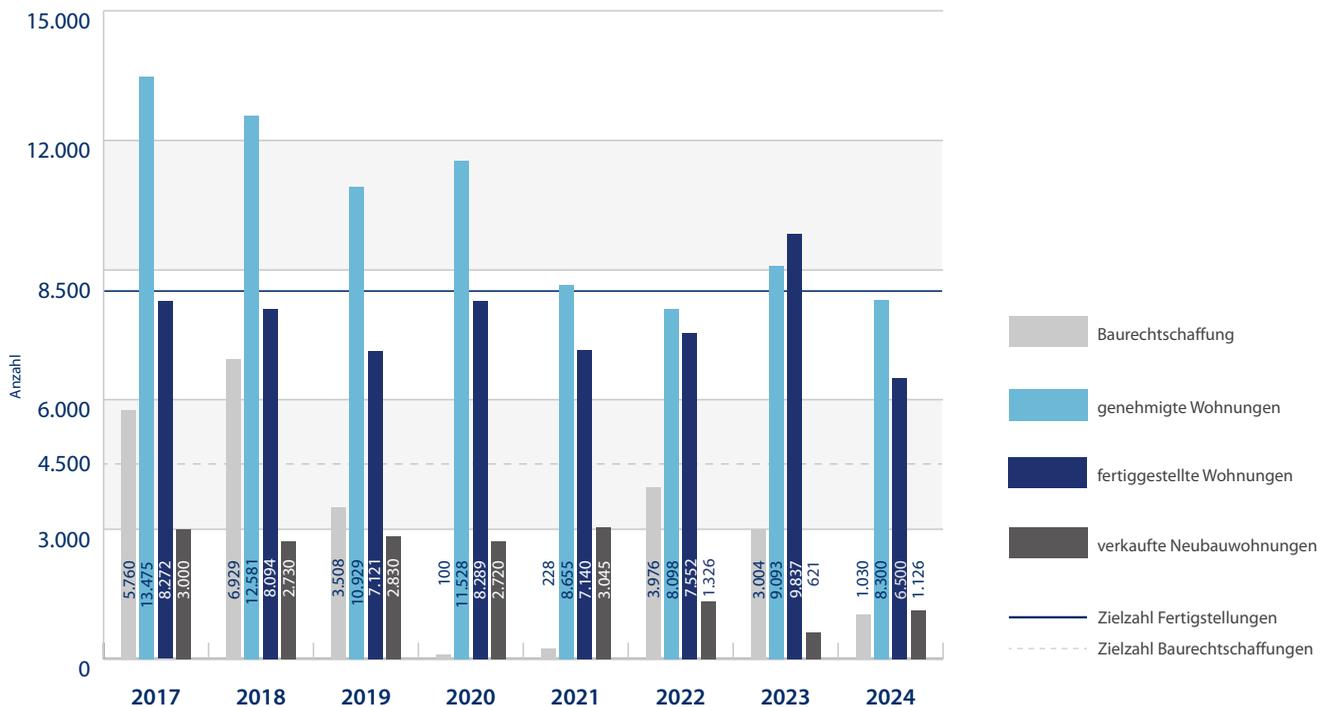
M-Concept das sogenannte „Sendlinger Loch“ an der Alramstraße 14 gekauft. Der Kaufpreis liegt mit 53 Mio. Euro etwa 20 Mio. Euro unter dem ursprünglichen Wert. Wann dort die Bagger rollen, ist derzeit noch ungewiss.

Wohnungsbau kommt nicht voran

Insgesamt war 2024 ein positives Jahr für den Immobilienmarkt, der allerdings noch nicht da ist, wo er vor dem Zinsanstieg mal war. Nicht positiv entwickelt sich das Wohnraumangebot. Die Lage verschärft sich; den neuesten Prognosen der Stadt zufolge soll die Einwohnerzahl bis 2045 auf rund 1,83 Mio. steigen – das sind 14 % mehr

als 2024. Doch die Errichtung von neuem Wohnraum kommt nicht voran. Die Zahlen sind sogar wieder rückläufig. So wurden im Jahr 2024 mit 6.500 Fertigstellungen 34 % weniger Wohnungen als im Jahr davor errichtet. Damit hat die Stadt München erneut das selbstgesteckte Neubauziel von 8.500 Fertigstellungen pro Jahr verfehlt. Genehmigt wurden 8.300 – das sind rund 9 % weniger als 2023. Auch das selbst auferlegte Ziel, pro Jahr Baurecht für 4.500 Wohnungen zu schaffen, konnte nicht erreicht werden: 2024 gab es lediglich rund 1.030 Baurechtschaffungen – ein Minus von 66 % im Vergleich zum Vorjahr.

Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in München



Quellen: Landeshauptstadt München, Aigner Immobilien Research



Laut Stadtbaurätin Elisabeth Merk gibt es in München jedoch auch einen Bauüberhang von rund 30.000 frei finanzierten Wohnungen – also Wohnungen, die schon längst genehmigt, jedoch noch nicht gebaut wurden. Das sei laut Merk in etwa so, „als hätte einer bei Herrn Schottenhamel 33.000 Schweinsbraten bestellt, und keiner holt sie ab“.*

Zwar sollen in der Stadt neue Wohngebiete entstehen – zum Beispiel im Stadtbezirk Trudering-Riem –, doch bis dahin vergehen noch viele Jahre. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt nach wie vor hoch. Das liegt auch am steigenden Flächenbedarf pro Person: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in München liegt derzeit bei 39,5 Quadratmetern. Im Jahr 1987 waren es noch 35 Quadratmeter pro Person. Zudem lebt in über der Hälfte aller Wohnungen nur eine Person. Ein

triftiger Grund der Singualisierung bzw. des Flächenverbrauchs ist der Mangel an Angebot: Wer sich aufgrund einer veränderten Familiensituation verkleinern möchte, findet oft nichts Adäquates und bleibt daher in einer Wohnung, die für den neuen Bedarf insgesamt zu groß ist.

All das trägt dazu bei, dass München auch weiterhin unter Mangel an Wohnraum leidet. Der Wille in den Behörden ist zwar da, aber es fehlt an Personal und Gesetzesgrundlagen. Und es fehlt an der Bereitschaft vieler Bürger, am Wachstum mitzuwirken. In der Regel wollen die meisten, dass alles so bleibt, wie es ist.

** Elisabeth Merk auf dem Münchner Werkstadt-Kongress im Mai 2025. Zitat aus dem Immobilienbrief München (Hrsg. F.P. Unterreiner), Ausgabe 32 vom 21.5.2025, S.14*



WOHNBAULAND

Fehlende Marktbelebung

Es klingt zunächst mal gut: Insgesamt ist der Flächenumsatz (ohne Berücksichtigung der Eigentumswohnungen) im Jahr 2024 um insgesamt 53 % auf 216 ha angestiegen. 120 ha entfielen auf unbebaute Grundstücke, ein nicht unerheblicher Teil davon jedoch auf Landwirtschafts- und nicht auf Wohnbauflächen. Der Blick auf den Flächenumsatz für den in München so wichtigen Geschosswohnungsbau zeigt ebenfalls einen Anstieg auf etwa 25 ha. Doch auch hier trübt sich das Bild: 20 ha davon sind stadtinterne Umschichtungen und keine aktiven Zukäufe, die den Markt beleben würden. Überhaupt geht der Flächenumsatz im Geschosswohnungsbau seit Jahren tendenziell zurück.

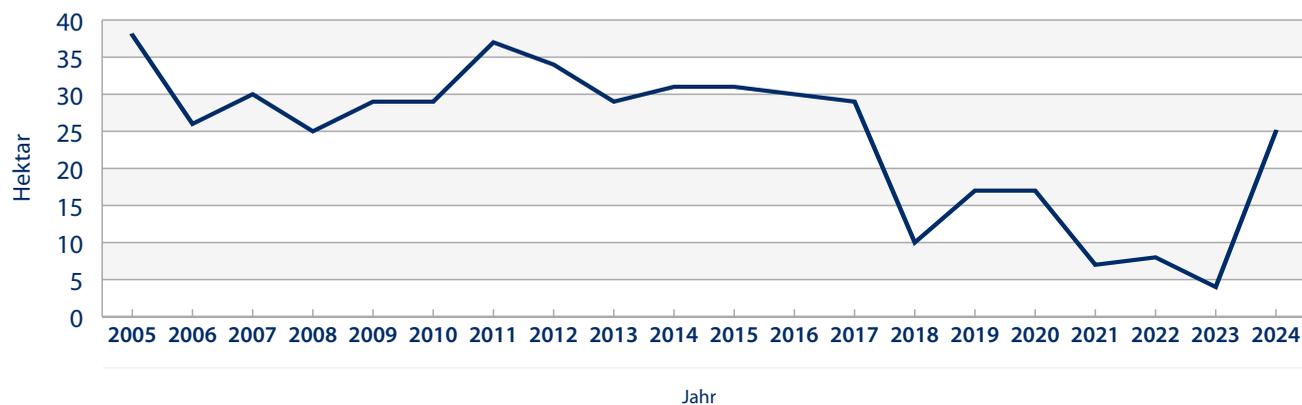
Auch die Preise sind rückläufig, das zweite Jahr in Folge. Insgesamt sanken die Durchschnittspreise für Wohnbauland im Mittel um 7 %. Für individuelles Wohnbauland, sprich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser liegen sie bei der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) 0,6 je nach Lage im Mittel zwischen 1.850 und 3.350 Euro pro Quadratmeter. Der teuerste Grundstückspreis lag bei 13.800 Euro. Es war der Baugrund für ein Einfamilienhaus im Bezirk Bogenhausen.

Der Mangel im Geschosswohnungsbau wird bei der Feststellung der Preisentwicklung nochmals deutlich: Weil es in den guten und durchschnittlichen Lagen eine zu geringe Verkaufszahl von geeigneten Grundstücken gab, wurde für die Preisentwicklung weitere Daten herangezogen und sachverständig gewürdigt. Es ergab sich hier ein durchschnittlicher Preisrückgang von rund 7,5 %. (Zum Vergleich: 2023 lagen die Geschossflächenpreise bei WGfZ 1,0 zwischen 3.850 und 5.000 Euro pro Quadratmeter.)

Auch wenn das Niveau der Bodenpreise in München nach wie vor sehr hoch ist, scheint hier eine Art Korrektur stattzufinden.

Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnbau

seit 2005



Preisentwicklung von Wohnbauland – gesamt*

(Index: Basis 2005 = 100)

Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr	Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr
2005	100,0		2015	226,9	+ 12,0 %
2006	104,0	+ 4,0 %	2016	263,2	+ 16,0 %
2007	109,2	+ 5,0 %	2017	302,7	+ 15,0 %
2008	114,6	+ 5,0 %	2018	336,0	+ 11,0 %
2009	115,2	+ 0,5 %	2019	362,9	+ 8,0 %
2010	126,7	+ 10,0 %	2020	379,2	+ 4,5 %
2011	139,4	+ 10,0 %	2021	424,7	+ 12,0 %
2012	164,5	+ 18,0 %	2022	429,2	+ 1,0 %
2013	185,9	+ 13,0 %	2023	342,5	- 20,0 %
2014	202,6	+ 9,0 %	2024	318,9	- 7,0 %

* Individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland, **ohne Innenstadtlagen**

Quelle: Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

WOHNUNGEN

Preisrückgang hält an

Vertragszahlen

Insgesamt 9.095 Wohnungen wurden 2024 verkauft. Das sind rund 32 % mehr als im Vorjahr. 1.126 Objekte davon waren Neubauwohnungen – ein Plus von 81 % im Vergleich zu 2023, als es hier zu einem historischen Tiefstand kam.

In den vergangenen zehn Jahren waren im Schnitt 25 % der verkauften Einheiten Neubauobjekte. Mit nur anteilig 12 % 2024 wurde dieser Wert um etwas mehr als Hälfte unterboten. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 lag der Anteil der Neubauwohnungen bei 37 %. Im historisch schwachen Jahr 2023 nur bei rund 9 %.

Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg 2024 um 29 % auf insgesamt 4,8 Mrd. Euro und erreicht knapp den zehnjährigen Mittelwert von 5 Mrd. Euro. 0,9 Mrd. Euro entfielen auf Neubauwohnungen. Das sind rund 19 % Anteil am Umsatz. Im Jahr

2016 machte der Umsatz mit Neubauwohnungen etwa 44 % am Gesamtumsatz im Teilsegment Wohnungs- und Teileigentum aus. Das zehnjährige Mittel beträgt 32 %. Am geringsten war der Anteil im Jahr 2023 mit rund 15 %.

Preisentwicklung

Seit 2007 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt um mehr als 7 % pro Jahr – bis sie 2023 zum ersten Mal fielen. Auch 2024 kam es zu rückläufigen Preisen, bei Neubauwohnungen im Schnitt um -7 % und bei Bestandswohnungen im Mittel bei -2 %.

Der Rückgang bei Bestandswohnungen betraf dabei alle Baujahresklassen. Je nach Lage, Größe und Ausstattung kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Mittel zwischen 6.900 und 11.200 Euro. Im Jahr 2023 betrug diese Spanne 7.250 bis 12.400 Euro. Dass die prozentualen Abstände bei den Preisen der unterschiedlichen Baujahresklassen zueinander wieder größer geworden sind, zeigt, dass

Preisentwicklung nach Wohnlagenqualität Neubauwohnungen

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Wohnlage	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnittlich	8.800	9.900	11.000	10.150	10.150
Gut	9.750	11.200	12.050	12.450	11.450
Gut zentral	17.200	19.100	19.600	20.700	21.600
Beste	14.950	16.500	17.650	16.400	14.400

Quelle: Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Objektnachteile oder bestimmte Lagemerkmale bei der Auswahl mehr ins Gewicht fallen als früher. Interessenten gehen insgesamt kritischer an den Kauf heran, und Verkäufer lassen sich bereitwilliger auf Preisverhandlungen ein. Es gab aber auch natürlich auch einzelne Objekte, die sich weitab jeder Spanne verkauft – so wie eine 160 Quadratmeter große Wohnung in der Isarvorstadt: Hier kostete der einzelne Quadratmeter 62.500 Euro.

Die mittleren Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen sind über alle Wohnlagen hinweg nach wie vor fünfstel-

lig und liegen zwischen 10.050 Euro in durchschnittlichen und 14.400 Euro in besten Lagen. Die beiden nächstteuren Städte sind Hamburg mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Neubauwohnungen von rund 8.000 Euro, gefolgt von Berlin mit rund 7.000 Euro.

Trotz Preisrückgang gab es im Jahr 2024 einen neuen Rekorderlös in München: Für rund 18 Mio. Euro bzw. 47.350 Euro pro Quadratmeter wechselte eine 380 Quadratmeter große Neubauwohnung in Innenstadtlage den Besitzer.

Rekordverkäufe Neubauwohnungen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
m ² -Preis	23.000	33.700	27.600	41.500	33.500	47.350
Größe m ²	300	460	395	315	280	380
Gesamt KP	6,9 Mio. €	15,5 Mio. €	10,9 Mio. €	13,3 Mio. €	9,4 Mio. €	18 Mio. €

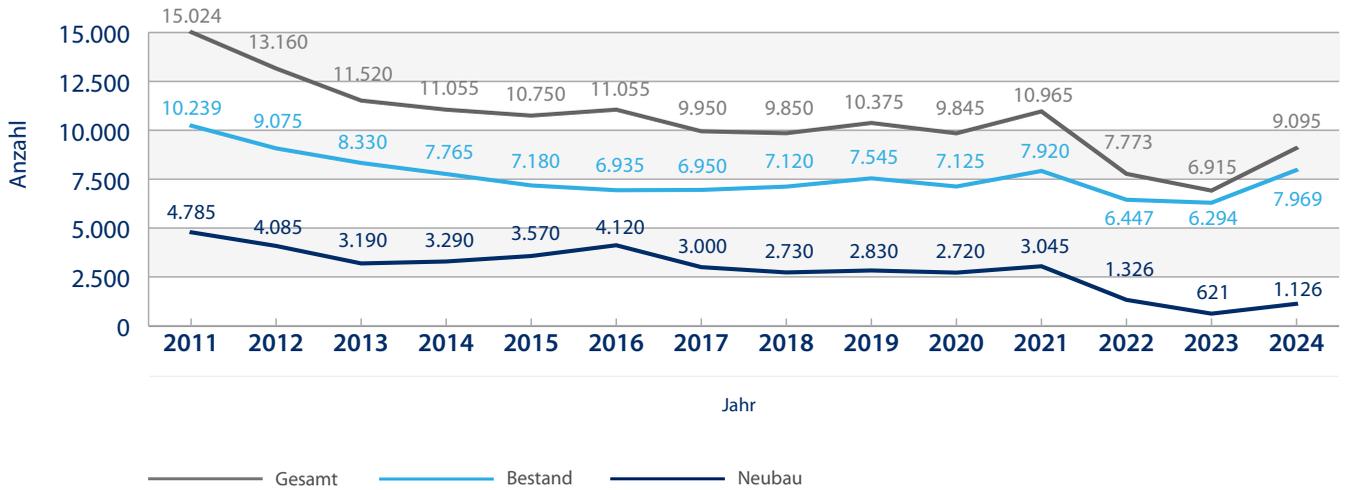
Rekordverkäufe Bestandswohnungen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
m ² -Preis	26.500	23.000	23.000	32.400	19.400	62.500
Größe m ²	370	290	365	475	340	160
Gesamt KP	9,8 Mio. €	6,7 Mio. €	8,4 Mio. €	15,4 Mio. €	6,6 Mio. €	10 Mio. €

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Aigner Immobilien Research

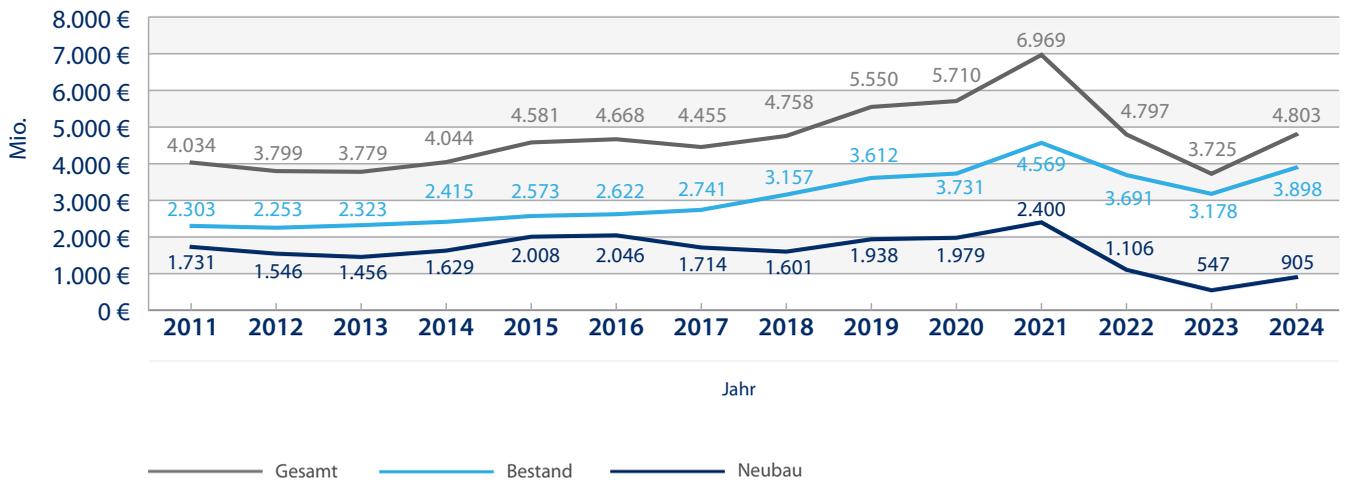
Transaktionen Wohnungen (Neubau und Bestand)

2011 bis 2024



Geldumsatz Wohnungen in Mio. Euro (Neubau und Bestand)

2011 bis 2024



Quellen: Jahresberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt, Deutscher Städtetag, Aigner Immobilien Research

AIGNER INSIDES

- Die vermittelten Wohnungen hatten im Schnitt ca. 78 qm.
- Der Großteil der Käufer erwarb die Wohnung zur Eigennutzung und nahm einen Kredit in Anspruch.
- Die meisten Wohnungsgesuche bewegt sich zwischen 750.000 Euro und 1,5 Mio. Euro, gefolgt von Gesuchen bis 500.000 Euro.

WOHNUNGSGESUCHE BEI DER AIGNER IMMOBILIEN GMBH

9.045 Interessenten: bis 500.000 Euro

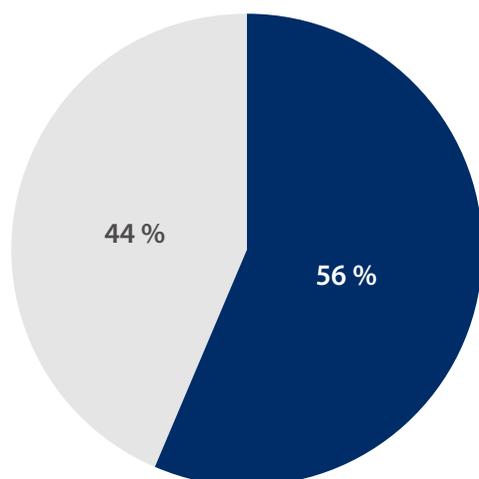
7.538 Interessenten: 500.000 bis 750.000 Euro

9.740 Interessenten: 750.000 bis 1,5 Mio. Euro

4.853 Interessenten: ab 1,5 Mio. Euro

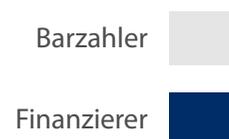
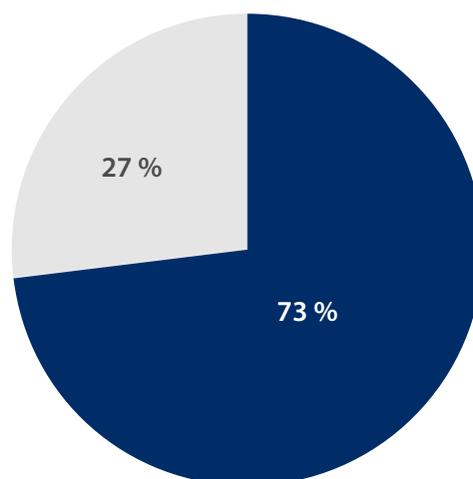
Verhältnis Kapitalanleger und Eigennutzer

Käufer Aigner Immobilien GmbH 2024



Verhältnis Barzahler und Finanzierer

Käufer Aigner Immobilien GmbH 2024



Quelle: Aigner Immobilien Research

ANGEBOTSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN KAUF*1

München 01.01.2024 bis 31.12.2024

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²
Allach, Untermenzing	220	5.300–11.000	7.800	13.400	148	8.100–12.600	10.500	13.800
Altstadt	44	8.000–19.600	13.900	22.300	0 ⁵	0–0	0	0
Au	89	7.400–15.500	10.900	19.000	13 ⁴	12.500–22.500	17.800	26.400
Aubing, Neuubing, Lochhausen	282	5.000–9.900	7.300	11.600	137	7.900–11.200	9.500	11.700
Berg am Laim	235	5.400–10.400	7.800	11.700	84	9.400–14.800	12.400	17.300
Bogenhausen*2, Herzogpark	447	5.800–18.300	9.800	25.600	131	10.300–22.900	14.900	27.800
Feldmoching, Hasenberg	306	5.400–10.700	7.400	11.600	112	8.700–11.100	9.900	12.000
Forstenried	125	5.800–10.000	7.700	11.200	15 ⁴	9.700–12.400	10.900	13.900
Freimann	159	6.300–12.400	8.700	14.000	7 ⁴	8.500–11.500	10.600	11.800
Großhadern, Hadern	234	5.400–10.400	7.600	11.600	54	8.700–13.300	10.900	14.300
Haidhausen	226	7.400–17.200	11.800	21.700	45	13.000–22.500	17.500	27.900
Harlaching	146	6.800–11.900	9.100	13.700	115	12.300–19.400	15.200	22.000
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	275	7.900–18.300	12.400	23.700	35	14.700–24.900	17.800	26.500
Laim	361	5.700–10.800	7.500	13.200	40	10.700–12.800	12.200	13.700
Lehel	58	9.900–21.900	14.800	23.800	0 ⁵	0–0	0	0
Maxvorstadt	311	7.700–18.400	11.600	22.500	34	19.900–23.400	22.200	28.500
Milbertshofen	252	5.800–11.500	7.700	13.100	15 ⁴	9.000–13.500	12.000	14.500
Moosach, Fasanerie-Nord	263	4.900–10.800	7.100	12.100	85	9.200–11.800	10.600	12.800
Neuhausen	331	6.400–14.600	9.500	18.500	45	10.500–18.800	15.600	24.600
Nymphenburg, Gern	113	7.400–15.000	10.500	21.700	32	16.400–27.300	21.400	29.200
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	250	6.000–11.000	8.000	12.200	45	9.500–11.100	10.400	12.500
Obermenzing	346	5.800–12.300	8.300	13.700	135	10.200–16.800	13.100	18.800
Obersendling	111	6.400–10.600	7.900	12.900	40	9.500–11.800	10.300	12.200
Pasing	139	6.000–11.000	7.900	12.500	79	8.700–12.900	10.500	14.100
Perlach	393	5.100–9.600	6.900	10.900	47	7.900–11.000	9.600	12.000
Ramersdorf	343	5.300–10.300	7.300	12.900	21	9.700–12.500	10.600	13.300
Riem	54	6.500–9.900	8.200	12.500	10 ⁴	8.800–10.400	9.400	0 ⁶
Schwabing, Schwabing-West	655	6.600–17.900	11.000	23.600	47	15.300–24.200	19.800	28.100
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	105	6.900–12.800	9.000	13.800	0 ⁵	0–0	0	0
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	525	5.600–11.400	7.900	14.400	81	9.600–13.400	11.800	14.500
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	274	6.000–11.300	8.400	14.200	38	9.300–13.700	12.400	14.100
Thalkirchen	301	6.400–11.400	8.300	14.500	25	8.900–13.500	11.600	14.200
Trudering, Waldtrudering	293	5.900–10.500	7.900	12.300	284	8.200–12.800	10.300	13.900
Untergiesing	173	6.400–11.200	8.300	14.100	22	11.300–14.900	13.200	17.000
Ausgewertete Objekte 2024³	8.439	5.600–12.900	8.800	15.800	2.021	9.900–15.200	12.400	17.000
Gesamtangebot 2024	9.787				2.144			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2025, Zahlen gerundet

*1 Ausgewertet wurden alle Wohnungen ab 20 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um Angebots- und keine Verkaufspreise. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Eigentumswohnungen wurden von Aigner Research ermittelt. Angebote bis 4.000 € pro Quadratmeter und über 35.000 € pro Quadratmeter wurden nicht mitberücksichtigt.

Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren, wie beispielsweise Lage, Ausrichtung, Stockwerk, Gebäudezustand, Ausstattung, Baujahr etc., zu beurteilen. So sind Preisunterschiede im selben Gebäude von 30 % bis 50 % keine Seltenheit.

ANGEBOTSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN KAUF*1

München 01.01.2025 bis 30.06.2025

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Allach, Untermenzing	154	5.300–10.500	7.600	11.000	102	8.400–12.400	10.300	14.100
Altstadt	32	8.700–20.200	14.500	25.200	0 ⁵	0–0	0	0
Au	30	7.600–16.000	11.200	18.000	0 ⁵	0–0	0	0
Aubing, Neuaubing, Lochhausen	178	4.800–9.800	7.000	10.800	121	7.500–12.500	9.600	13.500
Berg am Laim	115	5.600–10.500	7.900	11.900	49	9.000–14.000	12.500	16.500
Bogenhausen ² , Herzogpark	305	5.700–17.600	9.700	24.800	48	10.300–23.000	15.200	26.600
Feldmoching, HasenbergI	158	5.500–10.900	7.500	12.600	59	9.000–10.800	9.800	11.800
Forstenried	48	5.700–9.900	7.300	11.300	16 ⁴	9.000–11.900	9.900	12.700
Freimann	74	6.500–12.200	8.900	13.600	0 ⁵	0–0	0	0
Großhadern, Hadern	114	5.500–10.500	7.700	12.700	34	8.500–12.800	10.500	13.100
Haidhausen	167	7.600–17.500	11.800	23.900	24	14.400–28.400	18.800	32.700
Harlaching	144	6.900–12.900	9.400	16.000	74	11.600–18.500	14.900	20.700
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	206	8.000–19.800	13.400	27.000	22	14.500–24.600	18.300	26.900
Laim	164	5.800–10.900	7.800	13.800	15 ⁴	10.600–12.600	11.400	13.200
Lehel	36	10.300–20.600	15.300	30.000	0 ⁵	0–0	0	0
Maxvorstadt	167	8.000–18.300	12.100	25.800	16 ⁴	20.000–27.000	24.000	30.500
Milbertshofen	101	5.900–11.200	8.000	13.300	11 ⁴	9.700–14.800	12.400	15.900
Moosach, Fasanerie-Nord	186	5.200–10.900	7.300	12.100	40	9.400–12.000	10.700	13.000
Neuhausen	220	6.600–15.100	9.900	21.500	29	12.000–17.800	15.800	18.600
Nymphenburg, Gern	95	7.400–15.500	10.500	16.100	34	15.000–20.500	17.700	21.000
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	155	6.200–11.500	8.300	14.000	17 ⁴	9.500–12.000	10.400	15.300
Obermenzing	196	5.900–12.100	8.400	13.000	94	9.000–15.000	12.500	16.300
Obersendling	75	6.500–10.300	7.900	12.500	21	9.400–12.000	10.700	13.700
Pasing	80	6.200–11.200	8.100	13.300	57	8.800–12.200	10.600	14.100
Perlach	123	4.700–9.400	6.700	10.900	37	8.000–11.000	9.500	11.600
Ramersdorf	119	5.000–10.200	7.200	11.500	9 ⁴	8.900–11.600	10.500	0 ⁶
Riem	25	6.200–10.000	8.300	10.900	0 ⁵	0–0	0	0
Schwabing, Schwabing-West	288	6.800–19.100	11.200	23.800	34	16.200–23.500	19.500	26.800
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	58	7.000–13.000	9.300	14.600	0 ⁵	0–0	0	0
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	249	5.500–11.600	8.000	13.800	88	9.700–14.500	12.200	16.300
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	127	6.200–11.200	8.200	13.900	26	10.100–14.000	12.500	15.000
Thalkirchen	98	6.500–11.500	8.400	13.700	5 ⁴	11.700–13.900	12.400	0 ⁶
Trudering, Waldtrudering	168	6.000–10.100	8.000	12.400	139	8.400–12.600	10.400	13.400
Untergiesing	86	6.400–11.000	8.300	14.200	6 ⁴	11.100–15.800	13.700	17.700
Ausgewertete Objekte³	4.541	6.200–13.300	9.100	16.600	1.227	9.800–14.900	12.300	16.400
Gesamtangebot	5.157				1.347			

Quelle: Agnere Immobilien Research 2025, Zahlen gerundet

² Objekte in den Ortslagen Daglfing, Denning, Engelschalking und Johanneskirchen wurden mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ inseriert.

³ Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

⁴ Schätzung, da zu wenige Angebote.

⁵ Es sind keine Angebote vorhanden.

⁶ Für die Lagen wurden keine überdurchschnittlichen Preise erfasst.

HÄUSER

Anstieg der Transaktionen

Frei stehende Einfamilienhäuser: Im Jahr 2024 wurden insgesamt 219 Objekte verkauft (2023: 131), davon elf im Neubau (2023: 2). Für Bestandsobjekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lag der Mittelwert mit rund 1,49 Mio. Euro 9 % unter dem Vorjahreszeitraum. Die Preise im Neubau* lagen zwischen 1,6 und 4,1 Mio. Euro. Ein Vergleich zum Vorjahr ist nicht möglich, da von den zwei verkauften Häusern nur eines ausgewertet und aus Datenschutzgründen auf die Preisangabe verzichtet wurde.

Einen Rekordwert gab es 2024 bei den frei stehenden Einfamilienhäusern: Mit 47,2 Mio. Euro wurde das bislang teuerste Einfamilienhaus in München verkauft. Es liegt in Bogenhausen.

Doppelhaushälften: 2024 wurden deutlich mehr Doppelhaushälften verkauft als im Vorjahr. Insgesamt 350 Beurkundungen wurden registriert, 17 % der Kauffälle entfielen auf Neubauobjekte. Die Preise hingegen waren rückläufig. Im Durchschnitt wurden für eine Doppelhaushälfte im Bestand rund 1,12 Mio. Euro (2023: 1,19 Mio. Euro), für Neubauobjekte rund 1,35 Mio. Euro (2023: 1,435 Mio. Euro) gezahlt. Der höchste Preis, der 2024 für eine Doppelhaushälfte bezahlt wurde, war mit 6,9 Mio. Euro zwar durchaus hoch, lag aber nicht auf dem Rekordniveau von 2023: Damals gab es mit einem Verkaufserlös von 10,7 Mio. Euro einen nie dagewesenen Maximalwert für Doppelhaushälften.

Reihenhäuser: Die Anzahl der verkauften Reihenhäuser stieg ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an, insgesamt um 42 %, bei Neubauobjekten sogar um 66 %. Gefallen hingegen sind die Durchschnittspreise, ausgenommen bei neu gebauten Reiheneckhäusern. Diese kosteten im Mittel rund 1,27 Mio. Euro (2023: 1,255 Mio.



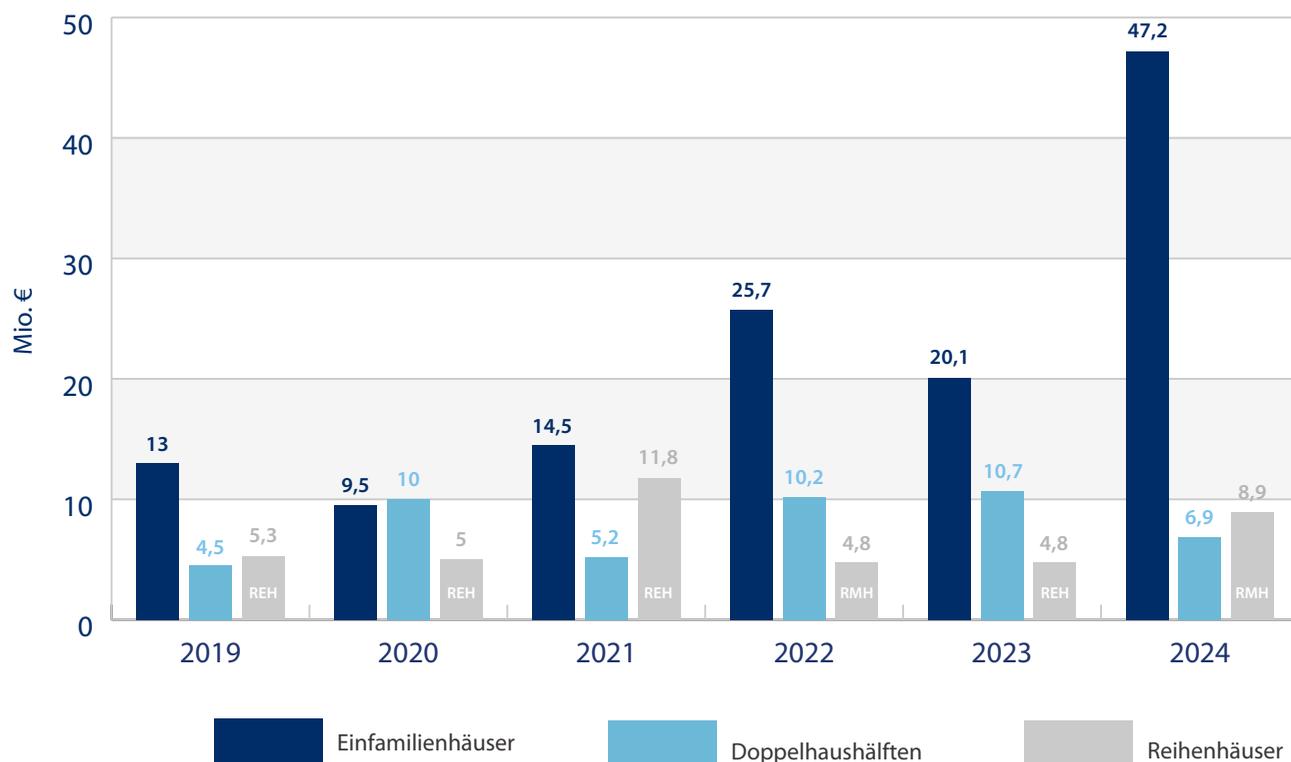
Euro), während für Reiheneckhäuser im Bestand rund 1 Mio. Euro aufgerufen wurde (2023: 1,05 Mio. Euro). Reihemittelhäuser im Neubau kamen im Durchschnitt auf rund 1,15 Mio. Euro (2023: 1,135 Mio. Euro) und im Bestand auf rund 845.000 Euro (2023: 865.000 Euro). In guter

Lage im Stadtteil Schwabing bezahlte ein Käufer für ein Reihemittelhaus 8,9 Mio. Euro – die teuerste Transaktion 2024 in diesem Teilssegment.

** Ausgewertet wurden fünf Objekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen*

Rekordverkäufe

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Aigner Immobilien Research
REH = Reiheneckhaus, RMH = Reihemittelhaus

MEHRGESCHOSSIGE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Wiedererstarke Marktaktivität

Trotz der Herausforderungen, die sich aus den Vorgaben einer Dekarbonisierung des Gebäudesektors ergeben, rückten im vergangenen Jahr die Potenziale der Wohn- und Geschäftshäuser wieder mehr in den Blickpunkt von Investoren. Aufgrund der Standortqualität und der demografischen Sicherheit gelten Mehrfamilienhäuser in München als ein wesentlicher Baustein im Anlageportfolio. Das spiegelt sich in den Zahlen wider. 2024 wurden insgesamt 293 mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Das sind rd. 72 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Den Großteil machten Mietwohnhäuser mit keinem oder nur einem kleinen Gewerbeanteil (z.B. Läden, Büros, Praxen) aus; die meisten davon bewegten sich im niedrigvolumigen Bereich zwischen 1 und 3 Mio. Euro. Auch im Büro- und Geschäftshaussegment wurden eher kleinere Pakete in der Preisspanne zehn bis 20 Mio. Euro gehandelt. Besonders in den Toplagen der Münchner Innenstadt sind Verkäufe von reinen Geschäftshäusern selten. Viele dieser Immobilien befinden sich seit Generationen im Besitz von Kirchen, Stiftungen oder Familien. Vor allem ältere Objekte im Familienbesitz kommen vermehrt auf den Markt, wenn umfangreiche und kostenintensive Modernisierungen anstehen. Auch steuerliche Aspekte wie die Erbschaftsteuer spielen eine zunehmende Rolle bei der Verkaufsentscheidung.

2024 gab es in dem Segment Wohn- und Geschäftshäuser zwei bemerkenswerte großvolumige Transaktionen wie den Verkauf der Fünf Höfe für 710 Mio. Euro – der Rekordwert in diesem Teilbereich liegt nach wie vor bei 1,1 Mrd. Euro, die 2019 mit der Veräußerung des Tucherparks erzielt wurden – sowie den Welfengarten in Au-Haidhausen für 264,5 Mio. Euro. Das ist der bislang höchste Preis, der jemals für eine Mehrfamilienwohnanlage in München gezahlt wurde.

Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Mehrfamilienhäusern

Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.800 Euro im Jahr 2024 liegt der Wert jetzt wieder in etwa

auf dem Niveau von 2016, 2017. Damals gab es einen deutlichen Preissprung von 29 % bei Bestandsobjekten, da die Europäische Zentralbank den Leitzins zum ersten Mal auf 0 % gesenkt hatte. Im Vergleich zum Vorjahr sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis um rund 6 %.

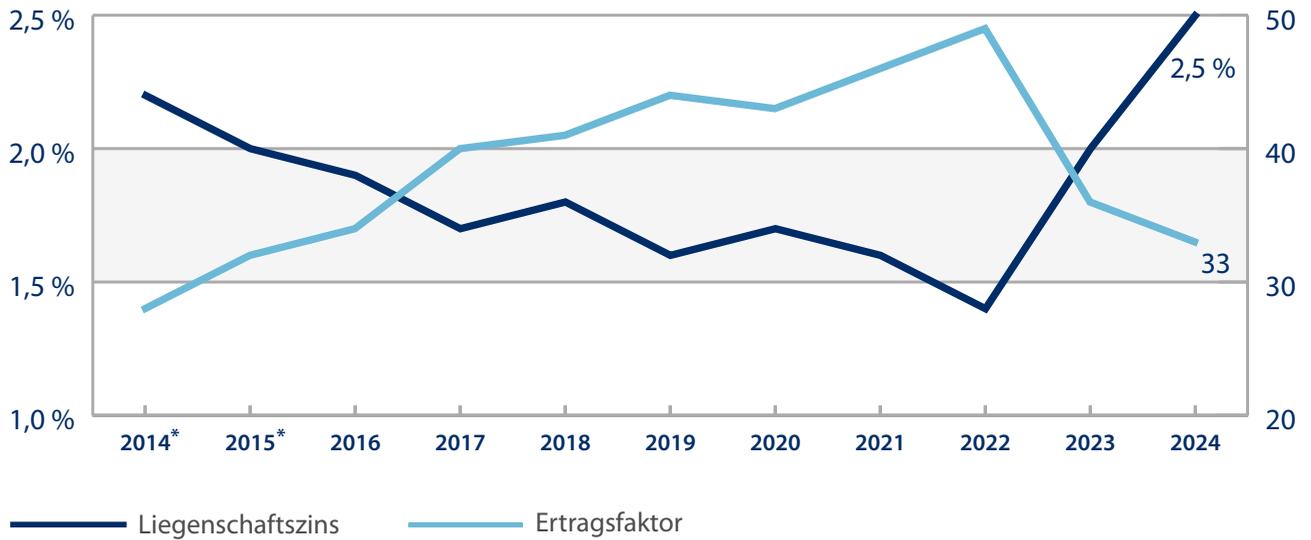
Liegenschaftszins und Ertragsfaktoren

Vergleicht man die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinses und des Ertragsfaktors bei Mietwohnhäusern zwischen 2014 und 2024, wird deutlich, dass das Vielfache des Rohertrags nach jahrelangem Anstieg um bis zu 75 % im Jahr 2022 einen Höchstwert erreichte, zuletzt jedoch wieder stark rückläufig war. Im Jahr 2024 sank der Ertragsfaktor auf das 33-Fache des Jahresrohertrags.

Gleichzeitig ist der Liegenschaftszins zuletzt deutlich angestiegen – vom niedrigsten Durchschnittswert 2022 (1,4 %) auf 2,5 % im Jahr 2024. Mehrfamilienhäuser in München haben dadurch bessere Renditeperspektiven; vorausgesetzt, man verfügt über ausreichend Kapital für Erwerb, Instandhaltung, Verwaltung und ggfs. Gebäudeertüchtigung.

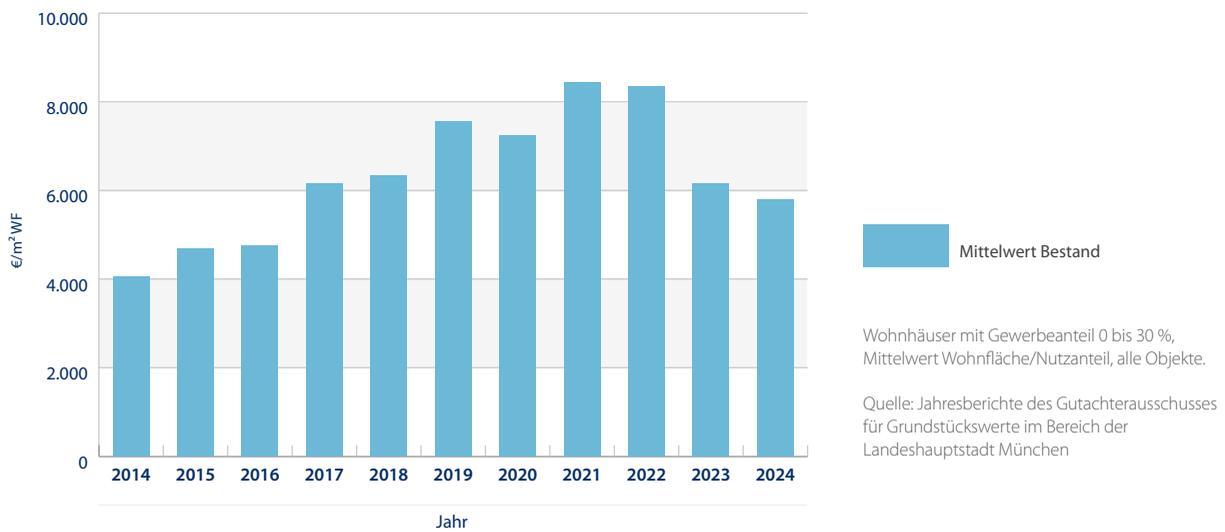
Der Liegenschaftszins ist eine wichtige Rechengröße für die Wertermittlung einer Immobilie. Er beschreibt das künftig zu erwartende Verhältnis zwischen Einnahmen und Kaufpreis – also wie hoch eine Immobilie auf Basis ihres Verkehrswertes verzinst wird – und ist nötig, um das Risiko eines Immobilien-Investments einzuschätzen. Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler ist die Immobilie. Der Ertragsfaktor (oder auch Multiplikator bzw. Vervielfältiger) stellt das Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zur Jahresnettokaltemiete (Rohertrag) dar. Kurz gesagt gibt er die Anzahl der Jahre an, in denen sich der Kauf amortisiert.

Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor, Bestand, Mittelwerte 2014–2024



* Nur Datenbasis für 2013/2014 bzw. 2014/2015 verfügbar
 Quellen: Jahresberichte 2014–2024 des Gutachterausschusses für
 Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Preisentwicklung pro Quadratmeter 2014–2024



ANGEBOTSPREISE MIETE*1

München 01.01.2025 bis 30.06.2025

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Allach, Untermenzing	384	16,00–22,00	19,40	25,10	7 ¹⁴	20,30–26,20	23,30	28,60
Altstadt	78	22,10–39,80	28,30	41,10	0 ¹⁵	0–0	0	0
Au	73	18,80–30,20	23,40	35,90	2 ¹⁴	25,20–31,90	28,50	36,80
Aubing, Neuauubing, Lochhausen	465	16,00–22,90	19,00	24,90	129	19,70–27,70	22,60	30,70
Berg am Laim	361	17,00–25,40	22,00	28,90	5 ¹⁴	23,00–28,80	27,20	32,60
Bogenhausen ² , Herzogpark	469	17,80–36,40	23,20	40,30	35	25,00–34,30	27,00	40,10
Feldmoching, Hasenberg	380	16,80–22,80	20,60	25,40	52	20,40–27,30	24,60	29,50
Forstenried	115	17,90–23,60	20,40	25,60	8 ¹⁴	21,20–27,00	22,70	28,40
Freimann	277	17,90–27,30	23,40	31,40	27	24,20–32,50	26,60	34,90
Großhadern, Hadern	318	17,60–24,30	21,10	26,80	22	20,90–28,40	25,60	31,60
Haidhausen	473	19,70–33,80	24,70	37,50	9 ¹⁴	27,10–34,10	27,00	38,10
Harlaching	196	20,80–27,60	22,30	31,60	6 ¹⁴	25,40–32,10	27,20	35,00
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	527	22,10–36,30	26,30	40,10	5 ¹⁴	24,90–36,80	30,80	39,60
Laim	445	17,20–26,90	21,90	30,30	6 ¹⁴	21,20–29,30	24,50	31,60
Lehel	174	22,40–37,10	28,40	40,00	0 ¹⁵	0–0	0	0
Maxvorstadt	582	20,70–36,40	26,40	38,80	0 ¹⁵	0–0	0	0
Milbertshofen	279	17,60–24,10	22,60	29,40	3 ¹⁴	22,50–29,20	26,30	29,40
Moosach, Fasanerie-Nord	496	17,00–24,80	20,30	28,40	20	20,50–28,40	23,60	30,50
Neuhausen	640	19,10–29,60	24,10	37,00	12 ¹⁴	26,00–34,00	30,70	41,50
Nymphenburg, Gern	239	19,20–28,80	23,20	35,10	10 ¹⁴	26,90–30,30	28,60	36,80
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	471	17,10–24,60	21,30	29,20	6 ¹⁴	20,50–32,10	27,90	33,00
Obermenzing	613	17,70–24,10	20,40	29,30	43	23,50–30,20	27,50	32,40
Obersendling	236	17,20–25,70	20,40	27,30	16 ¹⁴	24,20–32,00	27,10	31,50
Pasing	313	17,60–25,90	21,40	29,80	32	23,30–28,30	25,00	31,40
Perlach	584	16,40–23,30	21,00	25,50	17 ¹⁴	21,80–31,00	25,40	34,00
Ramersdorf	331	17,80–23,30	20,40	28,20	10 ¹⁴	21,20–30,00	24,80	31,10
Riem	61	16,70–21,70	18,80	24,10	3 ¹⁴	19,50–24,00	21,50	25,00
Schwabing, Schwabing West	1137	20,70–31,00	25,60	38,70	9 ¹⁴	25,80–36,80	29,50	39,60
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	175	19,90–26,00	23,10	30,40	3 ¹⁴	20,60–27,40	24,20	31,00
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	749	17,50–24,90	21,10	27,80	72	22,40–31,70	26,60	31,80
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	320	18,60–25,30	21,00	28,80	15 ¹⁴	22,20–26,80	24,60	31,30
Thalkirchen	267	18,00–25,60	21,20	28,00	22	22,10–31,90	27,20	33,70
Trudering, Waldtrudering	559	16,90–22,50	19,70	28,80	80	21,00–30,00	25,60	32,20
Untergiesing	202	18,20–25,20	20,60	28,30	11 ¹⁴	22,60–30,50	26,20	33,00
Ausgewertete Objekte³	12.989	18,30–27,40	22,40	31,60	695	22,00–30,00	25,50	32,50
Gesamtangebot	15.918				823			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2025, Zahlen gerundet

*1 Die Auswertungen basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH und den Mietpreisen, die in Internetportalen und in Printmedien bei Angeboten ab 20 qm ausgewiesen wurden. Über die tatsächliche Realisierung dieser Angebotspreise können wir keine seriöse Aussage treffen.

Die Zahl der Mietwohnungen wurde von Aigner Research ermittelt. Angebote bis 10 € und über 40 € pro Quadratmeter wurden nicht mitberücksichtigt, da diese in der Regel nicht dem „normalen“ Wohnungsangebot zuzuordnen sind bzw. auch teilweise möblierten Wohnraum darstellen.

Möblierte Mietwohnungen können einen Quadratmeterpreis bis zu 55 € ausweisen. Diese Mietverhältnisse sind begrenzt und dauern in der Regel nicht länger als sechs Monate.

Je nach Mikrolage, Situation im Gebäude sowie Ausstattung kann es zu stark vom Durchschnitt nach oben abweichenden Top-Preisen auch bei Bestandsimmobilien kommen, die

dann teilweise den Spitzenpreis von Neubau-Immobilien in dieser Lage übersteigen. Die oberen Spannen der Mietpreise ergeben sich zumeist durch die Vermietung von kleinteiligem Wohnraum (z.B. Appartement, Mikrowohnungen).

*2 Objekte in den Ortslagen Daglfing, Denning, Engelschalking und Johanneskirchen wurden überwiegend mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ inseriert.

*3 Die Differenz aus der Summe der Wohnungsangebote in den einzelnen Lagen und der Gesamtzahl ergibt sich aus den Angeboten, die nicht eindeutig auszuwerten waren (fehlende Angaben zur Lage, Wohnfläche oder zum Preis).

*4 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*5 Es sind keine Angebote vorhanden.

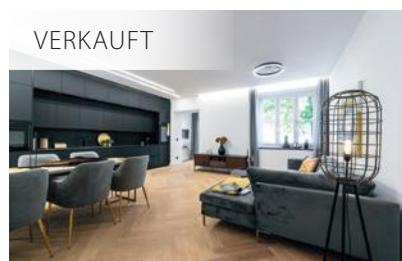
REFERENZEN

Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

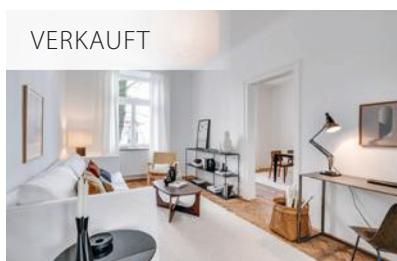
Exemplarisch stellen wir Ihnen hier einige Objekte vor, die wir kürzlich verkauft haben. Mit 35 Jahren Markterfahrung und über 150 Mitarbeitern an neun Standorten in München und im Umland gehören wir zu den führenden Maklerunternehmen im Großraum München. Sie wünschen weitere Informationen oder zusätzliche Referenzen?

Rufen Sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

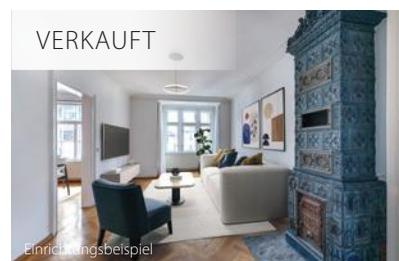
Telefon (089) 17 87 87 - 0



Ludwigsvorstadt – Erdgeschosswohnung in Bestlage, ca. 132 m² Wfl., 4 Zi., Bj. 1953



Haidhausen – Stilvolle und exklusive Altbauwohnung, ca. 64 m² Wfl., 3 Zimmer, Bj. 1909



Neuhausen – Altbauwohnung mit Balkon, ca. 131 m² Wfl., 4 Zimmer, Bj. 1897



Pullach – Moderne Neubau-Stadtvilla, ca. 166 m² Wfl., 518 m² Grund, Bj. 2024



Solln – Moderne Villa in Bestlage, ca. 455 m² Wfl., 996 m² Grund, Bj. 2011



Pullach – Elegante Villenhälfte, ca. 184 m² Wfl., 477 m² Grund, Bj. 2012



Sendling – Wohn- und Geschäftshaus, ca. 1.651 m² vermietb. Fläche, 2.418 m² Grund, Bj. 1889



Feldmoching – Wohnanlage mit 49 Einheiten, ca. 2.695 m² vermietb. Fläche, Bj. 1968



Schwabing – Wohninvestment, ca. 1.102 m² vermietb. Wfl, 1.050 m² Grund, Bj.1901

WIE GEHT ES WEITER MIT DEM IMMOBILIENMARKT?

Eine Einschätzung von Thomas Aigner



Thomas Aigner,
Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

Trotz der neuen Transaktionsdynamik und des allgemeinen Aufwärtstrends bleiben die makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen herausfordernd und der Aufschwung fragil. Der Jahresbeginn 2025 macht das deutlich: Zwar zeigt sich in München eine Tendenz zu leichten Preissteigerungen bei Wohnungen, Vertragszahlen und Geldumsatz liegen jedoch unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Lange Zeit hieß es in der Branche „Survive ´til 25“ als Hoffnung, im Jahr 2025 möge alles überstanden sein. Es sind jedoch noch Unsicherheiten, abwartende Haltungen sowie ein Zögern der Marktakteure zu verzeichnen und es dürfte noch dauern, bis dies überwunden ist.

Ein Grund: Die Politik agiert widersprüchlich. Der Bau-Turbo ist ein wichtiger Baustein, aber bei Weitem nicht ausreichend, da es hier erst mal nur um Prozessoptimierung und Rechtssicherheit geht. Was darüber hinaus dringend gebraucht wird, ist die Abkehr von den hohen Baustandards, die das Bauen immens verteuern. Hierzulande Wohnungen zu bauen, ist europaweit am teuersten. Eine aktuelle Studie aus der Immobilienwirtschaft hat ermittelt, dass der staatliche Anteil an den Kosten beim Wohnungsbau bei 37 % liegt, verursacht durch Finanzlasten und hohe Auflagen.

Es ist zudem höchst problematisch, wenn jetzt sogar eine Rückwirkung der Mietpreislöscher möglich wird! Nicht

nur, dass sich dieses Instrument schon längst als nachweislich unwirksam herausgestellt hat, es ist darüber hinaus zutiefst unsozial, weil es zum einen nur diejenigen betrifft, die schon eine Wohnung haben und darüber hinaus alle gleich behandelt, also auch jene unterstützt, die dies faktisch nicht brauchen.

Und jetzt der Plan, die Mietpreisbremse auch noch rückwärtend anzuwenden. Durch solche und weitere angedachte Eingriffe verspielt man großes Vertrauen und sendet an die Privatwirtschaft, die den Großteil der Wohnraumerstellung schultert, fatale Signale! Investoren orientieren sich nun mal an Rentabilität. Die erreicht man nicht durch Regulierung, sondern durch De-Regulierung; sie erhöht die Produktivität und senkt die Kosten. Private Investoren sollten nicht als Gegner, sondern als Partner gesehen werden, doch davon ist nichts zu spüren. In Deutschland schaut man historisch bedingt vor allem auf Mieter und vernachlässigt das Eigentum. Nicht umsonst ist unser Land im europäischen Vergleich in puncto Wohneigentumsquote das Schlusslicht: Während in Ländern wie Rumänien, der Slowakei und Kroatien über 90 % der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden leben, sind es hierzulande knapp 47 %.

Dabei wäre es wichtig, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern: durch die Senkung der Grunderwerbsteuer, über Fördermöglichkeiten zum Beispiel durch eine Neuaufgabe des § 10e EStG für Eigennutzer oder eine deutlich verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für Kapitalanleger. Hohe Steueranreize ähnlich der Sonder-AfA Anfang der 1990er-Jahre hätten auch den Mietwohnungsbau merklich gepusht.

Ein weiterer elementarer Hebel, um den Mangel an Wohnraum wirksam und nachhaltig zu bekämpfen, wären verfassungsrechtliche Änderungen hinsichtlich der Verantwortung über die Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung. Metropolregionen müssen heute anders entwickelt werden, übergreifend, vernetzt und mit klugen Konzepten hinsichtlich Infrastruktur, Klimaschutz

etc. München würde davon profitieren. Die Stadt ist eng, Nachverdichtungsmaßnahmen wie Aufstockungen sind komplex und teuer. Solange wir nicht massiv das Angebot an Wohnraum ausweiten – und zwar nicht nur das Angebot an Sozialwohnungen, sondern auch an Wohnungen für die breite Masse, den Mittelstand –, wird sich die Lage nicht entspannen.

Für all das bräuchte es ein neues Verständnis von privaten Investoren, von Vermietern, von Wohneigentum – und den politischen Willen. Ich persönlich sehe das noch nicht. Wir werden deshalb meiner Ansicht nach auch im nächsten Jahr über den Münchner Immobilienmarkt sagen: Das Angebot ist zu niedrig, die Preise sind hoch.





IMMOBILIENMARKT LANDKREIS MÜNCHEN

Wichtige Kennzahlen

2.409

2024 wurden etwa **2.409 Kaufverträge** geschlossen – das sind **rd. 23 %** mehr als im Vorjahreszeitraum.

Das **Transaktionsvolumen** stieg im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um **rd. 11 % auf rd. 2,167 Mrd. €.**

+11 %

-16 %

Die **Baufertigstellungen für Wohnungen** sind im Landkreis München zwischen 2023 und 2024 **um 16 % auf 1.401 zurückgegangen.**

Laut dem Pestel-Institut müssen im Landkreis München **bis 2028 pro Jahr rund 2.340 Wohnungen neu entstehen**, um das bestehende Defizit abzubauen.

2.340

DER LANDKREIS MÜNCHEN

Ein Überblick



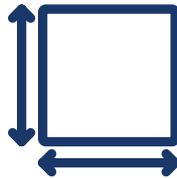
Einwohner:
358.600



Kaufkraft pro Einwohner 2025: 39.779 €
Kaufkraftindex: 134,5*



Durchschnittsalter:
43,7 Jahre



Fläche:
667,24 km²



Wohneigentumsquote:
46,1 %

Quellen: Landkreis München, Bayerisches Landesamt für Statistik, Pestel-Institut,
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, GfK
* Index je Einwohner; 100 = Landesdurchschnitt

Hohe Wirtschaftskraft, hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit: In zahlreichen Rankings steht der Landkreis München weit oben. Laut dem aktuellen IW-Regionalranking ist er erneut die wirtschaftlich stärkste Region der Republik. Firmen wie Sixt, ProSiebenSat, Antenne Bayern, Sky Deutschland, Infineon, Zeppelin Baumaschinen oder Essity haben hier ihren Sitz. Zudem ist er mit über 358.000 Menschen der einwohnerstärkste bayerische Landkreis.

Das ist nicht verwunderlich, die Vorzüge liegen auf der Hand: eine wunderschöne Landschaft, die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt und zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten sowohl im Mittelstand, bei Familien- als auch Auslandsunternehmen. Die Region und der Zuzug boomen, die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch. Verschärft wird das Wohnraumproblem durch fehlende Neubautätig-

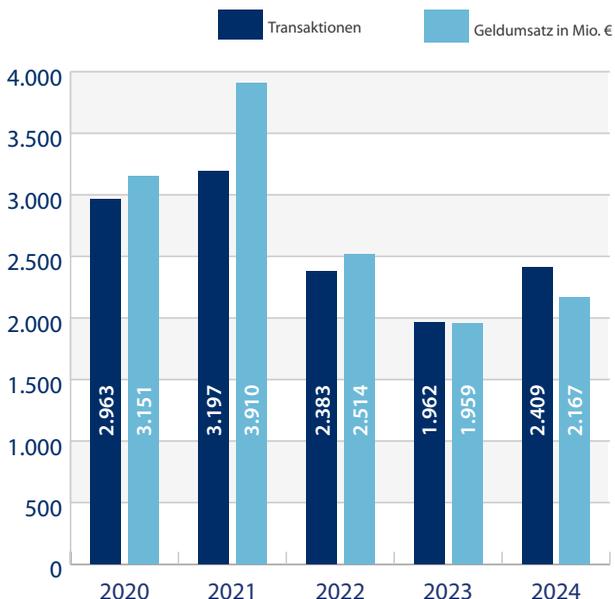
keit: Die Anzahl der Fertigstellungen* für Wohnungen lag im Jahr 2024 mit 1.401 rund 16 % unter dem Vorjahreswert. Dafür stieg die Zahl der Baugenehmigungen* zwischen 2023 und 2024 um 131 % auf 1.650. Das allerdings deckt den Bedarf nicht, denn der Landkreis braucht bis 2028 pro Jahr rund 2.340 Neubauwohnungen – so hat es das Pestel-Institut im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) in einer aktuellen Regionalanalyse zum Wohnungsmarkt ermittelt.

Überblick über den Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt hat 2024 wieder an Fahrt aufgenommen. Im Vergleich zum Krisenjahr 2023 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses des Landkreises München 2.409 Transaktionen getätigt – das entspricht

Kauffälle und Umsatz Gesamtmarkt

2020–2024



einem Plus von 23 Prozent. Davon entfielen 653 Verträge auf die Kategorie „bebaute Grundstücke“, 295 auf „unbebaute Grundstücke (inkl. Landwirtschaft und Forst)“ und 1.461 auf Wohnungs- und Teileigentum. Dennoch liegt die Zahl der Kauffälle noch unter dem fünfjährigen Mittelwert von 2.583.

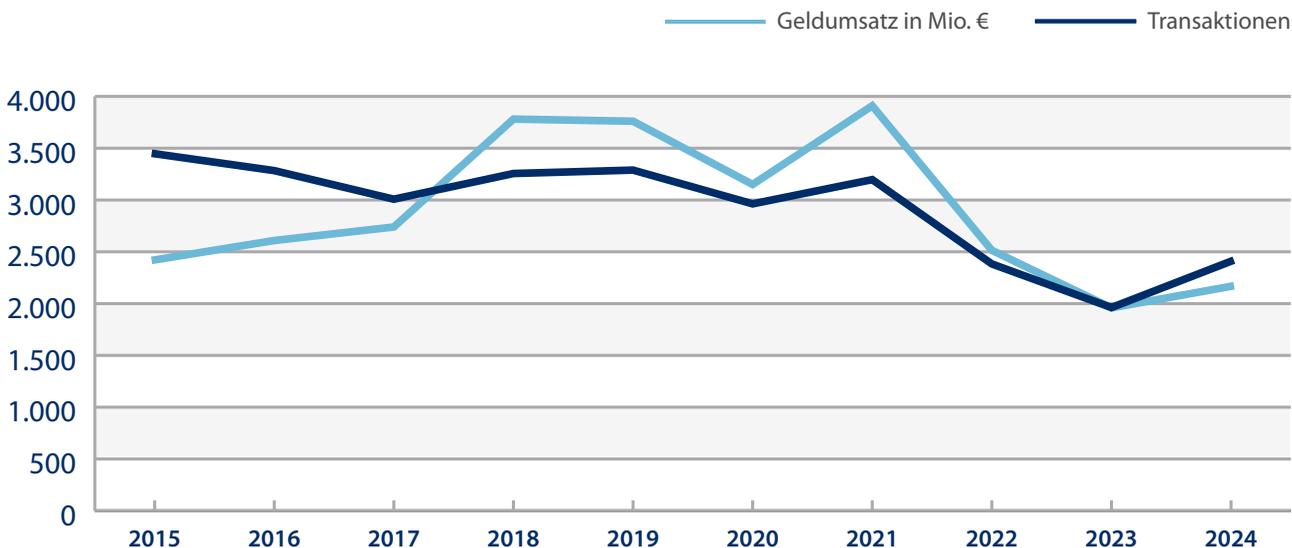
Der Geldumsatz (Vertragspreis unbereinigt) stieg um 11 % auf rund 2,167 Mrd. Euro an (fünfjähriger Mittelwert: 2,74 Mrd. Euro). Davon entfielen 47 % auf den Teilmarkt bebaute Grundstücke, 30 % auf Wohnungs- und Teileigentum sowie 23 % auf unbebaute Grundstücke.

Anhand der Fünfjahresbetrachtung von Transaktionen und Geldumsatz kann man die Auswirkungen von Corona (inklusive Nachholeffekte 2021), von Inflation und Zinserhöhungen auf die Nachfrage sowie die Kaufpreise nachvollziehen.

** Insgesamt, einschließlich Wohnheimen*

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz/Anzahl 2015 bis 2024



Quellen: Immobilienmarktbericht Bayern 2024, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Gutachterausschuss Landkreis München

ANGEBOTSPREISE WOHNUNGEN*1

Landkreis München 01.01.2024 bis 30.06.2025

Gemeinde	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Aschheim	58	4.700–9.100	6.300	9.600	66	7.500–9.900	8.600	10.400
Aying	28	5.900–8.300	6.600	8.900	4 ³	6.900–7.800	7.300	10.000
Baierbrunn	15 ³	6.400–8.800	7.100	9.500	0 ⁴	0–0	0	0
Brunnthal	45	6.200–8.500	7.300	10.000	23	7.200–9.600	8.400	10.900
Feldkirchen	53	4.900–8.400	6.600	9.800	0 ⁴	0–0	0	0
Garching b. München	129	5.300–9.300	7.100	10.200	53	8.500–10.500	9.400	12.000
Gräfelfing	34	5.400–8.100	6.700	9.400	5 ³	9.200–10.300	9.600	12.100
Grasbrunn	51	5.600–8.500	6.900	9.300	0 ⁴	0–0	0	0
Grünwald	72	6.600–11.000	8.200	12.700	0 ⁴	0–0	0	0
Haar	296	4.800–10.200	7.000	11.700	124	7.900–10.300	9.100	11.200
Hohenbrunn	39	5.700–8.200	6.800	8.800	0 ⁴	0–0	0	0
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	141	4.900–8.600	6.200	9.400	34	8.800–10.500	9.400	11.000
Ismaning	182	5.100–9.300	7.100	10.600	65	8.600–9.800	9.200	10.700
Kirchheim b. München	136	5.000–8.900	6.600	10.200	79	7.800–9.400	8.500	10.000
Neubiberg	102	5.300–9.100	7.200	9.800	0 ⁴	0–0	0	0
Neuried	115	4.800–9.200	7.100	11.500	24	8.800–11.500	10.100	12.300
Oberhaching	67	5.900–9.400	7.400	11.000	59	8.500–11.000	9.600	13.500
Oberschleißheim	144	4.700–8.100	6.200	11.000	229	7.600–10.300	8.600	11.400
Ottobrunn	288	4.600–9.600	6.600	11.400	22	7.700–9.500	9.000	10.000
Planegg	106	5.200–8.900	6.900	10.800	21	8.700–10.700	9.900	10.900
Pullach i. Isartal	34	6.500–10.500	8.100	13.200	0 ⁴	0–0	0	0
Putzbrunn	159	4.800–8.700	6.400	8.800	62	7.800–9.200	8.700	9.500
Sauerlach	44	5.900–9.100	7.600	10.700	96	8.300–9.700	9.000	10.200
Schäftlarn	58	4.600–8.200	6.500	9.400	0 ⁴	0–0	0	0
Straßlach-Dingharting	0 ⁴	0–0	0	0	7 ³	7.900–10.200	9.300	13.300
Taufkirchen	190	4.500–9.100	6.500	10.300	14 ³	7.600–9.000	8.400	9.600
Unterföhring	104	5.600–8.800	7.100	10.500	9 ³	7.300–11.500	8.700	11.900
Unterhaching	389	4.500–9.400	6.500	10.200	37	8.200–9.800	8.900	12.800
Unterschleißheim	472	4.400–8.700	6.400	10.100	56	7.500–9.900	8.600	10.500
Ausgewertete Objekte²	3.551	4.900–9.100	6.700	10.500	1.089	8.000–10.100	8.900	11.100
Gesamtangebot	3.803				1.255			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2025, Zahlen gerundet

*1 Ausgewertet wurden alle Wohnungen ab 20 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um Angebots- und keine Verkaufspreise. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Eigentumswohnungen wurden von Aigner Research ermittelt. Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren,

wie beispielsweise Lage, Ausrichtung, Stockwerk, Gebäudezustand, Ausstattung, Baujahr etc., zu beurteilen. So sind Preisunterschiede im selben Gebäude keine Seltenheit.

*2 Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

*3 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*4 Es sind keine Angebote vorhanden.

ANGEBOTSPREISE HÄUSER*1

Landkreis München 01.01.2024 bis 30.06.2025

Gemeinde	Bestandshäuser				Neubauhäuser			
	Anzahl Angebote	Preisspanne in €	Ø-Preis in €	TOP in €	Anzahl Angebote	Preisspanne in €	Ø-Preis in €	TOP in €
Aschheim	30	730.000–1.590.000	1.050.000	1.995.000	12 ³	1.190.000–1.350.000	1.350.000	1.420.000
Aying	26	750.000–1.630.000	1.100.000	2.190.000	15 ³	880.000–1.500.000	1.200.000	2.195.000
Baierbrunn	21	755.000–2.250.000	145.000	2.995.000	13 ³	1.150.000–2.200.000	1.500.000	2.500.000
Brunnthal	92	750.000–1.890.000	1.200.000	2.000.000	97	900.000–1.930.000	1.300.000	2.350.000
Feldkirchen	22	790.000–1.590.000	1.150.000	2.050.000	22	895.000–1.490.000	1.200.000	1.620.000
Garching b. München	41	690.000–1.800.000	1.100.000	2.000.000	15 ³	995.000–1.695.000	1.300.000	1.780.000
Gräfelfing	97	700.000–4.850.000	1.900.000	7.000.000	20	1.270.000–4.980.000	2.050.000	5.400.000
Grasbrunn	113	695.000–2.100.000	1.300.000	2.350.000	52	875.000–2.050.000	1.300.000	2.250.000
Grünwald	208	975.000–14.400.000	3.650.000	18.000.000	67	1.240.000–9.480.000	4.350.000	14.950.000
Haar	82	650.000–1.590.000	1.090.000	2.200.000	34	840.000–1.550.000	1.200.000	1.900.000
Hohenbrunn	76	700.000–2.390.000	1.300.000	3.100.000	48	900.000–2.700.000	1.500.000	3.700.000
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	50	670.000–1.400.000	980.000	3.400.000	16 ³	1.000.000–1.340.000	1.150.000	1.420.000
Ismaning	52	750.000–2.050.000	1.400.000	2.450.000	35	980.000–1.740.000	1.300.000	2.050.000
Kirchheim b. München	103	640.000–1.290.000	980.000	1.490.000	19 ³	890.000–1.360.000	1.150.000	1.450.000
Neubiberg	74	730.000–1.850.000	1.200.000	2.950.000	47	1.050.000–2.050.000	1.450.000	2.500.000
Neuried	37	710.000–1.950.000	1.150.000	2.190.000	14 ³	1.150.000–1.550.000	1.250.000	1.870.000
Oberhaching	94	790.000–3.600.000	1.850.000	5.800.000	20	995.000–1.980.000	1.500.000	2.050.000
Oberschleißheim	51	660.000–1.690.000	1.080.000	1.990.000	21	950.000–1.570.000	1.300.000	2.100.000
Ottobrunn	144	680.000–2.950.000	1.300.000	3.200.000	45	990.000–2.800.000	1.600.000	4.300.000
Planegg	39	710.000–2.650.000	1.400.000	3.950.000	6 ³	1.260.000–2.730.000	1.950.000	3.500.000
Pullach i. Isartal	51	950.000–5.800.000	2.600.000	6.500.000	22	1.300.000–3.490.000	2.450.000	4.975.000
Putzbrunn	62	695.000–1.450.000	1.100.000	1.850.000	17 ³	995.000–1.470.000	1.150.000	1.670.000
Sauerlach	74	760.000–1.890.000	1.300.000	2.150.000	44	820.000–1.800.000	1.200.000	2.120.000
Schäftlarn	38	680.000–3.500.000	1.450.000	3.900.000	27	980.000–1.700.000	1.400.000	2.150.000
Straßlach-Dingharting	49	1.250.000–6.900.000	2.500.000	8.900.000	25	1.150.000–2.380.000	1.900.000	4.290.000
Taufkirchen	87	580.000–1.980.000	1.060.000	3.250.000	0 ⁴	0–0	0	0
Unterföhring	24	960.000–1.990.000	1.500.000	2.200.000	14 ³	1.140.000–1.390.000	1.200.000	1.490.000
Unterhaching	89	725.000–2.250.000	1.180.000	2.850.000	56	890.000–1.550.000	1.150.000	1.730.000
Unterschleißheim	99	670.000–1.990.000	1.050.000	2.690.000	49	800.000–1.700.000	1.200.000	1.850.000
Ausgewertete Objekte²	2.025	750.200–3.713.700	1.560.100	4.766.500	872	982.200–2.584.300	1.588.200	3.453.800
Gesamtangebot	2.269				1.005			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2025; Zahlen gerundet

*1 Ausgewertet wurden alle Häuser ab 80 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um angebotene Kaufpreise und nicht den tatsächlichen Verkaufspreis. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Häuser wurden von Aigner Research ermittelt. Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren wie beispielsweise

Lage, Grundstücksfläche, Gebäudezustand, Baujahr, Ausstattung etc., zu beurteilen (siehe auch Legende bei Wohnungen LK).

*2 Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

*3 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*4 Es sind keine Angebote vorhanden.



Martin Steinbeiß,
Leitung Büro Bogenhausen



Ann-Kathrin Kafitz,
Immobilienvertrieb



Lukas Rauch,
Leitung Büro Schwabing,
Leitung Büro Dachau



Christian Moosbauer,
Immobilienvertrieb



Alexander Mehstäubl,
Immobilienvertrieb



Jenny Steinbeiß,
Geschäftsführerin



Kathrin Schachtner,
Mitglied der Geschäftsleitung



Isidor Neumeyer,
Leitung Vermietung



Thomas Aigner, Geschäftsführer

AIGNER IMMOBILIEN

Immobilien verdienen Wertschätzung – **WIR SIND IHRE WERTEXPERTEN!**

Immobilien verdienen Wertschätzung. Geht es jedoch um den marktgerechten Wert, sollten Sie sich nicht auf Schätzungen verlassen. Setzen Sie auf das Detailwissen und die fundierten Verfahren von unseren kompetenten Experten. Anhand professioneller Analyseverfahren ermitteln sie methodisch, seriös und strukturiert den marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Damit Sie wissen, wie wertvoll Ihr Besitz eigentlich ist.

Als Unternehmen mit der Erfahrung von 35 Jahren kennen wir den Markt – und die erzielbaren Preise!

Rufen Sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Tel. (089) 17 87 87 - 0



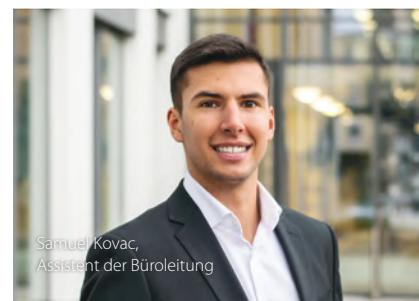
Simone Ramge,
Immobilienvertrieb



Michael Steur,
Immobilienvertrieb



Helena Foidl,
Immobilienvertrieb



Samuel Kovac,
Assistent der Büroleitung