Münchner Wohnungsmarkt im 1. Halbjahr 2025

Für das erste Halbjahr 2025 wurden die Miet- und Kaufinserate des Internetportals Immo-Scout24 ausgewertet. Demnach mussten Mieter*innen in München für Neubauwohnungen etwa 4 Prozent mehr im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 bezahlen. Bei den Bestandswohnungen war der Anstieg mit 2 Prozent nicht ganz so hoch. Im Durchschnitt lag die Miete für eine Neubauwohnung im ersten Halbjahr 2025 bei rund 25,50 Euro pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung bei knapp 21,60 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den möblierten Wohnungen war im Vergleichszeitraum ein Mietanstieg zu verzeichnen. Dieser war bei den Erstbezugswohnungen mit rund 0,5 Prozent geringer als bei den Bestandswohnungen mit circa 4 Prozent. Die Miete lag mit durchschnittlich fast 31,90 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen bzw. mit rund 28,30 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen höher als bei den unmöblierten Angeboten.

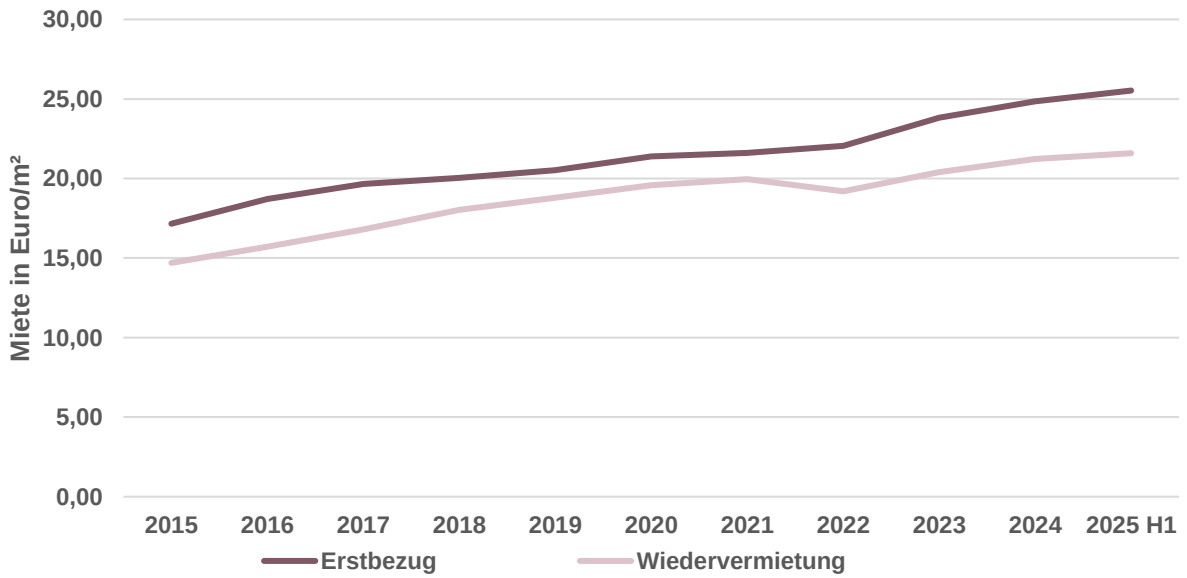
Auch die Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 1,4 bzw. 2,5 Prozent angestiegen. Die Preise lagen jedoch in beiden Segmenten (noch) unterhalb des Jahres 2022. Eine neugebaute Wohnung wurde im ersten Halbjahr 2025 für durchschnittlich fast 12.700 Euro pro Quadratmeter inseriert, während eine Bestandswohnung für rund 8.800 Euro pro Quadratmeter angeboten wurde.

Die Mieten und Kaufpreise sind also nur in ähnlicher Größenordnung wie die allgemeine Preisentwicklung gestiegen. Bei den Kaufpreisen zeichnet sich langsam eine Trendwende zu wieder steigenden Preisen ab. Bei den Mieten steigen die Erstbezugsmieten für Neubauten überproportional. Die Mieten für möblierte Wohnungen steigen ebenfalls wieder erkennbar an.

Mieten in München – unmöblierte Wohnungen

25,53 €/m²
Durchschnittliche Miete Erstbezug
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +4,2 %

21,59 €/m²
Durchschnittliche Miete Wiedervermietung
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +2,0 %

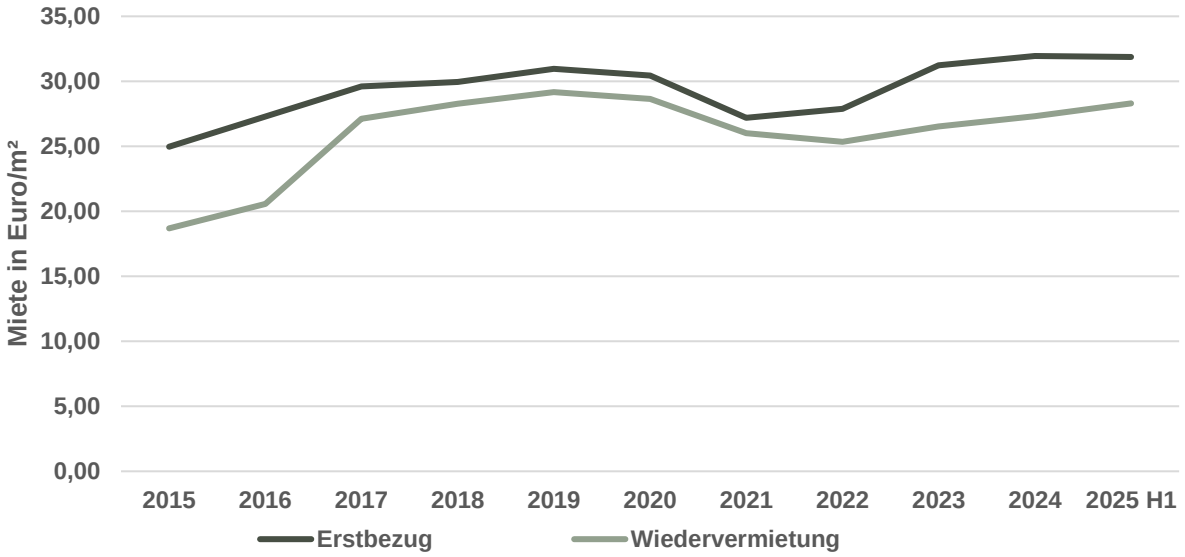


Quelle: Immobilien Scout GmbH, außer im Jahr 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Mieten in München – möblierte Wohnungen

31,88 €/m²
Durchschnittliche Miete Erstbezug
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +0,4 %

28,31 €/m²
Durchschnittliche Miete Wiedervermietung
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +3,9 %

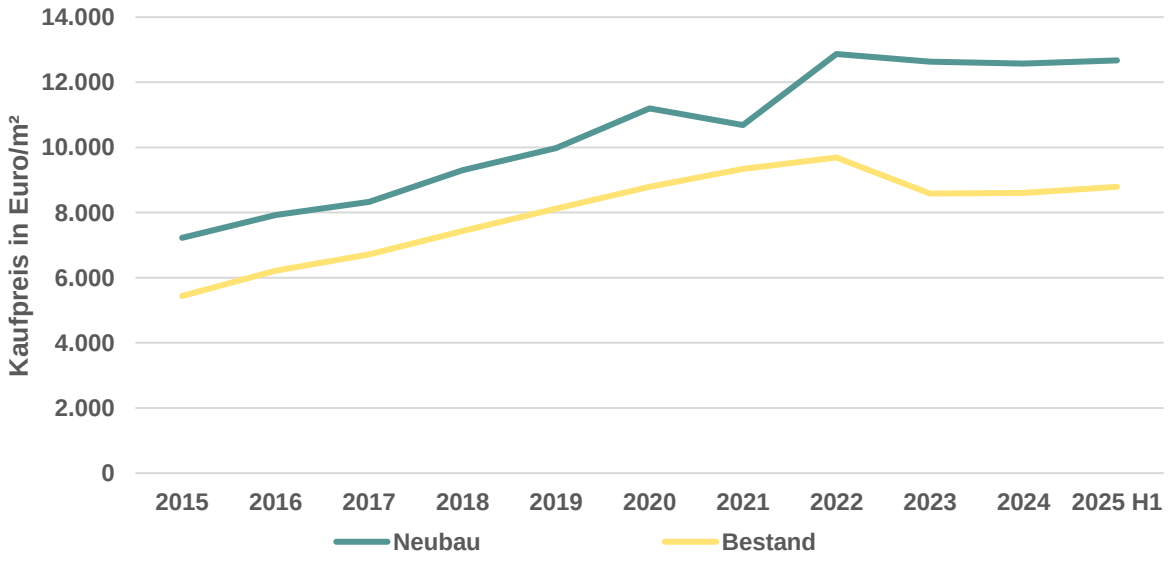


Quelle: Immobilien Scout GmbH, außer im Jahr 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Kaufpreise in München – Eigentumswohnungen

12.668 €/m²
Durchschnittlicher Kaufpreis Neubau
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +1,4 %

8.787 €/m²
Durchschnittlicher Kaufpreis Bestand
Entwicklung H1 2024 – H1 2025: +2,5 %



Quelle: Immobilien Scout GmbH, außer im Jahr 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH