

RIEDEL

MARKT BERICHT 2026





RIEDEL

IMMOBILIENMARKT PROGNOSE 2026

ENTWICKLUNGEN, ZINSEN UND CHANCEN

Immobilienmarkt München 2026: Stabilisierung, Selektivität und neue Chancen

Aus Sicht von RIEDEL befindet sich der Münchner Markt für hochwertige Wohnimmobilien zu Beginn des Jahres 2026 in einer Phase der Stabilisierung.

Nach den deutlichen Anpassungen der Jahre 2022 bis 2024 hat sich das Marktgeschehen spürbar beruhigt. Von einer Rückkehr zu den Dynamiken der Niedrigzinsjahre ist jedoch nicht auszugehen.

Vielmehr hat sich der Markt auf einem realistischeren Preisniveau neu sortiert – geprägt von größerer Selektivität, anspruchsvolleren Finanzierungsbedingungen und nachhaltig veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen.

Zinsentwicklung und gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen bleibt einer der zentralen Einflussfaktoren für den Immobilienmarkt.

Die Europäische Zentralbank hat am 11. Juni 2026 erstmals seit September 2023 ihren Leitzins angehoben – um 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % (Einlagensatz). Hintergrund ist eine wieder gestiegene Inflation im Euroraum, die im Mai 2026 bei 3,2 % lag und damit deutlich über dem EZB-Zielwert von 2,0 %. Die Bauzinsen bewegen sich aktuell – je nach Laufzeit und Beleihungsauslauf – bei etwa 3,6 bis 4,2 % pro Jahr.

Ein wesentlicher Treiber des erneuten Inflationsdrucks sind gestiegene

Energiepreise infolge der geopolitischen Lage im Nahen Osten. Diese Entwicklung begrenzt den Spielraum für sinkende Finanzierungskosten; Marktbeobachter halten mindestens einen weiteren Zinsschritt der EZB im Jahr 2026 für möglich.

Die EZB selbst hat ihre Inflationsprognose für 2026 auf durchschnittlich 3,0 % angehoben und das erwartete Wirtschaftswachstum der Eurozone auf 0,8 % gesenkt. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies:

Finanzierungsentscheidungen werden sorgfältiger abgewogen, Transaktionen benötigen häufig mehr Zeit und belastbare wirtschaftliche Grundlagen gewinnen weiter an Bedeutung.

Im Münchner Premiumsegment ist die unmittelbare Abhängigkeit von kurzfristigen Zinsbewegungen jedoch begrenzter als in stärker fremdfinanzierten Marktsegmenten.

Regulatorische Rahmenbedingungen und Angebotsseite

Auch 2026 beeinflussen gesetzliche Vorgaben den Immobilienmarkt stark.

Regeln zu Energieeffizienz, Modernisierung und Bauvorschriften machen es für Eigentümer, Bauträger und Investoren anspruchsvoller, Immobilien zu entwickeln, zu sanieren oder bestehende Gebäude anzupassen.



In München kommen neben bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auch kommunalpolitische Entscheidungen sowie die Praxis der nachgelagerten Genehmigungsbehörden hinzu.

Sie können die Bautätigkeit zusätzlich begrenzen – insbesondere dort, wo Bauordnungsrecht, Naturschutz, Denkmalschutz und städtebauliche Zielsetzungen ineinandergreifen.

Nach Auswertungen des IVD Süd wurden von Januar bis Oktober 2025 in München nur rund 4.000 neue Wohneinheiten genehmigt.

Das entspricht einem Rückgang von 28 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und einem Minus von 55 % gegenüber dem Zehn-Jahresmittel der Jahre 2015 bis 2024.

In einem Markt wie München, in dem verfügbare Grundstücke knapp und hochwertige Lagen nur begrenzt reproduzierbar sind, verstärkt diese Entwicklung die strukturelle Angebotsknappheit.

Für Bestandsimmobilien in guten und sehr guten Lagen kann diese Knappheit langfristig stabilisierend wirken.

Demografie und Standortqualität

Die langfristigen Fundamentaldaten des Münchner Immobilienmarktes bleiben robust.

Laut der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt München (Planungsprognose 2025–2045) wird die Einwohnerzahl bis 2045 um rund 14 % auf voraussichtlich 1,83 Millionen steigen.

Das entspricht einem Zuwachs von rund 226.000 Personen. Dieser anhaltende Zuzug erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt nachhaltig – insbesondere in nachgefragten innerstädtischen und etablierten Wohnlagen.

Hinzu kommt Münchens starke Position als Wirtschafts-, Innovations- und Forschungsstandort.

Die hohe Dichte an international tätigen Unternehmen, Technologiezentren, Hochschulen und wissenschaftlichen Einrichtungen schafft eine stabile Nachfragebasis.

Für das hochwertige Wohnsegment ist diese Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, Kaufkraft, internationaler Attraktivität und begrenztem Angebot ein entscheidender Faktor für langfristige Werthaltigkeit.



Nachfrageentwicklung

Im aktuellen Marktumfeld ist eine vorsichtige Verschiebung der Nachfrage vom Miet- in den Kaufmarkt zu beobachten.

Gestiegene Mieten, die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Mietobjekte und der Wunsch nach langfristiger Planungssicherheit führen dazu, dass sich vermögende Eigennutzer und Kapitalanleger wieder intensiver mit Kaufoptionen auseinandersetzen.

Gleichzeitig ist die Nachfrage selektiver geworden.

Käufer prüfen genauer, vergleichen intensiver und bewerten Lage, Zustand, energetische Qualität, Architektur und Entwicklungspotenzial differenzierter als in den Hochpreisphasen der vergangenen Jahre.

Besonders gefragt sind Immobilien mit klarer Positionierung – etwa außergewöhnliche Lagen, überzeugende Grundrisse, hochwertige Ausstattung, architektonische Qualität oder ein besonderer Seltenheitswert.

Immobilien mit Modernisierungsbedarf, energetischen Defiziten oder Einschränkungen bei Lage und Qualität stehen dagegen stärker unter Anpassungsdruck.

Die Preisfindung erfolgt heute präziser, datenbasierter und nachvollziehbarer als in den stark nachfragegeprägten Marktphasen.

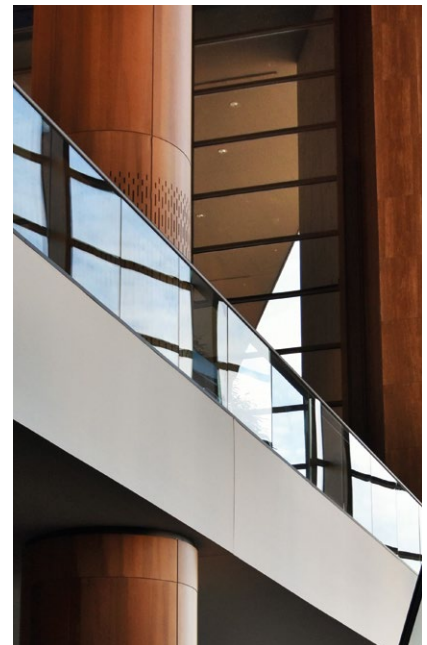
Der Markt entwickelt sich damit nicht einheitlich nach oben oder unten. Vielmehr entscheidet die individuelle Qualität der Immobilie stärker denn je über Preis, Vermarktungsdauer und Transaktionserfolg.

Chancen für Verkäufer und Käufer

Für Verkäufer bietet der aktuelle Markt weiterhin attraktive Möglichkeiten, sofern Preisstrategie, Positionierung und Zielgruppenansprache sorgfältig aufeinander abgestimmt sind.

Gerade im hochwertigen Segment bleibt die Nachfrage vorhanden. Sie richtet sich jedoch stärker auf Immobilien, deren Wertargumentation klar, nachvollziehbar und belastbar ist.

Für Käufer eröffnet die aktuelle Marktphase Chancen, die in den Jahren sehr hoher Nachfrage nur begrenzt



vorhanden waren. Größere Markttransparenz, ein differenzierteres Angebot und eine sachlichere Preisbildung schaffen bessere Voraussetzungen für fundierte Entscheidungen.

Wichtig ist dabei, nachhaltige Qualität zu identifizieren und zwischen kurzfristigen Marktbewegungen und langfristiger Substanz zu unterscheiden.

Preisbildung im Luxussegment: Differenzierung auf hohem Niveau

Im Münchner Luxusimmobilienmarkt setzt sich die bereits erkennbare Differenzierung fort. Erstklassige Objekte in besonders gefragten Lagen zeigen sich weitgehend wertstabil.

Bei außergewöhnlichen Immobilien sind in Einzelfällen wieder moderate Preissteigerungen zu beobachten – insbesondere dort, wo Lage, Qualität und geringe Verfügbarkeit eine besondere Knappheit erzeugen.



Der Münchner Markt für hochwertige Wohnimmobilien präsentiert sich 2026 stabil, anspruchsvoll und zunehmend differenziert. Die jüngste EZB-Leitzinserhöhung, geopolitische Unsicherheiten und regulatorische Anforderungen sorgen für ein komplexeres Marktumfeld.

Kurzfristig ist daher nicht von einer flächendeckend dynamischen Preissteigerung auszugehen. Vielmehr dürften sich die Kaufpreise zunächst überwiegend seitwärts bewegen; bei weniger gefragten Lagen, sanierungsbedürftigen Objekten oder nicht marktgerecht eingepreisten Immobilien bleibt punktueller Preisdruck möglich. Hochwertige Immobilien in sehr guten und begehrten Münchner Lagen zeigen sich hingegen deutlich widerstandsfähiger.

Mittel- bis langfristig sprechen Münchens starke Fundamental-

daten, die anhaltend hohe Nachfrage, die strukturelle Angebotsknappheit und historisch niedrige beziehungsweise weiterhin unzureichende Neubauaktivitäten für eine hohe Werthaltigkeit des Standorts. Sobald sich Finanzierungskonditionen und Planungssicherheit wieder verbessern, ist insbesondere im hochwertigen Segment mit einer weiteren Stabilisierung und perspektivisch wieder moderaten Preiszuwächsen zu rechnen.

Für Eigentümer, Käufer und Investoren kommt es in dieser Marktphase mehr denn je auf präzise Analyse, realistische Bewertung und exzellente Marktenntnis an. RIEDEL begleitet diese Entscheidungen mit fundierter Expertise, tiefem Verständnis des Münchner Premiumsegments und dem Anspruch, unseren Kunden eine belastbare Grundlage für wertvolle Immobilien-transaktionen zu bieten.

FAZIT



Ralf Heidemann

Prokurist und Gesellschafter

+49 89 15 94 55-40

ralf.heidemann@riedel-immobilien.de

INHALT



10

Zinsentwicklung

Bilder: © wWeiss Lichtspiele - stockadobe.com (oben links), © dlegograndi - envato.com (unten links), © Altrendimages - envato.com (rechts unten), © RIEDEL (rechts)

14

Gesamtmarkt



16

Bodenrichtwerte



20

Objektkategorien



32

Über uns



ZINS ENT WICK LUNG



Abb. 1: Entwicklung EZB-Leitzins (Einlagensatz) seit 2021

Quelle: Europäische Zentralbank (2026)

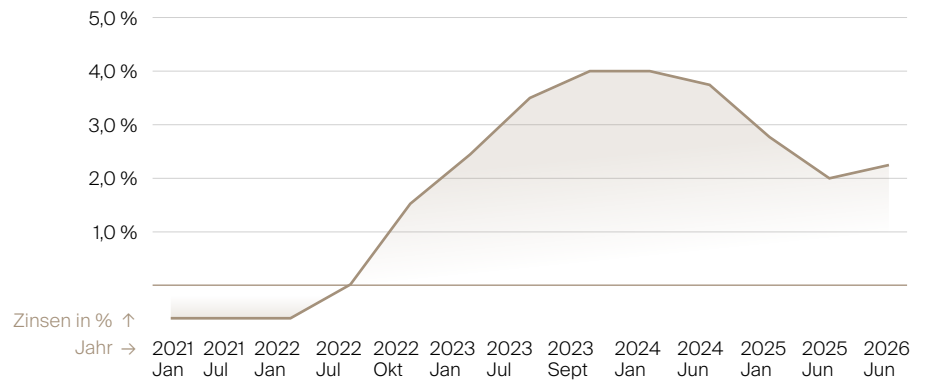
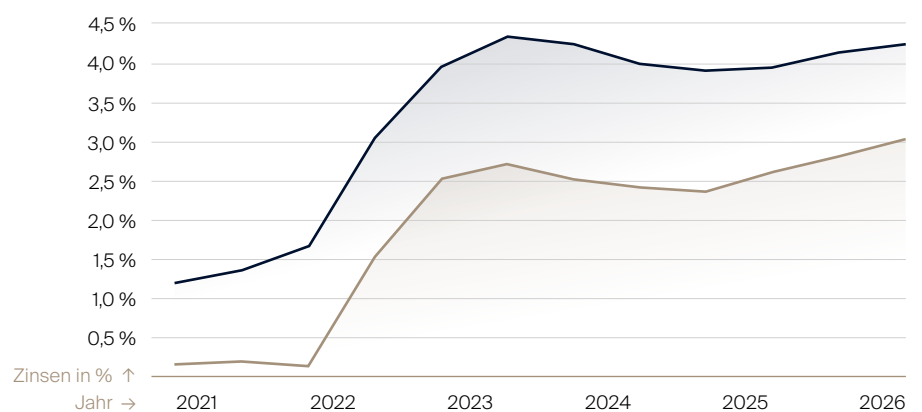


Abb. 2: Entwicklung Bauzinsen & Bundesanleihe-Rendite seit 2021

■ Bauzins 10 Jahre
■ Bundesanleihe-Rendite 10 Jahre

Quelle: Deutsche Bundesbank (2026)



Entwicklung und Einschätzung der Bauzinsen für das Jahr 2026

Die geopolitische Lage am Persischen Golf hat die Energiepreise zuletzt deutlich belastet und damit erneut Inflationsdruck erzeugt. In Deutschland stieg die Inflation von 1,9 % im Februar auf 2,7 % im März und 3,0 % im April 2026. Die EZB reagierte im Juni mit einer ersten Leitzinserhöhung seit September 2023.

Die Entwicklung der Bauzinsen folgt allerdings nicht unmittelbar dem EZB-Leitzins. Maßgeblich sind vielmehr die Renditen langfristiger Staatsanleihen, insbesondere

der 10-jährigen Bundesanleihe. Obwohl die EZB ihren Leitzins zwischen Juni 2024 und Juni 2025 schrittweise senkte, blieben die Bauzinsen weitgehend stabil.

Die Orientierung des Bauzinses an der 10-jährigen Bundesanleihe spricht dafür, dass Finanzierungsbedingungen auf absehbare Zeit anspruchsvoll bleiben könnten. Höhere Staatsausgaben, Investitionen in Energieinfrastruktur und Verteidigung sowie ein verändertes Inflationsumfeld verstärken diese Tendenz.

2,25 %

EZB-Leitzins

3,0 %

Inflation
Eurozone

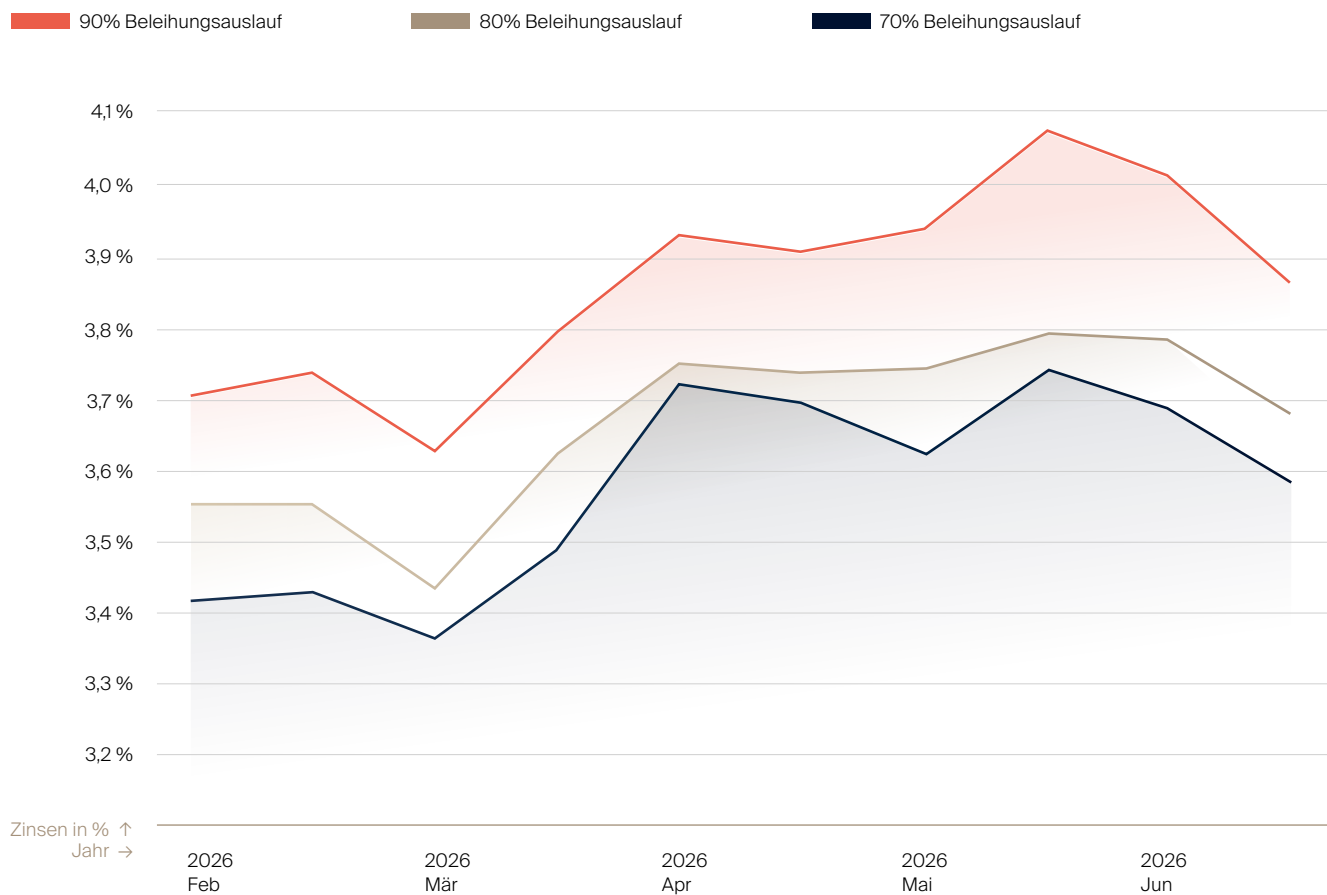
3,0 %

Bundesanleihe
10 Jahre

3,8 %

Bauzins 10 Jahre

**Abb. 3: Entwicklung der Zinssätze (10 Jahre Zinsbindung)
in 2026**



Quelle: Europace AG (2026)



Aktuelle Top-Konditionen (10 Jahre Zinsbindung)

Da uns nach der aktuellen Zinsanpassung der EZB viele Fragen erreichen, ob dadurch nun auch die Bauzinsen steigen, möchten wir dies kurz erklären:

Die Zinssenkungen oder Zinserhöhungen der EZB wirken sich nicht direkt auf die Baufinanzierungszinsen aus. Während die EZB vor allem die kurzfristigen Geldmarktzinsen steuert, orientieren sich Bauzinsen hauptsächlich an den Kapitalmarktzinsen. Daher können Bauzinsen trotz einer EZB-Zinsanpassung steigen, fallen oder unverändert bleiben.

Ende Juni 2026 haben sich die Bauzinsen etwas erholt und sind leicht zurückgegangen. Die in unserer Grafik dargestellten Zinssätze basieren auf der aktuellen Marktrecherche von RIEDEL Finanzierung. Die tatsächlichen Finanzierungskonditionen richten sich jedoch stets nach individuellen Faktoren wie dem Objekt, dem Finanzierungsauslauf sowie der Bonität des Kunden und können daher im Einzelfall abweichen.

3,86 %

90 % Beleihungsauslauf

3,67 %

80 % Beleihungsauslauf

3,58 %

70 % Beleihungsauslauf

GES AMT MARKT



Abb. 4: Entwicklung der abgeschlossenen Immobilienverträge aller Objektgruppen seit 2010

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2025)

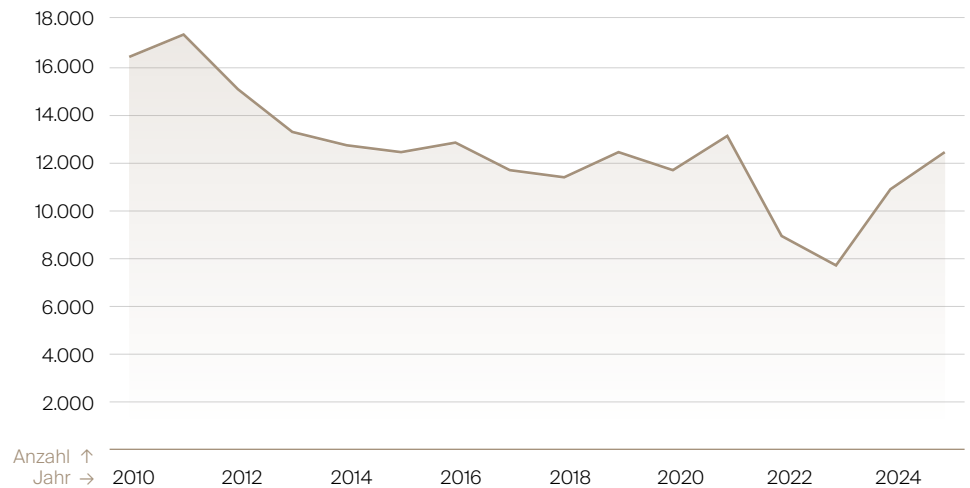
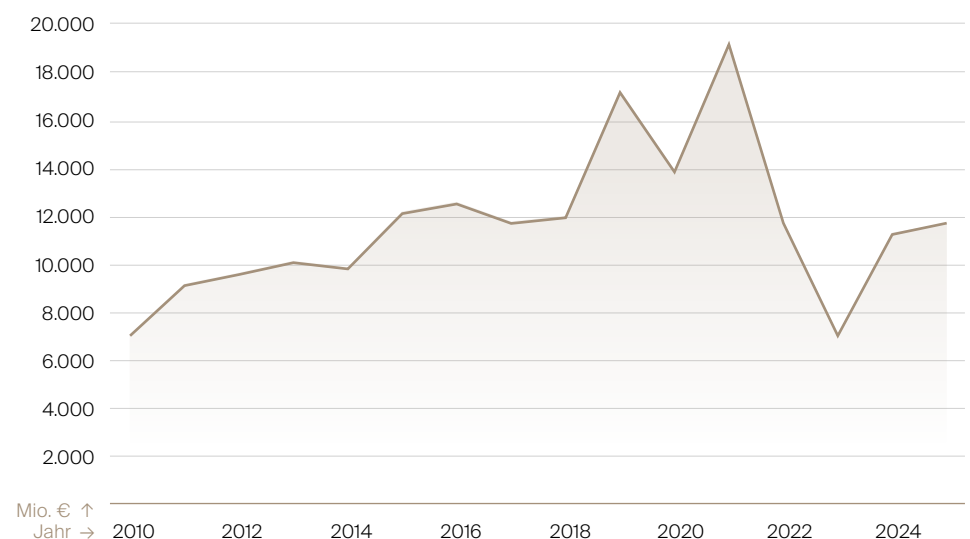


Abb. 5: Entwicklung des erzielten Geldumsatzes durch Immobilienverkäufe aller Objektgruppen seit 2010

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2025)

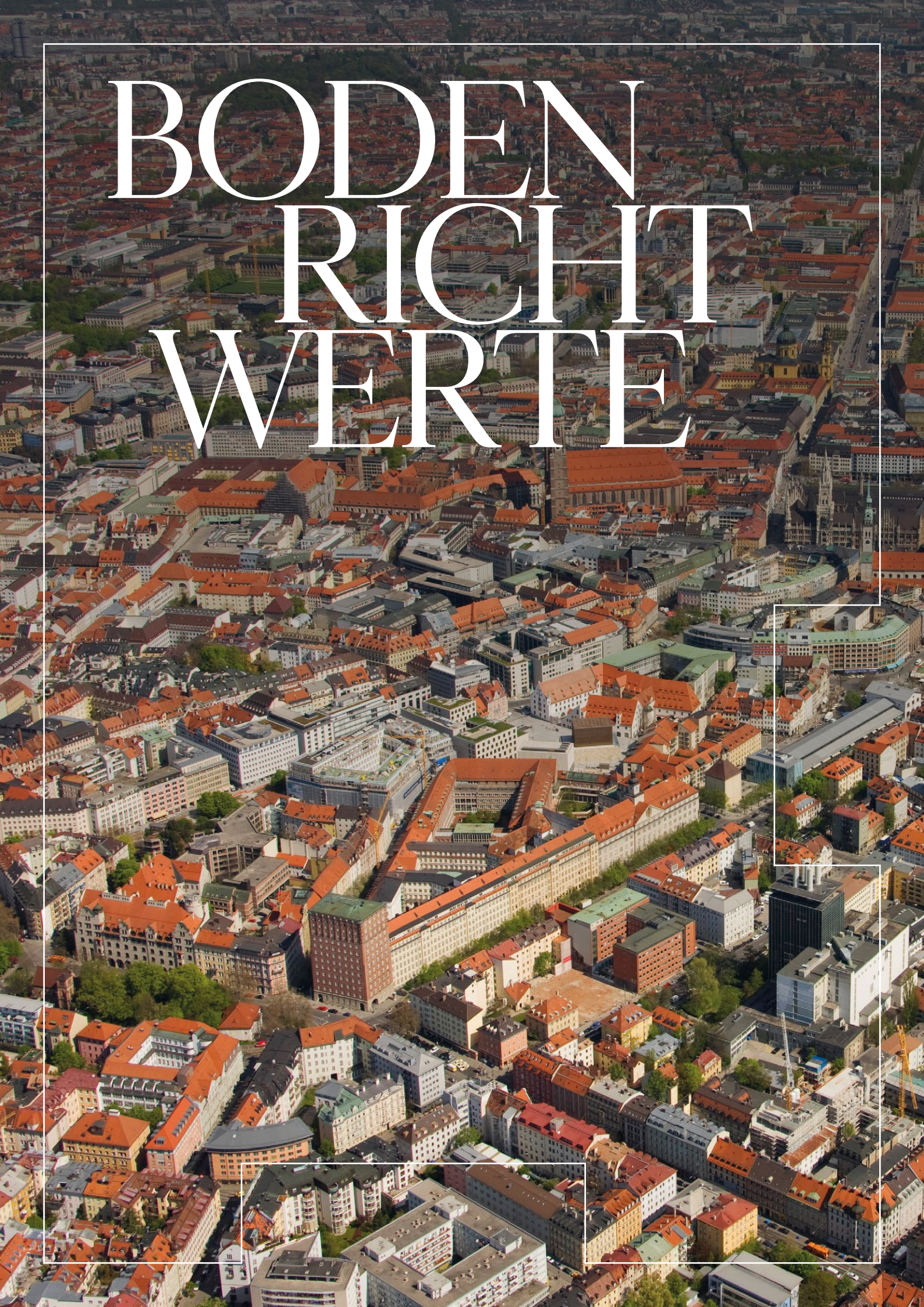


Mehr Transaktionen, nahezu stabiler Geldumsatz

Der Münchner Immobilienmarkt verzeichnete 2025 wieder eine höhere Anzahl abgeschlossener Kaufverträge. Der Geldumsatz entwickelte sich dagegen nur leicht nach oben. Diese Konstellation spricht für eine Belebung des Marktgeschehens, ohne dass sich daraus bereits eine

breite Rückkehr zu früheren Umsatzniveaus ableiten lässt. Die Kombination aus gestiegenen Transaktionen bei einem nahezu gleichbleibenden Geldumsatz könnte darauf hindeuten, dass ein verändertes Preisniveau wieder mehr Abschlüsse ermöglicht.

BODEN RICHT WERTE



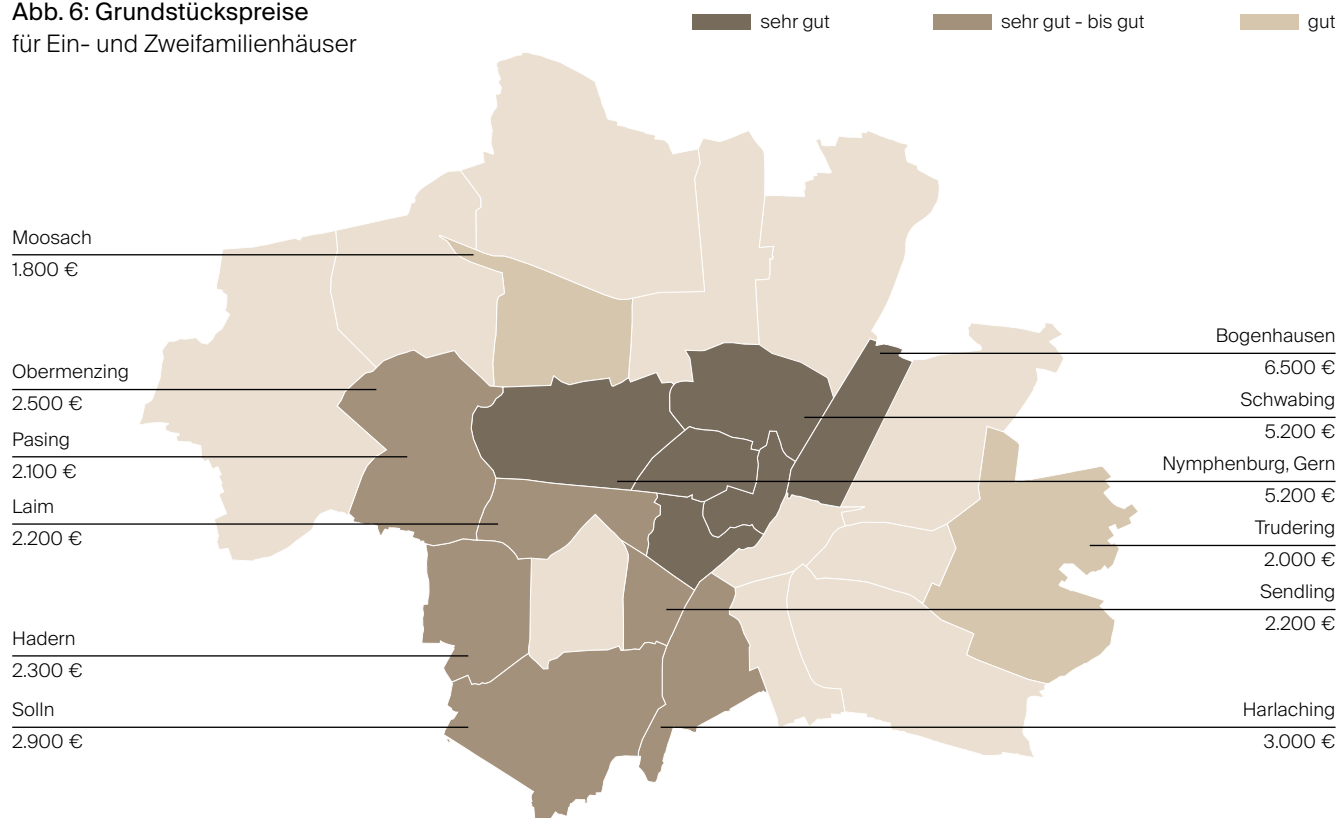
AKTUELLE EINORDNUNG DER BODENPREISE

RIEDEL-Auswertung auf Basis bekannter Transaktionen

Die Marktforschung von RIEDEL beobachtet kontinuierlich die Preisentwicklung in den abgebildeten Stadtteilen und berücksichtigt dabei auch Transaktionen über einzelne Bodenrichtwertzonen hinweg. Dabei werden auch bebaute Grundstücke ausgewertet. RIEDEL kann dadurch für die in der Karte dargestellten Gebiete durchschnittliche Bodenpreise auf Basis bekannter Transaktionen sowie der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses (Bodenrichtwerte zum 01.01.2026, Jahresbericht 2025) zum Stichtag 30.06.2026 ableiten.

Die Werte wurden anhand der Geschossflächenzahlen eingeordnet, die vom Gutachterausschuss im jeweiligen Gebiet als typisch für den individuellen Wohnungsbau – insbesondere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser – ausgewiesen werden. Gegenüber unserer Analyse aus dem Jahr 2024 lassen sich bei den Bodenwerten Preisabschläge in einer Bandbreite von etwa 7 bis 25 % beobachten. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da sie anderen Marktmechanismen folgen.

Abb. 6: Grundstückspreise
für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Berechnung von RIEDEL auf Basis eigener Marktforschung, Stichtag 30.06.2026

BODENPREIS- ENTWICKLUNG

Die alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss München veröffentlichten Bodenrichtwerte sind eine wichtige Grundlage zur Beurteilung von Bodenpreisen im Gebiet der Landeshauptstadt München. Die aktuellen Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2026 wurden durch Freischaltung im Online-Portal „bodenrichtwerte-muenchen.de“ am 30.06.2026 veröffentlicht.

In den Bodenrichtwertkarten werden für unterschiedlich große Bodenrichtwertzonen Werte in Abhängigkeit von Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen. Teilweise umfassen diese Zonen nur wenige Einfamilienhäuser. Entsprechend sollte die Interpretation stets unter Berücksichtigung der jeweiligen Mikrolage und der zugrunde liegenden Gebietszuschnitte erfolgen.

Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2024 zeigen die aktuellen Bodenrichtwerte starke Anpassungen. Die Rückgänge liegen vielfach im zweistelligen Bereich. Einen zeitlichen Überblick über die Entwicklung der Wohnbaulandpreise bietet die Abbildung 7 aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

Unterschiedliche Entwicklung nach Nutzungsart

Nach dem Höchststand im Jahr 2022 gingen die Wohnbaulandpreise für individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland zunächst auf unterschiedlichem Ausgangsniveau weitgehend parallel zurück. Im Jahr 2025 zeigte sich jedoch eine deutlich unterschiedliche Entwicklung.

Während die Preise für individuelles Wohnbauland nur noch leicht nachgaben, verzeichnete das Geschosswohnbauland im Mittel einen Rückgang von rund 25 % innerhalb eines Jahres. Diese Entwicklung dürfte insbesondere mit gestiegenen Baukosten bei gleichzeitig gesunkenen Verkaufspreisen für Neubauwohnungen zusammenhängen.

**Abb. 7: Entwicklung der Wohnbau-
landpreise* nach Nut-
zungsart**
(Index: Basis 2010 = 100)

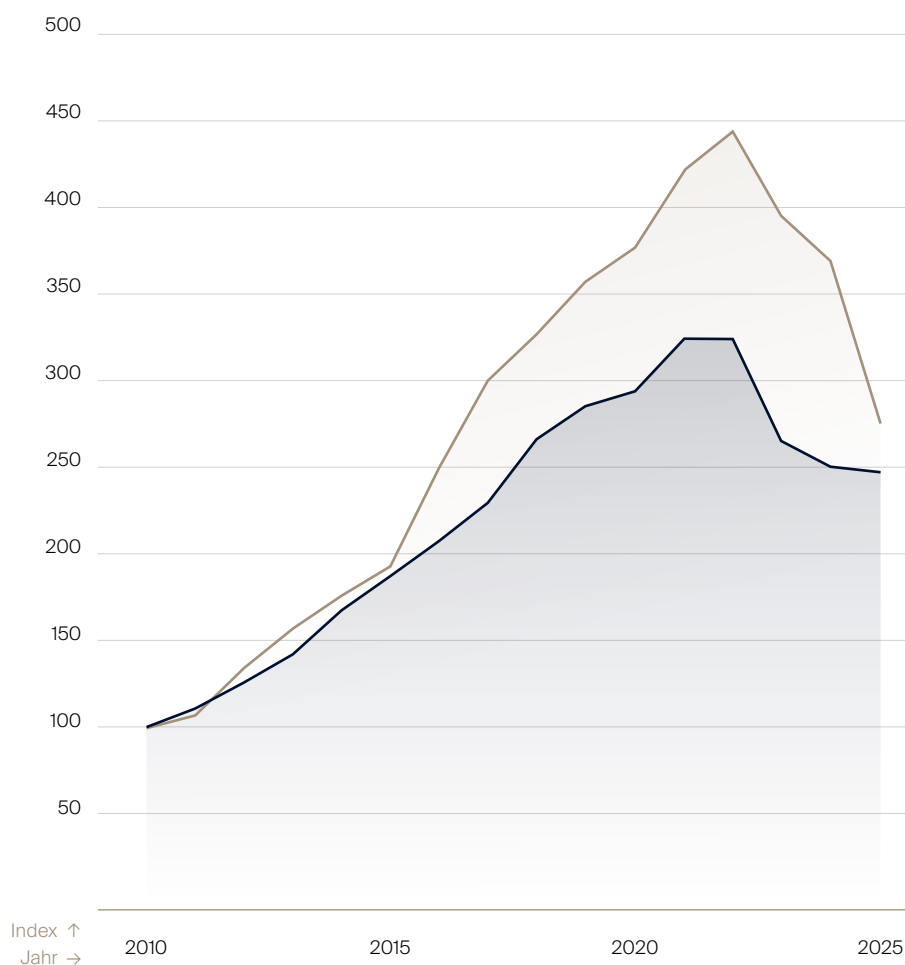
■ Geschosswohnbau land**
■ Individuelles Wohnbau land

* Ohne Innenstadtlagen

** 2022/2023 bezieht sich die abgebildete Preis-
änderung nur auf durchschnittliche Lagen. Für die
Fortbeschreibung der Preisentwicklung wurden ins-
besondere seit dem Jahre 2024 wegen mangelnder
bzw. zu geringer Anzahl neben den Kauffällen auch
weitere Daten (z. B. Verkäufe bebauter Grundstücke,
Mietentwicklungen) herangezogen und sorgfältig sach-
verständlich gewürdigt.

Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass
die Grafik indizierte Werte zeigt und keine absoluten
Bodenpreise abbildet. Zudem beziehen sich die An-
gaben auf Wohnbau land ohne Innenstadtlagen. Für das
Geschosswohnbau land weist der Gutachterausschuss
darauf hin, dass die Preisfortschreibung zuletzt auf-
grund geringer Kauffallzahlen auch unter Einbeziehung
weiterer Daten erfolgte.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich der Landeshauptstadt München (2025)



Korrekturbewegung seit dem Höchststand

Die abgebildete Entwicklung der Wohnbau landpreise zeigt, wie stark sich das Marktumfeld seit dem Höchststand im Jahr 2022 verändert hat. Nach Jahren steigender Bodenpreise gingen sowohl individuelles Wohnbau land als auch Geschosswohnbau land zurück. Zunächst verlief die Korrektur in beiden Segmenten vergleichsweise ähnlich, wenn auch auf unterschiedlichem Preisniveau.

Seit 2024 zeigt sich jedoch eine stärkere Differenzierung nach Nutzungsart. Während individuelles Wohnbau land zuletzt nur noch leicht nachgab, verzeichnete Geschosswohnbau land 2025 einen deutlich stärkeren Rückgang. Dieser Trend setzt sich bisher auch im Jahr 2026 fort.

Die aktuelle Bodenpreisentwicklung verläuft nicht einheitlich, sondern zunehmend differenziert – je nach Nutzungsart sowie nach besonderen qualitativen Eigenschaften.

Geschosswohnbau land stärker belastet

Besonders beim Geschosswohnbau land fällt die Anpassung im Jahr 2025 deutlich aus. Diese Entwicklung dürfte vor allem mit der veränderten Kalkulation von Neubauprojekten zusammenhängen. Gestiegene Baukosten, höhere Finanzierungskosten und leicht gesunkene Verkaufspreise für Neubauwohnungen belasten die Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen. Das Grundstück bildet in dieser Kalkulation häufig die verbleibende Stellgröße, weshalb Preisabschläge hier stärker sichtbar werden können.

Individuelles Wohnbau land zeigt sich demgegenüber stabiler. Hier ist für 2025 nur noch ein marginaler Rückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2026 ist ein ähnlicher Verlauf zu beobachten. Besondere Lagen werden gut nachgefragt und auch honoriert. Beeinträchtigungen in den qualitativen Eigenschaften führen weiterhin zu Abschlägen.



OBJEKT KATE GORIEN



VOLUMEN & ANZAHL

Wiederverkauf trägt den Wohnungsmarkt

Bei Eigentumswohnungen zeigte sich 2025 eine deutliche Zunahme der Vertragszahlen, insbesondere im Wiederverkauf. Auch der Umsatz legte in diesem Segment zu. Im Neubau ist ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen, wobei der Wiederverkauf mengenmäßig weiterhin deutlich prägender für den Wohnungsmarkt ist.

Die Entwicklung spricht dafür, dass der Markt wieder stärker in Bewegung gekommen ist. Gleichzeitig bleibt die Unterscheidung zwischen Neubau und Wiederverkauf wichtig, da beide Teilmärkte unterschiedlich auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren.

Abb. 6: Anzahl der abgeschlossenen Wohnungskaufverträge pro Jahr

■ Neubau
■ Wiederverkauf
■ Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

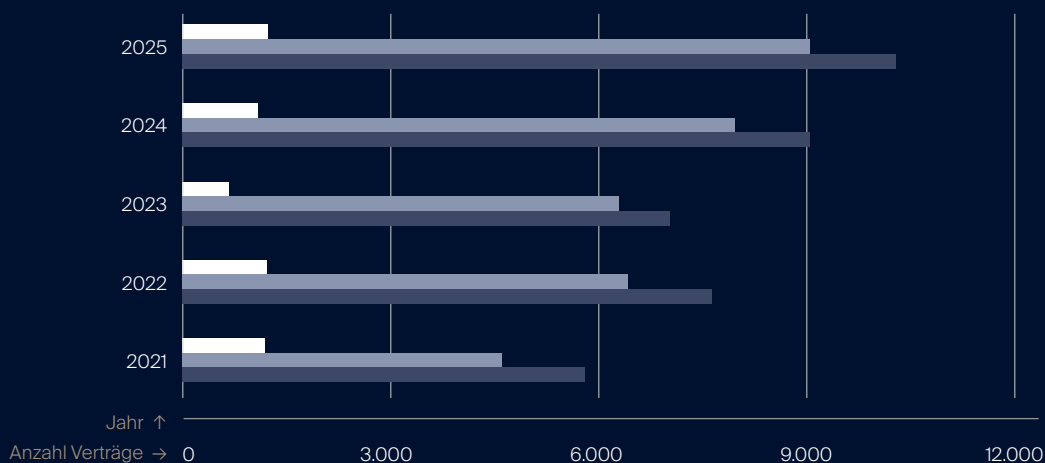
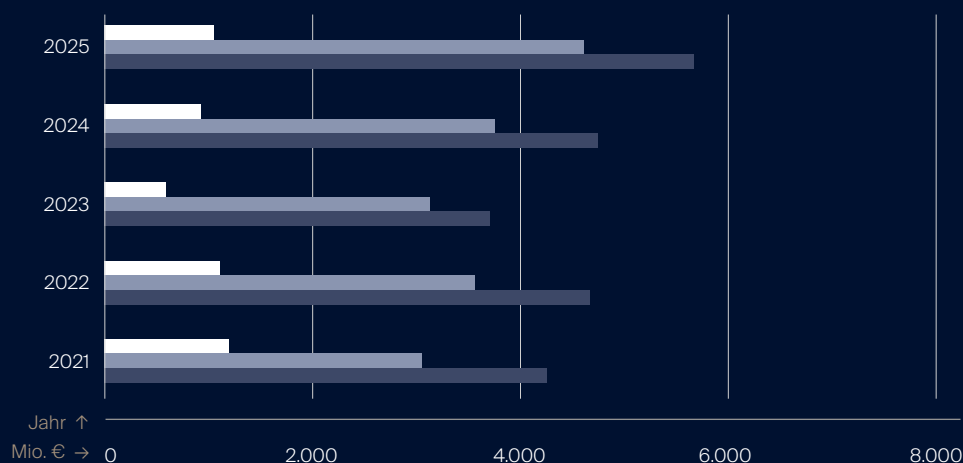


Abb. 7: Umsatz durch verkaufte Wohnungen in Mio. €

■ Neubau
■ Wiederverkauf
■ Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



PREISENTWICKLUNG

Abb. 8: Preisentwicklung von Neubauwohnungen in guten und durchschnittlichen Wohnlagen seit 2010

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2025)

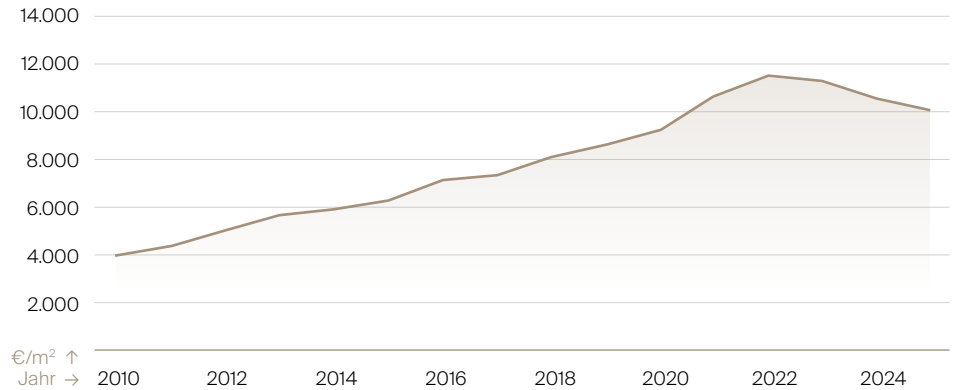
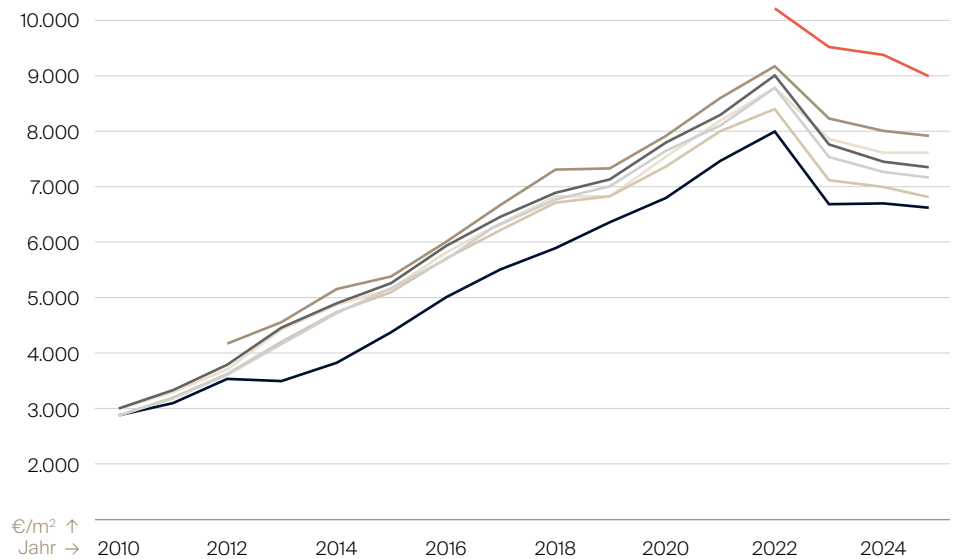


Abb. 9: Entwicklung mittlerer Kaufpreis für gute und durchschnittliche Wohnlagen seit 2010

- Baujahr 1950 - 1959
- Baujahr 1960 - 1969
- Baujahr 1970 - 1979
- Baujahr 1980 - 1989
- Baujahr 1990 - 1999
- Baujahr 2000 - 2009
- Baujahr 2010 - 2021

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2025)



Hinweis zur Darstellung:

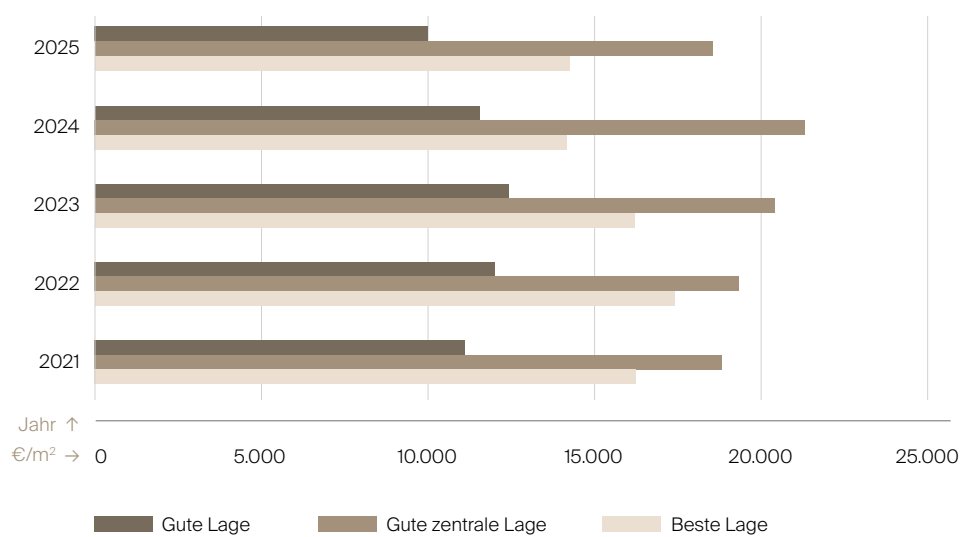
Einzelne Baualtersklassen werden erst ab bestimmten Jahren separat ausgewiesen, da jüngere Objekte zuvor teilweise noch der Neubau-Systematik zugeordnet werden.

Die Preisentwicklung bleibt differenziert

Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen zeigt seit dem Hochpunkt um 2022 eine spürbare Anpassung. Im Wiederverkauf setzte die Korrektur früher ein, während Neubaupreise zunächst länger auf hohem Niveau verharrten und erst später stärker nachgaben. Das Preisniveau im Wiederverkauf ist mittlerweile in eine seitwärts gerichtete Entwicklung übergegangen. Bei Neubauwohnungen ist diese Preisstabilisierung noch ausstehend.

PREMIUM OBJEKTE

Abb. 10: Wohnungskaufpreis Neubau
in €/m² Wohnfläche nach Lage



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

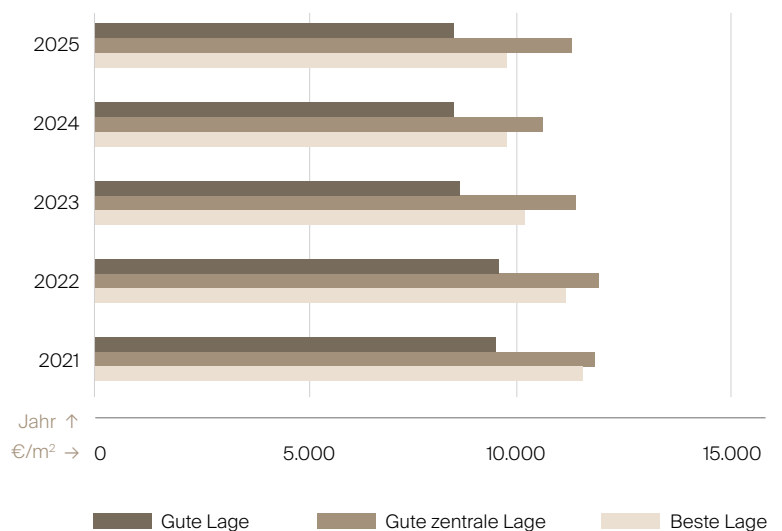
Im hochwertigen Wohnsegment bleibt die Lage ein zentraler Faktor. Entscheidend ist jedoch die individuelle Qualität der Immobilie.

Lagequalität bleibt entscheidend

Im Premiumsegment zeigt sich eine differenzierte Preisentwicklung nach Lagequalitäten. Neubauwohnungen in guten, guten zentralen und besten Lagen zeigen je nach Lage deutliche Unterschiede und teils spürbare Rückgänge gegenüber den Spitzenjahren.

Bei wiederverkauften Wohnungen ist die Entwicklung insgesamt stabiler. In guten Lagen blieb der Mittelwert 2025 gegenüber 2024 unverändert. Gute zentrale Lagen legten im Jahresvergleich zu, während beste Lagen auf dem Niveau des Vorjahres lagen.

Abb. 11: Wohnungskaufpreis bei Wiederverkauf
in €/m² Wohnfläche nach Lage



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

VOLUMEN & ANZAHL

Keine einheitliche Entwicklung

Der Markt für Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser zeigte 2025 eine höhere Anzahl an Kaufverträgen. Während Doppelhäuser auch beim Geldumsatz zulegen konnten, fiel der Umsatz bei Einfami-

lienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr niedriger aus. Diese Entwicklung spricht für eine zunehmende Marktaktivität, jedoch nicht für eine einheitliche Preis- oder Umsatzdynamik.

Abb. 12: Anzahl der abgeschlossenen Hauskaufverträge pro Jahr

EFH/kl. MFH
DH
Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

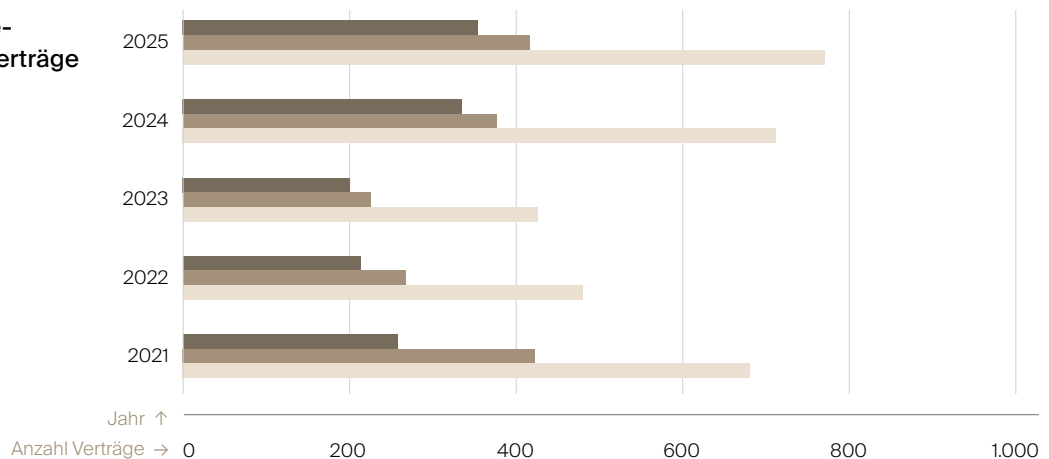
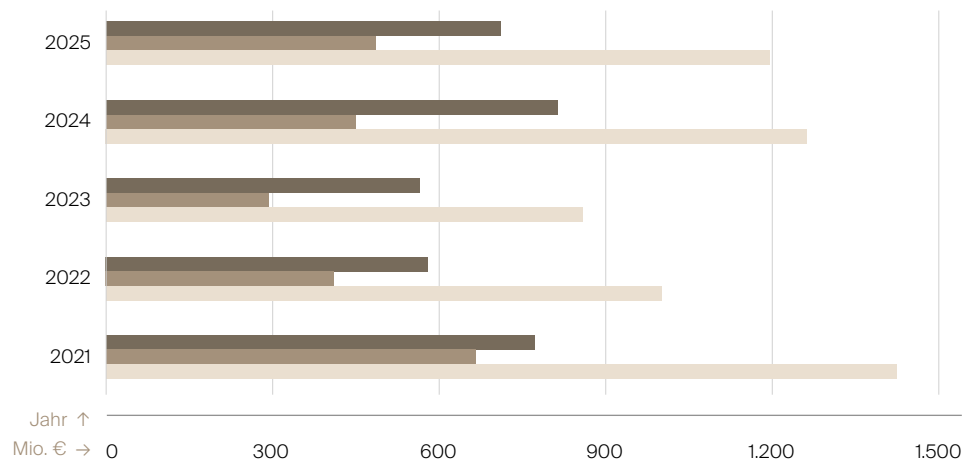


Abb. 13: Umsatz durch verkaufte Häuser in Mio €

EFH/kl. MFH
DH
Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



PREISENTWICKLUNG

Große Preisspannen im hochwertigen Häusersegment

Bei Einfamilienhäusern über 2,5 Mio. Euro zeigt sich eine große Bandbreite der Quadratmeterpreise, wobei ein leichter Rückgang festzustellen ist. Die starke Streuung der Preise verdeutlicht, wie stark einzelne Objektmerkmale den erzielten Wert beeinflussen können.

Auch bei Doppelhaushälften zeigt sich 2025 ein niedrigeres Preisniveau als in den Vorjahren. Während die Preise im Wiederverkauf nur leicht nachgaben, fiel die Anpassung im Neubausegment im Vorjahresvergleich deutlicher aus.

Abb. 14: Preisentwicklung Einfamilienhäuser über 2,5 Mio. €

■ Mittelwert
■ Preisspanne

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

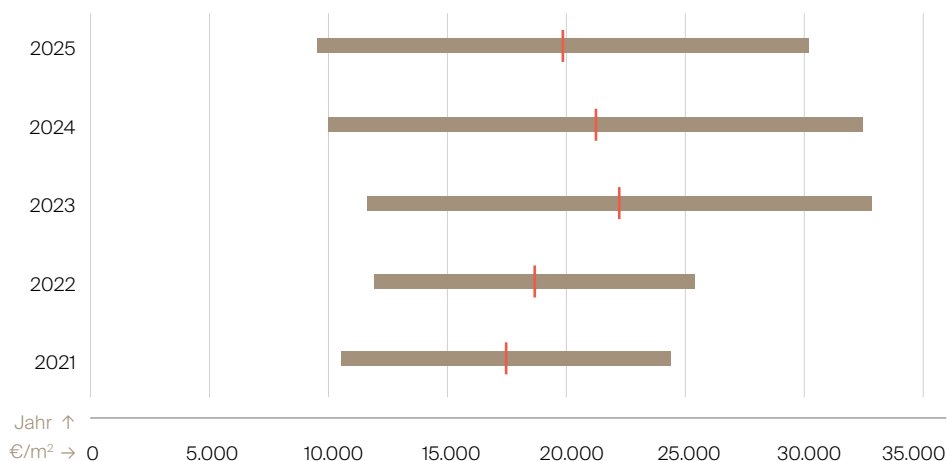
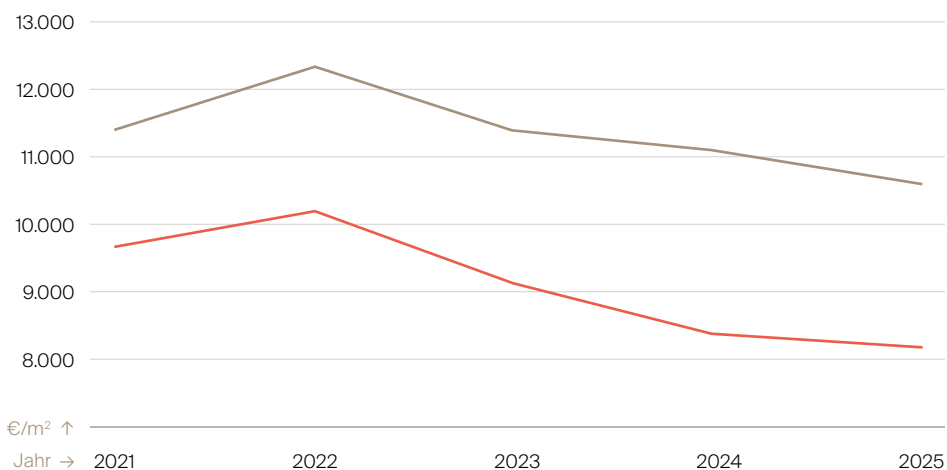


Abb. 15: Preisentwicklung Doppelhäuser Wiederverkauf über 2,5 Mio. €

■ Mittelwert Wiederverkauf
■ Mittelwert Neubau

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



VOLUMEN & ANZAHL

Abb. 16: Anzahl der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge nach Bebaubarkeit pro Jahr

EFH/kl. MFH
DH
Geschossbau
Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

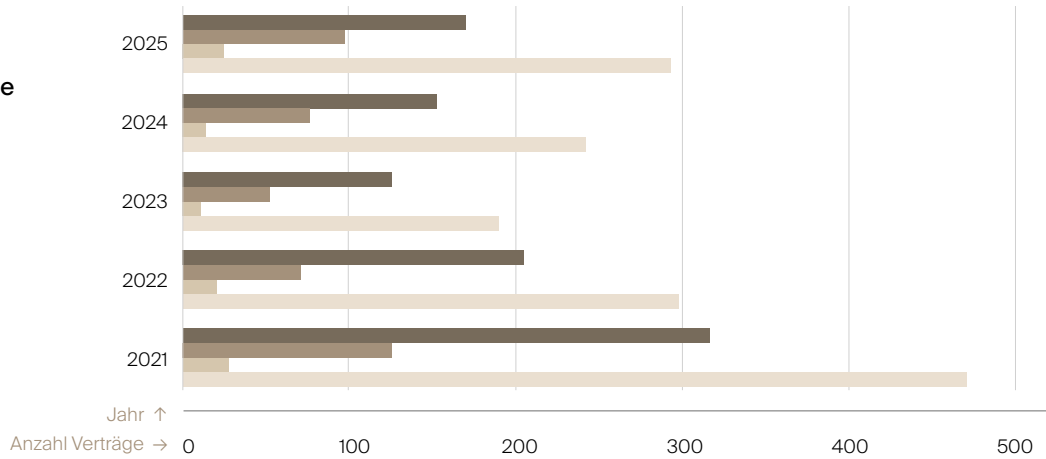
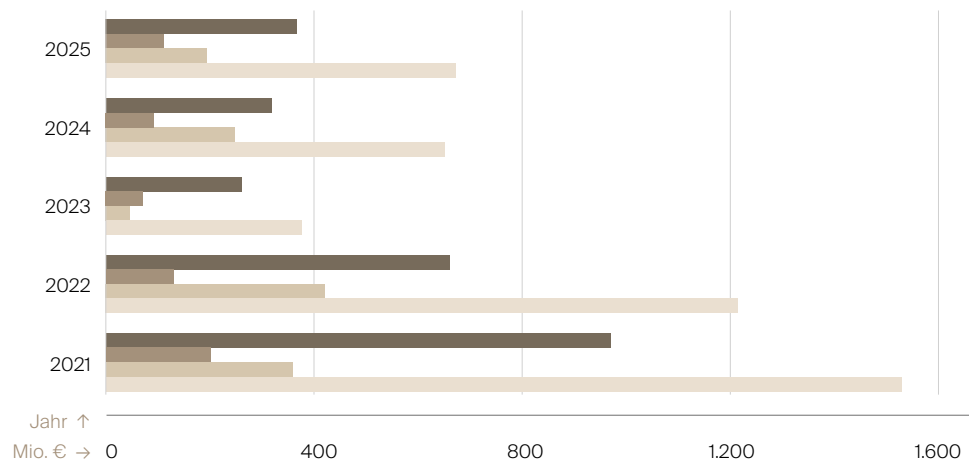


Abb. 17: Umsatz durch verkaufte Grundstücke nach Bebaubarkeit pro Jahr

EFH/kl. MFH
DH
Geschossbau
Summe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



Steigende Grundstückstransaktionen auf begrenztem Markt

Grundstücke wechselten 2025 wieder häufiger den Besitzer. Auch der Geldumsatz entwickelte sich bei Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern positiv. Im Geschosswohnungsbau bleibt die Aussagekraft der Datenlage

aufgrund der geringen Fallzahlen eingeschränkt. Generell muss beachtet werden, dass einzelne größere Transaktionen die Jahreswerte deutlich beeinflussen können.

PREISENTWICKLUNG

Abb. 18: Durchschnittliche Wohnbaulandpreise nach Bebaubarkeit Beste Lage

EFH/kl. MFH
DH und RH

*Im Jahr 2021 erfolgte für DH und RH keine statistische Auswertung aufgrund einer zu geringen Anzahl.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

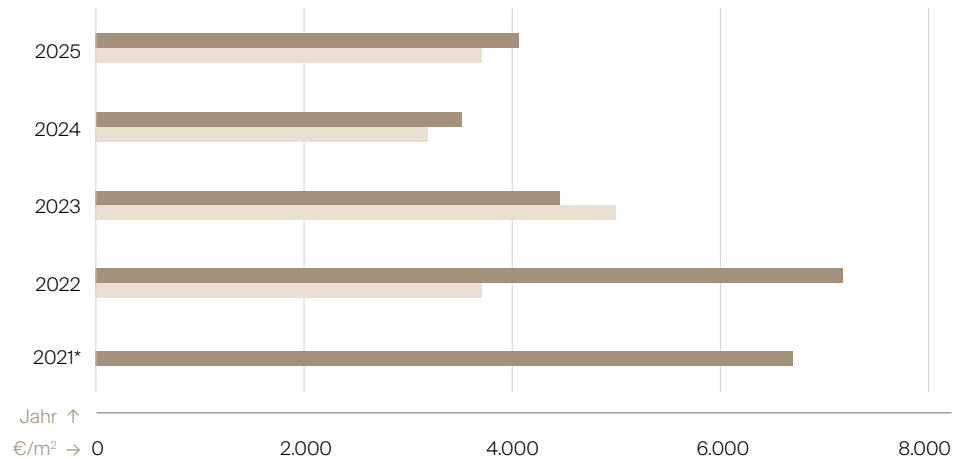
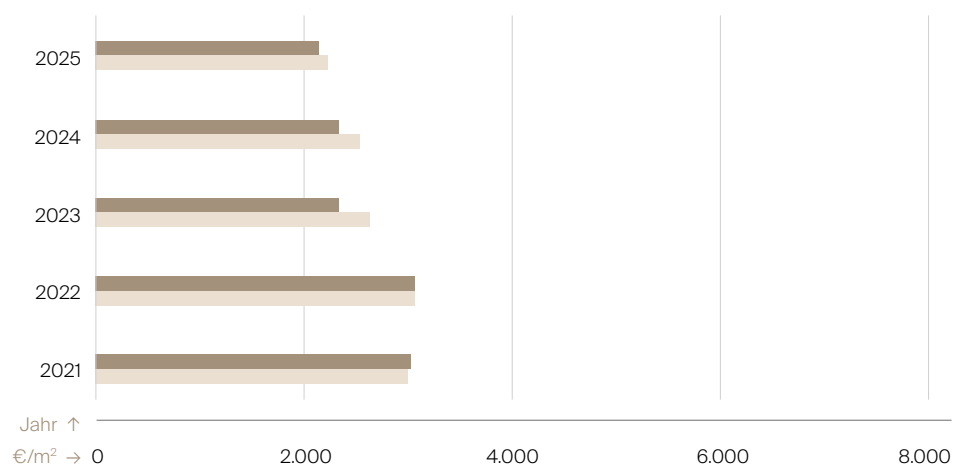


Abb. 19: Durchschnittliche Wohnbaulandpreise nach Bebaubarkeit Gute Lage

EFH/kl. MFH
DH und RH

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



Wohnbaulandpreise auf Stabilisierungskurs

Die durchschnittlichen Wohnbaulandpreise zeigen je nach Lage und Grundstückskategorie unterschiedliche Entwicklungen. In besten Lagen sind 2025 teilweise wieder höhere Durchschnittswerte zu vermerken, während

gute Lagen eher stabil bis rückläufig erscheinen. Ein deutlicher Trend kann aus der Datenlage aufgrund der geringen Fallzahlen allerdings nicht unmittelbar abgeleitet werden.

VOLUMEN & ANZAHL

Abb. 20: Wohn- und Geschäftshäuser
Anzahl Verträge

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

Mehr Verkäufe, weniger Geldumsatz

Bei bebauten Grundstücken im Geschossbau, darunter Wohn- und Geschäftshäuser, stieg 2025 die Anzahl der Transaktionen.

Der Geldumsatz lag zwar unter dem Vorjahreswert, befindet sich aber auf ähnlichem Niveau wie in den Jahren zuvor.

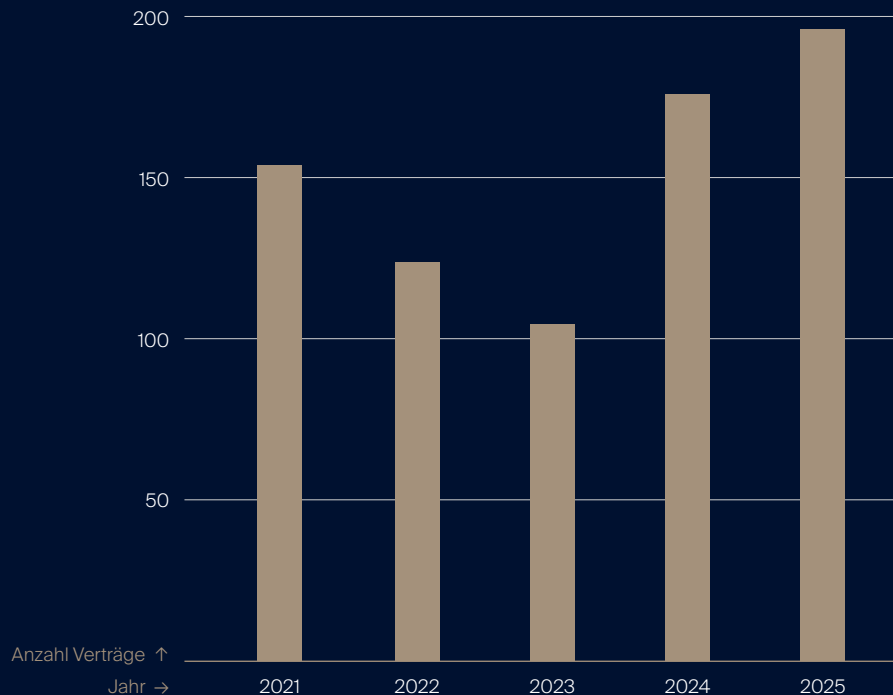
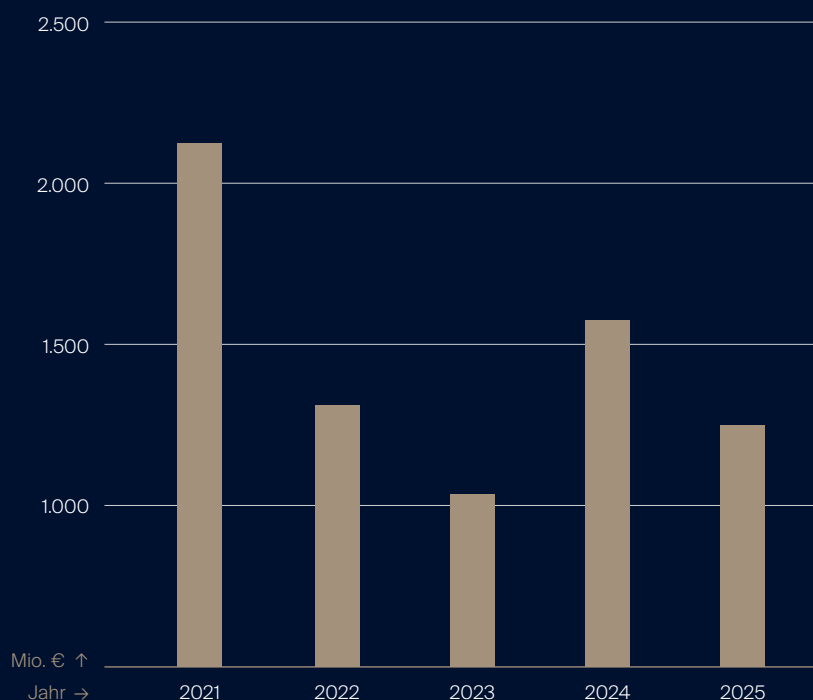


Abb. 21: Wohn- und Geschäftshäuser
Geldumsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)



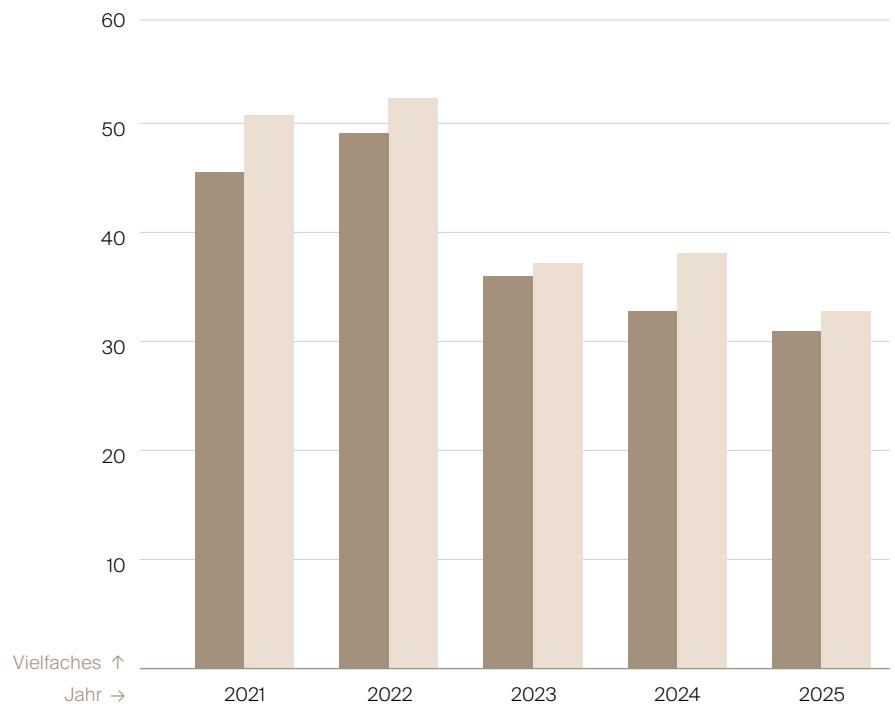
PREISENTWICKLUNG

Abb. 22: Mittelwert des Vielfachen des Jahresrohertrages bei Wohnhäusern mit Gewerbeanteil 0 bis 30 % Wiederverkauf

■ alle Lagen
■ zentrumsnahe Lagen

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021-2025)

Das Vielfache des Jahresrohertrages gibt an, wie oft die jährliche Nettokaltmiete im Kaufpreis einer Immobilie enthalten ist. Es dient jedoch als überschlägige Kennzahl zur Einschätzung von Anlageobjekten: Je höher der Vervielfältiger, desto niedriger fällt rechnerisch die Rendite aus.



Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt einen deutlichen Rückgang der Vervielfältiger. Dies kann dafür sprechen, dass Käufer höhere Renditeanforderungen stellen und Risiken möglicherweise stärker einpreisen. Besonders in zentrumsnahen Lagen ist 2025 nochmals eine starke Anpassung erkennbar.

A professional group portrait of four individuals (three men and one woman) standing in a room with large windows and columns. They are all dressed in dark blue business suits. The man on the far left is older, balding, and wears glasses. The man next to him is younger with dark hair. The man on the far right is also younger with dark hair and glasses. The woman on the far right has blonde hair. They are all smiling at the camera. The background features large windows with light streaming in, creating a warm atmosphere. The floor is made of wood.

• • ÜBER UNS



RIEDEL

Entdecken Sie die vier
Geschäftsbereiche von RIEDEL.

RIEDEL PRIVAT

RIEDEL PRIVAT ist unser Geschäftsbereich für die Vermarktung hochwertiger und luxuriöser Wohnimmobilien.

Durch unsere Beratungs- und Vermarktungs-Exzellenz sowie den vertrauensvollen Zugang zu vermögenden Käuferzielgruppen begleiten und beraten unsere Maklerinnen und Makler wertvolle Transaktionen, bei denen im Verkauf und der Vermietung das bestmögliche Ergebnis erzielt wird.

RIEDEL ANLAGE

RIEDEL ANLAGE ist unser Geschäftsbereich für die Vermarktung von Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern mit Ertragscharakter.

Mit tiefem Marktverständnis, exzellenter Beratung und persönlichem Zugang zu vermögenden Privatkunden, Family Offices und professionellen Investoren schaffen wir die Basis für wertvolle Transaktionen, bei denen das bestmögliche Ergebnis erzielt wird. Investoren profitieren von exklusiven Investmentmöglichkeiten, individueller Betreuung und vertrauensvoller Abwicklung – durch einen Partner, der Werte und Menschen versteht.

Als ganzheitliche Plattform für hochwertige und luxuriöse Wohnimmobilien bündeln wir Erfahrung, Marktkenntnis und Exzellenz für Immobilienentscheidungen, die langfristig tragen.

RIEDEL THAN

Der Geschäftsbereich RIEDEL THAN ist der ganzheitliche Partner für Bauträger bei der Konzeption und Vermarktung hochwertiger Neubauprojekte.

Wir beraten Bauträger bei der Konzeption ambitionierter Wohnimmobilienprojekte und vermarkten diese exklusiv an anspruchsvolle Eigennutzer sowie Kapitalanleger.

RIEDEL FINANZIERUNG

RIEDEL FINANZIERUNG ist unser unabhängiges Angebot für die exzellente Beratung und Umsetzung von Finanzierungslösungen bei Immobilientransaktionen.

Unsere erfahrenen Berater arbeiten mit einem ausgewählten Netzwerk führender Kreditinstitute zusammen und ermöglichen so optimale Konditionen für eine maßgeschneiderte Baufinanzierung. Durch den direkten Zugang zu den Objektunterlagen verkürzen und vereinfachen wir den Kreditantragsprozess für unsere Käufer und Investoren. Sensible Finanzdaten behandeln wir dabei strikt vertraulich und vom Maklerprozess getrennt.

IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER



Ralf Heidemann

Prokurist und Gesellschafter

+49 89 159455 - 40

ralf.heidemann@riedel-immobilien.de



Markus Riedel

**Geschäftsführender
Gesellschafter**

+49 89 159455 - 14

markus.riedel@riedel-immobilien.de



QUELLEN- VERZEICHNIS

Datenvisualisierung

Bei allen Darstellungen handelt es sich um eigene grafische Abwandlungen in Anlehnung an eine entsprechende Datenbasis.

Deutsche Bundesbank, Stand: Juni 2026.

Europace AG, Konditionen-Abruf vom 24.06.2026.

Europäische Zentralbank (EZB), Stand: Juni 2026.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Immobilienmarktbericht 2025.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Immobilienmarktberichte 2021 bis 2025.

Statistisches Bundesamt, Stand: Juni 2026

IMPRESSUM

Marktbericht München Stadt, Ausgabe 2026

Herausgeber
RIEDEL Immobilien GmbH
Königinstraße 11
80539 München

Redaktion
RIEDEL Immobilien GmbH

Haftungsausschluss
Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Jegliche Verwendung nur nach vorheriger Zustimmung. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen.

Coverfoto:
© Dmitry Rukhlenko – envato.com

RIEDEL