Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Holzkirchen

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



> *”Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen”*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Holzkirchen

Die Stadt



Holzkirchen im Landkreis Miesbach überzeugt als idyllischer Wohnstandort mit knapp 16.700 Einwohnern. Die Nähe zu den Alpen und die hervorragende Anbindung an München machen die Stadt besonders für Pendler attraktiv. Mit einer Fläche von rund 49 km² bietet Holzkirchen eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Der hohe Anteil an Eigenheimen von über 84 % spricht für die starke Eigennutzerklientel, während die Wohnungseigentumsquote von 52,5 % ebenfalls auf eine stabil verankerte Wohnbevölkerung hinweist.

Holzkirchen auf einen Blick

Einwohner: **16.719**
Bevölkerungsdichte: **345 / km²**

Kaufpreisfaktor
30,3

Fläche
48,51 km²

Durchschnittsalter
43,7 Jahre

Wohneigentumsquote
52,5 %

Wohnungsquote
15,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die größte Altersgruppe bilden die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine etablierte Gemeinschaft hinweist, die die Lebensqualität in der Region schätzt. Wirtschaftlich profitiert Holzkirchen von einer soliden Basis, die sich in einem durchschnittlichen Einkommen von über 5.000 Euro widerspiegelt. Der Immobilienmarkt bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktive Bedingungen: Ein Kaufpreisfaktor von 30,3 und eine Mietrendite von 3,3 % zeigen das Potenzial für langfristige Investitionen. Holzkirchen ist somit nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein vielversprechender Standort für Immobilieninvestitionen.

Wohneigentumsquote Holzkirchen

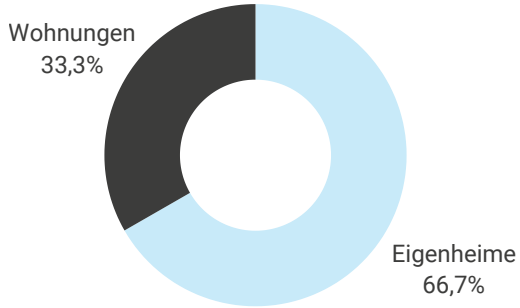
In Holzkirchen dominiert der Wohneigentumsmarkt mit einer Quote von 52,5 %, während Eigenheime besonders stark vertreten sind. Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von über 84 % weist auf ein attraktives Umfeld für Familien hin. Investoren profitieren von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen, da der Mietmarkt im Vergleich zur Region weniger stark ausgeprägt ist.

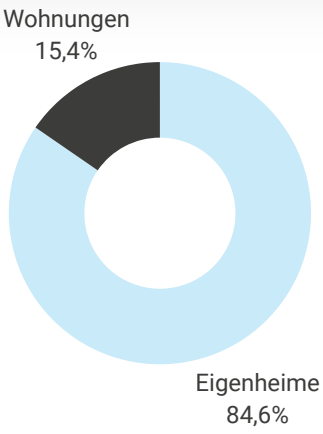
Region	Stadt
Häufigste Wohnform: **Miete**	Häufigste Wohnform: **Eigentum**





Region	Stadt
Häufigster Immobilientyp[1]: **Eigenheime**	Häufigster Immobilientyp[1]: **Eigenheime**





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

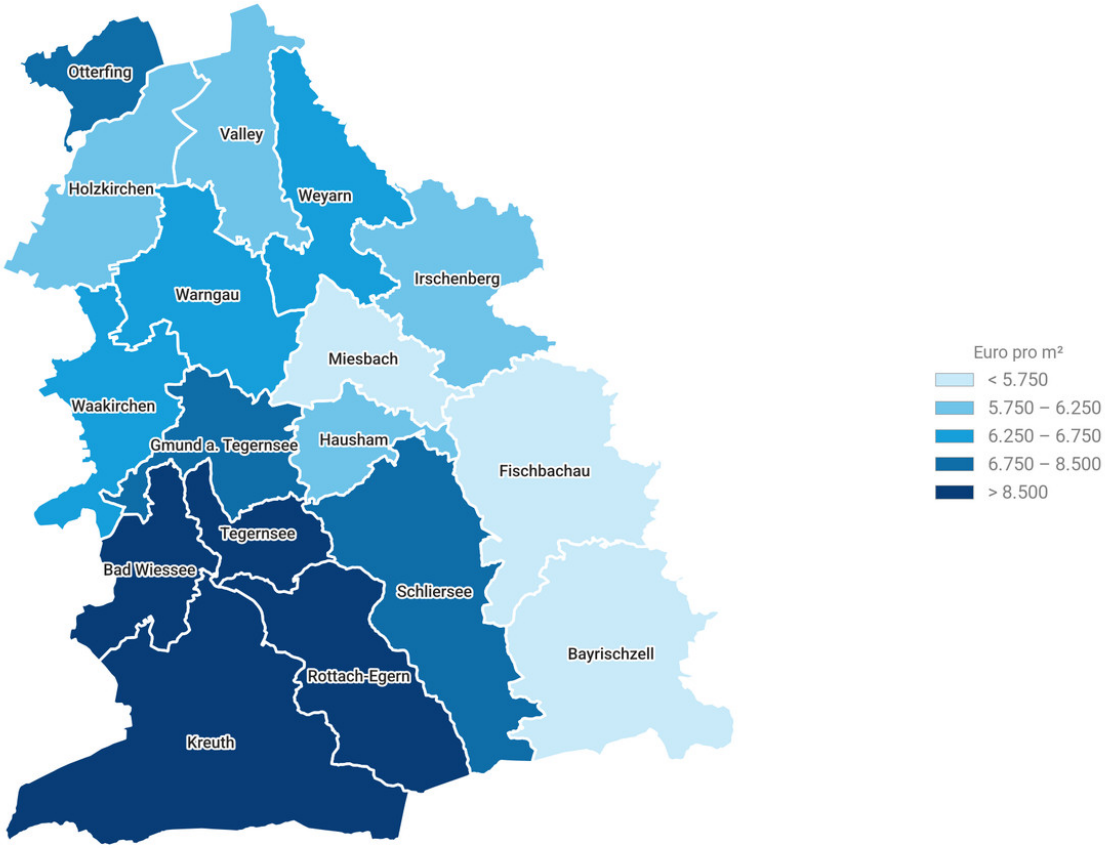
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von
Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Holzkirchen bei 6.039 €/m². Dieser Wert positioniert die Stadt im oberen Bereich des Städtevergleichs und unterstreicht das gehobene Preisniveau. 2026 wird ein moderater Anstieg der Preise um 2,9 % erwartet, was auf eine positive Marktentwicklung hinweist. Regionale Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen, wobei die Nähe zu München und die naturnahe Umgebung die Attraktivität fördern.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Kaufpreis	**7.041 €/m²**	Kaufpreis	**6.039 €/m²**
Trend 2026	**+3,1 %**	Trend 2026	**+2,9 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

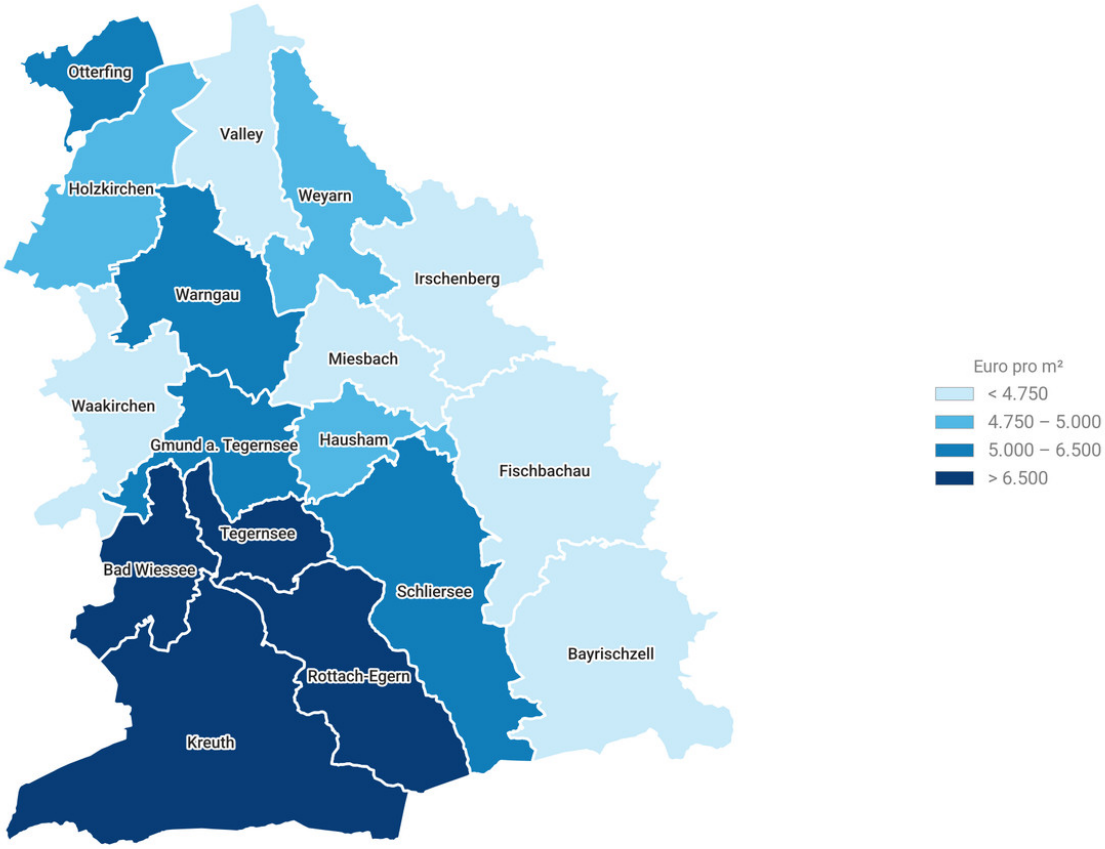
planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Holzkirchen 4.812 €/m². Dieses Preisniveau liegt im oberen Segment des Städtevergleichs und reflektiert die Attraktivität des Wohnstandorts. Für 2026 wird ein leichter Preisanstieg erwartet. Die Lage in Holzkirchen spielt eine zentrale Rolle als Preistreiber. Die Nähe zu den Alpen und die Anbindung an München tragen zur Wertschätzung der Wohnlagen bei.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Kaufpreis	**5.538 €/m²**	Kaufpreis	**4.812 €/m²**
Trend 2026	**+1,9 %**	Trend 2026	**+1,8 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme



Mietpreise von Häusern

Die Mietpreise für Häuser in Holzkirchen zeigen Ende 2025 ein durchschnittliches Niveau von 13,51 €/m² und positionieren sich im oberen Bereich der Städtevergleiche. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 9,3 % hin, was die Beliebtheit des Standorts unterstreicht.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Mietpreis	**14,38 €/m²**	Mietpreis	**13,51 €/m²**
Trend 2026	**+9,3 %**	Trend 2026	**+9,3 %**

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegen die Mietpreise für Wohnungen in Holzkirchen bei durchschnittlich 14,95 €/m², was im oberen Bereich des Städtevergleichs positioniert ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 9 % und bietet für Investoren interessante Perspektiven. Wohnungsmieten sind höher als Hausmieten, was die starke Nachfrage nach kompakteren Wohnformen reflektiert.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Mietpreis	**14,62 €/m²**	Mietpreis	**14,95 €/m²**
Trend 2026	**+9,0 %**	Trend 2026	**+9,0 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus

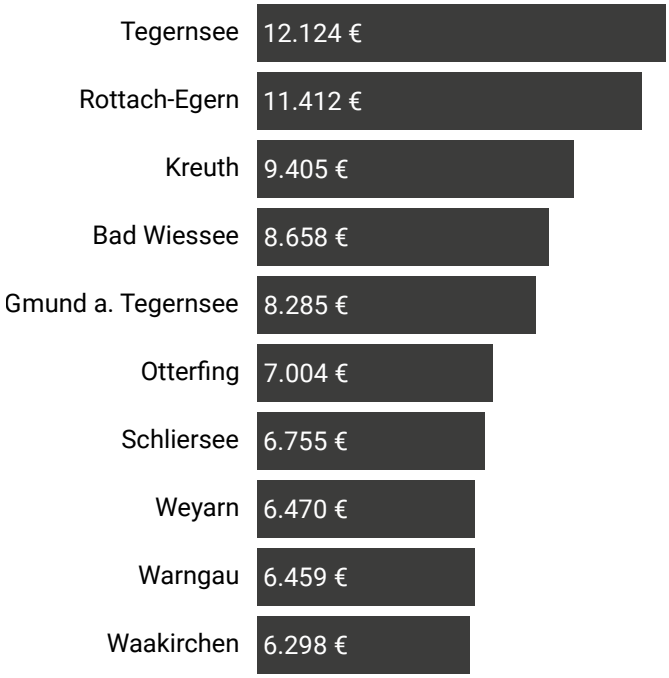


Das Wichtigste im Überblick:

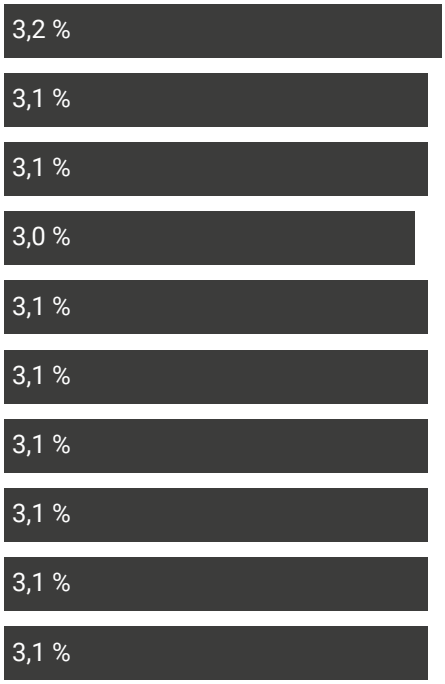
Die Preisspanne zwischen der teuersten Gemeinde und der günstigsten ist erheblich und liegt bei über 7.000 €/m². Diese Differenz verdeutlicht die starke Nachfrage nach exklusiven Lagen am Tegernsee, während Bayrischzell als preiswerter Einstieg für Käufer attraktiv bleibt.

Die Spitzenpreise in Gemeinden wie Tegernsee und Rottach-Egern spiegeln die Beliebtheit naturnaher und exklusiver Lagen wider. Für Eigennutzer, die Wert auf eine idyllische Umgebung legen, sind diese Regionen besonders interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden ist beachtlich und reicht von 3.122 €/m² in Bayrischzell bis hin zu 9.346 €/m² in Rottach-Egern.

Während Gemeinden wie Rottach-Egern und Tegernsee mit hohen Preisen für exklusive Lagen beeindrucken, bieten günstigere Gemeinden wie Hausham und Weyarn attraktive Chancen für Kapitalanleger.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]		Trend 2026
Rottach-Egern	9.346 €	1,9 %
Tegernsee	9.271 €	2,1 %
Kreuth	7.238 €	2,0 %
Bad Wiessee	6.607 €	1,8 %
Otterfing	6.252 €	2,0 %
Gmund a. Tegernsee	5.792 €	2,0 %
Schliersee	5.151 €	2,0 %
Warngau	5.008 €	2,0 %
Hausham	4.915 €	1,9 %
Weyarn	4.871 €	2,0 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Holzkirchen im Landkreis Miesbach präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort mit hohem Lebensqualitäts-potenzial. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 6.039 €/m², während Wohnungen mit 4.812 €/m² etwas günstiger sind. Beide Segmente zeigen 2026 einen leichten Preisanstieg, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind ebenfalls hoch, mit 13,51 €/m² bzw. 14,95 €/m², und werden 2026 voraussichtlich weiter steigen. Die Wohneigentumsquote von 52,5 % und der hohe Anteil an Eigenheimen verdeutlichen die starke Eigennutzerpräferenz.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser in Holzkirchen liegen Ende 2025 bei 6.039 €/m².
- Für Wohnungen beträgt der durchschnittliche Kaufpreis Ende 2025 4.812 €/m².
- Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen in Holzkirchen sind hoch und steigen 2026 weiter an.

Ausblick:

Der Trend 2026 deutet auf moderate Preisanstiege bei gleichzeitiger Mietpreissteigerung hin, was die Attraktivität Holzkirchens verstärkt. Neubauaktivitäten sind begrenzt, was das bestehende Angebot wertvoller macht. Für Eigennutzer bleibt Holzkirchen dank seiner hohen Lebensqualität eine hervorragende Wahl. Investoren können von stabilen Mieterträgen und potenziellen Wertsteigerungen profitieren. Die Nähe zu München und der Tegernsee machen die Lage besonders interessant.

- Der Trend 2026 zeigt moderate Preisanstiege, was die Attraktivität des Wohnstandorts weiter stärkt.
- Begrenzte Neubauaktivitäten erhöhen den Wert des bestehenden Immobilienangebots in Holzkirchen.
- Holzkirchens Nähe zu München und dem Tegernsee macht es zu einem gefragten Standort für Eigennutzer und Investoren.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

“ Holzkirchen verbinde ich mit hoher Lebensqualität, Alpennähe und einer sehr guten Anbindung an München. Die Nachfrage ist konstant, das Preisniveau entsprechend gehoben. Für mich ist Holzkirchen ein gefragter Wohnstandort mit starker Eigennutzerklientel und hervorragender Entwicklungsperspektive. Die Nähe zum Tegernsee steigert den Freizeitwert und macht die Region auch für Zweitwohnsitze interessant.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



planethOme

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome