# Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

## München

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

# München

## Die Stadt



München, die pulsierende bayerische Landeshauptstadt, ist mit über 1,5 Millionen Einwohnern eine der am dichtesten besiedelten Städte Europas. Diese Metropole vereint Tradition und Innovation und bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Geprägt von einer starken Wirtschaft, angeführt von führenden Unternehmen in Technologie und Finanzen, zieht München Fachkräfte und Investoren gleichermaßen an. Die einzigartige Mischung aus kultureller Vielfalt, historischem Erbe und modernen Annehmlichkeiten macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort.

### München auf einen Blick

Einwohner: **1.510.378**
Bevölkerungsdichte: **4.850 / km²**

Kaufpreisfaktor
**29,9**

Fläche
**311,44 km²**

Durchschnittsalter
**41,5 Jahre**

Wohneigentumsquote
**31,2 %**

Wohnungsquote
**67,9 %**

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in München ist bekannt für seine Stabilität und Wertbeständigkeit. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von über 8.500 €/m² Ende 2025 und einer Mietrendite von etwa 3,3 % bietet der Markt sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Chancen. Trotz hoher Preise bleibt die Nachfrage ungebrochen, was durch das begrenzte Angebot an Wohnraum verstärkt wird. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass München ein zukunftssicherer Standort für Immobilien- investitionen ist, der sowohl Lebensqualität als auch nachhaltige Wertsteigerung verspricht.

# Wohneigentumsquote München



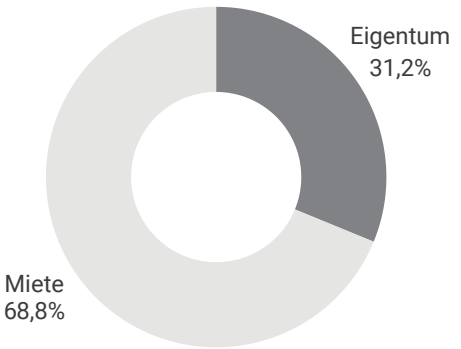
In München dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 68,8 %. Diese hohe Mietquote bietet Investoren Chancen, da eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen besteht. Der Markt wird von Mehrparteienhäusern bestimmt, die 67,9 % ausmachen, was auf einen dynamischen Wohnungsmarkt hinweist. Eigennutzer haben trotz hoher Preise Aussicht auf Wertsteigerung. Investitionen in Mietwohnungen versprechen stabile Renditen, da der Bedarf an Wohnraum ungebrochen bleibt.

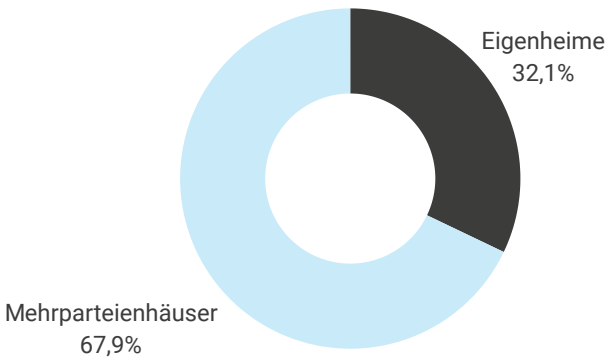
Häufigste Wohnform:

**Miete**

Häufigster Immobilientyp[1]:

**Mehrparteienhäuser**




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

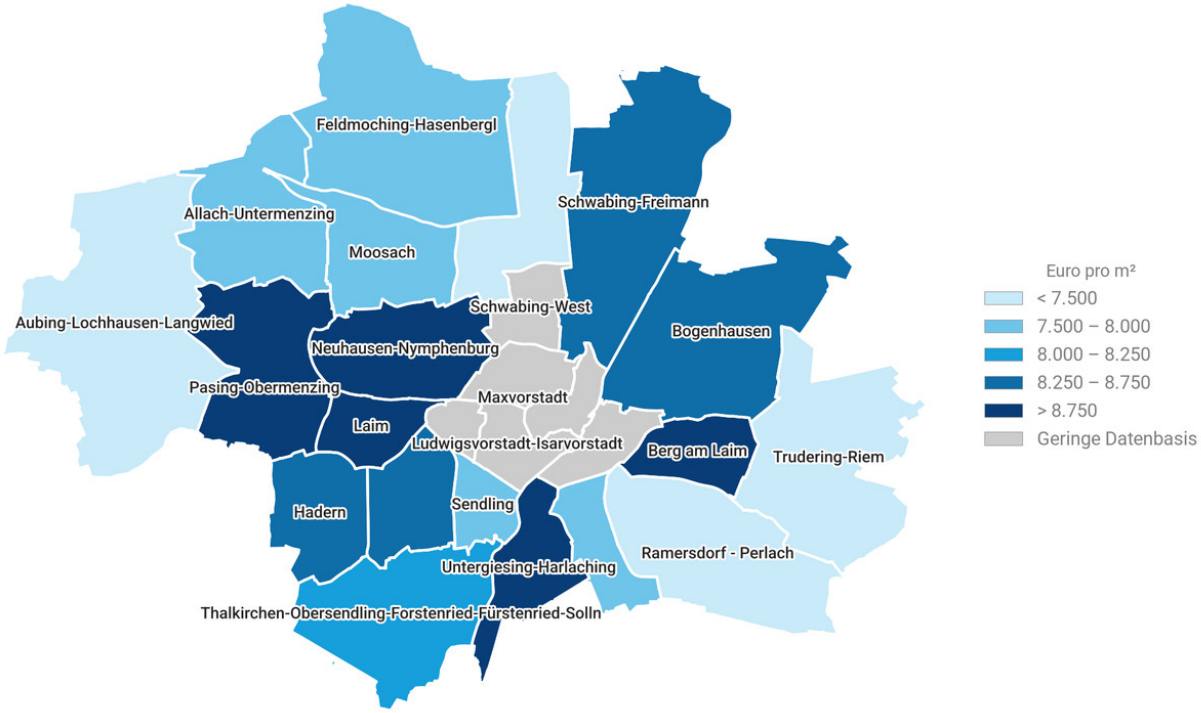
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

# Kaufpreise von
## Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in München bei 8.252 €/m², einer der höchsten im oberen Bereich der analysierten Städte. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt wird durch das begrenzte Angebot verstärkt, was die Preise weiter stabilisiert. Im Trend 2026 wird ein moderater Preisanstieg von 3,0 % erwartet, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Zentrale Stadtteile verzeichnen die höchsten Preise, während periphere Gebiete günstigere Optionen bieten. Die Lage bleibt ein entscheidender Preistreiber, wobei Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu beachten sind. Diese Dynamik schafft sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Investitionsmöglichkeiten.

| | |
|---|---|
| Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025 | **8.252 €/m²** |
| Trend 2026 | **+3,0 %** |




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

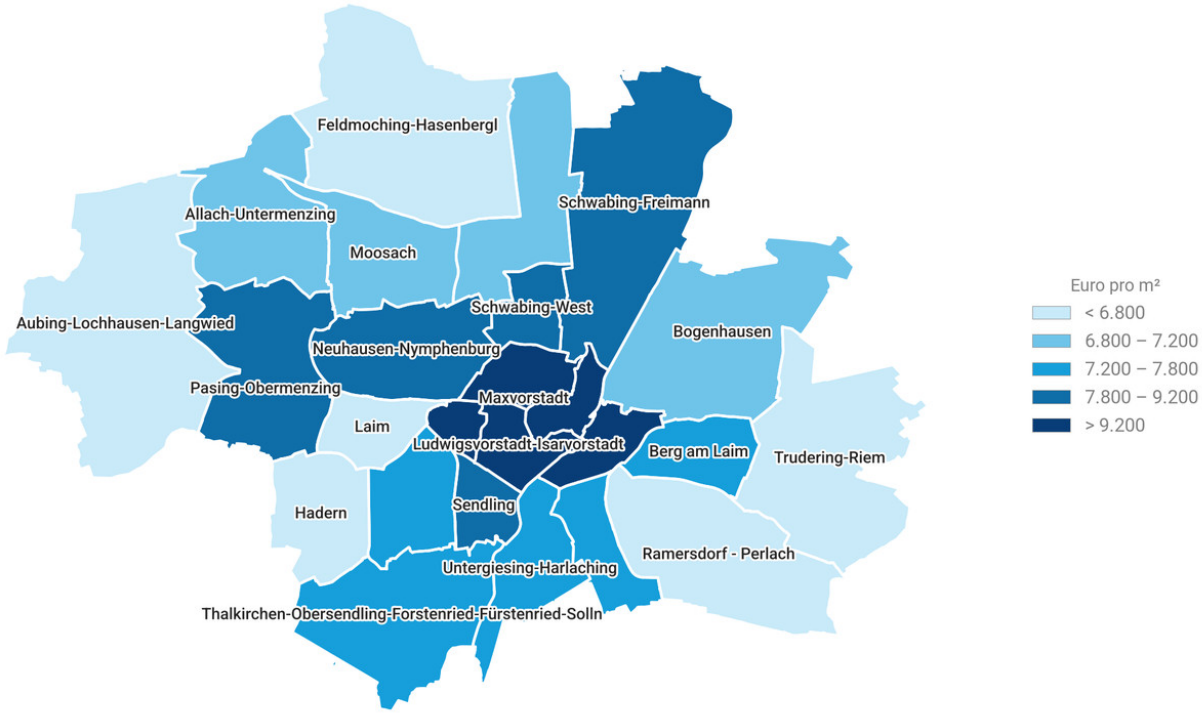
planethOme

# Kaufpreise von
## Wohnungen

In München lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen Ende 2025 bei 7.803 €/m², was die Stadt im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland in die obere Kategorie hebt. Die Preisentwicklung zeigt im Trend 2026 eine moderate Steigerung von 1,9 %. Diese stabilen Preise unterstreichen Münchens Attraktivität für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Innerhalb der Stadt variiert das Preisniveau stark zwischen den Stadtteilen. Zentrale Lagen zeichnen sich durch besonders hohe Preise aus, während Randgebiete günstigere Alternativen bieten. Diese Preisunterschiede betonen die Bedeutung der Lage als entscheidenden Faktor. Interessanterweise liegen die Wohnungspreise leicht unter den Hauspreisen von 8.252 €/m², was Wohnungen in attraktiven Lagen zu einer lohnenswerten Investition macht.

| | |
|---|---|
| Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025 | **7.803 €/m²** |
| Trend 2026 | **+1,9 %** |




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



# Mietpreise von Häusern

Die Mietpreise für Häuser in München sind Ende 2025 mit durchschnittlich 19,54 €/m² sehr hoch und zählen zu den Spitzenwerten im bundesweiten Vergleich. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg der Mieten um 5,6 %, was die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in der bayerischen Metropole verdeutlicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 35,2 bleibt München für Kapitalanleger attraktiv. Die Mietrendite von 2,8 % spiegelt die potenzielle Rentabilität wider und positioniert München als sicheren Hafen für Immobilieninvestitionen.

| | |
|---|---|
| Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025 | **19,54 €/m²** |
| Trend 2026 | **+5,6 %** |

# Mietpreise von Wohnungen

Wohnungen in München haben Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 22,31 €/m², was sie zu einem der hochpreisigen Märkte Deutschlands macht. Der Trend 2026 zeigt eine Mietsteigerung von 4,9 %, was auf eine starke Nachfrage hinweist. Im Vergleich zu den Hausmieten von 19,54 €/m² spiegeln Wohnungsmieten den urbanen Wohncharakter wider. Diese Marktgegebenheiten machen München zu einem bevorzugten Standort für Kapitalanleger und Eigennutzer.

| | |
|---|---|
| Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025 | **22,31 €/m²** |
| Trend 2026 | **+4,9 %** |

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

Quelle Daten: PriceHubble

# Top Stadtteile nach Preisen

## Haus



### Das Wichtigste im Überblick:

Neuhausen-Nymphenburg zählt mit 11.868 €/m² zu den teuersten Stadtteilen für Häuser in München und zieht wohlhabende Käufer an.

Aubing-Lochhausen-Langwied bietet mit gut 7.000 €/m² vergleichsweise günstigsten Einstiegsmöglichkeiten für Käufer.

| Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1] | | Trend 2026 |
|---|---|---|
| Neuhausen-Nymphenburg | 11.868 € | 3,1 % |
| Untergiesing-Harlaching | 10.140 € | 3,0 % |
| Pasing-Obermenzing | 9.533 € | 3,1 % |
| Berg am Laim | 8.998 € | 2,8 % |
| Laim | 8.791 € | 3,0 % |
| Sendling-Westpark | 8.720 € | 3,0 % |
| Hadern | 8.563 € | 2,9 % |
| Bogenhausen | 8.366 € | 2,9 % |
| Schwabing-Freimann | 8.281 € | 2,9 % |
| Thalkirchen | 8.097 € | 3,0 % |

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

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

# Top Stadtteile nach Preisen

## Wohnung



### Das Wichtigste im Überblick:

Altstadt-Lehel führt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 10.855 €/m² die Liste der teuersten Stadtteile für Wohnungen Ende 2025 an.

Pasing-Obermenzing bietet mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 7.849 €/m² eine günstigere Alternative zu zentralen Lagen.

| Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1] | | Trend 2026 |
|---|---|---|
| Altstadt-Lehel | 10.855 € | 1,8 % |
| Maxvorstadt | 10.798 € | 2,0 % |
| Ludwigsvorstadt | 9.883 € | 2,0 % |
| Schwanthalerhöhe | 9.300 € | 1,9 % |
| Au-Haidhausen | 9.291 € | 1,8 % |
| Schwabing-West | 9.192 € | 1,9 % |
| Neuhausen-Nymphenburg | 9.150 € | 2,0 % |
| Schwabing-Freimann | 8.544 € | 2,0 % |
| Sendling | 8.389 € | 2,0 % |
| Pasing-Obermenzing | 7.849 € | 2,0 % |

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

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

# Zusammenfassung & Ausblick

## Zusammenfassung:

Münchens Immobilienmarkt zeigt 2025 hohe Stabilität mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 8.252 €/m² für Häuser und 7.803 €/m² für Wohnungen. Die Mieten sind mit 19,54 €/m² für Häuser und 22,31 €/m² für Wohnungen im oberen Bereich. Die niedrige Eigentumsquote bietet Chancen für Investoren. Münchens Markt bleibt attraktiv durch begrenztes Angebot und starke Nachfrage, was auch 2026 zu moderaten Preissteigerungen führen könnte.

**Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:**

- Hauspreise in München sind mit 8.252 €/m² 2025 unter den höchsten in Deutschland.
- Wohnungsmieten erreichen 22,31 €/m², ein Spitzenwert, der die Nachfrage widerspiegelt.
- Die niedrige Eigentumsquote bietet Investitionsmöglichkeiten. Der Markt ist von Stabilität und hoher Nachfrage geprägt.

## Ausblick:

Im Trend 2026 wird ein moderater Preisanstieg erwartet, da die Angebotsknappheit bestehen bleibt. Neubauprojekte sind entscheidend für die künftige Marktentwicklung. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von Münchens attraktiver Marktlage. Die Stadt bleibt ein verlässlicher Standort für Immobilienengagements, in dem nachhaltige Wertsteigerungen möglich sind.

- Moderate Preissteigerungen 2026 erwartet.
- Neubau wichtig für künftige Entwicklung.
- Münchens Markt bietet stabile Chancen für Investitionen mit nachhaltiger Wertsteigerung.

## 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.

*München bleibt trotz hoher Preise einer der gefragtesten Immobilienmärkte Europas – starke Nachfrage, stabile Werte und begrenztes Angebot machen die Stadt zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigen Investmentchancen für Kapitalanleger und hoher Lebensqualität für Eigennutzer.“*

Marcel Gamon, PlanetHome Regionalleiter Augsburg/München



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