HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

München 2026

Inhaltsverzeichnis

1 München als Immobilienstandort 2

1.1 Geografische & wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2
1.2 Demografische Entwicklung 2
1.3 Infrastruktur & Lebensqualität 3

2 Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen 4

2.1 Eigentumserwerb, Steuern und Nebenkosten 4
2.2 Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger & Verkäufer 5

3 Marktüberblick 2025/2026 5

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung 5
3.2 Mietmarkt & Renditen 6
3.3 Aktuelle Markttrends im Überblick 7

4 Regionale Preislandschaft 8

4.1 Premiumlagen 8
4.2 Gehobene Lagen 8
4.3 Mittlere Lagen 9
4.4 Stadtrandlagen 9
4.5 Münchner Umland 10

5 Nachfrage & Käuferstrukturen 11

5.1 Käuferprofile 11
5.2 Motive & Investmentstrategien 12
5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor 12

6 Neubauprojekte & Innovationsfaktoren 13

6.1 Neubautätigkeiten 13
6.2 Nachhaltigkeit & Innovationsschwerpunkte 14

Inhaltsverzeichnis

7 Chancen, Risiken & Prognosen 15

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren 15

7.2 Risiken & Marktgrenzen 15

7.3 Prognosen & Markteinschätzung 16

8 Zusammenfassung & Fazit 17

Heid Immobilienmakler 18

Quellen 19

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in München für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten entstammen dem Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Daten 2024, veröffentlicht 2025). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Immobilienportalen, Maklerberichten und dem qualifizierten Mietspiegel München 2025.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte München
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt München – Bevölkerungs- und Wohnungsbaustatistik
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) – BIP- und Bevölkerungsdaten
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 München als Immobilienstandort

1.1 Geografische & wirtschaftliche Rahmenbedingungen

München ist die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern und mit rund **1,61 Millionen Einwohnern** (Stand: 12/2025) die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die mit Abstand größte Metropole Süddeutschlands. Die Stadt liegt am nördlichen Alpenrand, eingebettet zwischen Isar und den Vorbergen der Alpen, auf einer Höhe von ca. 520 Metern über dem Meeresspiegel. Diese naturräumliche Lage verbindet städtische Dichte mit alpinem Freizeitangebot in unmittelbarer Reichweite.

Die **Metropolregion München** umfasst rund **6,2 Millionen Einwohner** und zählt zu den bevölkerungsreichsten und wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die enger gefasste Planungsregion München (Region 14) zählt etwa 2,93 Millionen Einwohner.

Als führender Wirtschaftsstandort Deutschlands beheimatet München die Zentralen international renommierter Konzerne: BMW, Siemens, Allianz, Munich Re, MAN, Linde, MTU Aero Engines und Infineon zählen zu den weltweit bedeutenden Unternehmen mit Hauptsitz in München.

Das **Bruttoinlandsprodukt** der Stadt München lag 2022 bei rund **138,5 Milliarden €**, das **BIP pro Einwohner** bei rund **92.300 €** – einer der höchsten Werte unter deutschen Großstädten. Der Dienstleistungssektor dominiert, ergänzt durch Hightech-Industrie, Luft- und Raumfahrt sowie ein expandierendes Start-up-Ökosystem rund um die Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) und die Technische Universität München (TUM).

1.2 Demografische Entwicklung

München verzeichnet seit Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Zum **31.12.2025** lebten nach Hauptwohnsitz **1.612.429 Menschen** in der Stadt – ein Plus von 8.653 Personen gegenüber dem Vorjahr (+0,54 %). Trotz des zwischenzeitlichen Rückgangs in den frühen Pandemiejahren hat sich das Wachstum wieder verstetigt.

Dieses Wachstum wird vor allem durch Zuzug qualifizierter Fachkräfte aus dem In- und Ausland sowie eine außerordentlich starke Bildungsinfrastruktur getragen, die Studierende aus ganz Deutschland und der Welt anzieht. Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist nur noch leicht positiv. Gleichzeitig wandern Familien aufgrund der hohen Immobilienpreise zunehmend in das Umland ab, was den Suburbanisierungstrend verstärkt.

Der städtische Demografiebericht 2025 prognostiziert für München bis zum Jahr 2045 einen weiteren Bevölkerungsanstieg auf rund 1,83 Millionen Einwohner – ein Plus von etwa 14 % gegenüber 2024. Dieser anhaltende Nachfrageüberhang bildet die strukturelle Basis für die dauerhaft hohe Immobiliennachfrage in der Stadt.

Wirtschaft auf einen Blick

- Einwohner Stadt: ca. 1,61 Mio. (Hauptwohnsitze 2025)
- Einwohner Metropolregion: ca. 6,2 Mio.
- BIP Stadt (2022): ca. 138,5 Mrd. €
- BIP pro Kopf (2022): ca. 92.300 €
- Arbeitslosenquote (2026): 5,6 %
- Hochschulen: 19 mit ca. 125.000 Studierenden

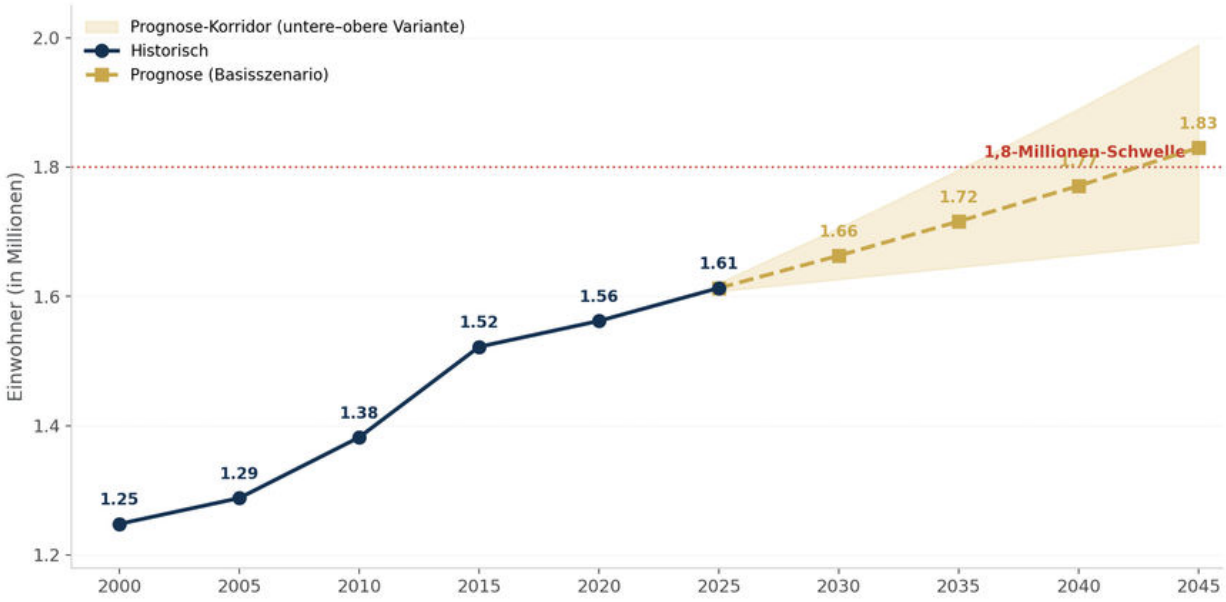


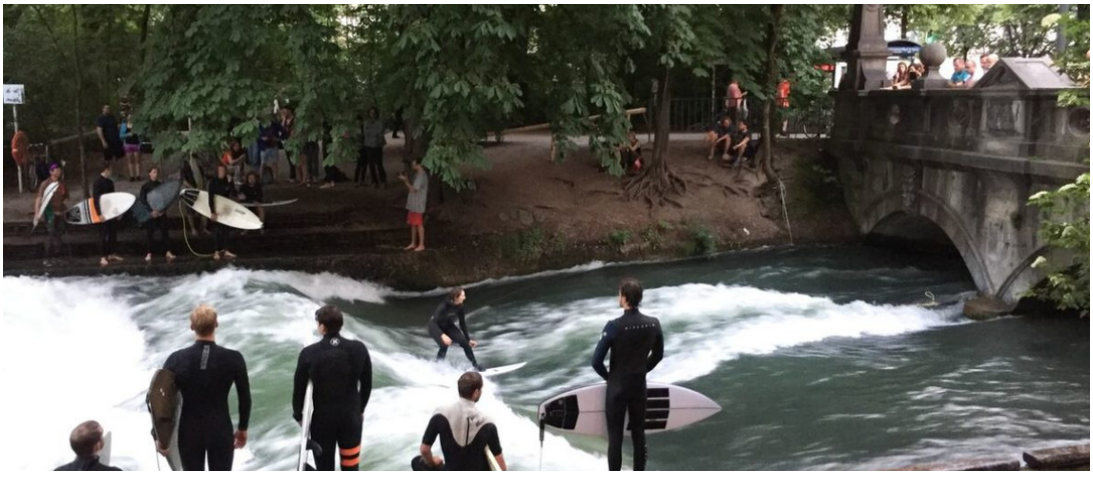
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt München 2000–2025 mit Prognosekorridor bis 2045 (Quelle: Statistisches Amt der LH München, Demografiebericht 2025)

1.3 Infrastruktur & Lebensqualität

München verfügt über eine herausragende Verkehrsinfrastruktur, die sowohl nationale als auch internationale Konnektivität auf höchstem Niveau sicherstellt. Der Flughafen München Franz Josef Strauß ist mit über 41 Millionen Passagieren pro Jahr (2024) eines der bedeutendsten Drehkreuze Europas und verbindet die Stadt mit allen wichtigen Wirtschaftsmetropolen weltweit.

Das innerstädtische Nahverkehrsnetz, bestehend aus 8 S-Bahn-Linien, 8 U-Bahn-Linien sowie einem dichten Tram- und Buskorridor, deckt das Stadtgebiet flächendeckend ab. Mit der zweiten S-Bahn-Stammstrecke, deren Inbetriebnahme nach aktuellem Stand der DB für die Mitte der 2030er-Jahre erwartet wird, soll die Kapazität im Schienenpersonennahverkehr deutlich erhöht werden.

Die Lebensqualität in München wird regelmäßig in internationalen Studien als exzellent bewertet. Der Mercer Quality of Living Survey führt München seit Jahren in den Top-Plätzen europäischer Großstädte. Attraktoren sind das breite Kulturangebot – Bayerische Staatsoper, Deutsches Museum, Pinakotheken –, der Englische Garten als eine der größten innerstädtischen Grünanlagen Europas, die Isarauen sowie eine überdurchschnittliche Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur.



Quelle: www.awaytravel.com

2 Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienerwerb in Bayern folgt dem deutschen Grundstücksrecht und unterliegt klaren gesetzlichen Regelungen. Jeder Immobilienerwerb erfordert einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und die anschließende Eintragung im Grundbuch. Erst mit der Eintragung gilt der Käufer als rechtmäßiger Eigentümer.

Bayern nimmt bei der **Grunderwerbsteuer** eine Sonderstellung ein: Mit einem **Steuersatz von 3,5 %** – dem bundesweit niedrigsten Satz – bietet Bayern günstigere Erwerbsbedingungen als alle anderen Bundesländer mit Sätzen zwischen 5,0 und 6,5 %. Bei den hohen Münchner Kaufpreisen ist dies ein relevanter Kostenvorteil, der je nach Objektpreis schnell fünf- bis sechsstellige Eurobeträge ausmacht.

2.1 Eigentumserwerb, Steuern und Nebenkosten

Für Käufer ohne Maklereinbindung können die Nebenkosten auf ca. 5–5,5 % sinken. Bei den hohen Münchner Kaufpreisen – durchschnittlich über 1 Million Euro für eine Eigentumswohnung in der Innenstadt – ist eine präzise Nebenkostenkalkulation unerlässlich.

Laufende Nebenkosten umfassen die Grundsteuer, die seit 2025 nach dem reformierten bayerischen Flächenmodell berechnet wird. Der Hebesatz für die Grundsteuer B liegt nach der Haushaltssatzung der Landeshauptstadt München für 2025 bei 824 % (zuvor bis 2024: 535 %).

Der nominale Anstieg ist Folge der bundesweiten Grundsteuerreform und der damit verbundenen Neuberechnung der Bemessungsgrundlagen; die Hebesätze vor und nach der Reform sind daher nicht unmittelbar vergleichbar. Hinzu kommen Hausgeld, Verwaltungs- und Instandhaltungsrücklagen sowie die Einkommensteuer auf Mieterträge.

Kostenart	Höhe	Bemerkung
Grunderwerbsteuer	3,5 %	Landessatz Bayern – bundesweit niedrigster Satz
Notar- und Grundbuchkosten	ca. 1,5 - 2 %	gesetzlich geregelt
Maklerprovision	ca. 7,14 % inkl. MwSt.	Käufer & Verkäufer je Hälfte (3,57 %)
Gesamtnebenkosten	ca. 5 - 9 %	je nach Maklerbeteiligung

Abbildung 2: Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb in Bayern / München

Praxis-Tipps für Käufer und Verkäufer: Angesichts der hohen Münchner Kaufpreise lohnt sich für beide Seiten eine frühzeitige steuerliche Beratung. Verkäufer sollten Spekulationsfrist und Veräußerungsgewinnbesteuerung prüfen; Käufer sollten Kaufnebenkosten, AfA-Möglichkeiten und Finanzierungsstruktur frühzeitig mit Steuerberater und Finanzierungspartner abstimmen.

2.2 Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger & Verkäufer

Für Kapitalanleger bietet München – trotz des hohen Preisniveaus – attraktive steuerliche Optimierungsmöglichkeiten. Die lineare Abschreibung (AfA) beträgt für Gebäude, die nach dem 1. Januar 2023 fertiggestellt wurden, 3 % jährlich. Für ältere Bestandsgebäude gilt weiterhin der Satz von 2 %. Zusätzlich kann für Neubauten mit Baubeginn zwischen Oktober 2023 und September 2029 die degressive AfA von 5 % pro Jahr gewählt werden.

Für Verkäufer ist vor allem die Spekulationsfrist entscheidend: Bei vermieteten Immobilien bleibt der Veräußerungsgewinn nach zehn Jahren Haltedauer steuerfrei. Selbstgenutzte Immobilien können unabhängig von der Haltedauer steuerfrei verkauft werden, sofern sie im Verkaufsjahr und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Ein Verkauf vor Ablauf der Zehnjahresfrist kann je nach Wertentwicklung zu erheblichen Steuerlasten führen.

Faktor	Bewertung	Bemerkung
Rechtssicherheit	**Sehr hoch**	deutsches Grundbuchsystem
Grunderwerbsteuer	**Günstig**	3,5 % (Bayern) – niedrigster Bundessatz
Spekulationsfrist	**10 Jahre**	bei vermieteten Objekten; selbstgenutzte Immobilien haben keine Sperrfrist
Gesamtnebenkosten	**ca. 8,5 – 11,0 %**	inkl. Notar, Makler, Grunderwerbsteuer
Marktliquidität	**Sehr hoch**	strukturelle Nachfrage, kurze Vermarktungszeiten

Abbildung 3: Zusammenfassung der rechtlichen und steuerlichen Standortfaktoren

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung

Der Münchner Immobilienmarkt hat die Korrekturphase der Jahre 2022 und 2023 weitgehend hinter sich gelassen und zeigt seit Mitte 2024 deutliche Stabilisierungs- und erste Erholungstendenzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte München weist für das Jahr **2024** insgesamt rund **10.950 Kaufverträge** mit einem Geldumsatz von rund **11,37 Milliarden €** aus. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg von 34 % bei den Vertragszahlen und 51 % beim Geldumsatz – damit liegt der Geldumsatz wieder etwa auf dem Niveau der Jahre 2014/2015.

Im Teilsegment Wohnungs- und Teileigentum stiegen die Vertragszahlen 2024 um rund 16 % auf etwa 1.365 Verträge, der Geldumsatz nahm um rund 36 % auf 747 Mio. € zu.

Der durchschnittliche Angebotspreis für **Eigentumswohnungen** in München liegt 2026 bei rund **8.404 €/m²** und damit etwa 1,0 % unter dem Vorjahresniveau. Der Preisrückgang gegenüber dem Höchststand von rund 9.462 € im Jahr 2022 beträgt rund 11 %. Bei **Häusern** fällt der Rückgang seit 2022 mit etwa 13 % ähnlich stark aus; der Quadratmeterpreis liegt 2026 im Mittel bei rund **8.500 €.**

Auch im Segment der **Mehrfamilienhäuser** zeigt sich nach der starken Korrektur eine Stabilisierung. Die Kaufpreisfaktoren haben sich von teils spekulativen 35 – 40-fachen Jahresmieten in den Boomjahren auf nun 26 – 32-fache Faktoren normalisiert. Diese Marktbereinigung schafft erstmals seit Jahren wieder realistische Investitionsbedingungen für institutionelle Käufer.

Immobilientyp	Ø Preis €/m² 2025	Ø Preis €/m² 2026	Veränderung gg. Vj.
Eigentumswohnung (Bestand)	8.487	8.404	-1 %
Eigentumswohnung (Neubau)	10.292	10.017	-2,7 %
Einfamilienhaus	9.343	9.006	-3,6 %
Mehrfamilienhaus	7.425	7.446	+ 0,3 %
Doppelhaushälfte	9.024	8.565	-5 %

Abbildung 4: Durchschnittliche Angebotspreise nach Immobilientyp in München, Angebotspreise 2025/ 2026 (Quelle: immoportal)

3.2 Mietmarkt & Renditen

Der Münchner Mietmarkt ist trotz der hohen Kaufpreise einer der angespanntesten in Deutschland. Die Leerstandsquote liegt mit unter 0,5 % auf einem historischen Tiefstand. Nahezu alle verfügbaren Wohnungen werden unmittelbar und häufig mit erheblichem Nachfrageüberhang vermietet. Diese strukturelle Angebotsknappheit setzt die Mietpreise weiterhin unter Aufwärtsdruck.

Der qualifizierte Mietspiegel München 2025 weist eine durchschnittliche ortsübliche **Nettokaltmiete von 15,38 €/m²** aus – ein Anstieg von rund 5 % gegenüber dem Mietspiegel 2023. Bestandsmieten liegen im Mittel bei 14,47 €, Neuvermietungen bereits bei 17,06 €/m². Die Spannweite der Mietspiegel-Vergleichsmieten reicht je nach Lage, Baujahr und Ausstattung von etwa 10 bis 23,6 €/m².

Die tatsächlichen **Angebotsmieten** am freien Markt liegen jedoch deutlich darüber. Laut ImmoScout24 betrug der durchschnittliche Angebotspreis bei Wohnungen Anfang 2026 rund **20,44 €/m²** Kaltmiete, mit einer Spannweite von 15,57 bis 34,13 €/m².

In Bestlagen wie Maxvorstadt, Schwabing-West, Lehel oder Bogenhausen werden Angebotsmieten von 26 bis über 34 €/m² aufgerufen. Diese deutliche Differenz zwischen Mietspiegel und Angebotsmieten illustriert den Lock-in-Effekt: Bestandsmieter halten an günstigen Verträgen fest, während Neuvertragsmieten die aktuelle Marktanspannung widerspiegeln. Hinzu kommt, dass im Mietspiegel weder möblierte Vermietungen noch Wohnungen über 160 m² oder unter 20 m² erfasst werden – Segmente, die im freien Angebot deutlich höhere Mieten erzielen.

Die **Bruttomietrenditen** lassen sich aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen (rund 8.404 €/m²) und den aktuellen Angebotsmieten (rund 20,44 €/m²) ableiten. Sie liegen damit bei rund 2,5 bis 3,5 % – im bundesweiten Vergleich am unteren Ende. Münchner Immobilien bleiben für Langfristinvestoren dennoch attraktiv, da Kapitalerhalt und stetige Wertsteigerung als primäre Investitionsmotive gelten.

Lage / Segment	ØAngebotsmiete €/m²	Bruttorendite
Premiumlagen	24,36	ca. 2,7 %
Gehobene Lagen	22,02	3,0 %
Mittlere Lagen	20,12	3,2 %
Einfache Lagen / Stadtrand	18,93	3,3 %
München gesamt (Ø)	20,44	2,9 %

Abbildung 5: Durchschnittliche Angebotsmieten und Bruttomietrenditen nach Lagekategorie in München, Stand Q1 2026 (Quellen: ImmoScout24 (Angebotsmieten), eigene Cluster-Berechnung (Bruttorendite = Jahresmiete ÷ Kaufpreis × 100))

3.3 Aktuelle Markttrends im Überblick

Der Immobilienmarkt München befindet sich 2025/2026 in einer Phase der Trendwende nach der Korrektur. **Fünf zentrale Trends** prägen den Markt besonders stark:

Trend 1: Transaktionsvolumen erholt, Preisentwicklung uneinheitlich
Während die Vertragszahlen 2024 um 34 % stiegen, geben die Angebotspreise 2026 in vielen Segmenten weiter leicht nach. Die EZB-Leitzinssenkungen ab Mitte 2024 haben die Finanzierungskosten zwar reduziert, eine deutliche Preiserholung ist 2026 aber noch nicht durchgängig sichtbar. Stabilisierung zeigt sich vor allem bei kleinen Wohnungseinheiten.

Trend 2: Mietmarkt unter extremem Druck
Die Leerstandsquote von unter 0,5 % und ein Neubaudefizit von jährlich rund 2.000 Wohneinheiten gegenüber dem Bedarf treiben die Angebotsmieten weiter nach oben. Insbesondere Wiedervermietungsmieten steigen spürbar – ein Trend, der den politischen Druck auf die Mietpreisbremse erhöht.

Trend 3: Neubaukrise verschärft Angebotsknappheit
Mit nur 6.500 fertiggestellten Wohnungen 2024 wurde der städtische Zielwert von rund 8.500 Einheiten pro Jahr erneut deutlich unterschritten. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und langwierige Genehmigungsverfahren bremsen die Neubautätigkeit – mit Auswirkungen über mehrere Jahre.

Trend 4: Nachhaltigkeit als Wertfaktor
Energieeffiziente Immobilien (Energieausweis A oder B) erzielen in München Preisaufschläge von 5–15 %. Objekte mit schlechter Energiebilanz werden zunehmend mit Abschlägen gehandelt. Die EU-Gebäuderichtlinie EPBD setzt energetische Sanierung auf die Investitionsagenda.

Trend 5: Verlagerung in das Umland
Angesichts der Münchner Kaufpreisniveaus weichen Familien und Eigennutzer zunehmend in Umlandgemeinden aus. Orte wie Starnberg, Germering, Dachau, Fürstenfeldbruck, Freising, Puchheim und Unterschleißheim profitieren – mit dem Effekt, dass auch dort die Preise überdurchschnittlich steigen.

4 Regionale Preislandschaft

Die Münchner Stadtteile zeigen eine deutliche Preisspreizung: Zwischen der teuersten Lage und der günstigsten Lage liegt beim durchschnittlichen Wohnungs-Quadratmeterpreis aktuell ein Faktor von rund 1,8. Zwischen den Mietniveaus beträgt der Faktor etwa 1,4. Diese Spreizung ist im bundesweiten Vergleich moderat – München bleibt als Gesamtmarkt teuer, auch in den günstigeren Stadtteilen.

4.1 Premiumlagen

Die Topadressen des Münchner Wohnungsmarktes liegen in **Altstadt-Lehel**, **Maxvorstadt**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt**, **Schwabing-West** und **Au-Haidhausen**. Diese Stadtteile vereinen historische Bausubstanz, exzellente urbane Infrastruktur, Nähe zu Universitäten, Kulturinstitutionen und Isarauen.

Preisniveau: Die Angebotspreise von **Eigentumswohnungen** reichen von **10.078 €/m²** (Au-Haidhausen) bis **12.247 €/m²** (Altstadt-Lehel). Im Spitzensegment werden für Penthouses, Lofts und exklusive Neubau-Eigentumswohnungen in Altstadt-Lehel und Maxvorstadt Spitzenpreise bis zu rund 20.000 €/m² aufgerufen, in Einzelfällen darüber.

Bei **Häusern** liegt das Preisniveau in den Premiumlagen heterogen: In Au-Haidhausen werden Häuser im Schnitt mit **9.449 €/m²** gehandelt, in Altstadt-Lehel und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit rund 7.982 bis 8.125 €/m² – ein methodisches Phänomen, das sich daraus ergibt, dass innerstädtische Häuser fast ausschließlich als Stadthäuser, Reihenhäuser oder kleine Gewerbe-Wohnimmobilien angeboten werden.

Marktcharakter: Geringe Liquidität durch begrenzten Bestand, hohe Wertstabilität auch in Korrekturphasen. Die Premiumlagen haben die Korrektur 2022 – 2024 mit Preisrückgängen von rund 10 Prozent vergleichsweise mild durchlaufen und zeigen seit Mitte 2024 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Internationale Käufer und Family Offices stützen das Preisniveau dauerhaft.

4.2 Gehobene Lagen

Stadtteile wie **Neuhausen-Nymphenburg, Bogenhausen, Schwanthalerhöhe** und **Schwabing-Freimann** bieten urbanen Charakter mit gewachsener Infrastruktur, ohne die Preisspitzen der absoluten Toplagen.

Preisniveau: Die Angebotspreise von **Wohnungen** reichen von **8.421 €/m²** (Bogenhausen) bis **9.388 €/m²** (Neuhausen-Nymphenburg). Bei **Häusern** erreicht Neuhausen-Nymphenburg mit 11.433 €/m² das höchste Niveau aller im Bericht erfassten Stadtteile – Folge des hochwertigen freistehenden Villenbestands rund um den Schlosspark Nymphenburg. Bogenhausen liegt bei Häusern bei 9.842 €/m², Schwabing-Freimann bei 9.253 €/m².

Marktcharakter: Steigende Aufwertung durch Gentrifizierungsprozesse (insbesondere Schwanthalerhöhe und Schwabing-Freimann), wachsendes Interesse überregionaler Investoren, hohe Wertstabilität durch funktionierende Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Diese Lagen gelten als Wachstumssegment mit überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial in den kommenden Jahren.

4.3 Mittlere Lagen

Zur breitesten Lagekategorie zählen **Laim, Milbertshofen-Am Hart, Pasing-Obermenzing, Obergiesing-Fasangarten, Hadern, Berg am Laim, Moosach** und **Ramersdorf-Perlach.** Diese Stadtteile bieten moderate Einstiegspreise bei solider ÖPNV-Anbindung und gewachsener Wohnstruktur.

Preisniveau: Die Angebotspreise von **Wohnungen** liegen zwischen **7.203 €/m²** (Ramersdorf-Perlach) und **7.685 €/m²** (Laim). **Hauspreise** bewegen sich entsprechend zwischen **7.859 €/m²** (Ramersdorf-Perlach) und 8.887 €/m² (Hadern). Pasing-Obermenzing fällt mit 8.677 €/m² bei Häusern als überdurchschnittlich auf – Folge der gewachsenen Eigenheim-Strukturen im Münchner Westen.

Marktcharakter: Hohe Marktliquidität durch breiten Bestand, deutlich kürzere Vermarktungszeiten als in Premiumlagen, höhere Sensibilität gegenüber Zinsentwicklungen. Diese Lagen werden zunehmend von Familien und Eigennutzern nachgefragt, die aus den teureren Stadtteilen in Richtung Stadtrand ausweichen. Mittel- bis langfristig profitieren sie vom Ausbau der ÖPNV-Anbindungen, insbesondere durch die zweite S-Bahn-Stammstrecke.

4.4 Stadtrandlagen

Zu den günstigsten Lagen im Stadtgebiet zählen **Allach-Untermenzing, Feldmoching-Hasenbergl** und **Aubing-Lochhausen-Langwied.** Diese Stadtteile am westlichen und nördlichen Stadtrand profitieren von großen Stadtentwicklungsvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft: Freiham im Westen und die Eggarten-Siedlung im Norden werden durch S-Bahn- und U-Bahn-Verlängerungen sowie das neue Quartier Freiham-Nord deutlich aufgewertet.

Preisniveau: Die Angebotspreise für **Eigentumswohnungen** reichen von **6.682 €/m²** (Aubing-Lochhausen-Langwied) **bis 7.074 €/m²** (Allach-Untermenzing). Bei **Häusern** liegen die Werte zwischen **7.251 €/m²** (Feldmoching-Hasenbergl) und 7.603 €/m² (Allach-Untermenzing) – diese Lagen bieten damit das günstigste Hauspreis-Niveau im Stadtgebiet.

Marktcharakter: Aufholpotenzial durch Stadtentwicklungsvorhaben, zunehmende Nachfrage von Familien und Eigennutzern, die aus der Innenstadt verdrängt werden. Mit der Realisierung von Freiham (rund 11.000 Wohneinheiten) wird der Westen langfristig zu einer eigenständigen Wohnstadt. Die Vermarktungszeiten sind länger als in zentraleren Lagen, das Wertentwicklungspotenzial gilt unter Stadtteilbeobachtern jedoch als überdurchschnittlich.

Stadtbezirke von München

Quelle: geoportal.muenchen.de

4.5 Münchner Umland

Das Umland der Landeshauptstadt bietet deutlich günstigere Einstiegspreise bei guter Anbindung über S-Bahn und Regionalbahnen. Gemeinden wie **Starnberg, Germering, Dachau, Fürstenfeldbruck, Freising, Puchheim** und **Unterschleißheim** profitieren von einer stark wachsenden Pendler-Nachfrage.

Preisniveau: Das mittlere Preisniveau für Bestandseigentumswohnungen im Umland liegt bei **5.500 bis 7.500 €/m²**, je nach S-Bahn-Takt und Entfernung zur Stadtgrenze. Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen rund 700.000 € in Randlagen und über 2 Mio. € in Bestlagen wie Starnberg, Tutzing oder Berg am Starnberger See.

Marktcharakter: Konstant hohe Nachfrage, geringes Angebot, in den vergangenen zehn Jahren überdurchschnittliche Wertzuwächse von teils 80 bis 120 % (Starnberger See, Isartal). Die zweite S-Bahn-Stammstrecke und der geplante Ausbau des Schienennetzes nach Freising und Erding werden den Umlandmarkt mittelfristig zusätzlich aufwerten.

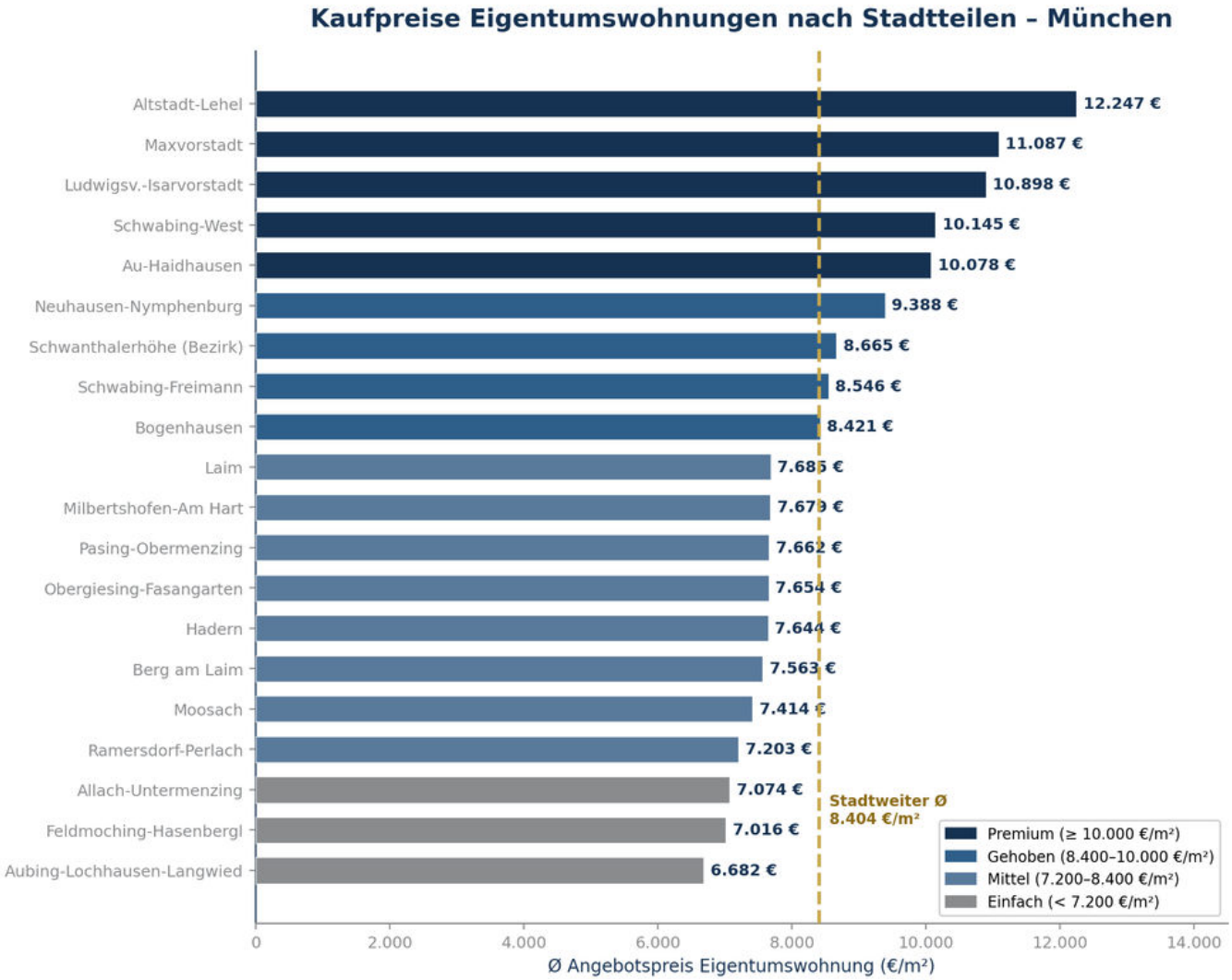


Abbildung 6: Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen nach ausgewählten Münchner Stadtteilen, Stand Q1 2026 (€/m²) (Quellen: ImmoScout24 (Stadtteilwerte), immoportal (Stadt-Ø))

5 Nachfrage & Käuferstrukturen

5.1 Käuferprofile

Wer in München erfolgreich verkaufen möchte, sollte wissen, wen er anspricht. Der Münchner Immobilienmarkt wird von einer außergewöhnlich breiten und internationalen Käuferbasis getragen – im Unterschied zu anderen deutschen Großstädten trifft hier eine ausgeprägte internationale Nachfrage auf einen strukturellen Angebotsengpass. Für Verkäufer bedeutet das: Das richtige Vermarktungskonzept entscheidet darüber, welche Käufergruppe erreicht wird.

Eigennutzer und Familien: Der größte Käuferanteil entfällt auf Eigennutzer, die in München ihren Lebensmittelpunkt haben oder hierhin ziehen. Angesichts der hohen Kaufpreise handelt es sich überwiegend um Doppelverdiener-Haushalte mit gesicherten Einkommen und häufig erheblichem Eigenkapital – nicht selten ergänzt durch Erbschaften oder Schenkungen. Familien weichen zunehmend in das Umland aus, wo noch erschwinglichere Kaufpreise und Freiflächen vorhanden sind.

Private Kapitalanleger: Renditeorientierte Privatinvestoren setzen auf München primär als Kapitalschutzmarkt. Trotz der im Bundesvergleich niedrigen Bruttomietrenditen von 2,5 - 3,5 % gilt München aufgrund seiner strukturellen Nachfragestärke, der niedrigen Leerstandsquote und des langfristigen Preiswachstums als sicherer Hafen. Besonders gefragt sind kleinere Einheiten von 1 bis 2 Zimmern, da diese die höchsten relativen Mietrenditen aufweisen.

Institutionelle Investoren & Family Offices: Family Offices, Versicherungen, Pensionsfonds und offene Immobilienfonds investieren systematisch in Münchner Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und gemischt genutzte Liegenschaften. Der Fokus liegt auf energieeffizienten Objekten in 1a- und 1b-Lagen mit langfristiger Vermietungsperspektive. Durch die Korrektur der Kaufpreisfaktoren von 35 – 40-fach (2021/2022) auf jetzt 26 – 32-fach sind diese Käufer wieder aktiver geworden.

Internationale Käufer: München zieht als wirtschaftliches Zentrum Bayerns zunehmend internationale Käufer an. Neben europäischen Nachbarländern (Österreich, Schweiz, Frankreich) und GCC-Staaten sind US-amerikanische und asiatische Investoren auf dem Markt präsent. Attraktoren sind die politische und wirtschaftliche Stabilität Deutschlands, die Rechtssicherheit des deutschen Grundbuchsystems sowie der Euro als stabile Referenzwährung.

5.2 Motive & Investmentstrategien

Die Motivation der Käufer variiert je nach Herkunft, Budget und Nutzungsabsicht, folgt aber klaren Mustern:

- **Kapitalerhalt & Inflationsschutz**
  Für viele Käufer steht nicht die laufende Rendite im Vordergrund, sondern der Werterhalt: Dauerhafter Wohnraummangel, wirtschaftliche Stabilität und die internationale Nachfrage machen Münchner Immobilien zu einem langfristigen Schutz vor Inflation und Kaufkraftverlust.

Trend:
München als sicherer Hafen – In Zeiten globaler Unsicherheit (Zinswende, Inflation, geopolitische Risiken) steigt die Nachfrage internationaler Käufer nach Münchner Immobilien als wertbeständige Euro-Anlage deutlich an.

- **Langfristige Wertentwicklung:**
  Die strukturelle Angebotsknappheit, das anhaltende Bevölkerungswachstum und die internationale Wirtschaftsbedeutung Münchens sprechen für eine langfristig positive Wertentwicklung. Selbst nach der Korrektur 2022–2024 liegen die Kaufpreise auf einem Niveau, das den Wert des Jahres 2019 deutlich übertrifft.

Trend:
Institutionelle Investoren kehren zurück – Nach einem Investitionsstopp in 2022/2023 sind Family Offices und offene Fonds seit Mitte 2024 wieder aktiv am Münchner Markt. Die gesunkenen Kaufpreisfaktoren machen Mehrfamilienhäuser wieder investierbar.

- **Stabile Mietrenditen trotz niedrigen Niveaus:**
  Die Kombination aus einem Leerstand von unter 0,5 %, kontinuierlich steigenden Angebotsmieten und einem dauerhaften Nachfrageüberhang sorgt dafür, dass Münchner Mietwohnungen nahezu jederzeit und zu steigenden Konditionen vermietet werden können. Insbesondere kleine Einheiten von 1 bis 2 Zimmern erzielen relativ die höchsten Mietrenditen im Stadtgebiet.

Trend:
Mieten steigen schneller als Kaufpreise – Während die Kaufpreise seit 2022 korrigierten, stiegen die Angebotsmieten weiter. Diese Schere verbessert die Renditelogik für Neuinvestitionen seit 2024 sukzessive.

- **Steuerliche Optimierung & Nachfolgeplanung:**
  Vermögende Privatkunden nutzen Münchner Immobilien zur Vermögensstreuung und Steueroptimierung. Besonders die vorweggenommene Erbfolge gewinnt an Bedeutung: Schenkungen zu Lebzeiten ermöglichen die Nutzung der Steuerfreibeträge alle zehn Jahre. Auch der Verkauf nach Ablauf der Spekulationsfrist ist ein zentraler Hebel – eine durchdachte Timing-Planung gehört zu jeder professionellen Vermarktung.

Trend:
Nachfolgeplanung treibt Nachfrage – Immobilien werden zunehmend als Instrument der vorweggenommenen Erbfolge genutzt.

5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor

Die strukturelle Nachfragestärke des Münchner Immobilienmarktes basiert auf mehreren sich gegenseitig verstärkenden Fundamentalfaktoren: Das anhaltende Bevölkerungswachstum, die niedrige Arbeitslosigkeit, die hohe Kaufkraft der Münchner Haushalte, das internationale Wirtschaftsprestige und die Knappheit an Bauland innerhalb des Stadtgebietes schaffen gemeinsam ein Nachfrageumfeld, das auch in Phasen steigender Zinsen oder konjunktureller Abkühlung robuster ist als an den meisten anderen deutschen Standorten.

Diese Kombination lässt erwarten, dass München – trotz der zyklischen Korrekturen 2022 bis 2024 – langfristig auf seinem überdurchschnittlichen Preis- und Nachfrageniveau bleibt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen übersteigt das Angebot dauerhaft und strukturell, was sowohl die Mietrenditen als auch die Kaufpreise mittel- bis langfristig stützt.

6 Neubauprojekte & Innovationsfaktoren

6.1 Neubautätigkeiten

Die Neubautätigkeit in München befindet sich seit dem Zinsanstieg 2022 in einer ausgeprägten Schwächephase. Im Jahr **2024** wurden in der Landeshauptstadt **6.500 Wohnungen** fertiggestellt – deutlich unter dem städtischen Zielwert von rund 8.500 Einheiten pro Jahr. Bei den **Baugenehmigungen** verzeichnete München 2024 mit **8.329** genehmigten Wohnungen ebenfalls ein Niveau unter dem langjährigen Bedarf. Damit setzt sich der seit 2022 bestehende Abwärtstrend fort.

Ursächlich für die Neubaukrise sind die seit 2018 stark gestiegenen Baukosten, hohe Grundstückspreise, gestiegene Finanzierungskosten sowie langwierige Genehmigungsverfahren.

Viele Projektentwickler haben Vorhaben verschoben oder aufgegeben; einige laufende Bauprojekte stehen aufgrund verfehlter Vorverkaufsquoten unter Finanzierungsdruck.

Trotz der Krise bleibt die Bautätigkeit in München im bundesweiten Vergleich robust: München zählte im August **2024** rund **509 aktive Wohnbauprojekte** (Vorjahr: 448) – das zweithöchste Niveau aller deutschen Großstädte nach Berlin. Die Landeshauptstadt München steuert mit Maßnahmen zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren, einer referatsübergreifenden Taskforce und der Digitalisierung der Bauantragstellung gegen.

Entwicklungsgebiet	Stadtbezirk	Geplante Einheiten	Zeithorizont
Freiham	Aubing-Lochhausen-Langwied	rund 11.000 WE	bis 2040
Münchner Nordosten (SEM)	Bogenhausen / Trudering-Riem	bis 11.500 WE	ab 2030er
Eggarten-Siedlung	Feldmoching-Hasenbergl / Moosach	ca. 1.900 WE	ab 2028
Bayernkaserne / Neufreimann	Schwabing-Freimann	ca. 5.500 WE	bis 2030
Kreativquartier	Neuhausen-Nymphenburg / Schwabing-West	≥820 WE	bis 2030

Abbildung 7: Auswahl geplanter Stadtentwicklungsprojekte in München (Quellen: Referat für Stadtplanung und Bauordnung München)

Die **Beispiele** zeigen die strategische Ausrichtung Münchens auf großvolumige, langfristig angelegte Quartiersentwicklungen mit klarer Nachhaltigkeits- und Mischnutzungsperspektive:

Quelle: stadt.muenchen.de

Freiham – Münchens neues Stadtquartier im Westen

Rund 12 Kilometer westlich der Innenstadt entsteht auf 350 Hektar Wohnraum für über 25.000 Menschen. Der erste Realisierungsabschnitt mit rund 4.500 Wohneinheiten, Bildungscampus und rund 60 Hektar großem Landschaftspark ist seit 2016 im Bau; der zweite Abschnitt mit weiteren 6.200 Wohneinheiten wurde im Juli 2024 beschlossen. Insgesamt über 11.000 Wohnungen, erheblicher Anteil im geförderten Segment, Anbindung über S8 und geplante U5-Verlängerung. Gesamtfertigstellung bis 2040.

Münchner Nordosten – das größte Zukunftsquartier ab den 2030er Jahren

Zwischen Daglfing, Englschalking und Johanneskirchen plant die Stadt auf rund 600 Hektar langfristig ein Quartier für bis zu 30.000 Menschen und 10.000 Arbeitsplätze. Das ursprünglich als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) angelegte Verfahren wurde im Februar 2026 nach 15 Jahren ohne Baurecht beendet. Ein Neustart soll über eine Stadtentwicklungsgesellschaft mit den Grundeigentümern erfolgen. Langfristig bleibt der Nordosten das größte Wohnungsbaupotenzial Münchens.

Quelle: stadt.muenchen.de

6.2 Nachhaltigkeit & Innovationsschwerpunkte

München positioniert sich als Vorreiter in der nachhaltigen Stadtentwicklung. Zahlreiche Neubauquartiere werden nach hohen Energiestandards (KfW 40 Plus, Passivhaus) entwickelt. Der Prinz-Eugen-Park im Bezirk Bogenhausen ist als Deutschlands größte Holzbausiedlung internationales Vorzeigeprojekt. Im Kreativquartier sollen rund 370 der insgesamt geplanten 820 Wohneinheiten in Holz-Hybridbauweise entstehen. Die Stadtwerke München (SWM) decken seit 2025 rechnerisch den gesamten Münchner Stromverbrauch durch eigene Erzeugung aus erneuerbaren Energien – ein Pilotwert unter deutschen Großstädten.

Im Bereich der digitalen Infrastruktur gehört München zu den am besten versorgten Großstädten Deutschlands: Der Glasfaserausbau schreitet zügig voran, und das 5G-Netz deckt die Innenstadt sowie die meisten Stadtbezirke vollständig ab. Dies stärkt die Attraktivität für Technologieunternehmen, deren Mitarbeiter qualitativ hochwertigen Wohnraum nachfragen.

Für Immobilieninvestoren gewinnt der ESG-Score eines Objektes zunehmend an Bedeutung. Institutionelle Käufer und Banken berücksichtigen Energieeffizienz, CO_2-Bilanz und soziale Faktoren verstärkt in Investitionsentscheidungen und Beleihungsquoten. Objekte mit schlechter Energiebilanz werden mit zunehmenden Abschlägen gehandelt und sind schwieriger zu finanzieren.

Praxis-Tipp: Angesichts der hohen Neubaupreise von rund 10.000 €/m² im Stadtdurchschnitt und 11.500–14.500 €/m² in Spitzenlagen bieten gut erhaltene, energetisch sanierte Bestandsobjekte in B- und C-Lagen aktuell oft das attraktivere Preis-Leistungs-Verhältnis. Wer energetisch sanierte Bestandsobjekte zu moderaten Preisen erwirbt, profitiert von einem günstigeren Einstandspreis, niedrigeren Energiekosten und bei vermieteten Objekten zusätzlich von steigender Mieternachfrage.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren

Die aktuelle Marktphase eröffnet Käufern, Verkäufern und Investoren günstigere Einstiegsbedingungen als in den Boomjahren 2021/2022. **Vier zentrale Chancen** prägen das Bild:

Preiskorrektur als Einstiegschance

Gegenüber den Höchstständen 2022 haben viele Segmente Rückgänge von 10 - 15 % verzeichnet. Für Käufer mit ausreichend Eigenkapital bieten sich jetzt günstigere Einstiegsbewertungen als noch vor drei Jahren.

Struktureller Nachfrageüberhang

Das permanente Defizit von rund 2.000 Wohnungen pro Jahr schützt vor stärkeren Preisrückgängen und schafft für Verkäufer eine starke Verhandlungsposition – vorausgesetzt, die Preisfindung ist marktgerecht.

Zinsrückgang verbessert Finanzierbarkeit

Die EZB-Leitzinssenkungen seit Mitte 2024 haben die Bauzinsen für 10-jährige Zinsbindungen von über 4 % auf zuletzt rund 3,3 - 3,7 % (Stand Q1 2026) reduziert. Für gut strukturierte Finanzierungen verbessert sich die Tragbarkeit spürbar.

Umlandgemeinden als Wertsteigerungsmarkt

Orte wie Dachau, Germering, Puchheim und Freising bieten noch moderate Kaufpreise bei gleichzeitig stark steigender Nachfrage. Mit Verbesserungen im S-Bahn- und Regionalbahn-Netz dürfte sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen.

7.2 Risiken & Marktgrenzen

Trotz der grundsätzlich positiven strukturellen Faktoren bestehen relevante Risiken, die in jeder Investitionsentscheidung berücksichtigt werden sollten:

Regulatorische Risiken

Die Mietpreisbremse, Milieuschutzgebiete (über 40 % des Stadtgebietes sind als Erhaltungssatzungsgebiet ausgewiesen) sowie kommunale Vorkaufsrechte (durch BVerwG-Urteil 2021 in der Anwendung eingeschränkt, politisch jedoch weiterhin diskutiert) begrenzen Mietentwicklung und Portfolioumschichtungen.

Baukosten- und Fertigstellungsrisiken

Projektentwicklungen sind mit hohen Kosten- und Terminrisiken behaftet. Käufer von Neubauprojekten sollten Bonität, Eigenkapitalquote und Reputation des Entwicklers sorgfältig prüfen.

Überbewertungsrisiken in Hochpreissegmenten

Neubauprojekte in Spitzenlagen mit Preisen bis und über 20.000 Euro pro Quadratmeter sind einem erhöhten Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Die Käufergruppe für diese Preissegmente ist klein und reagiert sensibel auf globale Wirtschaftsschwankungen.

Demografischer Wandel im Umland

Periphere Umlandgemeinden ohne gute ÖPNV-Anbindung könnten langfristig mit rückläufiger Nachfrage konfrontiert werden, sobald der unmittelbare Münchner Speckgürtel weiter wächst.

Zinsänderungsrisiken

Eine erneute Zinswende nach oben würde die Finanzierungskosten erhöhen und den Kaufpreisdruck erneuern. Lange Zinsbindungen werden daher empfohlen.

7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für den Zeitraum 2026 bis 2030 ergibt sich auf Basis der aktuellen Marktdaten und strukturellen Rahmenbedingungen folgendes Gesamtbild: München bleibt der teuerste, gleichzeitig aber einer der stabilsten deutschen Immobilienmärkte. Kurzzyklische Korrekturen wie 2022 - 2024 stellen strukturell bedingte Einstiegsgelegenheiten dar, keine fundamentale Trendumkehr. Wer mit ausreichendem Eigenkapital und langfristigem Anlagehorizont investiert, ist in München gut positioniert.

Die Korrekturphase 2022 bis 2024, ausgelöst durch den Zinsanstieg und die damit verbundene Verschlechterung der Finanzierbarkeit, hat zu einer Normalisierung der Bewertungsniveaus geführt. Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser sind von teils spekulativen 35 - 40-fachen Jahresmieten auf realistische 26 - 32-fache zurückgekehrt.

Eigennutzer-Kaufpreise haben sich in vielen Lagen um 10 - 15 % gegenüber den Höchstständen 2022 ermäßigt. Dies schafft Einstiegsmöglichkeiten, die für eine mittelfristige Wertentwicklung fundamental gut untermauert sind.

Die Kombination aus strenger Bauleitplanung, dauerhaft hoher Nachfrage und nachhaltiger Qualitätsentwicklung stabilisiert den Markt langfristig. München festigt seine Position als einer der bedeutendsten und wertbeständigsten A-Standorte Deutschlands.

Prognose auf einen Blick

- Preiswachstum: Ø + 1-3 % pro Jahr
- Mietwachstum: + 2-4 % pro Jahr (Bestand), bis + 4-6 % bei Neuvermietung
- Bevölkerungswachstum: bis 2030 ca. +3 %, bis 2045 ca. +14 %
- Neubauvolumen: weiterhin unterhalb des städt. Bedarfs
- Risikoindex: moderat

8 Zusammenfassung & Fazit

München nimmt im deutschen und europäischen Immobilienmarkt eine einzigartige Position ein. Als wirtschaftsstärkstes Oberzentrum Süddeutschlands mit einer der niedrigsten Arbeitslosenquoten, einem anhaltend positiven Bevölkerungstrend und einer der weltweit höchsten Lebensqualitäten ist die Landeshauptstadt Bayerns ein strukturell nachfragestarker Immobilienmarkt.

Auf der **Preisebene** bleibt München Deutschlands teuerster Standort: Bestandswohnungen liegen im Schnitt bei rund 8.400 €/m², in guten Lagen aufwärts von 9.000 €/m², Neubauten erreichen im Stadtdurchschnitt rund 10.000 €/m² und in Spitzenlagen Werte ab 11.500 €/m² (Q1 2026, Angebotspreise). Trotz dieses Niveaus profitieren Käufer in Bayern von der mit 3,5 % niedrigsten Grunderwerbsteuer Deutschlands – ein nicht zu unterschätzender Kostenvorteil gegenüber anderen Top-Standorten. Das prägende Marktmerkmal bleibt der strukturelle Wohnraummangel: Die Leerstandsquote liegt unter 0,5 % und stützt sowohl Mieten als auch Kaufpreise langfristig. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbau dem tatsächlichen Bedarf von rund 8.500 Einheiten pro Jahr nicht nachkommt – 2024 wurden lediglich 6.500 Wohnungen fertiggestellt, und auch die Baugenehmigungen liegen mit 8.329 weiterhin unter dem städtischen Bedarf.

Für **Kapitalanleger** bedeutet dieses Umfeld eine klare Verschiebung der Investitionslogik. Bruttomietrenditen liegen je nach Lage zwischen 2,5 und 3,5 % und damit im niedrigen Bereich; Kapitalerhalt und Wertstabilität sind in München die primären Motive, nicht laufende Cashflow-Renditen. Wertsteigerungspotenzial bietet daneben das Umland, wo insbesondere Gemeinden mit guter S-Bahn-Anbindung von der Ausweichbewegung aus der Innenstadt profitieren.

Eine zunehmend marktentscheidende Rolle spielt die Energieeffizienz: ESG-konforme Objekte erzielen Preisaufschläge von 5 bis 15 %, während energetisch schlechte Immobilien zunehmend mit spürbaren Abschlägen gehandelt werden.

Auch für **Eigentümer**, die einen Verkauf erwägen, bleibt das Marktumfeld in München außergewöhnlich solide: Die Käuferseite ist zurück, der strukturelle Nachfrageüberhang stützt die Preise, und energetisch gut aufgestellte Objekte erzielen klare Aufschläge. Wer in einer guten Lage verkaufen will, profitiert weiterhin von einer der stabilsten Nachfragesituationen Deutschlands.

Dass der **Markt** die Korrekturphase weitgehend hinter sich gelassen hat, zeigt sich vor allem in der jüngsten Marktentwicklung. Laut Gutachterausschuss stieg der Geldumsatz 2024 um 51 % auf 11,37 Milliarden €, die Anzahl der Kaufverträge legte um 34 % auf 10.950 zu. Die Preise haben sich stabilisiert, in einzelnen Segmenten wie Häusern und Doppelhaushälften ist 2026 noch eine Abwärtsdynamik zu beobachten. Die kurzzyklische Korrektur 2022 bis 2024 hat den Markt auf ein strukturell nachhaltiges Bewertungsniveau zurückgeführt, ohne dass die fundamentalen Treiber – Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsstärke, Wohnraummangel und internationale Nachfrage – an Substanz verloren hätten.

Für **Eigennutzer, Verkäufer und Investoren** mit langfristigem Anlagehorizont und ausreichendem Eigenkapital bleibt München damit einer der bedeutendsten und wertbeständigsten Immobilienmärkte Europas.

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in München und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat): Bevölkerungsdaten, Bruttoinlandsprodukt nach Kreisen 2022, Bautätigkeitsstatistik 2024
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt München – Münchner Statistik 2025, Bevölkerungsstand
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in München: Grundstücksmarktbericht München 2024 (veröffentlicht 2025)
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Wohnungsmarktbericht München 2024/2025
- Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktstatistik April 2025, Region München
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt München: Münchner Statistik 2024
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München – Demografiebericht 2025, Bilanz Wohnungsbau 2024
- Stadtwerke München (SWM) – Geschäftsbericht 2024/2025

Immobilien- und Marktreports

- JLL Deutschland: München Residential Market Report 2025
- Empirica Regio: Preisdatenbank Wohnimmobilien 2024/2025
- IVD Süd e.V. – Marktforschungsmitteilungen 2024/2025
- BBSR – Baufertigstellungen und Bauüberhänge im Jahr 2024

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24: Angebotspreisindex München, Auswertung Q1 2026
- immowelt: Marktpreisindex München 2025/2026
- immoportal.com: Angebotspreise nach Immobilientyp 2025/2026

Weitere Fachquellen

- gif e.V. – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung: Markttransparenzberichte 2024
- Sozialreferat der LH München – Qualifizierter Mietspiegel München 2025
- Landeshauptstadt München – Haushaltssatzung 2025 (Hebesätze Grund- und Gewerbesteuer)
- Stadtportal muenchen.de – Stadtentwicklungsprojekte
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder 2024
- Real Estate Pilot AG – GeoMap-Analyse aktive Wohnbauprojekte 2024
- Mercer – Quality of Living Survey 2024/2025