



SANDER IMMOBILIEN

MARKTBERICHT

München & *Umland*

Kaufpreise, Mieten, Finanzierung und neue Regeln: was sich in der Stadt und in den Landkreisen rund um München tut, kompakt eingeordnet.

OKTOBER 2026

Preise stabil, *Zinsen höher.*

Die Münchner Kaufpreise treten nahezu auf der Stelle, während die Mieten weiter steigen, wenn auch langsamer als im Vorjahr. Den größten Druck macht derzeit die Finanzierung: Die Bauzinsen für zehn Jahre liegen wieder bei rund 4 bis 4,4 Prozent. Wer kaufen will, findet im Umland Preise, die je nach Landkreis 16 bis 44 Prozent unter denen der Stadt liegen.

8.035 €/m²

Eigentumswohnung München, Angebotspreis, +1,3 % zum Vorjahr

21,65 €/m²

Angebotsmiete München, +2,8 % zum Vorjahr

4,1–4,4 %

Bauzinsen bei 10 Jahren Zinsbindung

bis -44 %

Preisabstand der Umlandkreise zur Stadt

KAUFPREISE

Stagnation *auf hohem Niveau.*

- **Stadt München:** Eigentumswohnungen kosten im Angebot durchschnittlich rund 8.035 €/m², Häuser rund 9.389 €/m². Wohnungen liegen damit nur etwa 1,3 % über dem Vorjahr, Häuser etwa 3,6 %.
- **Lagen:** Am teuersten ist die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit rund 10.900 €/m², am günstigsten Ramersdorf-Perlach mit rund 7.300 €/m².
- **Bestand laut IVD (Frühjahr 2026):** Gebrauchte Eigentumswohnungen +0,6 % im Halbjahr, freistehende Einfamilienhäuser unverändert bei durchschnittlich rund 1,83 Mio. €.
- **Abgleich ImmoScout24 (3. Quartal 2026):** Bestandswohnungen rund 8.309 €/m², Neubauwohnungen rund 10.541 €/m², beide leicht unter dem Vorquartal und gut 1 % über dem Vorjahr.

Deutlicher *Preisabstand*.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen rund um München (immowelt, 10. Oktober 2026):

LANDKREIS	€/M ²	ABSTAND ZU MÜNCHEN
Erding	4.580	ca. -44 %
Freising	4.889	ca. -40 %
Dachau	5.318	ca. -35 %
Bad Tölz-Wolfratshausen	5.474	ca. -33 %
Fürstenfeldbruck	5.647	ca. -31 %
Ebersberg	5.700	ca. -30 %
Landkreis München	6.847	ca. -16 %
Starnberg	6.864	ca. -16 %

Im IVD-Regionalreport (Juni 2026) blieben die Preise in den Kreisstädten im Schnitt fast stabil: Einfamilienhäuser +0,5 %, Eigentumswohnungen +0,2 %. Erding (+3,1 % bei Häusern) und Bad Tölz legten zu, Ebersberg gab leicht nach. **Starnberg ist bei Häusern mit rund 1,85 Mio. € inzwischen teurer als München.**

MIETEN

Weiter aufwärts, *aber gebremst*.

- **Stadt München:** Angebotsmieten liegen bei durchschnittlich rund 21,65 €/m², etwa 2,8 % über dem Vorjahr (Vorjahr: +4,9 %). Über fünf Jahre beträgt das Plus rund 14 %.
- **Stadtteile:** Am teuersten sind Neuhausen-Nymphenburg (ca. 23,50 €/m²), die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Untergiesing-Harlaching. Am günstigsten ist Feldmoching-Hasenberg (ca. 18,30 €/m²).
- **Neubau und Bestand:** Laut ImmoScout24 kosten Bestandswohnungen rund 20,20 €/m², Neubauwohnungen rund 27,57 €/m². Für 70 m² sind das etwa 1.414 € bzw. 1.930 € Kaltmiete.
- **Umland (IVD, Bestand):** Mieten in den Kreisstädten im Schnitt +1,1 % im Halbjahr, am stärksten in Erding (+2,0 %).

Zinsen wieder *spürbar höher*.

Bauzinsen mit zehn Jahren Zinsbindung liegen bei Bestanbietern bei rund 4,1 % (Dr. Klein) bis 4,4 % (Baufi24), etwa 0,7 Prozentpunkte über dem Vorjahr. Finanzvermittler rechnen bis Jahresende mit stabilen bis leicht steigenden Bauzinsen von etwa 4,0 bis 4,5 %.

Für Käufer in München heißt das: Bei kaum sinkenden Preisen wird die monatliche Rate teurer. Eine solide Finanzierungszusage vor der Besichtigung ist wichtiger denn je.

Erholung von *niedrigem Niveau*.

2025 wurden in München nur rund 6.150 Wohnungen fertiggestellt, der dritte Rückgang in Folge. Knapp jede dritte neue Wohnung stammt von der städtischen Wohnungsgesellschaft.

Im ersten Halbjahr 2026 stiegen die Baugenehmigungen in der Stadt um 18 %. Im Umland wurden die Konversionsprojekte auf den Fliegerhorsten Erding und Fürstenfeldbruck im Herbst 2025 gestoppt.

Was in München *und im Umland* gilt.

- **Mietpreisbremse ausgeweitet:** Seit 1. Januar 2026 gilt sie in Bayern in 285 statt 208 Gemeinden, vor allem im Großraum München. Bestandsmieten dürfen dort in drei Jahren höchstens um 15 % steigen.
- **Erhaltungssatzungen:** München hat 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 204.400 Wohnungen (Ende 2025).
- **Zweckentfremdung:** Über das Zweckentfremdungsrecht kamen in fünf Jahren rund 2.300 Wohnungen zurück auf den Markt.
- **Mietrechtsreform in Beratung:** Geplant sind engere Regeln für möblierte und befristete Wohnungen, Indexmieten und Möblierungszuschläge. In München betrifft das vor allem den großen Markt für möbliertes Wohnen. Beschlossen ist noch nichts.

Was wirklich *bezahlt* wird.

Die Werte auf den Seiten 2 und 3 sind Angebotspreise aus Portalen. Der Gutachterausschuss der Stadt München wertet dagegen jeden notariell beurkundeten Kaufvertrag aus. Seine Zahlen zeigen, zu welchen Preisen tatsächlich verkauft wird.

12.473

Immobilienverkäufe in München 2025, +14 % zum Vorjahr

11,6 Mrd. €

Geldumsatz 2025, +2 % zum Vorjahr

5,4 Mrd. €

Geldumsatz im 1. Halbjahr 2026, +7 % zum Vorjahreshalbjahr

-32 %

Preise für Wohnbauland seit dem Höchststand 2022 (Preisindex), davon -15 % im Jahr 2025

- **Eigentumswohnungen, 1. Halbjahr 2026:** rund 4.950 verkaufte Wohnungen (+3 %), davon etwa 650 Neubauwohnungen. Neubau in durchschnittlicher Lage im Mittel rund 9.800 €/m² (-2 %), in guter Lage rund 10.550 €/m² (+4 %). Gebrauchte Wohnungen im Mittel +1 %.
- **Rückblick 2025:** Neubauwohnungen wurden knapp 5 % günstiger, gebrauchte Wohnungen rund 1 %. Der Markt hat sich damit auf hohem Niveau eingependelt.

HÄUSER IN MÜNCHEN, 1. HALBJAHR 2026 · DURCHSCHNITTLICHE UND GUTE LAGEN

HAUSTYP	NEUBAU	WIEDERVERKAUF
Doppelhaushälfte	rd. 1.455.000 €	rd. 1.125.000 €
Reiheneckhaus	rd. 1.180.000 €	rd. 955.000 €
Reihenmittelhaus	rd. 1.200.000 €	rd. 895.000 €

Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern gaben die Preise im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Teilmärkten nach, nur neue Doppelhaushälften wurden leicht teurer. Die Halbjahreswerte sind vorläufig.

Bayern insgesamt: 2025 wechselten rund 142.700 Immobilien den Eigentümer (+11,8 %), der Umsatz lag bei etwa 56 Mrd. €. Die höchsten Werte im Freistaat erreichen die Stadt und der Landkreis München.

Die EZB *dreht wieder.*

Am 10. September 2026 hat die Europäische Zentralbank ihre Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Der Einlagensatz liegt seit 16. September bei 2,50 %. Grund ist die höhere Inflation infolge des Nahost-Konflikts, für 2026 erwartet die EZB 3,0 %. Die nächste Entscheidung fällt am 29. Oktober.

Auch die Banken sind vorsichtiger: Laut Bundesbank haben sie ihre Vergabestandards für Wohnungsbaukredite im ersten und im zweiten Quartal 2026 verschärft.

Mehr Geld für *Familien.*

Seit 3. August 2026 gibt es im KfW-Programm „Jung kauft Alt“ mehr Geld: bis zu 140.000 € mit einem Kind, 160.000 € mit zwei und 180.000 € ab drei Kindern. Der Zins ist verbilligt, im KfW-Beispiel auf effektiv 0,53 %.

Voraussetzungen: Haushaltseinkommen bis 90.000 € plus 10.000 € je weiterem Kind und eine energetische Sanierung innerhalb von 54 Monaten. Neu: Statt einer Komplettsanierung reichen auch einzelne Maßnahmen wie Heizung, Dach oder Fenster.

NEUE REGELN

Was sich für Eigentümer *ändert.*

- **Neues Heizungsgesetz:** Am 10. Juli 2026 hat der Bundestag das Gebäudemodernisierungsgesetz beschlossen. Die 65-Prozent-Regel für neue Heizungen fällt, Öl- und Gasheizungen bleiben möglich. Ab 2029 muss ihr Brennstoff aber einen steigenden Anteil an Biogas oder Bioöl enthalten.
- **Bau-Turbo:** Seit 30. Oktober 2025 können Städte für neuen Wohnraum vom Bebauungsplan abweichen. München hat im ersten Halbjahr 2026 rund 2.100 Wohnungen über dieses schnellere Verfahren auf den Weg gebracht. Interessant für Eigentümer von Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzial.
- **Grundsteuer:** Der Münchner Hebesatz bleibt 2026 bei 824 % (bis 2024: 535 %). Über Klagen gegen das bayerische Grundsteuermodell hat der Bundesfinanzhof noch nicht entschieden.
- **Mietspiegel:** Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt laut Mietspiegel 2025 bei durchschnittlich 15,38 €/m² (+5,5 % gegenüber 2023). Für Mieterhöhungen im Bestand zählt dieser Wert, nicht die deutlich höhere Angebotsmiete von rund 21,65 €/m².

QUELLEN ZU DEN SEITEN 5 UND 6

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Jahresbericht 2025; Halbjahresreport 2026 (August 2026)
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Immobilienmarktbericht Bayern 2026 (24.06.2026)
- Europäische Zentralbank: Geldpolitische Beschlüsse vom 10.09.2026
- Deutsche Bundesbank: Bank Lending Survey, April- und Juli-Ergebnisse 2026
- Haufe: Jung kauft Alt – KfW erhöht Kredit für Familien (30.07.2026)
- Deutscher Bundestag: Bundestag beschließt Heizungsgesetz-Novelle (10.07.2026)
- Landeshauptstadt München: Bau-Turbo – das gilt für München; Mietspiegel für München 2025
- immowelt: Grundsteuer in Bayern 2026 (09.02.2026); meinegrundsteuer.de: Grundsteuer-Urteile (Stand 22.07.2026)

Was das *bedeutet*.

- **Eigentümer, die verkaufen möchten:** Die Preise sind stabil, die Nachfrage ist wegen der Zinsen aber vorsichtiger. Ein realistischer Angebotspreis und eine gute Vorbereitung entscheiden mehr denn je über den Verkaufserfolg.
- **Käufer:** Preise geben kaum nach, die höheren Zinsen verteuern die Finanzierung spürbar. Das Umland bietet den größten Hebel beim Preis.
- **Vermieter und Investoren:** Stabile Werte und steigende Mieten, aber engere Regeln für Mieterhöhungen und teureres Fremdkapital.

Was ist Ihre Immobilie *heute wert*?

Ich bewerte Ihre Immobilie in München und im Umland persönlich vor Ort, kostenlos und unverbindlich.

T 089 321 21 027 · M 0163 820 22 22

info@sanderimmobilien.de · sanderimmobilien.de

HINWEISE ZU DEN DATEN

Die Preis- und Mietwerte sind überwiegend Angebotspreise von Portalen (immowelt, ImmoScout24) und Markteinschätzungen des IVD Süd; tatsächliche Abschlusspreise können abweichen. Zinsangaben stammen von Finanzvermittlern und sind Musterkonditionen. Alle Angaben ohne Gewähr.

QUELLEN

- immowelt: Immobilienpreise und Mietpreise München, Oktober 2026; Im Umland bis zu 44 Prozent sparen (10.10.2026)
- ImmoScout24: WohnBarometer Q3 2026
- IVD Süd: RegionalReport Münchner Umland Frühjahr 2026 (16.06.2026)
- Dr. Klein und BauFi24: Bauzinsen aktuell, Oktober 2026
- Immobilien Zeitung: Kaum noch Wohnungsbau in München (14.04.2026)
- Landeshauptstadt München: Bericht zur Wohnungssituation 2024–2025 (15.07.2026)
- Bayerische Staatsregierung: Neufassung der Mieterschutzverordnung (16.12.2025)
- beck-aktuell: Anhörung zur Mietrechtsreform (15.10.2026)