

münchener immobilien marktbericht

26/27



**PLUS: EXKLUSIVE INFORMATIONEN
ÜBER DEN LANDKREIS MÜNCHEN!**

Preise, Entwicklungen, Statistiken



Aigner Research

unterstützt den Immobilien-
verband IVD als regionaler
Marktberichterstatler.

Bildnachweise

Titel	Adobe Stock
Seite 3	Aigner Immobilien
Seite 4	Adobe Stock
Seite 9	Adobe Stock
Seite 14	Adobe Stock
Seite 23	Aigner Immobilien
Seite 24	Aigner Immobilien
Seite 25	Adobe Stock
Seite 29	Adobe Stock
Rückseite	Aigner Immobilien

IMPRESSUM

münchner immobilien marktbericht
Ausgabe 2026/2027, Auflage: 135.000

Herausgeber:

Aigner Immobilien GmbH
Thomas Aigner

Anschrift:

Ruffinstraße 26, 80637 München, Telefon: (089) 17 87 87 - 0
marktbericht@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de

Haftungsausschluss:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer sind vorbehalten.

Aigner Immobilien GmbH
Systemzentrale:
Sendling

Aigner Immobilien GmbH
weitere Filialen:
Nymphenburg
Lehel
Bogenhausen
Schwabing
Solln
Pullach
Starnberg
Dachau

Den vollständigen Jahresbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München können Sie dort gegen eine Schutzgebühr direkt anfordern. Bestellformular im Internet: www.gutachterausschuss-muenchen.de
Telefonische Bestellung unter (089) 233 82 378

LAGEBESCHREIBUNG (NACH DEM GUTACHTERAUSSCHUSS DER LHM)

Durchschnittliche Lage: Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage. Ist zu verstehen als „weder gut noch besonders schlecht“.

Gute Lage: Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

Gute zentrale Lage: Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen mit sehr guter, gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane „In-Viertel“.

Beste Lage: Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen sowie traditionelle Villengegenden.



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in den vergangenen Jahren hat der Münchner Immobilienmarkt eine Berg- und Talfahrt erlebt: Auf die Boom-Phase ab 2010 und die Nullzinspolitik ab 2016 folgten der Zinsschock der Jahre 2022/2023 und eine Stabilisierung seit 2024. Unverändert bleibt jedoch das Kernproblem: Es gibt schlichtweg zu wenig Wohnraum für die hohe Nachfrage.

Neu ist hingegen die politische Dynamik: München wird erstmals von einem grünen Oberbürgermeister regiert, der das Thema Wohnen zur Chefsache erklärt hat. 50.000 neue Wohnungen in dieser Legislaturperiode sind ein ambitioniertes Ziel – die Stadtregierung steht im Wort. Während erste Signale zwar auf eine Entlastung der Immobilienwirtschaft hindeuten, zeichnen sich beim Mieterschutz eher Verschärfungen als die dringend nötigen Lockerungen ab. Initiativen wie ein digitaler „Mietwuchermelder“ oder eine Zentralstelle nach Frankfurter Vorbild bekämpfen jedoch oft nur Scheinprobleme und stellen Vermieter unter Generalverdacht.

Dabei leidet der Markt schon jetzt unter dem enormen Regulierungsdruck. Immer mehr private Vermieter ziehen sich zurück und nehmen Objekte vom Markt, was den Mangel weiter verschärft. Dieses Phänomen ist kein reines Münchner Problem. Wie eine einseitige Mentalität zu diesen kritischen Zuständen führt, lesen Sie auf Seite 24 dieses Marktberichtes, der Ihnen wieder einen gewohnt fundierten Überblick über die Märkte der Landeshauptstadt bzw. des Landkreises München gibt.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und sind bei Fragen jederzeit gerne für Sie da.

Handwritten signature of Thomas Aigner in blue ink.

Thomas Aigner

Handwritten signature of Jenny Steinbeiß in blue ink.

Jenny Steinbeiß





INHALT

6 Immobilienmarktentwicklung – Deutschland/Big-7-Städte
7 Die Landeshauptstadt München
10 Wohnbauland
11 Häuser
12 Wohnungen
16 Angebotspreise Eigentumswohnungen
18 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser
21 Angebotspreise Miete
22 München Immobilienmarkt auf einen Blick
23 Referenzen
24 Die Rückkehr der DDR? Wie Ignoranz in der Wohnungsbaupolitik Kapital vertreibt und Planwirtschaft fördert – Ein Statement von Thomas Aigner
26 Der Landkreis München
30 Angebotspreise Wohnungen und Häuser LK München

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

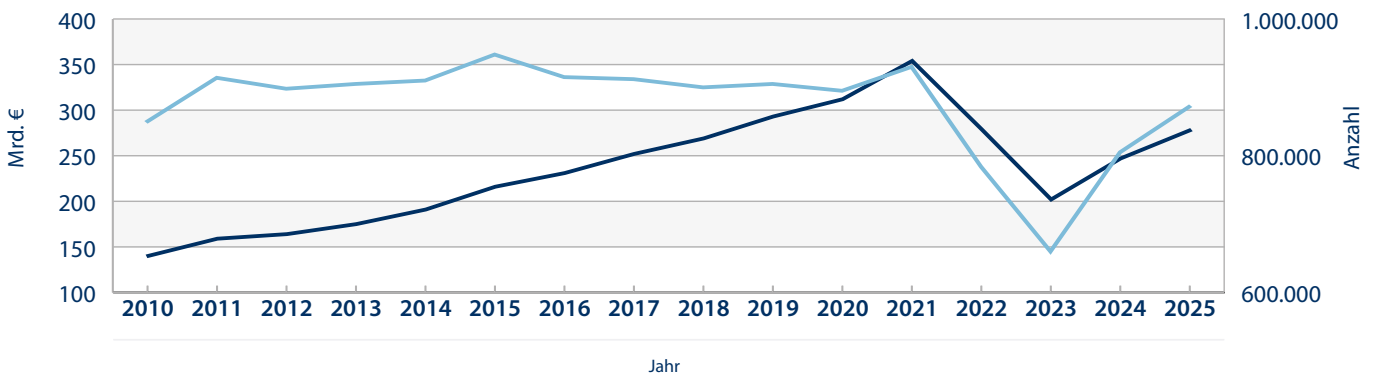
Deutschland/Big-7-Städte

Der deutsche Immobilienmarkt und die Big 7 erlebten seit 2010 eine Berg- und Talfahrt. Die Boomphase (2010 bis 2021) brachte durch Niedrigzinsen und Flucht in Sachwerte Preisanstiege von bis zu 140 % (v. a. Berlin/München). Ab 2022 würgte der Zinsschock infolge von Inflation und EZB-Leitzinserhöhungen die Nachfrage

ab; es kam zu Preiskorrekturen und zum Einbruch des Neubaus. Seit 2024 stabilisiert sich der Markt bei sinkenden Zinsen, doch der Neubau bleibt in der Krise. In den Big 7 spiegelt sich dies wider: stetiger Nachfrage- und Umsatzanstieg bis zum Peak 2021, gefolgt vom Einbruch ab 2022 und einer spürbaren Erholung ab 2024.

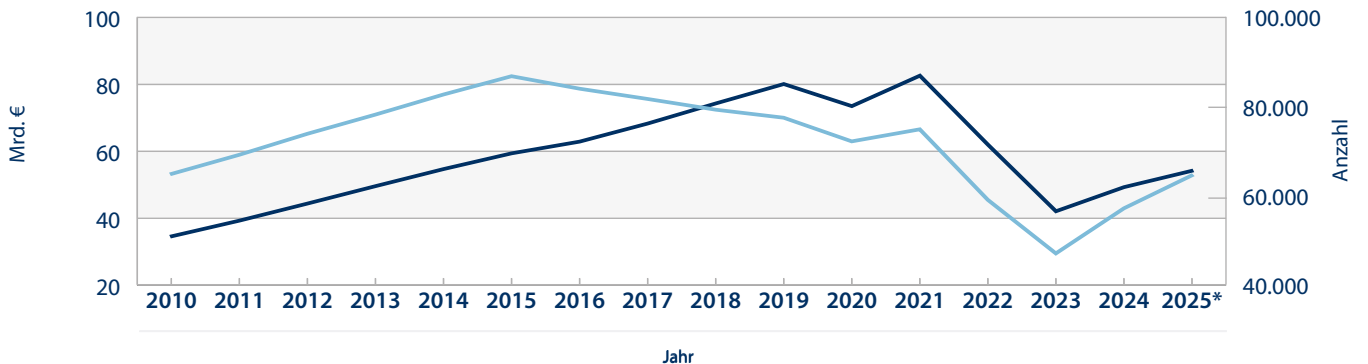
Immobilienmarkt Deutschland

Transaktionen und Geldumsatz



Immobilienmarkt Big 7

Transaktionen und Geldumsatz

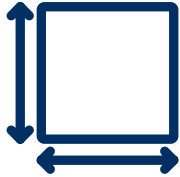


Quellen: GEWOS-Institut, IVD, Obere Gutachterausschüsse, Aigner Immobilien Research

— Geldumsatz — Transaktionen

DIE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Ein Überblick



Fläche:
310,7 km²

München ist von der Fläche her gesehen für eine Großstadt eher klein. Berlin hat fast die dreifache Fläche, Hamburg weit mehr als die doppelte. Selbst das kleinere Köln erstreckt sich über fast 100 Quadratkilometer mehr als die bayerische Landeshauptstadt, die mit Abstand **am dichtesten besiedelte Großstadt** Deutschlands.

Die Stadtplaner erwarten, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2045 auf rund **1,83 Mio.** ansteigen wird. Der Wohnungsbau hängt aber dramatisch hinterher! In den nächsten Jahren müssten pro Jahr (!) etwa 10.000 entstehen, um sowohl das laufende Bevölkerungswachstum aufzufangen als auch den bereits bestehenden Mangel der Vorjahre abzubauen. 2025 wurden gerade mal **4.348 Wohnungen** fertiggestellt.



Einwohner: 1.612.429
(31.12.2025)



Durchschnittsalter:
41,3 Jahre

Ein Altersdurchschnitt von 41,3 Jahren macht München zu einer vergleichsweise jungen Stadt. Das bundesweite Durchschnittsalter liegt aktuell bei rund **44,6 Jahren**.

Die Kaufkraft in München ist 2026 nochmal gestiegen und liegt jetzt bei 40.800 Euro pro Einwohner. Damit knackt die Stadt als erste der deutschen Top-Metropolen die 40.000-Euro-Marke im Schnitt und ist statistisch gesehen die **reichste Großstadt** Deutschlands.



Kaufkraft pro Einwohner
2026: 40.800 €*
Kaufkraftindex 2025: 130,8**



Wohneigentumsquote
2025: 23,2 %

München ist eine **Mieterstadt** mit niedriger Eigentumsquote. Diese liegt nur bei etwa der Hälfte des deutschen Schnitts. Unter den Big 7 haben Hamburg mit etwa 20 % und das Schlusslicht Berlin mit etwa 16 % noch weniger Eigentümer. Solch niedrige Quoten sind ein **Brandbeschleuniger** für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Quellen: Landeshauptstadt München; NIQ Kaufkraft Deutschland 2026; Pestel-Institut
* zugrunde liegende Einwohnerzahl: 1.505.005, ** Index je Einwohner; 100 = Bundesdurchschnitt

Der Münchner Immobilienmarkt hat sich 2025 auf hohem Niveau stabilisiert. Die Transaktionen erhöhten sich insgesamt um 14 % auf ca. 12.400 Verträge. Das entspricht in etwa dem Wert des Jahres 2019 und ist nicht weit entfernt vom 20-jährigen Durchschnitt von 12.921 Kaufverträgen. Im Vergleich zu den Big 7 liegt die bayerische Landeshauptstadt damit hinter dem deutlich größeren Berlin (rd. 22.700 Beurkundungen), allerdings noch vor dem ebenfalls viel größeren Hamburg (10.120 Beurkundungen). München hat aber immerhin das höchste Kauffall-Einwohner-Verhältnis innerhalb der Big 7: Pro Einwohner werden die meisten Immobilien-Kaufverträge geschlossen. (ca. eine Transaktion pro 140 Einwohner). Insgesamt jedoch ist der Jahreswert für eine stetig wachsende Stadt zu gering.

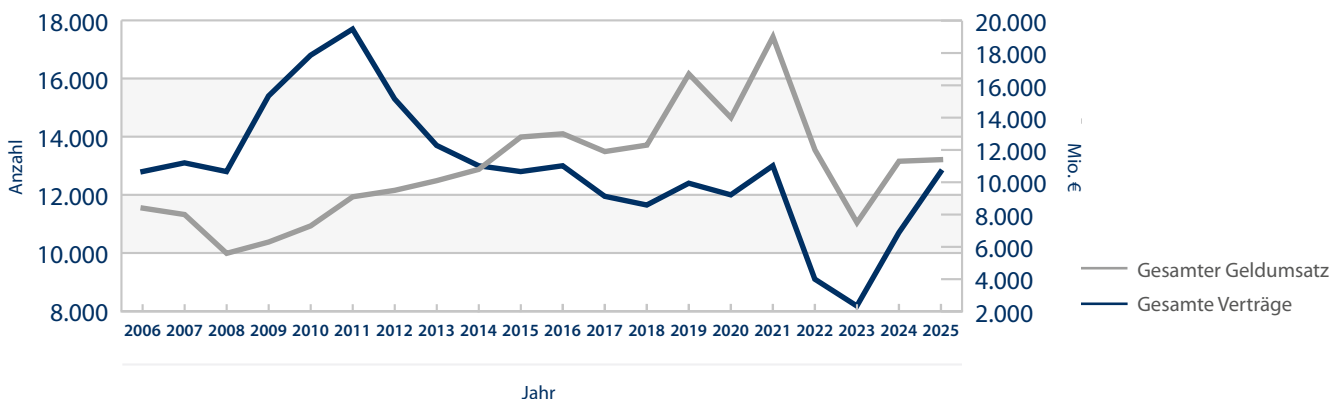
Der Geldumsatz stieg insgesamt lediglich um rund 2 % auf 11,6 Mrd. Euro, besonders stark jedoch im Marktsegment Grundstücke (+ 28 %) sowie Wohnungs- und Teileigentum (+ 19 %). Das 20-jährige Mittel liegt bei 10,3 Mrd. Euro – doch innerhalb dieser beiden Jahrzehnte spielten sich meh-

rere Wendepunkte ab, die den Immobilienmarkt beeinflusst haben: die Finanz- und Eurokrise, die historische Nullzinspolitik, Corona und der Ausbruch des Ukraine-Kriegs mit seinen vielschichtigen Folgen. Wie bei den Kaufvertragszahlen liegt München innerhalb der Big 7 hinter Berlin (15,9 Mrd. Euro). Doch der Geldumsatz je Einwohner ist mit 7.500 Euro pro Person in München nach wie vor am höchsten.

Aus der Langzeitbetrachtung des Verlaufs von Kauffällen und Geldumsatz lässt sich die Preisentwicklung gut ablesen. Seit der globalen Finanzkrise, vor allem aber mit Beginn der Nullzins-Politik gingen die Preise stetig, zum Teil drastisch nach oben. Nach dem Rekordjahr 2019 brach der Geldumsatz durch Corona im Jahr 2020 ein, um dann auf den bislang höchsten Wert von 18,8 Mrd. Euro zu klettern. Der Absturz 2022 ist allerdings nicht darauf zurückzuführen, dass die Preise rückläufig waren, sondern dass deutlich weniger Immobilien als üblich verkauft wurden. Erst 2023 gingen erstmals seit Jahrzehnten die nominalen Preise für Wohnimmobilien zurück.

Geldumsatz und Anzahl der Verträge

2010 bis 2025



Quelle: Jahresbericht 2025, Gutachterausschuss München



Zweiteilung des Gewerbesegments

Im Gewerbesegment war 2025 ein Jahr, das lange Zeit von Zurückhaltung und Deals im kleineren und mittleren Umfang geprägt wurde wie dem Verkauf des Mandarin Oriental Hotels, des Bürokomplexes R139 sowie des Sporthauses Schuster. Erst im traditionell starken Schlussquartal kam es mit dem Verkauf zweier Objekte aus der Signa-Insolvenzmasse zu Großdeals: das Projekt CORBINIAN am Münchner Hauptbahnhof, dessen Kaufpreis zwischen 200 und 300 Mio. Euro liegen soll, sowie der Verkauf des Oberpollinger-Gebäudes für 380 Mio. Euro, der bundesweit als einer der größten Einzeldeals im Jahr 2025 gilt.

Die ausgeprägte Zweiteilung des Marktes im Gewerbesegment war auffällig: Absolute Core-Objekte in Bestlage fanden (zu korrigierten Preisen) Käufer, während die Peripherie kaum Großdeals sah. Getrieben wurde und wird der Markt derzeit massiv von privatem Kapital und Family Offices, während große institutionelle Fonds wegen regulatorischer Zwänge oder Liquiditätsbedarf zurückhaltender agieren müssen.

Im ersten Halbjahr 2026 gab es mit dem Verkauf des ehemaligen Signa-Objekts Alte Akademie für knapp 180 Mio. Euro an die Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung (bzw. die zugehörige OPES Immobilien Gruppe), der Veräußerung eines Büroensembles am Prinzregentenplatz in Bogenhausen für rund 170 Mio. Euro von Union Investment an das Investmentunternehmen CONREN Land und dem

Erwerb des früheren Lindberg-Hauses in der Sonnenstraße durch die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg für 100 Mio. Euro zu nennenswerten Transaktionen. Zudem kam es bereits zu einigen Großvermietungen mit über 5.000 Quadratmetern Fläche: Der Softwareentwickler JetBrains mietete rund 21.000 m² Bürofläche an, E.ON über 20.500 m², das Rüstungsunternehmen Uvision Europe rund 13.800 m² und der Halbleiterhersteller NXP Semiconductors über 10.000 m².

Gleich zu Beginn des Jahres wurde darüber hinaus das Hotel Excelsior in der Schützenstraße verkauft. Die Hoteliersfamilie Geisel hat ihr Vier-Sterne-Haus nach 88 Jahren im Familienbesitz an den weltweit größten Vermögensverwalter Blackrock Real Estate für angeblich rund 60 Mio. Euro abgegeben.

Der Münchner Immobilienmarkt hat nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre eine neue Balance gefunden und sich moderat stabilisiert. Während das Wohnsegment durch eine solide Grundnachfrage und eine hohe Pro-Kopf-Aktivität getragen wird, bleibt der Gewerbetmarkt selektiv und stark von privatem Kapital geprägt.

Die Stadt selbst steht vor der Herkulesaufgabe, das immense Wachstum zu begleiten und im großen Stil Wohnraum zu schaffen. Denn rückblickend war München in den vergangenen 30 Jahren bzgl. Wohnungsbau im Dornröschenschlaf.

WOHNBAULAND

Fehlende Flächen

Grundstücke, die für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, sind in München knapp. 2025 wurden insgesamt 31 Hektar für Wohnbebauung umgesetzt, und gerade mal 6 Hektar davon entfielen auf den für den in München so wichtigen Geschosswohnungsbau*. Dieser Wert liegt deutlich unter dem 15-jährigen Mittel von 13 Hektar. Seit 2017 ist der Flächenumsatz in diesem Bereich nur noch einstellig; der Ausreißer 2024 ist hauptsächlich stadtinternen Umschichtungen geschuldet.

Die Preise für Geschosswohnungsbaugrundstücke waren mit 27,5 % im Mittel erneut rückläufig und zwar deutlich. Im Mittel kostete ein Quadratmeter bei der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) 1,0 in durchschnittlichen Lagen 1.950 Euro – das ist in etwa das Niveau der Jahre 2014, 2015 – und 3.600 Euro in guten Lagen (was ungefähr dem Jahr 2016 entspricht).

Den höchsten Wert gab es 2022 mit 4.300 Euro pro Quadratmeter in durchschnittlichen Lagen. Zwischen 2012 und 2022 erhöhten sich die Durchschnittspreise hier um 183 %! 5.800 Euro pro Quadratmeter kostete das Bauland für Geschosswohnungsbau in guten Lagen im Jahr 2021. Seit 2012 kletterte der Preis um 160 %. In den dar-

auffolgenden drei Jahren konnte der Quadratmeterpreis aufgrund mangelnder Verkäufe nicht ermittelt werden.

Rückläufig sind auch die entsprechenden Bodenrichtwerte**, die alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss ermittelt werden. Im Segment Geschosswohnungsbau gingen die Bodenrichtwerte zwischen dem 1.1.2024 und dem 1.1.2026 um 26 % im Schnitt zurück, bei Grundstücken für die individuelle Wohnbebauung (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke) im Mittel um 16 %.

Gesunkene Quadratmeterpreise und Bodenrichtwerte indes helfen der schleppenden Neubaubranche leider nicht viel weiter – wo keine Fläche umgesetzt, kann auch keine Wohnung gebaut werden. Zudem sind die Lohn- und Materialkosten im Baugewerbe in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Wer im Jahr 2026 ein Haus baut, zahlt für die reinen Bauleistungen knapp 26 % mehr als noch Anfang 2022.

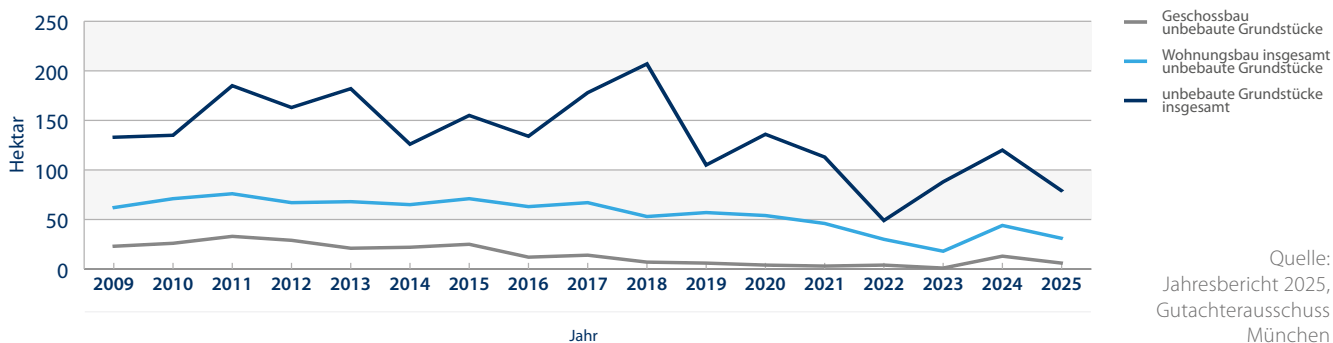
Von daher ist die Entwicklung der Preise zwar erfreulich – aber kein Gamechanger für den Neubau.

* ohne öffentliche Förderung

** Diese Kennzahlen sind amtliche Durchschnittswerte pro Quadratmeter Fläche – ohne Bebauung, Erschließung oder Besonderheiten. Sie dienen u.a. als Grundlage für die Wertermittlung, sind jedoch keine Verkaufspreise.

Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken insgesamt

Geschossbau und Wohnungsbau seit 2009



Quelle:
Jahresbericht 2025,
Gutachterausschuss
München

HÄUSER

Anstieg der Transaktionen

Freistehende Einfamilienhäuser: Im Jahr 2025 wurden insgesamt 231 Objekte verkauft (2024: 219), davon zehn im Neubau (2024: 11). Für Bestandsobjekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lag der durchschnittliche Kaufpreis mit rund 1,43 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahreswert von 1,49 Mio. Euro. Die Preise im Neubau* lagen zwischen 1,1 Mio. und 5,2 Mio. Euro. 2024 betrug die Spanne 1,6 Mio. und 4,1 Mio. Euro.

Doppelhäuser: 2025 wurden 13 % mehr Doppelhaushälften verkauft als im Vorjahr. Insgesamt 396 Beurkundungen wurden registriert, darunter 76 Neubauobjekte. Die Preise hingegen waren erneut rückläufig. Im Durchschnitt wurden für eine Doppelhaushälfte im Bestand rund 1,125 Mio. Euro (2024: 1,12 Mio. Euro), für Neubauobjekte wie bereits im Jahr davor rund 1,34 Mio. Euro gezahlt.

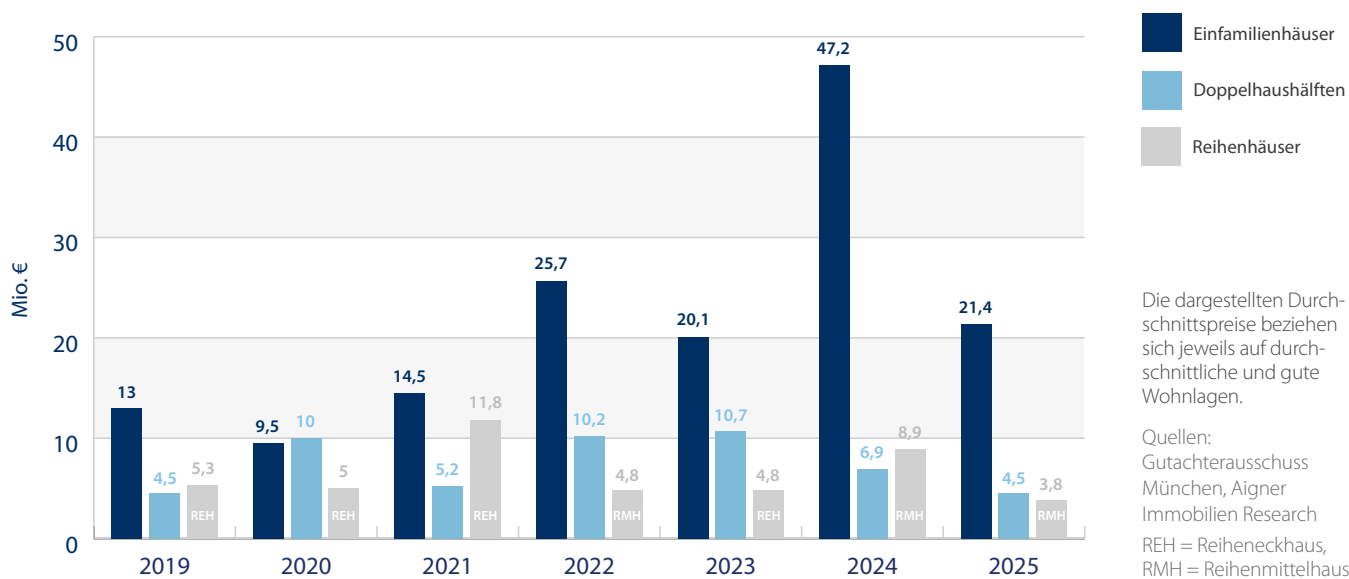
Reihenhäuser: Die Anzahl der verkauften Reihenhäuser stieg ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an, allerdings nur bei den Bestandsobjekten: Hier wurden 397 Kaufverträge geschlossen (2024: 376). Die Verkaufszahl bei Neubauten blieb konstant bei 93, die Kaufverträge verteilten sich in diesem Jahr jedoch minimal anders auf Reihenmittel- und Reihenendhäuser.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für die einzelnen Objektkategorien haben sich leicht nach oben entwickelt: Neubau-Eckhäuser lagen bei rund 1,305 Mio. Euro (+ 3 %), neu gebaute Mittelhäuser bei 1,22 Mio. Euro (+ 6 %). Eckhäuser im Bestand kosteten rund 1,005 Mio. Euro (+ 0,5 %), Bestandsmittelhäuser kamen auf 860.000 Euro (+ 2 %).

* Ausgewertet wurden fünf Objekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen.

Rekordverkäufe

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



WOHNUNGEN

Preisrückgang hält an

Die Zahl der verkauften Wohnungen stieg 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf 10.456. Darunter waren 1.378 Neubauobjekte. Das entspricht einem Plus von satten 22 %, der Wert liegt jedoch damit erst wieder auf dem des Jahres 2022, als die Nullzinspolitik endete. Die begann 2016; damals wurden 4.120 Neubauwohnungen beurkundet. Das zehnjährige Mittel der verkauften Neubauwohnungen liegt bei 2.406 Einheiten.

Das bedeutet mehr als bloße Zahlenspielerien. Vielmehr wird hier deutlich, dass es nicht nur viel zu wenig Neubau, sondern auch Absatzschwierigkeiten gibt. Da die Grundstücke oftmals vor der Zinswende zu hohen Preisen eingekauft wurden, können Bauträger bei der fertiggestellten Wohnung kaum Preisnachlässe gewähren. Zwar sind die Preise für Neubauwohnungen im Jahr 2025 im Schnitt um 5 % gesunken*, die deutlich erschwerte Finanzierbarkeit durch hohe Zinsen und restriktive Banken, ein trotz allem immer noch sehr ho-

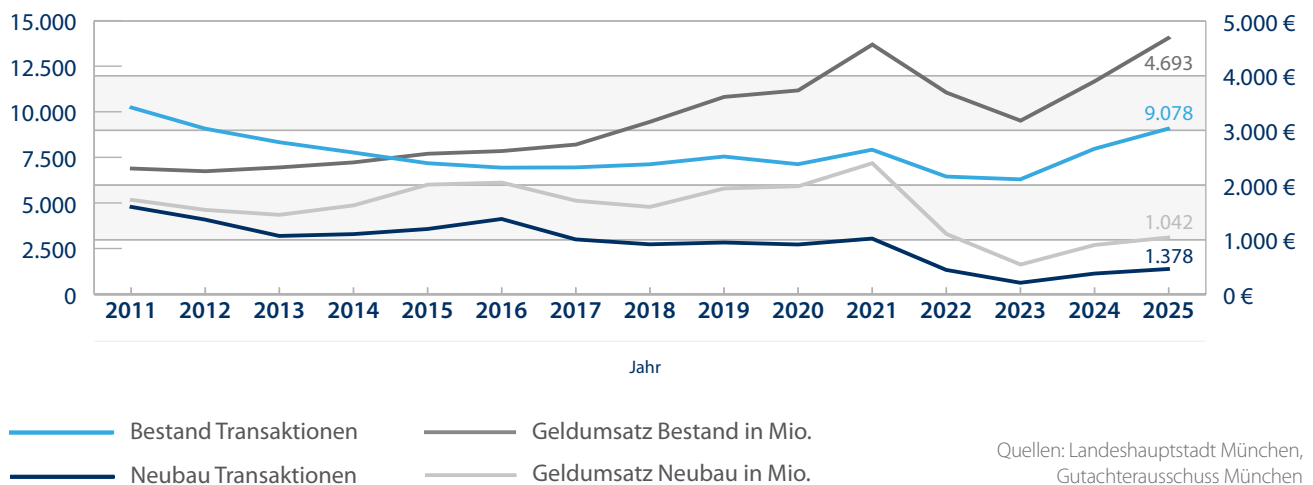
hes Preisniveau sowie eine allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung lassen Kaufinteressenten bei diesem Produkt jedoch eher noch zurückschrecken. Die größte Hürde für Bauträger ist heute also nicht mehr der Grundstücksmangel, sondern die schrumpfende Nachfrage auf Käuferseite.

Der Geldumsatz im Wohnungssegment betrug rd. 5,7 Mrd. Euro (+ 19 % im Vergleich zu 2024), wovon rd. 1 Mrd. Euro auf Neubauwohnungen entfiel. Das entspricht einem Umsatzanteil von lediglich 17,5 %. Geringer war der Anteil nur im Krisenjahr 2023 mit 15 %. Im Rekordjahr 2016 hingegen machte der Umsatz mit Neubauwohnungen (rd. 2,1 Mrd. Euro) etwa 44 % am Gesamtumsatz im Teilsegment Wohnungs- und Teileigentum aus. Der höchste Geldumsatz indes wurde im Ausnahmejahr 2021 erzielt: Hier brachte der Verkauf von Neubauwohnungen insgesamt 2,4 Mrd. Euro.

** in durchschnittlichen und guten Wohnlagen*

Transaktionen und Geldumsatz Wohnungen (Neubau und Bestand)

2011 bis 2025



Preisentwicklung

2025 kam es zu rückläufigen Preisen, bei Neubauwohnungen im Schnitt um -5 % und bei Bestandswohnungen im Mittel bei -1 %. Gerade im Bestand ist die Differenzierung der einzelnen Objekte wieder größer geworden. Ausstattungsmerkmale, das Baujahr, der Zustand sowie die Mikrolage der einzelnen Wohnung fallen mehr ins Gewicht als früher. Je nach Lage, Größe und Ausstattung kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Mittel zwischen 6.850 und 11.650 Euro. Eine Beispielwohnung mit 74 Quadratmeter Wohnfläche in guter Lage kostete rd. 605.000 Euro. 2021, ein Jahr vor der Zinswende, wurden für solch ein Objekt mit der identischen Größe noch rd. 705.000 Euro fällig.

Es gab aber natürlich auch einzelne Objekte, die sich weitab jeder Spanne verkauft haben – so wie eine 345 Quadratmeter große Wohnung in der Luxuswohnanlage „The Seven“ im Gärtnerplatzviertel: Hier kostete der einzelne Quadratmeter 49.750 Euro.

Sagenhafte 51.450 Euro pro Quadratmeter ließ sich ein Käufer eine Neubauwohnung im „Falckenberg-Ensemble“ in der Altstadt kosten. Für die rd. 515 (!) Quadratmeter große Wohnung wurden 26,5 Mio. Euro fällig. Dies ist für München ein neuer Rekord.

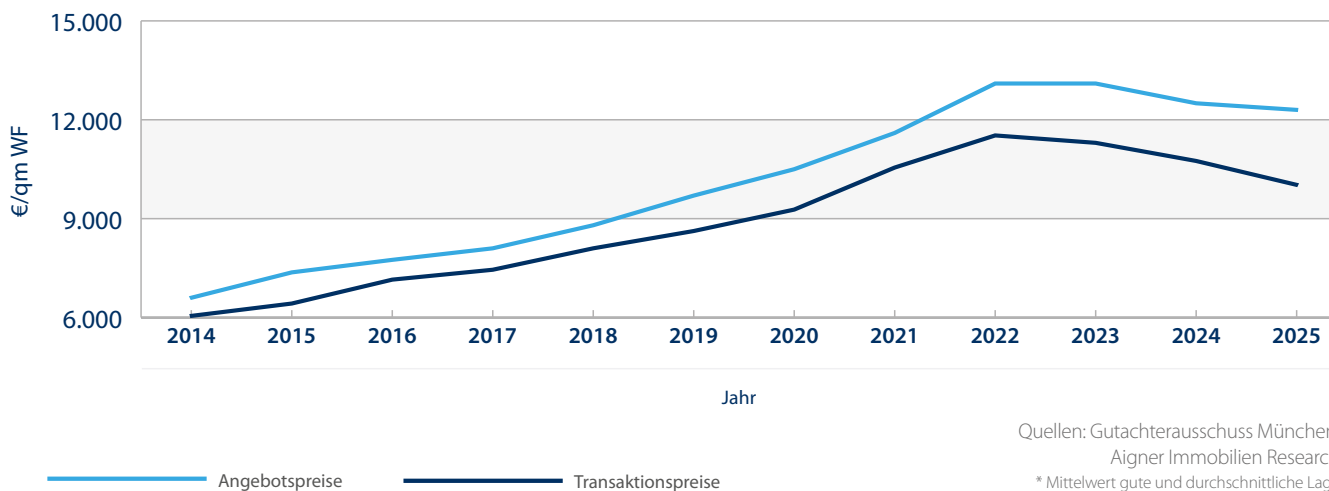
Bis auf Wohnungen in Bestlagen sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen jedoch um bis zu 13 % gesunken, im Schnitt jedoch um 5 %. Eine 73 Quadratmeter große Wohnung in guter Wohnlage kostete rd. 750.000 Euro, was einem Quadratmeterpreis von rd. 10.100 Euro im Mittel entspricht. Damit korrigierte sich der Durchschnitts-Quadratmeterpreis in guter Lage um rd. 12 %.

Transaktions- vs. Angebotspreise

Der Langzeitvergleich der durchschnittlichen Transaktions- und Angebotspreise – exemplarisch bei Neubauwohnungen – verrät viel über den Markt. Angebotspreise zeigen das Wunschdenken bzw. die Psychologie eines Immobilienmarktes, die tatsächlich gezahlten Preise bil-

Preisentwicklung von Neubauwohnungen

Transaktionspreise und Angebotspreise pro qm*





den die Realität ab. Angebotspreise werden vom Verkäufer definiert, Transaktionspreise vom Käufer bezahlt.

Der Verlauf der beiden Linien unterteilt den Markt in drei klare Phasen:

- Die Boom-Phase (2014–2022): In diesem Zeitraum haben sich die Transaktionspreise fast verdoppelt. Die Wachstumsraten waren enorm, mit Spitzenwerten bei den Transaktionspreisen im Jahr 2021 (+14 %) und bei den Angebotspreisen im Jahr 2022 (+13 %).
- Die Trendwende/Stagnation (2022–2023): Im Jahr 2023 stoppte das Wachstum abrupt. Während die Angebotspreise nominal noch stagnierten, gaben die tatsächlich gezahlten Transaktionspreise bereits leicht nach (-2 %). Dies markiert das Ende des historischen Immobilienbooms.
- Die Korrekturphase (2023–2025): Seit 2023 sinken die Preise spürbar. Besonders stark traf es die tatsächlich erzielten Transaktionspreise. Aber auch die Angebotspreise korrigierten nach unten, wenn auch etwas zögerlicher. Das ist normal: Angebotspreise sind oft träge und spiegeln die Vergangenheit wider, während Transaktionspreise die Gegenwart zeigen. Wenn sich der Markt abkühlt, passen Verkäufer ihre Erwartungen nur sehr langsam an.

Teuerste Mieterstadt

Die Research-Experten der Aigner Immobilien GmbH analysieren regelmäßig die Entwicklung der durchschnittlichen Angebots-Mietpreise in München bei Neuvermietungsverträgen. Das Ergebnis: Von 2020 bis 2025 stiegen die Quadratmeterpreise bei Neubauwohnungen von 20,50 Euro auf 26,10 Euro und im Bestand von 17,80 Euro auf 22,70 Euro. Nach einem weiteren Anstieg um jeweils 1 % im ersten Halbjahr 2026 bleibt München weiterhin die teuerste Mietstadt Deutschlands.

NEU: Die aktuellen Immobilienpreise für Wohnungen in Ihrem Münchner Stadtteil

Die Aigner Immobilien GmbH bietet auf ihrer Website einen schnellen Überblick über die aktuellen Preisstrukturen und Entwicklungen in den Münchner Stadtteilen. Wie ist der aktuelle Quadratmeterpreis, wie hat er sich entwickelt? Finden Sie es heraus unter <https://aigner-immobilien.de/immobilienpreise/>

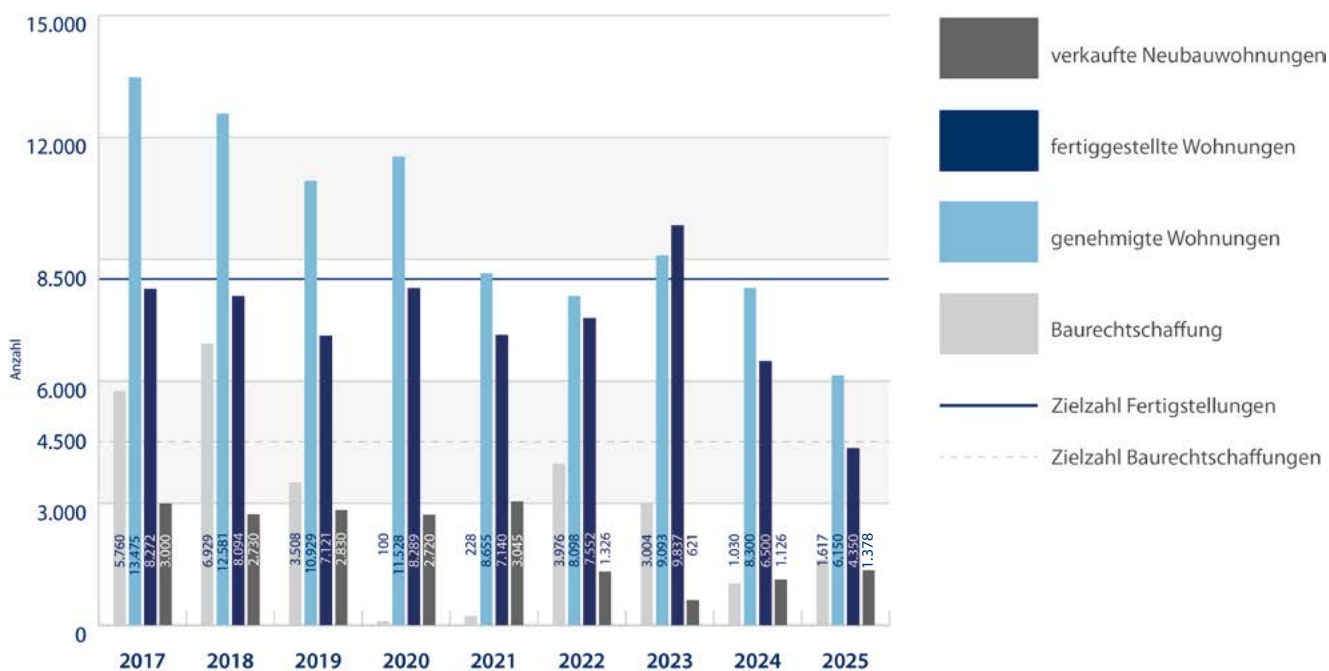
Neubaukrise hält an

Wo wenig gebaut wird, wird wenig verkauft. 2025 wurden in München lediglich 4.348 Wohnungen fertiggestellt – so wenige wie zuletzt 2009 und 2010! In dem Programm „Wohnen in München VII“ hatte sich die Stadt eigentlich die Marke von 8.500 jährlichen Fertigstellungen, selbst zum Ziel gesetzt. Baurecht wurde für 1.617 Wohnungen geschaffen – hier liegt die Zielmarke bei 4.500 pro Jahr. Aufgrund der schwierigen Lage auf dem Immobilienmarkt hat der Stadtrat diese Vorgaben jedoch bis auf Weiteres ausgesetzt.

Der weiterhin fehlende Neubau bleibt somit ein zentrales Problem der Stadt, der schätzungsweise fast 17.000 Wohnungen fehlen. Die Gründe dafür sind vielfältig und zum Teil hausgemacht wie die Verschärfung der sozialgerechten Bodennutzung SoBon, fehlende Digitalisierung oder schleppend lange Genehmigungsprozesse. Auch die Flächenknappheit spielt eine Rolle. München ist die am dichtesten besiedelte Großstadt Deutschlands und gilt unter den Mio.-Einwohner-Städten zudem als die am stärksten versiegelte.

Verkaufte Neubauwohnungen

2017 bis 2025



Quellen: Landeshauptstadt München, Gutachterausschuss München, Aigner Immobilien Research

ANGEBOTSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN KAUF*¹

München 01.01.2025 bis 31.12.2025

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²
Allach, Untermenzing	154	5.300–10.500	7.600	11.000	102	8.400–12.400	10.300	14.100
Altstadt	32	8.700–20.200	14.500	25.200	0 ¹⁵	0–0	0	0
Au	30	7.600–16.000	11.200	18.000	0 ¹⁵	0–0	0	0
Aubing, Neuauubing, Lochhausen	178	4.800–9.800	7.000	10.800	121	7.500–12.500	9.600	13.500
Berg am Laim	115	5.600–10.500	7.900	11.900	49	9.000–14.000	12.500	16.500
Bogenhausen ² , Herzogpark	305	5.700–17.600	9.700	24.800	48	10.300–23.000	15.200	26.600
Feldmoching, Hasenberg I	158	5.500–10.900	7.500	12.600	59	9.000–10.800	9.800	11.800
Forstenried	48	5.700–9.900	7.300	11.300	16 ¹⁴	9.000–11.900	9.900	12.700
Freimann	74	6.500–12.200	8.900	13.600	0 ¹⁵	0–0	0	0
Großhadern, Hadern	114	5.500–10.500	7.700	12.700	34	8.500–12.800	10.500	13.100
Haidhausen	167	7.600–17.500	11.800	23.900	24	14.400–28.400	18.800	32.700
Harlaching	144	6.900–12.900	9.400	16.000	74	11.600–18.500	14.900	20.700
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	206	8.000–19.800	13.400	27.000	22	14.500–24.600	18.300	26.900
Laim	164	5.800–10.900	7.800	13.800	15 ¹⁴	10.600–12.600	11.400	13.200
Lehel	36	10.300–20.600	15.300	30.000	0 ¹⁵	0–0	0	0
Maxvorstadt	167	8.000–18.300	12.100	25.800	16 ¹⁴	20.000–27.000	24.000	30.500
Milbertshofen	101	5.900–11.200	8.000	13.300	11 ¹⁴	9.700–14.800	12.400	15.900
Moosach, Fasanerie-Nord	186	5.200–10.900	7.300	12.100	40	9.400–12.000	10.700	13.000
Neuhausen	220	6.600–15.100	9.900	21.500	29	12.000–17.800	15.800	18.600
Nymphenburg, Gern	95	7.400–15.500	10.500	16.100	34	15.000–20.500	17.700	21.000
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	155	6.200–11.500	8.300	14.000	17 ¹⁴	9.500–12.000	10.400	15.300
Obermenzing	196	5.900–12.100	8.400	13.000	94	9.000–15.000	12.500	16.300
Obersendling	75	6.500–10.300	7.900	12.500	21	9.400–12.000	10.700	13.700
Pasing	80	6.200–11.200	8.100	13.300	57	8.800–12.200	10.600	14.100
Perlach	123	4.700–9.400	6.700	10.900	37	8.000–11.000	9.500	11.600
Ramersdorf	119	5.000–10.200	7.200	11.500	9 ¹⁴	8.900–11.600	10.500	0 ¹⁶
Riem	25	6.200–10.000	8.300	10.900	0 ¹⁵	0–0	0	0
Schwabing, Schwabing-West	288	6.800–19.100	11.200	23.800	34	16.200–23.500	19.500	26.800
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	58	7.000–13.000	9.300	14.600	0 ¹⁵	0–0	0	0
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	249	5.500–11.600	8.000	13.800	88	9.700–14.500	12.200	16.300
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	127	6.200–11.200	8.200	13.900	26	10.100–14.000	12.500	15.000
Thalkirchen	98	6.500–11.500	8.400	13.700	5 ¹⁴	11.700–13.900	12.400	0 ¹⁶
Trudering, Waldtrudering	168	6.000–10.100	8.000	12.400	139	8.400–12.600	10.400	13.400
Untergiesing	86	6.400–11.000	8.300	14.200	6 ¹⁴	11.100–15.800	13.700	17.700
Ausgewertete Objekte ³	4.541	6.200–13.300	9.100	16.600	1.227	9.800–14.900	12.300	16.400
Gesamtangebot	5.157				1.347			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2026, Zahlen gerundet

*¹ Ausgewertet wurden alle Wohnungen ab 20 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um Angebots- und keine Verkaufspreise. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Eigentumswohnungen wurden von Aigner Research ermittelt. Angebote bis 4.000 € pro Quadratmeter und über 35.000 € pro Quadratmeter wurden nicht mitberücksichtigt.

Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren, wie beispielsweise Lage, Ausrichtung, Stockwerk, Gebäudezustand, Ausstattung, Baujahr etc., zu beurteilen. So sind Preisunterschiede im selben Gebäude von 30 % bis 50 % keine Seltenheit.

ANGEBOTSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN KAUF*¹

München 01.01.2026 bis 30.06.2026

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Allach, Untermenzing	192	5.400–10.500	7.600	11.500	70	8.400–12.400	10.300	13.300
Altstadt	86	8.500–21.000	14.700	26.000	0 ⁵	0–0	0	0
Au	120	7.500–16.200	11.500	19.000	0 ⁵	0–0	0	0
Aubing, Neuauubing, Lochhausen	185	4.900–9.800	7.000	11.200	98	7.500–12.000	9.400	12.500
Berg am Laim	161	5.700–10.400	7.600	12.400	42	9.000–15.000	12.500	17.200
Bogenhausen ² , Herzogpark	369	5.600–18.200	10.300	29.000	134	9.900–26.000	17.500	31.000
Feldmoching, Hasenberg I	179	5.500–11.000	7.700	12.800	80	9.000–11.400	9.800	12.500
Forstenried	93	5.800–10.200	7.300	11.500	30	9.200–11.500	10.500	12.000
Freimann	124	6.600–12.500	8.900	15.600	0 ⁵	0–0	0	0
Großhadern, Hadern	175	5.600–10.800	7.600	13.300	65	8.800–12.600	11.200	13.200
Haidhausen	174	7.700–17.000	11.500	21.900	11 ⁴	14.500–28.400	19.000	30.500
Harlaching	119	6.700–13.300	9.500	16.700	66	11.700–17.000	15.300	17.500
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	232	8.100–20.900	13.500	23.800	0 ⁵	0–0	0	0
Laim	205	5.800–10.800	7.700	13.500	9	9.800–10.800	10.100	k.A. ⁶
Lehel	43	9.600–21.000	14.900	30.000	0 ⁵	0–0	0	0
Maxvorstadt	261	7.900–19.000	12.900	25.200	13 ⁴	18.600–27.000	22.000	30.300
Milbertshofen	131	5.900–11.000	7.700	12.900	41	9.400–12.800	11.200	k.A. ⁶
Moosach, Fasanerie-Nord	275	5.300–10.700	7.300	13.300	30	9.800–11.500	10.900	12.600
Neuhausen	337	6.500–15.600	10.200	20.900	18 ⁴	12.200–19.600	16.600	21.600
Nymphenburg, Gern	107	7.600–15.700	11.000	21.000	42	13.500–20.700	18.000	26.000
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	146	6.300–11.500	8.100	12.800	22	8.600–11.900	10.100	12.900
Obermenzing	253	5.900–11.900	8.300	13.600	113	9.100–14.900	12.200	16.400
Obersendling	102	6.300–10.300	7.800	13.200	11 ⁴	9.900–11.500	10.800	12.500
Pasing	149	6.000–11.200	8.000	13.000	66	8.600–12.300	10.400	13.100
Perlach	170	4.900–9.200	6.500	11.200	35	8.200–10.800	9.800	11.600
Ramersdorf	223	5.200–10.500	7.200	12.800	56	8.300–10.900	9.900	11.500
Riem	41	6.100–9.800	8.100	k.A. ⁶	0 ⁵	0–0	0	0
Schwabing, Schwabing-West	384	6.600–19.000	10.400	24.500	32	11.800–21.600	19.000	25.000
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	68	6.900–13.300	9.100	15.600	0 ⁵	0–0	0	0
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	308	5.500–11.800	8.200	13.200	59	9.500–14.900	12.200	16.500
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	286	5.900–11.600	8.000	14.600	45	9.800–15.700	12.300	16.200
Thalkirchen	108	6.400–11.400	8.700	13.400	6 ⁴	11.400–13.500	12.600	14.500
Trudering, Waldtrudering	262	6.100–11.100	7.700	12.800	197	8.000–12.600	10.300	13.600
Untergiesing	145	6.200–11.500	8.400	15.000	5 ⁴	12.300–13.700	13.300	15.900
Ausgewertete Objekte ³	6.213	6.200–13.500	9.100	16.900	1.396	9.400–15.000	12.300	16.100
Gesamtangebot	7.029				1.576			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2026, Zahlen gerundet

² Objekte in den Ortslagen Daglfing, Denning, Engelschalking und Johanneskirchen wurden mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ inseriert.

³ Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

⁴ Schätzung, da zu wenige Angebote.

⁵ Es sind keine Angebote vorhanden.

⁶ Für die Lagen wurden keine überdurchschnittlichen Preise erfasst.

WOHN-, BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Differenzierte Entwicklungen

2025 wurden in München insgesamt 317 mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Das sind 8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Darunter waren 273 Mietwohnhäuser, von denen über 60 % in der niedrigsten Preisgruppe bis 3 Mio. Euro lagen – und zwar mit sehr großem Abstand zu allen weiteren Preiskategorien. Nur 12 % lagen über 10 Mio. Euro, Liegenschaften über 20 Mio. Euro machten unter 5 % aus. Überhaupt lagen über 60 % aller verkauften Objekte unter 4 Mio. Euro. Ganz anders sah das zwischen 2018 und 2021 aus. Damals war die Preiskategorie >10–20 Mio. Euro die jeweils stärkste. Im Rekordjahr 2021 waren fast ein Drittel der verkauften Mietwohnhäuser in dieser Preisgruppe angesiedelt. Zwar dominierte schon 2023 die niedrigste

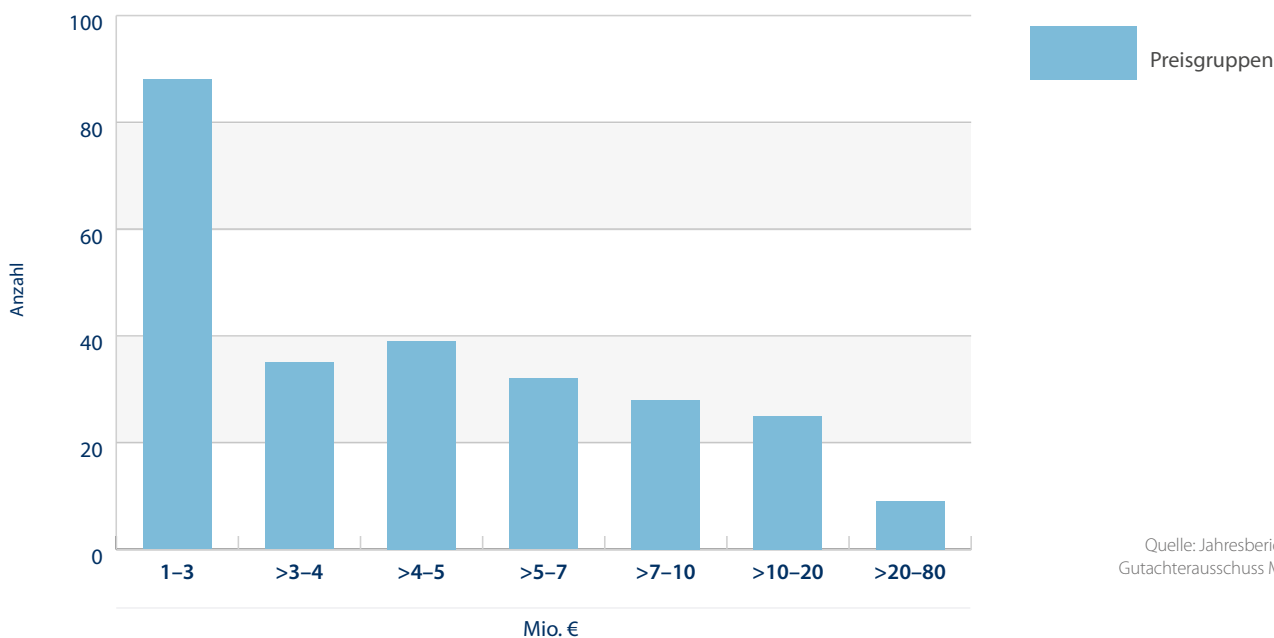
Preisgruppe bei den Verkäufen, die Verteilung war aber differenzierter. Erst seit 2024 ist der Markt klar unten konzentriert. Investoren legen ihren Fokus auf Bestandsentwicklung und setzen so bewusst auf das „Long Game“, sodass auch ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften ihre Käufer finden.

Durchschnittspreise pro Quadratmeter

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser stiegen zwischen 2024 und 2025 um 4 % auf 6.050 Euro. Dieser Wert liegt unter dem zehnjährigen Mittel von 6.685 Euro pro Quadratmeter. Besonders hoch war der Preissprung von 2016 auf 2017, als die Nullzinspolitik die Immobilienpreise just nach oben trieb.

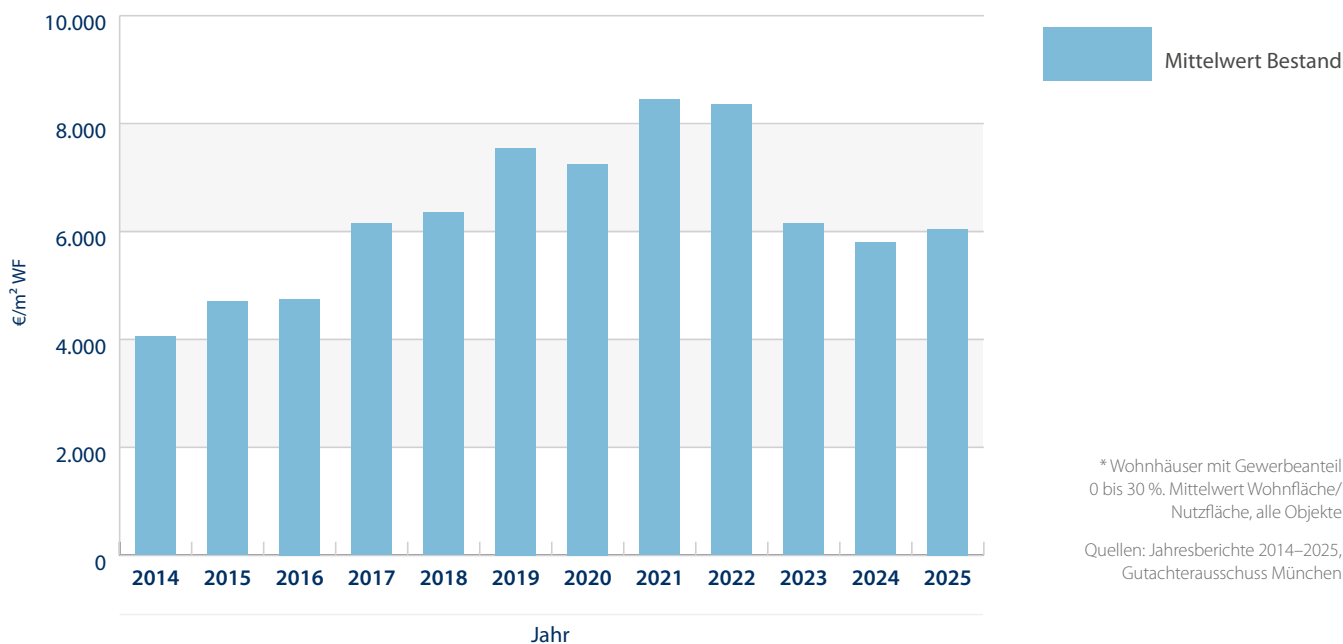
Verkäufe von Miethäusern

2025 nach Preisgruppen



Quelle: Jahresbericht 2025,
Gutachterausschuss München

Preisentwicklung pro Quadratmeter* 2014–2025



Entwicklung der Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszins ist eine der wichtigsten Rechengrößen für die Wertermittlung einer Immobilie. Er beschreibt das künftig zu erwartende Verhältnis zwischen Einnahmen und Kaufpreis und bildet den Zinssatz ab, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie marktüblich abgezinst wird (nicht die tatsächliche Nettorendite!). Ein hoher Liegenschaftszins bedeutet eine hohe kalkulatorische Rendite für den Investor.

Im Jahr 2025 lag der bei Mehrfamilienhäusern im Bestand in München bei 2,7 % (Bestandsmehrfamilienhäuser) und ist damit fast wieder auf dem Niveau von 2012

mit 2,8 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 lag der mittlere Zinssatz bei 4,3 % und sank dann Jahr für Jahr ab, vor allem seit der Nullzinspolitik. Deutlich wird das am zehnjährigen Mittelwert von 1,9 %. Am niedrigsten war der durchschnittliche Liegenschaftszins im Jahr 2022 mit 1,4 %.

Eng mit dem Liegenschaftszins verbunden ist der Ertragsfaktor (oder auch Multiplikator bzw. Vervielfältiger). Er stellt das Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Kurz gesagt gibt er die Anzahl der Jahre an, in denen sich der Kauf amortisiert. Je niedriger der Liegenschaftszins, desto höher der Ertragsfaktor (Verhältnis von Kaufpreis zu Miete).

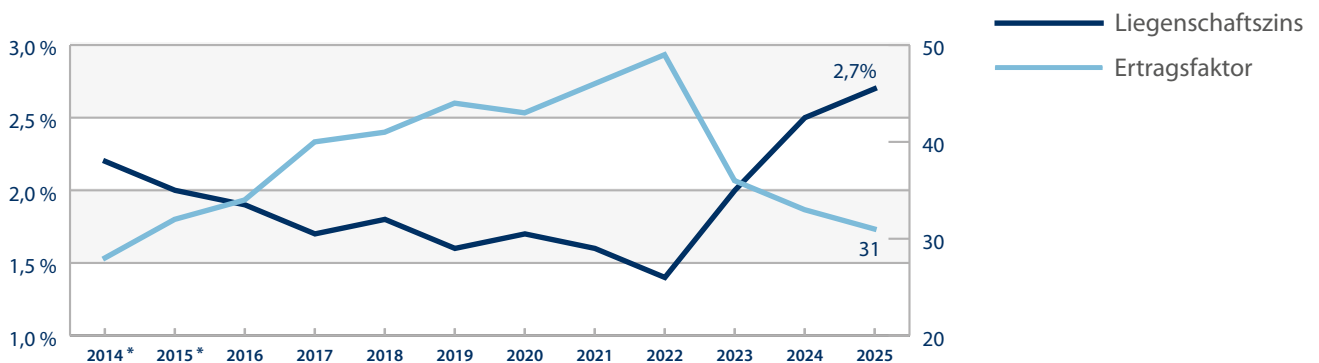
Vergleicht man die Entwicklung des durchschnittlichen Ertragsfaktors bei Mietwohnhäusern zwischen 2014 und 2025, wird deutlich, dass das Vielfache des Rohertrags nach jahrelangem Anstieg um bis zu 75 % im Jahr 2022 einen Höchstwert erreichte, seit 2023 jedoch wieder rückläufig ist. Im Jahr 2025 lag der Ertragsfaktor mit 31 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2015. Die Spanne der ausgewerteten Fälle lag zwischen 23 und 38. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ertragsfaktor bei unseren internen Verkäufen lag im Jahr 2025 bei rund 32. Die Spanne betrug dabei rund 22 bis 49,51.

Büromarkt unter Druck

Auch im Bürosegment wurden eher kleinere Pakete in der Preisspanne bis 10 Mio. Euro gehandelt. Insgesamt wurden 2025 44 Objekte verkauft. Traditionell schwankt das Teilsegment, insgesamt steht es aber nicht nur in München schon seit Längerem unter Druck. Der Flight-

to-Quality-Trend hat mit dem Durchbruch von Home-office und hybriden Arbeitsmodellen enorm an Fahrt aufgenommen. Firmen benötigen weniger, dafür attraktivere Flächen. Zusätzlich haben ESG-Kriterien die Anforderungsprofile von Investoren verändert: Heute müssen sie erhebliche Immobilien-Expertise und Kapital für Sanierungen mitbringen. Reines Kapitalmanagement reicht nicht mehr aus. Die Marktsegmentierung nimmt weiter zu: Auf der einen Seite zahlreiche nicht mehr marktfähige Flächen, die zu „Stranded Assets“ zu werden drohen, auf der anderen Seite Premiumflächen in Spitzenlagen, die sich aufgrund des Mangels verteuern. Die Glanzzeiten des Büromarktes sind damit erstmal vorbei, und wie sich das Segment in Zukunft entwickelt, ist unklar. Zwar gab es im ersten Halbjahr 2026 einige Großanmietungen in München, die vielversprechend sind, dennoch fehlt es den Investoren noch an Planungssicherheit und an einer überzeugenden Wachstumsstory – allen „Return to Office“-Tendenzen zum Trotz.

Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor, Bestand, Mittelwerte 2014–2025



* Nur Datenbasis für 2013/2014 bzw. 2014/2015 verfügbar.

Quellen: Jahresberichte 2014-2025, Gutachterausschuss München

ANGEBOTSPREISE MIETE*1

München 01.01.2026 bis 30.06.2026

Stadtteil	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Allach, Untermenzing	440	16,20–22,30	19,80	25,30	48	21,00–26,80	24,00	28,90
Altstadt	220	22,50–40,10	28,40	41,90	1 ^{*4}	27,00–39,00	33,00	33,00
Au	159	19,50–30,40	24,00	36,40	0 ^{*5}	25,80–32,90	29,30	37,50
Aubing, Neuauubing, Lochhausen	537	16,40–23,00	19,50	25,50	96	20,30–28,00	23,90	31,00
Berg am Laim	424	17,20–25,70	22,50	29,10	52	24,00–29,10	26,90	30,00
Bogenhausen ^{*2} , Herzogpark	565	18,00–36,80	23,70	40,50	4 ^{*4}	26,00–28,00	28,00	30,40
Feldmoching, Hasenberg	497	17,00–23,00	20,80	25,80	31	21,00–28,00	24,60	30,00
Forstenried	142	17,50–23,90	20,70	25,90	24	21,70–27,70	23,50	28,50
Freimann	386	18,10–27,60	23,80	32,00	17 ^{*4}	24,70–31,80	26,60	35,00
Großhadern, Hadern	345	18,10–24,80	21,50	26,90	14 ^{*4}	21,70–29,20	26,30	31,90
Haidhausen	459	20,20–34,00	25,10	37,90	3 ^{*4}	27,30–34,50	27,50	38,50
Harlaching	174	21,00–27,90	23,00	31,60	0 ^{*5}	26,10–33,00	28,00	35,00
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	504	22,20–36,80	26,80	40,50	9 ^{*4}	26,00–37,00	32,30	40,00
Laim	421	17,50–27,00	22,20	30,40	6 ^{*4}	21,50–30,00	26,00	31,80
Lehel	54	23,00–37,50	28,90	40,50	0 ^{*5}	29,10–38,80	33,20	39,00
Maxvorstadt	797	21,20–36,70	27,00	39,50	11 ^{*4}	29,00–37,50	32,20	38,90
Milbertshofen	391	18,00–24,50	22,90	29,80	6 ^{*4}	23,10–30,00	27,00	29,80
Moosach, Fasanerie-Nord	592	17,40–25,40	20,70	28,80	19 ^{*4}	21,00–28,50	24,30	30,00
Neuhausen	806	19,60–29,90	27,80	37,40	25	26,60–34,80	31,00	41,50
Nymphenburg, Gern	230	19,50–29,50	23,90	35,40	2 ^{*4}	27,70–31,20	29,40	37,90
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	460	17,40–25,00	21,50	29,40	5 ^{*4}	21,10–32,90	28,70	33,00
Obermenzing	735	17,90–24,70	21,00	29,50	98	24,20–31,00	28,50	33,00
Obersendling	275	17,50–26,20	20,90	27,70	7 ^{*4}	24,90–33,00	28,00	32,00
Pasing	379	18,00–26,50	21,80	29,90	22	24,00–29,00	26,00	31,80
Perlach	547	16,90–24,00	21,60	26,00	3 ^{*4}	22,40–31,90	26,00	34,40
Ramersdorf	466	18,30–24,00	21,00	28,60	59	21,80–30,90	25,50	31,40
Riem	51	17,20–22,00	19,10	24,40	3 ^{*4}	20,00–24,70	22,10	25,30
Schwabing, Schwabing West	1409	21,00–31,50	26,30	39,00	17 ^{*4}	26,60–37,20	31,00	39,70
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	198	20,50–26,70	23,70	30,50	4 ^{*4}	22,00–28,00	25,00	31,10
Sending, Westpark, Waldfriedhof	1060	18,00–25,50	21,80	28,20	38	23,00–32,00	27,40	31,90
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	397	18,90–25,80	21,50	29,00	13 ^{*4}	22,80–27,60	25,40	31,50
Thalkirchen	323	18,50–26,20	22,00	28,20	3 ^{*4}	24,00–32,10	28,00	33,70
Trudering, Waldtrudering	835	17,10–23,50	20,30	29,00	96	22,00–30,20	26,50	32,50
Untergiesing	337	19,00–25,90	22,00	28,80	2 ^{*4}	23,30–31,00	26,50	33,00
Ausgewertete Objekte ^{*3}	15615	18,60–27,80	23,00	31,90	738	22,70–30,10	26,40	32,20
Gesamtangebot	18590				966			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2026, Zahlen gerundet

*1 Die Auswertungen basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH und den Mietpreisen, die in Internetportalen und in Printmedien bei Angeboten ab 20 qm ausgewiesen wurden. Über die tatsächliche Realisierung dieser Angebotspreise können wir keine seriöse Aussage treffen.

Die Zahl der Mietwohnungen wurde von Aigner Research ermittelt. Angebote bis 10 € und über 40 € pro Quadratmeter wurden nicht mitberücksichtigt, da diese in der Regel nicht dem „normalen“ Wohnungsangebot zuzuordnen sind bzw. auch teilweise möblierten Wohnraum darstellen.

Möblierte Mietwohnungen können einen Quadratmeterpreis bis zu 55 € ausweisen. Diese Mietverhältnisse sind begrenzt und dauern in der Regel nicht länger als sechs Monate.

Je nach Mikrolage, Situierung im Gebäude sowie Ausstattung kann es zu stark vom Durchschnitt nach oben abweichenden Top-Preisen auch bei Bestandsimmobilien kommen, die

dann teilweise den Spitzenpreis von Neubau-Immobilien in dieser Lage übersteigen. Die oberen Spannen der Mietpreise ergeben sich zumeist durch die Vermietung von kleinteiligem Wohnraum (z.B. Appartement, Mikrowohnungen).

*2 Objekte in den Ortslagen Daglfing, Denning, Engelschalking und Johanneskirchen wurden überwiegend mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ inseriert.

*3 Die Differenz aus der Summe der Wohnungsangebote in den einzelnen Lagen und der Gesamtzahl ergibt sich aus den Angeboten, die nicht eindeutig auszuwerten waren (fehlende Angaben zur Lage, Wohnfläche oder zum Preis).

*4 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*5 Es sind keine Angebote vorhanden.

MÜNCHENS IMMOBILIENMARKT AUF EINEN BLICK:

Stadtteile & Landkreise im Preis-Check

Was ist mein Haus in Bogenhausen wert? Wie entwickeln sich die Wohnungspreise im Landkreis Starnberg oder Erding? Wer im Großraum München Immobilien kaufen, verkaufen oder einfach den Markt beobachten möchte, braucht verlässliche Zahlen. Doch die Dynamik zwischen Stadt und Umland ist komplex. Denn oft entscheiden schon wenige Kilometer über erhebliche Preisunterschiede.

Ab sofort bringen wir Licht ins Dunkel: Auf unserer Website bieten wir Ihnen eine interaktive Übersicht der aktuellen Immobilienpreise für alle Münchner Stadtbezirke sowie die umliegenden Landkreise.

Ihre Vorteile:

- Maximale Abdeckung: Von der Altstadt bis nach Schwabing, vom Würmtal bis ins Ebersberger Land – wir listen alle Regionen.
- Aktuelle Marktwerte: Sehen Sie präzise Quadratmeterpreise für Häuser und Eigentumswohnungen.
- Schnelle Orientierung: Vergleichen Sie Stadtteile und das Umland mit nur wenigen Klicks.

Egal, ob Sie den optimalen Verkaufszeitpunkt bestimmen wollen oder nach einer wertstabilen Investition im Grünen suchen: Starten Sie Ihre Recherche gut informiert.

JETZT VORBEISCHAUEN UND PREISE VERGLEICHEN: <https://aigner-immobilien.de/immobilienpreise/>

BEISPIELKARTE:



© IIB Institut GmbH © Maptoolkit © OSM

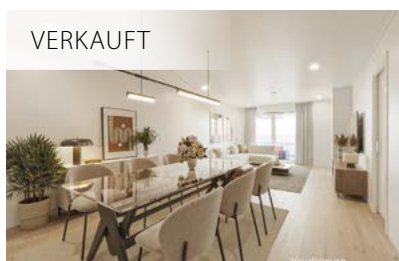
REFERENZEN

Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

Exemplarisch stellen wir Ihnen hier einige Objekte vor, die wir kürzlich verkauft haben. Mit 35 Jahren Markterfahrung und über 150 Mitarbeitern an neun Standorten in München und im Umland gehören wir zu den führenden Maklerunternehmen im Großraum München. Sie wünschen weitere Informationen oder zusätzliche Referenzen?

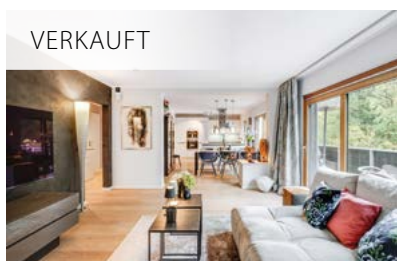
Rufen Sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Telefon (089) 17 87 87 - 0



VERKAUFT

Schwabing – Wohnung nahe Luitpoldpark und Kurfürstenplatz, ca. 153 m² Wfl., 6 Zi., Bj. 2012



VERKAUFT

Nymphenburg – Wohnung direkt am Schlosspark, ca. 104 m² Wfl., 3 Zimmer, Bj. 1970



VERKAUFT

Laim – Acht hochwertige Neubauwohnungen, ab ca. 40 m² Wfl., ab 2 Zimmer



VERKAUFT

Waldtrudering – Energieeffiziente Reihenhäuser, ab 104 m² Wfl., ab 148 m² Grund



VERKAUFT

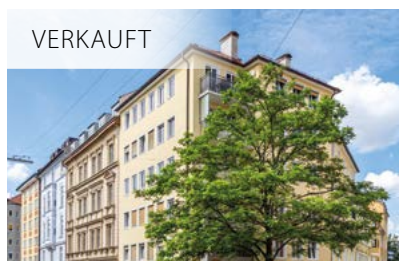
Einrichtungsbeispiel

Pullach – Traumhafte Stadtvilla, ca. 166 m² Wfl., 542 m² Grund, Baujahr 2025



VERKAUFT

Schondorf – Denkmalgeschützte Jugendstiltvilla, ca. 261 m² Wfl., 2.930 m² Grund, Bj. 1901



VERKAUFT

Maxvorstadt – Wohn- und Geschäftshaus, ca. 989 m² vermietb. Fläche, 262 m² Grund, Bj. 1955



VERKAUFT

Pasing – Saniertes Mehrfamilienhaus, ca. 2.330 m² vermietb. Fläche, 1.021 m² Grund, Bj. 1960



VERKAUFT

Harlaching – Grundstück für Mehrfamilienhausbebauung, 1.360 m² Grund

DIE RÜCKKEHR DER DDR? WIE IGNORANZ IN DER WOHNUNGSBAUPOLITIK KAPITAL VERTREIBT UND PLANWIRTSCHAFT FÖRDERT

Ein Statement von Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH



Thomas Aigner,
Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

In Zeiten leerer Kassen nutzt die Politik den Wohnungsmarkt offenkundig als Instrument des Machterhalts. Angesichts einer Mieterquote von über 50 % in Deutschland ist dieses Kalkül aus Sicht jeder Regierung, ungeachtet ihrer Couleur, machtpolitisch nachvollziehbar. Dennoch bleibt es ökonomisch falsch.

Statt Eigenverantwortung und Wohneigentum zu fördern – das nachweislich vor Altersarmut schützt und als privater Vorsorgebaustein in einem maroden Rentensystem essenziell ist –, plant man die Verschärfung der ohnehin mieterfreundlichsten Gesetzgebung Europas durch immer neue Regulierungen und kaschiert damit

das Versäumnis der vergangenen Jahrzehnte: den massiven und zum Teil selbst verschuldeten Mangel an Neubauwohnungen in Ballungsräumen!

Bremsen, deckeln, verzögern ist in Mode in diesem Land, auch beim Thema Mieten. Dabei weiß jeder im Grunde, dass die Ursachen so nicht beseitigt werden und es sich um reine Symptombekämpfung, ja regelrecht um das Simulieren von politischen Lösungen handelt. Doch Regulierung schafft nun mal kurzfristige Zustimmung bei der Mehrheit der Mieter – ein politisches Kapital, das im Kampf gegen die politischen Ränder derzeit händeringend gesucht wird.

Fragen nach Vernunft oder langfristiger Stabilität werden dabei ebenso ignoriert wie beim Thema Rente: Es geht primär um populäre Wahlversprechen, die den Staatshaushalt scheinbar nichts kosten. Der Vermieter wird dabei als vernachlässigbare Minderheit abgestempelt; ebenso wie Erben oder die kommenden Generationen, die letztlich die Zeche für Schulden, Wohnungsmangel und politische Fehlentscheidungen zahlen müssen.

„Konjunkturprogramm“ fürs Ausland

Wer wirtschaftliche Zusammenhänge und den globalen Wettbewerb versteht, dem dürfte das wahrscheinliche Zukunftsszenario längst klar sein: Das Kapital zieht ab und wandert in andere Länder, deren Wirtschafts- und Sozialsysteme dankbar von deutschen Investitionen profitieren. Daran ändert auch eine Wegzugsbesteuerung wenig. Zwar mögen Erträge formal hier versteuert werden, doch der reale Mehrwert und der wirtschaftliche Aufschwung finden anderswo statt.

In unserer Gesellschaft schwindet leider das Bewusstsein dafür, dass ein stabiles Sozialsystem zwingend ein gesundes, prosperierendes Wirtschaftssystem voraussetzt. Beides bedingt einander. Doch ein romantisch

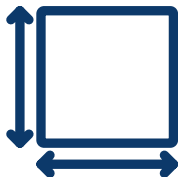
verklärter Hang zur staatlichen Lenkung durchzieht alle Schichten und führt zu einer fatalen Fehleinschätzung der Konsequenzen.

Nun, man kann das vier Jahrzehnte lang andauernde „innerdeutsche Experiment“ natürlich wiederholen. 41 Jahre brauchte die DDR zum Staatsruin. Die finanziellen Nachwirkungen dieser Epoche spüren wir bis heute – nicht zuletzt durch den Solidaritätszuschlag.



DER LANDKREIS MÜNCHEN

Ein Überblick



Fläche:
667,24 km²

Der Landkreis München ist von der Fläche her gesehen **mehr als doppelt so groß** wie die Stadt München und sehr unterschiedlich: Im Norden und Osten liegen die eher **urbanen** Gemeinden, die selbst oft wie Städte wirken und sehr dicht besiedelt sind. Im Süden liegen die eher ländlichen Gemeinden, die weniger dicht besiedelt sind. Hier gibt es mehr Grün- und Forstflächen.

Der Landkreis ist der **einwohnerstärkste** bayerische Landkreis und mehr als doppelt so dicht besiedelt wie der deutsche Durchschnitt. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass in den kommenden 20 Jahren noch mal 10.000 bis 20.000 dazukommen. Ausreichend Wohnraum bereitzustellen ist die größte Herausforderung der Region.



Einwohner:
354.396



Durchschnittsalter:
44,1 Jahre

Der Altersdurchschnitt von **44,1** Jahren liegt leicht unter dem bundesweiten Schnitt von 44,6 Jahren. Die Region zieht viele jungen Berufstätige und Familien an, allerdings wird sich das in Zukunft verändern: Wenn die „Babyboomer“ in Rente gehen, wird die Gruppe der Über-65-Jährigen deutlich wachsen. Die Gesellschaft im Landkreis wird daher **älter** werden.

Die Kaufkraft im Landkreis München liegt im bundesweiten Vergleich aller Städte und Landkreise hinter dem Landkreis Starnberg auf **Platz 2** und noch vor der Landeshauptstadt, die auf Platz 3 liegt. Es ist also eine der **wohlhabendsten** Regionen, hat aber im Gegenzug auch sehr hohe Alltags- und Wohnkosten.



Kaufkraft pro Einwohner
2026: 41.335 €
Kaufkraftindex 2025: 132,6*



Wohneigentumsquote
47 %

Die Eigentumsquote im Landkreis ist **höher** als in der Landeshauptstadt, liegt aber im normalen bundesweiten Durchschnitt. Dass diese (im Vergleich zum europäischen Ausland extrem niedrige) Quote nicht höher ist, ist dem **hohen Immobilienpreisniveau** geschuldet. In den ländlicheren Gemeinden im Süden ist die Eigenheimquote höher als in den urbanen Gemeinden, die direkt an München grenzen.

Quellen: Landkreis München, NIQ Kaufkraft Deutschland 2026, empirica regio
* Index je Einwohner; 100 = Bundesdurchschnitt

Der Landkreis München ist laut dem aktuellen Regionalranking der Beratungsgesellschaft IW Consult die wirtschaftlich stärkste Region Deutschlands. Die hier ansässigen Firmen sind nicht so exportabhängig wie anderswo, zudem tragen Indikatoren wie Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Wirtschaftsstruktur oder Arbeitslosigkeit zu diesem Ergebnis bei. Hohe Wirtschaftskraft und ein qualitätsvolles Lebensumfeld wirken wie ein Magnet.

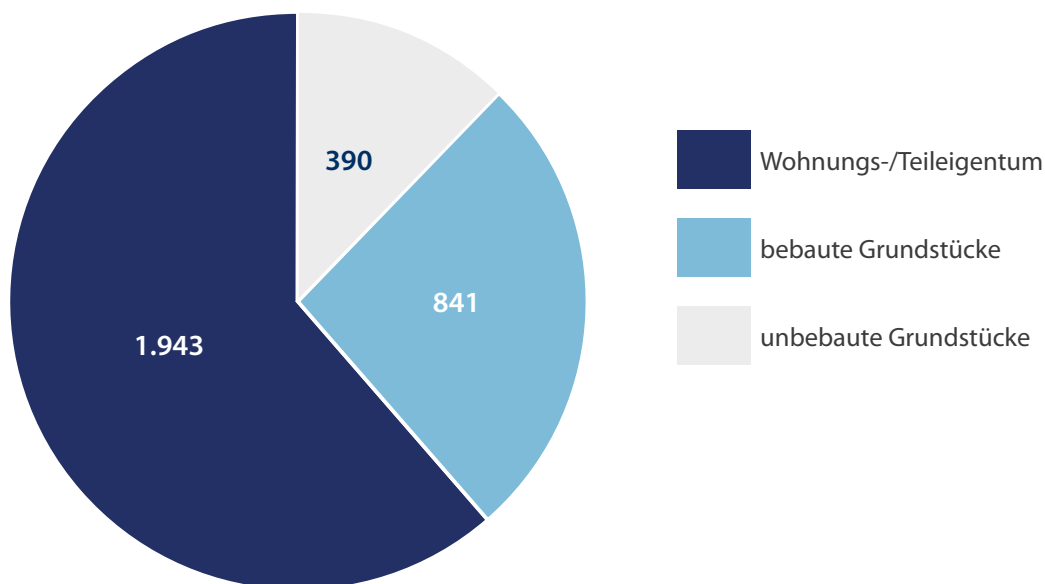
Die Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt im Landkreis München hat sich in puncto Handelsaktivitäten im Jahr 2025 positiv entwickelt. Insgesamt wurden 3.174 Häuser, Wohnungen und

Grundstücke verkauft. Das ist eine Steigerung von rd. 32 % im Vergleich zum Vorjahr. Noch etwas mehr – um 34 % – erhöhte sich der Geldumsatz: Insgesamt wurden laut Gutachterausschuss des Landkreises rund 2,9 Mrd. Euro umgesetzt. Davon entfielen rund 407 Mio. Euro auf das Segment „unbebaute Grundstücke“, 1,554 Mrd. Euro auf „bebaute Grundstücke“ sowie 975 Mio. Euro auf Wohnungs- und Teileigentum.

Anhand der Langzeitbetrachtung von Transaktionen und Geldumsatz erkennt man das Auseinanderdriften von Transaktionen und Geldumsatz aufgrund der Nachfrageentwicklung. Die Einbrüche in den Jahren 2020, 2022 und vor allem 2023 bilden die Coronakrise (inkl-

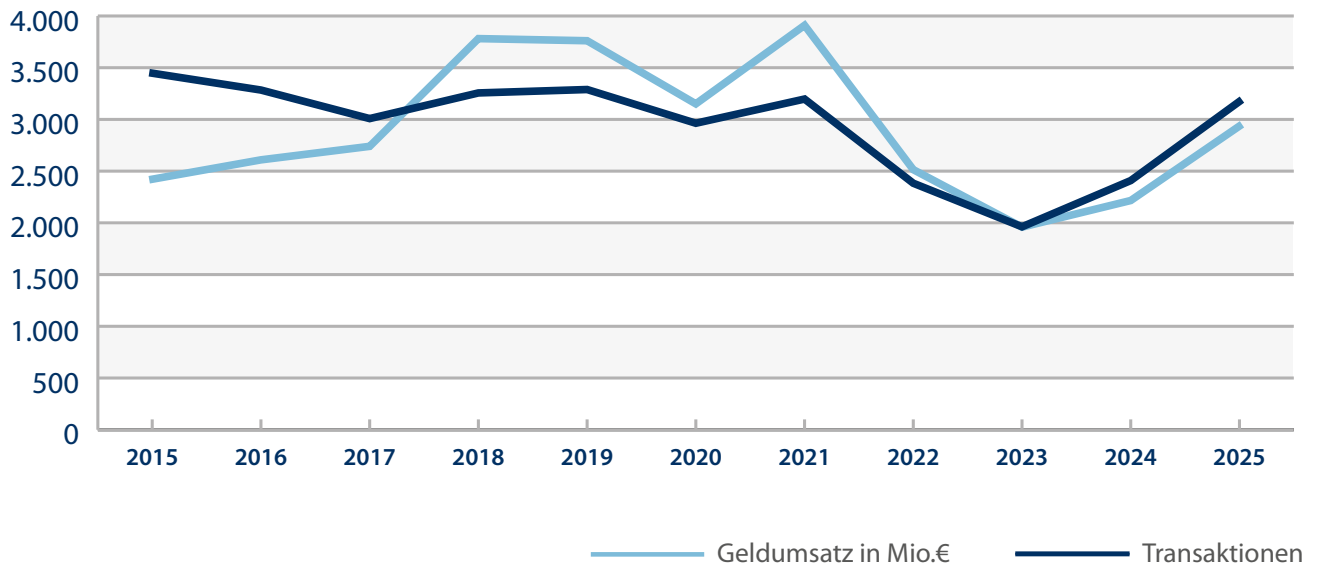
Verteilung der Verträge 2025



Quelle: Gutachterausschuss
Landkreis München

Transaktionen und Geldumsatz

Geldumsatz/Anzahl 2015 bis 2025



Quellen: Immobilienmarktbericht Bayern 2026

sive Nachholeffekte 2021) sowie die Auswirkungen von Inflation und den abrupten Zinserhöhungen seit Sommer 2022 ab.

Preisentwicklung

Die Durchschnittspreise für Wohnimmobilien haben sich differenziert entwickelt. Während es in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem starken Rückgang von rd. 29 % kam, der v.a. auf die enormen Unterschiede der Objekte zurückzuführen ist (hochpreisige Villen sowie große, hochwertige Einfamilienhäuser in den südlich gelegenen Gemeinden wie Pullach, Grünwald etc. einerseits und z.T. alte Zweifamilienhäuser mit Renovierungsstau auf der anderen Seite), gab es bei Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäusern leichte Rückgänge bzw. Seitwärtsbewegungen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen mit 995.000 Euro im Schnitt erstmals seit 2018 wieder unter der

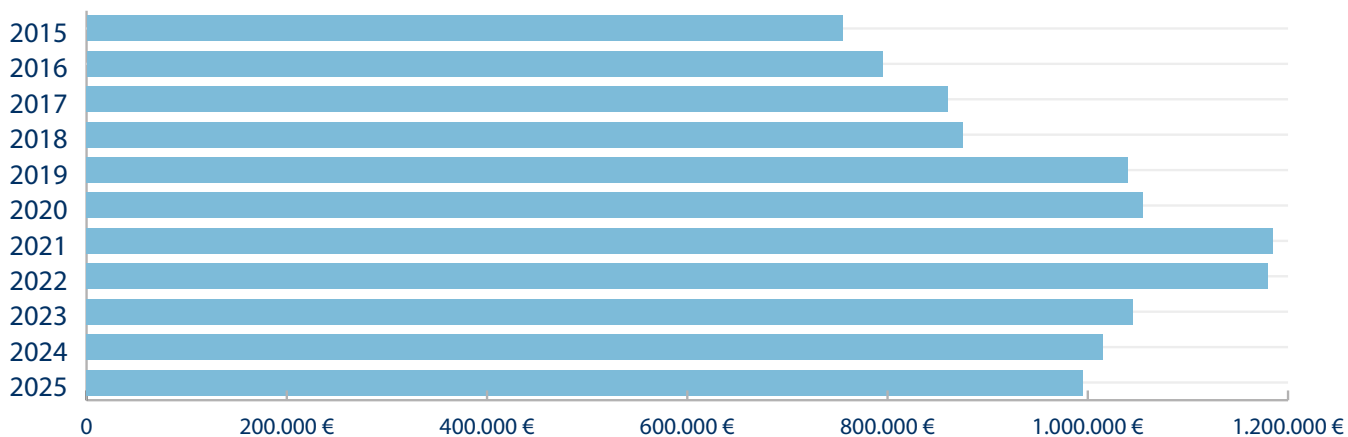
Mio.-Euro-Grenze. Bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Wohnungen wurde der Höchststand im Neubau 2023 erreicht (9.300 €/qm) und 2022 im Bestand (7.700 €/qm). Seitdem stagnieren die Preise bzw. geben leicht nach. Insgesamt sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen im Landkreis München zwischen 2015 und 2025 um 60 % im Neubau und um 50,5 % im Bestand angestiegen. Das mittlere Bodenpreisniveau für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sank von 2.000 Euro auf rund 1.790 Euro pro Quadratmeter. Das Preisniveau im Landkreis München bleibt jedoch insgesamt hoch und liegt massiv über dem bayernweiten Mittel.

Dass sich die Zahlen der Kauffälle und des Geldumsatzes trotzdem erhöht haben, zeigt eine hohe Handelsaktivität auf dem Immobilienmarkt. Käufer und Verkäufer begegnen sich bei den Preisen zunehmend auf Augenhöhe.



Doppelhaushälften/Reihenhäuser Bestand

Mittleres Preisniveau Landkreis München



Zwischen 2018 und 2019 kam es zu einem besonders starken Anstieg (+ 19 %). Mit der Zinswende kam es zum Preisrückgang.

ANGEBOTSPREISE WOHNUNGEN*1

Landkreis München 01.01.2025 bis 30.06.2026

Gemeinde	Bestandswohnungen				Neubauwohnungen			
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm	Anzahl Angebote	Preisspanne €/qm	Ø-Preis €/qm	TOP €/qm
Aschheim	71	4.200–8.900	6.100	9.300	37	7.500–9.500	8.200	0 ⁵
Aying	37	4.100–7.800	6.300	8.700	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Baierbrunn	17 ³	5.800–8.700	6.800	9.300	10 ³	9.000–9.900	9.400	10.000
Brunnthal	75	5.500–8.300	7.100	9.600	8 ³	7.000–9.200	8.000	0 ⁵
Feldkirchen	47	4.500–8.100	6.300	9.100	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Garching b. München	176	4.800–9.100	6.900	9.900	98	8.500–10.400	9.300	11.800
Gräfelfing	62	5.100–8.000	6.500	9.300	20	9.200–10.300	9.600	10.900
Grasbrunn	46	5.300–8.200	6.700	9.000	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Grünwald	95	6.200–10.700	8.000	11.800	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Haar	409	4.500–9.900	6.700	10.900	135	7.700–10.300	9.000	11.000
Hohenbrunn	42	5.300–7.900	6.500	8.200	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	172	4.600–8.500	6.100	9.100	11 ³	8.700–10.400	9.200	10.800
Ismaning	183	4.700–9.000	6.900	10.000	25	8.500–9.600	9.000	0 ⁵
Kirchheim b. München	129	4.600–8.700	6.400	9.700	32	7.800–9.300	8.400	9.800
Neubiberg	86	5.100–8.600	7.000	9.400	0 ⁴	0–0	0	0 ⁵
Neuried	83	4.600–9.000	6.900	10.500	8 ³	8.500–10.600	9.800	11.200
Oberhaching	76	5.700–9.200	7.200	10.600	21	8.400–9.900	9.300	0 ⁵
Oberschleißheim	170	4.500–8.000	6.100	10.400	200	7.500–9.900	8.200	10.700
Ottobrunn	387	4.500–9.200	6.500	10.500	14 ³	7.700–9.400	8.900	10.000
Planegg	143	5.000–8.700	6.700	10.200	6 ³	8.700–9.800	9.400	10.000
Pullach i. Isartal	48	6.300–10.200	7.900	12.600	19 ³	10.200–13.800	11.400	14.500
Putzbrunn	170	4.500–8.500	6.200	8.700	9 ³	7.700–8.800	8.400	0 ⁵
Sauerlach	71	5.600–8.800	7.300	9.700	22	8.100–9.200	8.700	0 ⁵
Schäftlarn	50	4.600–8.000	6.400	9.300	7 ³	9.100–9.500	9.300	0 ⁵
Straßlach-Dingharting	3 ³	8.200–8.700	8.400	0 ⁵	7 ³	7.900–9.900	9.000	10.300
Taufkirchen	214	4.300–8.900	6.300	10.000	15 ³	7.400–9.000	8.200	9.400
Unterföhring	110	5.400–8.600	7.000	10.200	6 ³	7.300–11.200	8.500	11.900
Unterhaching	457	4.300–9.200	6.300	9.900	44	8.000–9.600	8.600	0 ⁵
Unterschleißheim	597	4.100–8.500	6.200	9.800	94	7.500–9.700	8.400	10.100
Ausgewertete Objekte²	4.226	4.600–8.900	6.500	10.000	848	7.900–10.000	8.800	8.600
Gesamtangebot	4.539				1.066			

Quelle: Aigner Immobilien Research 2026, Zahlen gerundet

*1 Ausgewertet wurden alle Wohnungen ab 20 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um Angebots- und keine Verkaufspreise. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Eigentumswohnungen wurden von Aigner Research ermittelt. Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren,

wie beispielsweise Lage, Ausrichtung, Stockwerk, Gebäudezustand, Ausstattung, Baujahr etc., zu beurteilen. So sind Preisunterschiede im selben Gebäude keine Seltenheit.

*2 Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

*3 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*4 Es sind keine Angebote vorhanden.

ANGEBOTSPREISE HÄUSER*1

Landkreis München 01.01.2025 bis 30.06.2026

Gemeinde	Bestandshäuser				Neubauhäuser			
	Anzahl Angebote	Preisspanne in €	Ø-Preis in €	TOP in €	Anzahl Angebote	Preisspanne in €	Ø-Preis in €	TOP in €
Aschheim	66	669.000–1.475.000	1.000.000	2.090.000	30	990.000–1.190.000	1.130.000	1.290.000
Aying	28	695.000–1.580.000	1.070.000	2.195.000	7*3	690.000–1.120.000	950.000	1.170.000
Baierbrunn	64	650.000–2.200.000	1.400.000	2.450.000	16*3	990.000–2.100.000	1.400.000	2.210.000
Brunnthal	143	590.000–1.890.000	1.100.000	2.490.000	50	780.000–1.890.000	1.200.000	2.450.000
Feldkirchen	49	700.000–1.640.000	1.150.000	2.250.000	8*3	810.000–1.360.000	1.000.000	1.490.000
Garching b. München	39	790.000–1.950.000	1.250.000	2.180.000	11*3	1.100.000–1.695.000	1.400.000	2.045.000
Gräfelfing	219	790.000–5.550.000	2.100.000	6.850.000	74	940.000–3.150.000	1.700.000	7.450.000
Grasbrunn	103	680.000–2.000.000	1.150.000	2.250.000	48	799.000–1.920.000	1.200.000	3.100.000
Grünwald	327	975.000–13.900.000	3.700.000	17.800.000	86	1.120.000–10.000.000	4.000.000	14.900.000
Haar	120	490.000–1.540.000	1.030.000	2.100.000	43	850.000–1.490.000	1.100.000	1.800.000
Hohenbrunn	130	590.000–2.350.000	1.240.000	3.700.000	55	765.000–1.890.000	1.220.000	1.940.000
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	83	530.000–1.390.000	990.000	1.750.000	10*3	890.000–1.420.000	1.130.000	1.800.000
Ismaning	76	790.000–2.200.000	1.300.000	3.350.000	19*3	1.100.000–2.320.000	1.450.000	2.650.000
Kirchheim b. München	96	590.000–1.240.000	930.000	1.680.000	21	985.000–1.390.000	1.180.000	1.450.000
Neubiberg	133	799.000–2.390.000	1.390.000	2.800.000	54	980.000–2.180.000	1.480.000	2.780.000
Neuried	42	730.000–2.050.000	1.230.000	2.250.000	36	1.050.000–1.590.000	1.300.000	2.200.000
Oberhaching	111	650.000–3.400.000	1.680.000	3.925.000	18*3	1.090.000–1.980.000	1.500.000	1.995.000
Oberschleißheim	62	660.000–1.760.000	1.090.000	2.000.000	12*3	990.000–1.750.000	1.350.000	1.850.000
Ottobrunn	171	595.000–2.850.000	1.180.000	2.980.000	63	940.000–2.890.000	1.600.000	4.750.000
Planegg	72	660.000–2.830.000	1.300.000	3.995.000	26	1.690.000–2.250.000	1.990.000	2.546.000
Pullach i. Isartal	107	765.000–7.500.000	2.400.000	11.900.000	31	1.450.000–3.590.000	2.500.000	11.500.000
Putzbrunn	52	650.000–1.600.000	1.050.000	1.750.000	0*4	0–0	0	0
Sauerlach	93	685.000–1.695.000	1.140.000	2.250.000	41	669.000–1.399.000	1.100.000	1.690.000
Schäftlarn	62	745.000–3.230.000	1.410.000	3.500.000	11*3	849.000–1.400.000	1.310.000	2.683.000
Straßlach-Dingharting	84	985.000–5.990.000	2.340.000	9.995.000	21	1.049.000–2.340.000	1.850.000	4.553.000
Taufkirchen	103	490.000–2.390.000	1.025.000	2.690.000	0*4	0–0	0	0
Unterföhring	36	890.000–1.950.000	1.420.000	3.100.000	0*4	0–0	0	0
Unterhaching	73	690.000–1.990.000	1.050.000	3.450.000	26	863.000–1.900.000	1.250.000	3.499.000
Unterschleißheim	277	620.000–1.795.000	1.010.000	2.690.000	93	730.000–1.670.000	1.150.000	1.900.000
Ausgewertete Objekte*2	3.021	703.400–3.924.200	1.586.100	5.161.800	910	945.900–2.804.400	1.636.900	4.368.200
Gesamtangebot	3.342							

Quelle: Aigner Immobilien Research 2026, Zahlen gerundet

*1 Ausgewertet wurden alle Häuser ab 80 qm, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um angebotene Kaufpreise und nicht den tatsächlichen Verkaufspreis. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar und basieren auf der Marktbeobachtung der Aigner Immobilien GmbH.

Die Zahlen der Häuser wurden von Aigner Research ermittelt. Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig, alle Faktoren wie beispielsweise

Lage, Grundstücksfläche, Gebäudezustand, Baujahr, Ausstattung etc., zu beurteilen (siehe auch Legende bei Wohnungen LK).

*2 Bei den nicht auswertbaren Objekten konnte die Lage nicht eindeutig zugeordnet werden oder es fehlten Angaben wie der Preis oder die Wohnfläche.

*3 Schätzung, da zu wenige Angebote.

*4 Es sind keine Angebote vorhanden.



Martin Steinbeiß,
Leitung Vertrieb



Ann-Kathrin Kafitz,
Immobilienvertrieb



Lukas Rauch,
Leitung Büro Schwabing,



Christian Moosbauer,
Immobilienvertrieb



Maximilian Delsch,
Leitung Büro Nymphenburg



Jenny Steinbeiß,
Geschäftsführerin



Kathrin Schachtner,
Mitglied der Geschäftsleitung



Isidor Neumeyer,
Leitung Vermietung



Thomas Aigner, Geschäftsführer

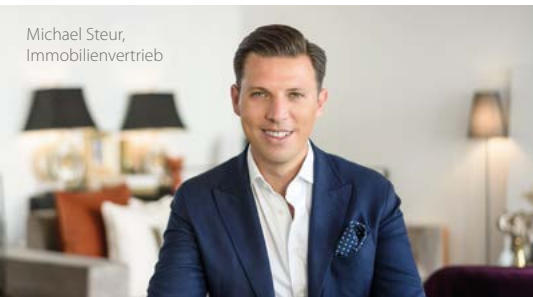
AIGNER IMMOBILIEN

NIEMAND IN MÜNCHEN VERMITTELT MEHR IMMOBILIEN

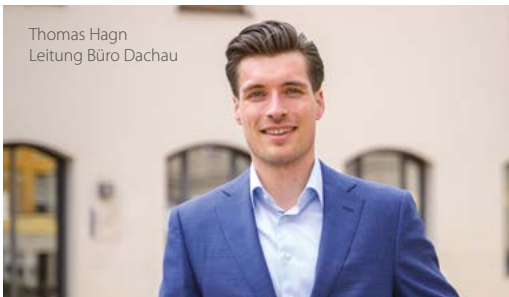
Der Immobilienmarkt wird komplexer – wir machen es Ihnen einfach. Wer heute in München erfolgreich verkaufen möchte, braucht einen starken Partner an seiner Seite. Um alles richtig zu machen und das beste Ergebnis zu erzielen, vertrauen zahlreiche Kunden auf unsere Expertise. Als langjähriger Experte im Großraum München bieten wir Ihnen Sicherheit und Erfolg: 98 % unserer Kunden sind hochzufrieden und empfehlen uns weiter. Das Ergebnis spricht für sich: Niemand in München vermittelt mehr Immobilien!

Setzen auch Sie auf 35 Jahre Markterfahrung und profitieren Sie von unserer erstklassigen, ausgezeichneten Dienstleistungsqualität in allen Bereichen. Rufen Sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Tel. (089) 17 87 87 - 0



Michael Steur,
Immobilienvertrieb



Thomas Hagn
Leitung Büro Dachau



Samuel Kovac,
Stellv. Büroleitung Nymphenburg