



Münchner Wohnungsmarkt im 1. Halbjahr 2026

Für das erste Halbjahr 2026 wurden die Miet- und Kaufinsetrate des Internetportals Immo-Scout24 ausgewertet. Demnach mussten Mieter*innen in München für Neubauwohnungen 2,3 Prozent mehr im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 bezahlen. Bei den Bestandswohnungen lag der Anstieg mit 2,6 Prozent in einer ähnlichen Größenordnung. Im Durchschnitt belief sich die Miete für eine Neubauwohnung im ersten Halbjahr 2026 auf rund 26,20 Euro pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung auf etwa 22,90 Euro pro Quadratmeter (je nettokalt). Auch bei den möblierten Wohnungen war im Vergleichszeitraum ein Mietanstieg zu verzeichnen. Dieser lag bei den Erstbezugswohnungen bei 4,3 Prozent und war damit ähnlich wie bei den Bestandswohnungen, die einen Anstieg von 4,2 Prozent aufwiesen. Die Miete lag mit durchschnittlich fast 33,40 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen bzw. mit rund 29,80 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen höher als bei den unmöblierten Angeboten.

Die Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 um 2,3 bzw. 0,2 Prozent gesunken. Die Preise lagen somit weiterhin in beiden Segmenten unterhalb des Jahres 2022. Eine neugebaute Wohnung wurde im ersten Halbjahr 2026 für durchschnittlich fast 12.400 Euro pro Quadratmeter inseriert, während eine Bestandswohnung für rund 8.800 Euro pro Quadratmeter angeboten wurde.

Während die Mieten für unmöblierte Wohnungen sowohl im Erstbezug als auch im Bestand im Einklang mit der allgemeinen Preisentwicklung gestiegen sind, haben die Mieten für möblierte Wohnungen überproportional zugenommen. Die Kaufpreise in München sind leicht gesunken. Gründe könnten steigende Bauzinsen infolge des Irankriegs sowie eine geringere Käufernachfrage vor allem im mittleren und oberen Preissegment sein.

Mieten in München – unmöblierte Wohnungen

26,20 €/m²

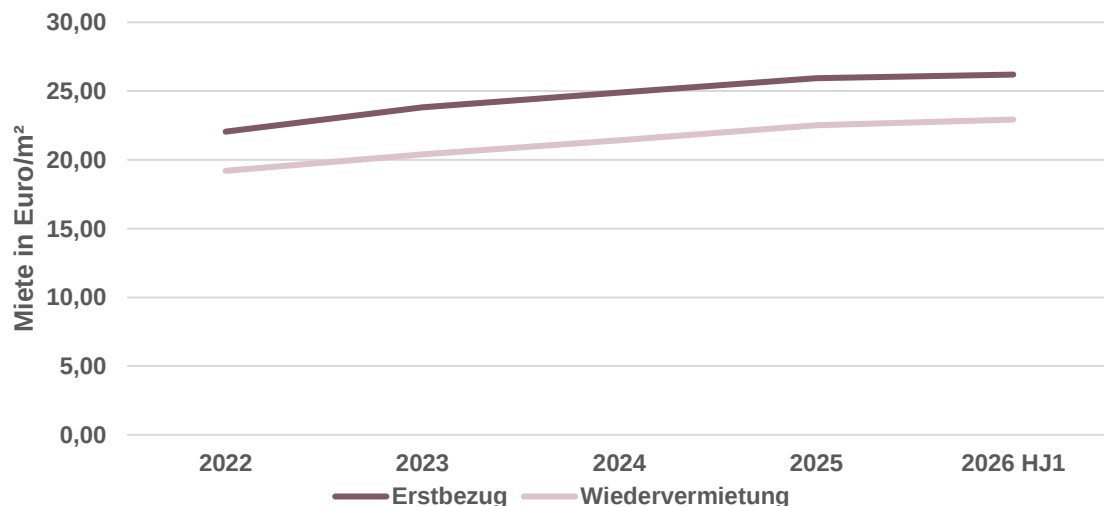
Durchschnittliche Miete Erstbezug

Entwicklung H1 2025 – H1 2026: +2,3 %

22,93 €/m²

Durchschnittliche Miete Wiedervermietung

Entwicklung H1 2025 – H1 2026: +2,6 %



Quelle: Immobilien Scout GmbH

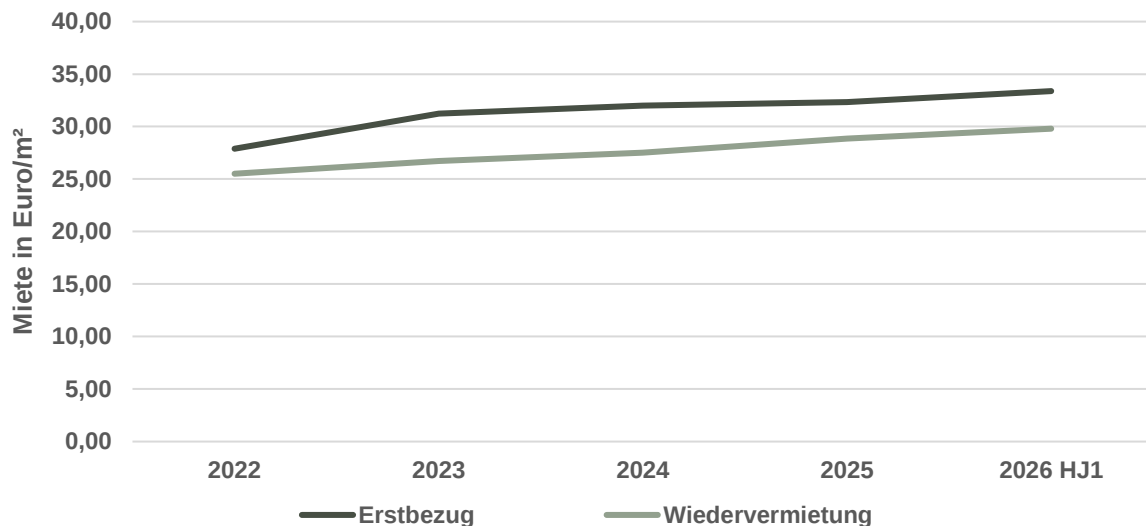
Mieten in München – möblierte Wohnungen

33,38 €/m²

Durchschnittliche Miete Erstbezug
Entwicklung H1 2025 – H1 2026: +4,3 %

29,80 €/m²

Durchschnittliche Miete Wiedervermietung
Entwicklung H1 2025 – H1 2026: +4,2 %



Quelle: Immobilien Scout GmbH

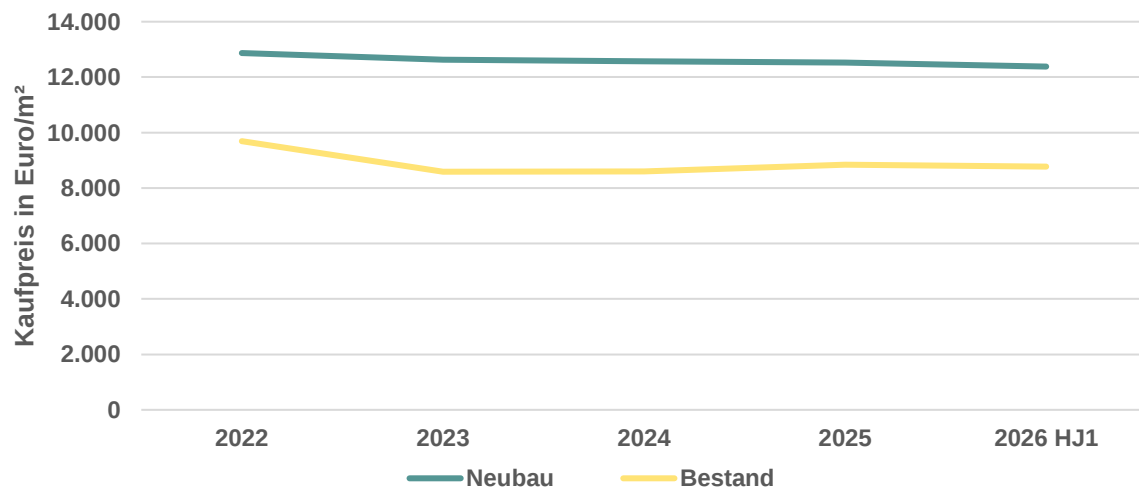
Kaufpreise in München – Eigentumswohnungen

12.380 €/m²

Durchschnittlicher Kaufpreis Neubau
Entwicklung H1 2025 – H1 2026: -2,3 %

8.769 €/m²

Durchschnittlicher Kaufpreis Bestand
Entwicklung H1 2025 – H1 2026: -0,2 %



Quelle: Immobilien Scout GmbH