

Market Snapshot

Q2 2026 | MÜNCHEN



Executive Summary Q2 2026

- Die **Immobilienpreise** zeigen zu Beginn des Jahres wieder eine **stabilere Tendenz**. Die meisten Indizes bewegen sich im ersten Halbjahr wieder leicht positiv, insgesamt zeigt sich das Preisniveau damit weiterhin stabil.
- Die **Bauzinsen** liegen Mitte Juli 2026 bei rund **3,81 % p. a.** (bei 10-jähriger Zinsbindung). Nach dem Höchststand im April sind sie seit Anfang Juni wieder rückläufig, bleiben aber weiterhin über dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig zeigen sich die Zinsmärkte aktuell sehr volatil, mit Ausschlägen in beide Richtungen, was nicht zuletzt mit dem Geschehen im Iran zusammenhängt.
- Das **Angebot an Kaufimmobilien** hat sich im Vergleich zum Vorquartal **wieder ausgeweitet**. Sowohl Wohnungen als auch Häuser liegen über dem Vorquartal und deutlich über dem Vorjahresniveau; auch im Neubausegment zeigt sich eine positive Entwicklung.
- Die Zahl der **Mietwohnungsangebote** ist gegenüber Q1 2026 deutlich **gestiegen** (+49,5 %) und liegt im Jahresvergleich sogar rund 80,3 % über dem Vorjahresniveau.
- Das **Google-Suchinteresse** nach Kaufimmobilien weist seit 2022 wieder einen **überwiegend positiven Trend** auf und hat sich zuletzt auf einem stabilen Niveau eingependelt. Im Zuge des Irankonflikts zeigt sich jedoch ein negativer Ausschlag, der auf eine zunehmende Verunsicherung der Marktteilnehmer hindeutet.
- Die Käufernachfrage wird derzeit stark von der aktuellen **Nachrichtenlage** und geopolitischen Entwicklungen beeinflusst. Viele Kaufinteressierte scheinen ihre Entscheidung zunächst zurückzustellen und abzuwarten, bis sich die Lage an den Finanzmärkten beruhigt und sich das Zinsniveau weiter entspannt.

Pressestimmen

DIE ZEIT
Immobilienmarkt 25.06.2026

Immobilienpreise steigen weiterhin, aber langsamer

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT 15.06.2026

Unsicherheit prägt die Stimmung am Wohnungsbau

Handelsblatt

„Es gibt teuer und sehr teuer“

Die höchsten Mieten, die höchsten Preise, aber München wächst weiter. Doch die Skepsis nimmt zu. Viele Experten fragen sich, wie lange noch – denn gebaut wird wenig.

13.07.2026

Handelsblatt

Für diese Neubauprojekte gibt es wieder die KfW-55-Förderung

Aus dem Handelsblatt-Archiv: Für ausgewählte Neubauprojekte gibt es 2026 wieder einen größeren Topf mit Fördergeld. Welche Bedingungen Interessenten erfüllen müssen – und warum Anträge schnell gestellt werden sollten.

01.07.2026

Süddeutsche Zeitung
Bauen und Wohnen 27.05.2026

Bundesregierung beschließt Vorfahrt für den Wohnungsbau

DIE ZEIT
Bauen in Deutschland 17.07.2026

Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen erneut gestiegen

WELT 22.04.2026

Deutlich mehr private Immobilienkredite

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT 08.05.2026

Baugenehmigungen legen in Bayern leicht zu

Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Nach einer uneinheitlichen Entwicklung zum Jahresende 2025 zeigen die Immobilienpreisindizes seit Beginn des Jahres 2026 wieder eine stabilere Tendenz.
- Während einzelne Segmente weiterhin schwanken, bewegen sich die meisten Indizes im ersten Halbjahr 2026 wieder im leicht positiven Bereich.
- Die weiterhin hohen Finanzierungskosten sowie eine vorsichtige Nachfrage wirken sich bremsend auf die Preisentwicklung aus.
- Fazit: Trotz anhaltender Unsicherheit zeigt sich seit Q1 2026 eine gewisse Beruhigung. Wir gehen daher aktuell eher von einer Stabilisierung als von weiteren deutlichen Preiserückgängen aus. Sollte sich das Finanzierungsumfeld entspannen, sind in einzelnen Segmenten wieder Aufholeffekte möglich.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im Juli 2025 standen die Bauzinsen bei 3,57 % p. a., Mitte Juli 2026 liegen diese bei rund 3,81 % p. a.
- Nach einem Zinsanstieg zum Jahresende 2025 gingen die Bauzinsen zu Beginn des Jahres 2026 zunächst deutlich zurück. Im April erreichten sie mit knapp 4,0 % p. a. den höchsten Stand im betrachteten Zeitraum. Nach weiteren Schwankungen auf hohem Niveau sind die Zinsen seit Anfang Juni wieder rückläufig.
- Der deutliche Zinsanstieg im Frühjahr stand insbesondere im Zusammenhang mit den geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und den daraus resultierenden höheren Inflationserwartungen und Kapitalmarktzinsen.

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)



Entwicklung des Wohnraum-angebots: Miete vs. Kauf

Die Auswertung bezieht sich stellvertretend auf ImmoScout24-Daten für den Gesamtmarkt:

- **Kaufangebot:** Das Angebot an Bestandswohnungen ist im Vergleich zum Vorquartal wieder leicht gestiegen und liegt inzwischen deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Auch im Neubausegment zeigt sich eine positive Entwicklung, insbesondere bei Neubauhäusern.
- **Mietangebot:** Das Angebot an Mietwohnungen hat sich gegenüber Q1 2026 deutlich ausgeweitet und liegt mit rund 49,5 % klar über dem Vorquartal. Im Jahresvergleich fällt der Anstieg mit rund 80,3 % sogar noch stärker aus.
- Insgesamt deutet die Entwicklung gegenüber Q1 2026 auf ein zunehmendes Angebot hin, was sicherlich auch mit der Zurückhaltung aufgrund des Irankriegs zusammenhängt.

Angebotsübersicht ImmoScout 24

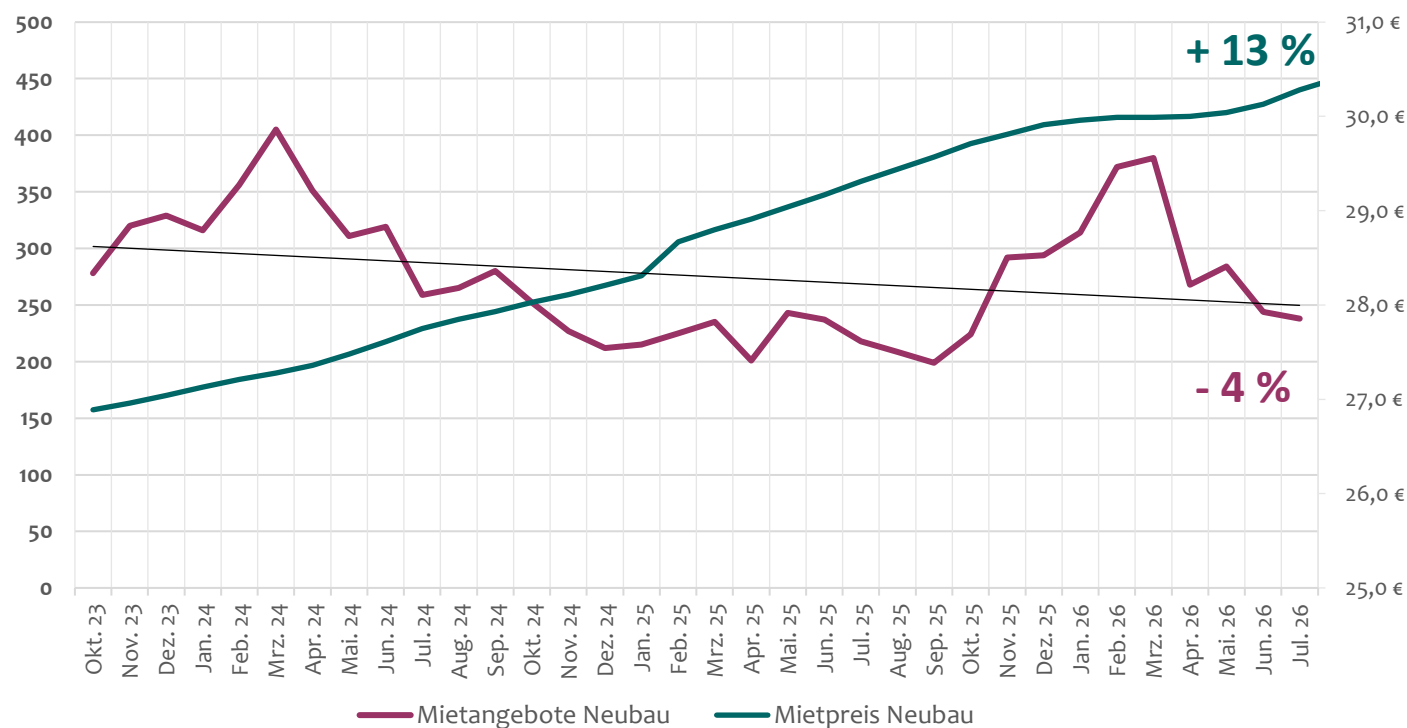
Q2 2026					Q3 2026				
					April 26	Mai 26	Juni 26	Juli 26	
Kaufangebote					Trend Q2-2026		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	3.829	3.963	4.128	4.319		steigend	7,9%	16,2%	
davon Neubau	1.098	1.107	1.210	1.233		steigend	5,5%	6,2%	
Häuser	1.004	1.027	1.099	1.206		steigend	14,4%	21,9%	
davon Neubau	324	374	421	463		steigend	20,6%	17,7%	
Mietangebote					Trend Q2-2026		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	2.074	2.545	2.805	3.080		steigend	49,5%	80,3%	
davon Neubau	238	234	257	268		leicht steigend	-8,4%	16,5%	
Häuser	73	88	77	75		stabil	19,0%	-1,7%	
davon Neubau *	12	13	17	12		stabil	50,0%	2,4%	

Wohnraum (Miete): Wohnungsangebot Neubau München-Stadt

Auswertung des Wohnungsangebots zur Miete im Neubau-segment (Stadt München) seit Juli 2023 auf Basis von ImmoScout24-Daten:

- Die Zahl der Wohnungsangebote zur Miete im Neubau-segment (München-Stadt) zeigt sich weiterhin volatil. Nach einer zwischenzeitlichen Ausweitung zu Beginn des Jahres ist das Angebot zuletzt wieder zurückgegangen und liegt aktuell leicht unter dem Ausgangsniveau.
- Gleichzeitig zeigen sich die Angebotsmieten im Neubau deutlich steigend und haben seit Juli 2023 um rund 13 % zugelegt – zuletzt auf ein Niveau von etwa 30,50 €/m².
- Die Entwicklung verdeutlicht, dass der Münchner Neubau-Mietmarkt weiterhin angespannt bleibt: Trotz einzelner Angebotsschwankungen ist keine nachhaltige Entlastung erkennbar, während die Mietpreise weiter auf hohem Niveau liegen.

Wohnungsangebot Miete seit Juli 2023

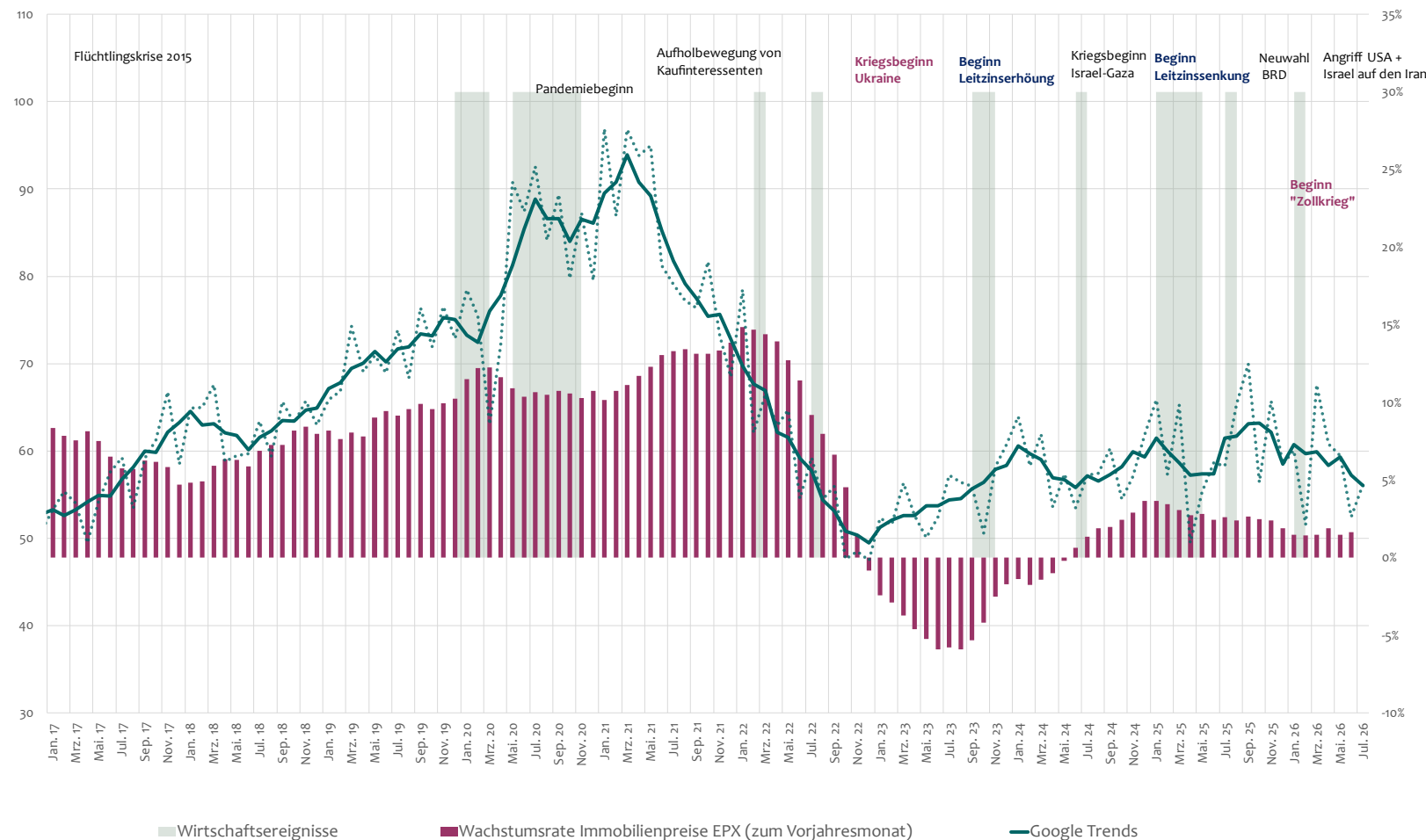


Entwicklung Google Nachfrage nach Wohnungen

Google-Suchanfragen bezogen auf Wohnungen zum Kauf in München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Seit dem Beginn der Immobilienkrise im Jahr 2022 weist das Suchinteresse insgesamt wieder einen positiven, steigenden Trend auf. Nach zwischenzeitlichen Schwankungen hat sich die Nachfrage zuletzt auf einem weitgehend stabilen Niveau eingependelt.
- Das Suchinteresse zeigt allerdings eine deutlich höhere Volatilität als vor der Krise. Dies deutet darauf hin, dass Interessenten deutlich sensibler auf Nachrichten im Zusammenhang mit dem unsicheren weltpolitischen Umfeld reagieren.
- Der Markt ist also sehr von der Stimmungslage der Marktteilnehmer geprägt.

Google-Suchinteresse für Wohnungen und Häuser zum Kauf in München



Attraktive Immobilien zum Kauf



Modernes Stadthaus mit 4,5 Zimmern
+ Hobbyraum, 163 m², Obermenzing
Preis: € 1.890.000,-

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



4-Zimmer Dachgeschosswohnung
+ großzügige Dachterrasse, 122 m², Trudering
Preis: ~~€ 1.450.000,-~~ € 1.350.000,-

+ Einbauten im Wert von € 40.000,-

Bezugsfertig - Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



3-Zimmer Dachgeschosswohnung
+ Wellnessraum (UG), Balkon, 142 m², Solln
Preis: € 1.830.000,-

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)

Verfasser:**Dr. Marian Dietzel**

Dr. Marian Dietzel studierte Betriebswirtschaftslehre und Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg sowie an der University of Reading bei London.

Im Rahmen seiner anschließenden Promotion an der IRE|BS – International Real Estate Business School, Universität Regensburg befasste er sich ausführlich mit Immobilienmärkten, wofür er unter anderem mit dem Forschungspreis der gif – Gesellschaft für Immobilienforschung ausgezeichnet wurde.

Darüber hinaus veröffentlichte er zahlreiche Fachartikel zur Analyse von Immobilienmärkten.

[Veröffentlichungen Google Scholar](#)

Seit 2015 ist Herr Dr. Dietzel Mitglied der Geschäftsführung der DOMINO Bau- und Handels GmbH.

**Nadine Vogl**

Nadine Vogl studierte Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und schloss dieses mit dem Bachelor of Science ab. Derzeit absolviert sie den Masterstudiengang Immobilienwirtschaft an der IRE|BS – International Real Estate Business School der Universität Regensburg und wird diesen voraussichtlich im September 2026 mit dem Master of Science abschließen.

Seit April 2025 bringt Frau Vogl ihre Erfahrungen als Werkstudentin bei der DOMINO Bau- und Handels GmbH ein. Dort unterstützt sie insbesondere den Bereich Grundstücksankauf sowie vertriebs- und marketingbezogene Tätigkeiten.