

Miet-Map München

Am günstigsten wohnt es sich entlang der U5

Berlin, 5. Februar 2026

Die neue ImmoScout24 Miet-Map für München zeigt, wie stark sich die Angebotsmieten für eine Wohnung mit zwei Zimmern an den Stationen entlang der Münchner U- und S-Bahnen unterscheiden:

- Die höchsten Angebotsmieten finden sich in Schwabing an den Stationen **Giselastraße (1.867 Euro)** und **Hohenzollernplatz (1.847 Euro)** sowie an der **Fraunhoferstraße (1.851 Euro)** in der Nähe des **Gärtnerplatzes**.
- **Rund um den Flughafen München sind die Angebotsmieten knapp 800 Euro niedriger.**
- **Unter den zehn Stationen mit den niedrigsten Mieten finden sich mehrere an der U5, darunter **Therese-Giehse-Allee (1.382 Euro)** und **Quiddestraße (1.403 Euro)**.**

München hat mit Abstand die höchsten Mieten in Deutschland. Doch innerhalb der bayrischen Landeshauptstadt fallen die Mieten unterschiedlich hoch aus. Das zeigt die neue ImmoScout24 Miet-Map mit den Angebotsmieten für eine Zwei-Zimmer-Wohnung an den Stationen der Münchner U- und S-Bahn-Linien.

Am höchsten sind die Mieten in der Innenstadt und an zentralen Umsteigepunkten

Die höchsten Angebotsmieten für die 70-Quadratmeter-Referenzwohnung werden an Stationen in der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Quartieren aufgerufen. Besonders dort, wo mehrere U- und S-Bahn-Linien zusammentreffen, ist das Mietniveau hoch. An der **Giselastraße (1.867 Euro)** wird der höchste Wert im Münchner Stadtgebiet erreicht – hier treffen sich U3 und U6.

Ebenfalls hohe Angebotsmieten zeigen sich an der **Fraunhoferstraße (1.851 Euro)**, am **Hohenzollernplatz (1.847 Euro)** und im **Lehel (1.845 Euro)**. An zentralen Umsteigepunkten wie dem **Sendlinger Tor (1.831 Euro)**, der **Münchner Freiheit (1.825 Euro)** und dem **Isartor (1.823 Euro)** liegen die Angebotsmieten über 1.800 Euro pro Monat.

Die zehn teuersten Stationen in München

Rang	Station	Linie	Angebotsmiete
1	Giselastraße	U3, U6	1.867 €
2	Fraunhoferstraße	U1, U2, U7, U8	1.851 €
3	Hohenzollernplatz	U2	1.847 €
4	Lehel	U4, U5	1.845 €
5	Sendlinger Tor	U1, U2, U3, U6, U7, U8	1.831 €
6	Kreuzstraße	S7	1.828 €
7	Thalkirchen (Tierpark)	U3	1.826 €
8	Münchner Freiheit	U3, U6, U8	1.825 €
9	Isartor	S1–S8	1.823 €
10	Marienplatz	U3, U6	1.821 €

Am günstigsten ist es an der U5

Im Münchner Stadtgebiet sinken die Angebotsmieten, je weiter man sich von der Innenstadt entfernt. Besonders in südöstlichen, westlichen und nordwestlichen Stadtteilen liegen die Werte deutlich unter dem innerstädtischen Niveau. An der U5 in Richtung Südosten in **Neuperlach Zentrum (1.362 Euro)** und **Neuperlach**

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Süd (1.377 Euro) sind die Mieten im gesamten Stadtgebiet am günstigsten und liegen deutlich unter dem Niveau in der Innenstadt. Weitere günstige Mieten gibt es an dieser Linie bei den Stationen **Therese-Giehse-Allee** (1.382 Euro) und **Quiddestraße** (1.403 Euro). Auch im westlichen Bezirk Aubing-Lochhausen-Langwied gibt es rund um die Stationen **Neuaubing** (1.405 Euro) und **Leienfelsstraße** (1.413 Euro) noch verhältnismäßig günstige Mieten.

Zu den günstigsten Stationen außerhalb des Münchner Stadtgebiets zählen **Seefeld-Hechendorf** (809 Euro) an der S8 beim Ammersee und **Eglharting** (905 Euro) östlich von München, wo sich die Linien S4 und S6 treffen. Auch an den nordwestlichen Stationen der S2 und S3 – etwa in Altomünster, Petershausen, Mammendorf oder Malching – liegen die Angebotsmieten noch bei rund 1.000 Euro.

Die zehn günstigsten Stationen in München

Rang	Station	Linie	Angebotsmiete
1	Neuperlach Zentrum	U5, U7	1.362 €
2	Neuperlach Süd	U5	1.377 €
3	Therese-Giehse-Allee	U5	1.382 €
4	Quiddestraße	U5, U7	1.403 €
5	Fasangarten	S3	1.404 €
6	Josephsburg	U2	1.404 €
7	Neuaubing	S8	1.405 €
8	Perlach	S7	1.409 €
9	Dülferstraße	U2	1.414 €
10	Michaelibad	U5, U7	1.422 €

Die zehn günstigsten Stationen im Umland von München

Rang	Station	Linie	Angebotsmiete
1	Seefeld-Hechendorf	S8	809 €
2	Eglharting	S4, S6	905 €
3	Malching	S3	914 €
4	Geltendorf	S4	926 €
5	Altomünster	S2	948 €
6	Petershausen	S2	958 €
7	Arnbach	S2	966 €
8	Mammendorf	S3	998 €
9	Türkenfeld	S4	1.010 €
10	Erdweg	S2	1.010 €

Methodik

Für die Miet-Map München hat ImmoScout24 Angebotsmieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern ausgewertet, die sich in der Nähe von U- und S-Bahn-Stationen befinden. Berücksichtigt wurden Stationen im Münchener Stadtgebiet sowie im angrenzenden Umland. Grundlage der Analyse sind Angebotsdaten des Automated Valuation Models (AVM) von Sprengnetter.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de