

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Weilheim i. OB



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Weilheim

Die Stadt



Weilheim in Oberbayern präsentiert sich als attraktiver Immobilienstandort mit einem besonderen Charme. Eingebettet in die malerische Landschaft Oberbayerns, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität. Mit 23.378 Einwohnern und einer Fläche von knapp 55 km² vereint Weilheim den Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen einer gut entwickelten Infrastruktur. Die Stadt besticht durch eine überdurchschnittliche Eigentumsquote von 53,2 %, was auf eine stabile Wohnsituation hindeutet.

Weilheim i. OB auf einen Blick



Einwohner: **23.378**
Bevölkerungsdichte: **421 / km²**



Kaufpreisfaktor
27,5



Fläche
55,47 km²



Durchschnittsalter
45,6 Jahre



Wohneigentumsquote
53,2 %



Wohnungsquote
35,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Nähe zu München macht Weilheim für Pendler interessant und verleiht dem Immobilienmarkt zusätzliche Stabilität. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot, während Investoren attraktive Renditechancen vorfinden, bei einem Kaufpreisfaktor von 27,5. Der Markt zeigt sich robust, mit einem moderaten Anstieg der Immobilienpreise seit 2020 und einem Mietpreis von 13,7 €/m² Ende 2025.

Weilheim ist ein ruhiger Markt mit starkem Potenzial im Umlandbereich. Die größte Altersgruppe sind die 45- bis 65-Jährigen, die fast ein Drittel der Bevölkerung ausmachen, was auf eine stabile demografische Struktur hinweist.

Wohneigentumsquote

Weilheim i. OB

In Weilheim dominiert der Eigentumsmarkt mit einem Anteil von 53,2 %. Der hohe Anteil an Eigenheimen unterstreicht das Potenzial für Eigennutzer, während Investoren von einem lebhaften Mietmarkt profitieren können. Diese Struktur bietet Chancen für Kapitalanleger, insbesondere durch die Nähe zu München, die zusätzliche Stabilität gewährleistet. Die Nachfrage nach Immobilien in Weilheim bleibt stark, begünstigt durch das attraktive Umfeld für Familien und Pendler.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

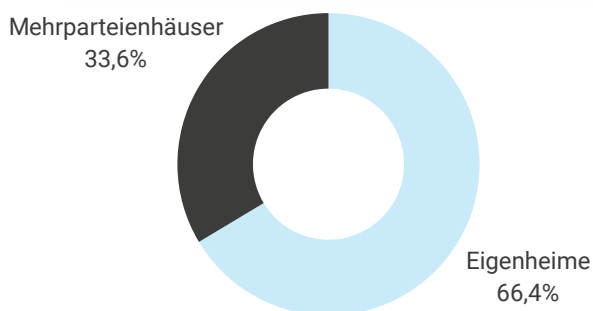
Häufigste Wohnform:

Eigentum



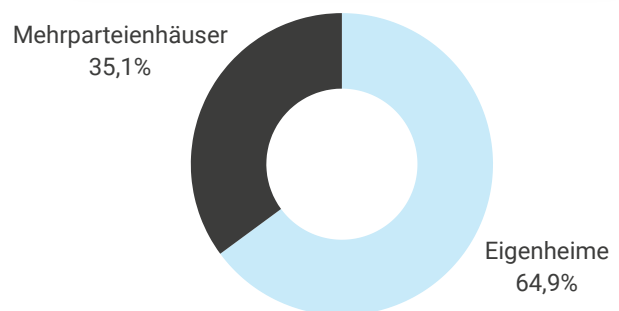
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

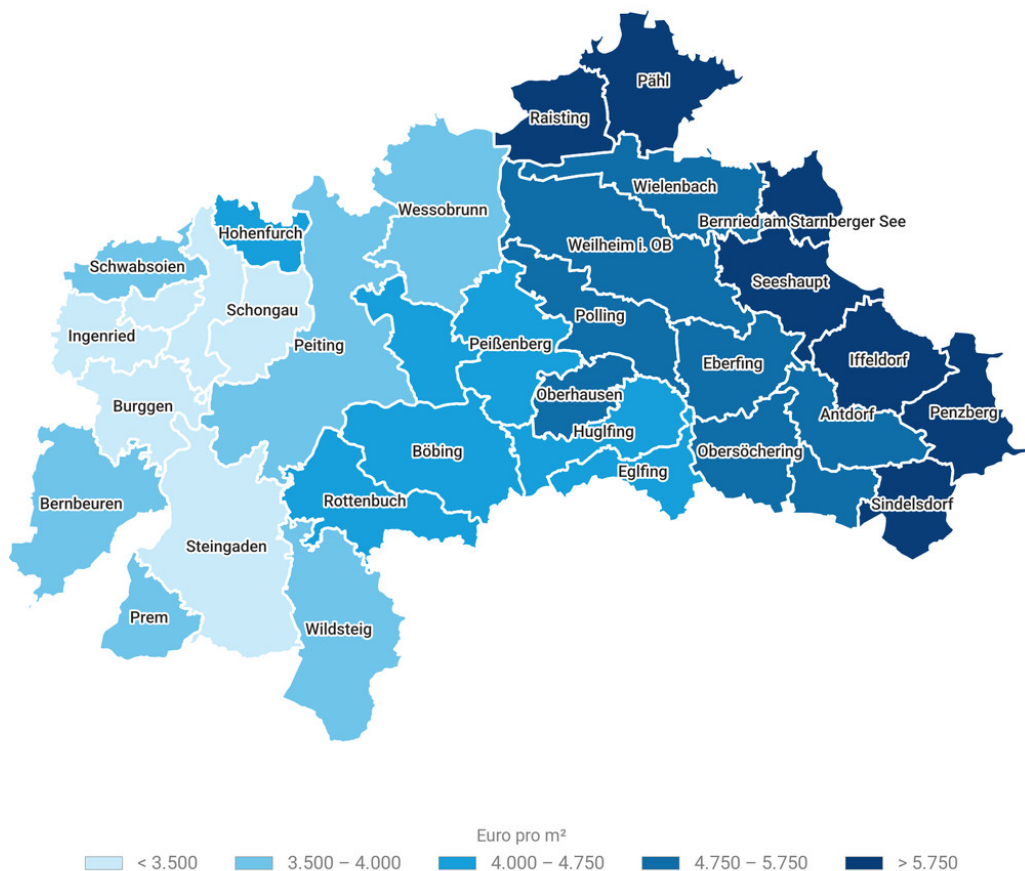
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Weilheim bei 4.847 €/m², was im Vergleich der Städte und Gemeinden überdurchschnittlich ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 3,3 %. Die Nähe zu München beeinflusst die Preisstruktur erheblich, wobei Unterschiede zwischen den Gemeinden im Landkreis zu beobachten sind. Innerhalb Weilheims treiben attraktive Lagen die Preise, während das Umland mit günstigeren Optionen lockt.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	4.777 €/m ²	Kaufpreis	4.847 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,3 %



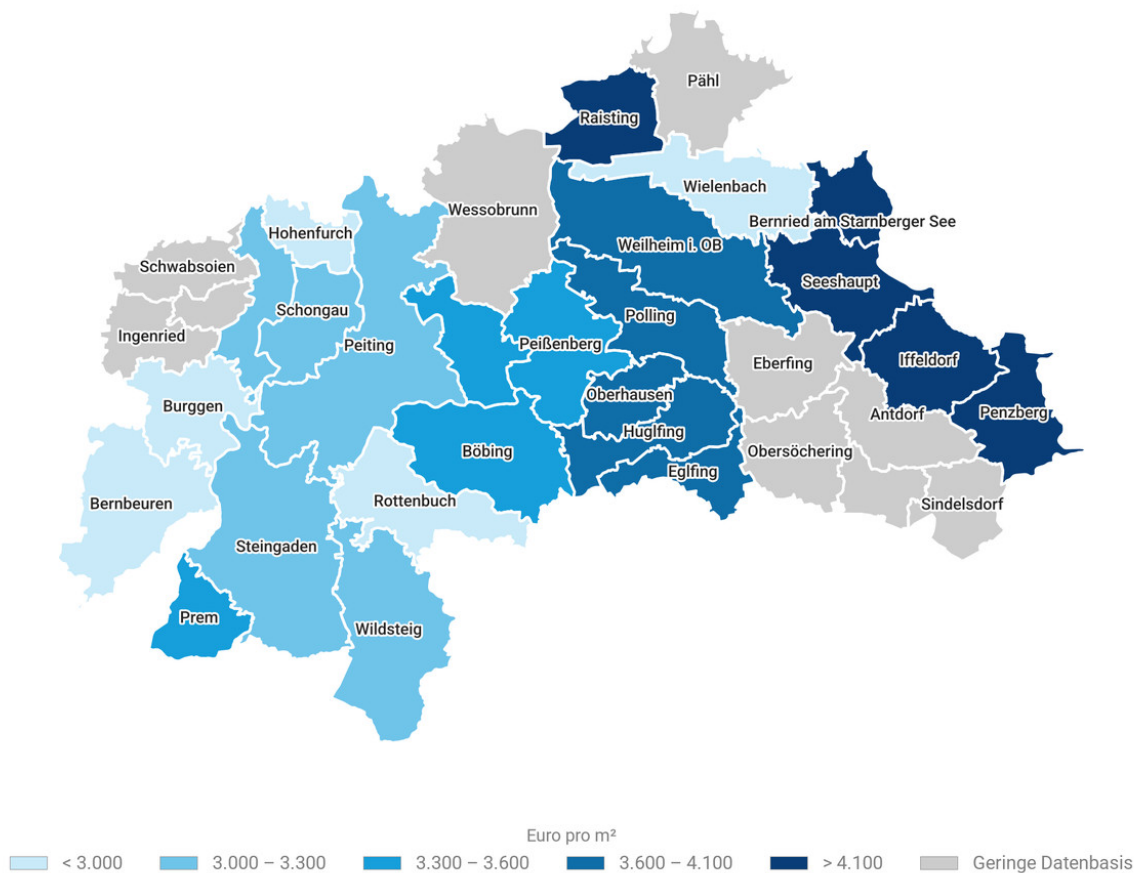
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Weilheim bei 4.070 €/m². Diese Position ist im Vergleich zu anderen Städten überdurchschnittlich. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung. Die Nähe zu München sowie die unterschiedlichen Lagen innerhalb der Region beeinflussen die Preisstruktur erheblich. Während zentrale Lagen in Weilheim höhere Preise aufweisen, bieten die umliegenden Gemeinden oft preiswertere Alternativen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.629 €/m ²	Kaufpreis	4.070 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,1 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Weilheim i. OB ist lebhaft. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 12,72 €/m², was im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 3,6 %, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 31,7 bleibt die Mietrendite mit 3,2 % moderat.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,87 €/m ²	Mietpreis	12,72 €/m ²
Trend 2026	+3,6 %	Trend 2026	+3,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Weilheim zeigt sich dynamisch. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 14,43 €/m², was überdurchschnittlich ist. Der Trend 2026 weist auf eine Seitwärtsbewegung hin, was auf ein stabiles Umfeld hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,5 und einer Mietrendite von 4,3 % bietet der Markt attraktive Bedingungen für Investoren.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	12,15 €/m ²	Mietpreis	14,43 €/m ²
Trend 2026	+0,5 %	Trend 2026	+0,5 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen Haus



Das Wichtigste im Überblick:



In Weilheim i. OB zeigt sich ein bemerkenswertes Preisgefälle bei Hauspreisen, mit Spitzenwerten in Seeshaupt bei 9.154 €/m² und günstigeren Preisen in Altenstadt mit 2.908 €/m². Diese Spanne verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen, von exklusiven Seelagen bis zu erschwinglichen Optionen im Umland.



Die Top-Gemeinden zeichnen sich durch attraktive Lagen und hohe Lebensqualität aus, was sie besonders für Eigennutzer interessant macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Seeshaupt	9.154 €
Raisting	6.575 €
Sindelsdorf	6.555 €
Bernried	6.480 €
Pähl	6.141 €
Penzberg	6.023 €
Iffeldorf	5.988 €
Antdorf	5.703 €
Obersöchering	5.556 €
Habach	5.514 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei den Wohnungspreisen in Weilheim i. OB zeigt eine deutliche Differenz zwischen den Gemeinden. Während Seeshaupt mit 6.758 €/m² an der Spitze steht, bietet Huglfing mit 3.620 €/m² preiswertere Alternativen.



Für Kapitalanleger bieten mittlere Preisregionen wie Iffeldorf und Penzberg mit Preisen um 4.100 €/m² interessante Möglichkeiten. Das Potenzial für Wertsteigerungen ist hoch, während die Nähe zu Naherholungsgebieten und die gute Anbindung an München Vorteile für Eigennutzer bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Seeshaupt	6.758 €
Bernried	4.526 €
Raisting	4.438 €
Iffeldorf	4.236 €
Penzberg	4.102 €
Weilheim i. OB	4.070 €
Oberhausen	4.011 €
Polling	3.888 €
Eglfing	3.645 €
Huglfing	3.620 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Weilheim i. OB zeigt sich Ende 2025 robust. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 4.847 €/m² und für Wohnungen bei 4.070 €/m², beide über dem Durchschnitt anderer Städte. Die Mietpreise sind hoch: 12,72 €/m² für Häuser und 14,43 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote von 53,2 % spiegelt eine stabile Wohnsituation wider. Der Trend 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, was auf eine anhaltende Nachfrage schließen lässt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Weilheim verzeichnet Hauspreise von 4.847 €/m², überdurchschnittlich im Städtevergleich.
- Die Mietrendite für Wohnungen liegt bei 4,3 %, was den Markt attraktiv macht.
- Der Trend 2026 zeigt Preissteigerungen von 3,3 % für Häuser und 2,1 % für Wohnungen.

Ausblick:

Für 2026 wird eine moderate Preissteigerung in Weilheim i. OB erwartet. Die Nähe zu München und die hohe Lebensqualität tragen zur Stabilität bei. Der Neubau bleibt wichtig, um der Nachfrage gerecht zu werden. Investoren finden attraktive Bedingungen dank solider Mietrenditen, während Eigennutzer von der hohen Lebensqualität profitieren. Der Markt bietet für Pendler und Familien interessante Möglichkeiten.

- Die Nähe zu München bleibt ein Stabilitätsfaktor für den Immobilienmarkt in Weilheim i. OB.
- Moderate Preissteigerungen 2026 könnten Investoren und Eigennutzer anziehen.
- Der Neubau in Weilheim i. OB kann die Nachfrage nicht decken, was Preissteigerungen begünstigt.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Weilheim ist für mich ein attraktiver Wohnstandort im oberbayerischen Raum mit hohem Freizeitwert. Die Nachfrage steigt spürbar – besonders bei Familien und Pendlern. Für mich ist Weilheim ein ruhiger Markt mit starkem Potenzial im Umlandbereich. Die Nähe zu München verleiht zusätzliche Stabilität.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

