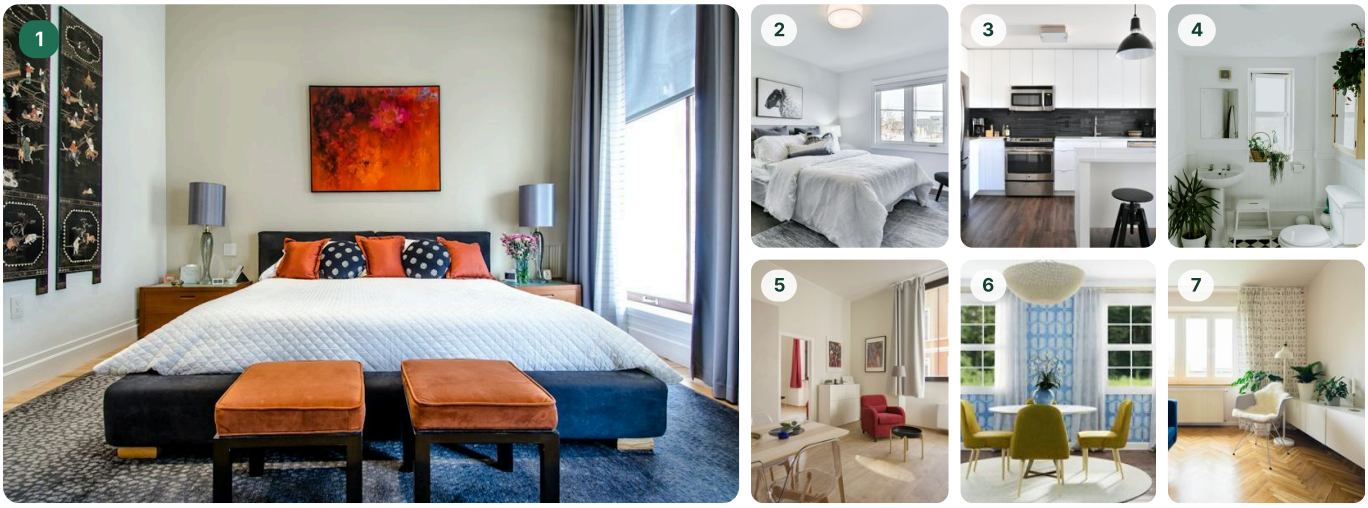
Inseratsanalyse

Ganze Wohnung · 2 Schlafzimmer · bis zu 4 Gäste · Altstadt, München

Daten vom 28. November 2026 · Preise in USD, ohne Reinigung und Airbnb-Servicegebühr



Die ersten 7 Fotos des Inserats in der Reihenfolge, in der Gäste sie sehen: das Titelbild und die nächsten 6. Illustrative Fotos (Unsplash): Sie stammen von keinem echten Inserat.

P62	P48	60 USD	4,87 ★
AUSLASTUNG (12 M.)	PREIS (12 M.)	KÜNFTIGER PREIS	BEWERTUNG
Besser als 62 von 100	In der Mitte der Gruppe	P35: unter der Umgebung	212 Bewertungen

Zusammenfassung

Ihr Inserat ist häufiger belegt als die meisten ähnlichen in München, verlangt für die kommenden Monate aber weniger als sie. In den letzten 12 Monaten war die Auslastung höher als bei 62 von 100 vergleichbaren Wohnungen (P62), der Preis lag in der Mitte der Gruppe (P48). Für Dezember, Januar und Februar liegt Ihre freie Nacht dagegen im Schnitt bei 60 USD: 65 von 100 Vergleichsinseraten verlangen mehr (P35).

Das Wichtigste

- Ihre Auslastung ist höher als die von 62 von 100 ähnlichen Inseraten.
- In den nächsten 3 Monaten liegen Ihre freien Nächte unter dem Median der Umgebung.
- Der Januar ist bei Ihnen schon zu 65 % gebucht, beim Median der Vergleichsinserate zu 39 %.

Die 3 Empfehlungen mit der größten Wirkung

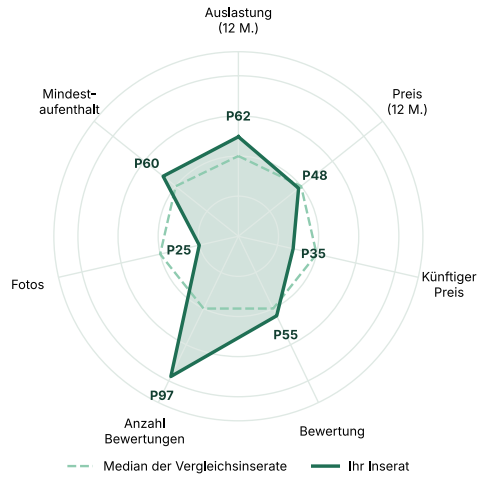
1. **Den Januar in die empfohlene Spanne anheben: 84–96 USD.** Heute verlangen Sie 70 USD, der Median liegt bei 84 USD. Sie sind schon zu 65 % gebucht, der Median zu 39 %.
2. **Das Wohnzimmerfoto bei Tageslicht als Titelbild nehmen.** 8 der Top 10 beginnen mit dem Wohnzimmer; Ihr Titelbild ist das Schlafzimmer.
3. **Einen Wochenrabatt von 10 % anbieten.** 7 der Top 10 bieten einen an; Sie keinen.

So lesen Sie diesen Bericht

- **Vergleichsinserate:** 184 ganze Wohnungen mit 2 Schlafzimmern für 4 Gäste in München, seit 3 oder mehr Monaten aktiv. Für die Vergangenheit zählen die 163, die alle 12 Monate aktiv waren. **Die Stadt:** die 389 Inserate mit 2 Schlafzimmern, jede Kapazität.
- **In der Nähe:** die Vergleichsinserate für 4 Gäste im Umkreis von 2 km um Ihr Inserat (104).
- **Perzentil:** P62 heißt, dass 62 von 100 Vergleichsinseraten einen niedrigeren Wert haben als Ihres. **Median (P50):** Die Hälfte der Vergleichsinserate liegt darüber, die Hälfte darunter.
- **Daten:** was Airbnb-Inserate öffentlich zeigen, ausgewertet mit der Datenplattform von GuestFavorites, Stand 28. November 2026.
- **Dies ist ein Beispiel:** Das Inserat, die Vergleichsinserate und alle Zahlen sind erfunden. Die Karte im Hintergrund ist echt.

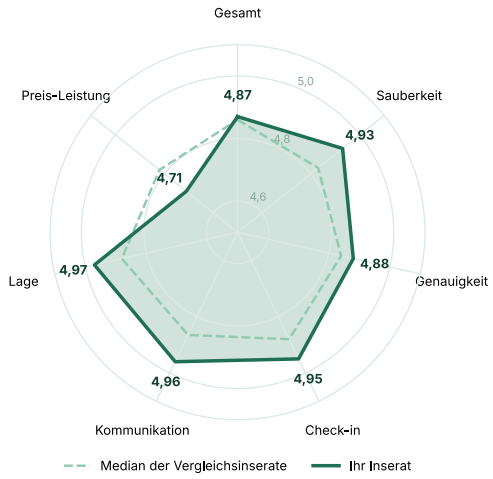
Ihr Inserat im Vergleich

Profil im Vergleich



Perzentil Ihres Inserats unter den Vergleichsinseraten: 0 ist der niedrigste Wert, 100 der höchste. Die gestrichelte Linie ist der Median (P50).

Bewertungen nach Kategorie



Ihre beste Kategorie im Vergleich ist Sauberkeit (4,93 gegenüber 4,83), die schwächste Preis-Leistung (4,71 gegenüber 4,82).

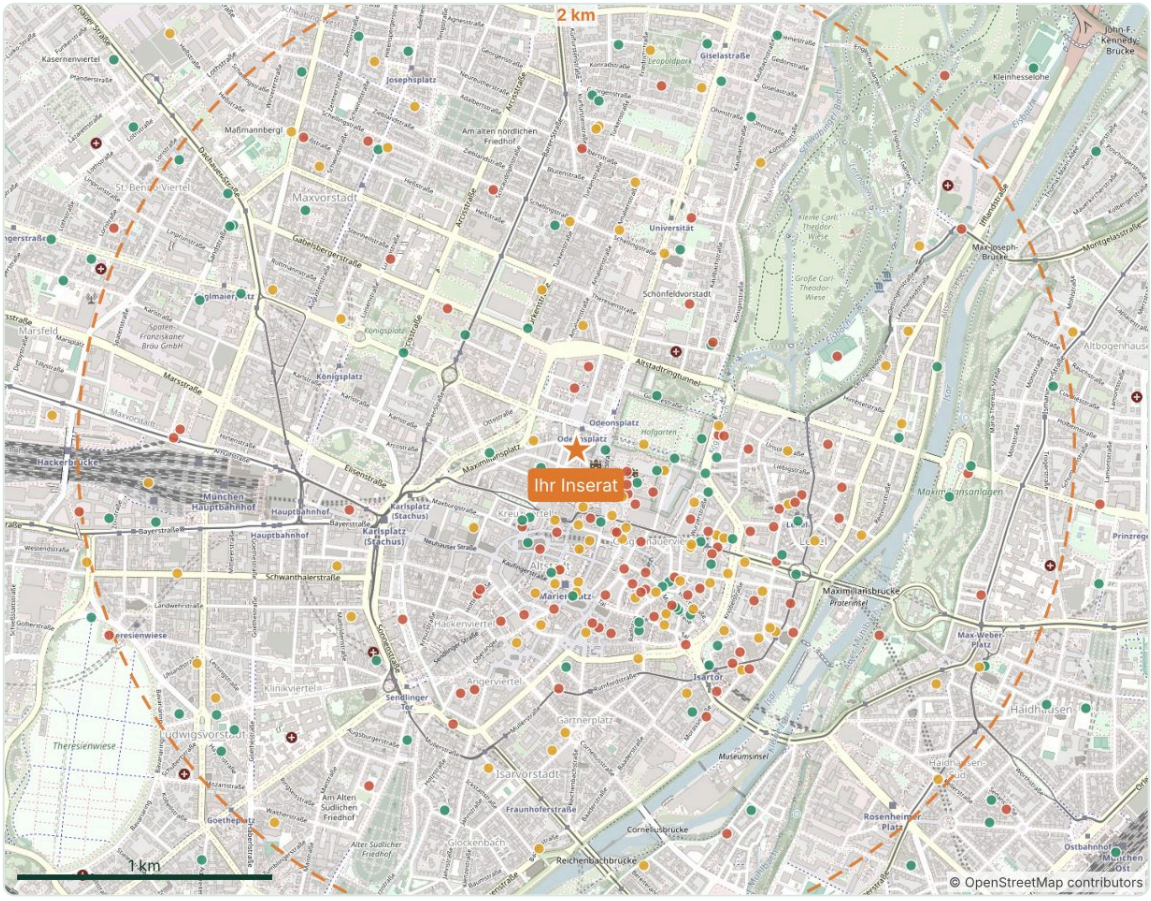
Die letzten 12 Monate: wo Sie standen

November 2025 bis Oktober 2026, für alle dieselben Monate. Für die Vergangenheit zeigen wir nur Ihre Position.

Gruppe	Vergleichsinserate	Auslastung	Wie viele hatten mehr	Preis	Wie viele verlangten mehr
Die Stadt	**389**	P65	136 von 389	P48	203 von 389
Vergleichsinserate (4 Gäste)	**163**	P62	62 von 163	P48	85 von 163
In der Nähe (2 km)	**96**	P60	38 von 96	P46	52 von 96

Ihre Auslastung lag bei P62: nur 62 der 163 Vergleichsinserate hatten mehr. Ihr Preis lag in der Mitte der Gruppe (P48): 85 verlangten mehr, der Rest weniger.

Preise rund um Ihr Inserat

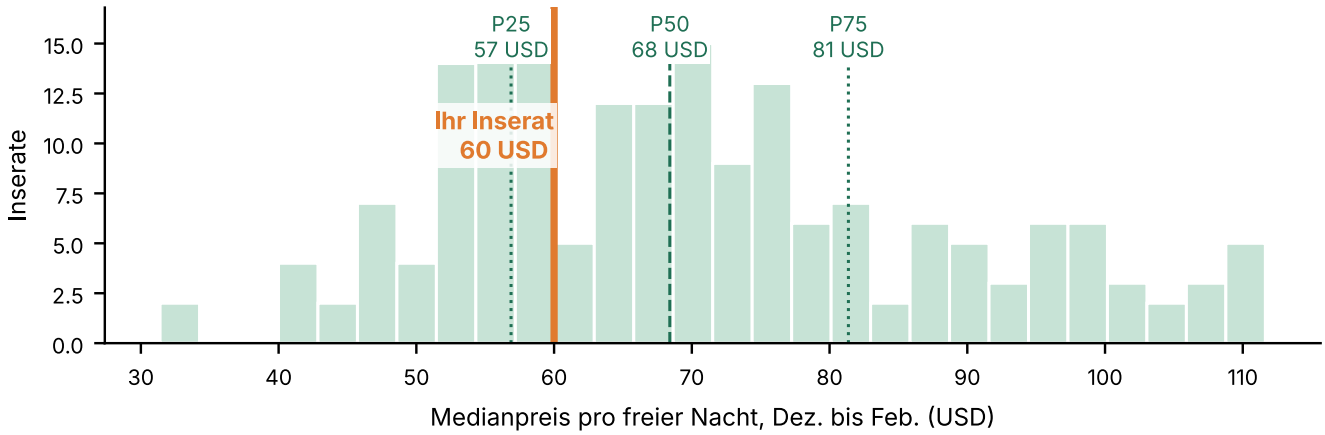


★ Ihr Inserat Günstigstes Drittel Mittleres Drittel Teuerstes Drittel

Zu sehen sind 271 der 389 Inserate der Stadt: die, die in den Ausschnitt passen. Die Farbe zeigt das Preisdrittel der letzten 12 Monate. Der Kreis markiert 2 km. Die Standorte sind die ungefähren, die Airbnb veröffentlicht.

Im Umkreis von 2 km gibt es 96 Vergleichsinserate für 4 Gäste. Ihnen gegenüber liegt Ihre Auslastung bei P60 und Ihr Preis bei P46: 52 von 96 verlangten mehr.

Wo Ihr künftiger Preis liegt



Durchschnitt der Mediane von Dezember, Januar und Februar der 184 Vergleichsinserate. Ihr Inserat liegt mit 60 USD bei P35: 120 von 184 verlangen mehr. Der Median liegt bei 68 USD.

Die nächsten 3 Monate

Preis jeder freien Nacht im Kalender, ohne Reinigung. Vergleichsinserate: freie Nächte der Inserate für 4 Gäste; in der Nähe: die für 4 Gäste im Umkreis von 2 km.

Monat	Ihre freie Nacht (Median)	Vergleich P25 / P50 / P75	In der Nähe P50	Verlangen mehr als Sie	Empfohlene Spanne
Dez./26	**58 USD**	56 / 66 / 79	64	122 von 184	66–74 USD
Jan./27	**70 USD**	70 / 84 / 99	83	136 von 184	84–96 USD
Feb./27	**52 USD**	45 / 55 / 64	53	105 von 184	55–62 USD

- Im Dezember liegt Ihre freie Nacht bei 58 USD. Der Median der Vergleichsinserate liegt bei 66 USD: Die Hälfte verlangt mehr, die Hälfte weniger. 122 von 184 verlangen mehr als Sie.
- Im Januar liegt Ihre freie Nacht bei 70 USD. Der Median der Vergleichsinserate liegt bei 84 USD: Die Hälfte verlangt mehr, die Hälfte weniger. 136 von 184 verlangen mehr als Sie.
- Im Februar liegt Ihre freie Nacht bei 52 USD. Der Median der Vergleichsinserate liegt bei 55 USD: Die Hälfte verlangt mehr, die Hälfte weniger. 105 von 184 verlangen mehr als Sie.

So lesen Sie die empfohlene Spanne. Sie reicht vom Median der Vergleichsinserate bis zum P75 der Inserate in der Nähe. Ein Kriterium von GuestFavorites, um nicht unter der Umgebung zu liegen, keine Prognose.

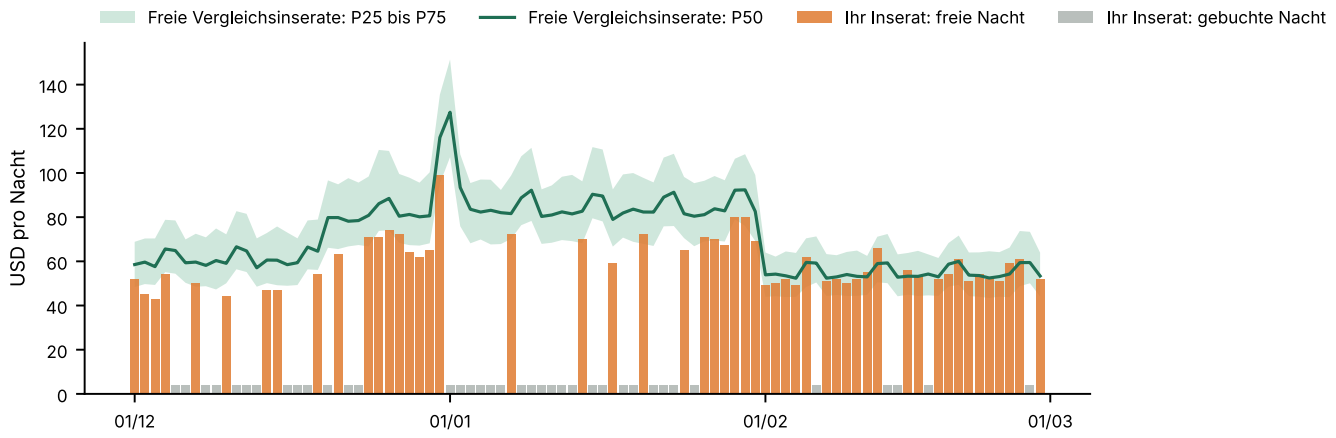
Was Sie schon gebucht haben

Auslastung über alle Tage des Monats. Gebuchtes wird mit dem Preis jeder Nacht bewertet, ohne Reinigung.

Monat	Gebuchte Nächte: Sie	Vergleich: Median / Durchschnitt	Gebucht: Sie	Vergleich P25 / P50 / P75 / P90	Position
Dez./26	**13 (42 %)**	29 % / 32 %	680 USD	404 / 611 / 972 / 1.303	P54
Jan./27	**20 (65 %)**	39 % / 37 %	1.341 USD	567 / 972 / 1.399 / 1.783	P70
Feb./27	**5 (18 %)**	11 % / 14 %	230 USD	125 / 188 / 287 / 430	P66

- Der Dezember ist bei Ihnen schon zu 42 % gebucht, beim Median der Vergleichsinserate zu 29 %.
- Der Januar ist bei Ihnen schon zu 65 % gebucht, beim Median der Vergleichsinserate zu 39 %.
- Der Februar ist bei Ihnen schon zu 18 % gebucht, beim Median der Vergleichsinserate zu 11 %.
- Was für Januar schon gebucht ist, ergibt 1.341 USD ohne Reinigung, mehr als bei 70 von 100 Vergleichsinseraten.

Nacht für Nacht



Preis jeder freien Nacht Ihres Inserats vom 1.12. bis 28.2., gegenüber den noch freien Nächten der Vergleichsinserate. Zum Jahresende steigen alle.

Mindestaufenthalt, Rabatte und Bewertungen

Einstellung	Ihr Inserat	Vergleichsinserate
Mindestaufenthalt	**3 Nächte**	42 % verlangen 2 · 21 % verlangen 3 · 18 % verlangen 1 · 18 % verlangen 4 oder mehr
Wochenrabatt	**0 %**	59 % bieten einen an; Median 10 %
Monatsrabatt	**10 %**	54 % bieten einen an; Median 20 %
Reinigungsgebühr	**32 USD**	P25 29 USD · P50 37 USD · P75 49 USD
Fotos	**22**	P25 22 · P50 29 · P75 37
Anzahl Bewertungen	**212**	P25 25 · P50 47 · P75 85
Bewertung	**4,87**	P25 4,78 · P50 4,86 · P75 4,92

Buchungsfenster

91 % der Vergleichsinserate mit freien Terminen nehmen Buchungen mehr als 3 Monate im Voraus an (8 der Top 10). Ihr Kalender hat im März und April keine freien Nächte: Falls das nicht gewollt ist, prüfen Sie Ihr Verfügbarkeitsfenster. Airbnb erlaubt 3, 6, 9, 12 oder 24 Monate (Hilfeartikel 3611).

Ausstattung der Inserate, die Auslastung und Preis am besten verbinden

Oberes Quartil: die 86 Inserate der Stadt, die bei Auslastung und Preis über dem Median liegen.

Ausstattung	Oberes Quartil	Übrige	Von den 10	Ihr Inserat
Self-Check-in	**74 %**	46 %	9/10	Nein
Esstisch	**80 %**	56 %	6/10	Ja
Langzeitaufenthalte möglich	**62 %**	38 %	7/10	Nein
Babybett	**38 %**	15 %	2/10	Nein
Verdunkelungsvorhänge	**81 %**	58 %	7/10	Nein
Geschirrspüler	**53 %**	32 %	6/10	Nein
Arbeitsplatz	**67 %**	48 %	6/10	Ja
Kaffeemaschine	**76 %**	69 %	8/10	Ja

Die 10, die Auslastung und Preis am besten verbinden

Vergleichsinserate der Stadt mit höherer Auslastung als Ihres, ohne mehr als 10 % günstiger zu sein, oder teurer, ohne mehr als 10 % weniger Auslastung. Erfundene Inserate: In einem echten Bericht stehen ihr öffentlicher Airbnb-Name und der Link.

#	Inserat	Entfernung	Auslastung	Preis (12 M.)	Künftiger Preis	Min.	Bewertung	Fotos
1	**Wohnung mit Balkon und Klimaanlage, Altstadt**	**8,7 km**	**P99**	**P67**	**87 USD**	**2**	**4,79 (44)**	**41**
2	Sonniger Balkon, Klima und schnelles WLAN	2,1 km	P98	P38	60 USD	2	4,72 (159)	36
3	Loft mit Balkon und Klima, für 4	5,4 km	P97	P47	68 USD	1	4,81 (7)	33
4	Design-Wohnung mit Balkon und Klima, Altstadt	6,5 km	P96	P97	119 USD	2	5,00 (97)	38
5	Hell, mit Balkon und Klimaanlage	2,0 km	P95	P50	76 USD	2	4,94 (108)	33
6	Balkon zur Allee, Klimaanlage	1,1 km	P95	P40	57 USD	3	4,98 (31)	45
7	Familienwohnung, alles zu Fuß, Altstadt	0,8 km	P94	P62	72 USD	2	4,86 (52)	31
8	Modern und ruhig, 2 Schlafzimmer	0,8 km	P94	P56	66 USD	1	4,99 (47)	35
9	Wohnung mit Terrasse, Altstadt	7,2 km	P94	P90	103 USD	2	4,94 (90)	27
10	Groß und hell nahe dem Zentrum	1,6 km	P93	P95	101 USD	3	4,98 (53)	40

Was sie anders machen

- 8 der 10 beginnen mit einem Foto vom Wohnzimmer; Ihr Titelbild ist das Schlafzimmer.
- 7 der 10 haben einen Wochenrabatt; Sie nicht.
- 6 der 10 nennen Balkon und Klimaanlage im Titel.
- 8 der 10 verlangen 2 Nächte oder weniger; Sie verlangen 3.
- Sie haben im Median 36 Fotos; Sie haben 22.

Prüfung des Inserats

Titel

„Helle Wohnung in der Altstadt“ nutzt 29 der 50 Zeichen und nennt nur das Viertel. Es fehlt, wonach Gäste in der Gegend am meisten suchen: Balkon und Klimaanlage, die Ihr Inserat hat. Vorschläge: „Helle Wohnung mit Balkon und Klima, Altstadt“ oder „Balkon, Klimaanlage und 2 Schlafzimmer“.

Beschreibung

Sie beginnt mit der Hausordnung und erwähnt den Balkon erst im dritten Absatz. Besser mit dem beginnen, was Gäste suchen (Lage, Balkon, Betten in jedem Schlafzimmer) und die Regeln ans Ende stellen.

Fotos (22)

Sie sind klar und aufgeräumt, aber es sind wenige (Median der Vergleichsinserate: 29), und das Titelbild ist das Schlafzimmer. Das Wohnzimmer bei Tageslicht und der Balkon kommen erst auf Foto 7 und 12.

Ihr Titelbild im Vergleich zu den Top 10

Das erste Foto jedes Inserats, das in den Suchergebnissen erscheint.


Sie


#1


#2


#3


#4


#5


#6


#7

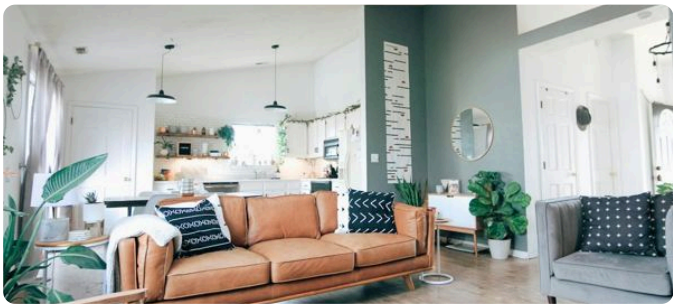

#8


#9


#10

Nebeneinander


Ihr Titelbild: das Schlafzimmer


Nr. 1: beginnt mit dem Wohnzimmer


Ihr Foto 7: das Wohnzimmer bei Tageslicht


Nr. 2: Wohnzimmer als Titelbild

Illustrative Fotos (Unsplash): Sie stammen von keinem echten Inserat.

Was Sie ergänzen könnten

Verdunkelungsvorhänge, Self-Check-in sowie zusätzliche Kissen und Decken: bei den Besten viel häufiger, und günstig nachzurüsten.

Empfehlungen nach Wirkung

#	Empfehlung	Warum	Aufwand
1	**Den Januar in die empfohlene Spanne anheben: 84–96 USD.**	Heute verlangen Sie 70 USD, der Median liegt bei 84 USD. Sie sind schon zu 65 % gebucht, der Median zu 39 %.	Gering
2	**Das Wohnzimmerfoto bei Tageslicht als Titelbild nehmen.**	8 der Top 10 beginnen mit dem Wohnzimmer; Ihr Titelbild ist das Schlafzimmer.	Gering
3	**Einen Wochenrabatt von 10 % anbieten.**	7 der Top 10 bieten einen an; Sie keinen.	Gering
4	**Balkon und Klimaanlage im Titel nennen.**	6 der Top 10 nennen sie; Ihr Titel erwähnt keins von beiden.	Gering
5	**Den Mindestaufenthalt im Februar von 3 auf 2 Nächte senken.**	Der Februar ist zu 18 % gebucht, und die meisten Vergleichsinserate (60 %) verlangen 2 Nächte oder weniger.	Gering
6	**Den Dezember Richtung 66–74 USD anheben.**	Ihre freie Nacht liegt bei 58 USD, der Median bei 66 USD, und Sie sind schon zu 42 % gebucht.	Gering
7	**Den Kalender für mehr als 3 Monate öffnen.**	91 % der Vergleichsinserate nehmen Buchungen für März und April an; Sie nicht.	Gering
8	**Fotos von Wohnzimmer, Balkon und Küche ergänzen.**	Sie haben 22 Fotos (P25), der Median liegt bei 29.	Mittel

Der Bericht schätzt nicht, wie viele Buchungen jede Änderung bringt.

Methodik und Grenzen

- Öffentliche Daten von Airbnb-Inseraten (Preise, Kalender und Bewertungen), ausgewertet mit der Datenplattform von GuestFavorites.
- Auslastung: gebuchte Nächte über alle Tage des Monats.
- Vergangenheit: November 2025 bis Oktober 2026, für alle dieselben Monate. Zukunft: Dezember bis Februar.
- Perzentile: Position unter den Vergleichsinseraten (P50 = der Median).
- Preise in USD pro Nacht, ohne Reinigung und Airbnb-Servicegebühr. Gebuchtes ohne Reinigung.
- Beispiel: Inserat und Zahlen erfunden.