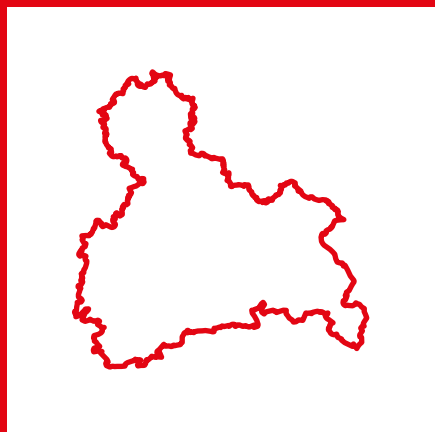


Marktspiegel für Oberbayern


2025



Immobilien

Gewerbliche Nutzung ist
(auch auszugsweise)
nur mit Genehmigung der
Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH und
Quellenangabe gestattet.

Stand: April 2025

 **Sparkassen Immobilien**
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

Tel. 089 74648-0
info@sparkassen-immo.de

Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte sowie für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die am Jahresende 2024 in aller Regel erzielten Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage unterscheiden sich nach wie vor regional erheblich. Grundsätzlich zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte ein Süd-Nord-

Gefälle und in der Regel in Städten höhere Preise als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen ermöglichen als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel.

Raum	von	bis	häufigster Wert
	140	470	340

Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:



freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 150 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 100 m² und 120 m² und Grundstücksanteilen von ca. 400 m² in ländlichen Regionen. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



Eigentumswohnungen im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche; Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien bleiben unberücksichtigt;



gebrauchte Objekte, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.



Baugrundstücke sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BauGB) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.



Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde.

Für die veröffentlichten Daten können die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

Gewerbliche Nutzung ist (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung der Sparkassen-Immobilien und Quellenangabe gestattet.

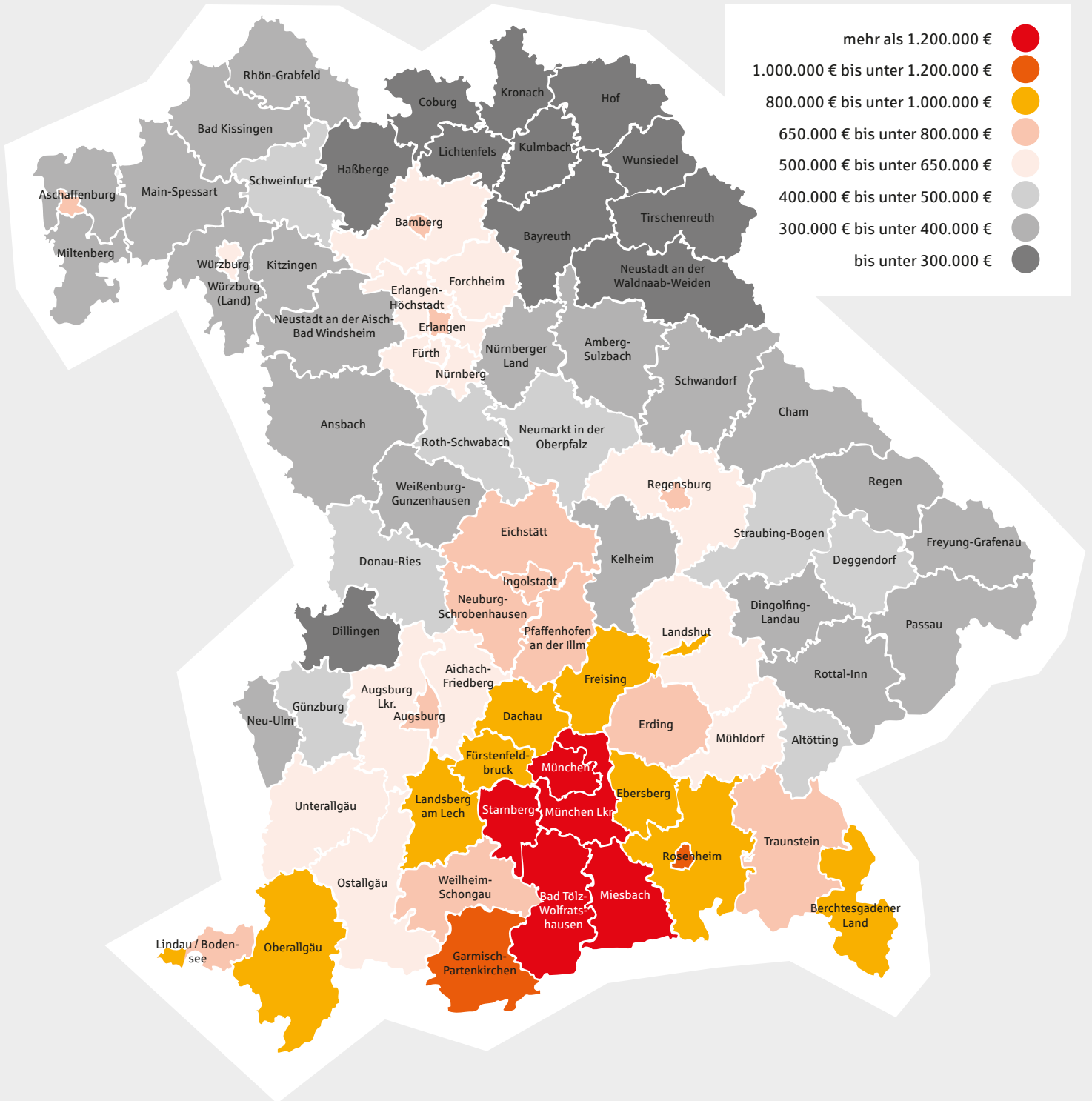
(Stand: April 2025)



Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2024





Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.









Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2024 zu 2023 in %	
	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		2024
Ingolstadt (Krfr.St)		582	747	601	733	888	656	793	758	426	1.035	142,8%
München, Landeshauptstadt		12.268	15.133	14.078	14.904	16.125	18.190	19.936	16.245	10.159	13.067	28,6%
Rosenheim (Krfr.St)		214	196	227	257	240	324	484	363	160	222	38,9%
Altötting (Lkr)		237	278	233	333	367	356	565	395	296	223	-24,6%
Berchtesgadener Land (Lkr)		297	303	317	334	288	408	473	436	242	294	21,7%
Bad Tölz-Wolfratshausen (Lkr)		439	487	471	571	607	603	719	696	447	492	10,2%
Dachau (Lkr)		514	633	739	601	695	884	841	815	483	556	15,2%
Ebersberg (Lkr)		678	666	693	851	1.124	776	930	750	469	345	-26,3%
Eichstätt (Lkr)		280	400	410	331	367	517	530	444	337	420	24,5%
Erding (Lkr)		415	375	591	496	574	679	437	646	426	511	20,1%
Freising (Lkr)		747	629	689	813	1.026	918	1.107	980	531	786	48,0%
Fürstenfeldbruck (Lkr)		884	1.109	1.092	1.038	1.288	1.180	1.440	1.154	792	940	18,7%
Garmisch-Partenkirchen (Lkr)		361	327	385	384	453	514	441	455	357	412	15,4%
Landsberg am Lech (Lkr)		399	449	471	585	506	631	848	745	500	638	27,5%
Miesbach (Lkr)		541	689	679	671	796	919	1.069	903	590	608	3,1%
Mühldorf a.Inn (Lkr)		317	354	303	359	424	422	557	489	282	215	-23,5%
München (Lkr)		2.791	2.571	2.904	3.357	3.553	3.787	4.110	3.361	2.313	1.440	-37,8%
Neuburg-Schrobenhausen (Lkr)		202	260	249	292	308	307	396	376	268	299	11,4%
Pfaffenhofen a.d.Ilm (Lkr)		370	401	509	421	486	387	600	576	388	304	-21,5%
Rosenheim (Lkr)		775	827	917	884	1.062	1.147	1.426	1.428	811	579	-28,6%
Sarnberg (Lkr)		848	1.025	1.066	1.058	1.184	1.295	1.669	1.482	819	848	3,6%
Traunstein (Lkr)		488	518	463	564	913	537	736	736	455	472	3,7%
Weilheim-Schongau (Lkr)		424	411	421	515	495	546	592	710	508	464	-8,6%
Oberbayern		25.072	28.787	28.509	30.351	33.769	35.983	40.700	34.943	22.057	25.171	14,1%







 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m ²			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Altötting									
Stadt und Landkreis	180	500	280	500	700	600	4.500	6.000	5.300
Bad Tölz-Wolfratshausen									
Bad Tölz	540	1.600	850	850	1.100	1.000	7.000	7.500	7.000
Wolfratshausen	550	1.300	850	950	1.150	1.000	7.100	7.500	7.100
Berchtesgadener Land									
Bad Reichenhall	500	1.000	600	-	-	-	5.500	9.500	6.500
Berchtesgaden	600	1.000	775	-	-	-	6.000	10.000	7.750
Freilassing	600	700	650	580	650	620	5.500	6.500	6.000
Dachau									
Dachau-Karlsfeld	1.400	1.600	1.500	950	1.000	1.000	7.500	8.200	7.900
nördlicher Landkreis	500	1.000	800	750	850	800	6.000	7.000	6.500
östlicher Landkreis	600	1.100	850	800	900	850	6.500	7.000	6.750
westlicher Landkreis	500	1.000	800	750	850	800	6.000	7.000	6.750
Ebersberg									
Stadt und Landkreis	650	1.800	950	700	1.300	950	6.500	8.900	7.500
Eichstätt									
Stadt und Landkreis	500	1.650	800	650	850	700	5.500	6.800	6.000
Erding									
östlicher Landkreis	500	1.000	600	500	850	600	5.800	7.000	6.000
westlicher Landkreis	600	1.200	1.050	750	950	850	6.000	7.500	7.000

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion







 Stadt / Landkreis / Raum	 freistehendes EFH in 1.000 €			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Altötting									
Stadt und Landkreis	300	600	450	250	500	350	1.700	3.500	2.500
Bad Tölz-Wolfratshausen									
Bad Tölz	700	1.200	1.000	800	1.000	850	5.000	6.800	5.500
Wolfratshausen	750	2.500	1.500	850	1.100	900	5.000	6.800	5.800
Berchtesgadener Land									
Bad Reichenhall	300	950	700	300	600	500	2.000	5.000	3.800
Berchtesgaden	600	2.500	975	400	750	650	4.000	8.000	5.000
Freilassing	780	900	820	560	620	590	3.500	4.000	3.800
Dachau									
Dachau-Karlsfeld	800	1.000	900	700	850	800	3.500	6.500	5.500
nördlicher Landkreis	700	900	800	550	700	650	3.000	5.000	4.000
östlicher Landkreis	750	900	850	600	750	700	3.250	5.500	4.500
westlicher Landkreis	700	900	800	550	700	650	3.000	5.000	4.000
Ebersberg									
Stadt und Landkreis	650	2.300	850	490	1.200	750	4.300	6.900	5.250
Eichstätt									
Stadt und Landkreis	500	1.400	750	450	750	500	3.000	5.500	4.000
Erding									
östlicher Landkreis	450	850	600	350	600	520	3.500	5.500	4.300
westlicher Landkreis	700	950	850	500	850	700	3.100	6.000	5.500







 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m ²			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Freising									
Freising	400	1.600	900	800	1.100	950	7.000	9.000	8.000
Moosburg	300	700	600	650	750	700	6.000	6.500	6.250
Fürstenfeldbruck									
mittlerer Landkreis	800	1.200	1.100	800	950	920	6.500	7.500	7.000
östlicher Landkreis	1.100	1.500	1.250	900	1.100	1.030	7.500	8.250	8.000
westlicher Landkreis	600	900	850	750	850	800	6.000	6.500	6.250
Garmisch-Partenkirchen									
Garmisch-Partenkirchen	1.100	1.800	1.500	800	1.500	1.200	10.000	14.500	12.000
Mittenwald	800	1.200	1.000	500	1.000	800	7.000	10.000	8.500
Murnau	1.000	2.500	1.500	700	1.700	1.400	7.000	11.000	9.000
Oberammergau	700	1.000	800	500	900	750	7.000	10.000	8.500
Ingolstadt									
Ingolstadt, Stadt	500	1.650	800	650	850	700	5.500	6.800	6.000
Landsberg am Lech									
Ammersee, Westufer	900	1.200	1.100	950	1.150	1.050	6.500	8.500	7.800
nördlicher Landkreis	400	700	500	550	650	650	4.000	6.000	5.000
südlicher Landkreis	400	500	450	550	650	600	4.000	5.000	4.500
Landsberg-Kaufering	700	950	850	700	900	800	6.000	7.000	7.500




 Stadt / Landkreis / Raum	 freistehendes EFH in 1.000 €			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Freising									
Freising	500	1.500	900	450	850	700	3.500	7.000	5.000
Moosburg	400	830	700	460	630	550	3.400	5.000	4.500
Fürstfeldbruck									
mittlerer Landkreis	750	1.100	900	600	800	750	3.850	5.400	4.750
östlicher Landkreis	950	1.250	1.000	700	900	850	5.000	6.600	6.200
westlicher Landkreis	650	900	825	550	750	675	3.300	4.500	4.300
Garmisch-Partenkirchen									
Garmisch-Partenkirchen	500	2.000	1.300	350	1.300	850	3.500	9.000	6.000
Mittenwald	500	1.300	800	450	800	600	3.000	6.000	4.500
Murnau	500	2.000	1.300	500	1.400	1.100	3.000	9.000	6.000
Oberammergau	500	1.100	800	450	750	550	3.000	5.000	4.000
Ingolstadt									
Ingolstadt, Stadt	500	1.400	750	450	750	500	3.000	5.500	4.000
Landsberg am Lech									
Ammersee, Westufer	1.100	1.700	1.300	800	1.000	950	4.500	7.000	6.000
nördlicher Landkreis	350	700	550	350	600	500	3.200	4.500	3.600
südlicher Landkreis	350	700	550	350	600	450	3.000	4.250	3.500
Landsberg-Kaufering	700	1.100	850	600	900	700	3.500	5.500	4.250







 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m ²			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Miesbach									
Holzkirchen	950	2.000	1.400	900	1.350	1.200	8.750	9.500	9.000
Miesbach-Schliersee-Leitzachtal	700	1.000	850	950	1.250	1.050	7.000	10.500	8.200
Tegernseer Tal	1.400	4.500	2.000	1.200	2.500	1.900	12.000	22.000	15.000
Mühlendorf									
Mühlendorf	250	700	450	500	750	600	4.800	5.800	5.200
Waldkraiburg	350	520	420	560	670	590	4.600	5.600	5.100
München									
München, Stadt	1.300	10.000	2.200	1.200	2.400	1.400	8.000	22.000	10.500
nördlicher Landkreis	1.200	2.000	1.400	800	1.600	1.200	9.000	11.000	10.000
östlicher Landkreis	1.100	1.600	1.250	1.200	1.500	1.350	7.500	8.800	8.200
südlicher Landkreis	1.200	3.000	1.750	950	1.800	1.250	9.000	12.000	9.800
Neuburg-Schrobenhausen									
Neuburg a.d. Donau	350	700	550	600	750	680	5.000	6.200	5.500
Schrobenhausen	400	650	550	600	700	680	5.500	6.200	6.000
Pfaffenhofen an der Ilm									
Pfaffenhofen, Stadt	800	1.500	1.000	800	1.200	900	6.000	8.000	7.000
Pfaffenhofen, Landkreis	350	800	500	700	950	800	5.000	7.000	6.000




 Stadt / Landkreis / Raum	 freistehendes EFH in 1.000 €			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Miesbach									
Holzkirchen	1.000	1.900	1.300	600	975	800	4.000	7.000	6.000
Miesbach-Schliersee-Leitzachtal	750	1.500	950	450	850	750	3.500	6.500	4.800
Tegernseer Tal	2.000	9.000	3.500	900	2.000	1.200	6.500	12.000	7.500
Mühlendorf									
Mühlendorf	300	700	500	200	500	400	1.500	4.000	2.600
Waldkraiburg	380	790	500	280	500	420	1.400	4.000	2.400
München									
München, Stadt	900	4.100	1.650	600	1.800	950	5.000	16.000	8.000
nördlicher Landkreis	700	1.200	950	600	1.000	850	4.500	6.800	6.000
östlicher Landkreis	900	1.300	1.100	600	900	750	4.300	6.800	5.900
südlicher Landkreis	1.200	3.500	1.800	750	1.600	1.100	5.000	10.000	7.500
Neuburg-Schrobenhausen									
Neuburg a.d. Donau	500	800	650	450	650	550	2.500	3.500	3.000
Schrobenhausen	450	750	650	400	650	550	3.500	4.800	4.200
Pfaffenhofen an der Ilm									
Pfaffenhofen, Stadt	700	1.400	850	600	950	700	3.800	6.200	4.800
Pfaffenhofen, Landkreis	350	1.100	650	350	800	550	3.000	5.500	3.900



 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m ²			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Rosenheim									
Rosenheim, Stadt	750	1.350	1.000	750	900	820	6.500	8.500	7.200
nördlicher Landkreis	650	1.200	850	720	900	800	6.200	7.500	7.000
östlicher Landkreis	650	1.200	850	720	900	800	6.200	7.500	7.000
südlicher Landkreis	650	1.200	850	720	900	800	6.200	7.500	7.000
Wasserburg	350	700	500	750	950	800	6.000	7.500	6.500
Starnberg									
Starnberg	950	2.100	1.500	1.000	2.100	1.400	8.000	11.000	8.500
Ammersee, Ostufer	900	1.850	1.500	1.000	2.100	1.300	8.000	11.000	8.500
Würmtal	750	1.600	1.300	900	1.400	1.100	7.000	8.500	7.500
Traunstein									
mittlerer Landkreis	500	1.200	750	600	800	700	6.000	7.500	6.500
nördlicher Landkreis	250	550	350	500	700	550	3.900	5.500	4.600
südlicher Landkreis	500	900	700	650	850	750	5.500	7.500	6.000
Weilheim-Schongau									
Weilheim	800	1.400	1.000	700	1.200	950	7.000	8.500	7.500
Penzberg	800	1.400	1.000	900	1.400	950	7.000	10.000	7.500
Schongau-Peißenberg	300	800	500	550	850	650	4.500	6.500	5.500



 Stadt / Landkreis / Raum	 freistehendes EFH in 1.000 €			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Rosenheim									
Rosenheim, Stadt	680	1.250	1.050	500	850	720	3.500	5.800	4.500
nördlicher Landkreis	650	1.150	870	480	800	670	3.200	5.600	4.200
östlicher Landkreis	650	1.150	870	480	800	670	3.200	5.600	4.200
südlicher Landkreis	650	1.150	870	480	800	670	3.200	5.600	4.200
Wasserburg	650	1.000	750	500	850	650	2.500	4.500	3.500
Starnberg									
Starnberg	950	2.500	1.450	800	1.350	1.000	4.500	9.500	7.000
Ammersee, Ostufer	950	2.500	1.450	800	1.350	1.000	4.500	9.500	6.000
Würmtal	900	1.800	1.200	800	1.250	1.000	5.000	7.000	5.500
Traunstein									
mittlerer Landkreis	650	1.100	800	500	680	600	3.000	5.000	4.000
nördlicher Landkreis	300	900	550	250	500	400	2.300	3.800	3.000
südlicher Landkreis	650	1.300	800	500	700	600	3.000	5.000	4.000
Weilheim-Schongau									
Weilheim	450	1.000	750	450	950	650	3.000	6.500	5.000
Penzberg	450	1.300	850	500	1.200	750	3.000	7.000	5.500
Schongau-Peißenberg	450	1.200	650	250	800	500	2.500	5.000	3.500

 Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

Tel. 089 74648-0
info@sparkassen-immo.de



www.sparkassen-immo.de