

Kompakte Stadtwohnungen als stabiler Faktor im Münchner Immobilienmarkt

22.01.2026, 10:02 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *REMAX Prime Pressearchiv*



Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich weiterhin in einer Phase der strukturellen Anpassung. Steigende Baukosten, ein begrenztes Neubauangebot und strengere Finanzierungsbedingungen führen dazu, dass Investoren und Eigennutzer ihre Strategien neu ausrichten. Während großvolumige Projekte an Dynamik verlieren, rücken kleinere Bestandswohnungen mit klarer Nutzungsperspektive stärker in den Mittelpunkt sachlicher Marktbetrachtungen.

Besonders kompakte Einheiten im unteren Preissegment gelten als kalkulierbar und nachfragefest. Sie spiegeln einen Markt wider, der sich zunehmend an realer Nutzung, Vermietbarkeit und langfristiger Tragfähigkeit orientiert.

Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten bleibt konstant

1-Zimmer-Wohnungen spielen seit Jahren eine zentrale Rolle im Münchner Mietmarkt. Single-Haushalte, Berufspendler, Studierende und temporäre Stadtbewohner sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage. Diese breite Zielgruppe macht kompakte Wohnungen zu einem verlässlichen Baustein für Kapitalanlagen ebenso wie für Eigennutzer.

Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit schätzen Käufer Immobilien, deren Vermietbarkeit sich nicht erst entwickeln muss, sondern bereits strukturell gegeben ist.

Neuperlach als funktionierender Stadtteil mit Marktstärke

Großstrukturierte Stadtteile wie Neuperlach werden zunehmend differenzierter betrachtet. Die Kombination aus umfangreicher Infrastruktur, direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und großzügigen Grünflächen schafft ein Wohnumfeld, das Alltagstauglichkeit und urbane Nähe verbindet.

Für den Immobilienmarkt bedeutet das vor allem Stabilität. Wohnungen in solchen Lagen profitieren von einer konstanten Nachfrage, die weitgehend unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen ist.

Vermietete Bestandswohnungen als kalkulierbare Anlageform

Bestandswohnungen mit bestehender Vermietung bieten im aktuellen Marktumfeld einen entscheidenden Vorteil: Transparenz, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Nachfrage lassen sich realistisch einschätzen. Das reduziert Risiken und erleichtert fundierte Investitionsentscheidungen.

Gerade kleinere Einheiten mit überschaubarem Investitionsvolumen werden von Kapitalanlegern bevorzugt, da sie flexibel einsetzbar sind und sich gut in bestehende Portfolios integrieren lassen.

Renditeorientierung mit realistischem Fundament

Im Zuge steigender Zinsen rückt die Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte stärker in den Fokus. Bruttorenditen im Bereich solider Bestandswohnungen werden dabei nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenspiel mit Lagequalität, Rücklagenstruktur und langfristiger Vermietbarkeit bewertet.

Diese nüchterne Betrachtungsweise prägt zunehmend die Entscheidungen am Markt und verdrängt spekulative Erwartungen zugunsten belastbarer Kennzahlen.

Flexibilität zwischen Kapitalanlage und Eigennutzung

Ein weiterer Vorteil kompakter Stadtwohnungen liegt in ihrer Anpassungsfähigkeit. Sie eignen sich sowohl zur dauerhaften Vermietung als auch perspektivisch zur Eigennutzung. Diese doppelte Option erhöht die Marktgängigkeit und schafft Handlungsspielräume für unterschiedliche Lebenssituationen oder Marktphasen.

Gerade diese Flexibilität macht kleine Bestandswohnungen widerstandsfähig gegenüber konjunkturellen Veränderungen.

Sachliche Marktphase statt Überhitzung

Der Münchner Immobilienmarkt zeigt aktuell weniger Überhitzung als vielmehr eine Rückkehr zu sachlichen Bewertungsmaßstäben. Qualität, Nutzbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit stehen im Vordergrund. Kompakte Wohnungen in funktionierenden Stadtlagen sind Teil dieser Entwicklung und bleiben ein relevanter Bestandteil des Wohnungsmarktes.

RE/MAX Prime begleitet Eigentümer und Investoren mit fundierter Marktkenntnis, regionaler Expertise und einer realistischen Einordnung aktueller Entwicklungen. Ziel ist es, Immobilien nicht isoliert, sondern im Gesamtzusammenhang des Marktes zu bewerten.

Der Energieausweis liegt vor.

Ansprechpartnerin

Kristina Kühn

Selbstständige Immobilienmaklerin (IHK)

Telefon: 089 904 204 681

RE/MAX Prime Metropolregion München

Semmelweisstraße 8

82152 Planegg

Deutschland

Michael Mühlmann (CEO)

089904204680

presse@remax-prime.de

www.remax-prime.de

Portrait

RE/MAX Prime: Ihre Prime-Adresse für Immobilien in und um München. Mit insgesamt sechs Standorten in der pulsierenden Metropolregion München sind wir von RE/MAX Prime dort präsent, wo Bayern lebt, wächst und investiert. Unsere regionale Verankerung ist Ihr strategischer Vorteil: Wir kennen nicht nur die Märkte, sondern auch die Menschen – und bringen beides auf einzigartige Weise zusammen. Vertrauen Sie auf ein Immobilienunternehmen, das lokal verwurzelt und gleichzeitig global vernetzt ist. RE/MAX Prime – Ihre Prime-Adresse für Immobilien in und um München.

News-ID: 1301739 • Views: 261 (Stand: 16.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1301739/Kompakte-Stadtwohnungen-als-stabiler-Faktor-im-Muenchner-Immobilienmarkt.html>