

Marktentwicklung München & Umland 2025-RE/MAX-Prime Marktbericht

09.02.2026, 13:43 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *REMAX Prime Pressearchiv*



Immobilienmarkt München 2025: Warum sich Preise neu sortieren – und was Käufer und Eigentümer jetzt wissen sollten

Der Immobilienmarkt München galt lange als nahezu unerschütterlich. Kontinuierlich steigende Immobilienpreise, eine hohe Nachfrage und begrenzte Bauflächen prägten über viele Jahre das Marktgeschehen. Seit einiger Zeit zeigt sich jedoch ein differenzierteres Bild: Kaufpreise entwickeln sich selektiver, Käufer treffen Entscheidungen bewusster und die Standortqualität gewinnt im Immobilienmarkt München weiter an Bedeutung.

Die aktuellen Marktdaten für 2025 zeigen dabei keine Krise, sondern eine Phase der Neuorientierung. Für Eigentümer, Eigennutzer und Kapitalanleger bedeutet das vor allem eines: Immobilienentscheidungen erfordern heute deutlich mehr Marktverständnis, fundierte Immobilienbewertungen und strategische Planung als noch vor wenigen Jahren.

Stadt München: Stabilisierung auf hohem Preisniveau

Die durchschnittlichen Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen aktuell bei rund 8.200 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem moderaten Rückgang von etwa 1,5 Prozent. Neubauwohnungen bewegen sich weiterhin in einer deutlich höheren Preisspanne von durchschnittlich etwa 10.400 Euro pro Quadratmeter, zeigen jedoch ebenfalls leichte Preisbewegungen.

Ähnliche Entwicklungen lassen sich im Segment der Einfamilienhäuser beobachten. Bestandsimmobilien erreichen derzeit durchschnittlich rund 9.700 Euro pro Quadratmeter, während Doppelhaushälften etwa 8.800 Euro erzielen. Reihenhäuser bewegen sich aktuell bei rund 7.700 Euro pro Quadratmeter. In nahezu allen Marktsegmenten zeigt sich eine vorsichtiger Nachfrage, insbesondere in Randlagen des Immobilienmarktes München.

Diese Preisentwicklung spiegelt weniger einen Nachfragerückgang wider als vielmehr eine Marktanpassung an veränderte Finanzierungskosten und steigende Baupreise.

Münchner Umland: Immobilienpreise bleiben stabil

Während sich der Immobilienmarkt innerhalb der Stadt neu sortiert, zeigt sich im Münchner Umland weiterhin eine robuste Nachfrage. Eigentumswohnungen im Bestand erreichen aktuell Preise zwischen 5.800 und 6.200 Euro pro Quadratmeter und bewegen sich damit auf einem stabilen Niveau. Neubauwohnungen liegen durchschnittlich zwischen 6.500 und 7.200 Euro pro Quadratmeter.

Auch bei Einfamilienhäusern zeigt sich eine vergleichsweise stabile Preisentwicklung. Bestandsimmobilien bewegen sich zwischen 6.800 und 7.500 Euro pro Quadratmeter, während Neubauten Werte von bis zu 8.200 Euro erreichen. Doppelhaushälften liegen aktuell zwischen 6.300 und 7.100 Euro pro Quadratmeter.

Besonders gefragt bleiben Regionen mit guter Verkehrsanbindung, wachsender Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Städte wie Ebersberg, Ottobrunn, Erding oder Freising profitieren von ihrer Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und suburbanem Wohnumfeld und zählen zu den stabilsten Standorten im Immobilienmarkt Umland München.

Zinsentwicklung verändert Immobilienmarkt und Käuferverhalten

Ein wesentlicher Treiber der aktuellen Marktentwicklung ist die veränderte Zinssituation. Finanzierungszinsen im Bereich von rund vier Prozent haben die Kaufkraft vieler Interessenten reduziert und führen dazu, dass Immobilienkäufer Entscheidungen sorgfältiger abwägen.

Für Eigentümer, die eine Immobilie verkaufen möchten, bedeutet diese Entwicklung, dass Angebotspreise stärker am tatsächlichen Marktwert ausgerichtet werden müssen. Immobilien werden weiterhin erfolgreich verkauft, jedoch zunehmend auf Grundlage realistischer Immobilienbewertungen.

Für Käufer eröffnen sich gleichzeitig neue Verhandlungsspielräume. Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an Objektqualität, Lage und Energieeffizienz – Faktoren, die im aktuellen Immobilienmarkt München maßgeblich über Kaufentscheidungen bestimmen.

Energieeffizienz wird zum entscheidenden Wertfaktor im Immobilienmarkt

Ein klar erkennbarer Trend betrifft die energetische Qualität von Immobilien. Gebäude mit moderner Dämmung, effizienter Heiztechnik und guten Energieklassen lassen sich aktuell deutlich schneller vermarkten als unsanierte Immobilien.

Marktanalysen zeigen, dass Immobilien mit Energieeffizienzklassen zwischen A und C häufig geringere Preisabschläge hinnehmen müssen und teilweise deutlich kürzere Vermarktungszeiten erzielen. Für Eigentümer gewinnt damit die Frage an Bedeutung, ob Investitionen in energetische Modernisierungen den Immobilienwert langfristig stabilisieren oder steigern können.

Umlandregionen entwickeln sich zu eigenständigen Immobilienstandorten

Parallel zur Entwicklung innerhalb der Stadt wächst die Bedeutung des Münchner Umlands. Regionen wie Ebersberg oder Ottobrunn profitieren von moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Erding und Markt Schwaben entwickeln sich zunehmend zu Wachstumsregionen mit stabiler Nachfrage, nicht zuletzt durch die Nähe zum Flughafen und den Ausbau des öffentlichen Verkehrs.

Auch Standorte wie Fürstenfeldbruck oder Freising zeigen, dass moderate Preisbewegungen häufig mit stabilen Wohnstrukturen verbunden sind. Gerade Universitäts- und Pendlerstandorte entwickeln sich langfristig zu eigenständigen Immobilienmärkten mit konstant hoher Nachfrage.

Strategische Immobilienentscheidungen gewinnen an Bedeutung

Die aktuelle Marktsituation zeigt, dass erfolgreiche Immobilienentscheidungen zunehmend von fundierter Marktkennntnis abhängen. Eigentümer stehen vor der Herausforderung, realistische Preisstrategien zu entwickeln und Vermarktungsprozesse professionell zu strukturieren. Käufer wiederum müssen Standortqualität, Energieeffizienz und Finanzierungsmöglichkeiten sorgfältig abwägen.

Immobilienexperten wie RE/MAX Prime analysieren Marktentwicklungen mithilfe von Transaktionsdaten, regionalen Marktberichten und Standortanalysen, um Eigentümer und Kaufinteressenten bei fundierten Entscheidungen zu unterstützen. Dabei geht es zunehmend weniger um kurzfristige Preisprognosen als um langfristige Wertentwicklung und strategische Immobilienberatung.

Prognose 2026: Immobilienmarkt bleibt stabil – Entscheidungen werden anspruchsvoller

Für das Jahr 2026 erwarten Marktbeobachter keine abrupten Preisbewegungen, sondern eine weitere Stabilisierung des Immobilienmarktes München. Die Nachfrage nach Wohnraum im Großraum München bleibt hoch, gleichzeitig steigt der Wettbewerb zwischen einzelnen Immobilienstandorten.

Für Eigentümer, Käufer und Kapitalanleger bedeutet dies, dass fundierte Marktanalysen, professionelle Immobilienbewertungen und langfristige Perspektiven eine immer wichtigere Rolle spielen. Immobilien bleiben ein stabiler Bestandteil der Vermögensplanung – vorausgesetzt, Entscheidungen werden auf Grundlage belastbarer Marktdaten getroffen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer RE/MAX-Prime Website <https://www.remax.de/de/ib/team-grafing/news/remax-prime-marktbericht-herbst-2025>

RE/MAX Prime in München

Semmelweisstraße 8
82152 Planegg
Deutschland

Michael Mühlmann (CEO)

089 904 204 680

michael.muehlmann@remax.de

www.remax.de/de/imo/remax-prime

Portrait

Ihr Immobilienmakler in Planegg, Krailling, Gräfelfing, Gauting und Starnberg – persönlich, kompetent, vor Ort

Vertrauen Sie auf RE/MAX Prime – Ihre Experten für Immobilien im Würmtal

Sie möchten eine Immobilie in Planegg, Krailling, Gräfelfing, Gauting oder Starnberg verkaufen, kaufen oder bewerten lassen? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Als erfahrene Makler vor Ort kennt RE/MAX Prime den Immobilienmarkt in diesen begehrten Gemeinden des Würmtals in all seinen Facetten – von der stilvollen Altbauvilla bis hin zum modernen Neubau. Unsere fundierte Marktkennntnis, kombiniert mit persönlichem Service, macht uns zu Ihrem

verlässlichen Partner in allen Immobilienfragen.

Pressekontakt

RE/MAX-Prime Metropolregion München
Simmelweisstraße 8
82152 Planegg
Deutschland

Michael Mühlmann (CEO)

089 904 204 680

presse@Remax-prime.de

www.remax.de/de/imo/remax-prime

News-ID: 1303368 • Views: 494 (Stand: 16.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1303368/Marktentwicklung-Muenchen-Umland-2025-RE-MAX-Prime-Marktbericht.html>