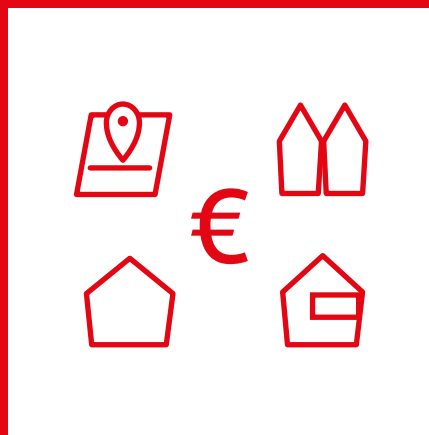
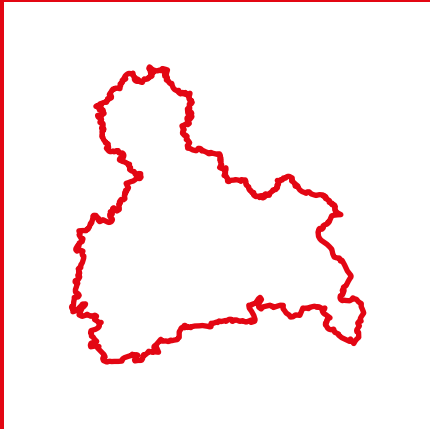


Marktspiegel für Oberbayern

2026




www.sparkassen-immo.de



Immobilien

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

Stand: März 2026

 **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 2025 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.

(Stand: März 2026)

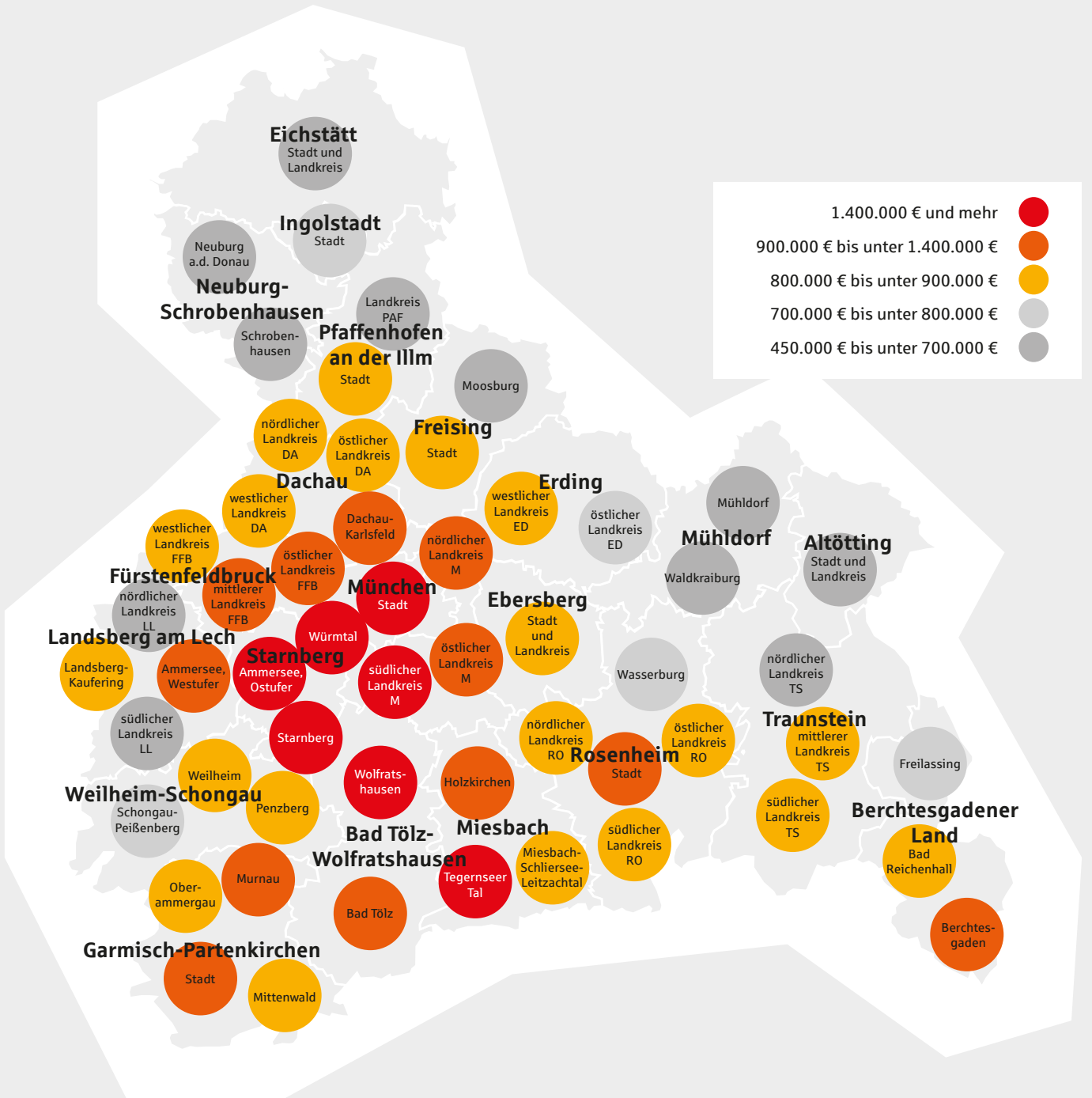


Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2025 zu 2024 in %	
	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2025
Ingolstadt (Krfr.St)		747	601	733	888	656	793	758	426	1.035	575	-44,4%
München, Landeshauptstadt		15.133	14.078	14.904	16.125	18.190	19.936	16.245	10.159	13.067	11.860	-9,2%
Rosenheim (Krfr.St)		196	227	257	240	324	484	363	160	222	280	26,3%
Altötting (Lkr)		278	233	333	367	356	565	395	296	223	216	-3,3%
Berchtesgadener Land (Lkr)		303	317	334	288	408	473	436	242	294	319	8,6%
Bad Tölz-Wolfratshausen (Lkr)		487	471	571	607	603	719	696	447	492	567	15,1%
Dachau (Lkr)		633	739	601	695	884	841	815	483	556	675	21,4%
Ebersberg (Lkr)		666	693	851	1.124	776	930	750	469	345	388	12,5%
Eichstätt (Lkr)		400	410	331	367	517	530	444	337	420	524	24,9%
Erding (Lkr)		375	591	496	574	679	437	646	426	511	799	56,2%
Freising (Lkr)		629	689	813	1.026	918	1.107	980	531	786	697	-11,4%
Fürstenfeldbruck (Lkr)		1.109	1.092	1.038	1.288	1.180	1.440	1.154	792	940	993	5,6%
Garmisch-Partenkirchen (Lkr)		327	385	384	453	514	441	455	357	412	523	26,9%
Landsberg am Lech (Lkr)		449	471	585	506	631	848	745	500	638	559	-12,3%
Miesbach (Lkr)		689	679	671	796	919	1.069	903	590	608	809	33,1%
Mühldorf a.Inn (Lkr)		354	303	359	424	422	557	489	282	215	375	74,3%
München (Lkr)		2.571	2.904	3.357	3.553	3.787	4.110	3.361	2.313	1.440	2.794	94,1%
Neuburg-Schrobenhausen (Lkr)		260	249	292	308	307	396	376	268	299	302	1,1%
Pfaffenhofen a.d.Ilm (Lkr)		401	509	421	486	387	600	576	388	304	506	66,2%
Rosenheim (Lkr)		827	917	884	1.062	1.147	1.426	1.428	811	579	1.199	107,1%
Starnberg (Lkr)		1.025	1.066	1.058	1.184	1.295	1.669	1.482	819	848	1.107	30,5%
Traunstein (Lkr)		518	463	564	913	537	736	736	455	472	551	16,7%
Weilheim-Schongau (Lkr)		411	421	515	495	546	592	710	508	464	601	29,4%
Oberbayern		28.787	28.509	30.351	33.769	35.983	40.700	34.943	22.057	25.171	27.220	8,1%







Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2025













 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	1.450	900	900	1.150	1.000	7.000	8.000	7.500
Wolfratshausen	550	1.180	900	950	1.250	1.000	7.000	8.000	7.500
Berchtesgadener Land									
Bad Reichenhall	500	1.350	700	-	-	-	5.800	9.000	7.000
Berchtesgaden	500	1.000	800	-	-	-	6.500	10.000	7.000
Freilassing	600	800	700	680	750	700	5.900	6.500	6.200
Dachau									
Dachau-Karlsfeld	1.000	1.600	1.300	900	1.100	1.000	8.000	9.000	8.500
nördlicher Landkreis	500	1.000	750	800	900	850	6.000	7.000	6.500
östlicher Landkreis	600	1.100	800	800	950	875	6.500	7.500	7.000
westlicher Landkreis	500	1.000	750	800	900	850	6.000	7.000	6.500
Ebersberg									
Stadt und Landkreis	1.100	1.200	1.150	-	-	-	-	-	-
Eichstätt									
Stadt und Landkreis	100	800	500	350	700	550	4.500	6.000	5.000
Erding									
östlicher Landkreis	300	900	650	500	800	600	4.000	7.000	5.000
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	1.200	800	-	800	3.800	6.900	5.300
Wolfratshausen	730	2.000	1.500	850	-	850	3.800	6.500	5.500
Berchtesgadener Land									
Bad Reichenhall	550	1.000	850	350	750	600	2.800	5.500	3.800
Berchtesgaden	600	2.500	950	500	750	650	3.750	6.000	4.500
Freilassing	700	800	750	560	630	590	4.200	4.900	4.600
Dachau									
Dachau-Karlsfeld	800	1.000	900	650	900	800	3.500	7.000	5.000
nördlicher Landkreis	700	900	800	500	750	650	3.000	5.000	4.000
östlicher Landkreis	700	900	850	600	800	700	3.250	5.500	4.500
westlicher Landkreis	700	900	800	500	750	650	3.000	5.000	4.000
Ebersberg									
Stadt und Landkreis	470	915	800	615	915	700	4.450	6.500	5.500
Eichstätt									
Stadt und Landkreis	200	800	650	350	550	475	3.000	4.000	3.500
Erding									
östlicher Landkreis	500	900	750	400	750	650	3.500	5.500	4.500
westlicher Landkreis	750	1.000	850	500	850	700	3.500	6.000	5.000







 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	1.500	800	800	1.100	900	7.000	9.000	8.000
Moosburg	300	650	600	750	900	850	6.000	7.000	6.500
Fürstenfeldbruck									
mittlerer Landkreis	800	1.200	1.050	800	950	880	6.500	7.500	7.000
östlicher Landkreis	1.000	1.400	1.200	900	1.100	950	7.500	8.250	8.000
westlicher Landkreis	600	900	800	750	850	800	6.000	6.500	6.250
Garmisch-Partenkirchen									
Garmisch-Partenkirchen	1.100	1.650	1.450	800	1.500	1.200	10.000	15.000	12.000
Mittenwald	800	1.200	1.000	500	1.100	800	9.000	11.000	9.500
Murnau	1.000	2.500	1.500	750	1.700	1.200	7.000	12.000	9.000
Oberammergau	700	1.000	800	500	900	800	8.000	10.000	9.000
Ingolstadt									
Ingolstadt, Stadt	500	1.300	800	650	850	700	5.500	6.800	6.000
Landsberg am Lech									
Ammersee, Westufer	900	1.300	1.100	950	1.250	1.150	7.000	9.000	8.000
nördlicher Landkreis	400	750	500	700	900	800	5.500	6.500	6.000
südlicher Landkreis	300	450	400	500	650	600	4.500	5.500	5.000
Landsberg-Kaufering	800	1.100	900	600	800	750	6.500	7.200	6.750






 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	850	800	450	850	700	3.500	6.500	5.000
Moosburg	350	700	600	350	700	600	3.500	4.500	4.000
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	600	2.000	1.300	350	1.300	850	4.000	8.500	6.000
Mittenwald	500	1.300	800	450	1.000	600	3.000	6.000	4.500
Murnau	500	2.000	1.200	500	1.400	950	3.000	9.000	6.000
Oberammergau	500	1.100	800	450	750	600	3.000	5.000	4.500
Ingolstadt									
Ingolstadt, Stadt	500	1.300	750	450	750	500	3.000	5.500	4.000
Landsberg am Lech									
Ammersee, Westufer	900	1.500	1.200	750	1.000	900	4.500	6.500	5.500
nördlicher Landkreis	500	900	650	500	700	600	3.200	4.500	3.500
südlicher Landkreis	500	700	600	400	550	500	3.000	4.000	3.700
Landsberg-Kaufering	650	900	800	450	700	650	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	850	1.900	1.300	900	1.450	1.150	7.800	10.500	8.750
Miesbach-Schliersee-Leitzachtal	550	1.400	1.000	850	1.150	950	6.900	11.500	8.500
Tegernseer Tal	1.000	4.500	2.000	1.000	2.000	1.800	9.000	22.000	14.000
Mühlendorf									
Mühlendorf	200	650	400	500	750	600	4.300	6.000	5.000
Waldkraiburg	350	500	420	550	670	590	4.600	5.500	5.000
München									
München, Stadt	1.400	12.000	2.000	1.200	2.800	1.500	9.500	19.000	11.000
nördlicher Landkreis	1.400	2.500	2.100	850	1.020	900	8.400	10.000	8.700
östlicher Landkreis	1.500	1.900	1.700	1.200	1.500	1.350	8.000	9.500	8.300
südlicher Landkreis	800	3.000	1.500	850	1.750	1.200	8.500	11.000	9.500
Neuburg-Schrobenhausen									
Neuburg a.d. Donau	400	650	550	680	750	730	5.000	6.500	5.750
Schrobenhausen	380	600	530	650	750	700	5.900	6.100	6.000
Pfaffenhofen an der Ilm									
Pfaffenhofen, Stadt	750	1.300	1.000	800	1.000	900	6.000	7.500	6.700
Pfaffenhofen, Landkreis	350	700	500	700	950	800	5.000	6.000	5.800







 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	850	1.800	1.200	600	950	875	3.500	7.500	6.000
Miesbach-Schliersee-Leitzachtal	700	1.300	850	650	850	720	3.500	5.500	4.500
Tegernseer Tal	1.300	9.000	3.000	800	1.800	1.000	4.500	10.000	7.000
Mühlendorf									
Mühlendorf	300	800	500	250	500	350	1.500	3.800	2.800
Waldkraiburg	400	780	520	300	430	380	1.200	4.200	2.600
München									
München, Stadt	1.000	4.000	1.550	650	2.000	950	5.000	16.000	8.000
nördlicher Landkreis	700	1.100	900	550	750	650	4.200	8.000	6.300
östlicher Landkreis	950	1.400	1.200	650	1.100	800	4.500	7.500	5.800
südlicher Landkreis	1.200	5.000	1.800	650	1.500	1.000	4.500	8.000	6.500
Neuburg-Schrobenhausen									
Neuburg a.d. Donau	330	1.100	500	300	700	470	2.200	5.000	3.500
Schrobenhausen	450	700	600	350	600	550	3.300	4.700	4.300
Pfaffenhofen an der Ilm									
Pfaffenhofen, Stadt	650	1.400	800	600	950	700	3.700	5.900	4.500
Pfaffenhofen, Landkreis	350	1.100	600	350	750	550	3.000	5.400	3.800



 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	700	1.300	950	750	880	790	6.000	8.000	7.200
nördlicher Landkreis	630	1.150	810	720	880	770	5.800	7.500	7.000
östlicher Landkreis	630	1.150	810	720	880	770	5.800	7.500	7.000
südlicher Landkreis	630	1.150	810	720	880	770	5.800	7.500	7.000
Wasserburg	350	700	500	750	900	800	5.500	6.500	5.800
Starnberg									
Starnberg	1.000	1.800	1.450	900	1.300	1.050	7.000	10.000	8.500
Ammersee, Ostufer	800	1.900	1.250	650	1.500	910	7.000	10.500	8.200
Würmtal	1.200	2.500	1.600	950	1.450	1.150	7.500	9.500	8.500
Traunstein									
mittlerer Landkreis	500	1.400	650	700	900	800	6.000	8.000	7.000
nördlicher Landkreis	250	500	350	500	800	600	4.000	6.000	5.000
südlicher Landkreis	500	900	700	700	900	800	6.000	8.000	7.000
Weilheim-Schongau									
Weilheim	600	1.500	950	800	950	850	5.500	7.800	7.000
Penzberg	800	1.400	950	750	1.300	950	6.000	9.500	7.500
Schongau-Peißenberg	300	750	550	500	860	700	5.000	7.500	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
Rosenheim									
Rosenheim, Stadt	680	1.250	950	500	800	700	3.200	5.500	4.300
nördlicher Landkreis	650	1.150	850	480	780	660	3.000	5.300	4.100
östlicher Landkreis	650	1.150	850	480	780	660	3.000	5.300	4.100
südlicher Landkreis	650	1.150	850	480	780	660	3.000	5.300	4.100
Wasserburg	600	900	700	450	800	600	2.500	5.000	3.500
Starnberg									
Starnberg	700	3.000	1.700	580	2.100	1.400	3.600	9.500	6.900
Ammersee, Ostufer	700	2.500	1.600	590	1.800	1.200	3.800	8.500	5.200
Würmtal	1.100	1.750	1.450	850	1.300	1.100	4.500	8.500	6.500
Traunstein									
mittlerer Landkreis	650	1.100	800	500	750	700	3.800	5.500	4.500
nördlicher Landkreis	350	800	550	300	600	450	2.500	4.200	3.300
südlicher Landkreis	650	1.300	800	500	750	650	3.000	5.000	4.000
Weilheim-Schongau									
Weilheim	600	1.100	850	500	750	700	2.500	6.000	5.300
Penzberg	500	1.300	850	500	1.100	700	3.000	7.000	5.000
Schongau-Peißenberg	350	1.500	750	250	950	550	2.500	6.000	4.200

 Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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



www.sparkassen-immo.de