

PRESSEINFORMATION

17. April 2026

Wohnimmobilienmarkt Bayern 2025/2026

Hohe Nachfrage auf dem Markt für Wohnimmobilien in Bayern

Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe veröffentlicht

Das eingependelte Zinsniveau und die stabilisierten Preise für gebrauchte Wohnimmobilien haben im vergangenen Jahr für eine fortgesetzte Erholung des Bestandsmarktes im Freistaat gesorgt. Die gewachsene Nachfrage nach Immobilien belegt, dass viele Menschen sich inzwischen an die neue Marktsituation gewöhnt haben und wieder Zutrauen entwickeln. Die ökonomischen Folgen des Iran-Krieges könnten allerdings zu einem Dämpfer in der Markt-Erholung führen, erklärten Vertreter der LBS Landesbausparkasse Süd, des Sparkassenverbands Bayern und der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH bei der Vorstellung des Marktspiegels der Sparkassen-Finanzgruppe in einem Pressegespräch.

„Nach wie vor wünscht sich die Mehrheit der Menschen in Deutschland ein Eigenheim. In jüngster Zeit spielt dabei die Befreiung von der Sorge über die stark steigenden Mieten eine große Rolle. Nur 22 Prozent der Menschen in Deutschland sind der Meinung, dass das Wohnen zur Miete günstiger wäre als der Eigentumserwerb. Des Weiteren halten 74 Prozent die eigene Immobilie für eine sichere Altersvorsorge wie der Kantar-Trendindikator zeigt“, sagte Erwin Bumberger, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der LBS Süd.

„Wir schauen auf zwei Jahre mit kräftig steigenden Zusagen für Wohnungsbaukredite zurück. Das belegt den starken Wunsch der Menschen nach den eigenen vier Wänden“, sagte Stefan Proßer, Vizepräsident des Bayerischen Sparkassenverbands. Insgesamt 10,7 Milliarden Euro haben die bayerischen Sparkassen im vergangenen Jahr zugesagt – das ist ein Plus von gut 28 Prozent. Auch die Auszahlungen an Wohnungsbaukrediten sind um knapp 18 Prozent auf 9,6 Milliarden Euro gestiegen.

Nachdem die Baugenehmigungen in Folge der Zinswende ab September 2022 eingebrochen sind, zeichnet sich mittlerweile wieder eine leichte Erholung ab. Im vergangenen Jahr sind in Bayern mehr als 54.000 Wohnungen genehmigt worden. Das ist ein Plus von gut fünf Prozent im Vergleich zum Vorjahr. 2024 hatte es noch einen Rückgang der Genehmigungszahlen um rund zwölf Prozent gegeben.

PRESSEINFORMATION

Neben dem Neubau ist auch der Bedarf an Modernisierungen hoch, wie die Zahlen einer repräsentativen LBS-Studie zeigen. Die Immobilien von fast drei Vierteln der befragten Eigentümer und Vermieter sind älter als 25 Jahre. Knapp zwei Drittel bewerten den Modernisierungsbedarf ihrer Immobilien mit mittel bis sehr hoch. Und fast die Hälfte der Eigentümer und Vermieter plant in den kommenden drei Jahren eine Modernisierung. Zu den häufigsten Maßnahmen gehören dabei die Erneuerung der Heizungsanlage, die Anpassung von Dämmung und Fenstern sowie die Installation von Photovoltaik-Anlagen. Als Hauptmotive werden eine Wohnwertverbesserung, die Senkung der Energiekosten und der Erhalt beziehungsweise die Steigerung des Immobilienwerts angegeben. Die bayerischen Sparkassen und die LBS Süd unterstützen ihre Kundinnen und Kunden bei der Planung und Umsetzung von Modernisierungen unter anderem mit einem Modernisierungsrechner und der Vermittlung von Energie-Beratungen.

Aufwärtstrend für Preise im Bestand setzt sich fort

Bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern behauptete die Sparkassen-Finanzgruppe im vergangenen Jahr ihre Position als Marktführer. Die rund 400 Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler bei den Sparkassen und im LBS-Außendienst in Bayern vermittelten im vergangenen Jahr insgesamt 7.165 Kauf- und 975 Mietverträge. Bei den vermittelten Kaufobjekten lag die Anzahl um + 2,3 Prozent und der Gesamtwert mit insgesamt 2,75 Milliarden Euro um + 4,2 Prozent über den Vorjahreswerten.

„Bei den Preisen für Wohnimmobilien aus dem Bestand hat sich der bereits Anfang 2024 eingesetzte Aufwärtstrend im vergangenen Jahr in Bayern leicht verstärkt. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise zum Jahresende 2025 in etwa auf dem Niveau von 2020 und damit noch deutlich unter den Spitzenwerten, die im ersten Halbjahr 2022 vor dem Ende der Niedrigzinsphase erzielt wurden“, sagte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH. Die Basis für die Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus bilden die tatsächlich erzielten Kaufpreise der von der S-Finanzgruppe in Bayern seit 2010 vermittelten mehr als 90.000 gebrauchten Häuser und Wohnungen.

Marktspiegel: Preislandkarten und Tabellen für alle bayerischen Landkreise

Detailliert gibt der neue Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe Auskunft zu den Preisen vor Ort. Dieser enthält die Preisspannen für Baugrundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen in allen bayerischen Landkreisen einschließlich ihrer verschiedenen Teilregionen. Ab sofort ist der Marktspiegel mit allen Informationen abrufbar im Internet unter www.sparkassen-immo.de.



PRESSEINFORMATION

Die LBS Landesbausparkasse Süd ist die Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz. Die Kerngeschäftsfelder der größten Landesbausparkasse sind das Bausparen und die Baufinanzierung, ergänzt um weitere Dienstleistungen rund um die Immobilie. Der LBS Süd vertrauen annähernd 2,5 Millionen Kundinnen und Kunden mit einer Gesamtbausparsumme von knapp 165 Milliarden Euro. Die vorläufige Bilanzsumme im Jahr 2025 summiert sich auf rund 38 Milliarden Euro. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 1.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hinzu kommen rund 760 Handelsvertreterinnen und Handelsvertreter im Außendienst.

Der Sparkassenverband Bayern ist zentraler Dienstleister für die 55 bayerischen Sparkassen und deren Träger. Mit einer addierten Bilanzsumme von rund 268 Milliarden Euro betreiben die bayerischen Sparkassen in allen Teilen des Freistaats Bayern Finanzdienstleistungsgeschäfte mit Schwerpunkt Privatkunden und gewerblicher Mittelstand. Bayernweit sind bei den Sparkassen 34.039 Angestellte beschäftigt, darunter 2.846 Auszubildende und Trainees (Stand 31.12.2025). Der Sparkassenverband Bayern vertritt die gemeinsamen Interessen der Sparkassen und ihrer Träger in der Öffentlichkeit. Er unterstützt und berät sie in Rechts- und Steuerfragen und steuert die Entwicklung neuer Produkte. Er koordiniert die Aktivitäten im Verbund innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe, bietet ein umfangreiches Aus- und Fortbildungsprogramm und übernimmt Verantwortung für Wirtschaft und Gesellschaft in den Regionen Bayerns.

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo) ist ein Tochterunternehmen der bayerischen Sparkassen und der LBS Landesbausparkasse Süd. Sie wurde 1972 gegründet und hat ihren Sitz in München. Die rund 400 Immobilienmaklerinnen und -makler der bayerischen Sparkassen sowie des Außendienstes der LBS sind in Vertretung der Sparkassen-Immo tätig. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen unangefochtener Marktführer im Freistaat. Auch bundesweit rangiert es unter den umsatzstärksten Maklerunternehmen.

Tilman Sanner
LBS Landesbausparkasse Süd
Pressesprecher
Telefon: +49 89 41113-6263
tilman.sanner@lbs-sued.de

Nils Paul
Sparkassenverband Bayern
Zweiter Pressesprecher
Telefon: +49 89 2173-1559
nils.paul@svb-muc.de

Alexander Gretschmann
Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH
Pressesprecher
Telefon: +49 89 746 48-205
alexander.gretschmann@
sparkassen-immo.de