

Presse-Konferenz

München, 17. April 2026

AUSFÜHRUNGEN

von Paul Fraunholz, Geschäftsführer der
Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH,
anlässlich der Pressekonferenz
der LBS Landesbauparkasse Süd,
des Sparkassenverbands Bayern und
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH
zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
nach den Ausführungen meiner Vorredner möchte ich Ihnen nun die Entwicklungen bei den Immobilienumsätzen, von Angebot und Nachfrage sowie der Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern vorstellen.

Folie: Immobilienumsätze in Bayern – Anteile Regionen

Die Umsatzzahlen für das Jahr 2025 belegen, dass sich der bayerische Immobilienmarkt nach deutlichen Rückgängen in 2022 und vor allem in 2023 im vergangenen Jahr weiter stabilisiert und sich der seit Anfang 2024 einsetzende Aufwärtstrend fortgesetzt hat. Das auf Basis des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Immobilientransaktionsvolumen in Bayern ist im letzten Jahr um 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 54,4 Milliarden Euro angestiegen. Das Marktvolumen erreichte damit das Niveau des Jahres 2018 und lag im Ergebnis noch immer fast ein Viertel unter den Immobilienumsätzen im Rekordjahr 2021. Vor allem die geringere Anzahl an verkauften Neubauten sowie ein erheblicher Rückgang bei den Gewerbe- und Investmentimmobilien trugen zu diesem deutlichen Minus bei. Zudem lagen die im Durchschnitt erzielten Immobilienpreise unter dem in den Boomjahren erreichten Preisniveau.

Bei der Betrachtung der bayerischen Regionen zeigt sich eine sehr unterschiedliche Verteilung des Transaktionsvolumen. Auf Oberbayern entfällt genau die Hälfte und davon allein auf die Stadt München mit 11,9 Milliarden Euro fast 22 Prozent der bayerischen Immobilienumsätze. Dieser hohe Anteil erklärt sich aus der größten Einwohnerzahl in Bayern, dem bundesweit höchsten Immobilienpreisniveau sowie einem höheren Anteil an großvolumigen Gewerbe- und Investmentobjekten.

Der Anteil von Schwaben betrug 14 Prozent und der von Mittelfranken 12 Prozent am bayerischen Gesamtergebnis, wobei Nürnberg etwas mehr als 4 Prozent und Augsburg 2,5 Prozent zum Umsatzvolumen beigetragen haben. Niederbayern hatte einen Anteil von 7 Prozent, die Oberpfalz und Unterfranken von jeweils 6 Prozent und Oberfranken von 5 Prozent am Gesamtumsatz.

Die Umsätze entwickelten sich in Bayerns Regionen dabei sehr unterschiedlich. Den höchsten Zuwachs gab es in Oberfranken mit einem Plus von 21 Prozent. Ebenfalls einen zweistelligen Anstieg verzeichneten die Oberpfalz (+ 19 Prozent) und Schwaben (+ 18 Prozent). Nur in Unterfranken war mit einem Minus von 4 Prozent ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In knapp zwei Drittel der kreisfreien Städte und Landkreise lag das Umsatzvolumen im Jahr 2025 über dem Vorjahr.

Folie: Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien

Der Zuwachs bei den Immobilienumsätzen resultierte hauptsächlich aus dem Anstieg der Transaktionen von gebrauchten Wohnimmobilien. Wesentliche Faktoren für diese Entwicklung waren die verbesserten Rahmenbedingungen für Erwerberinnen und Erwerber, mit konstanten Zinsen, einer niedrigen Inflationsrate, gestiegenen Haushaltseinkommen sowie günstigeren Kaufpreisen für Bestandsobjekte. Beim Neubau war das Marktgeschehen dagegen weiterhin sehr gebremst. Die hohen, zum Teil weiter gestiegenen Baukosten ermöglichten den Bauträgern und Projektentwicklern kaum Preissenkungen. Das in den letzten Jahren erreichte Preisniveau schränkt die Zielgruppe, die sich unter diesen Rahmenbedingungen einen Erwerb leisten kann, stark ein.

Ein Blick auf die Landeshauptstadt München bestätigt diesen Trend. Hier stieg die Anzahl der Kaufverträge in den ersten drei Quartalen 2025 um 12 Prozent im Vorjahresvergleich. Bei den von Januar bis September des letzten Jahres in München veräußerten rund 7.250 Wohnungen waren lediglich knapp 13 Prozent Neubauten, berichtet der Gutachterausschuss in seiner Herbstanalyse. Im Boomjahr 2021, in dem in München fast 11.000 Wohnungen verkauft wurden, lag der Neubauanteil noch bei 28 Prozent.

Bei den Sparkassen und der LBS in Bayern wurden im letzten Jahr mehr als 170.000 neue Kaufinteressierte mit ihrem Immobilienwunsch erfasst. Das sind nahezu genau so viele wie im Jahr zuvor und damit der Beweis, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bei den Menschen nach wie vor sehr groß ist. Diese stabile Nachfrage trifft in den meisten bayerischen Regionen auf ein zwar knappes, aber konstantes Angebot an Bestandsobjekten. Denn gebrauchte Immobilien werden nicht konjunkturabhängig, sondern aufgrund von persönlichen Anlässen verkauft. Vor allem in den Ballungsräumen und größeren Städten bleibt die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien in der Folge der viel zu geringen Neubautätigkeit hinter dem Bedarf zurück. Dies gilt insbesondere für Mietobjekte und führt zu einem stetigen Anstieg des Mietpreisniveaus.

Die erschwerten Marktbedingungen stellen viele private Kaufende und Verkaufende vor große Herausforderungen: Bei der Mehrzahl der angebotenen Bestandsobjekte handelt es sich um unsanierte Immobilien mit einem älteren Baujahr, deren Erwerb mit hohen Investitionen für die Renovierung und die energetische Sanierung verbunden ist. Für die Ermittlung eines realistischen Kaufpreises und die Kalkulation des Finanzierungsbedarfs sind inzwischen fundierte Marktkenntnisse sowie viel Erfahrung und ein breit gefächertes Fachwissen erforderlich.

Zudem haben sich die Vermarktungszeiten verlängert und Kaufinteressierte benötigen für eine Finanzierungszusage deutlich mehr Unterlagen als noch vor wenigen Jahren. Diese Anforderungen zu kennen und die erforderlichen Informationen bereits beim Verkaufsstart parat zu halten, kann in der Vermarktung sehr viel Zeit und Ärger sparen.

Aus diesen Gründen nutzen heute mehr Verkaufende die professionelle Unterstützung eines Maklers oder einer Maklerin als noch vor wenigen Jahren. Viele vertrauen dabei auf die Kompetenz der Sparkassen-Finanzgruppe. Denn die Immobilien- und Finanzierungsberater bei den Sparkassen und der LBS kennen die aktuelle Situation am regionalen Immobilienmarkt genau, können den Objektwert und baulichen Zustand kompetent bewerten, unterstützen bei der Beschaffung und Erstellung aller notwendigen Unterlagen und beraten die Kaufenden umfassend zu den Möglichkeiten der Wohnbaufinanzierung.

Das große Vertrauen unserer Kundinnen und Kunden zeigt sich auch darin, dass sich in dem veränderten Marktumfeld die Anzahl der über die Sparkassen und die LBS in Bayern angebotenen Immobilien auf durchschnittlich fast 5.000 Objekte mehr als verdoppelt hat.

Folie: Ergebnis und Auszeichnungen der bayerischen Sparkassen-Finanzgruppe

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 der Vermittlung von Mietverträgen war dagegen aufgrund des geringeren Angebotes ein Rückgang von knapp 20 Prozent zu verzeichnen.

Die Sparkassen-Finanzgruppe behauptete im vergangenen Jahr ihre Position als Marktführer bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern. Das Kerngeschäft der Sparkassen-Immo in Bayern ist dabei die Vermittlung von gebrauchten Wohnimmobilien, meist von Privat an Privat. Diese haben einen Anteil von knapp 80 Prozent an unseren Umsätzen.

Die Qualität unserer Maklerdienstleistungen wird uns regelmäßig bei Befragungen und durch unabhängige Marktbeobachter bestätigt. 98 Prozent der von uns begleiteten Verkäuferinnen und Verkäufer geben in der laufenden Kundenbefragung an, dass sie mit der Beratung

zufrieden waren, der Großteil (92 Prozent) war sogar sehr zufrieden.

Zudem erhält die Sparkassen-Finanzgruppe bereits seit vielen Jahren die Bewertung als „Fairster Immobilienmakler“ mit überdurchschnittlicher Leistung und Fairness vom Fachmagazin FocusMoney sowie als bislang einziger Immobilienmakler die Auszeichnung „Vertrauens-Sieger“ von der WirtschaftsWoche.

Folie: Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Bayern

Bei den Preisen für Wohnimmobilien aus dem Bestand hat sich der bereits Anfang 2024 einsetzende 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 erzielt wurden. Nach einer Phase kontinuierlicher Preissteigerungen ab dem Jahr 2010 bis zur Jahresmitte 2022, in der sich die Kaufpreise mehr als verdoppelt haben, folgte als Reaktion auf das veränderte Marktumfeld bis Ende 2023 ein spürbarer Rückgang.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus für Wohnimmobilien in Bayern werten wir nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise von mehr als 90.000 gebrauchten Häusern und Wohnungen aus, die seit 2010 durch die Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen-Finanzgruppe vermittelt wurden. Der bayernweite Durchschnittswert für eine Wohnimmobilie aus dem Bestand lag nach unserer Auswertung im letzten Jahr bei ca. 340.000 Euro. Dieser Wert sagt jedoch nichts über Lage, Größe und den baulichen Zustand der Immobilie aus oder ob es sich dabei um eine Wohnung oder ein Haus mit Garten handelt.

Der tatsächliche Marktwert einer Immobilie kann sich ganz anders als die genannten Durchschnittspreise darstellen. Dabei beobachten wir, dass sich zusätzlich zu den Lagekriterien inzwischen auch ein erforderlicher Sanierungsaufwand wesentlich auf den erzielbaren Kaufpreis auswirkt. In bevorzugten Lagen und für neuwertige oder sanierte Objekte mit einer guten Energieeffizienz können meist überdurchschnittliche Preise erzielt werden. Beim Verkauf von älteren, unsanierten Objekten sind dagegen vor allem an weniger nachgefragten Standorten größere Preisabschläge notwendig.

Folie: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Bei den Immobilienpreisen gibt es zudem sehr große regionale Unterschiede. Wie breit die Preisspanne in den bayerischen Regionen ist, zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte am Beispiel eines gebrauchten freistehenden Einfamilienhauses in einer mittleren oder bevorzugten Lage. Es ist ein klares Süd-Nord-Gefälle erkennbar und in den Städten und deren gut angebundenen Umlandgemeinden werden meist deutlich höhere Preise bezahlt als im ländlichen Raum. In fast der Hälfte der bayerischen Landkreise kann ein übliches Einfamilienhaus aus dem Bestand für unter 400.000 Euro erworben werden, in vielen dieser Regionen bereits für unter 300.000 Euro.

In den meisten Landkreisen in Oberbayern, im Oberallgäu sowie in den Städten Bamberg, Erlangen, Landshut und Lindau muss dafür mehr als das Doppelte bezahlt werden. Hier liegt der Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in aller Regel über 800.000 Euro. Wer ein freistehendes Wohnhaus in der Stadt oder dem Landkreis München sowie in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach oder Starnberg kaufen möchte, muss mehr als 1,2 Millionen Euro investieren.

Grundlage für unsere flächendeckende Preissammlung ist das Expertenwissen der Maklerinnen und Makler der Sparkassen-Finanzgruppe, die als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die regionalen Besonderheiten und Entwicklungen genau kennen. Unser Marktspiegel enthält für alle bayerischen Landkreise und deren Teilräume die aktuellen Kaufpreisspannen für Wohnimmobilien. Er nennt dabei jeweils die Preise für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen sowie für Baugrundstücke. Der neue Sparkassen-Immobilien-Marktspiegel für Bayern ist ab sofort kostenfrei unter www.sparkassen-immo.de digital verfügbar.

Folie Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2026

Im ersten Quartal dieses Jahres lag das Transaktionsvolumen am bayerischen Immobilienmarkt rund sieben Prozent über dem Vorjahresniveau. Für den weiteren Verlauf in 2026 gehen wir von einer konstanten Nachfrage insbesondere durch Eigennutzer aus. Die demografischen Entwicklungen mit einem prognostizierten anhaltenden Bevölkerungswachstum in Bayern sowie der allgemeine Trend zu kleineren Haushaltsgrößen sorgen für einen wachsenden Wohnraumbedarf. Das erwartete konstante Zinsniveau und eine positive Lohnentwicklung in vielen Branchen schaffen stabile Rahmenbedingungen. Zudem

erhält die jetzige Erbgeneration oftmals aus dem familiären Umfeld eine finanzielle Unterstützung. Dennoch können die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten und der in einzelnen Branchen angekündigte Arbeitsplatzabbau die Bereitschaft für eine langfristige Immobilieninvestition beeinflussen. Inwieweit sich dies auf die Nachfrage auswirken wird, ist für uns derzeit noch nicht abzusehen.

Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt in den meisten bayerischen Regionen auch in Folge der viel zu geringen Neubautätigkeit knapp. Bei den Bestandsimmobilien ist dagegen aufgrund zunehmender Erbfälle mit einem leichten Zuwachs der zum Kauf angebotenen Immobilien zu rechnen. Denn die Erben der von der Nachkriegsgeneration erbauten Häuser und Wohnungen, leben häufig bereits selbst in Eigentum oder sie verkaufen, um den Erlös auf gerecht untereinander aufteilen zu können.

Wir erwarten daher stabile Transaktionszahlen bei den gebrauchten Wohnimmobilien. Die Preise für besonders nachgefragte Bestandsobjekte in guten Lagen und mit einem modernen energetischen Standard dürften weiter moderat steigen.

Auch bei den Neubauobjekten sowie Gewerbeimmobilien ist ein leichter Anstieg der Umsätze möglich. Diese werden nach unserer Einschätzung für Investoren und private Kapitalanleger durch steigende Renditen und steuerliche Förderungen bzw. Abschreibungen wieder attraktiver. Im langfristigen Vergleich werden die Marktaktivitäten und Transaktionen hier aber zunächst auf einem eher niedrigen Niveau bleiben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.