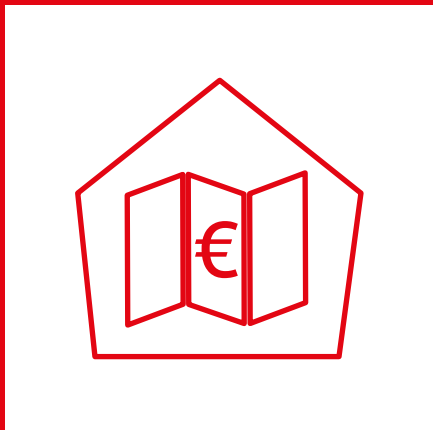


Marktspiegel für  
**Bayern**

---


**2025**



Immobilien

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

Stand: April 2025

 **Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)

# Marktspiegel für Bayern

---

# 2025

## Inhalt

<b>Wohnimmobilienmarkt 2024</b>	<b>02</b>	<b>Regierungsbezirke im Detail</b>			
<b>Ausblick 2025</b>	<b>04</b>	<b>Oberbayern</b>	<b>08-17</b>	<b>Mittelfranken</b>	<b>38-43</b>
		Immobilienumsätze	08	Immobilienumsätze	38
<b>Preislandkarte Bayern</b>	<b>07</b>	Preislandkarte	09	Preislandkarte	39
		Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	10-17	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	40-43
		<b>Niederbayern</b>	<b>18-25</b>	<b>Oberfranken</b>	<b>44-49</b>
		Immobilienumsätze	18	Immobilienumsätze	44
		Preislandkarte	19	Preislandkarte	45
		Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	20-25	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	46-49
		<b>Schwaben</b>	<b>26-31</b>	<b>Unterfranken</b>	<b>50-55</b>
		Immobilienumsätze	26	Immobilienumsätze	50
		Preislandkarte	27	Preislandkarte	51
		Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	28-31	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	52-55
		<b>Oberpfalz</b>	<b>32-37</b>		
		Immobilienumsätze	32		
		Preislandkarte	33		
		Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmkt	34-37		

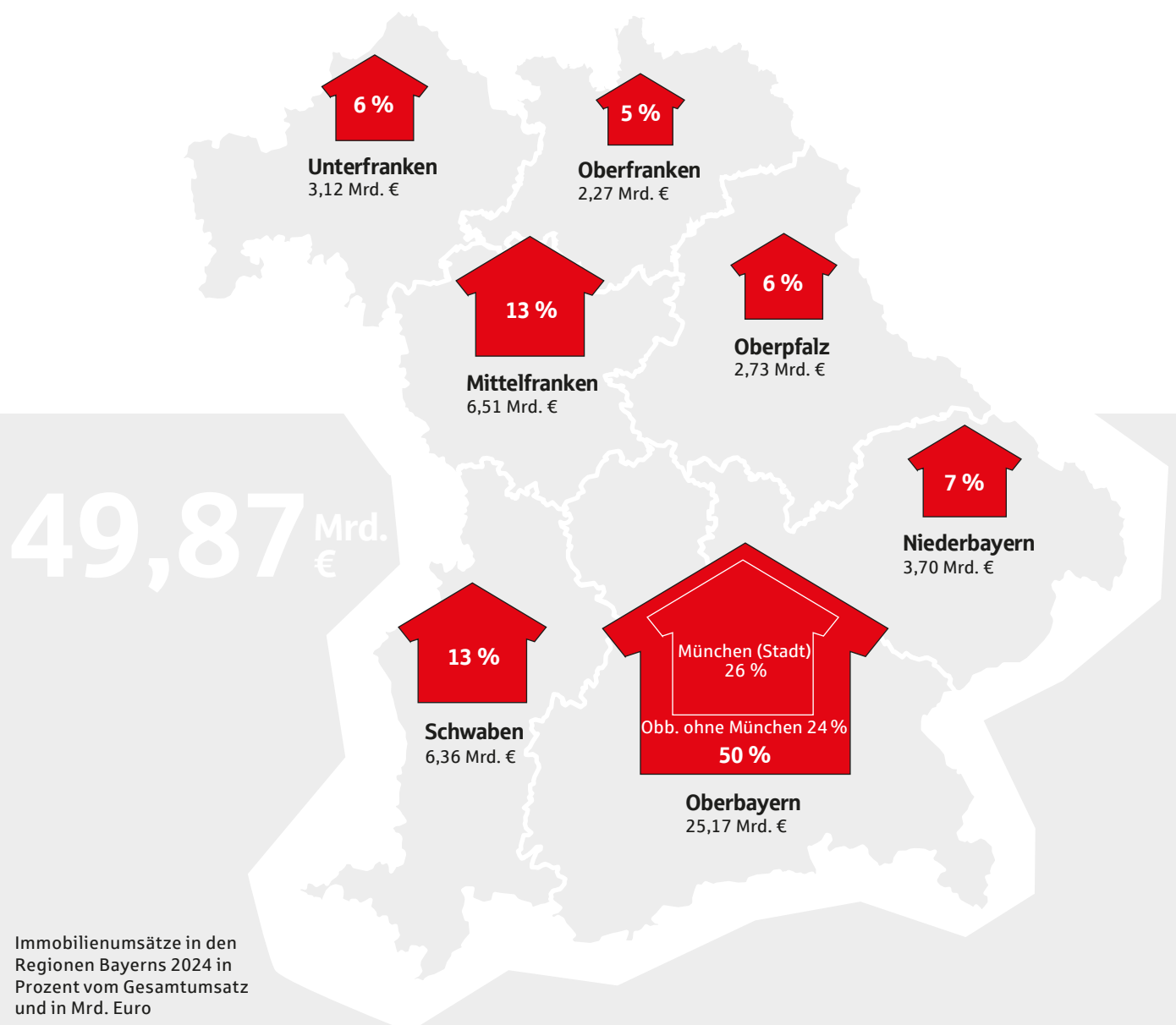
## Der Immobilienmarkt in Bayern 2024

### Die Rahmenbedingungen

Vor allem das im Vergleich zum Vorjahr günstigere Zins- sowie das niedrigere Preisniveau für gebrauchte Wohnimmobilien bildeten 2024 für Erwerber verbesserte Voraussetzungen. Die ab Jahresbeginn geltende Novelle des Gebäudeenergiegesetzes verschaffte Kaufinteressierten zudem Klarheit über die geforderten energetischen Sanierungsmaßnahmen und

damit die nötige Sicherheit bei der Kalkulation der Kosten. Insbesondere Eigennutzer sorgten im vergangenen Jahr für eine stabile Nachfrage auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt.

Die gestiegene Anzahl an Kaufinteressierten trifft auf ein in vielen Regionen zu knappes, aber konstantes Angebot an Wohnimmobilien. Insgesamt werden zu



wenig neue Immobilien gebaut. Gebrauchte Häuser und Wohnungen werden in aller Regel unabhängig von Konjunktur und Marktumfeld veräußert. Anlass für einen Verkauf sind meist die veränderten Lebensumstände ihrer Eigentümer sowie Erbschaften.

Es ist zu beobachten, dass private Verkäuferinnen und Verkäufer vermehrt die Unterstützung von Immobilienmakler:innen in Anspruch nehmen. Während bis zur Trendwende am Immobilienmarkt in der Jahresmitte 2022 die meisten Wohnungen und Häuser bereits nach wenigen Wochen verkauft werden konnten, sind dafür inzwischen meist mehrere Monate einzuplanen.

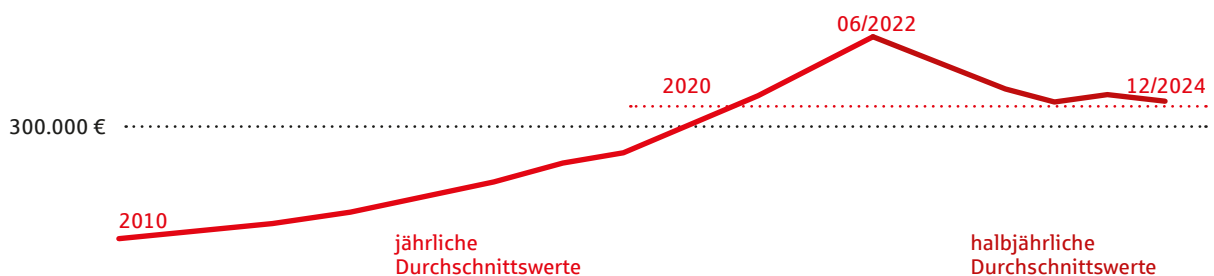
### Die Immobilienumsätze

In 2024 sind die Immobilienumsätze in Bayern um knapp 12 Prozent auf 49,9 Milliarden Euro gestiegen. Trotz dieses Zuwachses ist das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen der bayerischen Finanzämter errechnete Transaktionsvolumen noch um 31 Prozent geringer als im Rekordjahr 2021.

Beim Blick auf Bayerns Regionen erkennt man eine sehr unterschiedliche Verteilung der Immobilienumsätze. 25 Milliarden Euro oder 50 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Davon wiederum wurden rund 13 Milliarden Euro und somit mehr als ein Viertel allein in der Stadt München generiert. Die Anteile von Mittelfranken und Schwaben betragen jeweils 13 Prozent. In Niederbayern, der Oberpfalz, Unterfranken sowie Oberfranken lagen die Anteile am bayerischen Gesamtmarkt zwischen 5 und 7 Prozent. In sechs Regierungsbezirken lag das Transaktionsvolumen 2024 über dem Vorjahr. In der Oberpfalz gab es einen Rückgang um 5 Prozent.

### Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Bayern

Durchschnittlicher Kaufpreis gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen der von der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Objekte in den Jahren 2010 – 2024



Basis: 83.612 vermittelte Objekte im Zeitraum 2010 – 2024;  
Quelle: Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

## Entwicklung der Kaufpreise

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohnimmobilie aus dem Bestand liegt in Bayern seit Anfang 2024 nahezu konstant auf dem Niveau von 2020. Von 2010 bis zur Jahresmitte 2022 hatten sich die Immobilienpreise mehr als verdoppelt und gingen dann in Folge des veränderten Marktumfeldes bis Ende 2023 zurück. Basis für die Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus sind die Kaufpreise der von der bayerischen Sparkassen-Finanzgruppe in dem Zeitraum vermittelten rund 83.500 gebrauchten Häuser und Wohnungen.

Der Marktwert einer Immobilie kann sich auch unabhängig vom dargestellten Durchschnittspreis entwickeln. Neben der Lage wirkt sich seit Mitte 2022 der bauliche Zustand ganz wesentlich auf den Wert einer Immobilie aus. Beim Verkauf von unsanierten Objekten können insbesondere an weniger nachgefragten Standorten stärkere Preisabschläge erforderlich sein. In bevorzugten Lagen und für Objekte mit einer guten Energieeffizienz werden häufig überdurchschnittliche Kaufpreise erzielt.

## Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2025

Die im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 verbesserten Rahmenbedingungen stabilisieren die Nachfrage von Eigennutzern nach Wohnimmobilien. Zusätzlich wirkt sich in den meisten bayerischen Regionen die demografische Entwicklung auf die Nachfrage aus. Es wird ein weiterer Anstieg der Bevölkerung prognostiziert und die Menschen leben vermehrt in Single-Haushalten. Beides erhöht den Wohnungsbedarf vor allem in den Ballungsräumen des Freistaats.

Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt in den meisten bayerischen Regionen aufgrund der geringen Neubautätigkeit knapp. Bei den Bestandsobjekten erwarten wir ein etwas größeres Angebot, da die Verkäufe aufgrund von Erbfällen weiter zunehmen werden. Viele von der Nachkriegsgeneration erbaute Häuser und Wohnungen werden verkauft, da die Erben bereits selbst im Eigentum leben oder ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben. Erbgemeinschaften verkaufen oftmals, um den Erlös auf alle Mitglieder gerecht aufteilen zu können.

Im Ergebnis ist ein Anstieg bei der Anzahl der Transaktionen mit Bestandsobjekten zu erwarten. Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien können vor allem in den bevorzugten Lagen sowie bei einem zeitgemäßen energetischen Zustand leicht ansteigen. Bei Neubau-Immobilien verfügen die Bauträger aufgrund der hohen Baukosten nur über geringe Spielräume für Preisnachlässe. Die Bautätigkeit und die Umsätze werden sich in diesem Segment weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen.

## 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 2024 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 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und Grundstücksanteilen von ca. 400 m<sup>2</sup> 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: April 2025)

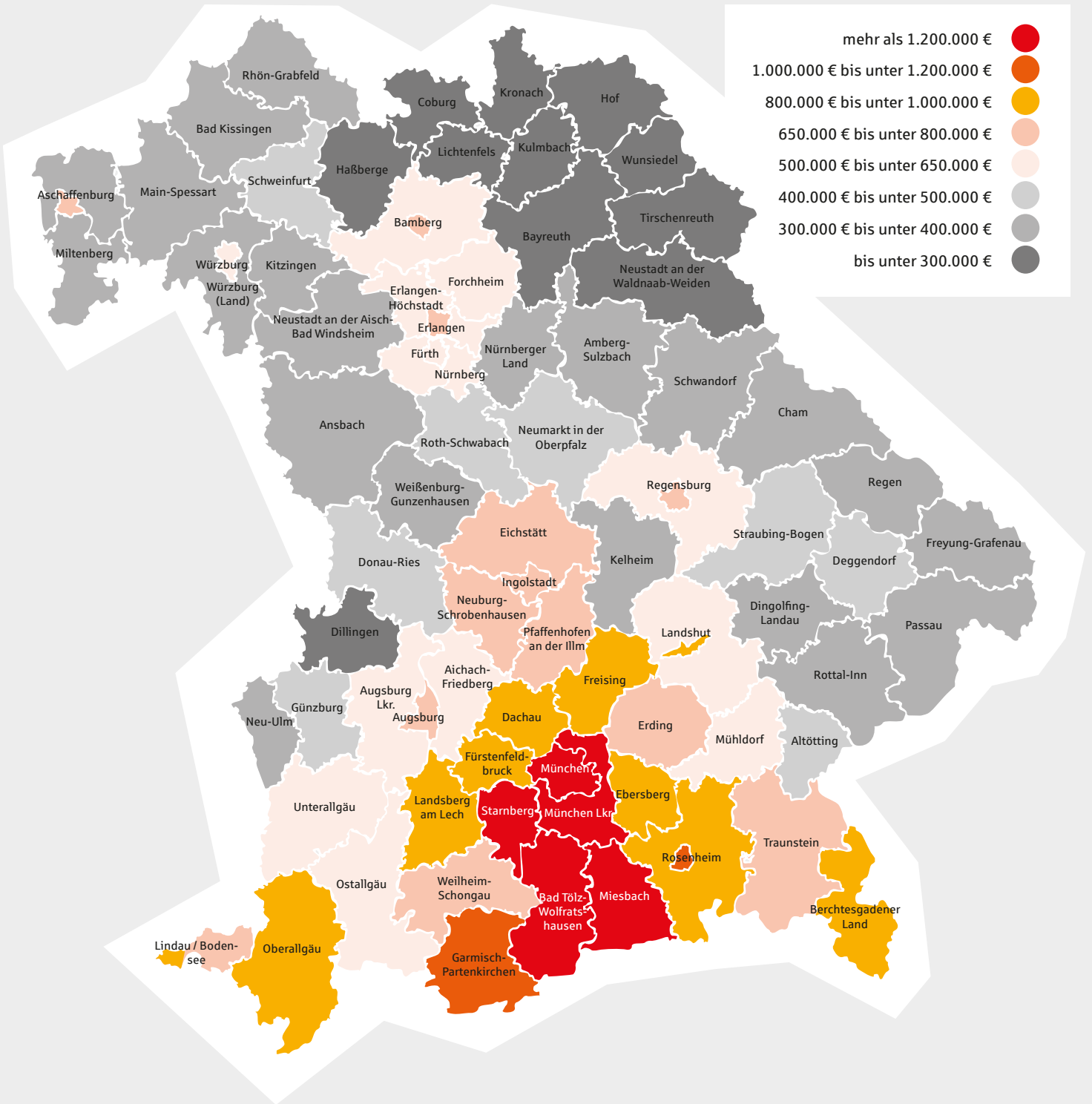




### Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2024

Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.



 Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)



[www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)