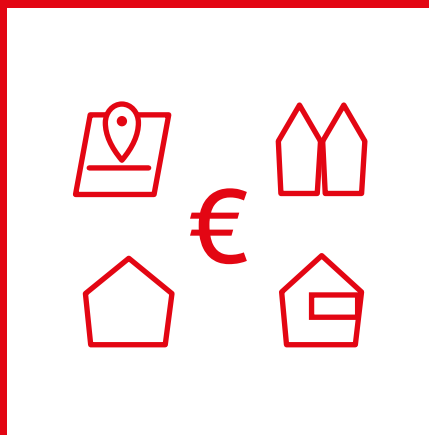
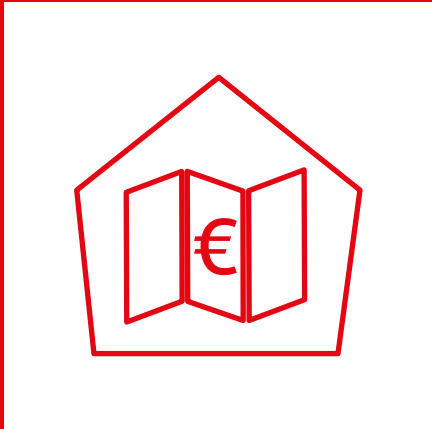


Marktspiegel für
Bayern


2026



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

Marktspiegel für Bayern

2026

Inhalt

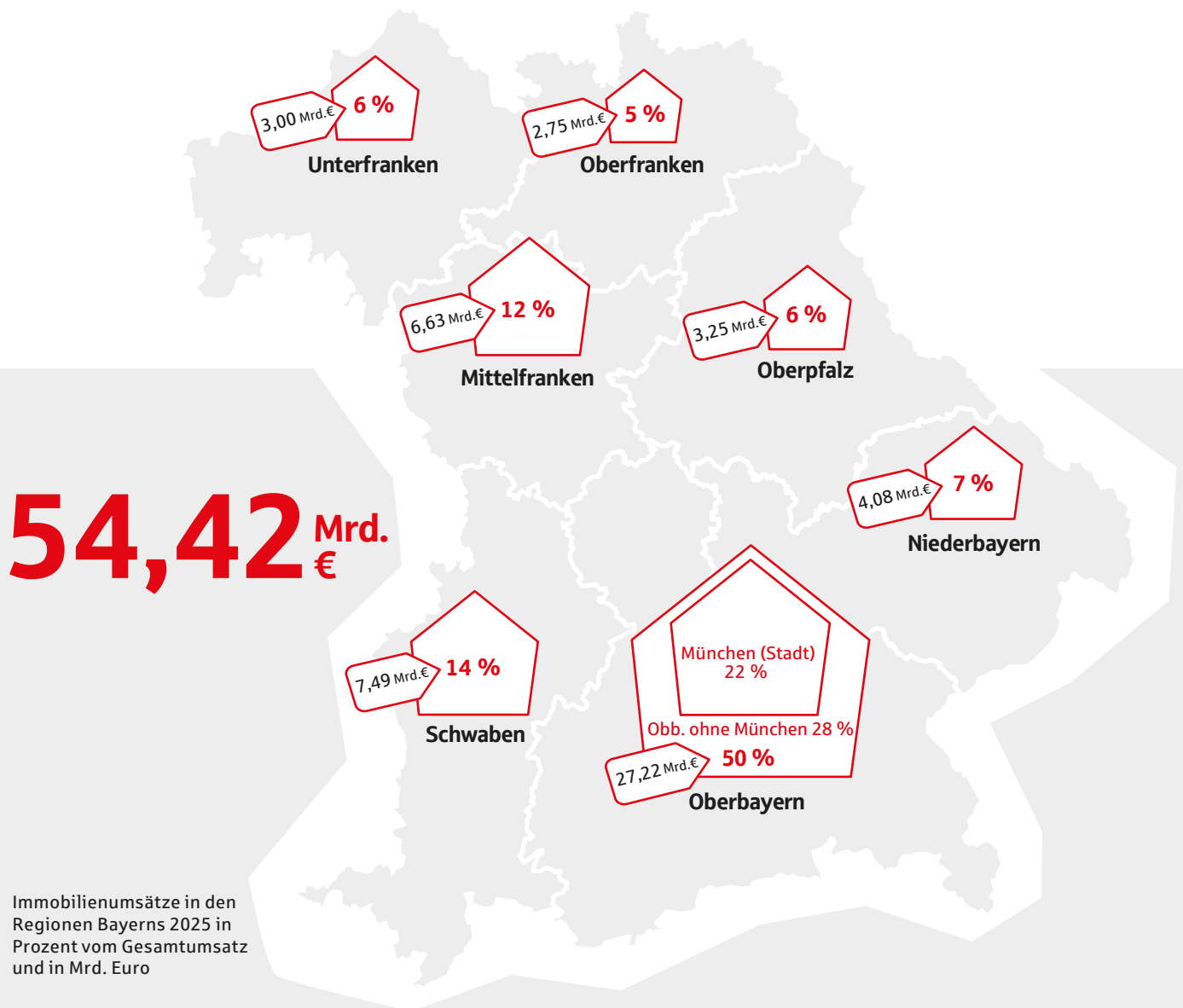
| | | | | | |
|---------------------------------|-----------|--|--------------|--|--------------|
| Wohnimmobilienmarkt 2025 | 02 | Regierungsbezirke im Detail | | | |
| Ausblick 2026 | 04 | Oberbayern | 08-17 | Mittelfranken | 38-43 |
| | | Immobilienumsätze | 08 | Immobilienumsätze | 38 |
| Preislandkarte Bayern | 07 | Preislandkarte | 09 | Preislandkarte | 39 |
| | | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 10-17 | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 40-43 |
| | | Niederbayern | 18-25 | Oberfranken | 44-49 |
| | | Immobilienumsätze | 18 | Immobilienumsätze | 44 |
| | | Preislandkarte | 19 | Preislandkarte | 45 |
| | | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 20-25 | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 46-49 |
| | | Schwaben | 26-31 | Unterfranken | 50-55 |
| | | Immobilienumsätze | 26 | Immobilienumsätze | 50 |
| | | Preislandkarte | 27 | Preislandkarte | 51 |
| | | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 28-31 | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 52-55 |
| | | Oberpfalz | 32-37 | | |
| | | Immobilienumsätze | 32 | | |
| | | Preislandkarte | 33 | | |
| | | Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmakrt | 34-37 | | |

Der Immobilienmarkt in Bayern 2025

Die Rahmenbedingungen

Die 2024 begonnene Erholung des Wohnimmobilienmarktes setzte sich in Bayern weiter fort. Ein stabiles Zins- und Preisniveau bildeten konstante Rahmenbedingungen für Immobilienerwerber und stärkten insbesondere die Nachfrage von Eigennutzern vor allem bei den Bestandsobjekten. Beim Neubau war die Nachfrage dagegen aufgrund der hohen Bau- bzw. Kaufpreise weiterhin gebremst.

Das Kaufinteresse trifft weiterhin auf ein insgesamt knappes Angebot, das insbesondere in den Ballungsräumen und deren Umland deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Da der Neubau diese Lücke auch 2025 nicht schließen konnte, konzentriert sich das Marktgeschehen hauptsächlich auf Bestandsimmobilien. Gebrauchte Häuser und Wohnungen werden in aller Regel unabhängig von der allgemeinen Konjunktur veräußert. Anlass für einen Verkauf sind meist veränderte Lebensumstände der Eigentümer sowie eine wachsende Zahl an Erbfällen.



In diesem anspruchsvollen Marktumfeld nehmen private Verkäuferinnen und Verkäufer vermehrt die Unterstützung von professionellen Immobilienmaklerinnen und Immobilienmaklern in Anspruch. Finanzierende Banken benötigen inzwischen deutlich mehr Unterlagen für eine Kreditentscheidung und legen großen Wert auf eine fundierte Immobilienbewertung. Grundsätzlich haben sich die Vermarktungszeiten im Vergleich zu den Jahren vor 2023 verlängert, Objekte mit marktgerechten Preisen finden aber weiterhin innerhalb weniger Monate einen Käufer oder eine Käuferin.

Die Immobilienumsätze

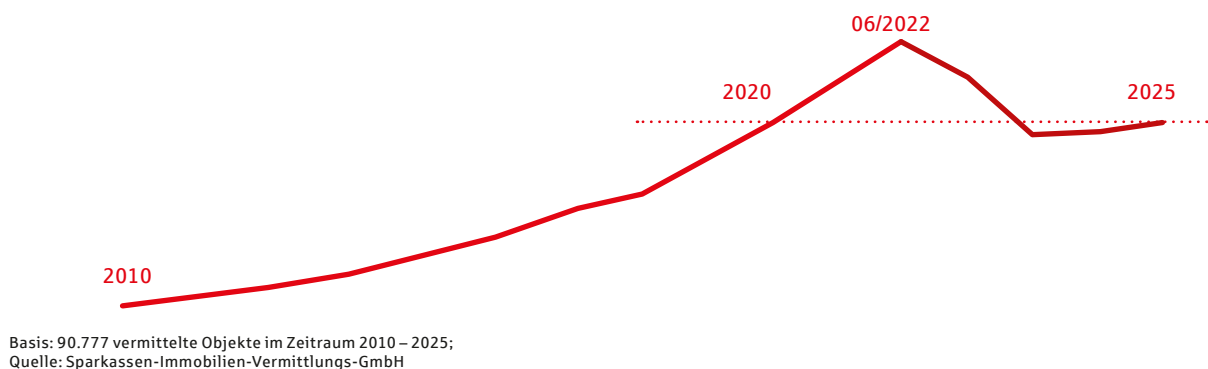
Die Immobilienumsätze in Bayern sind im Jahr 2025 um gut 9,1 Prozent auf 54,4 Milliarden Euro gestiegen. Damit setzt sich die Erholung des Marktes fort, auch wenn das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen der Finanzämter errechnete Transaktionsvolumen noch fast ein Viertel unter dem Rekordwert des Jahres 2021 liegt.

Bei der Betrachtung der bayerischen Regionen zeigt sich weiterhin eine sehr unterschiedliche Verteilung des Marktvolumens. Die Immobilienumsätze in den einzelnen Regierungsbezirken spiegeln zum einen die große Bandbreite beim Preisniveau und zum anderen die höhere Anzahl an Transaktionen in den Ballungsräumen sowie deren Umland wider. Allein auf die Stadt München entfällt mehr als ein Fünftel (22 Prozent) und auf Oberbayern insgesamt genau die Hälfte des bayerischen Umsatzvolumens.

Der Anteil von Schwaben betrug knapp 14 Prozent und der von Mittelfranken 12 Prozent. Nürnberg trug zum gesamt-bayerischen Transaktionsvolumen mehr als 4 Prozent bei, Augsburg 2,5 Prozent. In Niederbayern, der Oberpfalz, Unterfranken sowie Oberfranken lagen die Anteile am bayerischen Gesamtmarkt zwischen 7 und 5 Prozent. In 81 der kreisfreien Städte und Landkreise lag das Transaktionsvolumen 2025 über dem Vorjahr, während bei 44 ein Rückgang zu verzeichnen war.

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 – 2025



Entwicklung der Kaufpreise

Die durchschnittlichen Kaufpreise für eine gebrauchte Wohnimmobilie in Bayern haben sich in 2025 – nach den zum Teil deutlichen Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 – weiter stabilisiert. Sie lagen im vergangenen Jahr in etwa auf dem Niveau von Ende 2020. Grundlage für die Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus für Bestandsobjekte in Bayern sind die Kaufpreise der mehr als 7.100 Häuser und Wohnungen, die im Jahr 2025 über die Sparkassen und LBS vermittelt wurden.

Der tatsächliche Marktwert einer Immobilie kann sich unabhängig von diesen statistischen Durchschnittspreisen entwickeln. Innerhalb des Bestandsmarktes zeigt sich eine klare Differenzierung: Bei neuwertigen oder energetisch sanierten Objekten waren insbesondere in den nachgefragten Lagen in 2025 leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Dagegen blieben ältere, unsanierte Bestandsimmobilien oftmals preislich weiterhin unter Druck.

Ausblick auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt 2026

Wir erwarten weiterhin eine stabile Nachfrage insbesondere durch Eigennutzer. Ein wesentlicher Faktor bleiben hier die demografischen Entwicklungen mit einem prognostizierten weiteren Anstieg der Bevölkerung und der Haushaltszahlen in vielen bayerischen Regionen. Zudem können konstante Kreditzinsen und steigende Haushaltseinkommen sowie einzelne staatliche Fördermaßnahmen die Nachfrage positiv beeinflussen.

Beim Angebot an Wohnimmobilien zeichnet sich eine zunehmende Zweiteilung ab. Während die Neubautätigkeit aufgrund der nach wie vor hohen Entstehungskosten weiterhin hinter dem Bedarf zurückbleibt, ist

bei den zum Kauf angebotenen Bestandsobjekten mit einer Zunahme zu rechnen. Ein wesentlicher Treiber ist hier die zunehmende Anzahl vererbter Immobilien der Nachkriegsgeneration.

Bei der Preisentwicklung bleibt die Objektqualität entscheidend. Für Wohnimmobilien in guten Lagen sowie mit einem modernen energetischen Standard sind stabile bis leicht steigende Preise zu erwarten. Bei unsanierten Bestandsobjekten müssen die erheblichen Kosten für eine zeitgemäße und energetisch erforderliche Sanierung bei der Preisfindung berücksichtigt werden.

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)

 Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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



www.sparkassen-immo.de