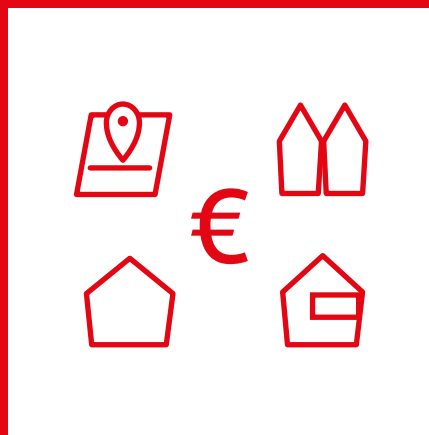
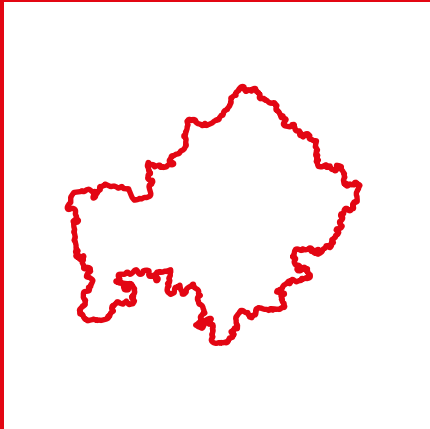


Marktspiegel für Unterfranken


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

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.

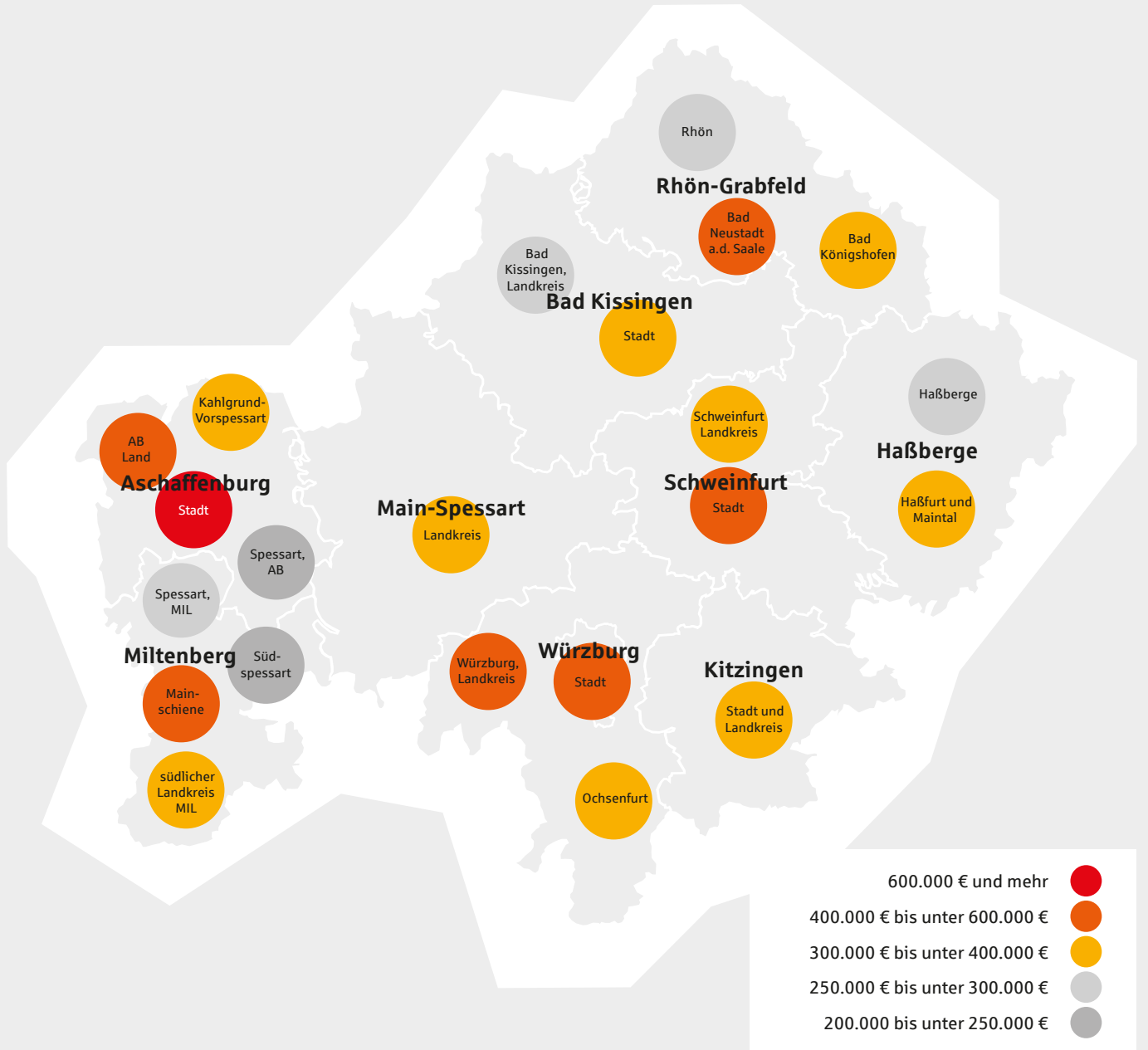
(Stand: März 2026)







 Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2025 zu 2024 in %	
	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2025
Aschaffenburg (Krfr.St)		301	196	326	300	87	270	342	237	330	290	-12,3%
Schweinfurt (Krfr.St)		153	163	165	151	175	178	43	145	289	209	-27,8%
Würzburg (Krfr.St)		444	491	516	484	525	592	643	478	651	485	-25,5%
Aschaffenburg (Lkr)		380	272	445	489	521	384	537	359	358	375	4,8%
Bad Kissingen (Lkr)		165	144	269	173	226	192	227	253	145	177	22,3%
Rhön-Grabfeld (Lkr)		99	74	105	129	124	80	163	163	74	106	43,1%
Haßberge (Lkr)		112	182	100	118	142	146	130	109	132	152	15,3%
Kitzingen (Lkr)		128	181	203	177	266	270	206	210	310	196	-36,8%
Miltenberg (Lkr)		273	132	264	293	461	256	358	250	238	272	14,5%
Main-Spessart (Lkr)		207	110	233	183	239	233	312	274	126	183	45,0%
Schweinfurt (Lkr)		127	169	196	208	180	296	236	196	166	212	27,6%
Würzburg (Lkr)		272	306	342	398	438	428	411	328	298	338	13,7%
Unterfranken		2.662	2.420	3.163	3.104	3.384	3.326	3.608	3.002	3.118	2.996	-3,9%



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
Aschaffenburg									
Aschaffenburg Stadt	600	1.500	800	-	-	-	5.000	6.500	5.500
Aschaffenburg Land	350	800	370	-	-	-	-	-	-
Kahlgrund-Vorspessart	80	250	200	-	-	-	-	-	-
Spessart, Landkreis Aschaffenburg	70	200	120	-	-	-	-	-	-
Bad Kissingen									
Bad Kissingen, Stadt	100	400	250	-	-	-	5.000	5.500	5.200
Bad Kissingen, Landkreis	35	140	90	-	-	-	-	-	-
Haßberge									
Haßberge	50	100	80	350	450	400	3.800	4.300	4.000
Haßfurt und Maintal	100	200	150	400	550	450	4.000	4.600	4.500
Kitzingen									
Stadt und Landkreis	50	400	240	550	700	590	4.000	5.200	4.600
Main Spessart									
Main-Spessart, Landkreis	35	400	155	450	780	600	3.900	5.200	4.500
Miltenberg									
Mainschiene	150	600	300	-	-	-	-	-	-
südlicher Landkreis	100	400	220	-	-	-	-	-	-
Spessart, Landkreis Miltenberg	90	200	160	-	-	-	2.800	3.300	3.000
Südspessart	60	130	80	-	-	-	-	-	-





„-“ 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
Aschaffenburg									
Aschaffenburg Stadt	380	1.250	675	280	680	400	2.300	3.900	3.000
Aschaffenburg Land	300	800	400	250	580	330	2.100	3.600	2.700
Kahlgrund-Vorspessart	200	500	300	150	380	250	1.350	2.400	2.100
Spessart, Landkreis Aschaffenburg	120	350	235	140	330	240	1.200	2.000	1.500
Bad Kissingen									
Bad Kissingen, Stadt	250	600	350	250	300	280	1.800	3.200	2.800
Bad Kissingen, Landkreis	70	450	250	70	330	200	-	-	-
Haßberge									
Haßberge	200	350	275	200	300	250	1.500	2.500	2.000
Haßfurt und Maintal	250	425	350	225	375	325	2.000	3.000	2.500
Kitzingen									
Stadt und Landkreis	40	670	330	30	425	300	1.750	2.900	2.700
Main Spessart									
Main-Spessart, Landkreis	120	900	300	100	400	280	1.100	3.600	2.300
Miltenberg									
Mainschiene	220	700	400	190	440	250	2.000	3.500	2.700
südlicher Landkreis	150	450	300	120	250	230	1.100	2.300	2.000
Spessart, Landkreis Miltenberg	150	450	270	120	350	270	1.100	2.500	2.000
Südspessart	80	380	220	70	280	200	-	-	-

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion



 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
Rhön-Grabfeld									
Bad Königshofen	80	150	100	380	500	420	3.800	4.200	4.000
Bad Neustadt a.d. Saale	180	300	240	400	550	500	4.000	4.500	4.000
Rhön	60	100	80	350	450	350	3.700	4.000	3.800
Schweinfurt									
Schweinfurt, Stadt	230	450	300	500	680	560	4.500	4.950	4.800
Schweinfurt Landkreis	70	250	140	420	620	510	4.000	4.650	4.400
Würzburg									
Würzburg, Stadt	350	1.300	700	650	1.150	790	5.400	7.200	6.300
Ochsenfurt	100	550	250	550	700	590	3.900	6.500	4.200
Würzburg, Landkreis	100	800	450	600	850	650	4.300	5.400	4.700



 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
Rhön-Grabfeld									
Bad Königshofen	180	550	350	100	400	350	1.000	2.750	2.000
Bad Neustadt a.d. Saale	180	700	400	250	500	400	1.500	3.500	2.500
Rhön	100	500	250	100	350	280	1.000	2.500	2.000
Schweinfurt									
Schweinfurt, Stadt	350	780	470	290	550	380	2.100	4.000	2.800
Schweinfurt Landkreis	250	650	390	250	470	330	1.800	3.700	2.400
Würzburg									
Würzburg, Stadt	390	800	435	255	640	410	1.813	5.357	3.470
Ochsenfurt	100	520	300	200	250	230	1.000	3.000	2.100
Würzburg, Landkreis	100	600	400	150	450	350	1.200	3.500	2.900

 Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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



www.sparkassen-immo.de