



**55 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.

Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 09/21.01.2026

IVD-SpezialReport München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim: Preisentwicklung bei Wohnimmobilien bleibt volatil; Kaufpreise für Baugrundstücke stabil bis leicht rückläufig

**Augsburg ist die München-Pendler-Stadt Nr.1: ca. 11.000 Augsburger,
3.600 Ingolstädter und 3.300 Rosenheimer sind München-Pendler**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 21.01.2026 auf einer Video-Pressekonferenz den SpezialReport „München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim“ vorgelegt. Der Bericht untersucht die Wechselwirkung der Immobilienmärkte in den vier bayerischen Städten. „Erste Stabilisierungssignale können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Kaufzurückhaltung weiterhin deutlich ausgeprägt ist. Insbesondere hohe Bau- und Energiekosten, verschärfte Effizienzanforderungen und ein nach wie vor hohes Preisniveau stellen erhebliche Markthemmisse dar. Die Preisentwicklung zeigt sich weiterhin volatil; von einer nachhaltigen Trendwende kann bislang nicht gesprochen werden. Der Markt in der Region ist geprägt von einer vorsichtigen Nachfrage, preisbewussten Käufern, einem zögerlichen Neubausegment sowie einem angespannten Mietmarkt mit tendenziell weiter steigenden Mieten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Im Vergleich der vier Städte ist Augsburg die Pendler-Stadt Nr. 1 in Richtung München. Insgesamt pendelten 2025 rund 11.000 Augsburger (+57% gegenüber 2013), 3.600 Ingolstädter (+60%) und 3.300 Rosenheimer (+52%) in die Landeshauptstadt. Die Anzahl der Auspendler aus München nach Augsburg und Ingolstadt liegt mit entsprechend rund 2.100 (+32%) bzw. 1.700 Personen (+29 %) auf einem ähnlich hohen Niveau, während die Anzahl der Münchener, die ihren Arbeits- bzw. Ausbildungsort in Rosenheim haben, bei rund 1.300 (+103 %) liegt. In den vergangenen Jahren ist ein markanter Anstieg der Pendlerströme zu verzeichnen, der die immobiliengesetzlichen Verflechtungen zwischen den untersuchten Städten spürbar intensiviert hat.

Nach einer Phase deutlicher Preissrückgänge in den Jahren 2022 und 2023 zeigt sich der Kaufmarkt für Wohnimmobilien in allen untersuchten Städten stabiler.

Nichtsdestotrotz gibt es regional teils unterschiedliche Entwicklungen: Während in Augsburg die Preisbereinigung noch nicht abgeschlossen ist und die Mehrheit der untersuchten Objekte weiterhin leicht rückläufige Werte aufweist, konnte in München überwiegend ein stabiles Preisniveau festgestellt werden. In Rosenheim und Ingolstadt verzeichneten die meisten untersuchten Marktsegmente im Vergleich Frühjahr 2025 zu Herbst 2025 leicht anziehende Preise.

Dank des sich stabilisierenden Zinsniveaus stellen sich Kaufinteressenten zunehmend auf die veränderten Marktbedingungen ein. Zwar agieren sie nach wie vor vorsichtig und treffen Kaufentscheidungen mit größerer Sorgfalt, dennoch haben sowohl die Nachfrage als auch die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge spürbar zugenommen. Sichtbar wird diese in steigenden Neugeschäftsabschlüssen bei Wohnungsbaukrediten sowie wieder wachsenden Immobilienumsätzen. Dies spricht dafür, dass Käufer trotz der weiterhin anspruchsvollen Finanzierungssituation wieder vermehrt aktiv werden und sich die Marktsituation insgesamt langsam stabilisiert, auch wenn die Preisentwicklung weiterhin Schwankungen unterliegt.

Der Markt zeigt sich im Herbst 2025 stark differenziert. Ältere, unsanierte Immobilien lassen sich häufig nur mit deutlichen Preisabschlägen oder längeren Vermarktungszeiten verkaufen. Hochwertig sanierte Objekte zu marktgerechten Preisen hingegen können oft näher am ursprünglichen Angebotspreis veräußert werden. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf Bestandsobjekte, da diese in der Regel deutlich niedrigere Preise als Neubauimmobilien aufweisen. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau- und Finanzierungskosten ist bei energetisch ineffizienten, nicht modernisierten Immobilien auch künftig mit moderaten Preisrückgängen zu rechnen. Modernisierte Objekte bleiben dagegen überwiegend preisstabil und verzeichnen teilweise sogar leichte Wertsteigerungen.

Das Wohnimmobilienangebot liegt weiterhin über dem Niveau vor der Zinswende, ist im Jahresverlauf 2025 aber rückläufig: Besonders stark fiel der Rückgang (Vergleich Hj.1/2025- Hj.2/2025) in Rosenheim (-21 %) aus, gefolgt von Augsburg (-8 %), während die Zahlen in München und Ingolstadt nur leicht nachgaben (-3 %). Die Vermarktungsdauer stieg, nach teils deutlichen Rückgängen im ersten Halbjahr, dagegen im zweiten Halbjahr 2025 in fast allen Städten – außer Augsburg – wieder an. Im Schnitt aller vier Städte verlängerte sie sich um rund 6 %, mit besonders starken Zuwächsen in Ingolstadt (+14 %) und München (+6 %). Viele ältere, renovierungsbedürftige Immobilien gelangen auf den Markt und verdeutlichen den Mangel an gut erhaltenen, modernisierten bezahlbaren Bestandsobjekten. Gleichzeitig fehlt es an Neubauobjekten, die in der Zeit nach der Zinswende nur eingeschränkt realisiert wurden.

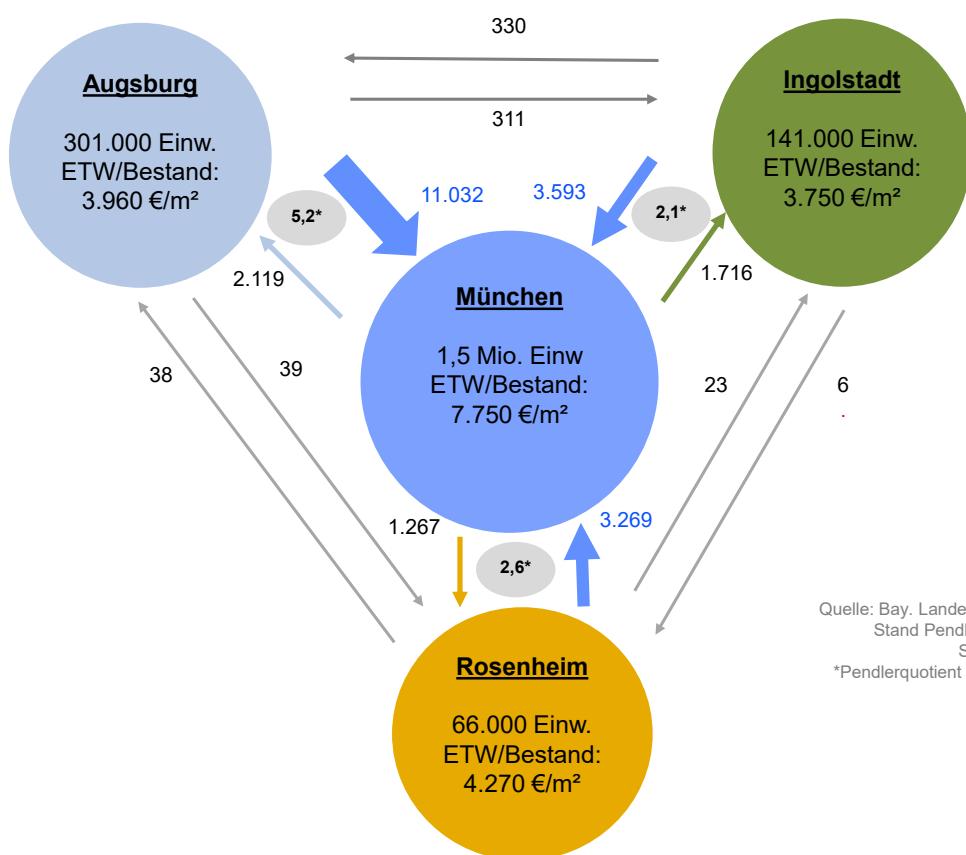
Die deutlich erschweren Kalkulationsgrundlagen haben seit der Markttrendwende zu spürbarer Zurückhaltung bei Bauträgern geführt, die sich auch im Herbst 2025 fortsetzt. Neue Projekte werden nur sehr selektiv und mit großer Vorsicht initiiert, oft erst, wenn klare wirtschaftliche Rahmenbedingungen feststehen. Für viele Projektentwickler ist die Rentabilität angesichts hoher Grundstückspreise und Baukosten aktuell oft nicht darstellbar. Politische Signale, die den Neubau stärker fördern sollen – etwa durch beschleunigte Genehmigungsverfahren, Förderprogramme oder Anpassungen rechtlicher Vorgaben zu energetischen Vorschriften – sind zwar mehrfach

angekündigt worden, wurden bislang aber noch nicht umgesetzt, sodass sich die Situation für Bauträger vorerst nicht wesentlich verbessert.

Die sinkende Zahl an Baugenehmigungen deutet darauf hin, dass sich die Situation in den kommenden Jahren weiter zuspitzen könnte. Während der Neubau stagniert, steigt der Wohnraumbedarf in den wirtschaftlich starken Regionen Bayerns stetig an. Dadurch wächst das Risiko von Engpässen auf dem Wohnungsmarkt, die langfristig mit deutlichen Preissteigerungen verbunden sein könnten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind dringend gezielte Maßnahmen und wirksame Anreize zur Belebung des Wohnungsbaus erforderlich. Im Jahr 2025 sank die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich: In Augsburg um rund 50 % (Hochrechnung des IVD-Instituts), in München um 32 % und in Rosenheim um 15 %. Einzig in Ingolstadt konnte ein leichter Anstieg von 9 % verzeichnet werden.

Bis Anfang 2022 wurde die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt in den vier analysierten Städten vor allem durch historisch niedrige Zinssätze getrieben, was zu steigenden Preisen bei gleichzeitig rückläufigem Angebot führte. Die Verknappung von Wohnraum in den Ballungszentren verlagerte das Kaufinteresse zunehmend ins Umland und in benachbarte Orte mit vergleichsweise günstigeren Preisen. Zusätzlich förderte der Trend zum Homeoffice die Flexibilität bei der Wohnortwahl, wodurch verkehrlich gut angebundene aber etwas weiter entfernte Gemeinden und Städte deutlich von Ausweicheffekten profitierten – etwa von München nach Augsburg und Rosenheim.

Pendlerverhalten 2025



Der Mietmarkt in allen vier untersuchten Städten bleibt angespannt. Besonders kleine, bezahlbare Wohnungen sowie familiengerechte 3- bis 4-Zimmer-Einheiten sind stark nachgefragt, wodurch der Druck auf die Mietpreise weiter zunimmt – am deutlichsten in München, Rosenheim und Augsburg. Verstärkt wird der Nachfrageüberhang durch den anhaltenden Trend, dass sich immer mehr Haushalte vom Kauf- in den Mietmarkt verlagern bzw. im Mietmarkt verbleiben. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau, sodass kurzfristig keine Entlastung zu erwarten ist. Ohne einer spürbaren Trendwende im Wohnungsbau dürfte sich der Wohnungsmangel im Mietsegment in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

<https://www.facebook.com/IVDsued/>