



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 28/18.03.2026

IVD-Kaufmarktbericht Bayern: Kaufpreise für Wohnimmobilien im Bayern-Durchschnitt stabil mit leichter Aufwärtstendenz; Baugrundpreise weiter unter Druck

Preisanstiege bei Eigentumswohnungen/Bestand in Aschaffenburg (+2,7 %), Schweinfurt (+2,6 %) und Würzburg (+2,3%); leichter Rückgang in Regensburg (-0,7 %)

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 18.03.2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Frühjahr 2026“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.shop.ivd-sued.net/shop/ erworben werden. „Seit Herbst 2024 sind auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt erste leichte Erholungstendenzen erkennbar. Die teilweise deutlichen Preisrückgänge der vorangegangenen Jahre sind schrittweise in eine Phase stabiler Preise mit punktuell leicht steigenden Tendenzen übergegangen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die leicht anziehende Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte jedoch durch den jüngsten Anstieg der Bauzinsen erneut gebremst werden. Nach Analysen von Finanzierungsvermittlern sind die Effektivzinsen für zehnjährige Immobilienkredite inzwischen wieder über die Marke von 4% gestiegen. Hintergrund sind unter anderem die wirtschaftlichen Folgen des Iran-Kriegs: Steigende Energiepreise schüren Inflationssorgen. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, besteht die Gefahr, dass die gerade einsetzende Belebung am Wohnimmobilienmarkt wieder an Dynamik verliert.“

Nach dem starken Einbruch in den Jahren 2022 und 2023 befindet sich der Wohnimmobilienkaufmarkt in Bayern im Frühjahr 2026 in einer Phase der Stabilisierung. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien nimmt wieder leicht zu, auch wenn sie deutlich unter dem Niveau der Boomjahre bis etwa 2021 liegt. Das Zinsniveau bleibt dabei ein zentraler Einflussfaktor. Trotz einer gewissen Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen stellen die im Vergleich zu früher deutlich höheren Bauzinsen für viele Haushalte weiterhin eine wichtige Hürde beim Immobilienerwerb dar.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist eine stärkere Ausdifferenzierung des Marktes zu beobachten: Während gut gelegene und qualitativ hochwertige Objekte weiterhin stabile bis leicht steigende Preise erzielen, stehen Immobilien mit

Modernisierungsbedarf oder ungünstiger energetischer Ausstattung stärker unter Druck. Diese Objekte benötigen häufig längere Vermarktungszeiten und sind teilweise nur mit Preisabschlägen veräußerbar.

Im Segment der Bestandsimmobilien hat sich das Angebot insgesamt etwas ausgeweitet: Der Anstieg ist dabei vor allem auf Objekte zurückzuführen, die bestimmte Einschränkungen aufweisen. Dazu zählen beispielsweise Immobilien mit einem niedrigen energetischen Standard, Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarf, ungünstigeren Lagen oder auch Objekte, deren Preisvorstellungen im Verhältnis zur Ausstattung und Qualität als zu hoch eingeschätzt werden.

Die Energieeffizienz bleibt eines der zentralen Entscheidungskriterien beim Erwerb einer Immobilie. Neben Lage, Preis und Zustand der Bausubstanz rücken insbesondere die laufenden Energiekosten sowie gesetzliche Anforderungen zunehmend in den Fokus von Käufern und Investoren. In den vergangenen Jahren sorgte vor allem das sogenannte Heizungsgesetz für Verunsicherung am Immobilienmarkt. Mit der zum 1. Juli 2026 geplanten Neuregelung sollen nun klarere Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Eigentümern und Kaufinteressenten mehr Planungssicherheit bei der Wahl künftiger Heizsysteme zu geben. Der Umstieg auf klimafreundliche Heizlösungen soll dabei stärker über finanzielle Anreize und technologische Offenheit statt über Verbote und starre Vorgaben erreicht werden. Die staatliche Förderung bleibt weiterhin ein wesentliches Instrument, um Eigentümer beim Wechsel auf erneuerbare Heizsysteme zu unterstützen.

Auch die Förderbedingungen für energetische Sanierungen verbessern sich, wodurch insbesondere Maßnahmen im Gebäudebestand wieder wirtschaftlich attraktiver werden könnten. In Kombination mit dem sogenannten „Bauturbo“, der auf eine deutliche Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren abzielt, erhofft sich die Branche deutliche Impulse für den Wohnungsbau.

Bayern

Die Preisentwicklung auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt befindet sich auch im Frühjahr 2026 nach wie vor in einer Anpassungsphase. Während auf dem Baugrundstücksmarkt weitere Preisrückgänge zu beobachten sind, zeigen sich in anderen Segmenten leichte Preissteigerungen. Eine klare und nachhaltige Marktentspannung ist bislang nicht erkennbar.

Hohe Bodenpreise, schwer kalkulierbare Baukosten und fehlende Förderanreize bremsen die Nachfrage nach Baugrund deutlich und sorgen für weiter sinkende Preise: So gingen im Frühjahr 2026 die Preise für Baugrundstücke im Einfamilienhausbereich mit -1,1 % zurück. Im Geschossbau fiel der Rückgang mit -3,8 % noch deutlich stärker aus.

Im Marktsegment Häuser konnte dagegen zum ersten Mal seit längerem eine einheitliche Preisentwicklung beobachtet werden. Sowohl Häuser im Bestand als auch im Neubau hatten im untersuchten Zeitraum Herbst 2025 - Frühjahr 2026 leicht steigende Werte zu verzeichnen: Freistehende Einfamilienhäuser +0,6 %, Doppelhaushälften/Bestand +0,4 %, Doppelhaushälften/Neubau +0,8 %, Reihenmittelhäuser/Bestand +0,7 %, Reihenmittelhäuser/Neubau +0,8 %.

Im Marktsegment Eigentumswohnungen setzte sich der bereits im Herbst 2025 beobachtete leichte Anstieg des Preisniveaus auch im Frühjahr 2026 fort: Bestandsobjekte verzeichneten einen Anstieg von +0,5 %, während Neubauobjekte um +1,2 % zulegten.

München

Der kräftige Zinsanstieg ab Mitte 2022 setzte der langjährigen Aufwärtsentwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien ein Ende. Die gedämpfte Nachfrage führte zu einem spürbaren Rückgang der Transaktionen. Gleichzeitig stieg das Angebot am Markt und Preisverhandlungen gewannen spürbar an Bedeutung. In München begann diese Entwicklung bereits im Herbst 2022 und damit früher als in anderen bayrischen Großstädten.

Seit Herbst 2024 sind leichte Anzeichen einer Marktstabilisierung zu beobachten. Im Frühjahr 2026 zeigten sich die Kaufpreise in den meisten Marktsegmenten stabil. Lediglich Baugrundstücke gaben aufgrund einer weiterhin geringen Nachfrage gegenüber der Vorerhebung (Vergleich Herbst 2025 - Frühjahr 2026) preislich nach. So sanken die Preise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser um -1,8 %, während Baugrundstücke für den Geschossbau einen Rückgang von -3,4 % verzeichneten. Leichte Anstiege konnten dagegen bei Eigentumswohnungen beobachtet werden: Bestandsobjekte legten im Vergleich Herbst 2025 zu Frühjahr 2026 um +0,6 % zu, neuerrichtete Wohnungen um +0,5 %.

München im 10-Jahresvergleich

Trotz der spürbaren Abschlüsse der vergangenen drei Jahre haben die Kaufpreise in München in der 10-Jahresbetrachtung deutlich angezogen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Doppelhaushälften/Neubau mit +52 %, gefolgt von Eigentumswohnungen/Bestand mit +47 % und Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser mit +46 %. Am geringsten fiel der Anstieg im untersuchten Zeitraum (Frühjahr 2016 – Frühjahr 2026) mit +19 % beim Baugrund für Geschossbau sowie bei Reihenmittelhäusern/Bestand mit +37 % aus. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Aktuelle Entwicklungen an den Immobilienmärkten ausgewählter Städte

Passau

Bei der Realisierung von Neubauprojekten bestehen weiterhin viele strukturelle Herausforderungen. Insbesondere die hohen Bau- und Finanzierungskosten wirken belastend auf die Projektkalkulation. Gleichzeitig sind die am Markt erzielbaren Verkaufspreise durch die aktuelle Nachfrage- und Einkommenssituation begrenzt, so dass sie nicht im gleichen Maße mit den Kosten steigen können. Für Bauträger wird es dadurch zunehmend schwieriger, Projekte wirtschaftlich tragfähig darzustellen. In der Folge werden geplante Vorhaben häufiger verschoben oder nicht umgesetzt, was zu einem rückläufigen Neubauvolumen und einem tendenziell knapperen Angebot an Neubauimmobilien führt.

Das Kaufpreisniveau in Passau nahm in allen untersuchten Marktsegmenten in den vergangenen 5 Jahren (Frühjahr 2021 – Frühjahr 2026) zu. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Wohnbaugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit entsprechend +31 % bzw. +25 % die stärksten Anstiege verzeichneten,

legten die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Geschossbau etwas verhaltener um +19 % bzw. +13 % zu.

Regensburg

Auf dem Regensburger Kaufmarkt für Bestandsimmobilien ist die Nachfrage im Vergleich zu den Jahren vor der Zinswende deutlich verhaltener. Eine zentrale Herausforderung ist weiterhin die Finanzierung, da Kreditprüfungen häufig langwierig sind und strengere Anforderungen gelten. Hinsichtlich energetischer Standards zeigen sich Unterschiede: Käufer von Neubauten oder neuwertigen Objekten legen größeren Wert auf hohe Effizienzstandards, während Interessenten älterer Immobilien meist geringere Anforderungen haben, Modernisierungen jedoch positiv bewerten. Für die kommende Zeit ist zu erwarten, dass sich Preisvorstellungen weiter an das aktuelle Marktumfeld anpassen müssen, da sich frühere Kaufpreise vielfach nicht mehr realisieren lassen.

Im 5-Jahres-Vergleich (Frühjahr 2021 – Frühjahr 2026) ist das Preisniveau in Regensburg leicht gesunken. Freistehende Einfamilienhäuser verzeichneten einen Rückgang von 1 %. Bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser sowie bei Eigentumswohnungen/Bestand wurde jeweils ein Preisrückgang von 5 % registriert.

Schweinfurt

Die gestiegenen Finanzierungskosten sowie die wirtschaftliche Gesamtsituation führen auch in Schweinfurt zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung. Insbesondere bei sanierungsbedürftigen Objekten zeigt sich eine deutliche Nachfrageschwäche, da Interessenten die Gesamtinvestitionskosten einschließlich energetischer Ertüchtigung kritisch kalkulieren. Auf Eigentümerseite bestehen teilweise noch Preisvorstellungen, die sich an der Marktentwicklung der vergangenen Jahre orientieren und den aktuellen Marktgegebenheiten nicht ausreichend entsprechen. Diese Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und der tatsächlichen Zahlungsbereitschaft der Käufer führt zu verlängerten Vermarktungszeiten. Eine realistische Preiseinschätzung erweist sich aktuell als wesentlicher Erfolgsfaktor für einen zeitnahen Verkaufsabschluss.

Im Zeitraum von Frühjahr 2021 bis Frühjahr 2026 war die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Schweinfurt von unterschiedlichen Tendenzen geprägt. Während Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser Preissteigerungen von +13 % bzw. +11 % verzeichneten, gingen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im Bestand im gleichen Zeitraum um -2 % bzw. -3 % zurück.

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/>