



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 31/25.03.2026

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den bayerischen Großstädten stabil mit leichter Aufwärtstendenz

Etwas höhere Preisanstiege in Würzburg (+2,3%) und Ingolstadt (+1,1 %); leichter Rückgang in Regensburg (-0,7 %)

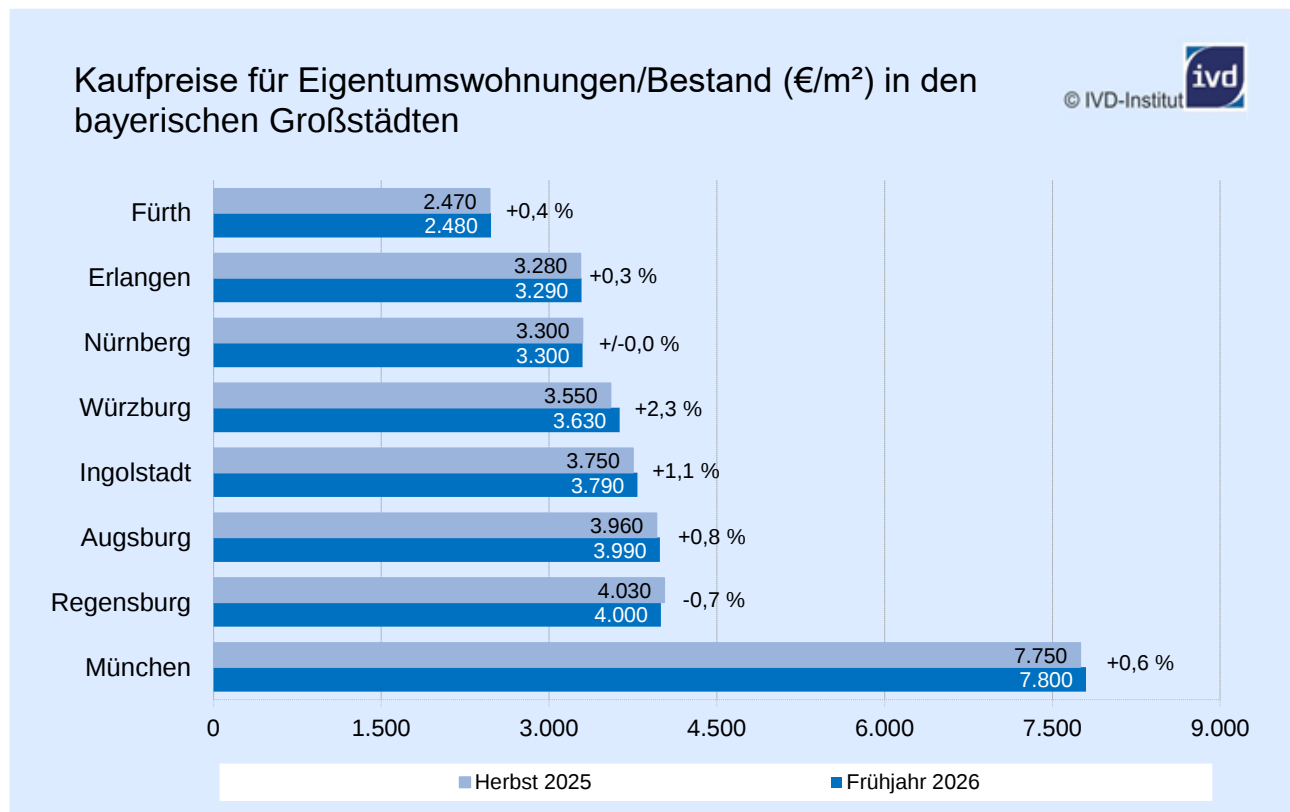
„Nach den deutlichen Rückgängen haben sich die Preise auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt allmählich stabilisiert; vielerorts sind sogar leichte Preisanstiege zu beobachten“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte jedoch durch den erneuten Anstieg der Bauzinsen gebremst werden. Ein wesentlicher Faktor hierfür sind die wirtschaftlichen Folgen des Iran-Kriegs, die zu steigenden Energiepreisen und wachsender Inflationserwartung führen. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, besteht die Gefahr, dass die gerade erst begonnene Belebung des Wohnimmobilienmarkts wieder an Schwung verliert.“

Für seine Analyse wertete das IVD Marktforschungsinstitut Marktdaten aus der Landeshauptstadt München sowie den weiteren bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern aus. Untersucht wurden durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Baujahr ab 1950) mit einem guten Wohnwert.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den bayerischen Großstädten zeigen im Frühjahr 2026 insgesamt eine stabile Entwicklung mit moderaten Aufwärtstendenzen. In den meisten Städten sind gegenüber Herbst 2025 leichte Preissteigerungen zu verzeichnen, während einzelne Märkte weiterhin eine Seitwärtsbewegung oder leichte Rückgänge aufweisen.

Spürbare Zuwächse wurden in Würzburg (+2,3 % auf 3.630 €/m²) sowie in Ingolstadt (+1,1 % auf 3.790 €/m²) registriert. Auch in Augsburg (+0,8 % auf 3.990 €/m²), Fürth (+0,4 % auf 2.480 €/m²) und Erlangen (+0,3 % auf 3.290 €/m²) zogen die Preise leicht an. In Nürnberg blieb das Preisniveau mit 3.300 €/m² stabil, während Regensburg einen leichten Rückgang um -0,7 % auf 4.000 €/m² verzeichnete. München bleibt mit Abstand der teuerste Markt und weist einen moderaten Anstieg um +0,6 % auf nunmehr 7.800 €/m² auf.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm im vergangenen Jahr etwas zu, auch wenn sie deutlich unter dem Niveau der Boomjahre bis etwa 2021 lag. Das Zinsniveau stellt dabei nach wie vor einen zentralen Einflussfaktor dar: Trotz einer zwischenzeitlichen Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen bleiben die im Vergleich erhöhten Bauzinsen für viele Interessenten eine wesentliche Hürde beim Immobilienwerb. Infolge des Iran-Kriegs und der damit zusammenhängenden wirtschaftlichen Verwerfungen haben die Zinsen in den letzten Wochen wieder etwas zugelegt, was wiederum die Finanzierung und damit den Kauf von Immobilien erschwert.



Zudem zeigt sich eine zunehmende Differenzierung des Marktes. Neben klassischen Faktoren wie Lage, Preis und Zustand der Immobilie gewinnen insbesondere energetische Aspekte und laufende Betriebskosten weiter an Bedeutung. Während qualitativ hochwertige Objekte in guten Lagen stabile bis leicht steigende Preise erzielen, geraten Immobilien mit Modernisierungsbedarf oder ungünstiger Energiebilanz zunehmend unter Druck. Diese Objekte weisen häufig längere Vermarktungszeiten auf und können teilweise nur mit Preisabschlägen veräußert werden.

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/>