



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 84/31.07.2026

Objektangebot für Kaufimmobilien in Bayerns Großstädten steigt im Umfeld einer schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Lage weiter an

Insbesondere ältere Bestandsobjekte bleiben länger am Markt

„Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Während in der Niedrigzinsphase bis 2022 nahezu jedes Objekt zeitnah einen Käufer fand, differenziert der Markt heute wesentlich stärker nach Qualität, energetischem Zustand und Investitionsbedarf. Besonders ältere Bestandsimmobilien stehen unter einem höheren Vermarktungsdruck und erfordern häufiger Preiszugeständnisse hinnehmen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der Gang zum Notar wird von den meisten Kaufinteressenten sehr genau überlegt und erst nach einer intensiven Prüfung der Finanzierung sowie des Modernisierungsbedarfs vollzogen.“

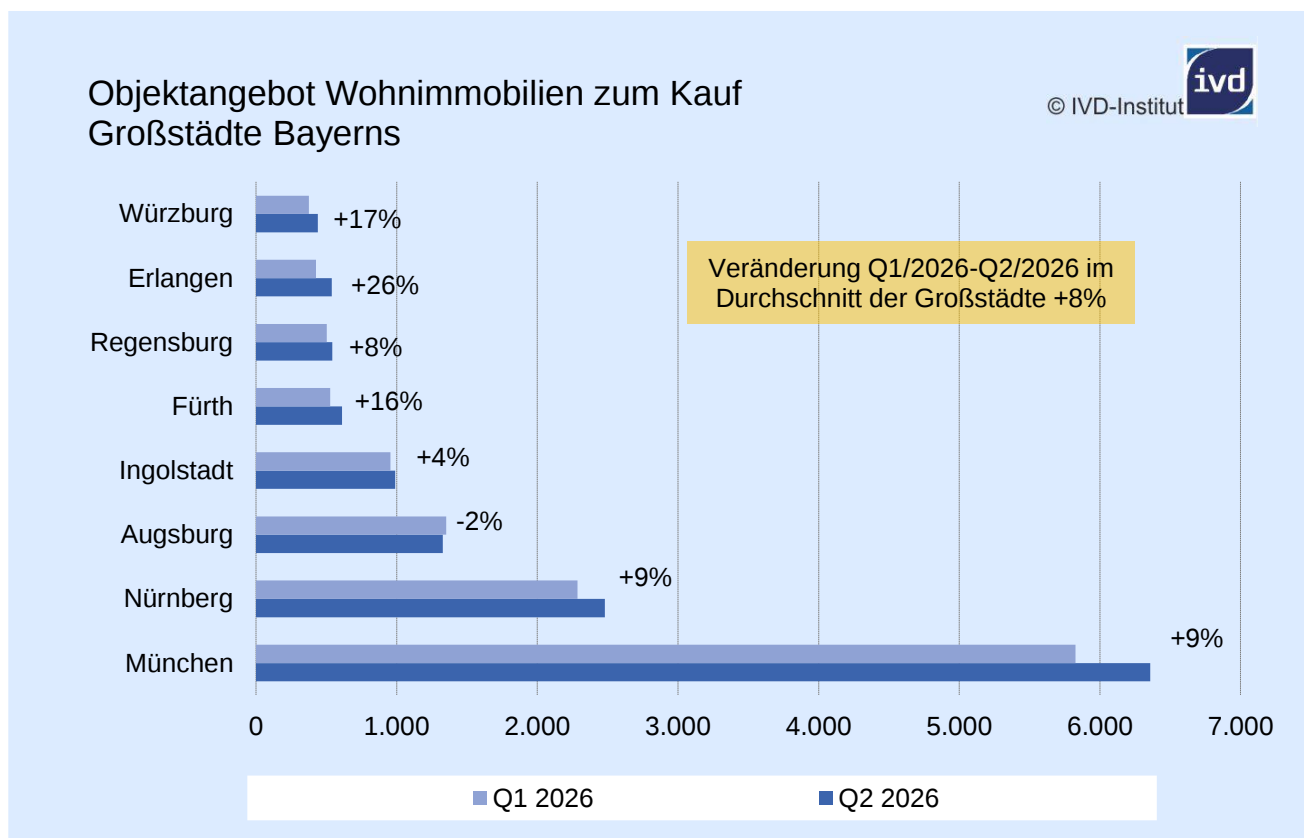
Das Angebot an Wohnimmobilien zum Kauf hat sich in den bayerischen Großstädten seit Ende 2025 weiter erhöht. Dies zeigt eine aktuelle Auswertung des IVD-Instituts, die die Entwicklung des Objektangebots in den ersten zwei Quartalen 2026 untersucht.

Besonders kräftig fiel der Angebotsanstieg im Vergleich Q1/2026 – Q2/2026 in Erlangen (+26 %) aus. Auch Würzburg (+17 %), Fürth (+16 %), München (+9 %), Nürnberg (+9 %), Regensburg (+8 %) und Ingolstadt (+4 %) verzeichneten eine Zunahme des Objektangebots. Lediglich Augsburg (-2 %) weist im Betrachtungszeitraum einen leichten Rückgang auf.

Mit rund 6.400 angebotenen Kaufobjekten verfügt München im zweiten Quartal 2026 weiterhin über das mit Abstand größte Angebot unter den bayerischen Großstädten. Es folgen Nürnberg mit rund 2.500 Objekten und Augsburg mit etwa 1.300 Kaufimmobilien. Die übrigen Großstädte liegen jeweils deutlich unter der Marke von 1.000 angebotenen Objekten.

Das wachsende Angebot ist vor allem auf den Bestandsmarkt zurückzuführen. Insbesondere ältere Wohnimmobilien mit energetischem Modernisierungsbedarf oder umfangreichem Sanierungsbedarf verbleiben heute deutlich länger am Markt als noch vor der Zinswende. Die gestiegenen Finanzierungskosten sowie höhere Ausgaben für energetische Sanierungen und Modernisierungsmaßnahmen führen dazu,

dass Kaufinteressenten den erforderlichen Investitionsbedarf stärker in ihre Kaufentscheidung einbeziehen und ihre Preisvorstellungen entsprechend anpassen. Hochwertige, modernisierte und energetisch effiziente Bestandsimmobilien in guten Lagen stoßen dagegen weiterhin auf eine stabile Nachfrage und lassen sich vergleichsweise zügig vermarkten.



Insgesamt befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in Bayern in einer Phase der Stabilisierung. Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich gegenüber den Jahren 2022 und 2023 verstärkt, bleibt jedoch verhaltener als während der Niedrigzinsphase. Gleichzeitig nehmen die Unterschiede zwischen einzelnen Objektqualitäten zu. Insbesondere der energetische Zustand und der damit verbundene Modernisierungsbedarf beeinflussen zunehmend Vermarktungsdauer und erzielbare Kaufpreise.

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: <https://ivd-sued.net/>

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