



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 112/14.10.2026

IVD-Kaufmarktbericht Bayern: Kaufpreise für Wohnimmobilien im Bayern-Durchschnitt stabil; rückläufige Preise in München

Preisanstiege bei Eigentumswohnungen/Bestand in Passau (+2,0 %), Neu-Ulm (+1,6 %) und Erlangen (+1,2 %); spürbare Rückgänge dagegen in Aschaffenburg (-3,7 %), Schweinfurt (-2,6 %) und Augsburg (-2,0 %)

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 14.10.2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 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. „Das Kaufpreisniveau hat sich nach den deutlichen Korrekturen der vergangenen Jahre etwas stabilisiert, zeigt im Herbst 2026 jedoch weiterhin eine uneinheitliche Entwicklung. In einigen Marktsegmenten ist die Bodenbildung noch nicht abgeschlossen. Gleichzeitig zeichnet sich eine zunehmende Differenzierung des Marktes ab: Immobilien in guten Lagen mit zeitgemäßer Ausstattung und einem guten energetischen Zustand erzielen tendenziell eine höhere Nachfrage. Objekte mit Modernisierungsbedarf oder energetischen Schwächen stehen hingegen stärker unter Preisdruck.“

Nach den deutlichen Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 hat sich die Nachfrage nach Kaufimmobilien in den bayerischen Groß- und Mittelstädten seit 2024 wieder etwas belebt. Von einer durchgreifenden Marktentspannung kann im Herbst 2026 dennoch nicht gesprochen werden. Zwar haben sich die Kaufpreise gegenüber den Höchstständen reduziert, gleichzeitig sind die Rahmenbedingungen für potenzielle Käufer deutlich anspruchsvoller geworden.

Während vor der Zinswende vor allem das knappe Angebot den Immobilienmarkt prägte, steht heute zunehmend die Finanzierbarkeit eines Immobilienkaufs im Fokus. Entscheidend sind dabei nicht allein die Kaufpreise, sondern das Zusammenspiel aus Zinsniveau, Eigenkapitalanforderungen, Kreditvergabebedingungen und verfügbarem Haushaltseinkommen. Ein niedrigerer Kaufpreis bedeutet daher nicht automatisch eine höhere Erschwinglichkeit, wenn gleichzeitig die Finanzierungskosten deutlich gestiegen sind.

Zusätzlichen Druck erzeugen die gestiegenen Lebenshaltungskosten, die den finanziellen Spielraum vieler Haushalte einschränken. Gleichzeitig sorgen geopolitische

Unsicherheiten, die Inflationsentwicklung und weiterhin hohe Kosten für Energie und andere Güter für eine erschwerte finanzielle Planung und Unsicherheit. Kaufinteressenten prüfen daher heute genauer, ob eine Immobilie nicht nur finanzierbar, sondern auch langfristig tragbar ist. Viele agieren entsprechend vorsichtig, verschieben ihre Kaufentscheidung oder passen ihre Vorstellungen stärker an die eigenen finanziellen Möglichkeiten an.

Die erneute Leitzinsanhebung der EZB im September 2026 erhöht die Finanzierungskosten weiter und erschwert die Kaufentscheidungen zusätzlich. Für die Immobilienbranche ist daher mit einer weiterhin verhaltenen Nachfrage zu rechnen – insbesondere bei fremdfinanzierten Käufen und Neubauprojekten. Der bereits angespannte Wohnungsneubau bleibt damit zusätzlich unter Druck.

Im Segment der Bestandsimmobilien hat sich das Angebot insgesamt etwas ausgeweitet. Der Angebotszuwachs entfällt dabei vor allem auf Objekte mit bestimmten Einschränkungen, etwa einem niedrigen energetischen Standard, Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarf, einer weniger attraktiven Lage oder überhöhten Preisvorstellungen im Verhältnis zu Ausstattung und Qualität. Solche Immobilien benötigen häufig länger für die Vermarktung und verbleiben entsprechend länger am Markt, wodurch sich das verfügbare Angebot statistisch erhöht.

Neben Lage, Preis und Zustand der Immobilie rücken insbesondere die laufenden Energiekosten und die Wahl des Heizsystems stark in den Fokus. Mit dem seit 29. Juli 2026 geltenden **Gebäudemodernisierungsgesetz** (GModG) wurde die bisherige 65%-Vorgabe für erneuerbare Energien bei neuen Heizungen durch einen technologieoffeneren Ansatz ersetzt. Eigentümer haben damit mehr Wahlfreiheit bei der Heiztechnik, gleichzeitig bleiben die langfristigen Kosten und die CO₂-Belastung fossiler Heizungen wichtige Faktoren. Da die Bereitschaft zu energetischen Sanierungen angesichts der hohen Investitionskosten aktuell relativ gering ist, kommt der staatlichen Förderung eine umso größere Bedeutung zu. Sie kann dazu beitragen, finanzielle Hürden zu senken und notwendige Modernisierungen im Gebäudebestand anzustoßen.

Rund elf Monate nach Inkrafttreten fällt die Bilanz des sogenannten „**Bau-Turbos**“ bislang verhalten aus. Zwar schafft das Instrument zusätzliche Spielräume für eine schnellere Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben, eine flächendeckende Wirkung auf den Wohnungsbau ist bisher jedoch nicht erkennbar. Zudem kann der Bau-Turbo die zentralen wirtschaftlichen Hemmnisse wie hohe Bau- und Finanzierungskosten nicht lösen – seine Wirkung hängt daher maßgeblich davon ab, wie konsequent die Kommunen die neuen Möglichkeiten nutzen und ob Projekte wirtschaftlich umsetzbar sind.

Bayern

Die Preisentwicklung auf dem bayerischen Kaufmarkt befindet sich im Herbst 2026 weiterhin in einer Anpassungsphase. Eine klare und nachhaltige Marktentspannung ist bislang nicht erkennbar. Während sich auf dem Grundstücksmarkt trotz der weiterhin zurückhaltenden Nachfrage eine gewisse Preisstabilisierung abzeichnet, geben die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandshäuser etwas nach. Ursache hierfür ist unter anderem das derzeit vergleichsweise große Angebot an älteren Objekten

mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, die aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Kosten stärker unter Preisdruck stehen.

Die Preise für **Baugrundstücke** entwickelten sich im Herbst 2026 gegenüber Frühjahr 2026 stabil. Im Einfamilienhausbereich wurde ein leichter Anstieg von +0,6 % verzeichnet, während die Preise für Grundstücke im Geschosswohnungsbau mit +0,0 % auf dem Niveau der vorherigen Erhebung blieben.

Im Marktsegment **Häuser** zeigte sich eine differenzierte Preisentwicklung. Während die Preise für Bestandsobjekte leicht nachgaben, verzeichneten Neubauhäuser moderate Preissteigerungen. So sanken im Herbst 2026 die Preise für freistehende Einfamilienhäuser/Bestand um -0,1 % für Doppelhaushälften/Bestand um -0,8 % und für Reihenmittelhäuser/Bestand um -0,7 %. Demgegenüber stiegen die Preise für neuerrichtete Doppelhaushälften um +2,2 % und für Reihenmittelhäuser/Neubau um +1,5 %.

Die Preise für **Eigentumswohnungen/Bestand** blieben gegenüber Frühjahr 2026 unverändert (Frühjahr 2026: +0,5 %). Neubauwohnungen verzeichneten hingegen einen weiteren leichten Preisanstieg von +0,7 % (Frühjahr 2026: +1,2 %).

München

Zwischen Herbst 2024 und Frühjahr 2026 entwickelten sich die Immobilienpreise aufgrund der leicht steigenden Nachfrage weitgehend stabil – mit Ausnahme der Baugrundstückspreise. In einigen Marktsegmenten waren sogar leichte Preissteigerungen zu beobachten. Dieser Trend setzte sich im Herbst 2026 jedoch nicht fort: Bei den meisten Objekttypen waren im Vergleich von Frühjahr zu Herbst 2026 leicht rückläufige Kaufpreise zu verzeichnen. Auf dem Grundstücksmarkt hat sich der Preisrückgang sogar weiter verstärkt: Die Preise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sanken um -5,6 % (Frühjahr 2026: -1,8 %), bei Baugrundstücken für den Geschossbau betrug der Rückgang -5,3 % (Frühjahr 2026: -3,4 %). Der deutlich rückläufige Grundstückspreis für den Geschosswohnungsbau ist ein klarer Indikator dafür, dass die Neubautätigkeit kurzfristig nicht anziehen wird.

Stabile Kaufpreise wurden im untersuchten Zeitraum lediglich bei Reihenmittelhäusern aus dem Bestand sowie bei neuerrichteten Eigentumswohnungen verzeichnet. In allen anderen Marktsegmenten gingen die Preise im Halbjahresvergleich von Frühjahr bis Herbst 2026 leicht zurück.

München im 10-Jahresvergleich

Trotz der spürbaren Preisrückgänge der vergangenen drei Jahre sind die Kaufpreise in der Zehnjahresbetrachtung deutlich gestiegen. Die stärksten Zuwächse verzeichneten Doppelhaushälften im Neubau und Bestand mit jeweils +40 %, gefolgt von Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit +38 %. Am geringsten fiel der Anstieg im untersuchten Zeitraum (Herbst 2016 – Herbst 2026) mit +5,9 % beim Baugrund für Geschossbau sowie mit +28 % beim Baugrund für Einfamilienhäuser aus. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Aktuelle Entwicklungen an den Immobilienmärkten ausgewählter Städte

Nürnberg

Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt im Großraum Nürnberg traditionell vergleichsweise knapp. Insbesondere in gefragten Lagen steht einer stabilen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Während sich die Preise für Bestandsimmobilien weitgehend stabil entwickelt haben, zeigen Neubauobjekte bereits wieder steigende Tendenzen. Die höheren Baukosten und das begrenzte Neubauangebot wirken dabei weiterhin preistreibend. Die größte Herausforderung bleibt die Finanzierung. Hohe Anforderungen an Bonität und Eigenkapital schränken den Kreis potenzieller Käufer ein und verlängern die Entscheidungsprozesse.

Das Kaufpreisniveau in Nürnberg ist in allen untersuchten Marktsegmenten in den vergangenen fünf Jahren (Herbst 2021 bis Herbst 2026) zurückgegangen. Die stärksten Preiserückgänge verzeichneten Baugrundstücke im Geschossbau mit -6,8 % sowie freistehende Einfamilienhäuser mit -4,7 %. Bei Eigentumswohnungen und Wohnbaugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser fielen die Abschläge mit jeweils -2,9 % etwas geringer aus.

Ingolstadt

Der Ingolstädter Grundstücksmarkt präsentiert sich derzeit in einer verhaltenen Marktphase. Die Nachfrage bewegt sich auf einem moderaten Niveau, während das Angebot aufgrund zusätzlicher Flächen, die auf den Markt kommen und nicht unmittelbar absorbiert werden, weiter zunimmt. Die Preisentwicklung verläuft insgesamt seitwärts. In besonders guten und gefragten Lagen zeichnen sich jedoch wieder steigende Preise ab.

Im 5-Jahres-Vergleich (Herbst 2021 bis Herbst 2026) hat sich das Preisniveau in Ingolstadt uneinheitlich entwickelt. Während die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser mit -9,2 % und für Mehrfamilienhäuser mit -8,9 % deutlich zurückgingen, verzeichneten die Kaufpreise für Einfamilienhäuser mit +0,3 % und für Eigentumswohnungen im Bestand mit +2,2 % leichte Anstiege.

Würzburg

Der Markt für Neubauimmobilien weist in Würzburg weiterhin eine gute Nachfrage auf, obwohl das verfügbare Angebot insgesamt begrenzt bleibt. Besonders gefragt sind hochwertige Wohnungen in zentralen Lagen. Dabei zeigt sich eine differenzierte Nachfrage: Größere Wohnungen werden vor allem von Eigennutzern gesucht, während kleinere Wohnungen in zentraler Lage insbesondere für Kapitalanleger attraktiv bleiben. Die Preisentwicklung im Neubausegment ist nach wie vor von steigenden Bau- und Herstellungskosten geprägt. Hohe Materialpreise, gestiegene Finanzierungskosten sowie umfangreiche Anforderungen an Bauweise, Energieeffizienz und Ausstattung wirken sich direkt auf die Verkaufspreise aus.

Im Zeitraum von Herbst 2021 bis Herbst 2026 ist das Preisniveau auf dem Würzburger Wohnimmobilienmarkt in allen untersuchten Marktsegmenten gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten freistehende Einfamilienhäuser mit +21 %. Bei den übrigen Segmenten lagen die Preiszuwächse bei +10 % für Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser, +9 % für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser und +13 % für Eigentumswohnungen im Bestand.

Passau

Die Preisentwicklung bei Bestandsimmobilien ist in Passau aktuell als seitwärts gerichtet zu bewerten. Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung bleibt eine marktgerechte Preisgestaltung. Überhöhte Angebotspreise führen häufig zu längeren Vermarktungszeiten, während realistisch bewertete Immobilien weiterhin auf eine gute Nachfrage treffen. Energetische Anforderungen werden von Käufern zwar stärker berücksichtigt als in der Vergangenheit, stellen jedoch bei angemessener Preisgestaltung in der Regel kein Vermarktungshindernis dar.

Das Kaufpreisniveau in Passau nahm in allen untersuchten Marktsegmenten in den vergangenen 5 Jahren (Herbst 2021 – Herbst 2026) zu. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Wohnbaugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit entsprechend +33 % bzw. +27 % die stärksten Anstiege verzeichneten, legten die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Geschossbau etwas verhaltener um +21 % bzw. +16 % zu.

Schweinfurt

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien bleibt in Schweinfurt weiterhin zurückhaltend. Die veränderten Finanzierungskonditionen haben die Kaufkraft nachhaltig beeinflusst, sodass Kaufentscheidungen derzeit mit erhöhter Vorsicht getroffen werden. Das Angebot an Neubauimmobilien ist dagegen vergleichsweise hoch. Dies liegt jedoch weniger an einer regen Neubautätigkeit als an einem erheblichen Bestand nicht verkaufter Einheiten aus bereits fertiggestellten oder laufenden Projekten. Die Restantenproblematik bindet bei zahlreichen Bauträgern Kapital und erschwert neue Vorhaben. Neue Projektentwicklungen werden nur vereinzelt initiiert.

Im Zeitraum von Herbst 2021 bis Herbst 2026 war die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Schweinfurt von unterschiedlichen Tendenzen geprägt. Während Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser Preissteigerungen von +7 % bzw. +5 % verzeichneten, gingen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im Bestand im gleichen Zeitraum um -8 % bzw. -10 % 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

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)