

Wohnungspreise im Süden steigen in einem Jahr um bis zu 32 Prozent – starker Zuwachs im Münchener Umland

Ein Vorjahresvergleich der Angebotspreise von Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen aus Bayern und Baden-Württemberg von immowelt zeigt:

- In 123 von 126 untersuchten Stadt- und Landkreisen erhöhen sich die Kaufpreise von 2020 auf 2021
- Spitzenpreise in München und Umland – Kaufpreisanstieg um bis zu 21 Prozent
- Deutlicher Preiszuwachs in kleineren Großstädten, Anstieg von 16 Prozent in Ulm
- Kaufpreise in ländlichen Regionen klettern um bis zu 32 Prozent

Nürnberg, 1. Dezember 2021. Die Immobilienpreise legen im Süden Deutschlands deutlich zu. In 123 von 126 untersuchten Stadt- und Landkreisen verteuern sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen binnen eines Jahres. In 88 Kreisen beträgt der Anstieg sogar mindestens 10 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von immowelt, für die die Angebotspreise von Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter, Angebotszeitraum Januar bis Oktober 2020 und 2021) in 126 Stadt- und Landkreisen Süddeutschlands untersucht wurden. Vor allem in ländlichen Regionen und kleineren Großstädten wird Wohneigentum deutlich kostspieliger. In der Spur sind die Preise um 32 Prozent gestiegen.

Spitzenpreise in München und Umland

Am teuersten sind Eigentumswohnungen nach wie vor in München. Nach einem Anstieg von 11 Prozent kostet der Quadratmeter in der bayerischen Landeshauptstadt aktuell im Median 8.490 Euro. Spitzenpreise müssen Käufer auch für Wohnungen im Münchener Umland zahlen. Die Landkreise München (6.990 Euro; +11 Prozent) und Starnberg (6.670 Euro; +5 Prozent) weisen nach der Isar-Metropole die höchsten Wohnungspreise in Süddeutschland auf. In den Münchener Umlandkreisen Dachau (6.560 Euro; +15 Prozent), Ebersberg (6.050 Euro; +15 Prozent), Bad Tölz-Wolfratshausen (5.690 Euro; +21 Prozent) und Rosenheim (4.910 Euro; +21 Prozent) steigen die Preise für Eigentumswohnungen prozentual sogar stärker als in der Landeshauptstadt. Die hohen Immobilienpreise in München sorgen bereits seit Jahren für eine wachsende Nachfrage und steigende Preise im Umland der Metropole. Die Corona-Pandemie, die Möglichkeit von Homeoffice, sowie der damit verbundene Wunsch nach mehr Platz und Naturnähe haben die Verschiebung der Nachfrage

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

in den Speckgürtel von Großstädten noch verstärkt. Das zeigt auch eine [Studie des ifo Instituts und immowelt](#) zu den aktuellen Wohnpräferenzen.

Steigende Wohnungspreise in kleineren Großstädten

Neben dem Umland von Metropolen rücken auch kleinere Großstädte zunehmend in den Fokus von Immobilienkäufern. Nördlich von München weisen Augsburg (4.470 Euro; +13 Prozent) und Ingolstadt (4.500 Euro; +14 Prozent) deutlich steigende Wohnungspreise auf. Beide Städte profitieren von ihrer schnellen Zuganbindung an die Landeshauptstadt und verzeichnen eine starke Nachfrage nach Wohneigentum. In anderen kleineren Großstädten Bayerns kosten Eigentumswohnungen ebenfalls immer mehr, etwa in den Stadtkreisen Würzburg (3.820 Euro; +15 Prozent) und Erlangen (4.260 Euro; +12 Prozent). Letzterer ist deutlich teurer als das benachbarte, mehr als viermal so große Nürnberg (3.880 Euro; +15 Prozent).

Auch in Baden-Württemberg legen die Wohnungspreise in kleineren Großstädten deutlich zu. In Freiburg (5.090 Euro) erhöhen sich die Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14 Prozent. Damit ist die Stadt im Breisgau der teuerste Kreis im Bundesland und hat sogar die Landeshauptstadt Stuttgart (4.940 Euro; +10 Prozent) überholt. Den stärksten prozentualen Anstieg unter den betrachteten Großstädten verzeichnet Ulm. Während der Quadratmeter vor einem Jahr im Median noch 3.640 Euro gekostet hat, müssen Käufer aktuell bereits mit 4.240 Euro rechnen. Das ist ein Plus von 16 Prozent.

Deutliche Preiszuwächse am Land

Günstige Wohnungen finden Käufer vor allem in ländlichen Regionen abseits der Großstädte. Allerdings ziehen selbst hier die Preise stark an. In Baden-Württemberg verzeichnen die im Schwarzwald gelegenen Landkreise Freudenstadt (2.030 Euro; +18 Prozent) und Calw (2.470 Euro; +19 Prozent) deutliche Preiszuwächse. Der Neckar-Odenwald-Kreis (2.210 Euro; +26 Prozent) weist sogar den stärksten prozentualen Anstieg aller untersuchten baden-württembergischen Kreise auf.

Auch im Norden Bayerns werden Eigentumswohnungen deutlich teurer. Im Landkreis Coburg (2.420 Euro) ziehen die Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ganze 28 Prozent an. Der Landkreis Bad Kissingen (2.220 Euro) verzeichnet sogar ein Plus von 32 Prozent. Das ist der stärkste prozentuale Anstieg aller in der Analyse betrachteten Kreise.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 126 untersuchten Stadt- und Landkreisen stehen hier zum Download bereit.](#)

Eigentümer, die wissen wollen, was ihre Immobilie wert ist, können sich ab sofort in der [immowelt Price Map](#) über das aktuelle Preisniveau informieren.

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](#).

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](#) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](#) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](#) und [umzugsauktion.de](#) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: April 2021

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Wohnungspreise im Süden steigen in einem Jahr um bis zu 32 Prozent – starker Zuwachs im Münchener Umland

Vorjahresvergleich der Angebotspreise von Eigentumswohnungen (40 bis 120 m²) in 126 süddeutschen Stadt- und Landkreisen

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (A - B)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Aichach-Friedberg	3.820 €	4.320 €	13%
Alb-Donau-Kreis	2.640 €	2.910 €	10%
Altötting	2.620 €	3.180 €	21%
Amberg-Sulzbach	2.000 €	2.500 €	25%
Ansbach	2.290 €	2.540 €	11%
Aschaffenburg	2.440 €	2.960 €	21%
Augsburg	3.660 €	4.230 €	16%
Bad Kissingen	1.680 €	2.220 €	32%
Bad Tölz-Wolfratshausen	4.690 €	5.690 €	21%
Bamberg	2.850 €	2.790 €	-2%
Bayreuth	1.720 €	2.070 €	20%
Berchtesgadener Land	3.540 €	3.930 €	11%
Biberach	2.570 €	2.990 €	16%
Bodenseekreis	3.740 €	4.150 €	11%
Böblingen	3.660 €	4.030 €	10%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (B - F)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Breisgau-Hochschwarzwald	3.310 €	3.630 €	10%
Calw	2.080 €	2.470 €	19%
Cham	1.750 €	2.220 €	27%
Coburg	1.890 €	2.420 €	28%
Dachau	5.680 €	6.560 €	15%
Deggendorf	2.850 €	3.300 €	16%
Donau-Ries	2.740 €	2.980 €	9%
Ebersberg	5.280 €	6.050 €	15%
Eichstätt	3.510 €	3.990 €	14%
Emmendingen	3.300 €	3.540 €	7%
Enzkreis	2.630 €	2.900 €	10%
Erding	4.820 €	5.670 €	18%
Erlangen-Höchstadt	3.040 €	3.540 €	16%
Esslingen	3.610 €	3.930 €	9%
Forchheim	2.990 €	3.340 €	12%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (F - K)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Freising	5.100 €	5.780 €	13%
Freudenstadt	1.720 €	2.030 €	18%
Fürstenfeldbruck	5.400 €	6.050 €	12%
Fürth	3.200 €	3.620 €	13%
Garmisch-Partenkirchen	4.560 €	5.600 €	23%
Göppingen	2.870 €	3.030 €	6%
Günzburg	2.640 €	3.210 €	22%
Heidenheim	2.190 €	2.410 €	10%
Heilbronn	3.110 €	3.380 €	9%
Hof	1.040 €	1.270 €	22%
Hohenlohekreis	2.500 €	2.790 €	12%
Karlsruhe	2.870 €	3.330 €	16%
Kelheim	2.950 €	3.280 €	11%
Kitzingen	2.460 €	2.670 €	9%
Konstanz	3.330 €	3.740 €	12%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (K - N)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Kulmbach	1.690 €	1.820 €	8%
Landsberg am Lech	4.270 €	4.570 €	7%
Landshut	3.350 €	3.760 €	12%
Lindau (Bodensee)	3.950 €	4.140 €	5%
Lörrach	3.200 €	3.440 €	8%
Ludwigsburg	3.720 €	4.020 €	8%
Main-Tauber-Kreis	2.030 €	2.190 €	8%
Miesbach	5.960 €	6.130 €	3%
Miltenberg	2.080 €	2.390 €	15%
Mühldorf am Inn	2.860 €	3.140 €	10%
München	6.280 €	6.990 €	11%
Neckar-Odenwald-Kreis	1.750 €	2.210 €	26%
Neuburg-Schrobenhausen	3.120 €	3.790 €	21%
Neumarkt in der Oberpfalz	2.730 €	3.110 €	14%
Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim	2.090 €	2.450 €	17%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (N - R)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Neu-Ulm	3.070 €	3.430 €	12%
Nürnberger Land	2.920 €	3.240 €	11%
Oberallgäu	3.410 €	3.600 €	6%
Ortenaukreis	2.610 €	2.920 €	12%
Ostalbkreis	2.430 €	2.800 €	15%
Ostallgäu	3.290 €	3.580 €	9%
Passau	2.170 €	2.490 €	15%
Pfaffenhofen an der Ilm	3.950 €	4.180 €	6%
Rastatt	2.680 €	3.100 €	16%
Ravensburg	3.130 €	3.420 €	9%
Regen	1.530 €	1.570 €	3%
Regensburg	3.250 €	3.510 €	8%
Rems-Murr-Kreis	3.450 €	3.940 €	14%
Reutlingen	3.200 €	3.560 €	11%
Rhein-Neckar-Kreis	2.830 €	3.170 €	12%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (R - W)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Rosenheim	4.050 €	4.910 €	21%
Roth	2.810 €	3.070 €	9%
Rottal-Inn	2.320 €	2.430 €	5%
Rottweil	2.080 €	2.220 €	7%
Schwäbisch Hall	2.320 €	2.730 €	18%
Schwandorf	2.550 €	2.670 €	5%
Schwarzwald-Baar-Kreis	2.290 €	2.600 €	14%
Schweinfurt	2.120 €	2.600 €	23%
Sigmaringen	2.080 €	2.420 €	16%
Starnberg	6.340 €	6.670 €	5%
Traunstein	3.260 €	3.670 €	13%
Tübingen	3.180 €	3.620 €	14%
Tuttlingen	2.490 €	2.680 €	8%
Unterallgäu	3.180 €	3.470 €	9%
Waldshut	2.590 €	2.790 €	8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Landkreisen (W - Z)

Landkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Weilheim-Schongau	3.620 €	4.110 €	14%
Weissenburg-Gunzenhausen	2.280 €	2.690 €	18%
Würzburg	2.920 €	3.150 €	8%
Zollernalbkreis	2.040 €	2.350 €	15%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Stadtkreisen (A - K)

Stadtkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Amberg	2.630 €	2.810 €	7%
Ansbach	2.410 €	2.810 €	17%
Aschaffenburg	3.390 €	3.790 €	12%
Augsburg	3.940 €	4.470 €	13%
Baden-Baden	3.430 €	3.560 €	4%
Bamberg	3.590 €	3.720 €	4%
Bayreuth	2.740 €	3.210 €	17%
Coburg	2.180 €	2.440 €	12%
Erlangen	3.790 €	4.260 €	12%
Freiburg im Breisgau	4.450 €	5.090 €	14%
Fürth	3.270 €	3.610 €	10%
Heilbronn	3.390 €	3.610 €	6%
Hof	1.180 €	1.490 €	26%
Ingolstadt	3.960 €	4.500 €	14%
Karlsruhe	3.810 €	4.120 €	8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Stadtkreisen (K - U)

Stadtkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Kaufbeuren	3.030 €	2.950 €	-3%
Kempten (Allgäu)	3.080 €	3.820 €	24%
Landshut	3.920 €	4.410 €	13%
Mannheim	3.220 €	3.530 €	10%
München	7.620 €	8.490 €	11%
Nürnberg	3.360 €	3.880 €	15%
Passau	2.820 €	3.070 €	9%
Pforzheim	2.660 €	2.980 €	12%
Regensburg	4.210 €	4.650 €	10%
Rosenheim	4.410 €	4.930 €	12%
Schwabach	2.950 €	3.240 €	10%
Schweinfurt	2.500 €	2.550 €	2%
Straubing	2.820 €	3.310 €	17%
Stuttgart	4.500 €	4.940 €	10%
Ulm	3.640 €	4.240 €	16%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Kaufpreise (im Median) von Wohnungen in den Stadtkreisen

Stadtkreis	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2020)	Kaufpreis (Jan. – Okt. 2021)	Veränderung
Weiden in der Oberpfalz	2.270 €	2.250 €	-1%
Würzburg	3.320 €	3.820 €	15%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils zwischen Januar und Oktober 2020 und 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

KONTAKTDATEN

Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de