

## Süddeutschland: Wohnungspreise steigen in fast allen Regionen – aber weiterhin Sparpotenzial im Vergleich zu früheren Höchstständen

Eine immowelt Analyse der Angebotspreise von Wohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg zeigt:

- In 122 von 140 kreisfreien Städten und Landkreisen im Süden haben sich Bestandswohnungen im Vergleich zum Vorjahr verteuert
- Bayern: Erlangen (+11,7 Prozent) mit deutlichstem Anstieg; Verteuerung auch in München (+4,0 Prozent), Nürnberg (+6,6 Prozent) und Augsburg (+6,7 Prozent)
- Baden-Württemberg: stärkste Erhöhung in Ulm (+11,2 Prozent); leichtes Plus in Stuttgart (+0,7 Prozent)
- Vergleich mit Höhepunkt des Immobilienbooms: Angebotspreise in Süddeutschland aktuell noch bis zu 18 Prozent niedriger als im Sommer 2022



Preisentwicklung  
August 2025 vs. August 2024

**Süddeutschland: Wohnungspreise in 122 von 140 kreisfreien Städten und Landkreisen gestiegen**



Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Nürnberg, 26. August 2025. Die Immobilienpreise in Süddeutschland ziehen nach mehreren Jahren verhaltener Entwicklung wieder an. In **122 von 140 kreisfreien Städten und Landkreisen** in **Bayern** und **Baden-Württemberg** liegen die

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.x.com/immowelt](https://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Angebotspreise für Bestandswohnungen im Vorjahresvergleich **zumeist moderat im Plus**. In der Spitze beträgt der Anstieg 11,7 Prozent. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, in der die durchschnittlichen Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) in Süddeutschland untersucht wurden. Trotz der jüngsten Anstiege befindet sich das aktuelle Preisniveau in allen untersuchten Orten weiterhin unter dem bisherigen Rekordhoch des Sommers 2022. Damals hatten die Angebotspreise vielerorts ihren Höhepunkt erreicht, bevor es durch den Zinsanstieg zu einer Abkühlung am Markt kam.

„Nach der spürbaren Zurückhaltung in den Vorjahren kehren Kaufinteressenten auch in Süddeutschland wieder vermehrt auf den Markt zurück“, sagt **immowelt Geschäftsführer Dr. Robert Wagner**. „In vielen Regionen in Bayern und Baden-Württemberg lässt sich folglich ein Aufwärtstrend bei den Wohnungspreisen beobachten. Die Preishöchststände des Jahres 2022 sind derzeit zwar noch nicht erreicht, angesichts der zunehmenden Erholung des Marktes sollten Kaufinteressenten aber nicht zu lange zögern.“

## Deutlichstes Plus in Erlangen

In **Bayern** haben sich die **Angebotspreise** von Bestandswohnungen in **81 von 96 kreisfreien Städten und Landkreisen erhöht**. Den **deutlichsten Anstieg** im gesamten süddeutschen Raum verzeichnete dabei **Erlangen**, wo sich der Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr um **11,7 Prozent** auf durchschnittlich 4.513 Euro verteuerte. Etwas moderater fielen die Anstiege in den benachbarten Großstädten **Nürnberg** (+6,6 Prozent auf 3.579 Euro) und **Fürth** (+2,2 Prozent auf 3.533 Euro) aus.

In mehreren anderen Städten Nordbayerns lässt die Trendwende hingegen noch auf sich warten. So blieben die Quadratmeterpreise in **Würzburg** im Vorjahresvergleich nahezu konstant bei 4.089 Euro (+0,1 Prozent). In **Bamberg** (3.532 Euro; -1,8 Prozent) und **Hof** (1.682 Euro; -2,3 Prozent) haben sich Eigentumswohnungen sogar vergünstigt.

## Anstieg in München; große Dynamik in Niederbayern

In **München** zogen die Angebotspreise in den vergangenen 12 Monaten dagegen wieder an: Die Landeshauptstadt verzeichnete ein Plus von **4,0 Prozent** auf 8.197 Euro pro Quadratmeter. Auch in **Augsburg** (+6,7 Prozent auf 4.353 Euro) und **Regensburg** (+7,0 Prozent auf 4.811 Euro) zeigt sich eine klare Aufwärtstendenz.

Besonders dynamisch entwickelte sich der Markt zudem in Teilen Niederbayerns. Das oftmals günstigere Preisniveau im Vergleich zu den südlichen

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.x.com/immowelt](http://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Ballungsräumen macht den Immobilienkauf in der Region attraktiv. **Passau** (3.359 Euro) verbuchte mit einem Plus von **10,4 Prozent** den zweitstärksten Anstieg im Freistaat, gefolgt vom **Landkreis Freyung-Grafenau** (1.804 Euro) mit **10,3 Prozent**. Auch **Landshut** (4.361 Euro; +9,8 Prozent) sowie der **Landkreis Passau** (2.278 Euro; +8,2 Prozent) zählen zu den fünf bayerischen Orten mit den deutlichsten Preiszuwächsen.

#### Bis zu 11 Prozent Verteuerung in Baden-Württemberg

In **Baden-Württemberg** kam es ebenfalls vielerorts zu Preissteigerungen: In **41 von 44 Stadt- und Landkreisen** legten die Angebotspreise für Bestandswohnungen im Vorjahresvergleich zu. Das **kräftigste Plus** verzeichnete **Ulm** mit einem Anstieg von **11,2 Prozent** auf durchschnittlich 4.367 Euro pro Quadratmeter. In anderen Großstädten fiel die Dynamik dagegen moderater aus: **Stuttgart** verzeichnete nur einen leichten Zuwachs von **0,7 Prozent** auf 4.502 Euro pro Quadratmeter. Etwas deutlicher stiegen die Preise in **Mannheim** (+4,4 Prozent auf 3.973 Euro), **Karlsruhe** (+3,5 Prozent auf 4.061 Euro), **Freiburg** (+5,6 Prozent auf 5.076 Euro) und **Heidelberg** (+2,8 Prozent auf 5.103 Euro).

Bei den **Landkreisen** sticht **Tübingen** mit einem Plus von 6,2 Prozent auf 4.178 Euro heraus. Es folgen **Göppingen** (+6,0 Prozent auf 2.905 Euro), der **Alb-Donau-Kreis** (+5,5 Prozent auf 3.085 Euro) und der **Bodenseekreis** (+5,3 Prozent auf 4.355 Euro). Diese Regionen profitieren teils von ihrer Lage im Einzugsbereich größerer Städte, teils von hoher Lebensqualität bei noch günstigeren Einstiegspreisen als in den Metropolen.

#### Süddeutsche Städte und Landkreise mit den stärksten Preisanstiegen im Vorjahresvergleich:

Stadt/Landkreis	Angebotspreis 1. August 2025 (pro qm)	Preisanstieg 2024-2025
Erlangen	4.513 €	11,7%
Ulm	4.367 €	11,2%
Passau	3.359€	10,4%
LK Freyung-Grafenau	1.804€	10,3%
Landshut	4.361€	9,8%

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.x.com/immowelt](http://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

## 3-Jahresvergleich: Bisherige Höchststände bleiben unerreicht

Trotz der jüngsten Erholung liegen die **Kaufpreise** in allen untersuchten süddeutschen Städten und Landkreisen **unter ihren bisherigen Höchstständen vom Sommer 2022**. In Bayern fällt der Rückgang in den hochpreisigen **Landkreisen Starnberg** (-17,9 Prozent) und **Fürstenfeldbruck** (-16,8 Prozent) am deutlichsten aus. Auch in der Landeshauptstadt **München** liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch **um 11,7 Prozent unter dem Höchstwert von 2022**.

In Baden-Württemberg weist **Stuttgart** (-16,4 Prozent) den stärksten Preisrückgang im 3-Jahresvergleich auf. In vielen Landkreise zahlen Käufer heute ebenfalls noch deutlich weniger als 2022. Am größten ist die prozentuale Ersparnis im **Enzkreis** bei Pforzheim, wo Bestandswohnungen derzeit um **11,0 Prozent günstiger** sind.

## Süddeutsche Städte und Landkreise mit den stärksten Preisrückgängen im Vergleich zu 2022:

Stadt/Landkreis	Angebotspreis 1. August 2025 (pro qm)	Preisrückgang 2022-2025
LK Starnberg	6.156 €	-17,9%
LK Fürstenfeldbruck	5.385 €	-16,8%
Hof	1.682 €	-16,7%
Stuttgart	4.502 €	-16,4%
LK Hof	1.342 €	-16,4%

[Ausführliche Tabellen zu den 140 untersuchten kreisfreien Städten und Landkreisen in Süddeutschland stehen hier zum Download bereit.](#)

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.x.com/immowelt](https://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

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

**Über immowelt:**

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.x.com/immowelt](http://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)





# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Süddeutschland: Wohnungspreise steigen in  
fast allen Regionen – aber weiterhin  
Sparpotenzial im Vergleich zu früheren  
Höchstständen**

immowelt Analyse der Angebotspreise von  
Wohnungen in den kreisfreien Städten und  
Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Aichach-Friedberg	Bayern	4.348 €	3,1%	-8,2%
Alb-Donau-Kreis	Baden-Württemberg	3.085 €	5,5%	-5,3%
Altötting	Bayern	3.085 €	2,5%	-6,5%
Amberg-Weizsach	Bayern	2.255 €	5,9%	-5,5%
Ansbach	Bayern	2.648 €	2,4%	-2,7%
Aschaffenburg	Bayern	2.859 €	2,2%	-7,7%
Augsburg	Bayern	3.768 €	5,5%	-10,9%
Bad Kissingen	Bayern	1.900 €	0,8%	-14,3%
Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern	4.805 €	-1,4%	-15,6%
Bamberg	Bayern	2.618 €	4,4%	-7,5%
Bayreuth	Bayern	2.215 €	4,2%	-5,1%
Berchtesgadener Land	Bayern	4.204 €	1,0%	-4,3%
Biberach	Baden-Württemberg	2.920 €	4,6%	-5,7%
Böblingen	Baden-Württemberg	3.826 €	2,5%	-10,9%
Bodenseekreis	Baden-Württemberg	4.355 €	5,3%	-6,1%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Breisgau-Hochschwarzwald	Baden-Württemberg	3.646 €	3,6%	-7,1%
Calw	Baden-Württemberg	2.609 €	2,4%	-7,5%
Cham	Bayern	2.122 €	2,5%	-5,1%
Coburg	Bayern	1.934 €	0,2%	-12,9%
Dachau	Bayern	5.186 €	-1,2%	-14,2%
Deggendorf	Bayern	2.834 €	1,6%	-8,3%
Dillingen an der Donau	Bayern	2.802 €	2,4%	-7,3%
Dingolfing-Landau	Bayern	2.782 €	2,7%	-10,6%
Donau-Ries	Bayern	2.947 €	0,3%	-5,7%
Ebersberg	Bayern	5.608 €	4,6%	-9,0%
Eichstätt	Bayern	3.572 €	3,5%	-9,7%
Emmendingen	Baden-Württemberg	3.668 €	2,9%	-5,0%
Enzkreis	Baden-Württemberg	2.775 €	1,8%	-11,0%
Erding	Bayern	4.454 €	4,6%	-11,3%
Erlangen-Höchstadt	Bayern	3.421 €	6,0%	-6,8%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.



Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Esslingen	Baden-Württemberg	3.837 €	3,2%	-10,1%
Forchheim	Bayern	2.963 €	5,2%	-8,7%
Freising	Bayern	4.934 €	6,7%	-11,5%
Freudenstadt	Baden-Württemberg	2.319 €	1,8%	-5,4%
Freyung-Grafenau	Bayern	1.804 €	10,3%	-2,7%
Fürstenfeldbruck	Bayern	5.385 €	0,0%	-16,8%
Fürth	Bayern	3.299 €	3,9%	-9,1%
Garmisch-Partenkirchen	Bayern	5.342 €	0,2%	-15,4%
Göppingen	Baden-Württemberg	2.905 €	6,0%	-10,6%
Günzburg	Bayern	2.768 €	5,1%	-9,1%
Haßberge	Bayern	1.922 €	3,3%	-8,0%
Heidenheim	Baden-Württemberg	2.624 €	1,5%	-6,6%
Heilbronn	Baden-Württemberg	3.169 €	2,9%	-7,9%
Hof	Bayern	1.342 €	-2,2%	-16,4%
Hohenlohekreis	Baden-Württemberg	2.743 €	2,8%	-4,0%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Karlsruhe	Baden-Württemberg	3.203 €	1,4%	-8,5%
Kelheim	Bayern	2.934 €	4,6%	-8,7%
Kitzingen	Bayern	2.625 €	0,7%	-4,3%
Konstanz	Baden-Württemberg	4.325 €	0,2%	-9,7%
Kronach	Bayern	1.892 €	-1,8%	-16,1%
Kulmbach	Bayern	2.043 €	-1,6%	-15,4%
Landsberg am Lech	Bayern	4.624 €	8,0%	-8,2%
Landshut	Bayern	3.407 €	6,5%	-7,4%
Lichtenfels	Bayern	1.939 €	-0,9%	-13,3%
Lindau	Bayern	4.356 €	7,1%	-5,5%
Lörrach	Baden-Württemberg	3.393 €	3,6%	-7,0%
Ludwigsburg	Baden-Württemberg	3.948 €	2,6%	-10,5%
Main-Spessart	Bayern	2.223 €	1,4%	-9,9%
Main-Tauber-Kreis	Baden-Württemberg	2.440 €	-1,4%	-5,0%
Miesbach	Bayern	6.440 €	-3,8%	-11,3%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Miltenberg	Bayern	2.517 €	0,4%	-6,8%
Mühldorf am Inn	Bayern	3.423 €	3,5%	-4,5%
München	Bayern	6.571 €	3,7%	-12,5%
Neckar-Odenwald-Kreis	Baden-Württemberg	2.181 €	-0,5%	-5,7%
Neuburg-Schrobenhausen	Bayern	3.644 €	2,7%	-7,7%
Neumarkt in der Oberpfalz	Bayern	2.941 €	5,6%	-5,7%
Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim	Bayern	2.506 €	5,1%	-3,0%
Neustadt an der Waldnaab	Bayern	2.285 €	4,1%	-5,3%
Neu-Ulm	Bayern	3.531 €	4,6%	-7,1%
Nürnberger Land	Bayern	3.056 €	4,1%	-9,9%
Oberallgäu	Bayern	4.084 €	3,6%	-6,9%
Ortenaukreis	Baden-Württemberg	2.794 €	2,8%	-9,7%
Ostalbkreis	Baden-Württemberg	2.909 €	1,2%	-6,9%
Ostallgäu	Bayern	3.749 €	6,9%	-6,4%
Passau	Bayern	2.278 €	8,2%	-4,9%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Pfaffenhofen an der Ilm	Bayern	3.802 €	-0,8%	-13,7%
Rastatt	Baden-Württemberg	2.958 €	0,3%	-7,5%
Ravensburg	Baden-Württemberg	3.525 €	2,3%	-7,2%
Regen	Bayern	1.938 €	4,3%	-4,7%
Regensburg	Bayern	3.316 €	6,9%	-3,9%
Rems-Murr-Kreis	Baden-Württemberg	3.739 €	2,7%	-9,9%
Reutlingen	Baden-Württemberg	3.428 €	1,4%	-7,4%
Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	3.213 €	3,3%	-7,7%
Rhön-Grabfeld	Bayern	1.924 €	1,1%	-13,8%
Rosenheim	Bayern	4.563 €	-1,9%	-9,0%
Roth	Bayern	2.812 €	3,1%	-8,0%
Rottal-Inn	Bayern	2.460 €	1,2%	-10,7%
Rottweil	Baden-Württemberg	2.339 €	0,6%	-5,9%
Schwäbisch Hall	Baden-Württemberg	2.730 €	2,8%	-4,9%
Schwandorf	Bayern	2.522 €	5,7%	-4,6%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Schwarzwald-Baar-Kreis	Baden-Württemberg	2.539€	0,2%	-6,2%
Schweinfurt	Bayern	2.160€	2,2%	-8,2%
Sigmaringen	Baden-Württemberg	2.397€	3,2%	-5,3%
Starnberg	Bayern	6.156€	-0,8%	-17,9%
Straubing-Bogen	Bayern	2.618€	3,6%	-6,7%
Tirschenreuth	Bayern	1.835€	1,6%	-9,6%
Traunstein	Bayern	4.050€	0,2%	-5,8%
Tübingen	Baden-Württemberg	4.178€	6,2%	-4,6%
Tuttlingen	Baden-Württemberg	2.692€	1,3%	-4,8%
Unterallgäu	Bayern	3.418€	4,6%	-6,3%
Waldshut	Baden-Württemberg	2.639€	2,7%	-7,8%
Weilheim-Schongau	Bayern	4.320€	5,9%	-9,6%
Weißenburg-Gunzenhausen	Bayern	2.554€	1,8%	-6,7%
Wunsiedel im Fichtelgebirge	Bayern	1.702€	-0,1%	-12,6%
Würzburg	Bayern	2.949€	-0,5%	-7,3%
Zollernalbkreis	Baden-Württemberg	2.460€	2,1%	-4,4%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Amberg	Bayern	3.121 €	6,6%	-1,6%
Ansbach	Bayern	2.852 €	2,1%	-1,7%
Aschaffenburg	Bayern	3.639 €	1,2%	-8,3%
Augsburg	Bayern	4.353 €	6,7%	-10,8%
Baden-Baden	Baden-Württemberg	4.037 €	-0,7%	-9,2%
Bamberg	Bayern	3.532 €	-1,8%	-12,6%
Bayreuth	Bayern	3.524 €	3,8%	-5,0%
Coburg	Bayern	2.617 €	1,9%	-11,7%
Erlangen	Bayern	4.513 €	11,7%	-1,9%
Freiburg im Breisgau	Baden-Württemberg	5.076 €	5,6%	-9,0%
Fürth	Bayern	3.533 €	2,2%	-13,7%
Heidelberg	Baden-Württemberg	5.103 €	2,8%	-8,6%
Heilbronn	Baden-Württemberg	3.593 €	4,2%	-5,6%
Hof	Bayern	1.682 €	-2,3%	-16,7%
Ingolstadt	Bayern	4.178 €	4,5%	-9,4%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.



Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Karlsruhe	Baden-Württemberg	4.061 €	3,5%	-6,6%
Kaufbeuren	Bayern	3.309 €	6,4%	-5,5%
Kempten (Allgäu)	Bayern	3.844 €	1,6%	-8,1%
Landshut	Bayern	4.361 €	9,8%	-9,1%
Mannheim	Baden-Württemberg	3.973 €	4,4%	-3,9%
Memmingen	Bayern	3.498 €	3,3%	-5,0%
München	Bayern	8.197 €	4,0%	-11,7%
Nürnberg	Bayern	3.579 €	6,6%	-10,2%
Passau	Bayern	3.359 €	10,4%	-2,6%
Pforzheim	Baden-Württemberg	3.092 €	3,1%	-4,8%
Regensburg	Bayern	4.811 €	7,0%	-2,2%
Rosenheim	Bayern	5.275 €	3,7%	-4,9%
Schwabach	Bayern	3.198 €	2,4%	-8,6%
Schweinfurt	Bayern	2.693 €	0,1%	-7,0%
Straubing	Bayern	3.286 €	1,2%	-5,9%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. August 2025	Veränderung 2024 – 2025	Veränderung 2022 – 2025
Stuttgart	Baden-Württemberg	4.502 €	0,7%	-16,4%
Ulm	Baden-Württemberg	4.367 €	11,2%	-1,2%
Weiden in der Oberpfalz	Bayern	2.619 €	3,8%	-5,0%
Würzburg	Bayern	4.089 €	0,1%	-7,0%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2024 und 01.08.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# KONTAKTDATEN



## **Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)