



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

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt