



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Süddeutschland: Wohnungskauf bis zu 10 Prozent teurer als vor einem Jahr – Preisanstiege verlagern sich in günstigere Märkte, Hotspots stoßen an Grenzen

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

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Aichach-Friedberg	Bayern	4.459€	4.486€	0,6%
Alb-Donau-Kreis	Baden-Württemberg	3.040€	3.137€	3,2%
Altötting	Bayern	2.938€	3.094€	5,3%
Amberg-Weizsach	Bayern	2.257€	2.207€	-2,2%
Ansbach	Bayern	2.574€	2.705€	5,1%
Aschaffenburg	Bayern	2.815€	2.950€	4,8%
Augsburg	Bayern	3.739€	3.821€	2,2%
Bad Kissingen	Bayern	2.109€	2.244€	6,4%
Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern	4.753€	5.038€	6,0%
Bamberg	Bayern	2.533€	2.682€	5,9%
Bayreuth	Bayern	2.141€	2.184€	2,0%
Berchtesgadener Land	Bayern	4.320€	4.350€	0,7%
Biberach	Baden-Württemberg	2.922€	3.071€	5,1%
Böblingen	Baden-Württemberg	3.850€	3.969€	3,1%
Bodenseekreis	Baden-Württemberg	4.179€	4.150€	-0,7%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Breisgau-Hochschwarzwald	Baden-Württemberg	3.604€	3.662€	1,6%
Calw	Baden-Württemberg	2.600€	2.772€	6,6%
Cham	Bayern	2.238€	2.392€	6,9%
Coburg	Bayern	1.905€	2.044€	7,3%
Dachau	Bayern	5.064€	5.170€	2,1%
Deggendorf	Bayern	2.982€	3.164€	6,1%
Dillingen an der Donau	Bayern	2.859€	2.905€	1,6%
Dingolfing-Landau	Bayern	2.732€	2.819€	3,2%
Donau-Ries	Bayern	2.914€	3.144€	7,9%
Ebersberg	Bayern	5.364€	5.364€	0,0%
Eichstätt	Bayern	3.470€	3.567€	2,8%
Emmendingen	Baden-Württemberg	3.674€	3.604€	-1,9%
Enzkreis	Baden-Württemberg	2.764€	2.908€	5,2%
Erding	Bayern	4.457€	4.542€	1,9%
Erlangen-Höchstadt	Bayern	3.345€	3.455€	3,3%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Esslingen	Baden-Württemberg	3.815€	3.853€	1,0%
Forchheim	Bayern	2.937€	3.025€	3,0%
Freising	Bayern	4.852€	4.920€	1,4%
Freudenstadt	Baden-Württemberg	2.321€	2.490€	7,3%
Freyung-Grafenau	Bayern	1.806€	1.828€	1,2%
Fürstenfeldbruck	Bayern	5.263€	5.421€	3,0%
Fürth	Bayern	3.306€	3.402€	2,9%
Garmisch-Partenkirchen	Bayern	5.341€	5.661€	6,0%
Göppingen	Baden-Württemberg	2.756€	2.844€	3,2%
Günzburg	Bayern	2.697€	2.773€	2,8%
Haßberge	Bayern	1.852€	1.963€	6,0%
Heidenheim	Baden-Württemberg	2.570€	2.711€	5,5%
Heilbronn	Baden-Württemberg	3.125€	3.263€	4,4%
Hof	Bayern	1.269€	1.396€	10,0%
Hohenlohekreis	Baden-Württemberg	2.715€	2.905€	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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Karlsruhe	Baden-Württemberg	3.232€	3.264€	1,0%
Kelheim	Bayern	2.924€	2.959€	1,2%
Kitzingen	Bayern	2.706€	2.847€	5,2%
Konstanz	Baden-Württemberg	4.322€	4.365€	1,0%
Kronach	Bayern	1.796€	1.970€	9,7%
Kulmbach	Bayern	1.946€	2.125€	9,2%
Landsberg am Lech	Bayern	4.613€	4.664€	1,1%
Landshut	Bayern	3.193€	3.314€	3,8%
Lichtenfels	Bayern	1.864€	2.019€	8,3%
Lindau	Bayern	4.090€	4.155€	1,6%
Lörrach	Baden-Württemberg	3.344€	3.511€	5,0%
Ludwigsburg	Baden-Württemberg	3.925€	4.011€	2,2%
Main-Spessart	Bayern	2.283€	2.390€	4,7%
Main-Tauber-Kreis	Baden-Württemberg	2.494€	2.649€	6,2%
Miesbach	Bayern	6.314€	6.636€	5,1%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Miltenberg	Bayern	2.562€	2.682€	4,7%
Mühldorf am Inn	Bayern	3.205€	3.384€	5,6%
München	Bayern	6.377€	6.415€	0,6%
Neckar-Odenwald-Kreis	Baden-Württemberg	2.210€	2.325€	5,2%
Neuburg-Schrobenhausen	Bayern	3.731€	3.753€	0,6%
Neumarkt in der Oberpfalz	Bayern	2.919€	2.869€	-1,7%
Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim	Bayern	2.479€	2.571€	3,7%
Neustadt an der Waldnaab	Bayern	2.237€	2.273€	1,6%
Neu-Ulm	Bayern	3.402€	3.446€	1,3%
Nürnberger Land	Bayern	3.068€	3.120€	1,7%
Oberallgäu	Bayern	4.198€	4.395€	4,7%
Ortenaukreis	Baden-Württemberg	2.749€	2.980€	8,4%
Ostalbkreis	Baden-Württemberg	2.843€	2.991€	5,2%
Ostallgäu	Bayern	3.804€	3.914€	2,9%
Passau	Bayern	2.308€	2.343€	1,5%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Pfaffenhofen an der Ilm	Bayern	3.724€	3.810€	2,3%
Rastatt	Baden-Württemberg	2.930€	3.024€	3,2%
Ravensburg	Baden-Württemberg	3.595€	3.764€	4,7%
Regen	Bayern	2.056€	2.179€	6,0%
Regensburg	Bayern	3.281€	3.409€	3,9%
Rems-Murr-Kreis	Baden-Württemberg	3.745€	3.734€	-0,3%
Reutlingen	Baden-Württemberg	3.414€	3.479€	1,9%
Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	3.256€	3.308€	1,6%
Rhön-Grabfeld	Bayern	2.221€	2.350€	5,8%
Rosenheim	Bayern	4.529€	4.624€	2,1%
Roth	Bayern	2.866€	2.915€	1,7%
Rottal-Inn	Bayern	2.419€	2.506€	3,6%
Rottweil	Baden-Württemberg	2.383€	2.567€	7,7%
Schwäbisch Hall	Baden-Württemberg	2.666€	2.762€	3,6%
Schwandorf	Bayern	2.490€	2.480€	-0,4%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Schwarzwald-Baar-Kreis	Baden-Württemberg	2.556€	2.651€	3,7%
Schweinfurt	Bayern	2.205€	2.322€	5,3%
Sigmaringen	Baden-Württemberg	2.339€	2.435€	4,1%
Starnberg	Bayern	6.050€	6.346€	4,9%
Straubing-Bogen	Bayern	2.710€	2.875€	6,1%
Tirschenreuth	Bayern	1.893€	1.988€	5,0%
Traunstein	Bayern	4.153€	4.136€	-0,4%
Tübingen	Baden-Württemberg	4.202€	4.101€	-2,4%
Tuttlingen	Baden-Württemberg	2.667€	2.702€	1,3%
Unterallgäu	Bayern	3.452€	3.445€	-0,2%
Waldshut	Baden-Württemberg	2.587€	2.672€	3,3%
Weilheim-Schongau	Bayern	4.335€	4.461€	2,9%
Weißenburg-Gunzenhausen	Bayern	2.520€	2.641€	4,8%
Wunsiedel im Fichtelgebirge	Bayern	1.581€	1.695€	7,2%
Würzburg	Bayern	3.070€	3.239€	5,5%
Zollernalbkreis	Baden-Württemberg	2.475€	2.549€	3,0%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Amberg	Bayern	2.999€	2.927€	-2,4%
Ansbach	Bayern	2.766€	2.855€	3,2%
Aschaffenburg	Bayern	3.590€	3.802€	5,9%
Augsburg	Bayern	4.224€	4.435€	5,0%
Baden-Baden	Baden-Württemberg	4.007€	4.047€	1,0%
Bamberg	Bayern	3.422€	3.692€	7,9%
Bayreuth	Bayern	3.397€	3.475€	2,3%
Coburg	Bayern	2.605€	2.764€	6,1%
Erlangen	Bayern	4.261€	4.427€	3,9%
Freiburg im Breisgau	Baden-Württemberg	4.991€	5.111€	2,4%
Fürth	Bayern	3.579€	3.651€	2,0%
Heidelberg	Baden-Württemberg	5.375€	5.375€	0,0%
Heilbronn	Baden-Württemberg	3.487€	3.637€	4,3%
Hof	Bayern	1.632€	1.799€	10,2%
Ingolstadt	Bayern	3.856€	4.037€	4,7%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Karlsruhe	Baden-Württemberg	4.148€	4.206€	1,4%
Kaufbeuren	Bayern	3.365€	3.489€	3,7%
Kempten (Allgäu)	Bayern	4.001€	4.249€	6,2%
Landshut	Bayern	4.094€	4.160€	1,6%
Mannheim	Baden-Württemberg	3.887€	3.930€	1,1%
Memmingen	Bayern	3.532€	3.507€	-0,7%
München	Bayern	8.038€	8.078€	0,5%
Nürnberg	Bayern	3.509€	3.688€	5,1%
Passau	Bayern	3.351€	3.388€	1,1%
Pforzheim	Baden-Württemberg	3.055€	3.183€	4,2%
Regensburg	Bayern	4.679€	4.922€	5,2%
Rosenheim	Bayern	5.021€	5.111€	1,8%
Schwabach	Bayern	3.203€	3.325€	3,8%
Schweinfurt	Bayern	2.669€	2.808€	5,2%
Straubing	Bayern	3.465€	3.756€	8,4%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. Juli 2025	Kaufpreis 1. Juli 2026	Veränderung 2025 – 2026
Stuttgart	Baden-Württemberg	4.367€	4.310€	-1,3%
Ulm	Baden-Württemberg	4.329€	4.372€	1,0%
Weiden in der Oberpfalz	Bayern	2.530€	2.588€	2,3%
Würzburg	Bayern	4.007€	4.215€	5,2%

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 01.07.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.07.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt