Immobilienmarktbericht Bayern 2026

24.6.2026 - | Bayerische Staatsregierung

Über 142.000 Eigentümerwechsel im Jahr 2025.

- **Deutliche Preisunterschiede zwischen Landkreisen und Regierungsbezirken**
- **Bauminister Bernreiter: „Freistaat stützt Immobilienmarkt mit Investitionen, Förderungen und Abbau von Bürokratie“**

Der Freistaat Bayern spielt weiter eine wichtige Rolle am deutschen Immobilienmarkt: 20 Prozent des bundesweiten Geldumsatzes über alle Immobilienarten sind 2024 mit 50,5 Milliarden Euro in Bayern erwirtschaftet worden. Im Jahr 2025 stieg der Umsatz sogar auf 56 Milliarden Euro an. Das ist eines der Ergebnisse des aktuellen Immobilienmarktberichts Bayern. Bauminister Christian Bernreiter, Gudrun Reicheneder, Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses und Rainer Haselbeck, Regierungspräsident von Niederbayern haben ihn heute in München vorgestellt. Ein weiteres Ergebnis: Nach Jahren deutlicher Preissteigerungen am Grundstücksmarkt in Bayern zeichnet sich inzwischen eine Stabilisierung des Preisniveaus ab, auf örtlich unterschiedlichem Niveau. Insgesamt bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt aber herausfordernd. Umso wichtiger ist es, dass der Staat verlässliche und attraktive Rahmenbedingungen schafft.

Bauminister Christian Bernreiter: „Als Staatsregierung setzen wir uns mit ganzer Kraft dafür ein, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Insgesamt haben wir im Doppelhaushalt 2026/2027 die Rekordsumme von 3,6 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung! Außerdem machen wir das Bauen schneller, effizienter und günstiger. Wir entschlacken mit den Modernisierungsgesetzen die Vorgaben beim Bau und zeigen mit dem Gebäudetyp-e, wie man einfacher bauen kann. In Bayern haben wir den Bauturbo gezündet und eine eigene Umbauordnung aufgesetzt. Damit streichen wir Bürokratie konsequent zusammen. Es ist dringend nötig, dass der private Wohnungsbau wieder anspringt. Wir setzen uns deswegen beim Bund unter anderem für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten, Steuerentlastungen, Vereinfachung der KfW-Programme und Überprüfung der Standards ein. Gift für den Wohnungsbau sind dagegen die Pläne einer Berliner Initiative, Wohnungen zu enteignen. Mehr Wohnraum kann nur entstehen, wenn Investitionssicherheit herrscht und der Staat für gute Rahmenbedingungen sorgt. Enteignungsträumen stellen wir uns deswegen strikt entgegen – sowohl bei der Bauministerkonferenz der Länder als auch mit einer bayerischen Initiative im Bundesrat!“

Im aktuellen Immobilienmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses werden vor allem die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für die Jahre 2024 und 2025 in detaillierten Analysen und Auswertungen dargestellt. Gudrun Reicheneder, Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses: „Markttransparenz ist ein wichtiges Instrument in der Immobilienbrache. Dazu gehören vor allem verlässliche, leicht zugängliche Informationen über Preiseniveaus und Umsatzdaten. Die dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aktuell vorliegenden Daten der örtlichen Gutachterausschüsse in Bayern werden zukünftig zusammengefasst auch auf interaktiven Dashboards präsentiert. Dies ist ein weiterer wichtiger Schritt und trägt maßgeblich zur digitalen Transparenz bei.“

Regierungspräsident Rainer Haselbeck: „Mit dem Immobilienmarktbericht Bayern zeigt der Freistaat das komplette Bild des Immobilienmarkts. Verlässliche und aussagekräftige Daten sind die Grundlage für Investitionen in den Wohnungsbau. Die brauchen wir unbedingt, weil bezahlbarer Wohnraum für das soziale Klima in unserem Land eine überragende Bedeutung hat.“

Die Transaktionszahlen entwickeln sich bayernweit positiv: 2024 stiegen die Kauffallzahlen bayernweit um 13,3 Prozent auf insgesamt 127.638 an. Im Jahr 2025 wurden 142.712 Transaktionen getätigt, was einen nochmaligen Anstieg um 11,8 Prozent bedeutet. Im Jahr 2025 wurden in Bayern rund 56 Milliarden Euro mit Immobilien- und Grundstückstransaktionen umgesetzt. Dies entspricht quasi dem Niveau von 2022 und liegt 21,6 Prozent unter dem bislang größten Geldumsatz aus dem Jahr 2021.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht des Preisniveaus für Bayern, die Werte wurden gerundet:

Marktsegment	Mittelwert Bayern (Median Bayern)	Minimum	Maximum
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheime bis zwei Wohneinheiten)	400 €/m²	30 €/m² (LK Hof)	1.790 €/m² (LK München)
Gewerbebauland (planungsrechtliche G und GE-Lagen)	150 €/m²	20 €/m² (LK Neustadt a.d.Waldnaab)	770 €/m² (LK München)
Kaufpreise Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern	480.000 €	155.000 € (LK Kronach)	2.070.000 € (LK München)
Kaufpreise Weiterverkauf von Doppelhaushälften und Reihenhäusern	390.000 €	100.000 € (LK Kronach)	995.000 € (LK München)
Wohnungseigentum Erstverkauf (€ pro m² Wohnfläche)	7.400 €/m²	4.700 €/m² (Stadt Amberg)	10.900 €/m² (Landeshauptstadt München)
Wohnungseigentum Weiterverkauf (€ pro m² Wohnfläche)	3.600 €/m²	1.700 €/m² (kreisfreie Stadt Hof)	7.900 €/m² (Landeshauptstadt München)

Grundlage der dargestellten Ergebnisse sind die bei den Geschäftsstellen der bayerischen Gutachterausschüsse eingegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträge. Die umfangreichen Daten werden durch die 96 Gutachterausschüsse bei den Landkreisen und kreisfreien Städten erfasst, ausgewertet und an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt. Durch die Veröffentlichung der ausgewerteten Daten unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen trägt der mittlerweile zum siebten Mal veröffentlichte Immobilienmarktbericht erheblich zur Markttransparenz bei. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist, auf Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung mit der Regierung von Niederbayern, bei der Stadt Landshut angesiedelt.

Der Bericht kann als Printversion erworben oder kostenlos digital auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses www.gutachterausschuesse-bayern.de heruntergeladen werden. Die Dashboards sind ebenfalls über die Internetseite des Oberen Gutachterausschusses erreichbar.

Auf dem Foto zu sehen (von links):

Gudrun Reicheneder, Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses, Bayerns Bauminister Christian Bernreiter und Niederbayerns Regierungspräsident Rainer Haselbeck bei der Vorstellung des Immobilienmarktberichts Bayern 2026. (Quelle: StMB)

Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers

https://www.bayern.de/immobilienmarktbericht-bayern-2026