



Süddeutscher Wohnungsmarkt: Nicht die Nachfrage, sondern die Finanzierbarkeit entscheidet über den Preis

Ute Pappelbaum

Der süddeutsche Markt für Eigentumswohnungen zeigt eine neue Preisdynamik. Während die Angebotspreise in den meisten Regionen weiter steigen, verlieren die klassischen Hochpreisstandorte zunehmend an Dynamik. Stattdessen verzeichnen günstigere Mittelstädte und ländliche Regionen die stärksten Zuwächse. Das geht aus einer Analyse von immowelt hervor, die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 140 kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Juli 2026 mit dem Vorjahr vergleicht.

Wohnungspreise in Süddeutschland steigen vor allem in günstigeren Regionen

Insgesamt sind die Angebotspreise in 126 der 140 untersuchten Regionen gestiegen. Besonders deutlich fällt der Anstieg dort aus, wo das Preisniveau bislang vergleichsweise niedrig war. Hof führt unter den Städten mit einem Plus von 10,2 Prozent auf 1.799 Euro je Quadratmeter, gefolgt von Straubing (+8,4 Prozent) und Bamberg (+7,9 Prozent). Bei den Landkreisen liegen Hof (+10,0 Prozent), Kronach (+9,7 Prozent) und Kulmbach (+9,2 Prozent) an der Spitze.

Demgegenüber geraten die teuersten Märkte an eine erkennbare Belastungsgrenze. München bleibt mit durchschnittlich 8.078 Euro pro Quadratmeter zwar

Deutschlands teuerster Wohnungsmarkt, verzeichnet aber lediglich ein Plus von 0,5 Prozent. Stuttgart verbilligt sich sogar um 1,3 Prozent, Heidelberg stagniert. Auch Karlsruhe, Mannheim, Freiburg und Ulm weisen lediglich moderate Preissteigerungen auf.

Hohe Finanzierungskosten bremsen die Immobilienpreise in Metropolen

Die Entwicklung markiert einen strukturellen Wandel. Während in den vergangenen Jahren vor allem Knappheit und Nachfrage das Preisniveau bestimmten, gewinnt inzwischen die Finanzierungsfähigkeit der Käufer an Bedeutung. Hohe Zinsen und gestiegene Kaufpreise haben die monatliche Belastung so stark erhöht, dass selbst geringe prozentuale Preissteigerungen in Metropolregionen erhebliche Mehrkosten verursachen.

Dadurch verändert sich die Preisbildung. Märkte mit bereits sehr hohen Quadratmeterpreisen verlieren ihre Fähigkeit, weitere Preissteigerungen durchzusetzen. In günstigeren Regionen dagegen bleiben Kaufpreise und Kreditvolumen für einen größeren Käuferkreis erreichbar. Dort können Nachfrage und Investitionsinteresse weiterhin auf steigende Preise treffen.

Bemerkenswert ist dabei, dass sich die Dynamik nicht ausschließlich aus Eigennutzern speist. Niedrige Einstiegspreise und vergleichsweise attraktive Mietrenditen machen Standorte wie Hof zunehmend auch für Kapitalanleger interessant. Gerade Universitäts- und Hochschulstandorte mit stabiler Mietnachfrage profitieren davon.

Regionale Unterschiede auf dem Immobilienmarkt nehmen weiter zu

Auch innerhalb Baden-Württembergs zeigt sich diese Verschiebung. Heilbronn und Pforzheim wachsen mit gut vier Prozent deutlich stärker als die hochpreisigen Zentren des Landes. In den Landkreisen führen der Ortenaukreis (+8,4 Prozent), Rottweil (+7,7 Prozent), Freudenstadt (+7,3 Prozent) und der Hohenlohekreis (+7,0 Prozent), obwohl die Quadratmeterpreise dort weiterhin unter 3.000 Euro liegen.

Eine Ausnahme bildet das bayerische Alpenvorland. Landkreise wie Miesbach, Starnberg oder Garmisch-Partenkirchen verbinden weiterhin hohe Preisniveaus mit deutlichen Zuwächsen zwischen knapp fünf und sechs Prozent. Dort bleibt die Zahlungsbereitschaft offenbar trotz hoher Finanzierungskosten außergewöhnlich hoch. Das spricht für einen Markt, der weniger von klassischer Leistbarkeit als von Standortknappheit, Vermögensnachfrage und hoher Kaufkraft geprägt ist.

Immobilienmarkt 2026: Finanzierbarkeit entscheidet über die Preisentwicklung

Ordnungspolitisch zeigt sich ein zunehmend fragmentierter Wohnungsmarkt. Von einem flächendeckenden Immobilienboom kann keine Rede mehr sein. Stattdessen entwickelt sich der Markt regional immer unterschiedlicher.

Für Investoren verändert sich damit der Fokus. Wertsteigerungspotenzial entsteht zunehmend dort, wo Immobilien noch finanzierbar sind und gleichzeitig stabile Nachfrageperspektiven bestehen. Hochpreisige Metropolen

entwickeln sich dagegen stärker zu Bestandsmärkten mit begrenztem Aufwärtspotenzial.

Der süddeutsche Wohnungsmarkt sendet damit ein klares Signal: Nicht mehr die größte Knappheit erzeugt die höchsten Preissteigerungen, sondern die größte Finanzierbarkeit. Solange Kreditkosten hoch bleiben, dürfte sich diese regionale Verschiebung der Preisdynamik weiter fortsetzen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950963/Sueddeutscher-Wohnungsmarkt-Nicht-die-Nachfrage-sondern-die-Finanzierbarkeit-entscheidet-ueber-den-Preis/>