

Beginnt der Preisverfall? In Süddeutschland sinken Immobilienpreise flächendeckend

12.10.2026, 12:46 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: CERTA



Sinkende Preise für Immobilien: Auswertung des Sachverständigenbüros CERTA für 17 süddeutsche Städte

Nach Jahren des konstanten Wachstums geraten die Immobilienpreise in Süddeutschland flächendeckend unter Druck: Sowohl in Bayern als auch in Baden-Württemberg geben die Kaufpreise im zweiten Quartal 2026 leicht bis moderat nach (-0,3% bis -4,6%).

Dies zeigt eine aktuelle Auswertung des Sachverständigenbüros CERTA Immobiliengutachten für 17 süddeutsche Städte. Grundlage sind die Daten des ersten Halbjahres. Neben der allgemeinen Marktabkühlung offenbart die Analyse ein weiteres Phänomen: In vielen Städten kosten Eigentumswohnungen im Durchschnitt pro Quadratmeter mehr als Einfamilienhäuser. Zudem bleibt das Gefälle gewaltig. Der Spitzenreiter München ist bei Wohnungen mehr als dreimal so teuer wie Pforzheim.

Quadratmeter-Paradoxon: Wohnungen hängen Häuser preislich ab

In vielen süddeutschen Groß- und Universitätsstädten verlangen Verkäufer für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter oft deutlich mehr als bei Einfamilienhäusern. Am stärksten zeigt sich dieses Phänomen in Freiburg im Breisgau: Hier kostet eine Eigentumswohnung im Schnitt 6.016 €/m², während ein Haus für 5.059 €/m² gehandelt wird. Ein deutlicher Unterschied von 18,9 % bzw. 957 €/m² zugunsten der Wohnung. Ähnliche Effekte zeigen sich in Regensburg (Wohnungen 16,4 % teurer als Häuser), Ulm (15 %) oder München (+11,3 %).

Gleichzeitig bleibt das Spaltmaß im Süden gigantisch: Während der Quadratmeter Wohnfläche in München mit 9.231 € (Wohnung) bzw. 8.290 € (Haus) zu Buche schlägt, liegt Pforzheim am unteren Ende des Rankings bei 3.002 €/m² (Wohnung) und 3.285 €/m² (Haus). Eine Wohnung in München ist damit um das 3,1-Fache teurer als in Pforzheim.

„Ein stadtweiter Durchschnittswert vermittelt in dynamischen Phasen ein unvollständiges Bild. Doch die aktuellen Daten zeigen klar, dass der Markt in Süddeutschland flächendeckend nachgibt“, erklärt Matthias Mertens, Geschäftsführer und Sachverständiger für Immobilienbewertung bei CERTA Immobiliengutachten. „Dass Eigentumswohnungen in Universitätsstädten pro Quadratmeter teurer sind als Bestands-Einfamilienhäuser, liegt primär am Trend zu kleineren

Haushalten, der hohen Nachfrage nach energetisch saniertem Wohnraum in Zentrums Lage sowie den hohen Sanierungskosten für ältere Häuser. Wer hier ohne professionelle Wertermittlung kauft oder verkauft, riskiert teure Fehleinschätzungen.“

Top 5 jeweils über 5.000 Euro/m² – Industriestandorte besonder unter Druck

Trotz des flächendeckenden Preisrückgangs bleibt das Preisniveau für Standorte an der Spitze extrem hoch: Bei den Top 5 der süddeutschen Städte überschreiten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern durchweg die Marke von 5.000 €/m².

Bei den Eigentumswohnungen bilden die Top 5:

- **1. München** (9.231 €/m², -1,4 % gegenüber Q1)
- **2. Freiburg** (6.016 €/m², -0,8 %)
- **3. Heidelberg** (5.646 €/m², -3,6 %)
- **4. Regensburg** (5.525 €/m², -2,6 %)
- **5. Stuttgart** (5.007 €/m², -2,5 %)

Bei den Einfamilienhäusern wird die Fünftausend-Euro-Schwelle ebenfalls von fünf Städten geknackt: München (8.290 €/m²), Heidelberg (5.363 €/m²), Erlangen (5.168 €/m²), Stuttgart (5.146 €/m²) und Freiburg (5.059 €/m²).

Besonders stark geraten klassische Industrie- und Wirtschaftsstandorte unter Druck. Bei den Hauspreisen verzeichnen Ingolstadt (-4,6 % auf 4.520 €/m²) und Mannheim (-4,1 % auf 4.069 €/m²) die stärksten Rückgänge im gesamten Ranking. Neben der schwächelnden Konjunktur in Industriebranchen wie Automobil und Chemie wirkt hier auch der demografische Wandel als Verstärker: Immer mehr Menschen aus den geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) verkleinern sich oder vererben. So kommen viele ältere Einfamilienhäuser auf den Markt.

„Der Markt fordert von Hausbesitzern aktuell einen klaren Realitätscheck“, betont der Sachverständige Matthias Mertens. „Käufer schauen heute viel genauer auf den energetischen Zustand und kalkulieren künftige Sanierungskosten direkt in ihr Kaufangebot ein. Vor allem ältere Einfamilienhäuser außerhalb der absoluten Top-Lagen verlieren dadurch an Attraktivität für aktuelle Käufer. Dies gilt es bei der Preisfindung zu berücksichtigen“

CERTA GmbH

Habsburgerring 1
50674 Köln
Deutschland

06131 490 90 20

office@certa-gutachten.de

www.certa-gutachten.de/

Portrait

Über CERTA

Die CERTA GmbH ist ein in Köln ansässiges, bundesweit tätiges Sachverständigenbüro, das sich auf Immobilienbewertungen und -gutachten spezialisiert hat. Ein wichtiges Qualitätsmerkmal von CERTA ist die hohe Qualifikation der Sachverständigen: Die Experten sind persönlich nach höchsten Standards zertifiziert, unter anderem

nach der DIN EN ISO/IEC 17024, durch die HypZert (für finanzwirtschaftliche Zwecke), sowie durch DEKRA oder TÜV.

Mit einem Netzwerk aus über 180 regional verwurzelten Spezialisten erstellt CERTA fundierte Analysen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ein strenges Vier-Augen-Prinzip garantiert höchste Qualität. Dies sowie die zwingend notwendigen Zertifizierungen gewährleisten die Akzeptanz bei Finanzämtern, Gerichten und Behörden zum Festpreis.

Objektivität durch Daten-Mix:

Grundlage der CERTA Marktberichte ist eine Kombination aus Transaktionsdaten der statistischen Landesämter sowie der lokalen Gutachterausschüsse, bereinigte Angebotsdaten großer Immobilienportale sowie dem hauseigenen Datenpool aus bundesweiten Immobilienbewertungen. Dieser methodische Ansatz ermöglicht ein realistisches und exklusives Bild der lokalen Immobilienpreise.

Alle Marktberichte mit detaillierten Daten zu allen untersuchten Städten sind abrufbar unter:

<https://www.certa-gutachten.de/marktberichte>

Pressekontakt

SentiVersum UG (haftungsbeschränkt) Habsburgerring 1
Köln 50674
Deutschland

Sven Verborg

01735761970

presse@sentiversum.de

sentiversum.com/

News-ID: 1326472 • Views: 291 (Stand: 17.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1326472/Beginnt-der-Preisverfall-In-Sueddeutschland-sinken-Immobilienpreise-flaechendeckend.html>