

# Marktspiegel für Bayern 2010

Sparkassen-Immobilien  
Vermittlungs-GmbH & Co KG

- Immobilienumsätze
- Kaufpreise für baureife Grundstücke  
sowie für neue und gebrauchte Wohnimmobilien
- Informationen zur Angebots- und Nachfragesituation
- aktuelle Preistendenzen

## Herausgeber

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG

Karolinenplatz 1 • 80333 München  
Telefon 089 74648-0 • Telefax 089 74648-111  
info@sparkassen-immo.de • www.sparkassen-immo.de

Nachdruck und Vervielfältigung ist (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers und Quellenangabe gestattet. Der Marktspiegel basiert auf der Befragung öffentlicher Stellen und unserer Vertretungen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.



| Inhalt .....                                | Seite     |
|---|-----------|
| Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern .....     | 04        |
| Ausblick auf den Immobilienmarkt 2010 ..... | 07        |
| Erläuterungen und Hinweise .....            | 08        |
| <b>Oberbayern .....</b>                     | <b>09</b> |
| Umsätze .....                               | 10        |
| Kaufpreise .....                            | 11        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 21        |
| Preislandkarte .....                        | 25        |
| <b>Niederbayern .....</b>                   | <b>26</b> |
| Umsätze .....                               | 27        |
| Kaufpreise .....                            | 28        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 32        |
| Preislandkarte .....                        | 34        |
| <b>Schwaben .....</b>                       | <b>35</b> |
| Umsätze .....                               | 36        |
| Kaufpreise .....                            | 37        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 43        |
| Preislandkarte .....                        | 47        |
| <b>Oberpfalz .....</b>                      | <b>48</b> |
| Umsätze .....                               | 49        |
| Kaufpreise .....                            | 50        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 54        |
| Preislandkarte .....                        | 56        |
| <b>Mittelfranken .....</b>                  | <b>57</b> |
| Umsätze .....                               | 58        |
| Kaufpreise .....                            | 59        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 63        |
| Preislandkarte .....                        | 65        |
| <b>Oberfranken .....</b>                    | <b>66</b> |
| Umsätze .....                               | 67        |
| Kaufpreise .....                            | 68        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 72        |
| Preislandkarte .....                        | 74        |
| <b>Unterfranken .....</b>                   | <b>75</b> |
| Umsätze .....                               | 76        |
| Kaufpreise .....                            | 77        |
| Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....      | 80        |
| Preislandkarte .....                        | 83        |

## Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

### Immobilienumsatz rückläufig – Nachfrage nach Wohnimmobilien steigend

2009 betrug der Immobilienumsatz in Bayern 26,1 Mrd. Euro, dies bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 9,9 Prozent. Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Marktvolumen unterlag in den vergangenen Jahren jedoch starken Schwankungen (siehe Grafik auf Seite 6). Von 24 Mrd. Euro in 2005 stieg es 2007 auf seine historische Höchstmarke von knapp 33 Mrd. Euro, um im letzten und vorletzten Jahr wieder deutlich zurückzugehen.

Die einzelnen Regionen des Freistaates verzeichneten im vergangenen Jahr Umsatzrückgänge in ganz unterschiedlicher Höhe: Die Oberpfalz entwickelte sich nahezu stabil (– 0,4 Prozent), in Mittelfranken (– 6,4 Prozent), Schwaben (– 8,7 Prozent) und Niederbayern (– 9,2 Prozent) waren einstellige Rückgänge zu verzeichnen. Zweistellige Minusraten beim Immobilienumsatz mussten Oberbayern (– 11,3 Prozent), Oberfranken (– 12,8 Prozent) und Unterfranken (– 13,3 Prozent) hinnehmen.

Von den 2,88 Mrd. Euro Umsatzrückgang am bayerischen Immobilienmarkt entfielen auf die Stadt und den Landkreis München zwei Drittel oder 1,92 Mrd. Euro. Damit ging in der Landeshauptstadt und dem dazugehörigen Landkreis der Immobilienumsatz um mehr als 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück. Nach ersten Erkenntnissen ist dies vor allem auf geringere Umsätze mit gewerblichen Immobilien sowie auf ein deutlich geringeres Umsatzvolumen institutioneller Investoren zurückzuführen.

Das Geschäft mit Wohnimmobilien wie Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäufte, Einfamilienhäusern und Wohnbaugrundstücken entwickelte sich 2009 dagegen sehr stabil bis positiv.

### Kapitalanleger investieren wieder in Wohnimmobilien

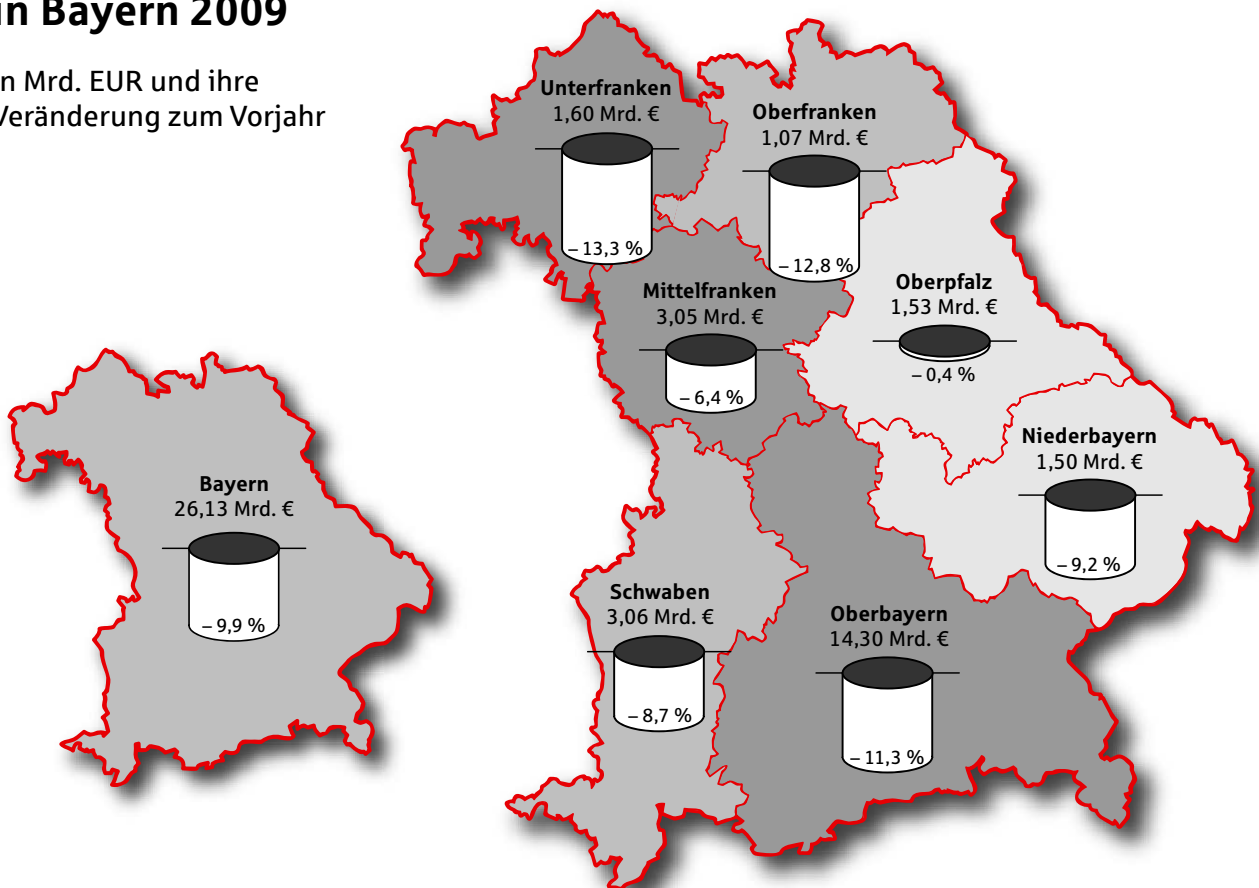
Die Finanzkrise hat Kapitalanleger dazu veranlasst, im vergangenen Jahr wieder stärker in Sachwerte zu investieren. Das Preisniveau für Wohnimmobilien in Deutschland ist im internationalen Vergleich eher moderat, Preissteigerungen wie sie Großbritannien oder Spanien erlebt hatten, blieben hier aus. Anleger betrachten deshalb eine Investition in eine vermietete oder selbst genutzte Wohnimmobilie zu Recht als risikoarm. Zudem bieten vermietete Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen, sicheren Anlageformen attraktive Renditen sowie zusätzliche steuerliche Vorteile.

2009 hat die Nachfrage nach allen Objektarten im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Die Nachfrage nach gebrauchten Häusern und größeren Eigentumswohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Aber auch neu gebaute Häuser und größere Eigentumswohnungen werden wieder deutlich stärker nachgefragt als noch vor einem Jahr, so dass auch hier das Angebot häufig zu gering ist. Bei Baugrundstücken und Zwei-Zimmer-Eigentumswohnungen ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgewogen. Ein Überangebot auf dem Markt für Wohnimmobilien gibt es derzeit lediglich bei Ein-Zimmer-Eigentumswohnungen.

Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit liegt nach wie vor bei Gebrauchtimmobilen: Mehr als acht von zehn vermittelten Häusern und Wohnungen (83 Prozent) waren 2009 gebrauchte Objekte. Dies liegt zunächst am geringen Angebot an neu gebauten Immobilien. Doch sind Gebrauchtobjekte auch preislich für Interessenten häufig sehr attraktiv. Häuser und Wohnungen aus dem Bestand kosten im Durchschnitt um rund 100.000 Euro weniger als Neubau-Immobilien.

## Immobilienumsätze in Bayern 2009

in Mrd. EUR und ihre  
Veränderung zum Vorjahr



### Immobilienpreise entwickeln sich differenziert

Die Preise für gebrauchte Häuser (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen zogen 2009 im Landesdurchschnitt leicht an. Im Schnitt haben gebrauchte Häuser bei Sparkassen und LBS in Bayern für 181.000 Euro einen neuen Käufer gefunden. Dieser Wert liegt um 2,3 Prozent über dem Vorjahreswert. Der durchschnittlich erzielte Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen betrug 97.500 Euro oder um 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr.

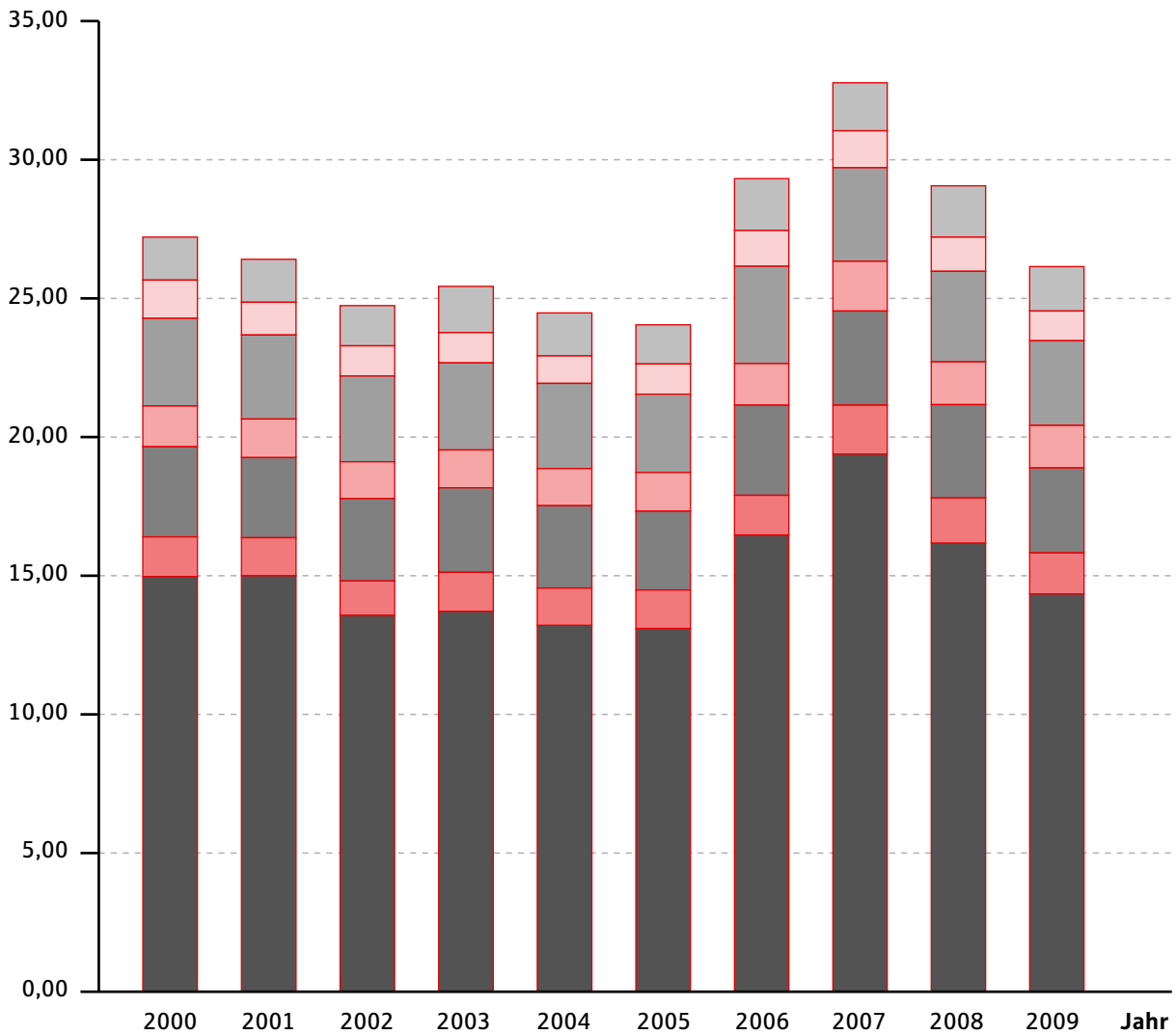
Die Preise für neu gebaute Häuser sind um zehn Prozent gestiegen. 305.000 Euro musste ein Käufer in Bayern dafür im Durchschnitt investieren. Seit vielen Jahren erstmals rückläufig entwickelte

sich der Durchschnittspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen. 194.000 Euro erzielten die Makler der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern dafür oder um 15,8 Prozent weniger als noch im Vorjahr. Diese Entwicklung ergibt sich jedoch aus einem statistischen Effekt, da Kapitalanleger wieder stärker in Neubau-Immobilien investieren und dabei häufiger kleinere Wohnungen mit zwei und drei Zimmern erwerben, während Eigentümer in der Regel größere Wohnungen mit drei, vier und mehr Zimmern bevorzugen.

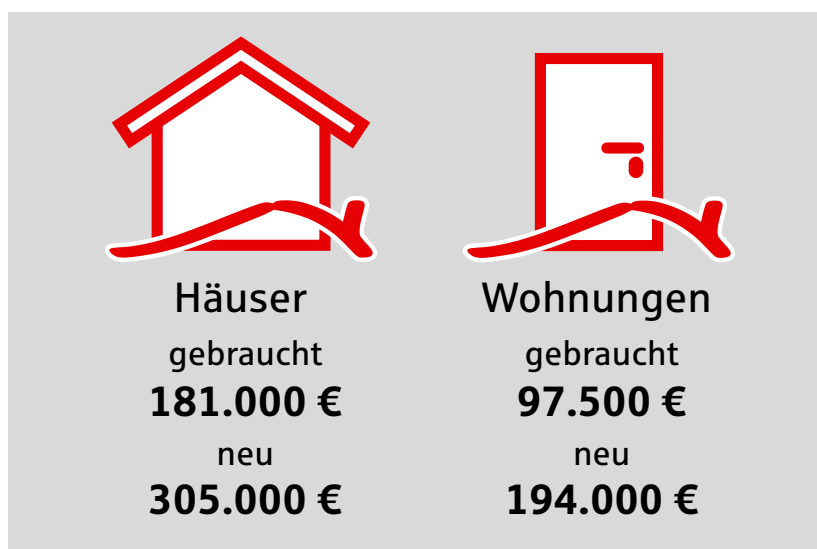
Alle Werte sind lediglich landesweite Durchschnittswerte, von denen die Preise einzelner Objekte zum Teil ganz erheblich abweichen können.

## Immobilienumsätze in Bayern 2000–2009

Mrd. €



## Durchschnittliche Immobilienpreise in Bayern 2009



## Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2010

2009 erlebte die Wirtschaft in der Bundesrepublik die stärkste Rezession ihrer Geschichte. Für 2010 ist zwar wieder ein leichtes Wachstum in Höhe von 1,5 Prozent prognostiziert, jedoch bleibt die wirtschaftliche Gesamtsituation unsicher. Sicher ist jedoch, dass die eigene Immobilie bei vielen Menschen ganz oben auf der Wunschliste steht und im Rahmen der privaten Altersvorsorge auch zunehmend an Bedeutung gewinnt. Zudem entstehen die Anlässe für den Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien weniger in Abhängigkeit von der Konjunktur als vielmehr aus Veränderungen in der Biografie der Menschen. Diese biografischen Anlässe sorgen auf dem Markt für Wohnimmobilien für einen breiten und soliden Grundumsatz, den wir auch für 2010 selbstverständlich wieder erwarten. Dazu kommt die demografische Entwicklung: Nach aktuellen Prognosen steigt die Anzahl der Haushalte in Bayern bis 2027 um sieben Prozent oder 426.000 Haushalte (bezogen auf das Basisjahr 2007). Die regionalen Unterschiede sind hier jedoch sehr unterschiedlich: so werden für die Regionen München, Oberland, Regensburg, Ingolstadt und Landshut mehr als

zehn Prozent neue Haushalte prognostiziert, im östlichen Oberfranken wird die Zahl der Haushalte bis 2027 dagegen voraussichtlich um sieben Prozent abnehmen.

Das im internationalen Vergleich seit Jahren stabile Preisniveau und die noch immer sehr günstigen Finanzierungsbedingungen erleichtern den Immobilienerwerb für Eigennutzer und Kapitalanleger zusätzlich. Mit der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum über den so genannten Wohn-Riester erhalten seit 2009 in vielen Regionen des Freistaats auch Schwellenhaushalte die Möglichkeit zum Immobilienerwerb.

Die Orientierung der Kapitalanleger hin zu Sachwerten und dabei vor allem zu Wohnimmobilien wird sich auch in 2010 fortsetzen. Daraus wird der Markt für Wohnimmobilien zusätzliche Impulse erhalten. Auch wenn in der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen noch kein deutlicher Richtungswechsel erkennbar ist, gehen wir davon aus, dass in 2010 der Neubau von Wohnimmobilien wieder etwas anziehen wird.

## Erläuterungen und wichtige Hinweise

### Allgemeines

Der Marktspiegel 2010 gibt Auskunft über die Immobilienumsätze in Bayern sowie die am Markt realisierten Kaufpreise von baureifen Grundstücken, Eigenheimen und Eigentumswohnungen – bezogen auf den Neubau – und den Gebrauchtwohnungsmarkt. Mehrfarbige Preislandkarten geben einen Überblick über den Wert von gebrauchten Ein-/Zweifamilienhäusern. Alle Daten sind geordnet nach Regierungsbezirken und Landkreisen und wurden im Zeitraum Dezember 2009 bis Februar 2010 bei unseren mehr als 200 Vermittlungsstellen in Bayern erhoben. Trotz sorgfältigster Überprüfung können wir für die veröffentlichten Daten keine Gewähr übernehmen.

### Immobilienumsätze

Die Umsatzzahlen der Jahre 2002 bis 2009 beziehen sich auf die Geldwerte aller Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke. Sie ermitteln sich aus der Hochrechnung der Grunderwerbsteuerzahlungen an die bayerischen Finanzämter.

### Preisangaben

Die angegebenen Kaufpreisspannen berücksichtigen unbebaute und bebaute Grundstücke in bevorzugten, mittleren und einfachen Lagen. Es handelt sich bei den bevorzugten Lagen um Objekte, die in Gebieten mit reiner Wohnbebauung und guter bis sehr guter Infrastruktur liegen. Die mittleren Lagen bezeichnen so genannte Durchschnittswohngebiete mit gemischter Bebauung und einfache Lagen sind sehr ländliche Räume oder Lagen mit überwiegend gewerblich genutzter Bebauung. Um bei den Kaufpreisangaben sinnvolle Vergleiche zu ermöglichen, sind nur Preise für Objekte einbezogen, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in einwandfreiem baulichen Zustand sind. Extreme Höchst- oder Niedrigpreise wurden hierbei nicht berücksichtigt. Die angegebenen Preise beruhen auf einer Momentbetrachtung, weshalb es sich lediglich um Orientierungswerte handelt. Wir können nicht garantieren, in der Zukunft Immobilien zu den genannten Preisen zu vermitteln.

### Unbebaute Grundstücke

Die Preisangaben für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf baureife Grundstücke in der Größenordnung 600 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BBauG) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Den Preisangaben für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen Grundstücksgrößen von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum und Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> zugrunde. In Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Preisangaben für Doppelhaushälften und Reihenhäuser beziehen sich auf Objekte durchschnittlicher Größe von 100 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Grundstücksanteilen bis ca. 400 m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen, in Ballungsräumen mit entsprechend kleineren Grundstücken.

### Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche im nicht vermieteten Zustand. Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien bleiben unberücksichtigt.

### Angebot, Nachfrage, Preistendenz

Abzulesen ist hier das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zueinander sowie die relative Marktgröße und die voraussichtliche Preisentwicklung. Ein Lesehinweis befindet sich jeweils am Ende der Tabelle.

### Preislandkarten

Die Preislandkarten zeigen die regionalen Unterschiede im Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser. Zugrunde gelegt wurde hier der häufigste Wert aus mittlerer und bevorzugter Lage, der bei den Kaufpreisen zu beobachten war.