

# Marktspiegel für Bayern 2011

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

# Marktspiegel für Bayern 2011

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

- Preislandkarten
- Kaufpreise für Baugrundstücke  
sowie für neue und gebrauchte Wohnimmobilien
- Informationen zur Angebots- und Nachfragesituation
- aktuelle Preistendenzen
- Immobilienumsätze

## Herausgeber

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

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.

Stand: März 2011, **Schutzgebühr: 50,- EUR**



## Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern .....	04
Ausblick auf den Immobilienmarkt 2011 .....	07
Erläuterungen und Hinweise .....	08
<b>Preislandkarten .....</b>	<b>09</b>
<b>Kaufpreise Neu- und Gebrauchtwohnungsmarkt ....</b>	<b>17</b>
Oberbayern .....	17
Niederbayern .....	27
Schwaben .....	31
Oberpfalz .....	37
Mittelfranken .....	41
Oberfranken .....	45
Unterfranken .....	49
<b>Angebot, Nachfrage, Preistendenz .....</b>	<b>53</b>
Oberbayern .....	53
Niederbayern .....	57
Schwaben .....	59
Oberpfalz .....	63
Mittelfranken .....	65
Oberfranken .....	67
Unterfranken .....	69
<b>Umsätze .....</b>	<b>71</b>

## Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

### Immobilienumsatz gestiegen – Sehr starke Nachfrage nach Wohnimmobilien

Mit 29,7 Milliarden Euro ist das aus den grunderwerbsteuerpflichtigen Umsätzen errechnete Marktvolumen für Bayern um 13,6 Prozent gegenüber 2009 gestiegen. Nach dem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens im Jahr 2009 (26,1 Mrd. €) erreichte dieses im vergangenen Jahr wieder das Niveau zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008.

Die Zuwächse waren in den einzelnen Regierungsbezirken allerdings unterschiedlich hoch: Oberbayern und Oberfranken hatten mit jeweils 15,3 Prozent die höchsten Zuwächse gefolgt von Schwaben mit einem Plus von 14,3 Prozent. In Mittelfranken und Unterfranken war die Umsatzentwicklung mit 12,0 bzw. 11,6 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Ein lediglich einstelliges Plus von 9,1 bzw. 5,1 Prozent wurde in Niederbayern und in der Oberpfalz erreicht. Mehr als die Hälfte des bayerischen Immobilienumsatzes (56 Prozent) werden in Oberbayern generiert.

Von den 3,6 Mrd. Euro Umsatzzuwachs beim bayerischen Immobilienmarkt entfielen auf die Stadt und den Landkreis München 1,5 Mrd. Euro oder 42 Prozent. Damit hat sich in der Landeshauptstadt und dem dazugehörigen Landkreis der Immobilienum-

satz um 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesteigert. Dies ist auch auf die wieder gestiegenen Umsätze mit gewerblichen Immobilien zurückzuführen. In der Stadt München wurde hier ein Plus von rund 75 Prozent verzeichnet.

### Starke Nachfrage nach Wohnimmobilien – Angebot geht zurück

Die Nachfrage hat im Vergleich zum Vorjahr bei allen Objektarten (Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen – sowohl aus dem Bestand, als auch im Neubau - und Baugrundstücke) im Laufe des Jahres weiter zugenommen.

Erstmals seit vielen Jahren ist das Angebot bei allen Objektarten im Bayerndurchschnitt zurückgegangen. Bei gebrauchten Häusern und größeren gebrauchten Eigentumswohnungen übersteigt die Nachfrage in den meisten Regionen das vorhandene Angebot deutlich.

Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit der Sparkassen-Immo lag auch 2010 wieder bei Gebrauchtimmobiliien: Acht von zehn der im vergangenen Jahr vermittelten Häuser und Wohnungen kamen aus dem Bestand. Dies bedeutet eine leichte Verschie-

bung in Richtung Neubau gegenüber dem Vorjahr (2009 lag der Gebrauchteanteil bei 83 Prozent). Gebrauchte Häuser kosten in Bayern im Durchschnitt um ca. 120.000 Euro weniger als Neubau-Häuser, für gebrauchte Wohnungen wurden im Durchschnitt rund 40 Prozent weniger als für Neubau-Wohnungen bezahlt.

### Immobilienpreise steigen zum Teil deutlich an

Die Preise für gebrauchte Häuser (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen zogen 2010 im Landesdurchschnitt um jeweils neun Prozent an. Im Schnitt haben gebrauchte Häuser bei der Sparkassen-Finanzgruppe in Bayern für 197.400 Euro einen neuen Käufer gefunden. Der durchschnittlich erzielte Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen betrug 106.400 Euro.

Die Preise für neu gebaute Häuser in Bayern sind durchschnittlich um vier Prozent gestiegen. 316.200 Euro musste ein Käufer dafür im Durchschnitt investieren. Erneut rückläufig entwickelte sich die durchschnittliche Größe der vermittelten Neubau-Eigentumswohnungen, da Kapitalanleger wieder stärker in Neubau-Immobilien investieren und dabei

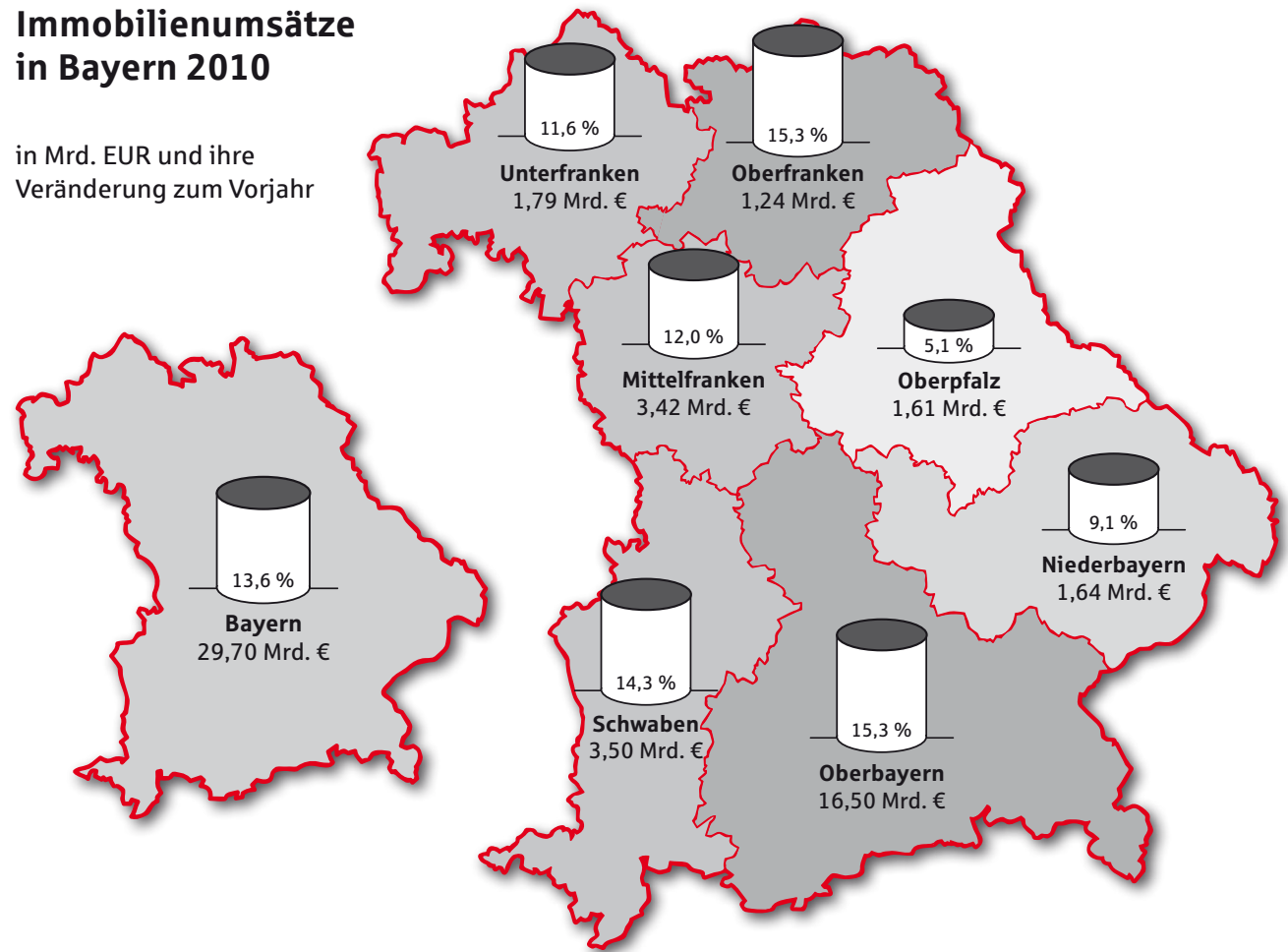
häufiger kleinere Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern erwerben, während Eigennutzer in der Regel größere Wohnungen mit drei, vier und mehr Zimmern bevorzugen.

Der Durchschnittspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen entwickelte sich auf Grund dieses statistischen Effektes leicht rückläufig und lag um sieben Prozent unter dem Vorjahreswert. 181.000 Euro betrug der Kaufpreis im Durchschnitt bei einer durch die Makler der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern vermittelten neu gebauten Eigentumswohnung.

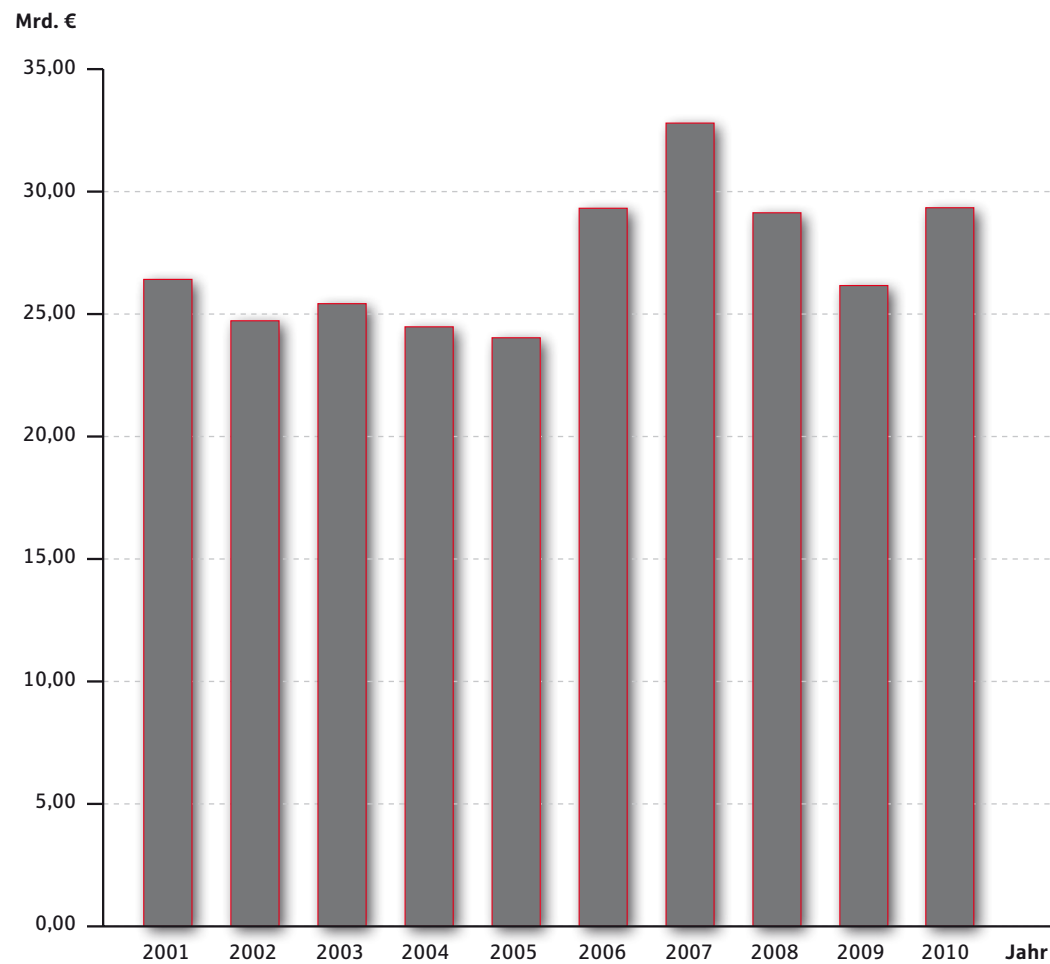
Alle Werte sind lediglich landesweite Durchschnittswerte, von denen die Preise einzelner Objekte zum Teil ganz erheblich abweichen können.

## Immobilienumsätze in Bayern 2010

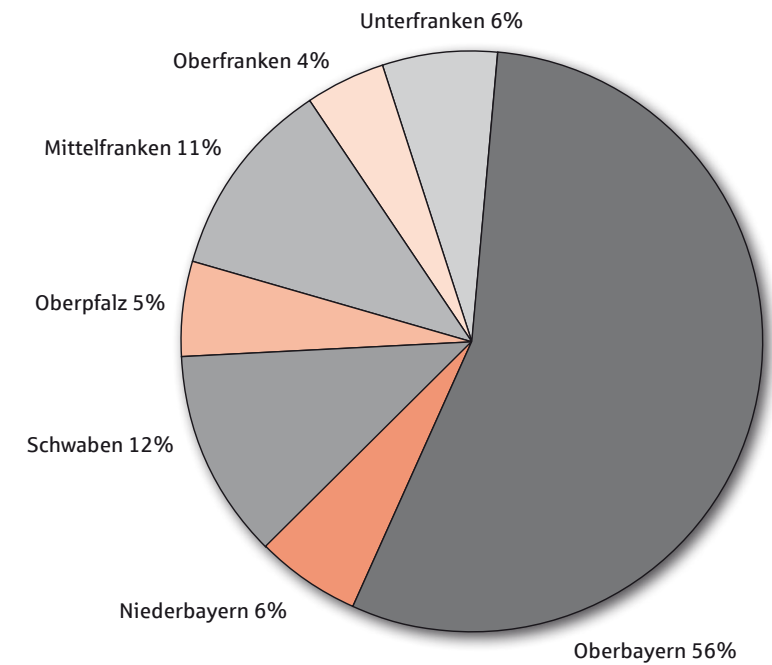
in Mrd. EUR und ihre  
Veränderung zum Vorjahr



## Immobilienumsätze in Bayern 2001 - 2010



## Immobilienumsatz in Bayern 2010 in Prozent



## Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2011

Die Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland sind auch für das Jahr 2011 sehr positiv. Neben dem stabilen, durch Veränderung in der Lebenssituation motivierten Immobilienkauf und -verkauf von Eigennutzern, wird die im vergangenen Jahr verstärkte Nachfrage von Kapitalanlegern weiter anhalten. Inländische private und institutionelle Investoren schätzen die Immobilie wieder als transparentes und verständliches sowie wertstabiles und gegenüber derzeitigen Alternativen auch rentables Investitionsobjekt. Zudem wirken Inflationsängste in Zusammenhang mit der Entwicklung des Euro häufig als Erwerbsmotiv. Bei ausländischen Investoren sind deutsche Wohnimmobilien auf Grund der langjährig stabilen Preise sowie der stabilen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wieder gefragt. Auch wenn sich die Nachfrage inzwischen wieder stärker auf das gesamte Immobilienspektrum verteilt, bleibt die Wohnimmobilie wohl auch 2011 die am stärksten nachgefragte Objektart.

Im Bayerndurchschnitt werden von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe leichte Preissteigerungen erwartet. Jedoch wird sich die seit einigen Jahren stattfindende Differenzierung von Märkten und Preisen weiter fortsetzen. In gefragten Lagen wird es voraussichtlich zu deutlicheren Preissteigerungen kommen. Für gebrauchte Häuser und Wohnungen

sowie für Baugrundstücke müssen Verkäufer in einigen Regionen jedoch mit weiteren Preisabschlägen rechnen. Von der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern wird – wie bereits im vergangenen Jahr – der Neubaumarkt noch stärker profitieren. Hier werden allorts stabile bis leicht steigende Preise erwartet, wobei sich der Schwerpunkt der Aktivitäten von Bauträgern weiterhin auf die Ballungsräume und die städtischen Bereiche mit Zentrumsfunktionen fokussieren wird.

## Durchschnittliche Immobilienpreise in Bayern 2010



### Häuser

gebraucht  
**197.400 €**

neu  
**316.200 €**



### Wohnungen

gebraucht  
**106.400 €**

neu  
**181.000 €**

## Erläuterungen und wichtige Hinweise

### Allgemeines

Der Marktspiegel 2011 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 2010 bis Februar 2011 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 2010 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.

### Baugrundstücke

Die Preisangaben für Baugrundstücke beziehen sich auf baureife Grundstücke in der Größenordnung von 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 blieben 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.

