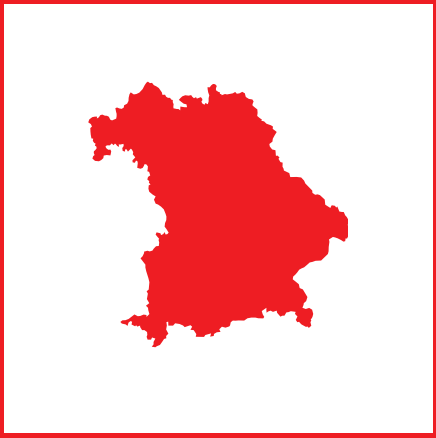
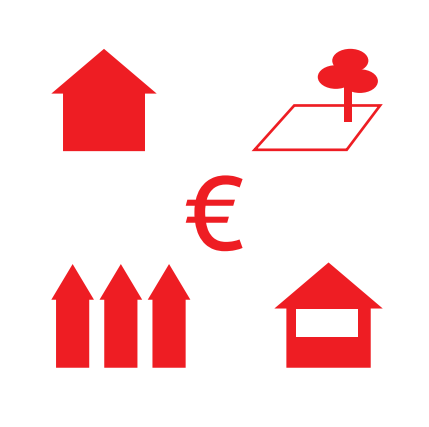
Marktspiegel für Bayern 2020





Sparkassen-Immo

Nachdruck und Vervielfältigung ist (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung der Sparkassen-Immobilien und Quellenangabe gestattet.

Stand: März 2020

Schutzgebühr: 50,- €

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

Tel. 089 74648-0
info@sparkassen-immo.de

Marktspiegel für Bayern 2020

Inhalt

Wohnimmobilienmarkt 2019 **02**
Ausblick 2020 **05**

Preislandkarte Bayern **07**

Regierungsbezirke im Detail

Oberbayern **08-17**
Immobilienumsätze 08
Preislandkarte 09
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 10-17

Niederbayern **18-25**
Immobilienumsätze 18
Preislandkarte 19
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 20-25

Schwaben **26-31**
Immobilienumsätze 26
Preislandkarte 27
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 28-31

Oberpfalz **32-37**
Immobilienumsätze 32
Preislandkarte 33
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 34-37

Mittelfranken **38-43**
Immobilienumsätze 38
Preislandkarte 39
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 40-43

Oberfranken **44-49**
Immobilienumsätze 44
Preislandkarte 45
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 46-49

Unterfranken **50-55**
Immobilienumsätze 50
Preislandkarte 51
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmarkt 52-55

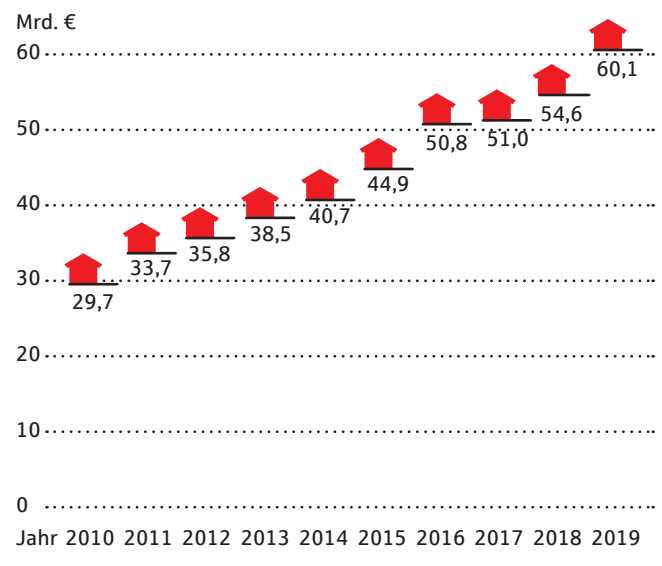
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2019

Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Rahmenbedingungen auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt sind seit Jahren konstant: Eine hohe Nachfrage trifft in vielen Regionen auf ein deutlich geringeres Angebot.

Niedrige Zinsen, steigende Bevölkerungszahlen und der anhaltende Trend zur Singularisierung mit immer mehr Einpersonenhaushalten stärken die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern. Der stabile Arbeitsmarkt wirkt sich positiv auf die Entwicklung der Löhne und Gehälter aus, zudem fördert der Staat seit 2018 den Eigentumserwerb mit dem bundesweit geltenden Baukindergeld sowie in Bayern zusätzlich mit dem Baukindergeld Plus und der Eigenheimzulage. Das zusammengenommen ermöglicht einer breiten Bevölkerungsschicht den Erwerb von Wohneigentum. Darüber hinaus investieren private Kapitalanleger sowie institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland aufgrund der aktuell vergleichsweise attraktiven Rahmenbedingungen auch in bayerische Wohnimmobilien.

In weiten Teilen Bayerns ist das Angebot an Wohnimmobilien zu knapp. Im vergangenen Jahr wurden 75.000 Wohnungen genehmigt. Die Anzahl der tatsächlich errichteten und fertiggestellten Wohnungen liegt jedoch deutlich darunter und reichte nicht aus, um den errechneten jährlichen Bedarf von mindestens 70.000 neuen Wohnungen zu decken. Das ließ zusammen mit der großen Nachfrage die Kaufpreise im vergangenen Jahr erneut ansteigen. 2019 lag der durchschnittliche Preisanstieg für die über die Sparkassen-Immo vermittelten Immobilien um 4,4 Prozent über dem Vorjahr.



Entwicklung Immobilienumsätze in Bayern 2010 bis 2019 in Mrd. Euro

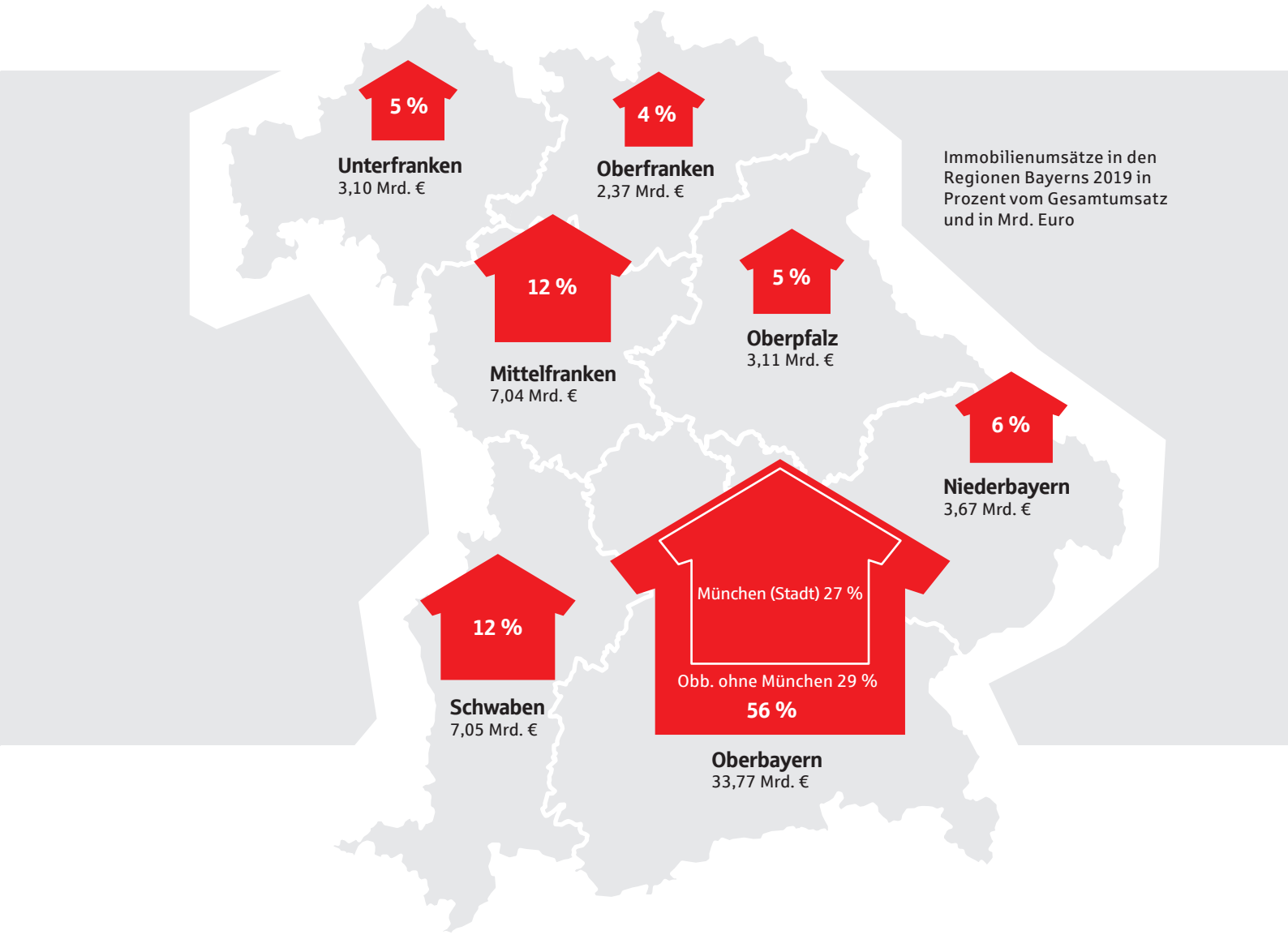
Immobilienumsätze

Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Immobilientransaktionsvolumen in Bayern erreichte mit 60,1 Milliarden Euro zum neunten Mal in Folge eine neue Rekordmarke. Der Zuwachs lag mit 10 Prozent deutlich über dem Vorjahr und resultiert nach Marktberichten aus den allgemeinen Preissteigerungen sowie einem Anstieg der gewerblichen Immobilien-Transaktionen.

Der Marktspiegel enthält die Immobilienumsätze der Jahre 2010 bis 2019 für alle Landkreise inklusive der kreisfreien Städte in Bayern. Die Sparkassen-Immo hat dafür Grunderwerbsteuerzahlungen an die bayerischen Finanzämter hochgerechnet, die die Geldwerte aller Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke umfassen.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2020

Das mit Abstand größte Marktvolumen am bayerischen Immobilienmarkt entfällt auf Oberbayern mit einem Anteil von 56 Prozent. Allein die Stadt München hat einen Anteil an den Immobilienumsätzen Bayerns von rund 27 Prozent. Dies erklärt sich aus der hohen Bevölkerungszahl, dem höchsten Immobilienpreisniveau sowie dem sehr großen gewerblichen Transaktionsvolumen in der Stadt. Die Anteile von Mittelfranken und Schwaben am bayerischen Gesamtumsatz betragen jeweils 12 Prozent. Die Umsatzanteile der anderen Regierungsbezirke liegen zwischen vier und sechs Prozent.



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2020

Kaufpreise

Da sich die Kaufpreise regional zum Teil deutlich unterscheiden, beziehen sich die in diesem Marktspiegel dargestellten Kaufpreise in der Regel auf einen Teilraum innerhalb eines Landkreises. Der Marktspiegel enthält Preisspannen sowie eine Angabe über den häufigsten Wert und die voraussichtliche Preisentwicklung für baureife Grundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen im Neubau sowie aus zweiter Hand. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die Kaufpreisdaten verfügen über eine wissenschaftlich erhobene Datenbasis mit anschließender gründlicher Prüfung und gegebenenfalls Korrektur durch die Experten in den Sparkassen vor Ort. Das iib dr. hettenbach institut errechnete im Auftrag der Sparkassen-Immo für jeden Teilraum die Preisspannen aus den in seiner Objektdatenbank gespeicherten Werten der vergangenen 24 Monate (bei Baugrundstücken der vergangenen 48 Monate) sowie einen Mittelwert anhand regional- bzw. ortstypischer Immobilien.

	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
Raum	140	470	**340**	↗

Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:

→ **Neubaumarkt** umfasst unbebaute Grundstücke sowie Objekte, die sich in Planung oder in Bau befinden oder 2019 fertiggestellt wurden.

→ **Gebrauchtmarkt** umfasst Bestandsobjekte, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.

→ **Baugrundstücke** sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BauGB) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.

→ **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m² und 120 m² und Grundstücksanteilen von bis zu 400 m².

→ **Eigentumswohnungen**, Preis für den Quadratmeter Wohnfläche, nicht vermietet, ohne Tiefgaragen- oder Stellplatz im Freien.

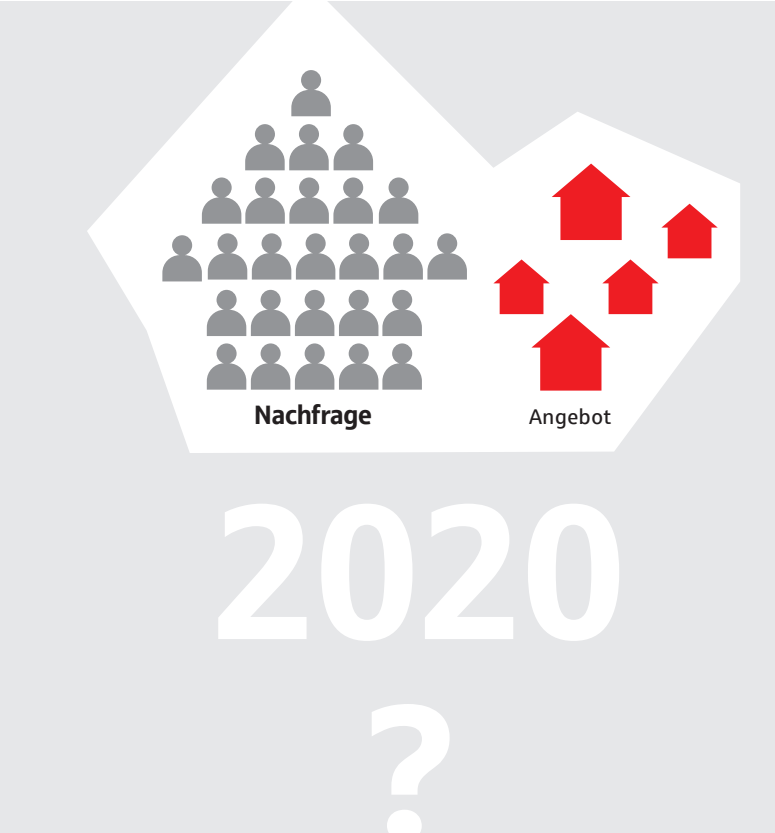
→ **freistehende Einfamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 150 m² und einer Grundstücksgröße von bis zu 800 m²

→ Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Einfamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde. Sie ermöglichen einen schnellen Überblick über das unterschiedliche Preisniveau in Bayerns Regionen.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2020

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2020

Viele Rahmenbedingungen, die sich stabil auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt auswirken, bleiben voraussichtlich konstant: Ein sehr niedriges Zinsniveau, der Trend zu immer mehr kleineren Haushalten sowie steigende Bevölkerungszahlen in vielen Regionen. Bis Jahresende 2020 fördert zudem der Staat die Bildung von Wohneigentum kräftig. Die Angebotsseite bleibt konstant, insbesondere der Verkauf eines Bestandsobjektes wird in den allermeisten Fällen nicht von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern von persönlichen Motiven der Eigentümer bestimmt.



Ob und wie stark sich die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie in den nächsten Monaten auf die Nachfrage und somit auch auf die Anzahl der Verkäufe und die Preise von Häusern und Wohnungen auswirken werden, ist aktuell nicht einzuschätzen. Dafür ist entscheidend, wie lange das öffentliche Leben und die wirtschaftliche Tätigkeit in vielen Branchen eingeschränkt bleiben. Grundsätzlich reagiert der Wohnimmobilienmarkt jedoch deutlich weniger dynamisch auf wirtschaftliche Einflüsse wie beispielsweise der Aktienmarkt. Die kontinuierlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre, die insbesondere in den Ballungsräumen deutlich spürbar waren, werden sich in diesem Ausmaß im laufenden Jahr nicht fortsetzen können. Für immer mehr Eigennutzer in den wirtschaftlich starken Regionen ist die Grenze der finanziellen Belastbarkeit erreicht. Auf die Nachfrage von Investoren können sich in einigen Städten unter anderem stagnierende oder nur noch leicht steigende Neuvertragsmieten hemmend auswirken.

(Stand: März 2020)

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2020

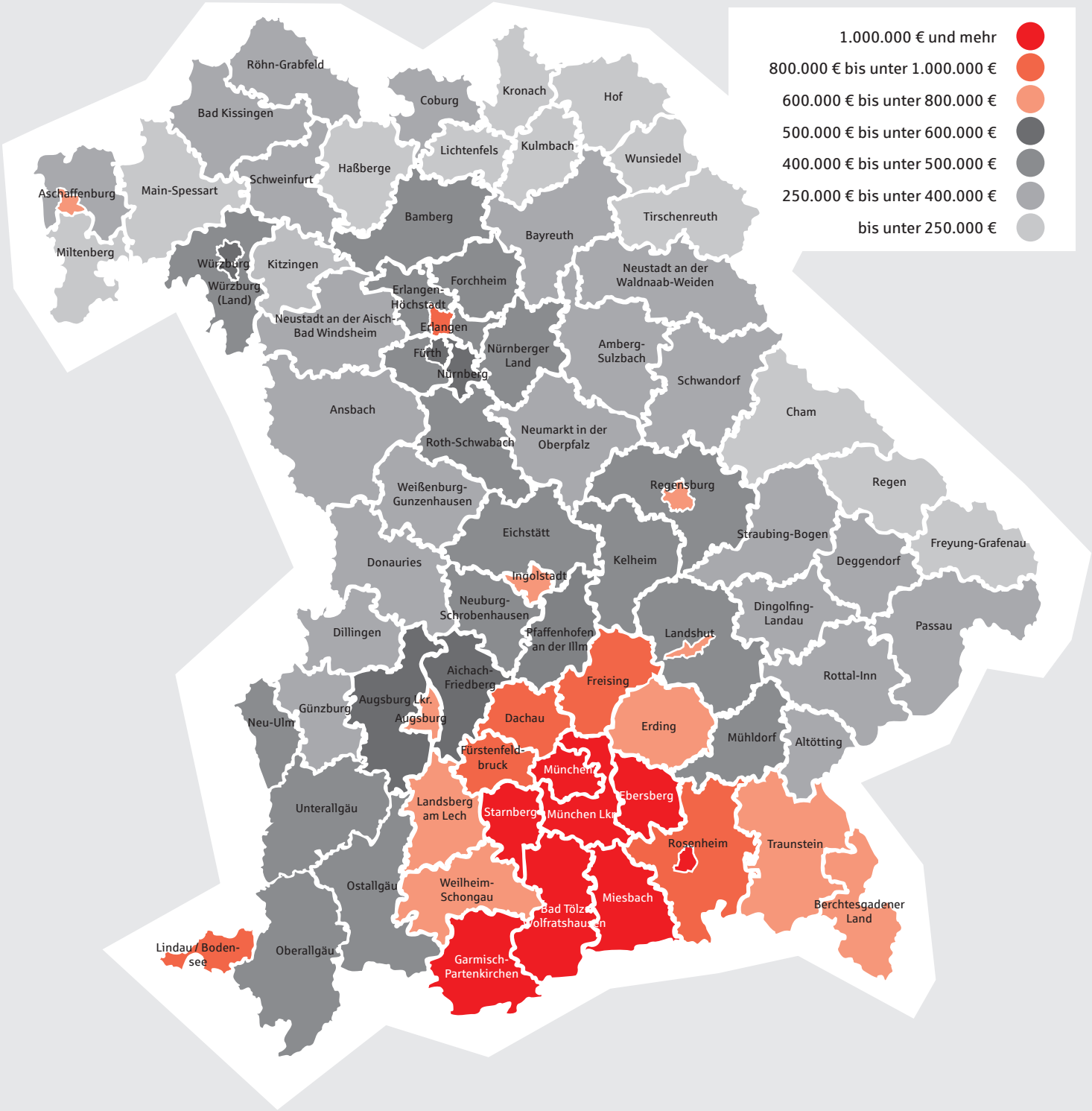
Für die veröffentlichten Daten können das iib dr. hettenbach institut, die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2020

Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2019

Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.



Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

089 74648-0
info@sparkassen-immo.de

sparkassen-immo.de