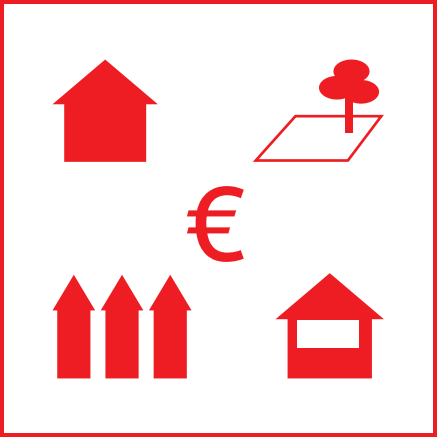
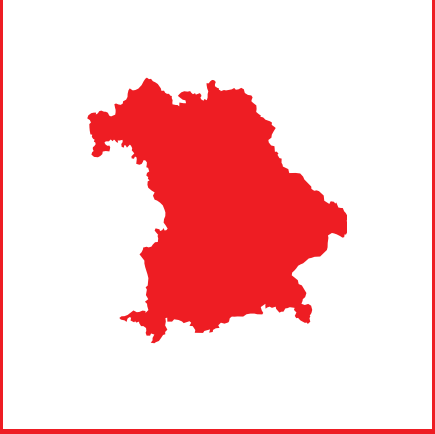
Marktspiegel für Bayern

2021





Sparkassen-Immo

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

Stand: März 2021

Schutzgebühr: 50,- €

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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

Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2020

Rahmenbedingungen

Die wichtigsten Rahmenbedingungen blieben unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie für den bayerischen Wohnimmobilienmarkt konstant: Das niedrige Zinsniveau und die demographischen Entwicklungen, mit einer stabilen Bevölkerungszahl und dem Trend zu mehr kleineren Haushalten sorgten weiterhin für eine sehr hohe Nachfrage.

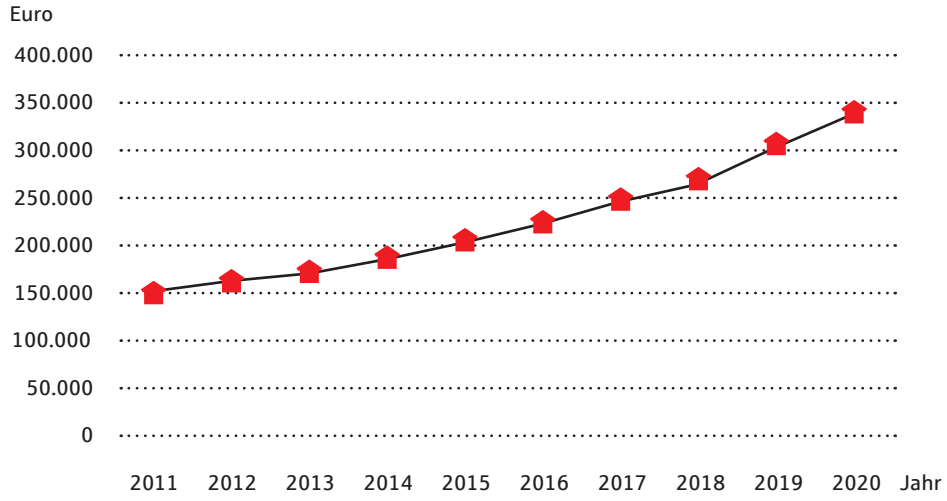
Positiv auf die Nachfrage wirkte sich im vergangenen Jahr zudem die staatliche Förderung für den Erwerb von Wohneigentum aus. Dazu gehörte bis März 2021 das bundesweit gewährte Baukindergeld sowie bis Ende 2020 in Bayern zusätzlich die Eigenheimzulage und das Baukindergeld plus. Die geringere Anzahl an Zuzügen in vielen Regionen im Vergleich zu den Vorjahren dämpfte die Nachfrage dagegen etwas.

In weiten Teilen Bayerns ist das Angebot an Wohnimmobilien noch immer zu knapp. 2020 wurden mit 78.000 Wohnungen um 3 Prozent mehr als im Vorjahr genehmigt. Die Anzahl der errichteten und fertiggestellten Wohnungen liegt jedoch deutlich darunter.

Immobilienumsätze

Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Transaktionsvolumen in Bayern ist in 2020 erneut gestiegen und hat mit 64,3 Mrd. Euro im nunmehr zehnten Jahr in Folge eine neue Rekordmarke erreicht. Der Zuwachs von 7,0 Prozent gegenüber 2019 wurde dabei größtenteils zu Jahresbeginn und wohl überwiegend durch großvolumige gewerbliche Transaktionen erzielt. Nach unseren Beobachtungen war die Zahl der verkauften Objekte rückläufig. Das Umsatzwachstum resultierte vielmehr aus höheren durchschnittlichen Objektwerten.

Wohnimmobilien in Bayern: Preise 2011 - 2020



+123 %

Gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen; durchschnittliche Preise der von der Sparkassen-Immo vermittelten Objekte (58.106 Stück)

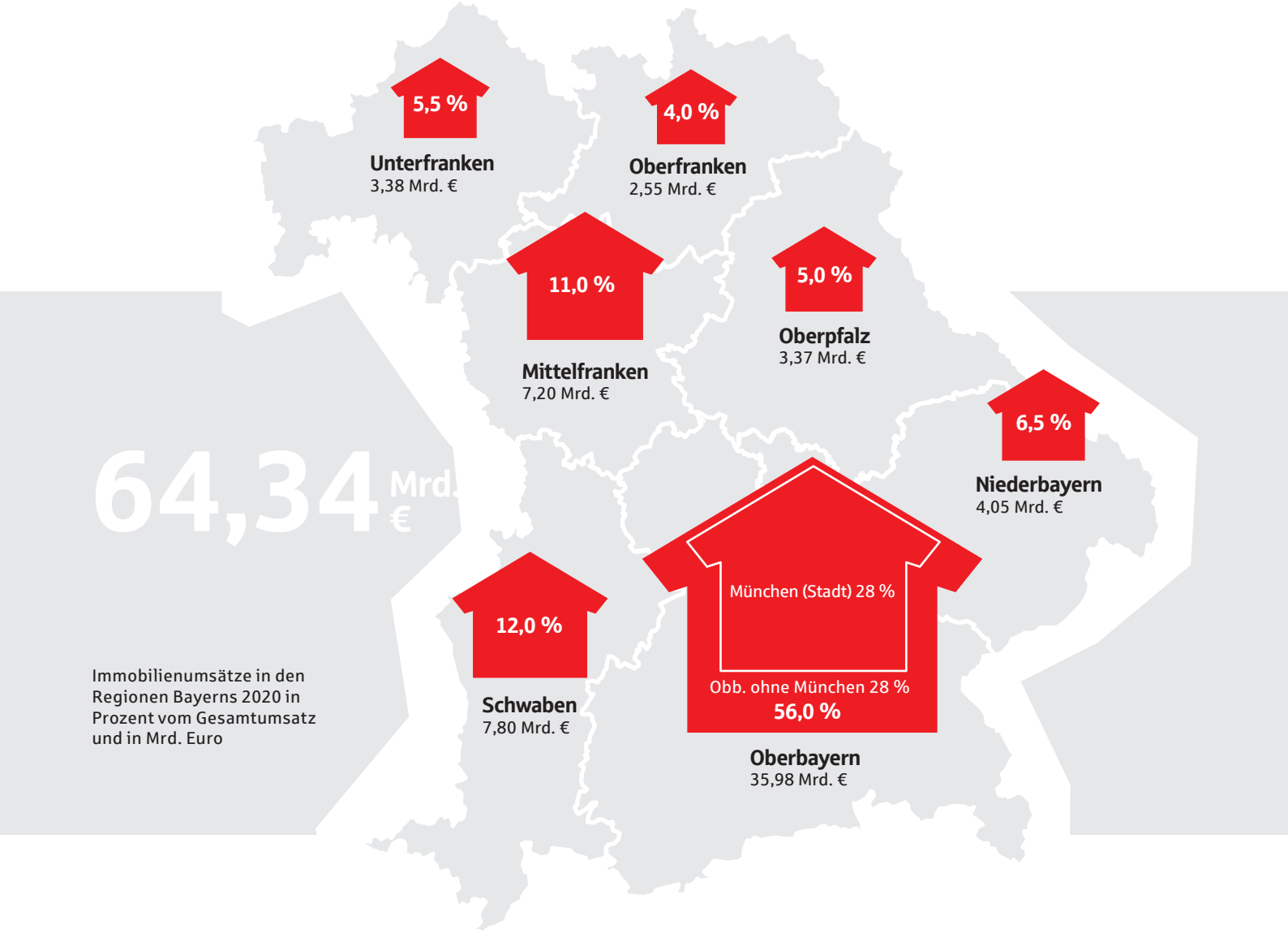
Entwicklung der Kaufpreise

Die durchschnittlichen Kaufpreise für gebrauchte Häuser und Wohnungen steigt seit Jahren an. Für eine gebrauchte Wohnimmobilie investierten Käufer in Bayern 2020 im Durchschnitt 338.200 Euro. Das ist eine Steigerung um 123 Prozent gegenüber 2011. Dieser Berechnung liegen die Kaufpreise der von der Sparkassen-Immo seither vermittelten mehr als 58.000 Eigenheime, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen zugrunde.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2021

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 28 Prozent. Dies erklärt sich aus der hohen Bevölkerungszahl, dem höchsten Immobilienpreisniveau sowie dem sehr großen gewerblichen Transaktionsvolumen in der Stadt. Der Anteil von Schwaben am bayerischen Gesamtumsatz beträgt 12 Prozent, der von Mittelfranken 11 Prozent. Die Umsatzanteile der anderen Regierungsbezirke liegen zwischen vier und sechs Prozent.

Der Marktspiegel enthält die Immobilienumsätze der Jahre 2011 bis 2020 für alle Landkreise inklusive der kreisfreien Städte in Bayern. Für die Berechnung hat die Sparkassen-Immo Zahlen der bayerischen Finanzämter hochgerechnet. Diese umfassen die grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke.



Immobilienumsätze in den Regionen Bayerns 2020 in Prozent vom Gesamtumsatz und in Mrd. Euro

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2021

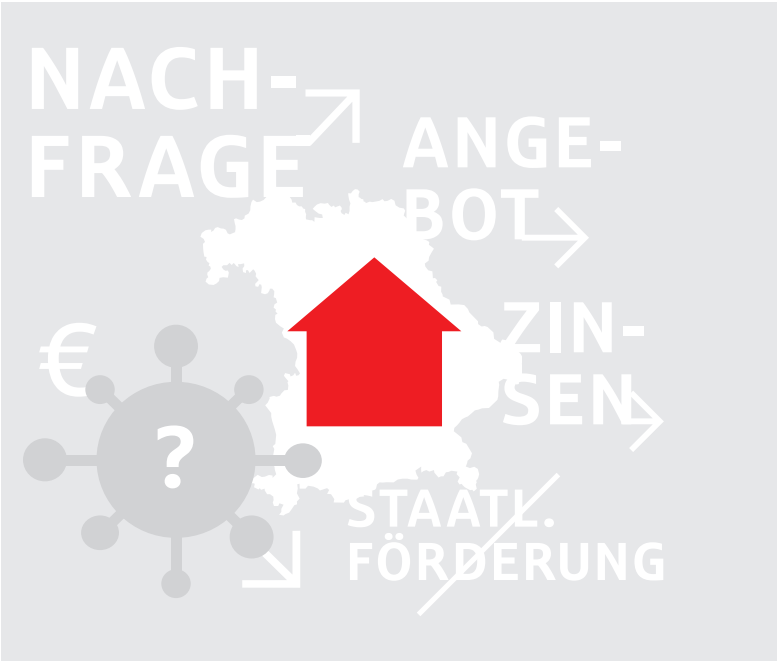
Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2021

Die guten Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern bleiben weitestgehend stabil. Wichtigste Treiber für eine anhaltend hohe Nachfrage sind niedrige Zinsen sowie die wachsende Anzahl der Haushalte in Bayern. Zudem sind Wohnimmobilien nach wie vor für private und institutionelle Kapitalanleger interessant.

Sollte sich die Corona-Pandemie in den nächsten Monaten stärker auf die Einkommen der Beschäftigten in einzelnen Branchen oder den Arbeitsmarkt insgesamt auswirken, könnte dies die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Laufe des Jahres auch negativ beeinflussen. Das Ende der staatlichen Förderung erschwert den Immobilienerwerb sicherlich für einzelne Zielgruppen.

Die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen in Bayern ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Prozent gestiegen. Ob die Anzahl der fertig gestellten Immobilien in diesem Jahr ebenfalls ansteigt, ist abzuwarten. Üblicherweise bleibt diese deutlich hinter der Anzahl der Baugenehmigungen zurück. Die Anzahl der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte unterliegt dagegen kaum nennenswerten Schwankungen, da der Verkauf einer Immobilie überwiegend von den persönlichen Motiven der Menschen und weniger von konjunkturellen Faktoren abhängig ist. Vor allem in den besonders nachgefragten Städten und Regionen wird das Angebot erneut weit hinter der hohen Nachfrage zurückbleiben. Jedoch sind potentielle Verkäuferinnen und Verkäufer von Immobilien seit dem Beginn der Corona-Pandemie sehr zurückhaltend. Insbesondere ältere Menschen wurden verunsichert und haben ihre Umzugspläne, beispielsweise in die Stadt oder in ein Betreutes Wohnen verschoben oder geändert.

Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichbleibend zu geringem Angebot kann zu einem erneuten Anstieg der Kaufpreise führen. Insgesamt erwarten wir, dass das Immobilien-Transaktionsvolumen in Bayern im Jahr 2021 bei leicht zurückgehenden Stückzahlen aufgrund möglicher weiterer Preissteigerungen in etwa auf dem Vorjahresniveau liegen wird. Voraussetzung dafür ist, dass es zu keinen unerwarteten, noch weiterreichenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie kommt und sich die Konjunktur ausreichend erholen kann.



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2021

Kaufpreise

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte, in der Regel sogar für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Die Preise beziehen sich zum einen auf baureife Grundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen im Neubau sowie auf Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser im Bestand. Es werden jeweils Preisspannen sowie der häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt, zusätzlich wird die für 2021 voraussichtlich eintretende Preisentwicklung angezeigt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die Kaufpreisdaten wurden bei den rund 250 Immobilienexperten in den Sparkassen ermittelt.

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

Der für das nächste Jahr erwartete Preistrend ist:

↗ steigend
→ gleichbleibend
↘ sinkend

Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 150 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 100 m² und 120 m² und Grundstücksanteilen von ca. 400 m² in ländlichen Regionen. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.

Eigentumswohnungen im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche. Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien blieben unberücksichtigt.

gebrauchte Objekte, 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.

Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2021

Für die veröffentlichten Daten können die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

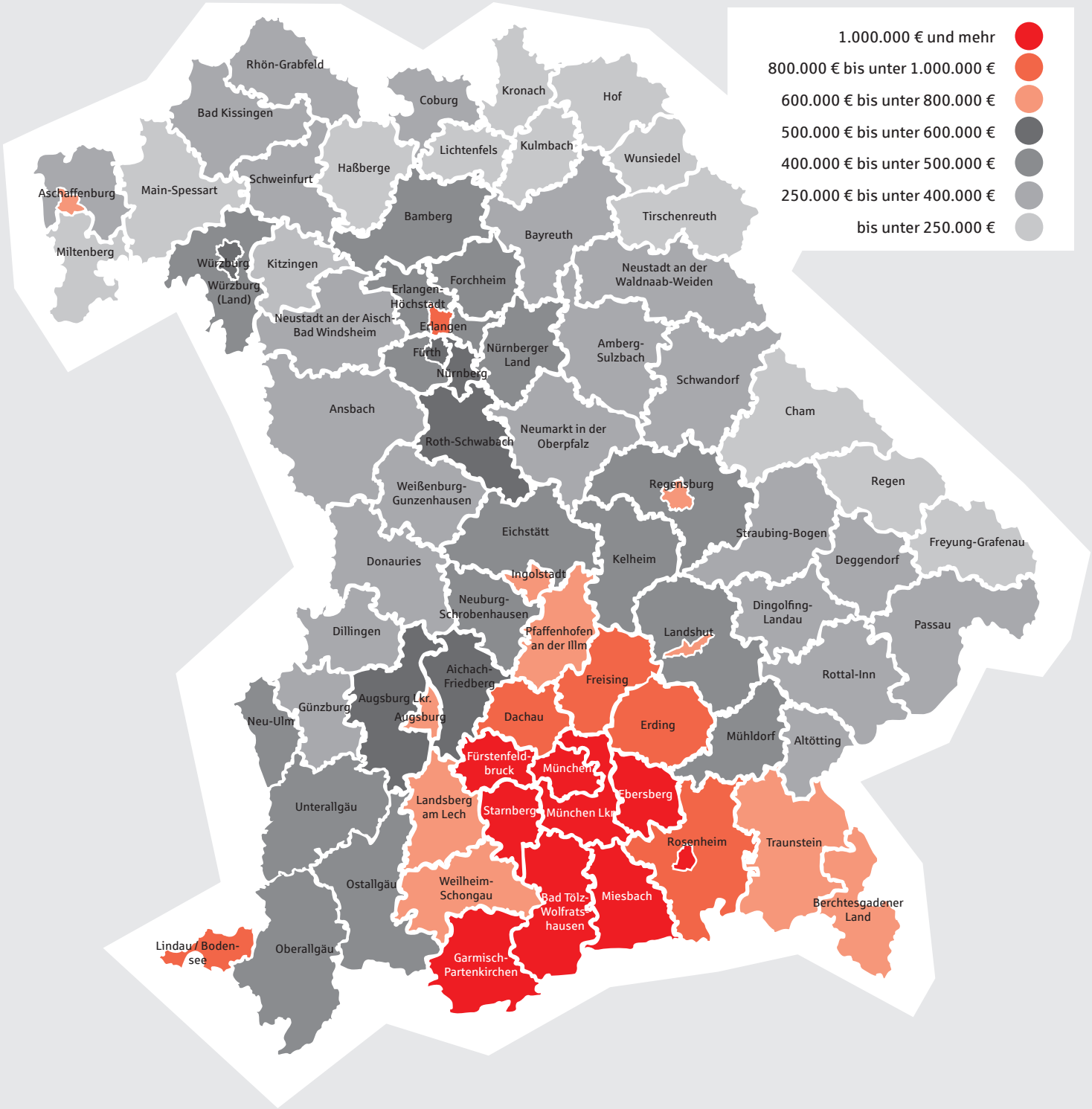
(Stand: 5. März 2021)

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2021

Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2020

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