Marktspiegel für Bayern 2017
Marktspiegel für Bayern 2017

Preislandkarten

Kaufpreise für Baugrundstücke sowie für neue und gebrauchte Wohnimmobilien

Informationen zur Angebots- und Nachfragesituation, aktuelle Preistendenzen

Immobilienumsätze

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 der Sparkassen-Immobilien und Quellenangabe gestattet. Der Marktspiegel basiert auf der Befragung der Sparkassen in Bayern sowie öffentlicher Stellen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.
# Inhaltsverzeichnis

<table>
<thead>
<tr>
<th>Inhalt</th>
<th>Seite</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern</td>
<td>04</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausblick auf den Immobilienmarkt 2017</td>
<td>07</td>
</tr>
<tr>
<td>Erläuterungen und Hinweise</td>
<td>08</td>
</tr>
<tr>
<td>Preislandkarten</td>
<td>09</td>
</tr>
<tr>
<td>Kaufpreise Neu- und Gebrauchtwohnungsmarkt</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberbayern</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederbayern</td>
<td>27</td>
</tr>
<tr>
<td>Schwaben</td>
<td>31</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberpfalz</td>
<td>37</td>
</tr>
<tr>
<td>Mittelfranken</td>
<td>41</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberfranken</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Unterfranken</td>
<td>49</td>
</tr>
<tr>
<td>Angebot, Nachfrage, Preistendenz</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberbayern</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederbayern</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td>Schwaben</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberpfalz</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>Mittelfranken</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberfranken</td>
<td>67</td>
</tr>
<tr>
<td>Unterfranken</td>
<td>69</td>
</tr>
<tr>
<td>Umsätze</td>
<td>71</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

Immobilienumsätze in Bayern erreichen neue Rekordmarke

In Bayern erreichte das anhand des Grundsteueraufkommens errechnete Immobilientransaktionsvolumen mit 50,8 Milliarden Euro zum sechsten Mal in Folge eine neue Rekordmarke. Der Umsatzzuwachs von 13 Prozent resultiert nach unseren Einschätzungen aus dem gestiegenen Preisniveau und nicht aus einer höheren Anzahl verkaufter Objekte.

Die positive Marktentwicklung 2016 führte in sechs bayerischen Regierungsbezirken zu einem Zuwachs bei den grundsteuergünstigen Immobilienumsätzen. Lediglich in Niederbayern war der Umsatz etwa auf Vorjahresniveau (-1 Prozent). Der Anstieg betrug in Schwaben +8 Prozent, in Unterfranken +10 Prozent und in Oberfranken +11 Prozent. Überdurchschnittlich erhöhte sich das Marktvolumen in der Oberpfalz mit +23 Prozent, in Mittelfranken mit +18 Prozent sowie in Oberbayern mit +15 Prozent.
Immobilienumsätze in Bayern 2016

und ihre Veränderung zum Vorjahr

Immobilienumsatz in den Regionen Bayerns 2016 in Prozent

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen


Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2017


Zusätzliche Treiber für die Nachfrage sind demografische Entwicklungen. Beispielsweise lässt die Binnenwanderung aus anderen Bundesländern sowie der Zuzug überwiegend aus anderen EU-Ländern die Einwohnerzahl Bayerns weiter steigen. Von dieser Zuwanderung profitieren vor allem die wirtschaftlich starken Regionen. Wir gehen daher davon aus, dass die Immobilienumsätze auch 2017 auf dem erreichten hohen Niveau bleiben werden.


Erläuterungen und wichtige Hinweise

Allgemeines

Immobilienumsätze

Preisangaben

Baugrundstücke
Die Preisangaben für Baugrundstücke beziehen sich auf baureife Grundstücke in der Größenordnung von 600 m² bis 800 m² 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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Den Preisangaben für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen Grundstücksgrößen von ca. 800 m² im ländlichen Raum und Wohnflächen zwischen 125 m² und 150 m² 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 m² Wohnfläche bei Grundstücksanteilen bis ca. 400 m² 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 Marktgöße 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.
Preise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

(gebraucht, mittlere bis bevorzugte Lage, mittlerer Wert, 2016)

800.000 € und mehr
550.000 € bis unter 800.000 €
450.000 € bis unter 550.000 €
350.000 € bis unter 450.000 €
250.000 € bis unter 350.000 €
200.000 € bis unter 250.000 €
bis unter 200.000 €