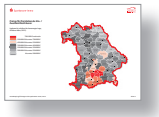
Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Marktspiegel für Bayern 2013

Redaktion

Sparkassen-Immo

Marktspiegel für Bayern 2013



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.

Stand: März 2013, **Schutzgebühr: 50,– EUR**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern	04
Ausblick auf den Immobilienmarkt 2013	07
Erläuterungen und Hinweise	08
Preislandkarten	**09**
Kaufpreise Neu- und Gebrauchtwohnungsmarkt	**17**
Oberbayern	17
Niederbayern	27
Schwaben	31
Oberpfalz	37
Mittelfranken	41
Oberfranken	45
Unterfranken	49
Angebot, Nachfrage, Preistendenz	**53**
Oberbayern	53
Niederbayern	57
Schwaben	59
Oberpfalz	63
Mittelfranken	65
Oberfranken	67
Unterfranken	69
Umsätze	**71**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

Bayern ist umsatzstärkstes Bundesland

Das aus den grunderwerbsteuerpflichtigen Umsätzen errechnete Marktvolumen auf dem Immobilienmarkt war 2012 bundesweit mit minus 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. In Bayern hat sich das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr um 6,2 Prozent gesteigert und erreichte mit 35,8 Milliarden Euro eine neue Höchstmarke. Zugleich setzte sich Bayern mit dieser vierten Steigerung in Folge an die Spitze aller Bundesländer. Der Immobilienumsatz im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen war im vergangenen Jahr um 12,9 Prozent rückläufig und betrug 31,4 Milliarden Euro. In Baden-Württemberg ging er um 13,2 Prozent zurück und betrug 23,4 Milliarden Euro.

Am Wachstum des Transaktionsvolumens im Freistaat hatten die Regierungsbezirke sehr unterschiedlichen Anteil. Deutlich überdurchschnittliche Zuwächse erreichte mit 21,4 Prozent Schwaben sowie mit 13,4 Prozent die Oberpfalz. In Schwaben war das Umsatzplus in der Stadt Augsburg von mehr als 50 Prozent für das starke Plus verantwortlich, in der Oberpfalz lagen die Umsätze in Stadt und Landkreis Regensburg deutlich über dem Landesschnitt. Etwas über dem landesweiten Durchschnitt lagen die Umsätze in Oberfranken (+ 7,7 Prozent) und Niederbayern (+ 8,1 Prozent). Unterdurchschnittlich war die Entwicklung in Oberbayern mit 3,6 Prozent, in Mittelfranken mit 3,1 Prozent sowie in Unterfranken mit minus 2,2 Prozent.

Oberbayern bleibt der mit Abstand größte Immobilienmarkt in Bayern. Es bildet mit 55 Prozent deutlich mehr als die Hälfte des gesamten bayerischen Umsatzvolumens ab. Der Anteil Schwabens am bayerischen Gesamtumsatz liegt bei 13 Prozent, der Mittelfrankens bei elf Prozent. Die anderen vier Regierungsbezirke tragen zwischen vier und sechs Prozent zum bayerischen Gesamtvolumen bei.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt weiter an

Die Immobilienmakler der Sparkassen-Finanzgruppe in Bayern verzeichnen eine weiter steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Für Wohnbaugrundstücke, neu gebaute Häuser und Wohnungen sowie für Häuser und Wohnungen aus zweiter Hand übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Insbesondere nach Neubau-Immobilien hat die Nachfrage im vergangenen Jahr noch zugenommen.

Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit der Sparkassen-Immo lag 2012 jedoch erneut bei gebrauchten Wohnimmobilien: Nahezu drei von vier vermittelten Häusern und Wohnungen kamen aus dem Bestand. Der Anteil an Neubau-Immobilien nahm gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht zu: in Bezug auf Stückzahlen um ein Prozent, in Bezug auf den Objektwert um drei Prozent.

Im Durchschnitt steigen die Immobilienpreise weiter an

Der Durchschnittspreis eines neu gebauten Hauses in Bayern war im vergangenen Jahr um 70 Prozent höher als der Durchschnittspreis eines Hauses aus zweiter Hand. Für neu gebaute Häuser wurden im Landesschnitt 379.100 Euro oder drei Prozent mehr als noch im Vorjahr bezahlt. Bei Eigentumswohnungen beträgt der durchschnittliche Preisunterschied von Neubau- zu Gebrauchtimmobilie rund 60 Prozent. Für eine neu gebaute Eigentumswohnung legten Käufer im Schnitt 190.200 Euro auf den Tisch. Das sind 15 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Ein Grund für diesen Anstieg des Durchschnittspreises liegt in den gestiegenen Anforderungen an Größe, Energieeffizienz und Ausstattungsqualität. Diese Anforderungen der Käufer wirken sich auf die Baukosten aus. Noch stärker wirkt sich jedoch die Lage der neu gebauten Wohnungen auf die Steigerung des Durchschnittspreises aus. Gebaut wird vor allem in den stark nachge-

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

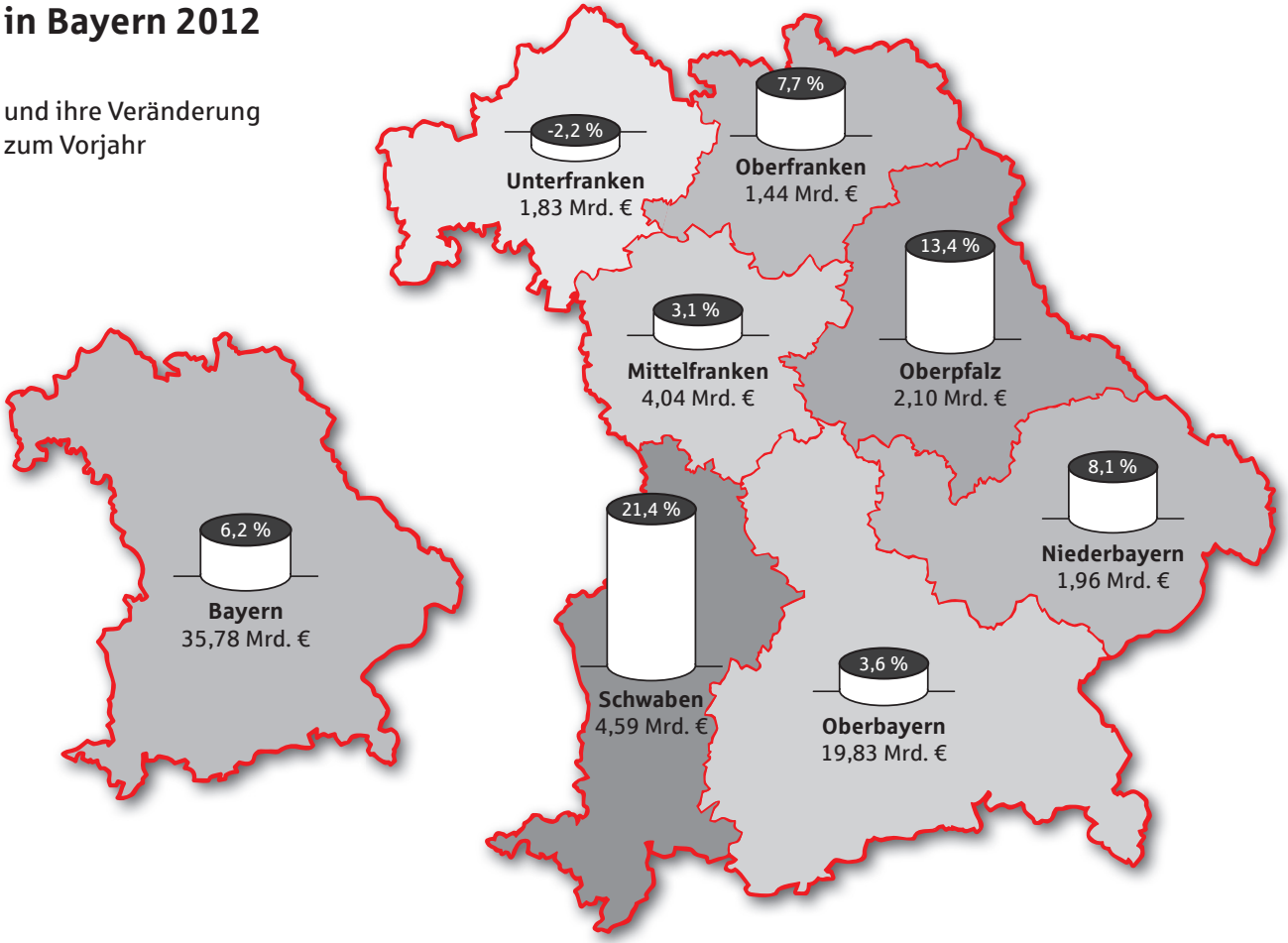
fragten Lagen, wie den teuren Ballungsräumen oder an vergleichsweise hochpreisigen, innerstädtischen Standorten von Ober- und Mittelzentren.

Gebrauchte Häuser und Wohnungen werden in allen Regionen und Teillagen angeboten. Auch für gebrauchte Objekte sind die Preise im bayernweiten Durchschnitt gestiegen. 2012 kostete ein gebrauchtes Haus im Schnitt 222.500 Euro oder sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Eine gebrauchte Eigentumswohnung wechselte in Bayern für durchschnittlich 121.300 Euro den Besitzer. Das sind sieben Prozent mehr als noch im Vorjahr.

Der Preis einzelner Häuser oder Eigentumswohnungen kann je nach Größe, Lage und Ausstattung ganz erheblich von den genannten landesweiten Durchschnittspreisen abweichen. Detailliertere Informationen zu den Preisen für konkrete Objektarten, Landkreise und spezielle Lagen enthält dieser Marktspiegel für Bayern.

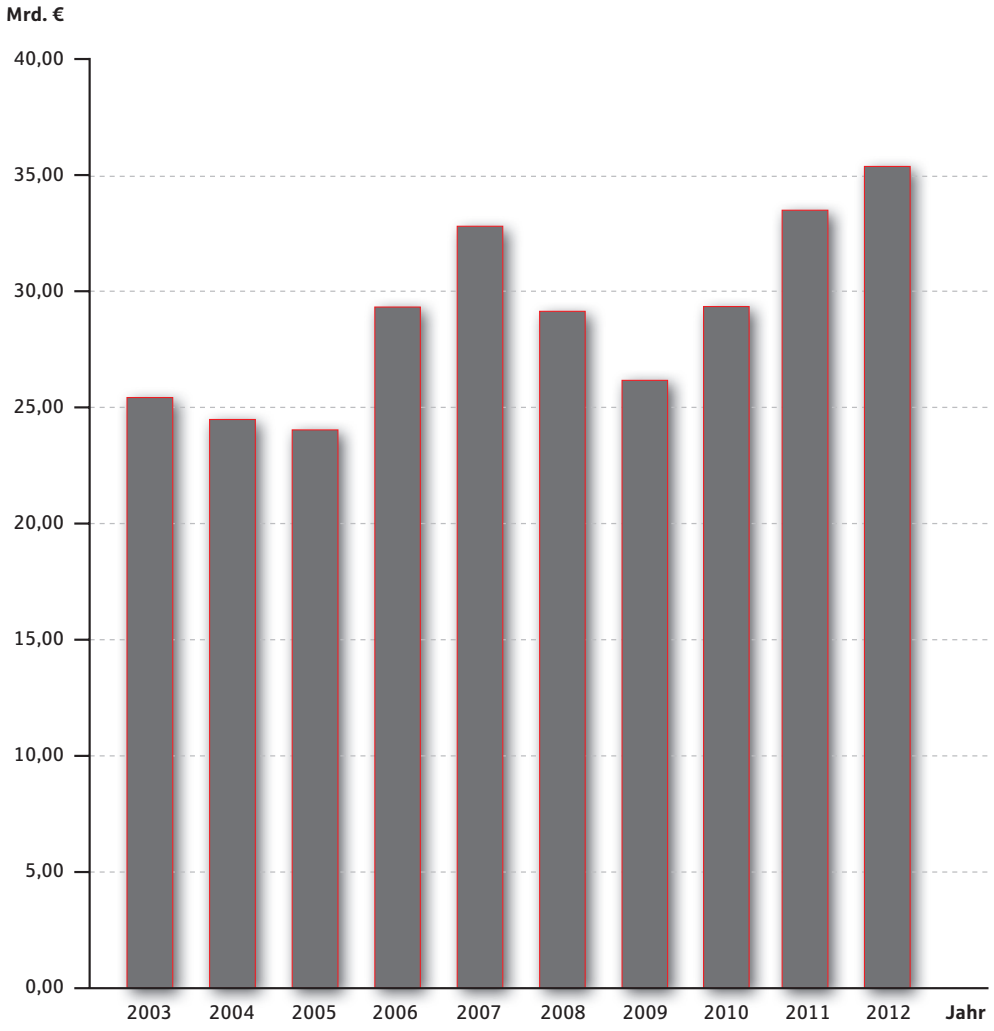
Immobilienumsätze in Bayern 2012

und ihre Veränderung zum Vorjahr

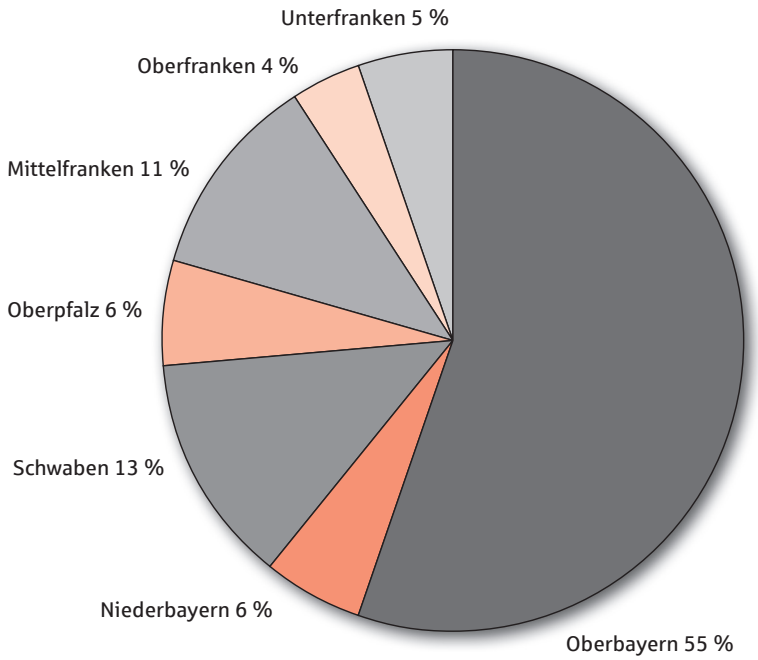


© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

Immobilienumsätze in Bayern 2003 - 2012



Immobilienumsatz in Bayern 2012 in Prozent



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2013

Für 2013 prognostizieren die Wirtschaftsexperten derzeit ein geringeres Wirtschaftswachstum als es Deutschland in den vergangenen Jahren beschert wurde. Schon 2014 soll die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft jedoch wieder deutlicher ansteigen. Die wirtschaftliche Grundstimmung bleibt demnach wohl positiv, die Innenkonjunktur stabil. Die Staatsschuldenkrise und viele der 2008 zur umfassenden Bankenkrise führenden Probleme sind jedoch keineswegs gelöst, viele Unsicherheiten und Ängste bleiben fortbestehen. Entsprechend werden Transparenz und Sicherheit weiterhin ganz wesentlich die Finanzentscheidungen der meisten Menschen beeinflussen.

Wohnimmobilien in Bayern bleiben in diesem Umfeld auch 2013 zur Geldanlage sehr attraktiv. Ganz besonders gilt das für Objekte in Lagen mit steigender bis stabil hoher Nachfrage. Die aktuellen Umsatzzahlen, die aus dem Grunderwerbsteueraufkommen der Finanzämter hochgerechnet werden, legen nahe, dass sich das Transaktionsvolumen auf dem 2012 erreichten, sehr hohen Niveau einpendeln wird. Eine weitere Steigerung in der Größenordnung der vergangenen Jahre ist demnach für 2013 eher nicht zu erwarten.

Für die Realisierung des bei einem Großteil der Bevölkerung ganz oben stehenden Wunschs nach einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung bestehen weiterhin hervorragende Rahmenbedingungen. Die Zinsen sind auf einem noch immer historisch niedrigen Stand und die Gehälter entwickeln sich dank der guten wirtschaftlichen Lage in vielen Branchen positiv. Diese beiden Faktoren werden die Nachfrage weiter beflügeln. Das günstige Zinsniveau kann derzeit die gestiegenen Kaufpreise ausgleichen, so dass die monatliche Belastung bei der Finanzierung eines Eigenheims in den meisten Fällen nicht höher liegt, als vor ein paar Jahren.

Die Immobilienspezialisten der Sparkassen-Finanzgruppe gehen davon aus, dass sich die Teilmärkte noch weiter regional differenzieren. In Regionen mit demografisch rückläufiger Entwicklung wird sich die breite Nachfrage auf die gut an ein Ober- oder Mittelzentrum angebundenen Lagen fokussieren. Für Objekte in Lagen mit fehlender Infrastruktur und schlechter Bau- oder Lagequalität können weitere Preisabschläge hinzunehmen sein. In den Ballungsräumen, wirtschaftlich prosperierenden Regionen oder Regionen mit hohem Freizeitwert wird auch die anziehende Neubautätigkeit nicht für einen Angebotsüberhang sorgen. Die Nachfrage bleibt dort beständig und rege. Die Angebotserweiterung durch den Neubau kann jedoch für eine Beruhigung der Preisentwicklung sorgen.

Eine Sonderstellung nimmt der Großraum München ein. Der sehr hohen Nachfrage von Eigennutzern wie Kapitalanlegern aus dem In- und Ausland steht ein geringes Angebot gegenüber, das zudem häufig eher gehobenen Ansprüchen gerecht wird und die Nachfrage nicht decken kann. Durchschnittsverdiener finden nur schwer bezahlbaren Miet- und Wohnraum. Von ihnen werden qualitative Kompromisse oder ein Ausweichen in die Region gefordert.

Durchschnittliche Immobilienpreise in Bayern 2012

Häuser	neu	**379.100 €**
	gebraucht	**222.500 €**
Wohnungen	neu	**190.200 €**
	gebraucht	**121.300 €**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013

Erläuterungen und wichtige Hinweise

Allgemeines
Der Marktspiegel 2013 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 2012 bis Februar 2013 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 2004 bis 2012 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 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 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 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 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.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2013