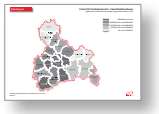
Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Marktspiegel für Bayern 2016

Immobilien

Marktspiegel für Bayern 2016



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.

Bilder Umschlag: Deutscher Sparkassenverlag, Stand: März 2016, **Schutzgebühr: 50,– EUR**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern	04
Ausblick auf den Immobilienmarkt 2016	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, 2016

Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

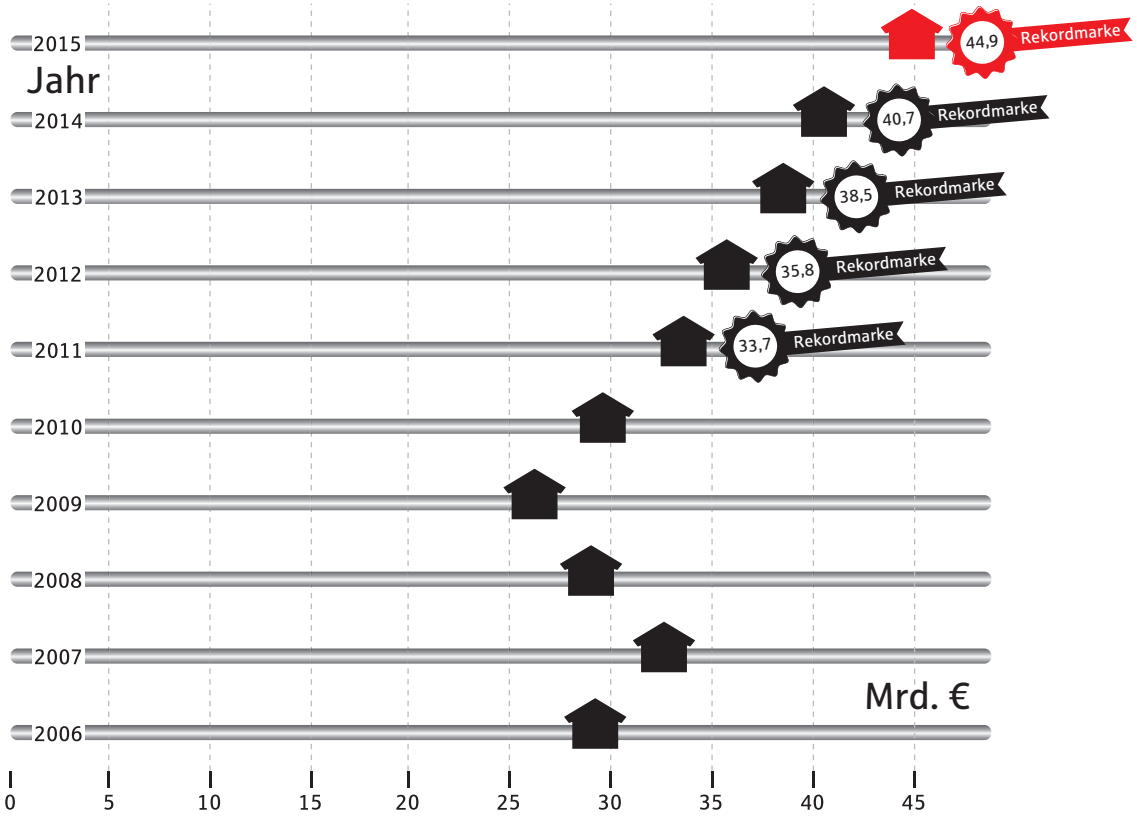
Erneut Rekordmarke für Immobilienumsätze in Bayern

Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Immobilientransaktionsvolumen in Bayern erreichte mit 44,9 Milliarden Euro zum fünften Mal in Folge eine neue Rekordmarke. Der Umsatzzuwachs von zehn Prozent resultiert aus weiteren Preissteigerungen sowie aus gestiegenen Umsätzen bei Gewerbeobjekten. Aufgrund des knappen Angebotes stagnierte in einigen der nachgefragten Regionen die Zahl der verkauften Wohnimmobilien.

Die positive Marktentwicklung 2015 führte in allen bayerischen Regierungsbezirken zu einem Zuwachs bei den grunderwerbsteuerpflichtigen Immobilienumsätzen. Überdurchschnittlich erhöhte sich das Marktvolumen in Niederbayern (+ 25 Prozent), Mittelfranken (+ 20 Prozent), Unterfranken (+ 16 Prozent), Schwaben (+ 13 Prozent) und der Oberpfalz (+ 12 Prozent). In Oberbayern stieg es um sechs sowie in Oberfranken um drei Prozent.

Oberbayern hat mit einem Anteil von 56 Prozent das mit Abstand größte Marktvolumen in Bayern. Allein die Stadt und der Landkreis München tragen aufgrund der dort sehr hohen Immobilienpreise und des höheren Anteils an gewerblichen Transaktionen mit 34 Prozent zum Umsatz am bayerischen Immobilienmarkt bei. Der Anteil Schwabens und Mittelfrankens liegt bei jeweils zwölf Prozent. Die Umsatzanteile der anderen Regierungsbezirke liegen zwischen vier und sechs Prozent.

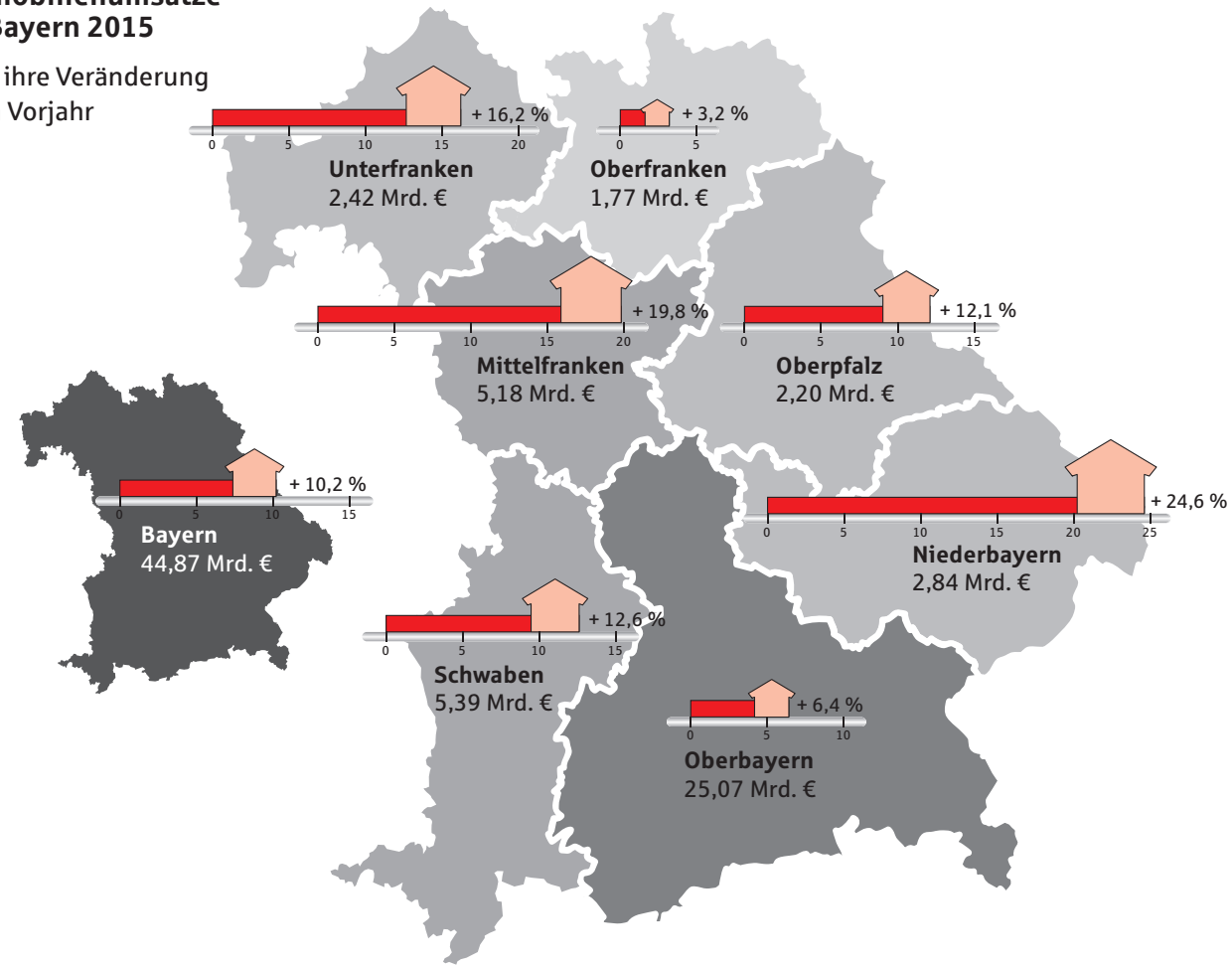
Immobilienumsätze in Bayern 2006 - 2015



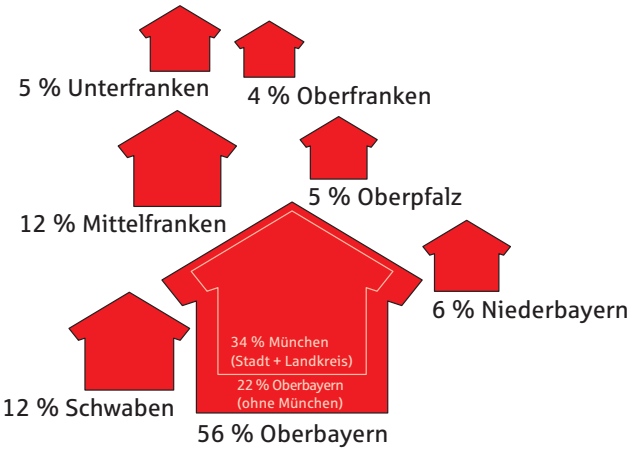
© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Immobilienumsätze in Bayern 2015

und ihre Veränderung zum Vorjahr



Immobilienumsatz in den Regionen Bayerns 2015 in Prozent



Kaufpreise steigen im bayernweiten Durchschnitt

Die Preise der von der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Immobilien sind 2015 im Durchschnitt erneut gestiegen. Für gebrauchte Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften investierten Käufer durchschnittlich 263.000 Euro und damit elf Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen wechselten durchschnittlich für

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2016

151.000 Euro den Besitzer, das sind acht Prozent mehr als im Vorjahr. Auch die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind landesweit um acht Prozent gestiegen und lagen 2015 bei durchschnittlichen 242.000 Euro. Lediglich der erzielte Kaufpreis für neu gebaute Häuser blieb im bayernweiten Durchschnitt nahezu unverändert bei 452.000 Euro. Die Anzahl der von unseren Maklern vermittelten neu gebauten Häuser bildet nach Stückzahlen den kleinsten Teil der von uns vermittelten Immobilienarten. Statistische Schwankungen sind bei der Ermittlung der Durchschnittszahlen bei dieser Objektart daher nicht auszuschließen.

Käufer investieren für eine Neubau-Wohnung im Durchschnitt um 91.000 Euro mehr als für eine Wohnung aus dem Bestand. Für ein neu gebautes Haus wendeten Käufer im bayernweiten Durchschnitt um 189.000 Euro mehr auf als für ein Haus aus dem Bestand. Bei gebrauchten Immobilien fallen zusätzlich zum Kaufpreis jedoch oftmals noch hohe Kosten für die Renovierung und Modernisierung an. Auch höhere Anforderungen an die Größe, Bau- und Ausstattungsqualität einer Immobilie führen zu höheren Preisen bei Neubau-Immobilien. Zudem werden Neubau-Immobilien vor allem in hochpreisigen Regionen zum Kauf angeboten, während gebrauchte Immobilien in allen Regionen gehandelt werden.

Nach den aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt Bayern in 2016 stabil. Insbesondere das sehr niedrige Zinsniveau stützt die Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern. Die geringe Inflation bei gleichzeitig zum Teil deutlichen Lohnerhöhungen ließ zuletzt die Reallöhne steigen. So lassen sich vielerorts auch die gestiegenen Kaufpreise kompensieren. Im Hinblick auf Sicherheit und Rentabilität bewerten private und institutionelle Anleger Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlageformen weiterhin als sehr attraktiv.

Der Nachfrage-Trend wird sich weiter in Richtung Städte bzw. stadtnahes Umfeld mit gutem Angebot an Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung entwickeln. Für die Nachfrage wirkt die aktuelle demografische Entwicklung als zusätzlicher Treiber: Die Einwohnerzahl Bayerns wird aufgrund der Binnenwanderung aus anderen Bundesländern und dem Zuzug aus der EU weiter steigen. Der Trend zur Singularisierung lässt zusätzlich die Anzahl der Haushalte steigen. Eine weitere Stütze der Nachfrage bildet die zunehmende Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge und zur Absicherung der zukünftigen Wohnsituation. Inwieweit sich die steigende Anzahl der Flüchtlinge in Bayern

Häuser

Durchschnittlich erzielte Preise in Bayern 2015

neu

452.000 €

+/- 0 %

0

gebraucht

263.000 €

+11 %

0 5 10

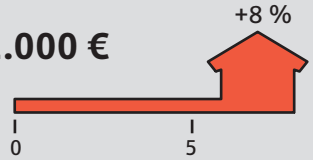
© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Wohnungen

Durchschnittlich erzielte Preise in Bayern 2015

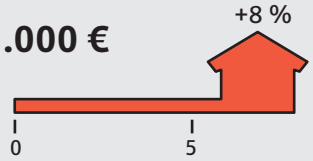
neu

242.000 €



gebraucht

151.000 €



auf die Nachfrage nach Kaufimmobilien auswirken wird, lässt sich mittelfristig noch nicht abschätzen. Wir erwarten, dass zunächst die ohnehin angespannten Mietwohnungsmärkte in den Ballungsräumen einem noch stärkeren Druck ausgesetzt werden.

Das Angebot an Bestandsimmobilien entsteht konjunkturunabhängig, weil meist biografische Anlässe wie ein Arbeitsplatzwechsel, eine Scheidung oder ein Erbfall zum Verkauf einer Immobilie führen. Daher rechnen wir auch in 2016 mit einer stabilen Anzahl der zum Verkauf kommenden Wohnimmobilien. Die Anzahl der 2015 in Bayern zum Bau genehmigten Wohnungen stieg erneut leicht um fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Damit ist auch ein konstantes bis leicht steigendes Angebot an Neubau-Immobilien zu erwarten.

Im bayernweiten Durchschnitt gehen wir von einem weiteren, jedoch moderaten Anstieg der Kaufpreise aus. Für stark nachgefragte Lagen oder Projekte kann es auch zu deutlicheren Preissteigerungen kommen. Für wenig nachgefragte Objekte, die Nachteile bei der Lage oder beim baulichen Zustand aufweisen, wird es auch weiterhin zu Preisabschlägen kommen.

Die zahlreichen neu erlassenen gesetzlichen Regulierungen für die Maklertätigkeit werden das Image der Branche weiter verbessern. Zudem läuft derzeit ein Gesetzgebungsverfahren, das die Berufszulassung für Immobilienmakler regeln wird. Geplant ist, einen Sachkundenachweis für Immobilienmakler einzuführen. Nur gelegentlich tätige, nicht ausgebildete Makler müssen sich dann nachqualifizieren, um ihre Tätigkeitserlaubnis nicht zu verlieren. Die Sparkassen-Finanzgruppe Bayern begrüßt die Absichten zur Beschränkung der Berufszulassung sehr und sieht sich mit ihrem hohen Ausbildungs- und Qualitätsstandards für die Herausforderungen am Immobilienmarkt ausgezeichnet gerüstet.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Erläuterungen und wichtige Hinweise

Allgemeines
Der Marktspiegel 2016 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 2015 bis Februar 2016 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 2007 bis 2015 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 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 Marktgröße und die voraussichtliche Preisentwicklung. Ein Lesehinweis befindet sich jeweils am Ende der Tabelle.

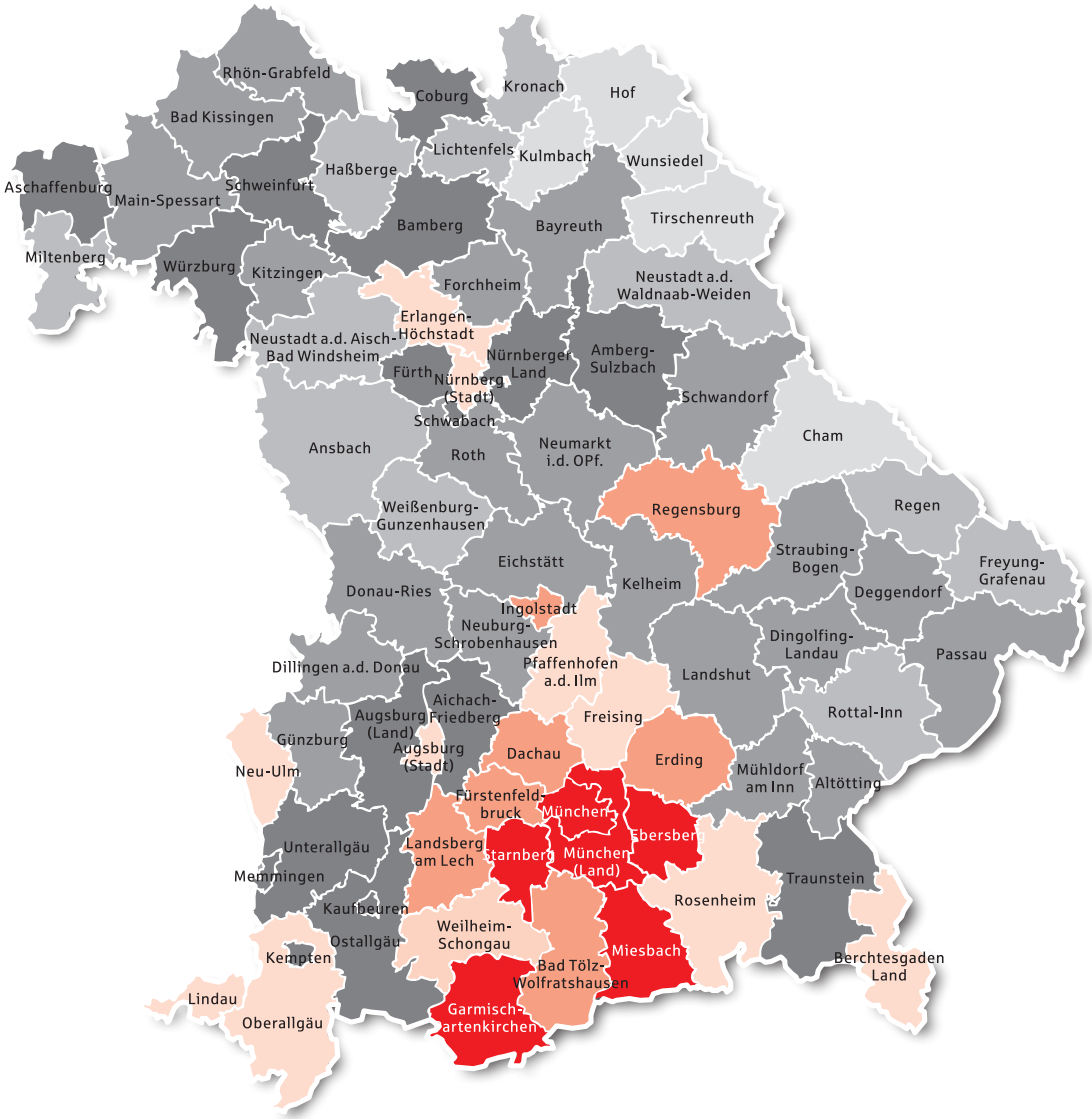
Preislandkarten
Die Preislandkarten zeigen die regionalen Unterschiede im Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser. Zugrunde gelegt wurde hier der häufigste Wert aus mittlerer und bevorzugter Lage, der bei den Kaufpreisen zu beobachten war.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016

Preise für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser

(gebraucht, mittlere bis bevorzugte Lage, mittlerer Wert, 2015)

- 700.000 € und mehr
- 550.000 € bis unter 700.000 €
- 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 €



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2016