Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Marktspiegel für Bayern 2014
Umsätze

Sparkassen-Immo

Oberbayern

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Altötting		128	176	131	153	175	162	158	183	188	3,1%
Bad Tölz-Wolfratshausen		308	299	326	309	315	289	353	400	412	3,0%
Berchtesgadener Land		142	241	191	178	203	234	245	233	240	2,6%
Dachau		352	350	372	331	318	422	404	476	537	12,7%
Ebersberg		360	482	389	307	317	484	566	499	601	20,4%
Eichstätt		179	165	161	199	162	223	225	250	258	3,3%
Erding		242	259	283	294	263	256	327	367	444	21,1%
Freising		393	428	500	495	362	442	432	436	627	44,0%
Fürstenfeldbruck		622	564	592	518	581	679	901	778	880	13,0%
Garmisch-Partenkirchen		219	211	269	224	236	253	314	302	305	1,0%
Ingolstadt		274	357	392	397	435	392	417	480	452	-5,8%
Landsberg am Lech		295	240	266	261	300	336	310	371	427	15,1%
Miesbach		330	344	332	366	269	327	403	441	490	11,1%
Mühldorf am Inn		146	149	169	134	203	152	206	202	235	16,4%
München (Stadt)		5.177	8.435	9.603	8.288	6.720	7.620	9.524	9.788	10.984	12,2%
München (Land)		1.927	1.683	3.083	1.691	1.343	1.947	1.918	1.752	2.102	20,0%
Neuburg-Schrobenhausen		101	115	130	146	135	150	148	168	185	9,9%
Pfaffenhofen an der Ilm		187	196	188	170	168	200	275	307	306	-0,3%
Rosenheim		587	658	646	679	666	765	789	872	946	8,5%
Starnberg		574	509	626	546	598	562	607	730	761	4,3%
Traunstein		274	274	340	301	269	303	327	419	383	-8,6%
Weilheim-Schongau		268	340	230	134	262	301	282	377	336	-10,8%
Oberbayern Gesamt		**13.083**	**16.475**	**19.218**	**16.122**	**14.303**	**16.498**	**19.131**	**19.829**	**22.098**	**11,4%**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014, Quelle: Grunderwerbsteueraufkommen der bayer. Finanzämter

Schwaben

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Augsburg (Stadt)		572	662	744	761	667	767	808	1.222	999	-18,2%
Augsburg (Land mit Aichach)		576	704	742	676	575	664	792	869	885	1,9%
Dillingen		88	98	96	105	84	99	118	117	151	29,0%
Donau-Ries		120	115	131	153	143	144	157	175	229	31,1%
Günzburg		165	154	168	150	143	171	173	215	221	2,8%
Lindau		158	167	179	158	204	208	215	241	248	2,7%
Neu-Ulm		302	388	299	283	264	335	370	429	367	-14,4%
Oberallgäu (mit Kempten)		399	421	428	464	428	460	505	570	570	-0,1%
Ostallgäu (mit Kaufbeuren)		233	248	273	266	294	303	323	347	384	10,6%
Unterallgäu (mit Memmingen)		227	279	329	339	258	308	315	400	344	-13,9%
Schwaben Gesamt		**2.839**	**3.236**	**3.388**	**3.355**	**3.062**	**3.499**	**3.776**	**4.586**	**4.399**	**-4,1%**

Oberpfalz

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Amberg-Sulzbach		140	179	159	131	157	122	156	175	160	-9,0%
Cham		93	98	104	92	88	86	113	128	134	4,8%
Neumarkt in der Oberpfalz		143	155	152	147	174	161	203	220	216	-2,2%
Neustadt an der Waldnaab		74	73	86	85	81	70	74	97	87	-10,4%
Regensburg		649	710	908	758	801	895	991	1.153	1.016	-11,9%
Schwandorf		163	159	215	147	135	136	171	163	193	18,3%
Tirschenreuth		35	53	73	78	47	49	55	63	69	8,8%
Weiden		107	74	91	100	50	92	85	94	115	21,7%
Oberpfalz Gesamt		**1.405**	**1.502**	**1.789**	**1.539**	**1.533**	**1.611**	**1.848**	**2.095**	**1.989**	**-5,0%**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014, Quelle: Grunderwerbsteueraufkommen der bayer. Finanzämter

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Niederbayern

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Deggendorf		177	147	162	209	162	210	197	209	270	29,1 %
Dingolfing-Landau		88	82	127	133	93	99	102	119	161	34,8 %
Freyung-Grafenau		56	43	65	71	53	72	75	58	64	10,8 %
Kelheim		167	114	144	152	134	169	158	180	193	7,1 %
Landshut		304	407	487	411	356	402	472	578	625	8,2 %
Passau		251	292	471	300	307	319	369	378	387	2,5 %
Regen		68	65	63	74	66	73	76	80	86	7,3 %
Rottal-Inn		91	103	136	136	111	125	150	139	172	23,6 %
Straubing		194	156	247	173	221	173	218	223	248	10,9 %
Niederbayern Gesamt		**1.395**	**1.408**	**1.902**	**1.658**	**1.504**	**1.641**	**1.818**	**1.964**	**2.205**	**12,3%**

Oberfranken

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Bamberg		286	307	361	287	321	359	379	461	400	-13,2%
Bayreuth		205	257	245	215	175	213	235	245	295	20,3%
Coburg		149	146	165	180	156	176	149	192	181	-5,5%
Forchheim		114	137	117	117	123	135	168	194	179	-7,8%
Hof		108	173	145	157	106	126	158	116	136	17,1%
Kronach		42	60	45	48	27	45	47	45	48	5,8%
Kulmbach		65	88	81	80	69	68	76	66	77	17,4%
Lichtenfels		59	67	86	61	54	63	60	58	58	0,1%
Wunsiedel		59	50	80	84	42	54	61	60	60	0,2%
Oberfranken Gesamt		**1.087**	**1.286**	**1.326**	**1.230**	**1.074**	**1.238**	**1.334**	**1.437**	**1.434**	**-0,2%**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014, Quelle: Grunderwerbsteueraufkommen der bayer. Finanzämter

Mittelfranken

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Ansbach		194	224	205	224	254	230	231	283	312	10,2%
Erlangen-Höchstadt		495	525	481	556	599	691	862	582	640	10,0%
Fürth		409	571	481	480	496	514	572	634	651	2,7%
Neustadt/Aisch-Bad Windsheim		64	97	69	81	76	102	116	107	128	19,8%
Nürnberg (Stadt)		1.162	1.535	1.523	1.340	1.130	1.228	1.458	1.596	1.710	7,2%
Nürnberger (Land)		229	216	293	298	205	285	290	419	412	-1,5%
Roth-Schwabach		196	251	236	203	198	268	282	314	316	0,8%
Weißenburg-Gunzenhausen		75	90	82	80	94	101	103	103	132	0,8%
Mittelfranken Gesamt		**2.824**	**3.508**	**3.370**	**3.262**	**3.053**	**3.419**	**3.914**	**4.037**	**4.303**	**6,6%**

Unterfranken

Immobilienumsätze in Mio. €

Stadt-/Landkreis	Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderung 13 zu 12 (in %)
Aschaffenburg		354	532	377	500	392	473	480	463	512	10,7%
Bad Kissingen		70	74	120	98	95	99	75	94	87	-6,7%
Haßberge		55	86	66	54	55	92	82	78	70	-11,1%
Kitzingen		84	74	98	89	73	65	88	74	110	47,9%
Main-Spessart		89	137	111	138	84	103	106	138	141	2,0%
Miltenberg		134	182	149	170	135	157	171	166	159	-3,8%
Rhön-Grabfeld		46	51	58	54	48	62	56	57	105	82,4%
Schweinfurt		188	260	244	180	190	206	204	203	244	20,0%
Würzburg (Stadt)		249	279	338	413	201	361	389	340	372	9,3%
Würzburg (Land)		145	200	173	153	331	172	224	219	253	15,7%
Unterfranken Gesamt		**1.414**	**1.874**	**1.732**	**1.850**	**1.604**	**1.790**	**1.875**	**1.833**	**2.053**	**12,0%**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014, Quelle: Grunderwerbsteueraufkommen der bayer. Finanzämter

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Erläuterungen und wichtige Hinweise

Allgemeines
Der Marktspiegel 2014 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 2013 bis Februar 2014 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 2005 bis 2013 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 BauG) 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, 2014