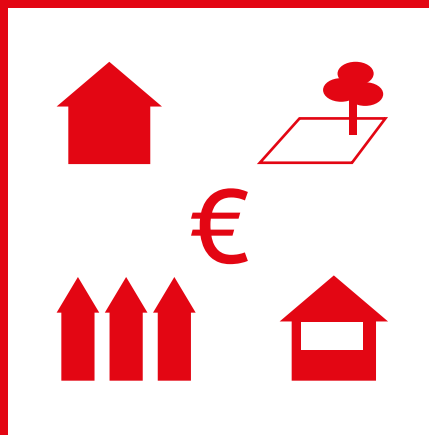


Marktspiegel für Bayern

2023



Sparkassen
Immo

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

Stand: April 2023



**Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1
80333 München

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

Marktspiegel für Bayern

2023

Inhalt

Wohnimmobilienmarkt 2022	02
Ausblick 2023	04

Preislandkarte Bayern	07
------------------------------	-----------

Regierungsbezirke im Detail

Oberbayern	08-17	Mittelfranken	38-43
Immobilienumsätze	08	Immobilienumsätze	38
Preislandkarte	09	Preislandkarte	39
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	10-17	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	40-43
Niederbayern	18-25	Oberfranken	44-49
Immobilienumsätze	18	Immobilienumsätze	44
Preislandkarte	19	Preislandkarte	45
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	20-25	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	46-49
Schwaben	26-31	Unterfranken	50-55
Immobilienumsätze	26	Immobilienumsätze	50
Preislandkarte	27	Preislandkarte	51
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	28-31	Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	52-55
Oberpfalz	32-37		
Immobilienumsätze	32		
Preislandkarte	33		
Kaufpreise Neubau- und Gebrauchtmart	34-37		

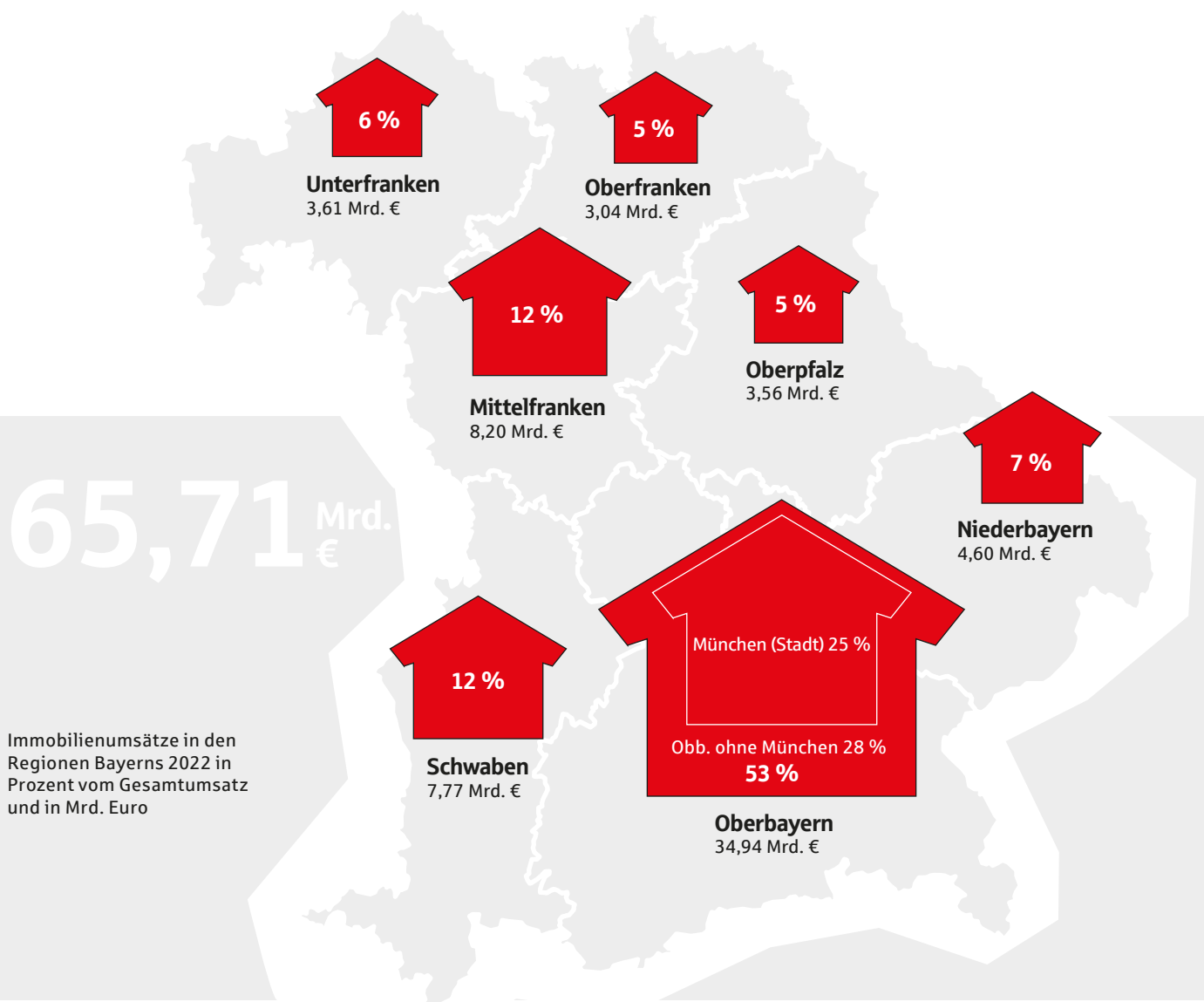
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2022

Die Rahmenbedingungen

Nach 12 Jahren mit jährlich steigenden Immobilienpreisen setzte ab der Jahresmitte 2022 eine Trendwende ein: Der dynamische Zinsanstieg und die hohe Inflation wirkten sich bremsend auf die Nachfrage aus.

Am Immobilienerwerb interessierte Eigennutzer konnten und wollten häufig die höheren finanziellen Belastungen für einen Immobilienkredit bei gleich-

zeitig gestiegenen Lebenshaltungskosten nicht mehr tragen. Gleichzeitig ergaben sich für private Kapitalanleger und Investoren neue Anlagealternativen mit Renditen, die sich mit dem vorhandenen Immobilienpreisniveau kaum mehr erfüllen ließen. Die Anzahl der Immobilientransaktionen sowie das allgemeine Preisniveau gingen zurück.



Die Immobilienumsätze

Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen der bayerischen Finanzämter errechnete Immobilien-Transaktionsvolumen betrug rund 66 Mrd. Euro und lag damit um 8,7 Prozent niedriger als im Vorjahr. In der ersten Jahreshälfte 2022 wurde noch ein Höchstwert für den Vergleichszeitraum der vergangenen 10 Jahre erzielt, im zweiten Halbjahr lag der Wert um 24 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum.

Dabei verteilten sich die Immobilienumsätze sehr unterschiedlich auf Bayerns Regionen. Knapp 35 Milliarden Euro oder 53 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen auf Oberbayern, fast die Hälfte davon auf die Stadt München.

Mittelfranken und Schwaben haben einen Anteil von jeweils 12 Prozent. Der Anteil des Regierungsbezirks Niederbayern beträgt 6 Prozent, der von Unterfranken und der Oberpfalz jeweils 5 Prozent sowie der von Oberfranken 4 Prozent. Enthalten sind in diesen Werten alle grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke.

Vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt

Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 grundlegend verändert: Die Nachfrage schwächte sich ab, die Zahl der bei der S-Finanzgruppe in Bayern vorgemerkten Kaufinteressent:innen ging um rund ein Viertel gegenüber dem Vorjahr zurück. Die abgeschwächte Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten für die einzelnen Objekte.

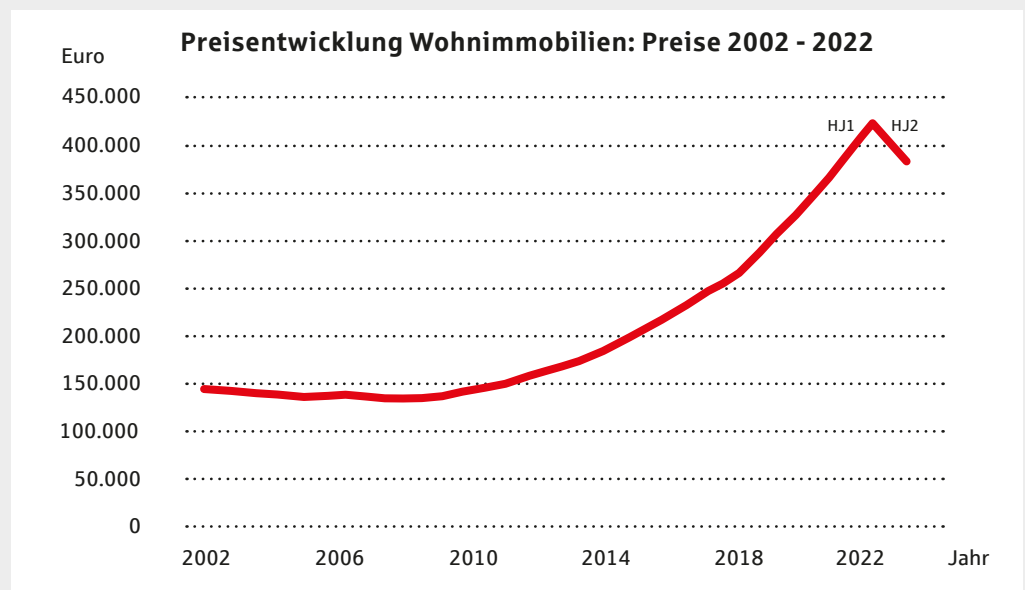
Insgesamt stieg das Immobilienangebot in 2022 deutlich an: Bis Jahresende hat sich die Anzahl der über die S-Finanzgruppe angebotenen Objekte in etwa verdoppelt. Vor allem für private Anbietende wurde es schwieriger, im persönlichen Umfeld oder über Inserate solvente Kaufinteressent:innen zu finden.

Unterschiedliche Entwicklung der Kaufpreise

Von 2009 bis etwa Mitte 2022 stiegen in Bayern infolge der hohen Nachfrage die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien kontinuierlich an. Die veränderten Marktbedingungen im zweiten Halbjahr 2022 machten häufig Preiskorrekturen erforderlich.

>>

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



In der langfristigen Kaufpreisentwicklung liegt nach diesen Korrekturen der durchschnittliche Preis für eine gebrauchte Wohnimmobilie in Bayern noch doppelt so hoch als vor 10 Jahren.

Je nach Objektart, Baujahr und Region können die Kaufpreise von diesen Durchschnittswerten deutlich abweichen bzw. sich unterschiedlich entwickeln. Vor allem ältere, unsanierte Objekte in den hochpreisigen Städten und Ballungsräumen waren bislang von größeren Preisabschlägen betroffen. Nur mit diesen Abschlägen konnten normal verdienende Käufer:innen die erheblich gestiegenen Sanierungs- und Finanzierungskosten zumindest teilweise kompensieren.

Die Kaufpreise für neu gebaute bzw. neuwertige oder sorgfältig sanierte Objekte, die bereits neueste Energiestandards erfüllen, stiegen dagegen häufig weiter an. Dies gilt auch für Immobilien in exklusiven Lagen, bei denen meist ein eher geringes Angebot auf einkommensstarke Käufer mit hohem Eigenkapital treffen.

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2023

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2023 die Inflation abschwächt, die Energiepreise wieder kalkulierbarer werden und sich die Löhne branchenübergreifend positiv entwickeln. Das sind gute Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Nachfrage von Eigennutzern. Die zum Teil bereits erfolgten Preisnachlässe für Wohnimmobilien verbessern die Bedingungen für Kaufinteressentinnen zusätzlich.

Aufgrund des ins Stocken geratenen Neubaus bleibt das Angebot weiterhin knapp. Stabil bleibt die Zahl der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte, da meist persönliche Motive der Verkaufenden den Zeitpunkt des Verkaufs bestimmen. Die Altersstruktur der Immobilieneigentümer:innen führt dazu, dass vermehrt Erbschaften der Anlass für die Veräußerung von überwiegend älteren, sanierungsbedürftigen Objekten sind.

Mit der erwarteten Stabilisierung der Rahmenbedingungen sowie in Hinblick auf die positive demografische Entwicklung wird die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien insbesondere von Eigennutzer:innen ansteigen. Das allgemein eher knappe Angebot wird die Kaufpreise nach den erforderlichen Preiskorrekturen auf einem insgesamt hohen Niveau halten.

Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte, sowie meist zusätzlich für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der häufigste Wert für jeden Objekttyp angegeben. Ist das Angebot an Immobilien in einer Region für eine Preisermittlung zu gering, gibt es dazu keine Preisangaben.

Die Kaufpreisdaten wurden bei den rund 400 Maklerinnen und Maklern der bayerischen Sparkassen ermittelt und stellen eine Momentaufnahme dar. Darin konnten nicht alle dynamischen Marktveränderungen der letzten Monate berücksichtigt werden.

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist die Kenntnis des aktuellen Marktpreises notwendig. Mithilfe des S-ImmoPreisfinders der Sparkassen-Immo kann kostenfrei eine Preisspanne ermittelt werden. Idealerweise wird zudem ein Profi vor Ort hinzugezogen.

	von	bis	häufigster Wert
Raum	140	470	340

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, sind in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und entsprechen oftmals nicht den heutigen Ansprüchen an Energie-Effizienz.



Baugrundstücke sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. In den Preisen enthalten sind die Erschließungskosten (nach BauGB). Die Anschlusskosten sind nicht enthalten.



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

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

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

(Stand: 17. April 2023)



Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2022

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.

