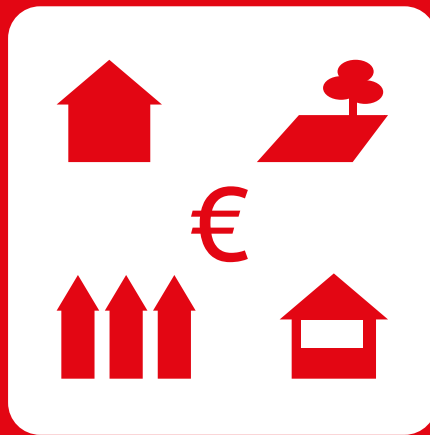


Marktspiegel für
Bayern


2024



Immobilien

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

Stand: April 2024

 **Sparkassen Immobilien**
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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

Marktspiegel für Bayern

2024

Inhalt

Wohnimmobilienmarkt 2023	02	Regierungsbezirke im Detail			
Ausblick 2024	04	Oberbayern	08-17	Mittelfranken 38-43	
		Immobilienumsätze	08	Immobilienumsätze	38
Preislandkarte Bayern	07	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		

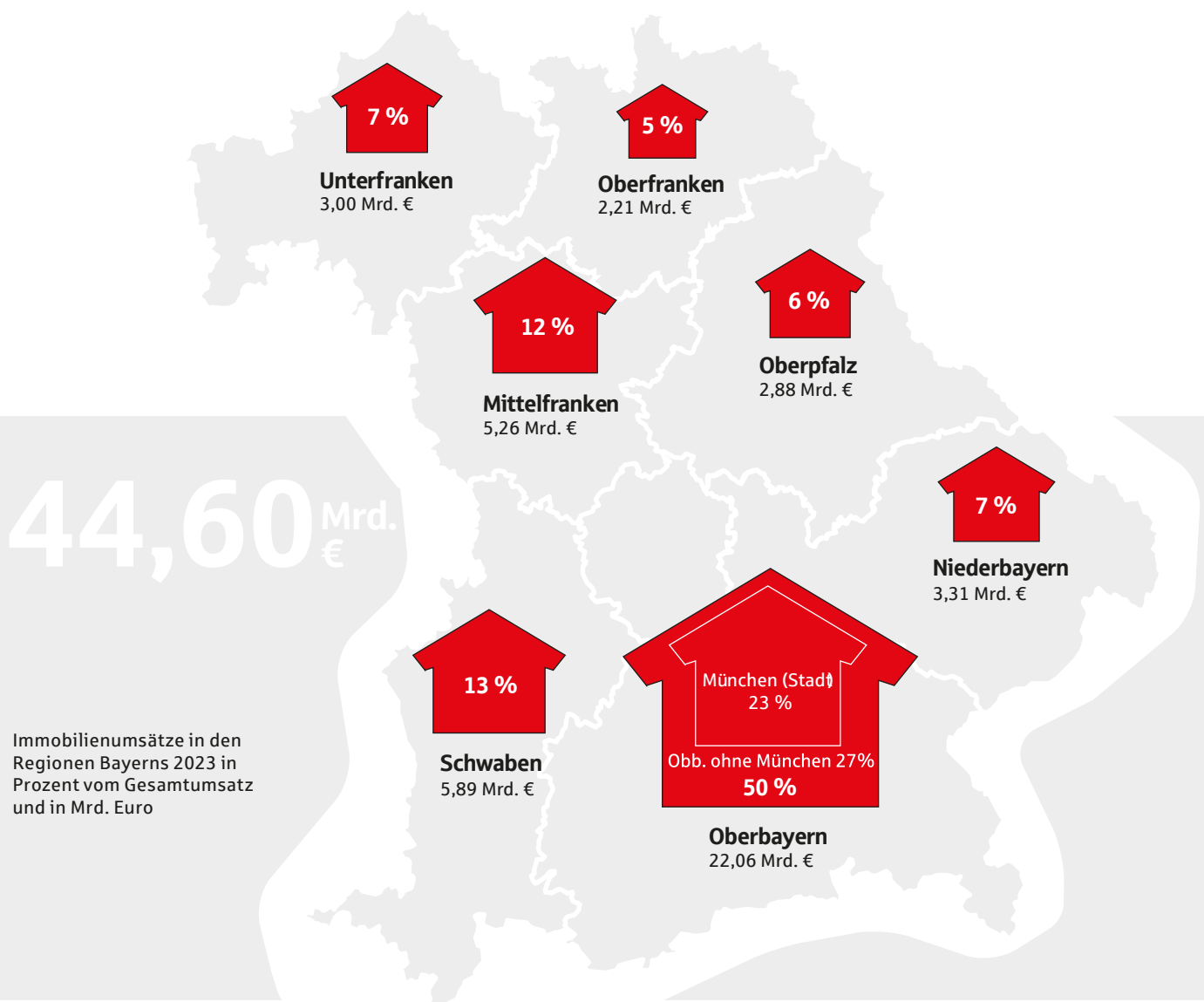
Der Immobilienmarkt in Bayern 2023

Die Rahmenbedingungen

Die seit der Jahresmitte 2022 eingetretene Trendwende am Immobilienmarkt hat sich mit einem deutlichen Rückgang der Umsätze in 2023 weiter fortgesetzt. Wesentliche Ursache für die enormen Marktveränderungen war der schnelle Anstieg der Zinsen ab dem Jahresanfang 2022. Innerhalb weniger Monate stiegen die Kreditzinsen auf das Niveau von vor 10 Jahren. Dies verteuerte die Finanzierung einer Immobilie mit Fremdkapital erheblich. Die anhaltend hohe Inflation verknappte das Budget vieler Eigennutzerinnen und Eigennutzer zusätzlich, so dass sie sich in vielen

Fällen die finanziellen Belastungen für einen Immobilienkredit nicht mehr leisten konnten. Hinzu kam in Folge der öffentlichen Diskussionen zum sogenannten Heizungsgesetz eine große Verunsicherung bezüglich der Kosten für erforderliche energetische Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten.

Private Kapitalanlegerinnen und institutionelle Investoren nutzten die wieder vorhandenen Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt mit Renditen, die mit Immobilien aufgrund des erreichten Preisniveaus nicht zu realisieren waren. Insgesamt führte die deutlich gebremste Nachfrage zu einem Rückgang der Transaktionen und des Immobilienpreisniveaus. Tendenziell



gingen die Umsätze in hochpreisigen Regionen, also insbesondere in Städten und Ballungsräumen, stärker als im ländlichen Raum zurück. Vor allem die Transaktionen mit Neubau- sowie mit Groß- und Gewerbeimmobilien gingen 2023 stark zurück.

Das Angebot an Wohnimmobilien insgesamt blieb weiter knapp, da deutlich weniger Wohnungen genehmigt und fertig gestellt wurden als in den Vorjahren. Gleichzeitig nahm die Anzahl der in Bayern lebenden Menschen weiter zu und soll nach aktuellen Prognosen auch in Zukunft noch weiter steigen. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum kann weder aktuell noch in den nächsten Jahren durch den stark gebremsten Neubau gedeckt werden. Die Anzahl an Bestandsobjekten, die zum Kauf angeboten werden, ist dagegen relativ stabil, da deren Verkaufszeitpunkt in aller Regel von persönlichen Motiven der Verkäuferinnen und Verkäufer bestimmt wird.

Die Immobilienumsätze

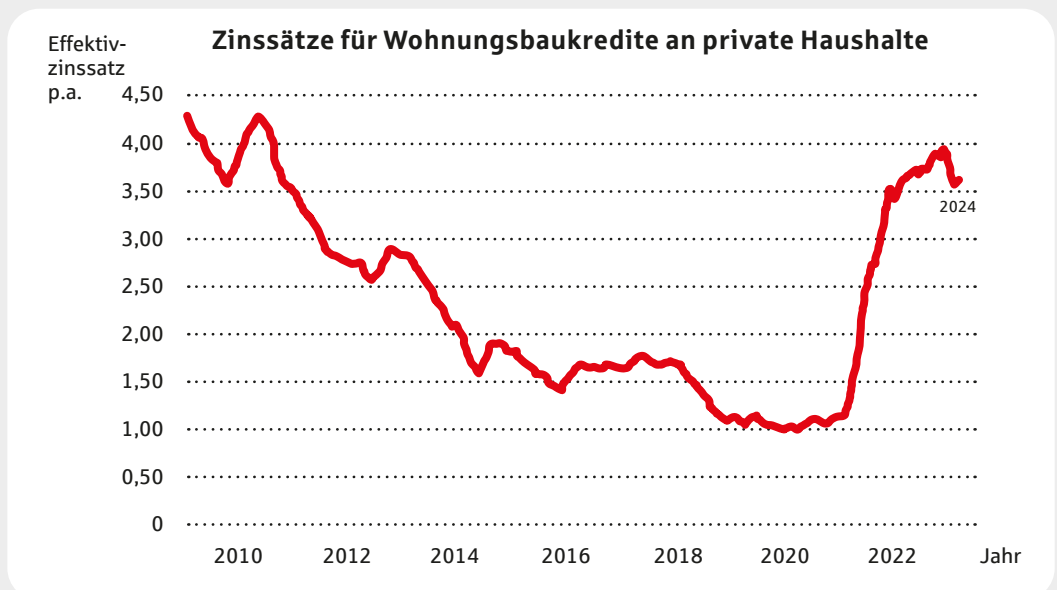
Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen in Bayern errechnete Immobilien-Transaktionsvolumen ging 2023 in Folge der stark veränderten Marktbedingungen um insgesamt 32 Prozent auf rund 45 Mrd.

Euro zurück. Ursache für die insgesamt spürbar rückläufigen Umsätze waren die aufgrund der erschwerten Finanzierbarkeit geringere Nachfrage, die niedrigeren durchschnittlich erzielten Kaufpreise und die deutlichen Rückgänge bei Transaktionen mit Neubau- sowie Gewerbe-Immobilien.

Beim Blick auf Bayerns Regionen erkennt man eine sehr unterschiedliche Verteilung der Immobilienumsätze. 22 Milliarden Euro oder 50 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Davon wiederum wurde fast die Hälfte (mehr als 10 Milliarden Euro) allein in der Stadt München generiert. Mit einem Minus von 37 Prozent war der Umsatzrückgang in Oberbayern überdurchschnittlich hoch. Das bundesweit höchste Immobilienpreisniveau sowie der im Vorjahr noch hohe Anteil an Transaktionen mit Neubau-, Gewerbe- und Investmentimmobilien verursachten den starken Rückgang.

Schwaben hat einen Anteil am bayerischen Gesamtumsatz von 13 Prozent, Mittelfranken von 12 Prozent. Der Anteil der Regierungsbezirke Niederbayern und Unterfranken beträgt jeweils 7 Prozent, der Anteil der Oberpfalz 6 Prozent und der Oberfrankens 5 Prozent.

Quelle: bundesbank.de;
Neugeschäft der deutschen Banken (MFIs); mit anfänglicher Zinsbindung von über 5 bis 10 Jahre



Unterschiedliche Entwicklung der Kaufpreise

Von 2009 bis zur Jahresmitte 2022 stiegen infolge der günstigen Finanzierungsbedingungen, bei einem zu knappen Angebot in vielen bayerischen Regionen die Kaufpreise für Wohnimmobilien kontinuierlich an. Durch das veränderte Marktumfeld ab dem zweiten Halbjahr 2022 wurden häufig Preiskorrekturen erforderlich. Vor allem ältere, unsanierte Objekte waren von größeren Preisabschlägen betroffen. Nur mit diesen Abschlägen ließen sich für viele Käuferinnen und Käufer die erheblich gestiegenen Sanierungs- und Finanzierungskosten zumindest teilweise kompensieren.

Die Kaufpreise können sich je nach Objektart, Baujahr und Region sehr unterschiedlich entwickeln. Bei neu gebauten Immobilien blieb das Preisniveau konstant, da es aufgrund der Bau- und Grundstückskosten kaum Spielraum für Preisnachlässe gab. Im Ergebnis wurden mit Neubauimmobilien nur noch geringe Umsätze erzielt. Die Kaufpreise für neuwertige oder sorgfältig sanierte Objekte, die bereits neueste Energiestandards erfüllen, blieben ebenfalls sehr stabil oder stiegen zum Teil auch weiter an. Dies gilt auch für Immobilien in exklusiven Lagen, bei denen meist ein eher geringes Angebot auf einkommensstarke Käuferinnen und Käufer mit hohem Eigenkapital treffen.

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2024

Grundsätzlich wirken die beschriebenen erschwerten Finanzierungsbedingungen für einen Immobilienerwerb auch in 2024 weiter fort. Die Rahmenbedingungen werden sich jedoch insgesamt etwas verbessern und damit die Nachfrage insbesondere von Eigentümern wieder stärken. Mit den Tarifabschlüssen in vielen Branchen wurde zumindest teilweise ein Inflationsausgleich bei den Einkommen erreicht. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) die zukünftig geforderten energetischen Sanierungsmaßnahmen geklärt und so mehr Planbarkeit für Käufer und Käuferinnen geschaffen. Das veränderte Marktumfeld hat inzwischen bei vielen Verkaufenden die Akzeptanz von erforderlichen Preisabschlägen geschaffen, um einen marktgerechten Preis zu erzielen. Das erreichte Zinsniveau ist seit Monaten stabil und im historischen Vergleich noch immer moderat. Zudem wird von vielen Experten aufgrund der gesunkenen Inflationsraten eine Senkung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet. Somit ist der Erwerb einer Wohnimmobilie aus dem Bestand wieder für mehr Menschen kalkulierbar und finanziell machbar.

Wir erwarten, dass 2024 in Bayern die Gesamtzahl an Immobilientransaktionen und damit auch das Gesamtvolumen der Immobilienumsätze wieder leicht ansteigt. Insbesondere wird die Anzahl an Transaktionen mit gebrauchten Wohnimmobilien steigen. Leichtere Anstiege kann es auch bei den Baugrundstücken sowie bei Groß- und Gewerbe-Immobilien geben, wenn durch günstigere Angebotspreise die Renditeerwartungen von Investoren erfüllt werden. Die Anzahl der Transaktionen mit Neubauobjekten wird in Folge des erreichten Preisniveaus und der deutlich zurückgehenden Baugenehmigungszahlen dagegen auf dem aktuell niedrigen Niveau verharren.

Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte sowie für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die am Jahresende 2023 in aller Regel erzielten Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage unterscheiden sich nach wie vor regional erheblich. Grundsätzlich zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte ein Süd-Nord-

Gefälle und in der Regel in Städten höhere Preise als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen ermöglichen als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel.

Raum	von	bis	häufigster Wert
	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 bleiben unberücksichtigt;



gebrauchte Objekte, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.



Baugrundstücke sind baureife Grundstücke 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.



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.

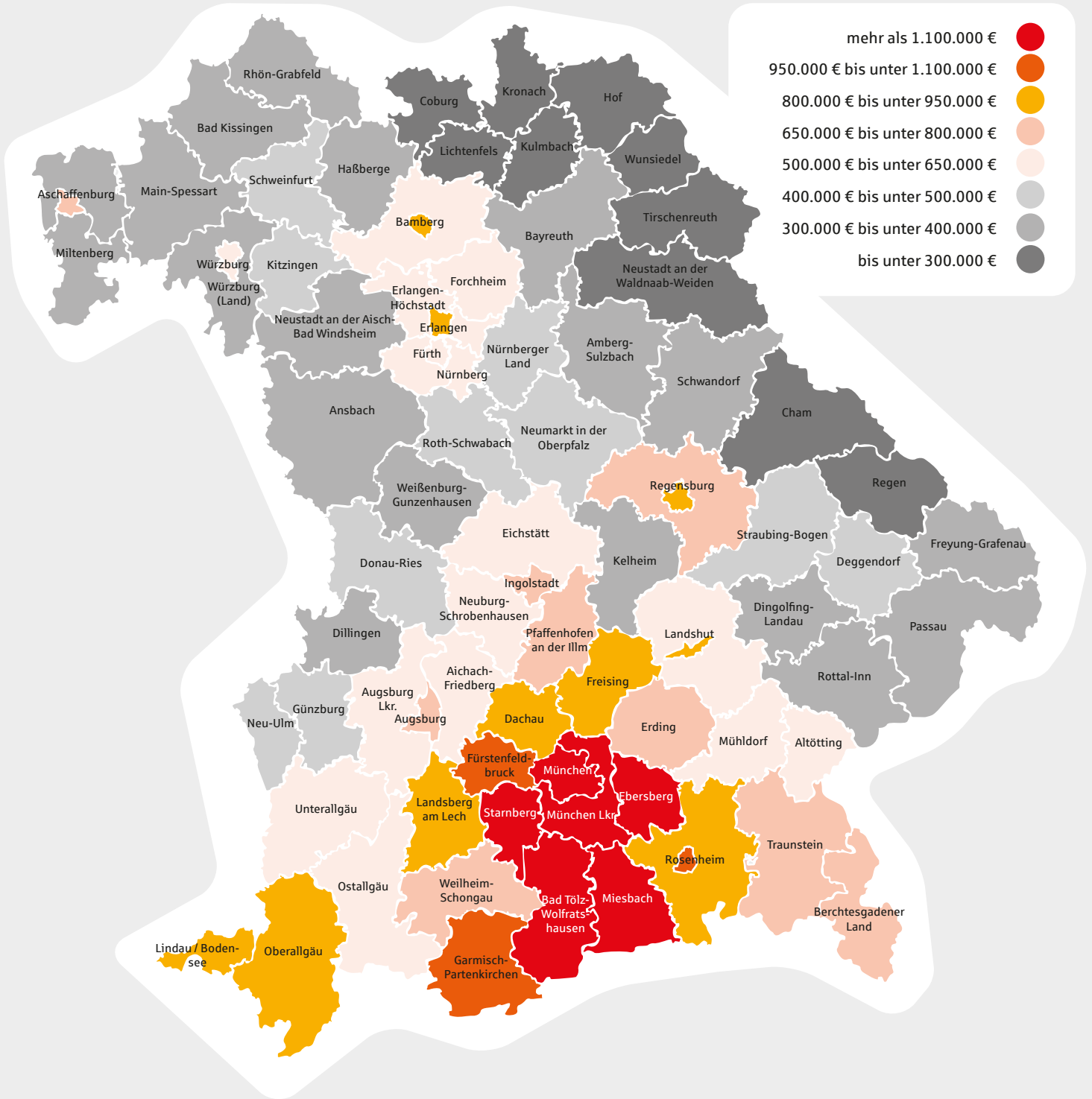
(Stand: 19. April 2024)



Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2023

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.



 Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 München

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



www.sparkassen-immo.de