Marktspiegel für Bayern 2012

Sparkassen-Immobilien
Vermittlungs-GmbH

www.sparkassen-immo.de

Sparkassen-Immo

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Marktspiegel für Bayern 2012

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

- Preislandkarten
- Kaufpreise für Baugrundstücke
  sowie für neue und gebrauchte Wohnimmobilien
- Informationen zur Angebots- und Nachfragesituation
- aktuelle Preistendenzen
- Immobilienumsätze

Herausgeber

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 des Herausgebers und Quellenangabe gestattet. Der Marktspiegel basiert auf der Befragung öffentlicher Stellen und unserer Vertretungen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Stand: März 2012, **Schutzgebühr: 50,– EUR**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2012

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern	04
Ausblick auf den Immobilienmarkt 2012	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, 2012

Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

Immobilienumsatz erneut gestiegen – Wohnimmobilien bleiben sehr gefragt

Das Transaktionsvolumen auf dem bayerischen Immobilienmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um 13,6 Prozent auf 33,70 Mrd. Euro angestiegen. Bereits im Vorjahr hatte das grunderwerbsteuerpflichtige Umsatzvolumen im Freistaat um 13,6 Prozent zugelegt.

Trotz sehr unterschiedlicher Entwicklungen in den einzelnen Regionen ist in allen Regierungsbezirken das Immobilientransaktionsvolumen gestiegen. Überdurchschnittliche Zuwächse erreichten mit 16,0 Prozent Oberbayern, mit 14,7 Prozent die Oberpfalz und mit 14,5 Prozent Mittelfranken. Niederbayern erreichte einen Zuwachs von 10,8 Prozent. Zuwächse im einstelligen Bereich erreichten Schwaben mit 9,2 Prozent, Oberfranken mit 7,8 Prozent und Unterfranken mit 4,7 Prozent.

Die Bedeutung von Oberbayern als größter Immobilienmarkt in Bayern ist weiter gewachsen. Es bildet inzwischen mit 57 Prozent deutlich mehr als die Hälfte des gesamten bayerischen Umsatzvolumens ab und konnte am stärksten von der anhaltend hohen Nachfrage – und wohl auch vom höheren Preisniveau im Großraum München – profitieren. Bayernweit setzte sich die regional heterogene Entwicklung weiter zu Gunsten von Städten bzw. größeren Gemeinden mit entsprechend vorhandener Infrastruktur fort.

Weiter steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien – Neubau-Angebot nimmt leicht zu

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien nimmt weiter zu und ist bei allen Objektarten deutlich größer als das Angebot, die stärkste Nachfrage verzeichnen gebrauchte Häuser und größere Wohnungen. Insgesamt ist die Nachfrage nach Neubau-Immobilien etwas geringer als nach Gebrauchtimmobilien. Jedoch sind das Angebot an Neubau-Objekten und die in diesem Segment getätigten Umsätze im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit der Sparkassen-Immo lag auch 2011 wieder bei Gebrauchtimmobilien: Drei Viertel der im vergangenen Jahr vermittelten Häuser und Wohnungen kamen aus dem Bestand. Damit hat der Neubau gegenüber dem Vorjahr erneut an Bedeutung zugenommen (2010 lag der Gebrauchtanteil bei 80 Prozent). Gebrauchte Häuser kosten in Bayern im Durchschnitt um rund 40 Prozent weniger als Neubau-Häuser, für gebrauchte Wohnungen wurden im Durchschnitt rund 30 Prozent weniger als für Neubau-Wohnungen bezahlt.

Immobilienpreise zum Teil deutlich steigend

Die Preise für gebrauchte Häuser (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie für gebrauchte Eigentumswohnungen sind 2011 im Landesdurchschnitt um jeweils sieben Prozent gestiegen – nach neun Prozent durchschnittlicher Preissteigerung im Vorjahr. Im Schnitt haben gebrauchte Häuser bei der Sparkassen-Finanzgruppe in Bayern für 210.500 Euro einen neuen Käufer gefunden. 113.800 Euro betrug der durchschnittlich erzielte Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen.

Bei neu gebauten Häusern hat sich der Vertriebsschwerpunkt in der Sparkassen-Finanzgruppe regional etwas stärker auf die hochpreisigen Ballungsräume verlagert, was sich statistisch auf den dafür erzielten bayerischen Durchschnittspreis ausgewirkt hat. Dieser ist um 16 Prozent auf nunmehr 367.900 Euro geklettert.

Erneut rückläufig entwickelte sich die durchschnittliche Größe der vermittelten Neubau-Eigentums-

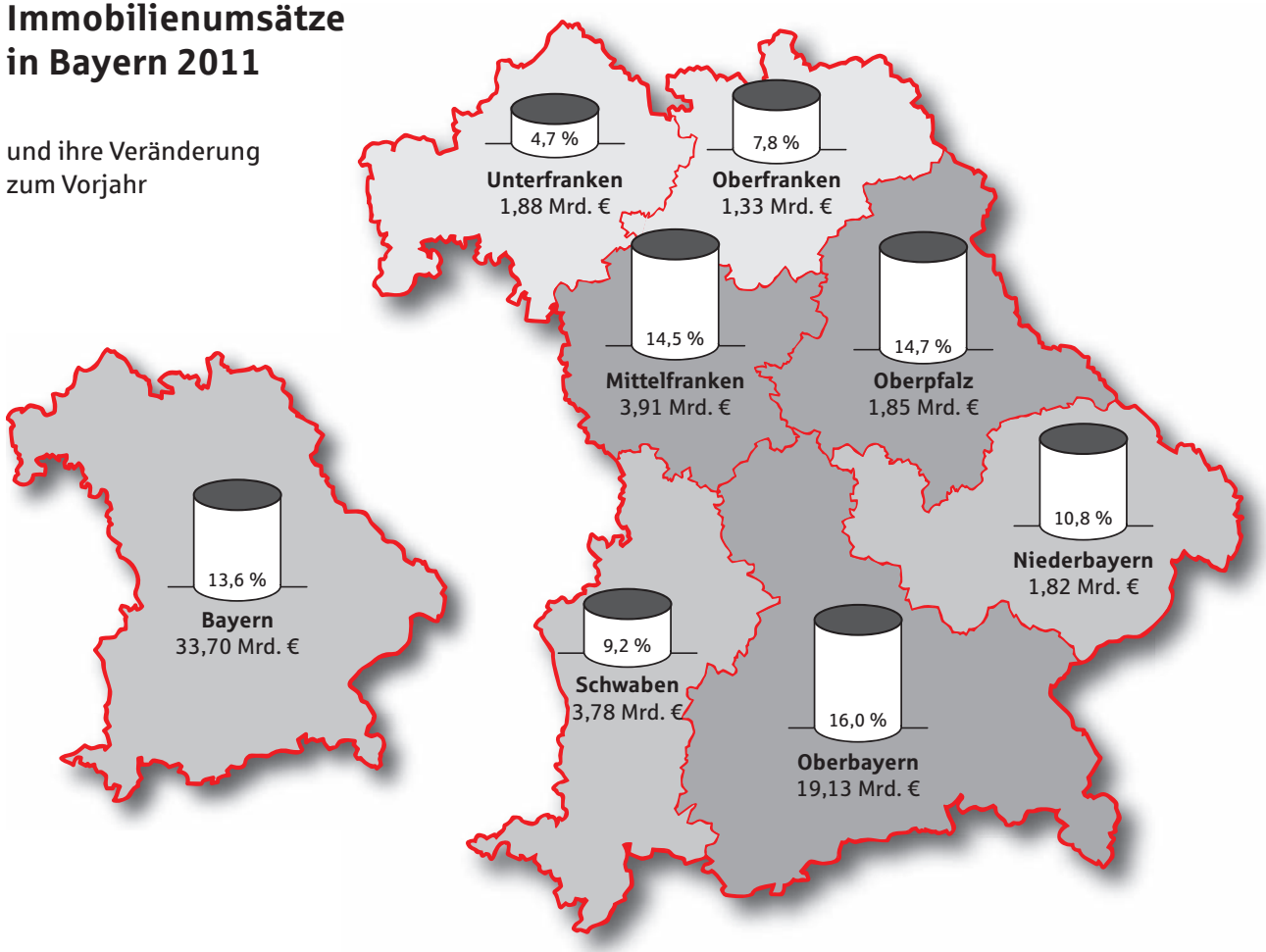
© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2012

wohnungen, da Kapitalanleger wieder stärker in Neubau-Immobilien und hier vor allem in vergleichsweise kleine und damit preiswerte Wohnungen, zunehmend auch in spezielle Betreiber-Immobilien wie z. B. Pflege- und Studentenappartements, investieren. Der Durchschnittspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen entwickelte sich auf Grund dieses statistischen Effektes erneut rückläufig und lag um neun Prozent unter dem Vorjahreswert. 165.400 Euro betrug der Kaufpreis im Durchschnitt bei einer durch die Makler der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern vermittelten neu gebauten Eigentumswohnung.

Alle Werte sind lediglich landesweite Durchschnittswerte, von denen die Preise einzelner Objekte zum Teil ganz erheblich abweichen können.

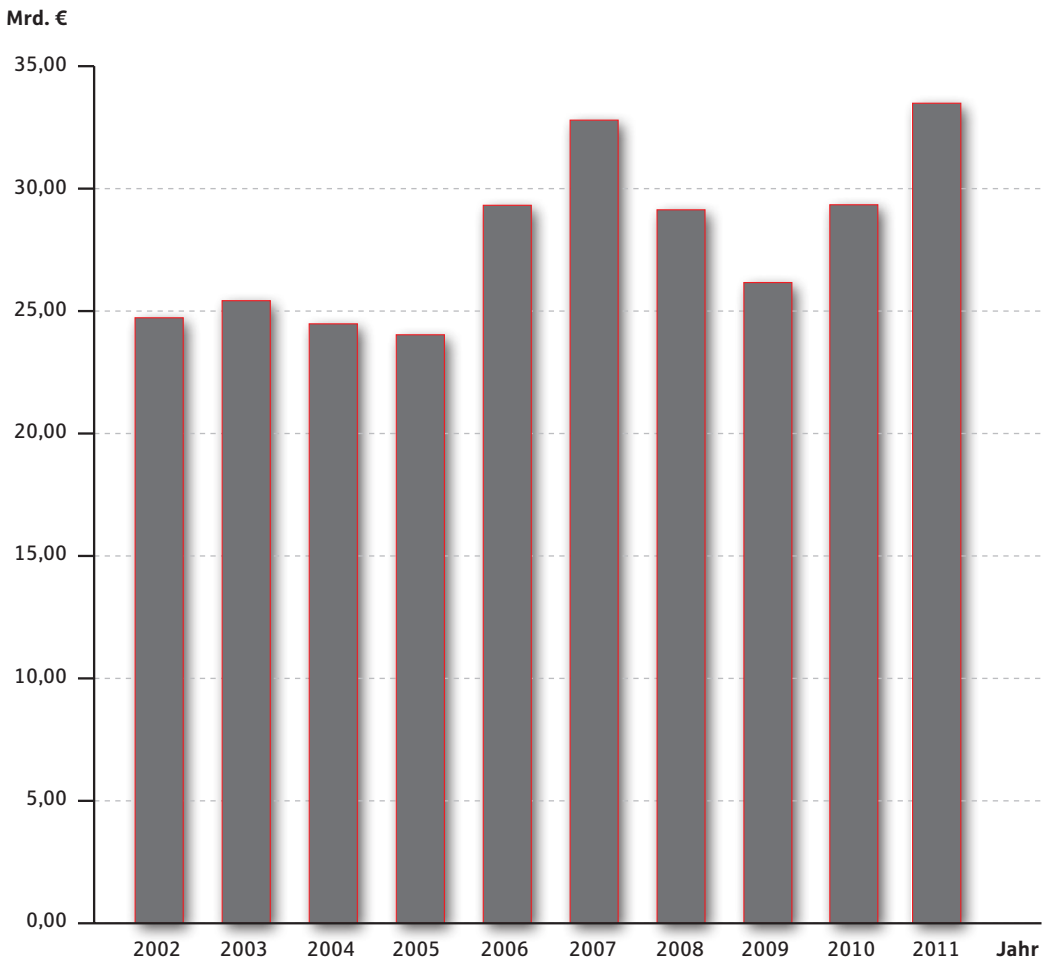
Immobilienumsätze in Bayern 2011

und ihre Veränderung zum Vorjahr

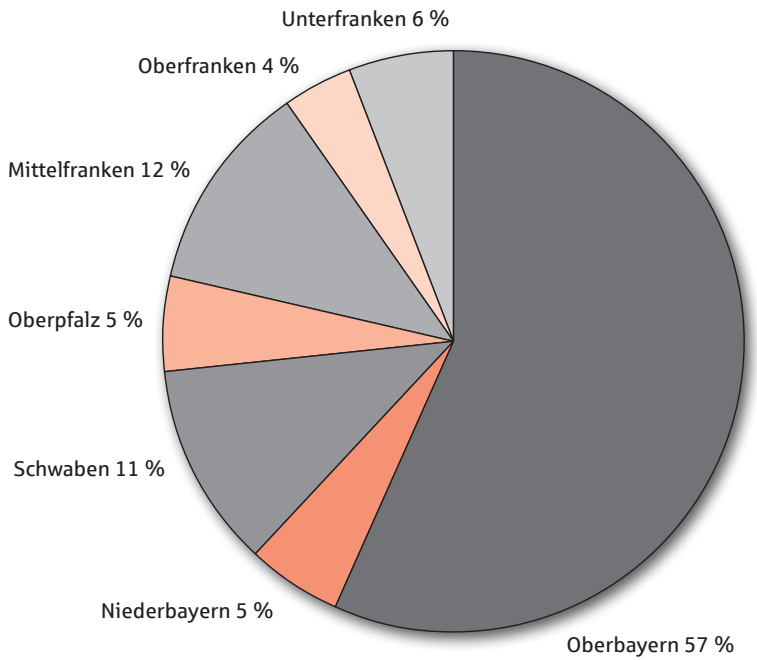


© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2012

Immobilienumsätze in Bayern 2002 - 2011



Immobilienumsatz in Bayern 2011 in Prozent



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2012

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2012

Durch die mit einem deutlich geringeren Wachstum als 2011 auch für 2012 wieder erwartete positive konjunkturelle Entwicklung wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter gestützt. An den Rahmenbedingungen gegenüber 2011 wird sich nur wenig ändern, aufgrund der gesunkenen Arbeitslosenquote und voraussichtlich steigenden Löhnen wird eine weitere Steigerung der Nachfrage durch Eigennutzer erwartet. Diese wird zudem durch das weiter anhaltende niedrige Zinsniveau unterstützt. Die aktuelle Attraktivität von Wohnimmobilien für Kapitalanleger stützt sich nicht auf die Renditeerwartungen, sondern liegt in den bestehenden Ängsten vor Inflation sowie auf das Fehlen von sicheren Anlagealternativen begründet.

Weiter fortsetzen wird sich die regionale Differenzierung der Märkte in Bayern. In den infrastrukturell schwierigen und in der demografischen Entwicklung benachteiligten Regionen wird das Angebot grundsätzlich größer sein, wobei auch hier für bestimmte Objekttypen – insbesondere Einfamilienhäuser in guten bis sehr guten Wohnlagen – ein Nachfrageüberhang besteht. Prosperierende Märkte und Ballungsräume werden dagegen mit einer weiter sehr intensiven Nachfrage und sehr knappem Angebot bzw. großem Angebotsmangel, insbesondere im Bereich des für Durchschnittsverdiener Bezahlbaren zu kämpfen haben. Ein Markt mit eigenen Rahmenbedingungen bleibt der Immobilienmarkt im Großraum München. Die prognostizierte Zuwanderung sorgt dafür, dass trotz wieder größerem Neubauangebot der Mietmarkt angespannt und auch der Kaufmarkt von einer das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage bestimmt bleibt.

Im Bayerndurchschnitt werden von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe erneut leichte Preissteigerungen erwartet. Die Differenzierung von Märkten wird sich jedoch auch auf die erzielbaren Preise auswirken. Während es in gefragten Lagen voraussichtlich zu deutlicheren Preissteigerungen kommen wird, müssen Verkäufer bei bestimmten Objekten bzw. Lagen in einigen Regionen auch mit Preisabschlägen rechnen. Der Neubaumarkt wird von der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern noch stärker profitieren. Auch hier wird es zu weiteren leichten Preissteigerungen kommen. Bauträger sind weiterhin bevorzugt in Ballungsräumen sowie Mittelzentren aktiv.

Durchschnittliche Immobilienpreise in Bayern 2011

Häuser

gebraucht	neu
210.500 €	**367.900 €**

Wohnungen

gebraucht	neu
113.800 €	**165.400 €**

Erläuterungen und wichtige Hinweise

Allgemeines
Der Marktspiegel 2012 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 2011 bis Februar 2012 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 2003 bis 2011 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 Wohn-fläche 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.

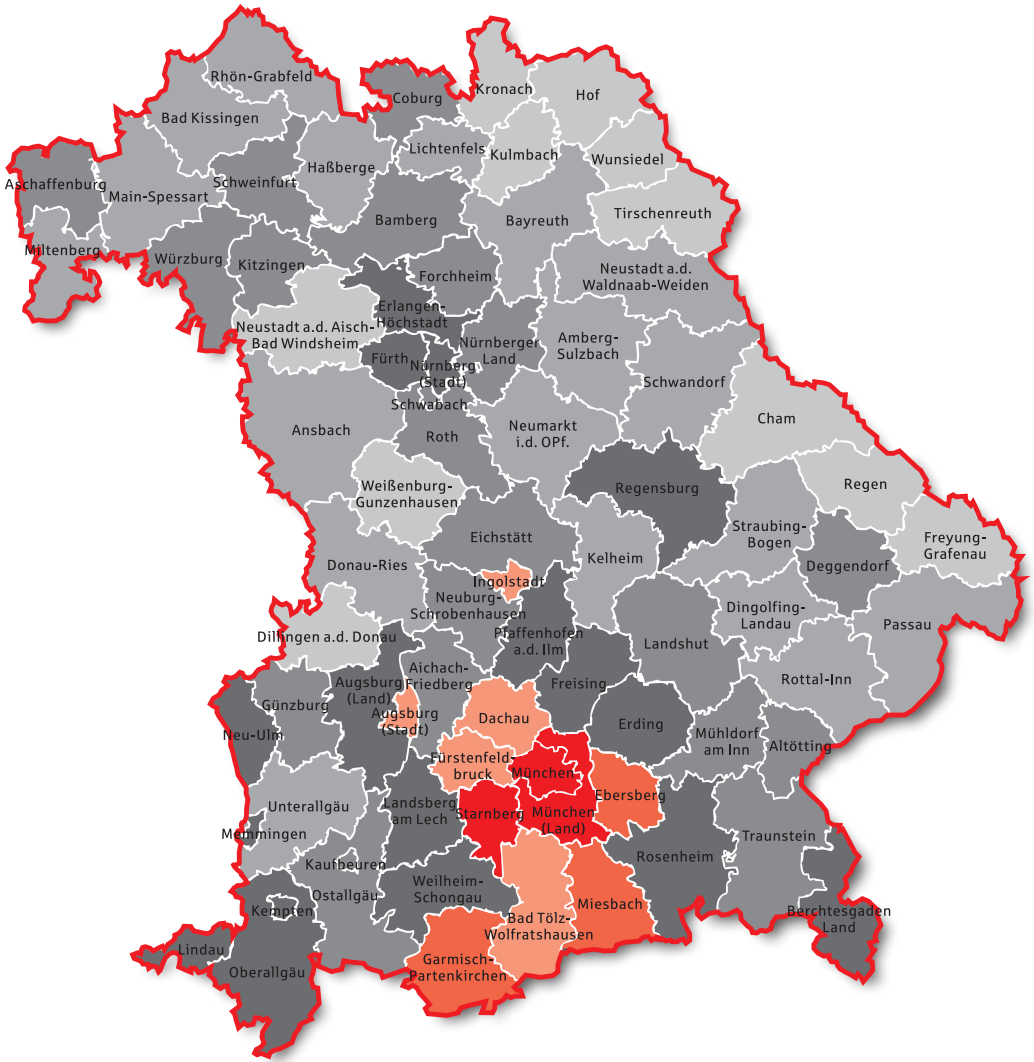
Preislandkarten
Die Preislandkarten zeigen die regionalen Unterschiede im Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser. Zugrunde gelegt wurde hier der häufigste Wert aus mittlerer und bevorzugter Lage, der bei den Kaufpreisen zu beobachten war.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2012

Preise für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser

(gebraucht, mittlere bis bevorzugte Lage, häufigster Wert, 2011)

- 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, 2012