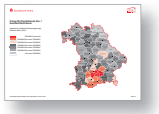
Sparkassen Immobilien GMBH. VERMITTLUNGS

Marktspiegel für Bayern 2014

Sparkassen-Immo

Marktspiegel für Bayern 2014



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 2014, **Schutzgebühr: 50,– EUR**

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern	04
Ausblick auf den Immobilienmarkt 2014	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, 2014

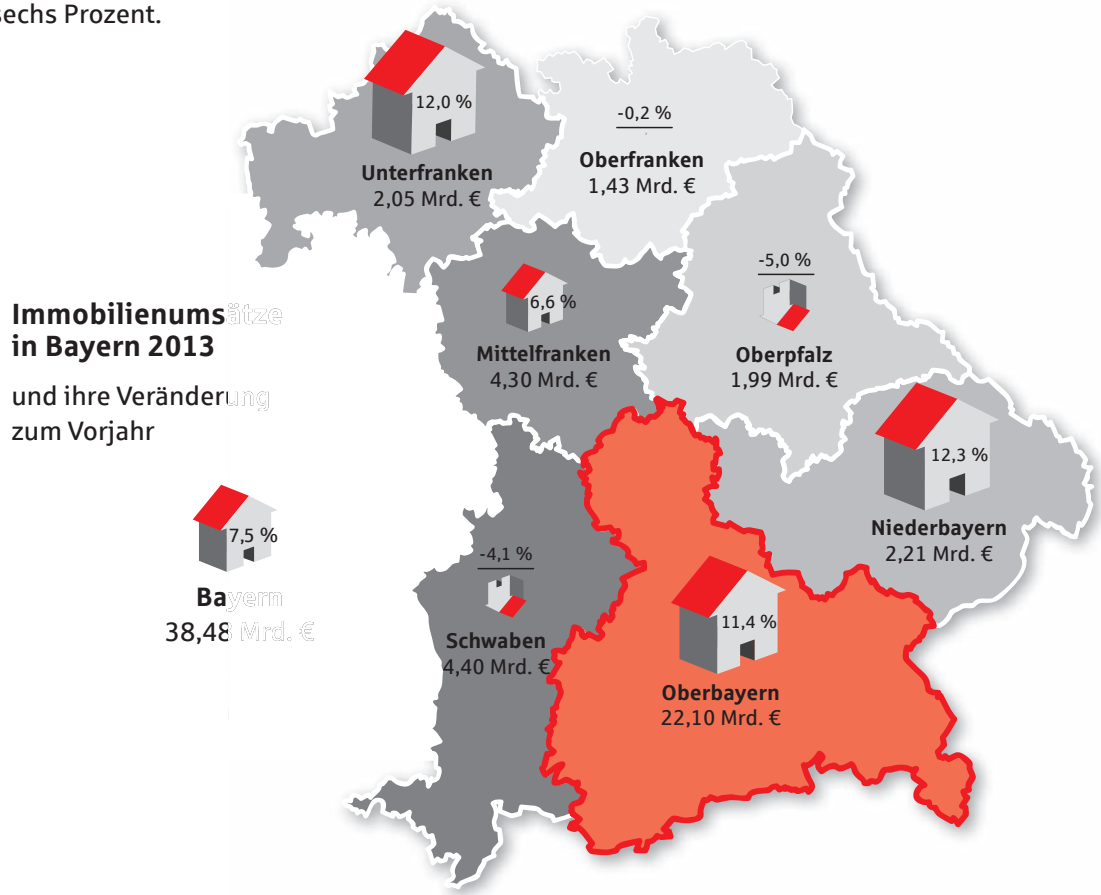
Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

Immobilienumsatz in Bayern steigt auf neue Rekordmarke

Mit einem Anstieg um 7,6 Prozent ist 2013 das grunderwerbsteuerpflichtige Immobilientransaktionsvolumen auf das neue Rekordniveau von 38,5 Milliarden Euro gestiegen. Zu den Umsatzsteigerungen im vierten Jahr in Folge führten die anhaltend hohe Nachfrage von Privatpersonen nach Wohnimmobilien, eine belebte Nachfrage nach gewerblichen Immobilien sowie der Handel mit größeren Immobilienportfolios.

In vier der sieben Regierungsbezirke stieg das Transaktionsvolumen zum Teil deutlich an, wie in Niederbayern mit + 12,3 Prozent, in Unterfranken mit + 12,0 Prozent sowie in Oberbayern mit + 11,4 Prozent. In Mittelfranken wuchs der Immobilienumsatz um 6,6 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Konstant bis leicht rückgängig entwickelten sich die Immobilienumsätze in Oberfranken (- 0,2 Prozent), Schwaben (- 4,1 Prozent) sowie in der Oberpfalz (- 5,0 Prozent).

Oberbayern ist innerhalb des Freistaats der mit Abstand umsatzstärkste Immobilienmarkt. 2013 wurden 57 Prozent des Marktvolumens in diesem Regierungsbezirk umgesetzt. Ein gutes Drittel des bayerischen Immobilienumsatzes wurde dabei allein in Stadt und Landkreis München generiert. Schwaben trug mit zwölf, Mittelfranken mit elf Prozent zum Gesamtumsatz bei, die anderen Regierungsbezirke mit jeweils vier bis sechs Prozent.



© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014

Immobilienumsätze in Bayern 2004 - 2013

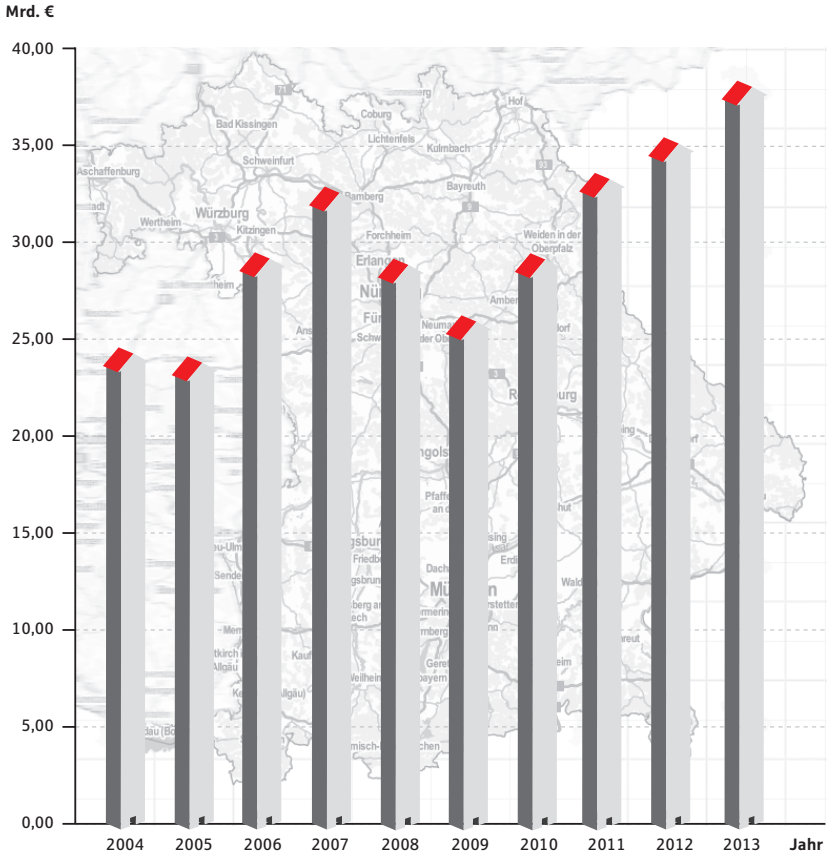
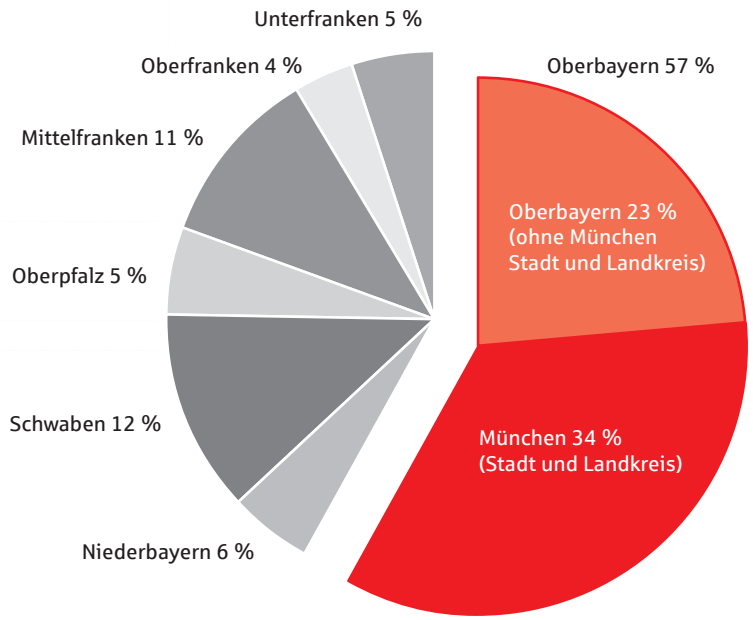


Bild: © 2014 Bayerische Vermessungsverwaltung

Immobilienumsatz in den Regionen Bayerns 2013 in Prozent



Nachfrage differenziert sich stärker

Die Regionen haben sich erneut unterschiedlich entwickelt. Die Nachfrage lässt tendenziell mit zunehmender Entfernung zu den Ober- und Mittelzentren nach. Die Nachfrage nach gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt in nahezu allen Regionen Bayerns das Angebot. In den wirtschaftlichen Ballungsräumen ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, Eigentumswohnungen und Häusern – ob neu gebaut oder gebraucht – weiterhin deutlich größer als das verfügbare Angebot. Der Markt für Eigentumswohnungen konzentriert sich ebenfalls auf diese Regionen.

Kaufpreise im Bayerndurchschnitt weiter gestiegen

Der durchschnittliche Kaufpreis für gebrauchte Häuser lag 2013 in Bayern bei 221.000 Euro und damit fünf Prozent über dem Vorjahreswert. Der durchschnittlich von den Immobilienmaklern der Sparkassen und LBS in Bayern erzielte Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag um knapp acht Prozent höher als noch im Jahr zuvor und betrug 130.000 Euro.

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im Landesdurchschnitt um knapp elf Prozent gestiegen und liegen nun bei 220.000 Euro. Käufer investieren somit für eine Neubau-Wohnung im Schnitt um 90.000 Euro mehr als für eine Wohnung aus dem Bestand. Diesen Preisunterschied begründen die höheren Anforderungen an Größe, Energieeffizienz, Ausstattungsqualität und Lage von Neubau-Immobilien. Gebaut werden Geschosswohnungen überwiegend in den stärker nachgefragten, vergleichsweise hochpreisigen Lagen.

Für neu gebaute Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften investierten Käufer im Bayerndurchschnitt 408.000 Euro oder um acht Prozent mehr als noch im Vorjahr.

Häuser

neu
408.000 € **+ 8 %**

gebraucht
221.000 € **+ 5 %**

Durchschnittlich erzielte Preise in Bayern 2013

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014

Wohnungen

neu
220.000 € **+ 11 %**

gebraucht
130.000 € **+ 8 %**

Durchschnittlich erzielte Preise in Bayern 2013

Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2014

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern bleibt nach Einschätzung der Immobilienexperten von Sparkassen und LBS auch 2014 sehr hoch. Gute Rahmenbedingungen für Eigennutzer und Investoren schaffen das vorausgesagte stärkere Wirtschaftswachstum, ein stabiler Arbeitsmarkt, Zuwächse bei den Nettolöhnen sowie das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau. Zusätzlich führen viele Mieter die eigenen vier Wände ganz oben auf ihrer persönlichen Wunschliste. Investoren werden sich aufgrund des knappen Angebotes und der hohen Preise in den Ballungsräumen stärker für die guten Lagen an sogenannten B-Standorten interessieren. Diese Standorte bieten zum Teil deutlich bessere Renditeaussichten.

Voraussichtlich werden sich die regionalen Teilmärkte in Bayern in 2014 noch weiter auseinander entwickeln. Die Nachfrage nach Immobilien in wirtschaftlich schwierigen und in der demografischen Entwicklung benachteiligten Gebieten wird tendenziell weiter zurückgehen. Weiter zunehmende Engpässe dagegen erwarten unsere Experten in wirtschaftlich starken Märkten mit Nachfrageüberhang. Für Gering- oder Durchschnittsverdiener bezahlbare Mietwohnungen oder Kaufobjekte werden in diesen Märkten weiterhin schwer zu bekommen sein.

Für den Großraum München, der gesondert betrachtet werden muss, sagen alle Prognosen weiteren, starken Zuzug voraus. Mittelfristig könnten sich daraus im gesamten Großraum nicht nur Wohnraum- sondern auch Infrastrukturprobleme entwickeln. Um dies zu vermeiden und den Wohnraum bezahlbar zu halten, werden in dieser extrem starken Zuzugsregion weiter steigende Baufertigstellungszahlen notwendig sein. Die Kommunen stehen zudem vor der Herausforderung für die wachsende Bevölkerung die nötige Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

© Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immo, 2014

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Größter Makler in Bayern

www.sparkassen-immo.de