



 Immobilien

## Marktspiegel für Bayern 2019

Redaktion



[sparkassen-immo.de](https://www.sparkassen-immo.de)

  
Sparkassen  
Immobilien GMBH  
VERMITTLUNGS

# Marktspiegel für Bayern 2019



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.



## Inhaltsverzeichnis

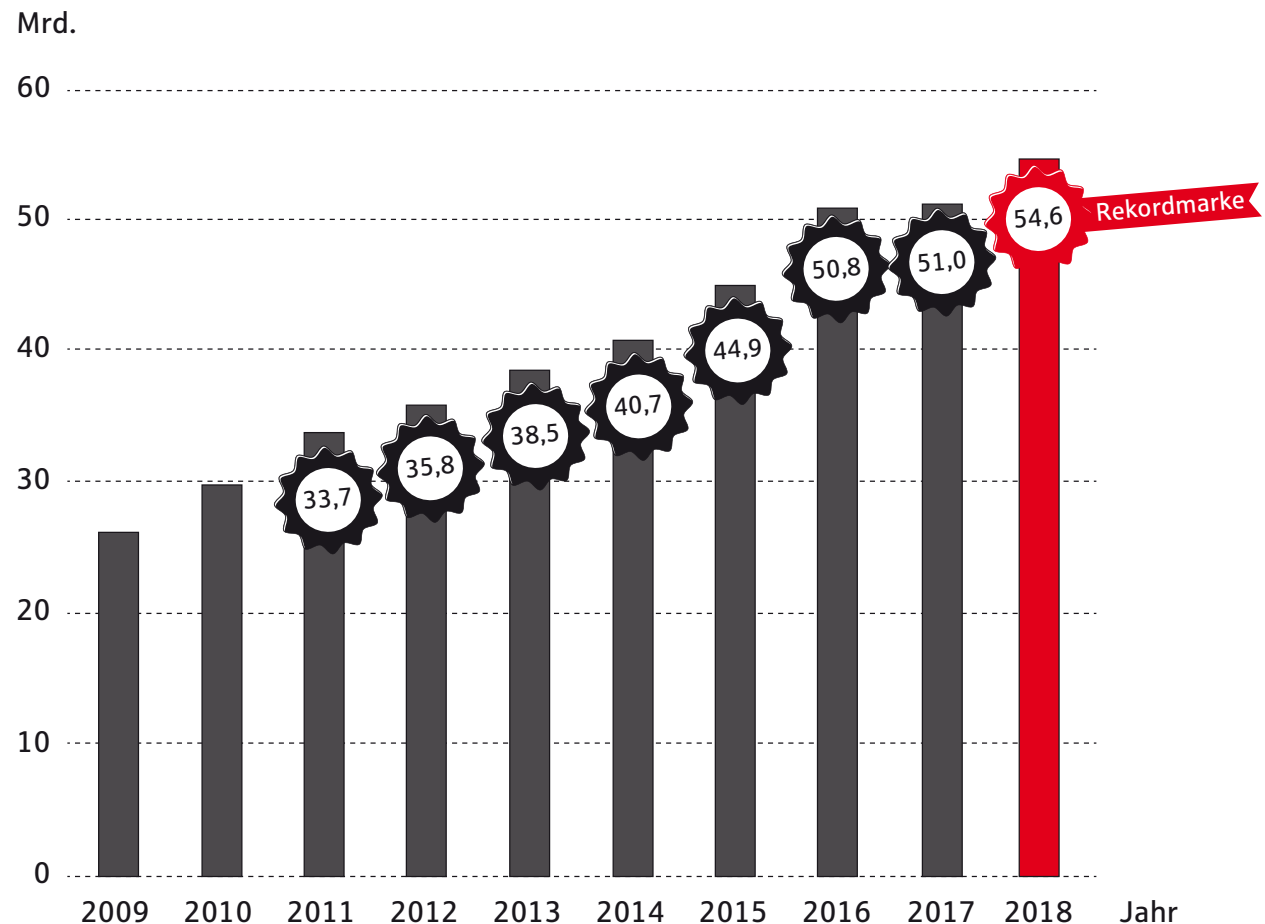
Seite	Inhalt
04	Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern
07	Ausblick auf den Immobilienmarkt 2019
08	Erläuterungen und Hinweise
<b>10</b>	<b>Oberbayern</b>
10	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
21	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>26</b>	<b>Niederbayern</b>
26	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
31	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>34</b>	<b>Schwaben</b>
34	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
41	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>46</b>	<b>Oberpfalz</b>
46	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
51	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>54</b>	<b>Mittelfranken</b>
54	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
59	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>62</b>	<b>Oberfranken</b>
62	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
67	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze
<b>70</b>	<b>Unterfranken</b>
70	Kaufpreise Neu- und Gebrauch,
75	Angebot / Nachfrage / Preistendenz, Umsätze

## Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern

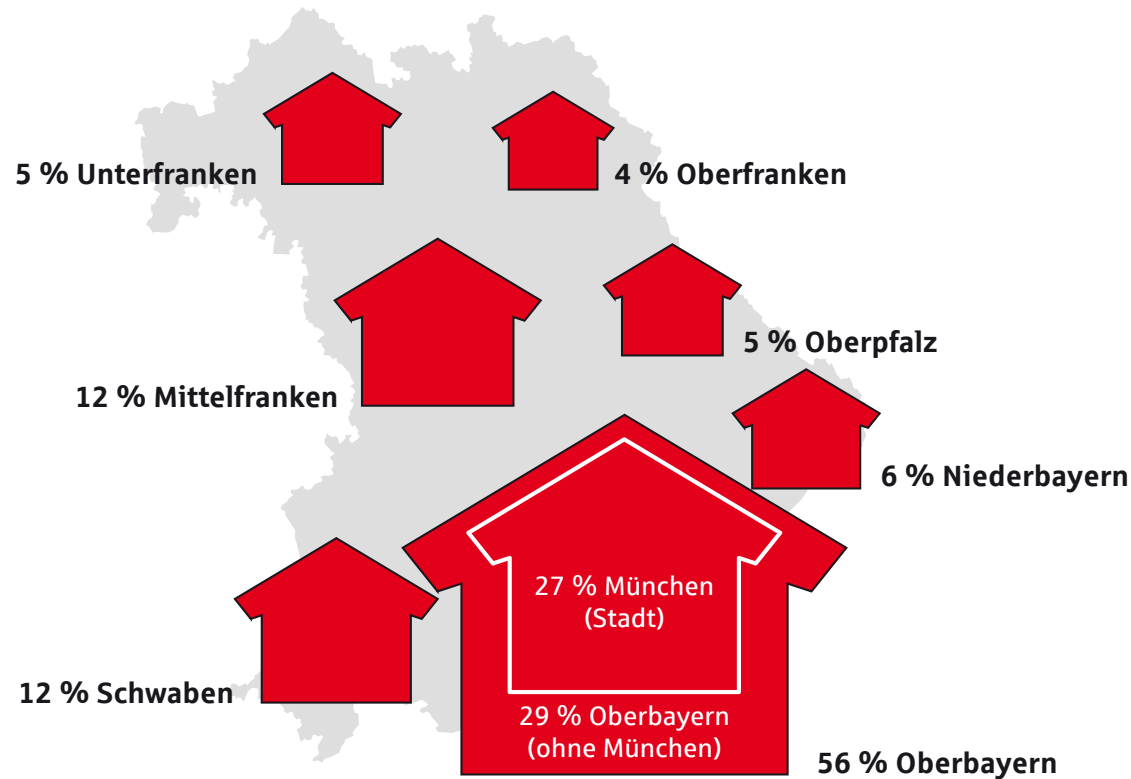
### Immobilienumsätze in Bayern bleiben auf Rekordniveau

In Bayern erreichte das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Immobilien-transaktionsvolumen mit 54,6 Milliarden Euro zum achten Mal in Folge eine neue Rekordmarke. Der Zuwachs lag mit 7 Prozent deutlich über dem Vorjahr. Eine sehr hohe Nachfrage von Eigennutzern, privaten Kapitalanlegern sowie von institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland prägte den Markt. Das niedrige Zinsniveau, ein stabiler Arbeitsmarkt mit positiven Lohnentwicklungen und steigende Haushaltszahlen förderten die Nachfrage entscheidend.

### Immobilienumsätze in Bayern 2009 - 2018



### Immobilienumsatz in den Regionen Bayerns 2018 in Prozent



### Immobilienumsätze in Bayern 2018



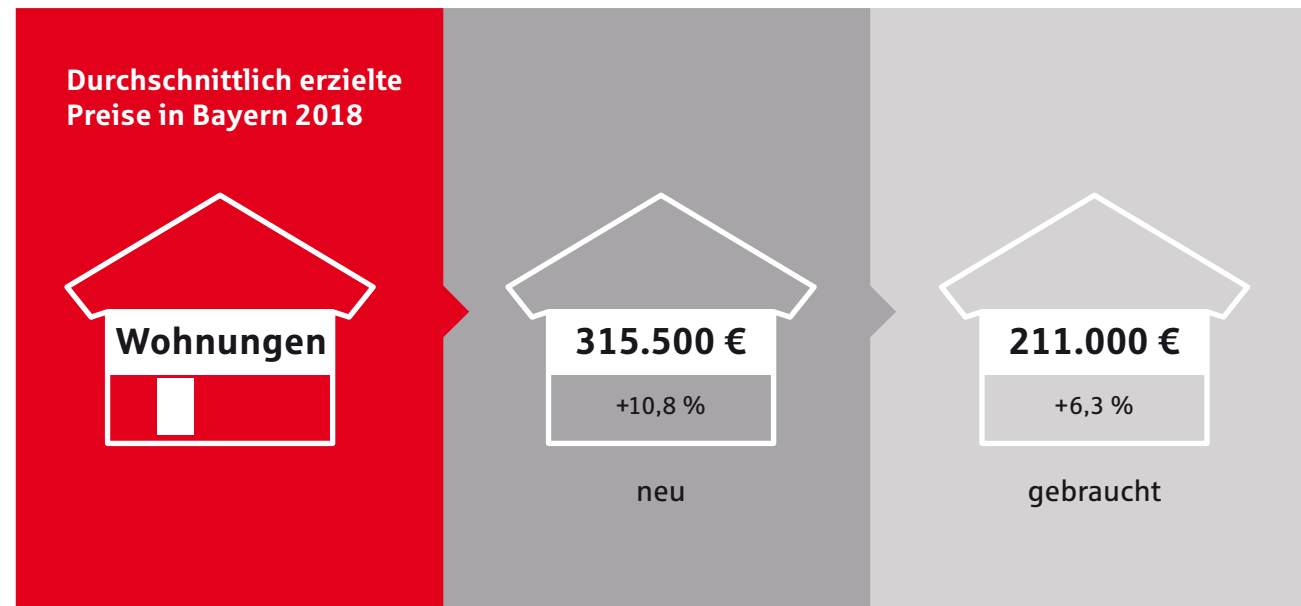
Das mit Abstand größte Marktvolumen am bayerischen Gesamtmarkt entfällt auf Oberbayern mit einem Anteil von 56 Prozent. Allein die Stadt München hat einen Anteil an den Immobilienumsätzen in Bayern von rund 27 Prozent. Dies erklärt sich aus der hohen Bevölkerungszahl, dem höchsten Immobilienpreisniveau sowie größeren gewerblichen Transaktionen in der Stadt. Die Anteile von Mittelfranken und Schwaben am bayerischen Gesamtumsatz betragen jeweils 12 Prozent. Die Umsatzanteile der anderen Regierungsbezirke liegen zwischen vier und sechs Prozent.

## Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen weiter

Die durchschnittlichen Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Immobilien sind 2018 erneut gestiegen, wenngleich sich der Anstieg etwas abgeschwächt hat. Für gebrauchte Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser investierten Käufer durchschnittlich 324.500 Euro und damit knapp 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen wechselten im Durchschnitt für 211.000 Euro den Besitzer, das sind gut 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind landesweit um fast 11 Prozent gestiegen und lagen 2018 bei durchschnittlich 315.500 Euro. Für neu gebaute Häuser wurden im bayernweiten Durchschnitt mit 518.500 Euro dagegen 5 Prozent weniger als im Vorjahr erzielt.

Käufer investieren für eine Neubau-Wohnung im Durchschnitt um rund fünfzig Prozent mehr als für eine gebrauchte Wohnung, für neu gebaute Häuser beträgt der Neubau-Zuschlag noch etwas mehr. Ganz überwiegend weisen Neubauten eine höhere Bau- und Ausstattungs-

qualität auf als Immobilien aus zweiter Hand. Käufer einer gebrauchten Immobilie sollten damit rechnen, dass noch Kosten für die Renovierung bis hin zu einer umfangreichen Modernisierung entstehen können.



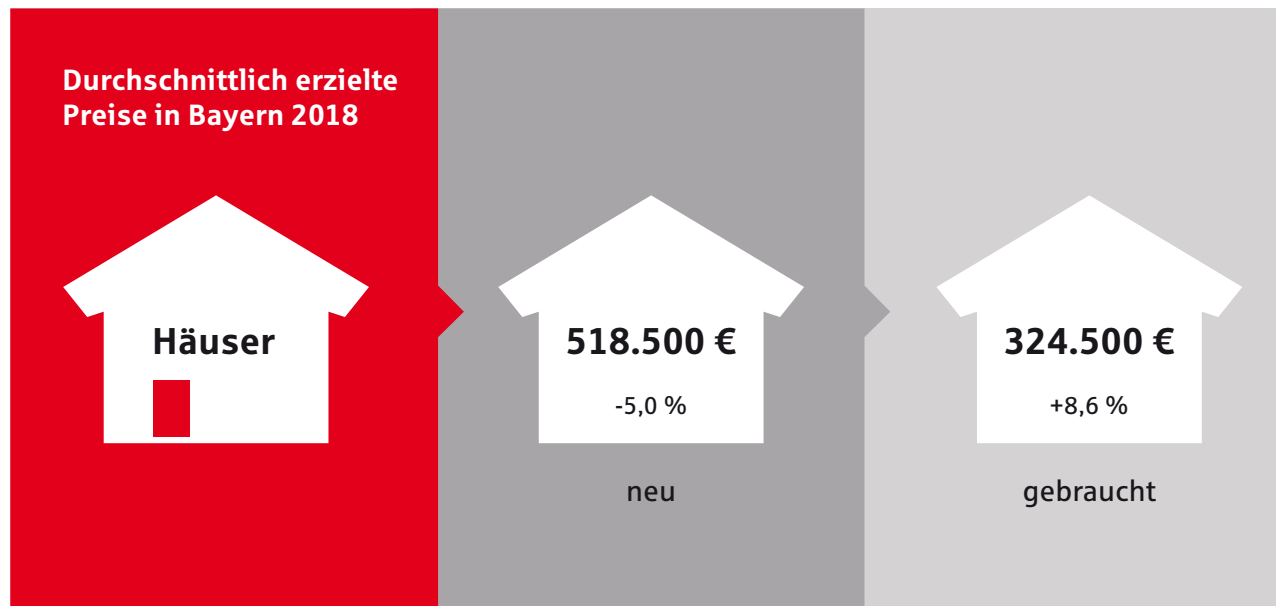
## Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2019

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt in Bayern bleiben nach den aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen im Jahr 2019 weitestgehend stabil. Das niedrige Zinsniveau, die guten Bedingungen am Arbeitsmarkt und die demographischen Entwicklungen sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage. Darüber hinaus werden nach der Einführung

des Baukindergelds sowie dem in Bayern zusätzlich gewährten „Baukindergeld plus“ sowie der „Bayerischen Eigenheimzulage“ insbesondere Familien als Ersterwerber die Nachfrage verstärken. Die Anzahl der Haushalte wird insbesondere in den Ballungsräumen weiter steigen.

Das Immobilienangebot bleibt in den meisten bayerischen Regionen hinter der Nachfrage zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude in Bayern war zuletzt leicht rückläufig und die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen können den prognostizierten Bedarf nicht decken. Die Zahl der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte ist grundsätzlich stabil, da der Verkauf einer Immobilie in erster Linie von persönlichen Motiven der Eigentümer bestimmt wird.

Vor allem in den Städten und in wirtschaftlich starken Regionen bleibt die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt angespannt. So wird es vielerorts erneut zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise kommen. Inwiefern die neue staatliche Unterstützung für den Immobilienerwerb den Preisen einen wieder etwas stärkeren Auftrieb verschafft, bleibt abzuwarten.





## Erläuterungen und wichtige Hinweise

### Allgemeines

Der Marktspiegel 2019 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 2018 bis Februar 2019 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 2010 bis 2018 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 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> 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.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Den Preisangaben für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen Grundstücksgrößen von ca.

800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum und Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Grundstücksanteilen bis ca. 400 m<sup>2</sup> 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.

