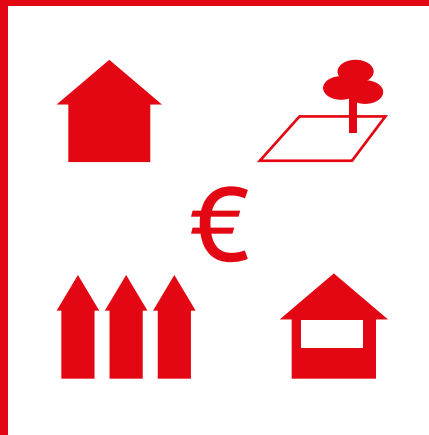


# Marktspiegel für Bayern

# 2022



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



Sparkassen  
Immo

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

Stand: März 2022



**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)

# Marktspiegel für Bayern

---

# 2022

## Inhalt

<b>Wohnimmobilienmarkt 2021</b>	<b>02</b>
<b>Ausblick 2022</b>	<b>04</b>

<b>Preislandkarte Bayern</b>	<b>07</b>
------------------------------	-----------

## Regierungsbezirke im Detail

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

## Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2021

### Die Rahmenbedingungen

Der bayerische Wohnimmobilienmarkt ist seit vielen Jahren von konstanten Rahmenbedingungen geprägt: Ein sehr niedriges Zinsniveau, ein stabiler Arbeitsmarkt, eine weiter leicht steigende Bevölkerungszahl sowie eine von der zunehmenden Singularisierung verursachte steigende Anzahl der Haushalte sorgten erneut für eine sehr hohe Nachfrage.

Zudem hat die Corona-Pandemie in den vergangenen beiden Jahren in vielen Berufen den Trend zu regelmäßiger Tätigkeit im Home-Office verstärkt und auf Dauer etabliert. Der Platzbedarf in der Wohnung der im Home-Office Arbeitenden hat sich erhöht. Viele erfüllen sich den Wunsch nach zusätzlichen Flächen im Freien, wie sie ein Balkon, eine Terrasse oder ein kleiner Garten bieten. Grundsätzlich hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien etwas von den Zentren in deren näheres und weiteres Umfeld verschoben, da dort die Immobilienpreise oftmals noch erschwinglicher sind und sich ein größerer Flächenbedarf leichter realisieren lässt. Wenn eine Home-Office-Regelung

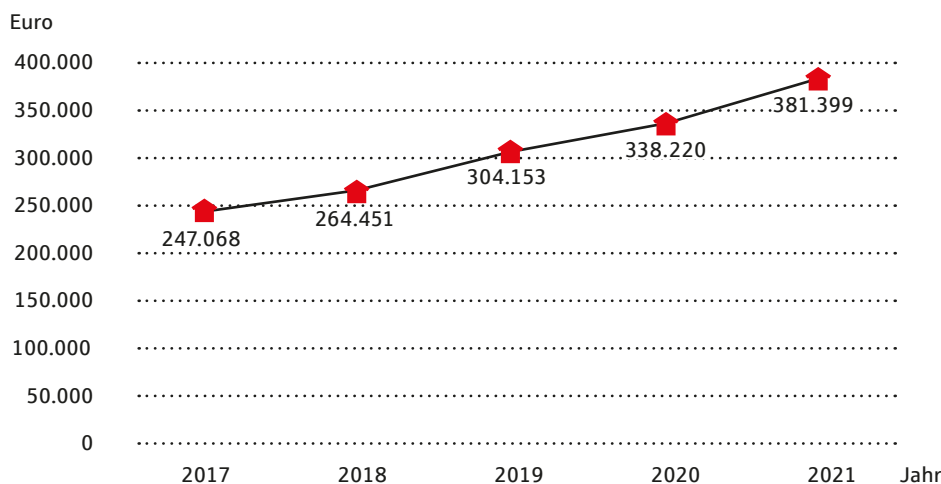
die längere Strecke ins Büro nicht täglich erfordert, fällt die Entscheidung für einen Wohnort im Umland leichter.

Unverändert angespannt blieb die Situation auf der Angebotsseite. Zwar wurden 2021 80.344 Wohnungen genehmigt, um 3 Prozent mehr als im Vorjahr und die höchste Zahl seit mehr als 25 Jahren. Die Anzahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen liegt jedoch seit vielen Jahren deutlich darunter und kann den Bedarf in vielen Regionen noch immer nicht decken.

### Die Immobilienumsätze

In 2021 ist das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Transaktionsvolumen in Bayern erneut gestiegen und erreichte mit 72,0 Mrd. Euro im nunmehr elften Jahr in Folge eine neue Rekordmarke. Der Zuwachs gegenüber 2020 betrug 12 Prozent und ist nach unseren Beobachtungen die Folge von allgemeinen Kaufpreisteigerungen, großvolumigen gewerblichen Transaktionen sowie einer im Vergleich zum Corona-Jahr 2020 wieder gestiegenen Anzahl an verkauften Objekten.

Wohnimmobilien in Bayern: Preise 2017 - 2021



+54%

Gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen; durchschnittliche Preise der von der Sparkassen-Immo vermittelten Objekte (26.104 Stück)

Das mit Abstand größte Marktvolumen am bayerischen Immobilienmarkt entfällt auf Oberbayern mit einem Anteil von 57 Prozent. Rund die Hälfte des oberbayerischen Umsatzes wird allein in der Stadt München generiert, die damit einen Anteil an den Immobilienumsätzen Bayerns von rund 28 Prozent hat. Der hohe Anteil Münchens erklärt sich aus der hohen Einwohnerzahl, dem höchsten Immobilienpreisniveau sowie dem sehr hohen Anteil an Gewerbe- und Investmentimmobilien, die im Stadtgebiet vermittelt wurden.

Schwaben hat einen Anteil am bayerischen Gesamtumsatz von 12 Prozent (davon 23 Prozent die Stadt Augsburg), Mittelfranken einen Anteil von 11 Prozent (davon 39 Prozent die Stadt Nürnberg). Der Anteil am

bayerischen Gesamtumsatz des Regierungsbezirks Niederbayern beträgt 6 Prozent, der von Unterfranken und der Oberpfalz jeweils 5 Prozent sowie der von Oberfranken 4 Prozent.

Der Marktspiegel enthält die Immobilienumsätze der Jahre 2012 bis 2021 für alle Landkreise sowie kreisfreien Städte in Bayern. Für die Berechnung hat die Sparkassen-Immo die Grunderwerbsteuerzahlungen an die bayerischen Finanzämter hochgerechnet. Diese umfassen die Geldwerte aller Grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke.



Immobilienumsätze in den Regionen Bayerns 2021 in Prozent vom Gesamtumsatz und in Mrd. Euro

## Entwicklung der Kaufpreise

Seit Jahren steigen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern an, das zeigt auch ein Blick auf den durchschnittlichen Kaufpreis der von der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Objekte. Käufer investierten im vergangenen Jahr für ein gebrauchtes Haus oder eine gebrauchte Wohnung im Freistaat 381.000 Euro im Durchschnitt. Das ist eine Steigerung um 13 Prozent gegenüber 2020.

Vor 5 Jahren lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Wohnimmobilie in Bayern noch bei 247.000 Euro, das bedeutet eine Preissteigerung in diesem Zeitraum um insgesamt 54 Prozent. Basis dieser Berechnung sind die mehr als 26.000 seither von der Sparkassen-Immo vermittelten Eigenheime, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

## Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2022

Die wichtigsten Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern sind die demografische Entwicklung, die stabilen Einkommen sowie das niedrige Zinsniveau und bleiben voraussichtlich weitestgehend stabil. Auch das Interesse von Kapitalanlegern an Immobilien wird mangels Alternativen weiterhin groß bleiben. Voraussetzung für den positiven Ausblick ist, dass die Corona-Pandemie nicht zu neuen, unerwarteten Einschränkungen führt und der Krieg in der Ukraine keine negativen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat.

Zu knapp bleibt auch weiterhin das Angebot an Neubauobjekten. Bestandsobjekte werden in der Regel nicht aufgrund konjunktureller Faktoren verkauft, sondern aufgrund von persönlichen Motiven der privaten Eigentümer. Daher bleibt das Mengengerüst an Immobilien aus zweiter Hand konstant. Vor allem in den besonders nachgefragten Städten sowie in Regionen mit guter Infrastruktur und einem noch vergleichsweise günstigen Preisniveau wird das Angebot erneut weit hinter der Nachfrage zurückbleiben. Das kann weiter steigende Kaufpreise zur Folge haben.

Die allgemeinen Marktbedingungen führen voraussichtlich wieder zu einem Anstieg des Immobilien-Transaktionsvolumens in Bayern. Die Zuwächse bei Wohnimmobilien kommen nach unserer Einschätzung durch weitere allgemeine Preissteigerungen bei konstanten Stückzahlen zustande. Zudem werden weitere großvolumige Transaktionen im Gewerbe- und Investmentmarkt erwartet.

## Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte, sowie in der Regel zusätzlich für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises.

Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp abgebildet. Zusätzlich wird die für 2021

voraussichtlich eintretende Preisentwicklung angezeigt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die Kaufpreisdaten wurden bei den rund 325 Makler und Maklerinnen in den bayerischen Sparkassen ermittelt.

Raum	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
Raum	140	470	340	↗

### Der für das nächste Jahr erwartete Preistrend ist:

- ↗ steigend
- gleichbleibend
- ↘ sinkend

### Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:



**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und Grundstücksanteilen von ca. 400 m<sup>2</sup> 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**, 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: 23. März 2022)

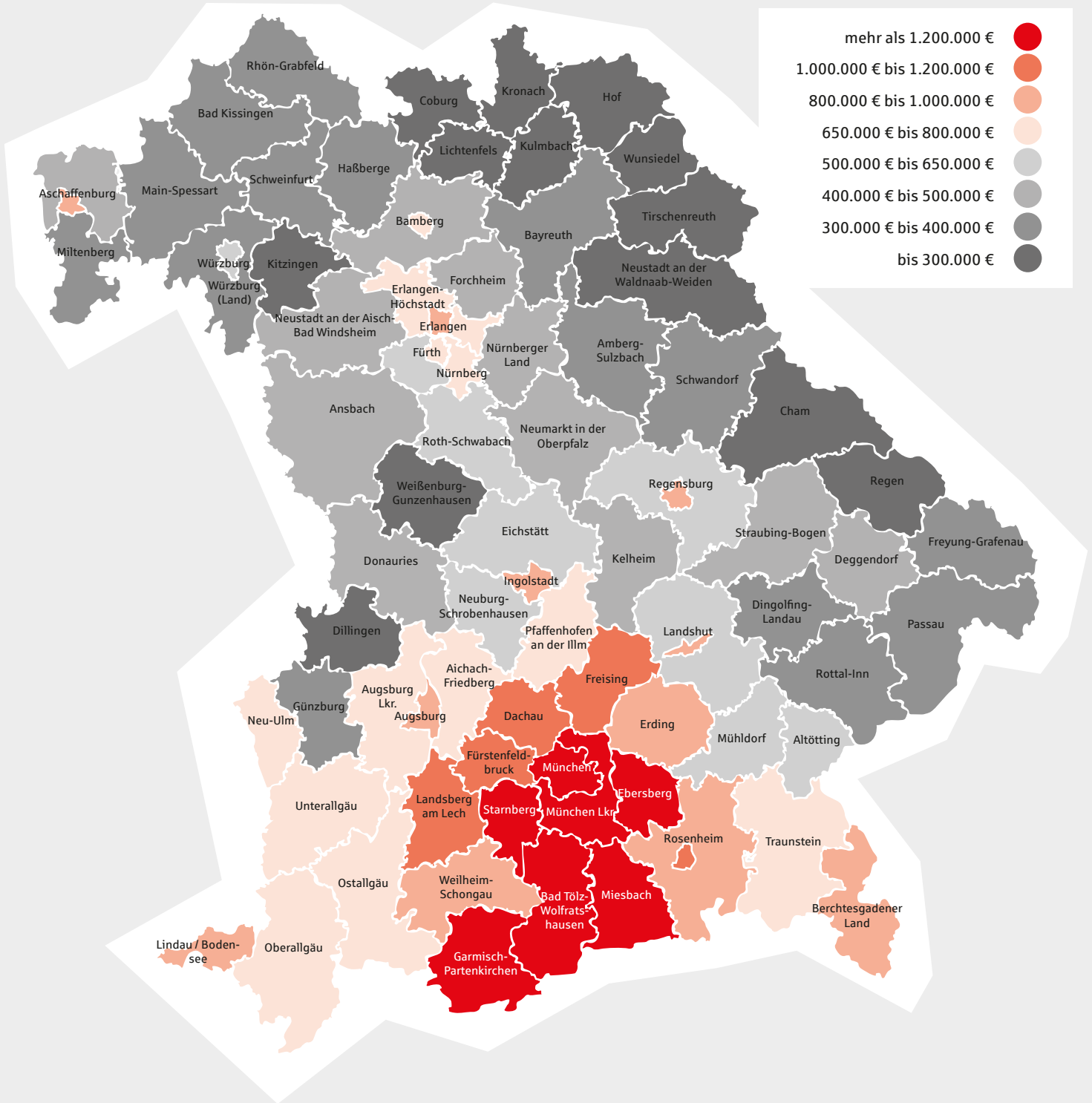




**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**

gebraucht, häufigster Wert 2021

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.



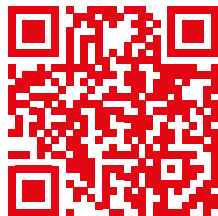


**Sparkassen  
Immobilien** GMBH  
VERMITTLUNGS

**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)



[sparkassen-immo.de](http://sparkassen-immo.de)