Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Immobilienmarktbericht Bayern 2018

– Zusammenfassung –

Am 4. Juli 2018 hat Bayerns Baustaatssekretär Josef Zellmeier auf einer Pressekonferenz den zweiten amtlichen Immobilienmarktbericht Bayern präsentiert.

Der Bericht wird im zweijährigen Turnus durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern auf Grundlage der Datenlieferungen der 96 Gutachterausschüssen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns erarbeitet.

In dieser Ausgabe des Immobilienmarktberichts konnten nahezu alle der in der ersten Ausgabe vor zwei Jahren teilweise noch vorhandenen Lücken geschlossen werden und bereits vertiefende Auswertungen in weiteren Immobilienteil-märkten auf mittlerweile 189 Seiten vorgenommen werden.

Dies ist zu hohem Maße den Anstrengungen der 96 bayerischen Gutachterausschüssen zu verdanken. Bayerns Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, das für die Gutachterausschüsse zuständig ist, hat zusätzlichen Stellen bei den örtlichen Geschäftsstellen der Landkreise geschaffen. Dadurch wurde die Handlungsfähigkeit der Gutachterausschüsse wesentlich gestärkt und eine qualitativ hochwertige Datenlieferung an den Oberen Gutachterausschuss ermöglicht.

Damit basiert der Immobilienmarktbericht auf dem einzigen bayernweit kompletten und amtlichen Transaktionsbestand von Immobilien. Die Daten werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse gesammelt, registriert und ausgewertet. Die jeweiligen Datenbestände werden dann wiederum an den Oberen Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle übermittelt, der die mittlerweile über 500.000 Datenfeldern zusammenführt, weiter auswertet.

Im Vergleich zu den örtlichen Grundstücksmarktberichten mit den exakten Informationen zu den jeweiligen regionalen Märkten mit ihren Besonderheiten, ermöglicht der Immobilienmarktbericht Bayern den Überblick und Vergleich von überregionalen Umsatzzahlen, Preisniveaus und Trends.

Der Bericht ist im Wesentlichen wie folgt gegliedert:

Strukturdaten in Bayern

Markt- und Umsatzdaten

Unbebaute Grundstücke

- Umsätze
- Preisniveau individuelles Wohnbauland
- Preisniveau Gewerbebauland

Bebaute Grundstücke

- Umsätze
- Preisniveau individueller Wohnungsbau
- Preisniveau Mehrfamilienhäuser

Wohnungs- und Teileigentum

- Umsätze
- Preisniveau Eigentumswohnung
- Preisniveau Apartments

Landwirtschaftliche Flächen

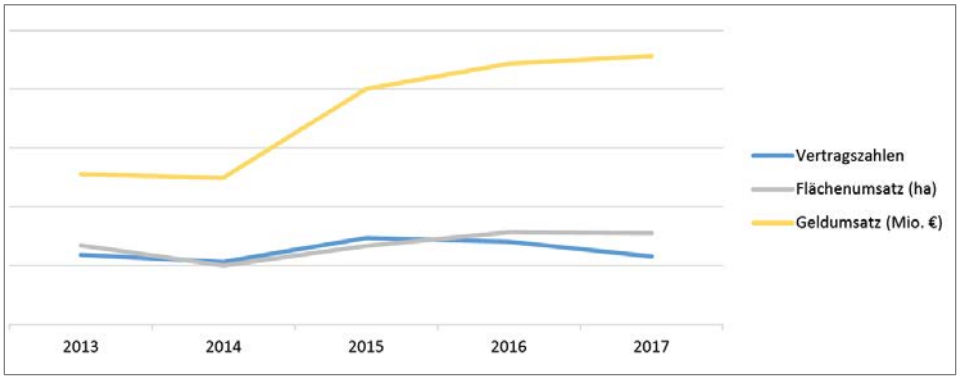
- Umsätze
- Preisniveau

Demografie und Märkte

Das komplette Inhaltsverzeichnis ist auf den letzten Seiten dieser Mitteilung angefügt.

Markt- und Umsatzzahlen

Im Jahr 2017 wurden bayernweit 155.260 Immobilientransaktionen gezählt. Dies entspricht einem Rückgang von - 3,6 % zu 2016. Bei einem Flächenumsatz von 33.425 Hektar (ha), - 0,2 % im Vergleich zu 2016, und einem Geldumsatz von 47,8 Mrd. Euro, + 1,3 % zu 2016, kann man weitere Preissteigerungen des Gesamtimmobilienmarktes ablesen.



Umsatzzahlen in Gesamtbayern: Verträge, Flächenumsatz und Geldumsatz 2013 bis 2017, Seite 25

Bei differenzierter Betrachtung der Umsatzzahlen, ergibt sich ein detaillierteres Bild: So steigen, bezogen auf die Regierungsbezirke, in den Landkreisen fast durchgehend die Geldumsätze merklich, wohingegen bei den Städten teilweise Stagnation im Umsatz zu verzeichnen ist.

Marktdaten - kurze Reihe

		Vertragszahlen			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
Regierungsbezirk / Stadt / Landkreis		**2016**	**2017**		**2016**	**2017**		**2016**	**2017**	
Bayern	**Summe**	**161.049**	**155.260**	**- 3,6 %**	**33.482,8**	**33.425,0**	**- 0,2 %**	**47.187,6**	**47.817,5**	**+ 1,3 %**
Oberbayern	**Summe**	**50.088**	**46.491**	**- 7,2 %**	**7.811,2**	**7.035,3**	**- 9,9 %**	**26.534,9**	**26.311,2**	**- 0,8 %**
Kreisfreie Städte		**15.846**	**14.440**	**- 8,9 %**	**386,4**	**414,3**	**+ 7,2 %**	**13.542,3**	**12.995,9**	**- 4,0 %**
Ingolstadt, kreisfreie Stadt		1.921	1.696		104,9	102,4		648,5	719,8	
München, kreisfreie Stadt		13.056	11.908		246,0	282,0		12.685,5	12.009,0	
Rosenheim, kreisfreie Stadt		869	836		35,5	30,0		208,3	267,1	
Landkreise	**Summe**	**34.242**	**32.051**	**- 6,4 %**	**7.424,8**	**6.621,0**	**- 10,8 %**	**12.992,6**	**13.315,3**	**+ 2,5 %**
Altötting, LK		1.291	1.357		228,3	272,9		257,9	301,7	
Berchtesgadener Land, LK		998	1.013		162,8	167,5		306,4	307,7	
Bad Tölz-Wolfratshausen, LK		1.422	1.508		283,2	247,9		423,5	502,6	
Dachau, LK		1.654	1.477		200,3	175,4		682,8	663,8	
Ebersberg, LK		1.600	1.512		165,2	213,5		804,6	712,7	
Eichstätt, LK		1.668	1.556		603,4	485,8		378,2	326,4	
Erding, LK		1.343	1.316		340,6	355,5		487,1	621,8	
Freising, LK		1.846	1.633		345,6	367,5		568,4	671,6	
Fürstenfeldbruck, LK		2.386	2.139		214,5	171,6		1.085,8	1.019,1	
Garmisch-Partenkirchen, LK		1.020	1.006		166,7	202,9		383,3	434,1	

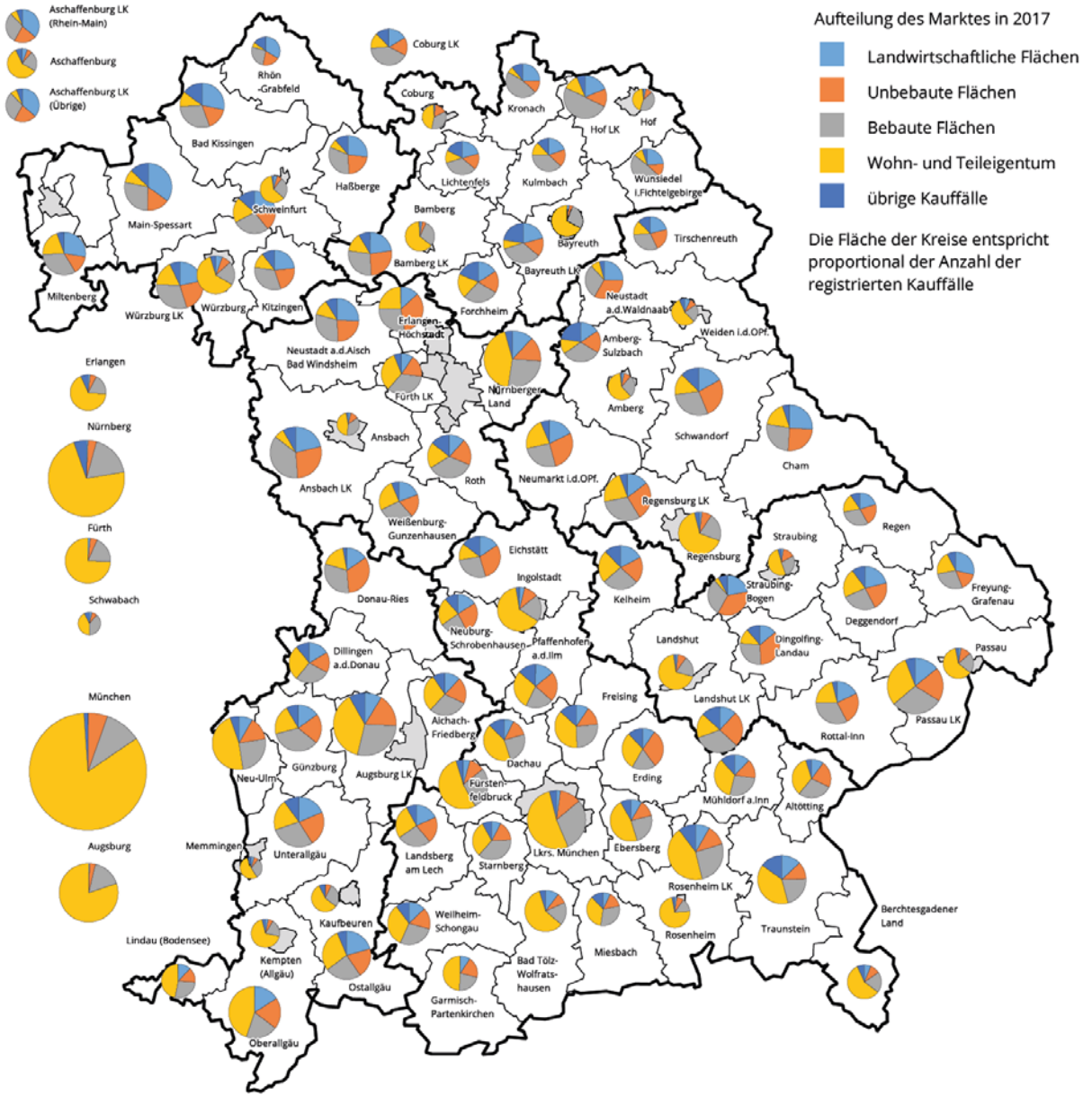
Auszug Tabelle Marktdaten, kurze Reihe, Seite 26/27

Beim Geldumsatz je Einwohner liegt Oberbayern wie erwartet mit 5.727 Euro in 2016 an der Spitze, während am anderen Ende der Skala jeder Einwohner in Oberfranken statistisch im Jahr 2016 nur 1.562 Euro für Immobilien ausgegeben hat.

Aufteilung des Marktes

Bei den kreisfreien Städten, aber auch Landkreisen mit hohen Bodenpreisniveaus, stellt der Verkauf Eigentumswohnungen (gelb) den größten Marktanteil dar.

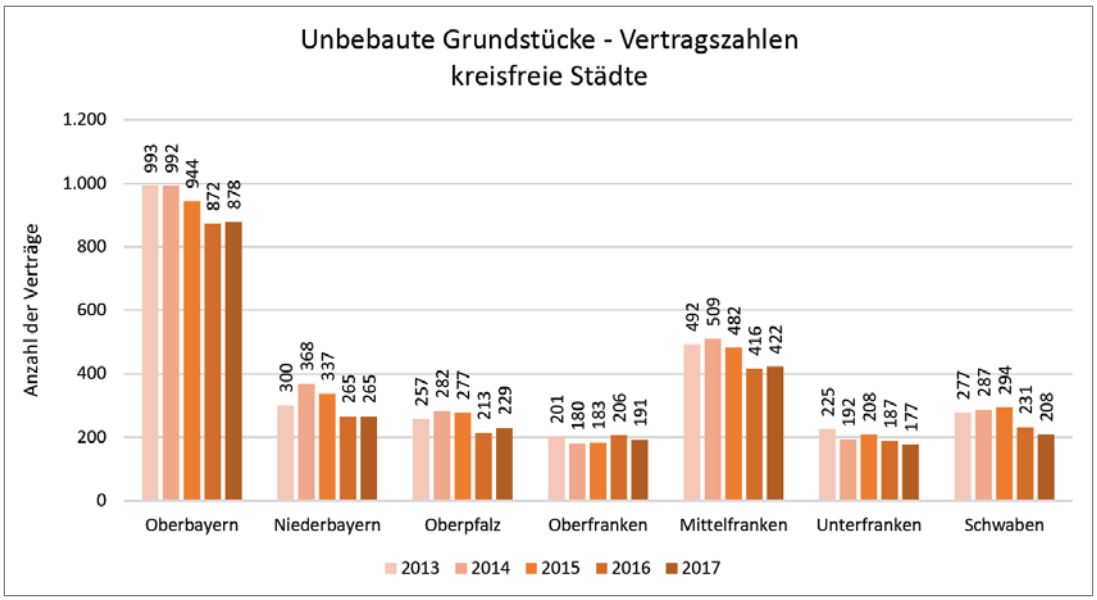
In der Fläche der Landkreise nimmt der Anteil der gehandelten Objekte der individuellen Wohnbebauung (im Wesentlichen grau) und natürlich der landwirtschaftlichen Flächen (hellblau) einen merklich größeren Marktanteil ein.



Unbebaute Grundstücke

Wie für alle Teilmärkte werden auch für die unbebauten Grundstücke, also Bauland, zuerst die Umsatzzahlen dargestellt, bevor eine Darstellung des Preisniveaus, differenziert nach Bauland für Wohnungsbau und Gewerbe, erfolgt.

Insgesamt zeichnet sich zwischen 2016 und 2017 bei bayernweit stagnierenden bis rückgehenden Verkaufszahlen und gleichzeitig steigenden Geldumsätzen ein Preisanstieg ab.



Mittelfristige Entwicklung Vertragszahlen Baulandverkäufe in den kreisfreien Städten, Seite 58

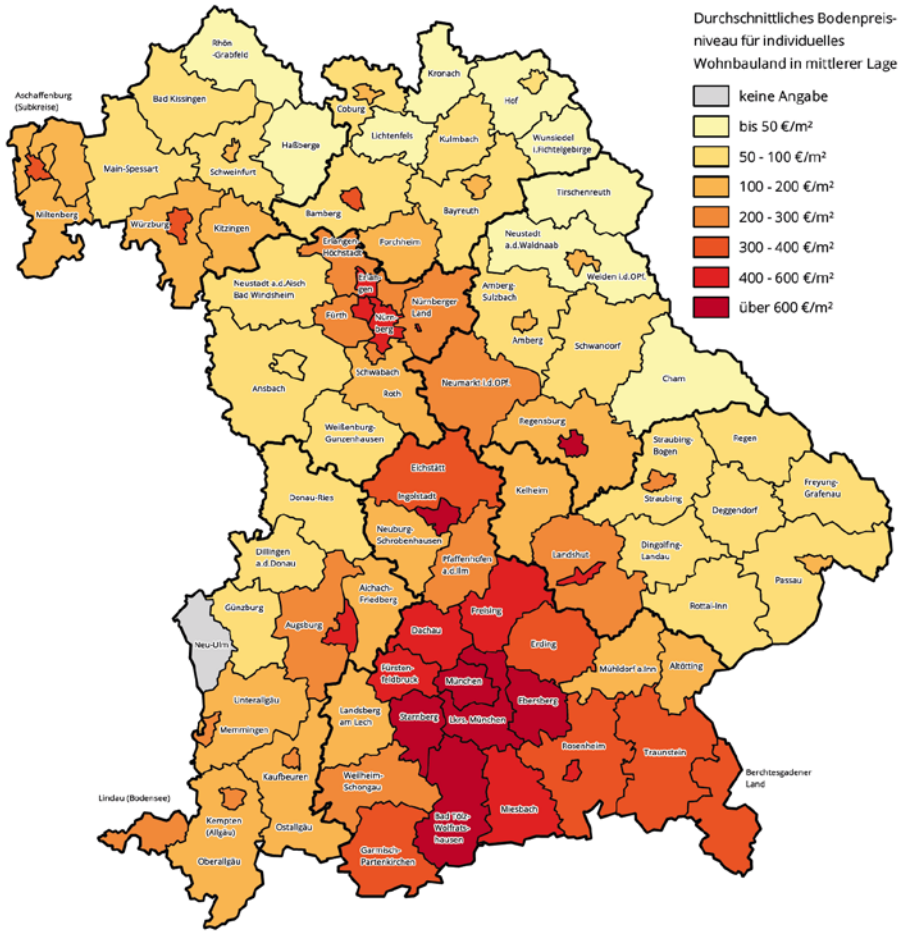
Preisniveau individuelles Wohnbauland

Bei dem Preisniveau für individuelles Wohnbauland zeigt sich wiederum das ausgeprägte Süd-Nord-Preisgefälle in Bayern. In den ehemaligen „Grenzland"-Bereichen ist das Preisniveau wiederum am niedrigsten.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau - Bodenpreisniveau

Regierungsbezirk / Stadt/ Landkreis		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bayern								
Oberpfalz								
Kreisfreie Städte	**Mittelwert**	**198**	**229**	**193**	**193**	**211**	**268**	**355**
Amberg, kreisfreie Stadt		120	120	120	120	120	140	140
Regensburg, kreisfreie Stadt		341	435	360	360	415	505	766
Weiden i.d.OPf., kreisfreie Stadt		133	133	98	98	98	160	160
Landkreise	**Mittelwert**	**93**	**93**	**93**	**91**	**99**	**98**	**103**
Amberg-Sulzbach, LK		70	70	71	71	71	71	73
Cham, LK							40	40
Neumarkt i.d.OPf., LK		200	200	200	200	200	225	235
Neustadt a.d.Waldnaab, LK		45	45	45	45	45	50	50
Regensburg, LK						136	183	194
Schwandorf, LK		90	90	90	80	80	80	90
Tirschenreuth, LK		58	58	60	60	60	40	40

Auszug Tabelle Bodenpreisniveau 2011 – 2017 €/m², Seite 80/81



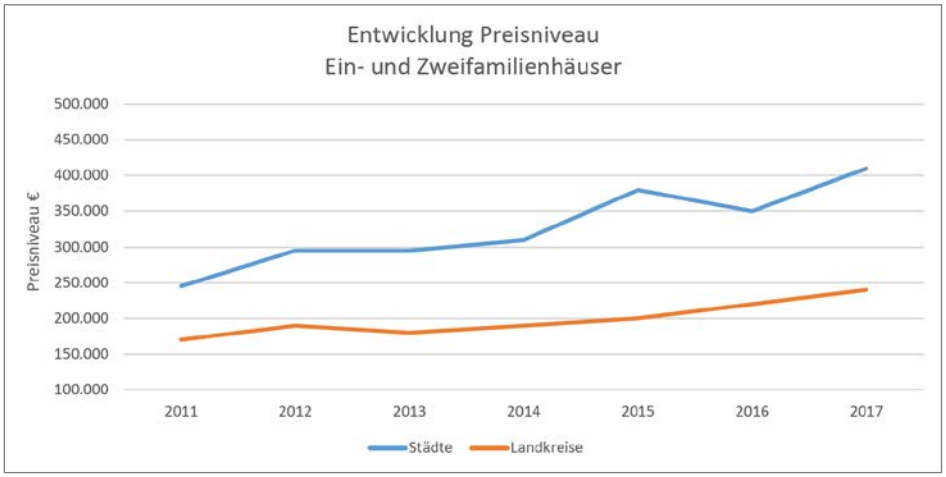
Die gemeldeten Bodenpreisniveaus beziehen sich auf eine mittlere Lage in dem jeweiligen Zuständigkeitsgebiet.

Innerhalb dieses, speziell um Ballungsgebiete, kann es teilweise enorme Wertunterschiede geben.

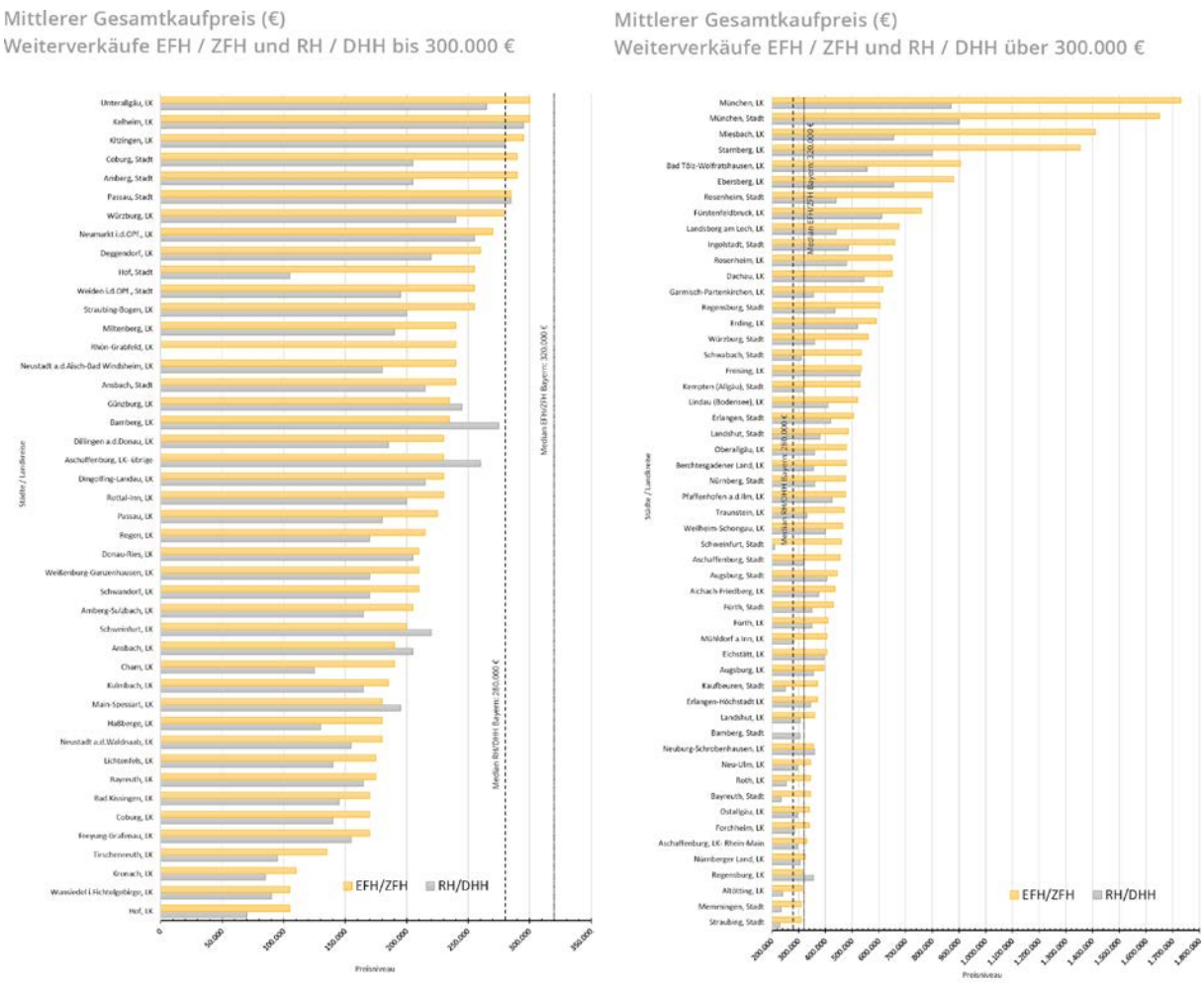
Außer in Oberbayern ist das Preisniveau in der Fläche der Landkreise mittelfristig relativ stabil geblieben.

Bebaute Grundstücke

Auch für die bebauten Grundstücke werden Umsätze und Preisniveaus dargestellt. Der Großteil dieses Marktes fällt auf den Verkauf von individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, also freistehende Häuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser.



Mittelfristige Entwicklung Preisniveau Weiterverkäufe EFH/ZFH differenziert nach Städten und Landkreisen, Seite 116



Auszug Mittlere Gesamtkaufpreis für EFH/ZFH und RH/DHH, Seite 136/137

Mehrfamilienhäuser

Erstmals wird auf den Seiten 141 bis 145 der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten untersucht und dargestellt. Die analysierten mittleren Wohnflächenpreise in €/m² bei Wohnhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten erstrecken von etwa 700 /m²Wfl. in Schweinfurt über ca. 2.000 €/m²Wfl. in Augsburg, Ingolstadt und Nürnberg bis zu den Spitzenwerten von etwa 6.300 €/m²Wfl. in München.

Wohnungs- und Teileigentum

Zu den Umsätzen bei dem Wohnungs- und Teileigentum wird das mittlere Preisniveau sowohl von Weiterverkauften Eigentumswohnungen als auch neu gebauten Eigentumswohnungen für ganz Bayern dargestellt.

Erstmals wird auch der Markt der **Apartments** in den kreisfreien Städten, also Wohnungen unter 45m² mit den ermittelten mittleren Wohnflächenpreisen dargestellt.

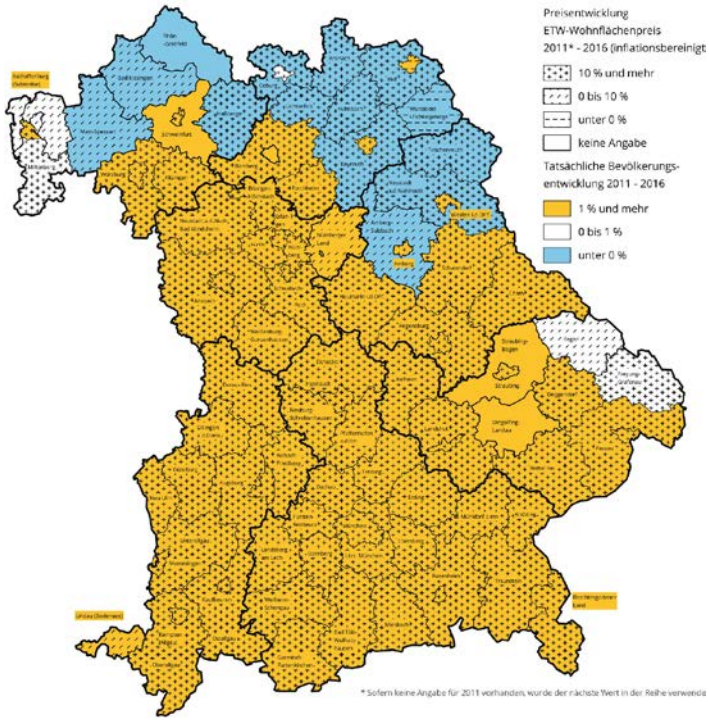
Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2017 wurden in ca. 18.400 Transaktionen, 19.400 Hektar landwirtschaftliche Fläche (Acker-, Grünland-, Forstflächen) für einen Gesamtbetrag von ca. einer Mrd. Euro gehandelt.

Bezogen auf den gesamten bayerischen Immobilienumsatz 2017 wechselten bei ca. 17 % der Vorgänge mit ca. 4 % des Umsatzes ca. 61 % der insgesamt gehandelten Fläche den Eigentümer.

Demografie und Märkte

Bevölkerungsentwicklung und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



Der Obere Gutachterausschuss hat sich in seiner Marktanalyse auch des viel diskutierten, meist jedoch wenig stichhaltig hinterlegten Zusammenhangs zwischen demografischen Effekten und dem Preisniveau von Immobilien gewidmet. Hierzu wurden sowohl die vom Bayrischen Landesamt für Statistik ermittelten tatsächlichen Bevölkerungsentwicklungen zwischen 2011 und 2016, als auch die Prognose von 2016 bis 2036 herangezogen. Zum Vergleich wurde die Entwicklung der mittleren Bodenrichtwerte und des mittleren Preisniveaus bei Wohnungs- und Teileigentum (Weiterverkäufe) herangezogen. Um die tatsächlichen Tendenzen und Zusammenhänge hinreichend erklären zu können, wurden diese Werte jeweils um die vom Bayrischen Landesamt für Statistik ermittelte Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Bayern bereinigt.

Als Ergebnis ergibt sich für das Preisniveau der Eigentumswohnungen für Regionen mit Bevölkerungsrückgang ein eher heterogenes Bild, das jedoch vor allem der auch in diesen Bereichen positiven Preisentwicklung in den Jahren 2015 und 2016 geschuldet ist.

So können mittlerweile fast flächendeckend auch in Bereichen mit Bevölkerungsrückgang, Steigerungen, wenn auch teilweise moderat, im Preisniveau von 20 - 30% über den Zeitraum von 2011 – 2016 beobachtet werden. In Bereichen mit Bevölkerungszuwachs wurden im selben Zeitraum Steigerungen von 30 bis 80 % verzeichnet.

Zusammenfassung

Der zweite Immobilienmarktbericht für den Freistaat Bayern ist ein wichtiger und wertvoller Beitrag zur Markttransparenz des Immobilienmarktes in Bayern. Im Vergleich zu der ersten Ausgabe 2016 konnten Lücken geschlossen und weitere Teilmärkte untersucht und dargestellt werden. Allen Akteuren am Immobilienmarkt kann er Hinweise für örtliche und überörtliche Entwicklungen vermitteln. Den politischen Gremien und Entscheidungsträgern kann er als Grundlage für kurz- mittel- und langfristige Entscheidungen und Dispositionen dienen.

Landshut / München, 4. Juli 2018

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Fleischbankgasse 310
84028 Landshut

Tel. 0871-881350
Fax: 0871-881848
E-Mail: oga-bayern@landshut.de
Internet: http://www.gutachterausschuesse-bayern.de

Der Immobilienmarktbericht Bayern 2018 kann über www.boris-bayern.de bestellt werden:

40 € für den PDF Download

50 € für das gedruckte und gebundene Exemplar

60 € für den PDF Download als auch das gedruckte und gebundene Exemplar