

# Pressemitteilung Oberer Gutachterausschuss Bayern

## Erster amtlicher Immobilienmarktbericht Bayern erschienen; Kurzfassung, Überblick

Am 20. Juni 2016 konnte Innenminister Joachim Herrmann den ersten amtlichen Immobilienmarktbericht Bayern im Rahmen einer Pressekonferenz präsentieren. Das Bayerische Staatsministerium des Innern, das für die Gutachterausschüsse in Bayern zuständig ist, hat nach intensiver Vorarbeit im September 2015 den Oberen Gutachterausschuss Bayern bei der Regierung von Niederbayern, bzw. bei der Stadt Landshut, mit der eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen wurde, eingerichtet. Damit konnte den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches für die Gründung von Oberen Gutachterausschüssen und der damit verbundenen verbesserten Markttransparenz am Immobilienmarkt Deutschlands entsprochen werden.

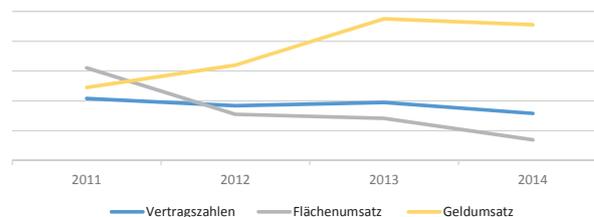
Dass nach kaum mehr als einem halben Jahr dieser erste Immobilienmarktbericht für das Gesamtgebiet Bayerns erscheinen konnte, ist der Arbeit des Oberen Gutachterausschusses und der hervorragenden Mitwirkung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verdanken. Der Bericht, der sich unter dem Titel „Immobilienmarktbericht Bayern 2016, Daten, Fakten, Trends“ präsentiert, basiert auf dem einzigen bayernweit kompletten und amtlichen Transaktionsbestand von Immobilien, der durch die örtlichen Gutachterausschüsse gesammelt, registriert und ausgewertet wird. Dieser Datenbestand von nahezu 400.000 Datenfeldern wurde dem Oberen Gutachterausschuss zur Zusammenführung, weiteren Auswertung und Aggregation übermittelt. Um die lang- und kurzfristige Entwicklung des Immobilienmarktes mit seinen verschiedensten Marktsegmenten darzustellen, wurden die Daten mit einer Entwicklungsachse zwischen 2011 und 2014, aber auch in

„Kurzen Reihen“ zwischen 2014 und 2015 dargestellt. Hierbei werden jeweils die Tendenzen in den kreisfreien Städten, den Landkreisen, den Regierungsbezirken und Gesamtbayerns analysiert.

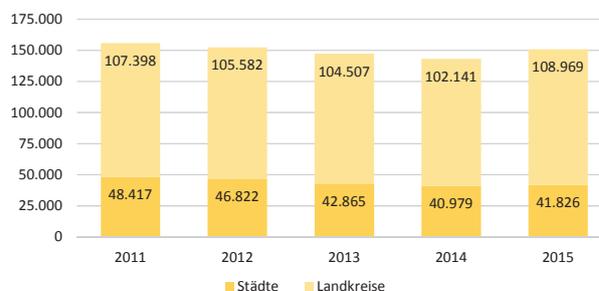
### Umsatzzahlen

Im Jahr 2015 wurden bayernweit 150.795 Grundstückstransaktionen gezählt, was einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2011 von etwa 3,2 % entspricht. Bei einem gleichzeitigen Umsatzminus von -14,5 % bei den Flächen auf 28.392,4 ha, aber einer Geldumsatzsteigerung von 13 % auf 36,1 Mrd. Euro lässt sich die deutliche Preissteigerung des Gesamtimmobilienmarktes ablesen.

Marktdaten - Umsätze



Marktdaten - Vertragszahlen



### Marktdaten - kurze Reihe

Stadt/ Landkreis/ Regierungsbezirk	Vertragszahlen		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Ingolstadt, kreisfreie Stadt	1.830	1.909 *	74,3	*	503,1	*
München, kreisfreie Stadt	13.072	12.846	261,0	311,0	10.458,0	12.567,0
Rosenheim, kreisfreie Stadt	764	954	27,4	28,6	183,4	221,3
Altötting, LK	1.212	1.363	215,8	194,2	187,8	223,2
Berchtesgadener Land, LK	878	974	139,0	210,0	206,1	262,5
Bad Tölz-Wolfratshausen, LK	1.447	1.534	255,3	306,0	419,3	480,8
Dachau, LK	1.759	1.703	224,7	256,7	563,1	542,4
Ebersberg, LK	1.523	1.727	229,4	206,2	595,4	656,6
Eichstätt, LK	1.592	1.578	452,6	508,1	274,6	315,8

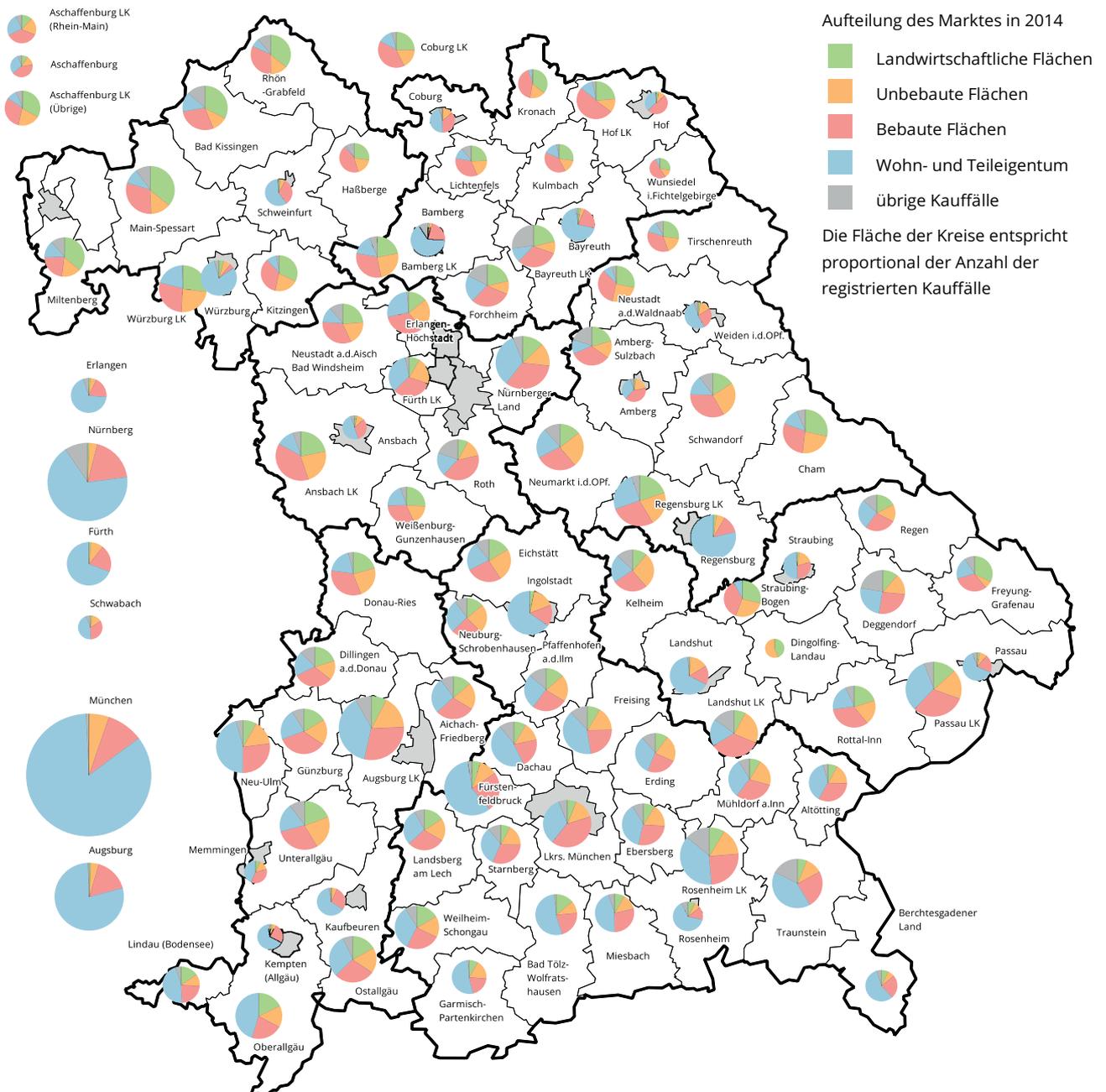
Auszug Tabelle Marktdaten kurze Reihe

Beim Geldumsatz pro Einwohner liegt Oberbayern mit 4.667 Euro einsam an der Spitze, während der Regierungsbezirk Unterfranken mit 1.083 Euro hier weit zurück liegt.

### Aufteilung des Marktes

Die größten Marktanteile des gesamten Immobilienmarktes liegen im Bereich der kreisfreien Städte mit 59,6 % bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum.

Im Bereich der Landkreise nimmt hier der individuelle Wohnungsbau mit 31 % den größten Anteil ein.



## Umsatzzahlen für unbebaute Baugrundstücke

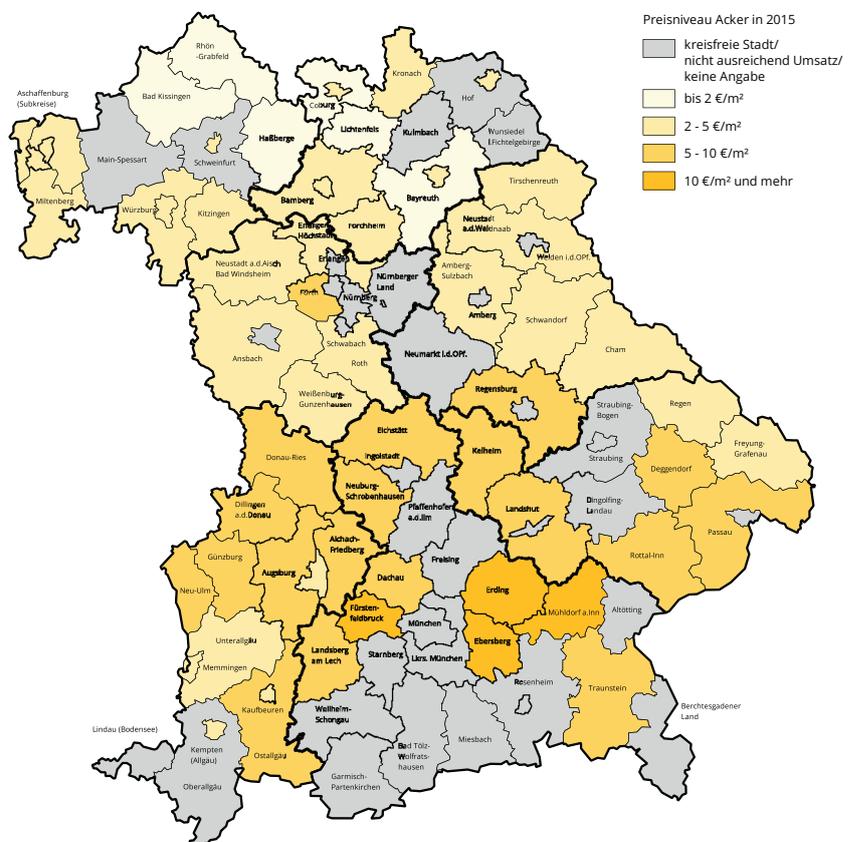
Im Weiteren konnten die Vertrags-, Flächen- und Geldumsätze von unbebauten Grundstücken analysiert werden. Hierbei wurde der Markt in den Bereich des individuellen Wohnbaulands und der Gewerbegrundstücke gegliedert.

UB individueller Wohnungsbau - kurze Reihe						
Stadt/ Landkreis/ Regierungsbezirk	Vertragszahlen		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Landshut, kreisfreie Stadt	138	116	13,1	7,4	28,2	24,1
Passau, kreisfreie Stadt	37	57	3,2	5,8	4,4	6,4
Straubing, kreisfreie Stadt	95	68	5,3	4,3	10,9	8,9
Deggendorf, LK	155	189	11,3	14,7	12,0	14,3
Freyung-Grafenau, LK	64	105	6,2	10,5	2,5	3,9
Kelheim, LK	334	*	24,3	*	32,3	*
Landshut, LK	365	446	26,8	34,1	30,8	40,6
Passau, LK	361	421	36,7	40,5	18,4	20,4
Regen, LK	124	159	10,6	15,1	5,6	7,5
Rottal-Inn, LK	214	252	21,9	25,4	13,6	14,6
Straubing-Bogen, LK	315	*	42,9	*	20,9	*
Dingolfing-Landau, LK	182	254	17,0	43,2	11,4	42,4
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>Summe</b>	<b>270</b>	<b>21,6</b>		<b>43,4</b>	
<b>Landkreise</b>	<b>Summe</b>	<b>2.114</b>	<b>197,6</b>		<b>147,5</b>	
<b>Niederbayern</b>	<b>Summe</b>	<b>2.384</b>	<b>219,2</b>		<b>190,9</b>	

Aszug Tabelle Umsätze individueller Wohnungsbau

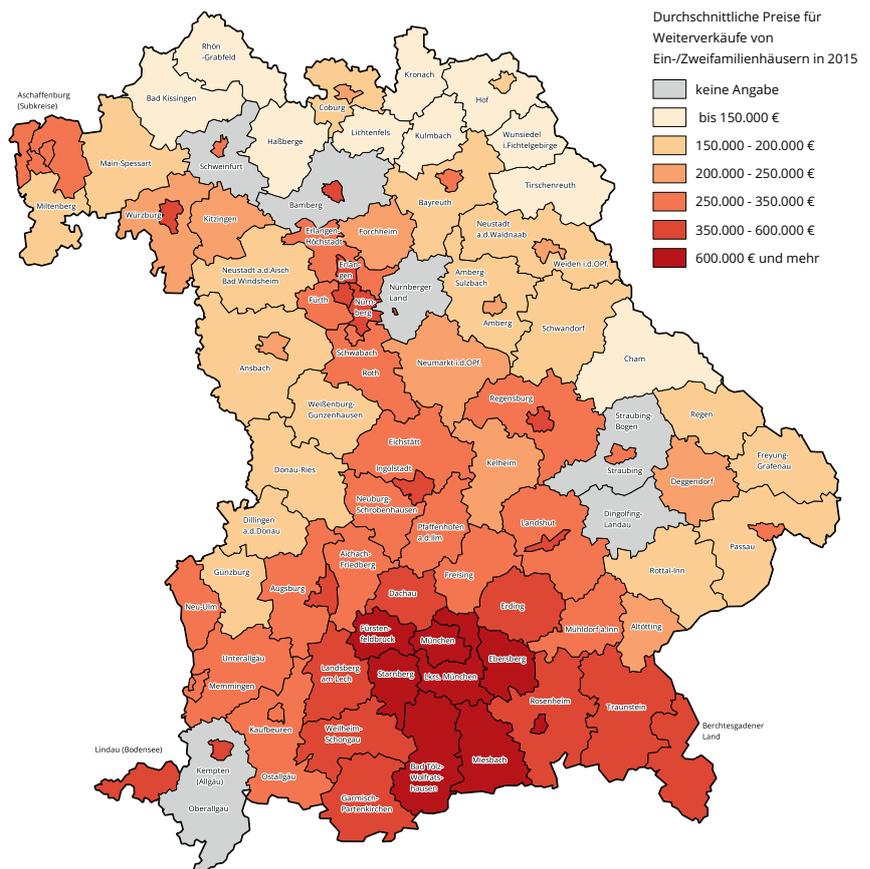
## Landwirtschaftlicher Markt

Auch die Umsatzzahlen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden gegliedert und untersucht. In diesem Bereich zeigt sich bei einem Flächenminus von 23,9 % und einem Geldumsatzplus von 19,4 % ebenfalls die zum Teil extrem gestiegene Preisstruktur dieses Teilmarktes.



## Bebaute Grundstücke

Bei der Analyse des Marktsegments der bebauten Grundstücke wurde neben der Darstellung der Gesamtumsätze auch die Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus und der Mehrfamilienhäuser dargestellt. Hieraus konnten die mittleren Preisniveaus von Ein- und Zweifamilien- sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Weiterverkäufe) abgeleitet werden. Einsamer Spitzenreiter ist auch in diesem Bereich der urbane Bereich München mit einem mittleren Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 1,2 bis 1,5 Mio. Euro. Auch bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt die München mit 760.000 € bis 800.000 € an der Spitze. Die günstigsten Objekte dieser Marktsegmente können in den ländlichen Bereichen Oberfrankens und der Oberpfalz erworben werden.



Mittleres Preisniveau (€) - Weiterverkäufe EFH/ZFH							Veränderung
Landkreise	2011	2012	2013	2014	2015		2012-2015
Amberg-Sulzbach, LK	150.000	150.000	175.000	160.000	180.000	*	20,0 %
Cham, LK	115.000	130.000	185.000	130.000	135.000	*	3,8 %
Neumarkt i.d.OPf., LK	175.000	210.000	190.000	235.000	220.000	*	4,8 %
Neustadt a.d.Waldnaab, LK	120.000	125.000	135.000	140.000	160.000		28,0 %
Regensburg, LK			(280.000)	(290.000)	(295.000)	*	
Schwandorf, LK	160.000	155.000	155.000	165.000	175.000		12,9 %
Tirschenreuth, LK	95.000	105.000	100.000	105.000	105.000	*	0,0 %
<b>Oberpfalz</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>135.000</b>	<b>145.000</b>	<b>155.000</b>	<b>155.000</b>	<b>165.000</b>	<b>13,8 %</b>
Bamberg, LK						*	
Bayreuth, LK			(150.000)	(140.000)	(155.000)		
Coburg, LK	125.000	125.000	150.000	140.000	170.000	*	36,0 %
Forchheim, LK	195.000	210.000	200.000	230.000	245.000	*	16,7 %
Hof, LK	90.000	85.000	85.000	95.000	100.000		17,6 %
Kronach, LK	80.000	75.000	85.000	90.000	85.000		13,3 %
Kulmbach, LK	125.000	110.000	115.000	130.000	145.000	*	31,8 %
Lichtenfels, LK	120.000	120.000	120.000	125.000	130.000	*	8,3 %
Wunsiedel i.Fichtelgebirge, LK	90.000	105.000		175.000	120.000		14,3 %
<b>Oberfranken</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>125.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>16,7 %</b>

Auszug Tabelle Mittleres Preisniveau EFH/ZFH

Aus diesen Daten wurden auch die mittleren Preisniveaus und die durchschnittlichen Wohnflächenpreise abgeleitet. Auch hier wurde die Preisentwicklung von 2014 auf 2015 betrachtet.

## Wohnungs- und Teileigentum

Ein weiterer Schwerpunkt der Marktanalyse Bayerns lag im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Auch hier gingen die Vertragszahlen in Bayern seit 2011 bis 2014 um 12,8 % zurück. Der Geldumsatz stieg jedoch im gleichen Zeitraum um 8,1 % was ebenfalls den deutlichen Preisanstieg dieses Teilmarktes dokumentiert. Sowohl für die kreisfreien Städte als auch die Landkreise wurden für

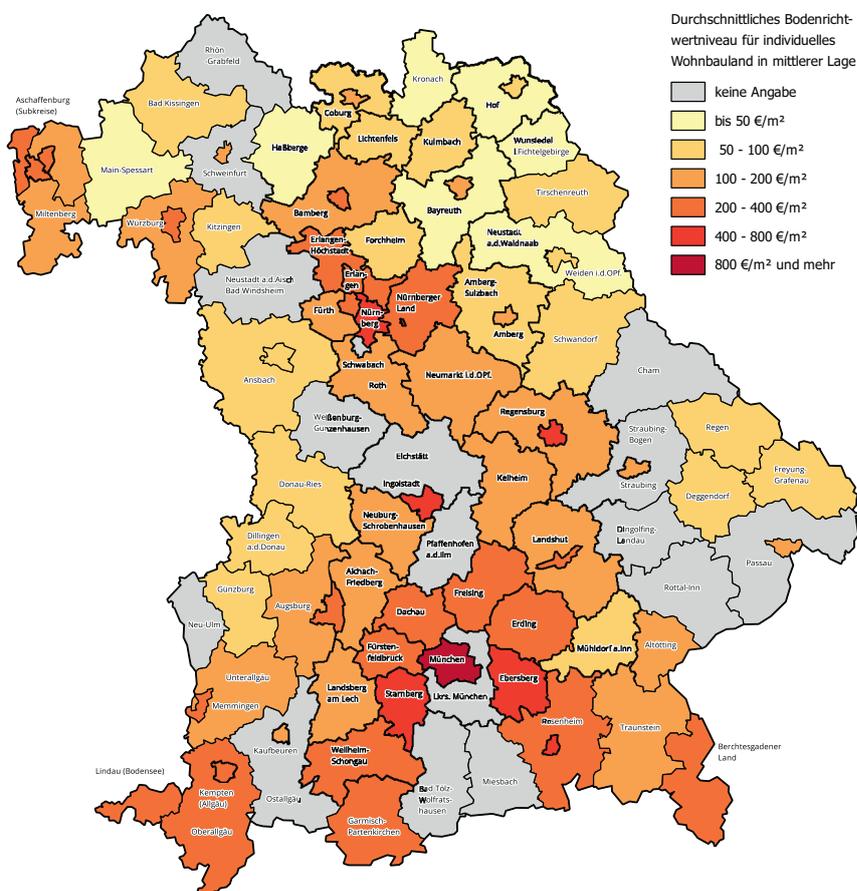
die Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum die mittleren Wohnflächenpreise auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Daten dargestellt. Hierbei wurde auch die Veränderung zwischen 2014 und 2015 ermittelt. Gerade die Metropolregionen München und Nürnberg konnten von der deutlich nach oben tendierenden Preisentwicklung profitieren.

ETW - mittlere Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )							
Stadt/ Landkreis/ Regierungsbezirk	Neubauten Ø Preis/m <sup>2</sup>		Veränderung 2014 - 2015	Weiterverkäufe Ø Preis/m <sup>2</sup>		Veränderung 2014 - 2015	
	2014	2015		2014	2015		
Hof, kreisfreie Stadt			*		800	*	
Bamberg, LK			*			*	
Bayreuth, LK	2.300	2.400	4,3 %	850	1.000	17,6 %	
Coburg, LK	1.800		*	1.150	1.300	13,0 %	
Forchheim, LK	2.750	3.350	* 21,8 %	1.700	1.700	0,0 %	
Hof, LK				500	700	40,0 %	
Kronach, LK	2.200	2.250	2,3 %	850	1.050	23,5 %	
Kulmbach, LK	2.950	2.300	* -22,0 %	1.100	1.150	4,5 %	
Lichtenfels, LK	2.900	3.050	* 5,2 %	1.100	1.200	9,1 %	
Wunsiedel i.Fichtelgebirge, LK							
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>2.900</b>	<b>8,6 %</b>	<b>1.350,0</b>	<b>1.200,0</b>	<b>-11,1 %</b>	
<b>Landkreise</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>2.500</b>	<b>6,0 %</b>	<b>1.050,0</b>	<b>1.150,0</b>	<b>9,5 %</b>	
<b>Oberfranken</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>2.600</b>	<b>7,7 %</b>	<b>1.100,0</b>	<b>1.200,0</b>	<b>9,1 %</b>	

Auszug Tabelle ETW - mittlerer Wohnflächenpreise

## Mittleres Bodenrichtwertniveau

Um einen Überblick über die Preisentwicklung der Bodenwerte für individuelles Wohnbauland geben zu können, wurden die mittleren Bodenrichtwertniveaus der kreisfreien Städte und Landkreise in den einzelnen Regierungsbezirken in einer Zeitreihe zwischen 2011 und 2015 dargestellt. Mit Ausnahme der Regierungsbezirke Oberfranken und Oberpfalz haben sich alle anderen Regierungsbezirke zum Teil deutlich nach oben entwickelt.

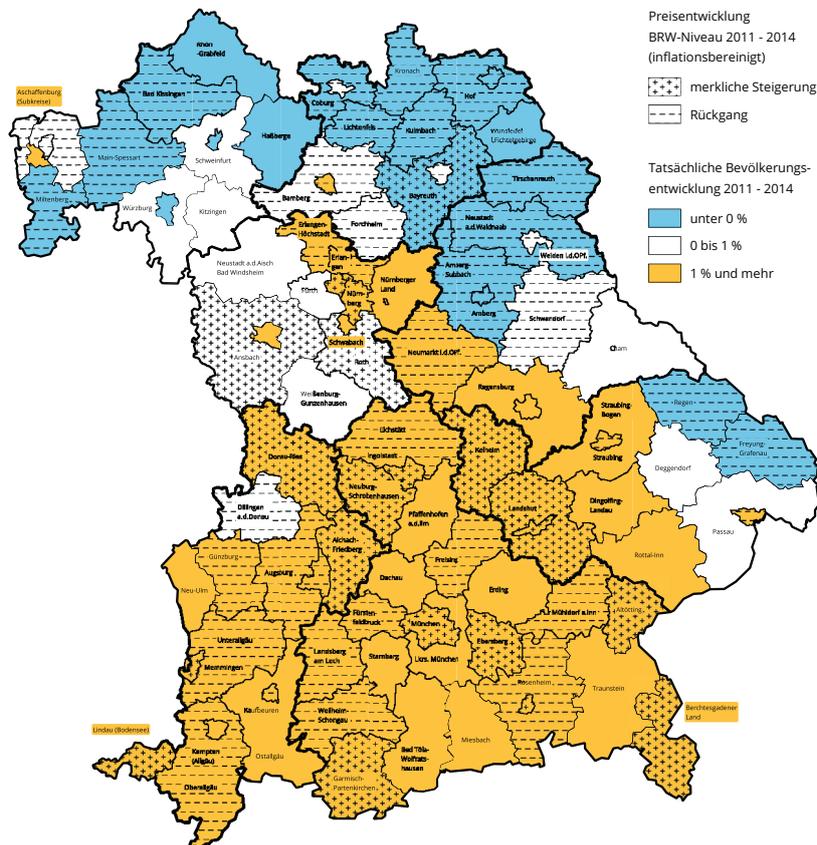


## Demografie und Preisentwicklung

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 Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten tatsächlichen Bevölkerungsentwicklungen zwischen 2011 und 2014, als auch die Prognose von 2014 bis 2034 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 Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelte Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Bayern bereinigt.

Als Ergebnis wurden für die kreisfreien Städte und Landkreise die jeweiligen prozentualen Einflüsse der Bevölkerungsentwicklung auf beide Immobilienbereiche abgeleitet. Zusammenfassend ist in diesem Bereich festzustellen, dass in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung die Bodenwerte bis zu knapp 5 % fallen. Etwas indifferenter ist der Zusammenhang der Preisentwicklung schrumpfender Regionen beim Wohnungs- und Teileigentum. Hier wurden bereits vermutete Rückgänge um etwa 30 % ebenso registriert, wie auch vereinzelte Preissteigerungen um etwa den gleichen Prozentsatz.

Die Regionen mit Bevölkerungszuwachs reagieren beim Bodenpreisniveau mit Zuwächsen zwischen 15 % und fast 60 %, beim Wohnungs- und Teileigentum mit Zuwächsen zwischen 15 % und etwa 45 %.



## Demografie und Preisniveau

Stadt/ Landkreis/ Regierungsbezirk	Bevölkerung				BRW mittlere Lage				Alle ETW-Weiterverkäufe Ø Preis (€/m² Wohnfläche)				
	2011	2014	Prognose		2011 (2012)	2015 (2013)	Änderung (%)		2011 (2012)	2014 (2015)	Änderung (%)		
			2034	Änderung (%)			2011-2014	2011-2014			2011-2014		
Amberg, kreisfreie Stadt	41.790	41.535	40.100	-0,6	-	120	120	0,0	-	1.087	1.402	29,0	+
Regensburg, kreisfreie Stadt	136.352	142.292	156.100	4,4	+	341	360	5,6	o	1.562	2.284	46,2	+
Weiden i.d.OPf., kreisfreie Stadt	41.734	41.817	40.000	0,2	o	133	98	-26,3	-	1.039	1.150	10,7	+
Amberg-Sulzbach, LK	103.597	103.045	97.400	-0,5	-	70	71	1,4	-	931	862	-7,4	-
Cham, LK	125.504	125.844	123.600	0,3	o					823	377	-54,2	-
Neumarkt i.d.OPf., LK	126.746	128.975	132.000	1,8	+	200	200	0,0	-	1.273	2.227	74,9	+
Neustadt a.d.Waldnaab, LK	96.094	95.184	88.300	-0,9	-	45	45	0,0	-	852	1.471	72,7	+
Regensburg, LK	183.161	187.205	205.600	2,2	+						1.738		
Schwandorf, LK	142.630	143.614	144.900	0,7	o	90	80	-11,1	-	1.016	1.163	14,5	+
Tirschenreuth, LK	74.483	73.250	65.100	-1,7	-	58	60	3,4	-	694	787	13,4	+
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>219.876</b>	<b>225.644</b>	<b>236.200</b>	<b>2,6</b>	<b>+</b>	<b>198</b>	<b>193</b>	<b>-2,7</b>	<b>-</b>	<b>1.229</b>	<b>1.612</b>	<b>31,1</b>	<b>+</b>
<b>Landkreise</b>	<b>852.215</b>	<b>857.117</b>	<b>856.900</b>	<b>0,6</b>	<b>o</b>	<b>93</b>	<b>91</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>	<b>932</b>	<b>1.232</b>	<b>32,3</b>	<b>+</b>
<b>Oberpfalz</b>	<b>1.072.091</b>	<b>1.082.761</b>	<b>1.093.100</b>	<b>1,0</b>	<b>o</b>	<b>145</b>	<b>142</b>	<b>-2,3</b>	<b>-</b>	<b>1.080</b>	<b>1.422</b>	<b>31,6</b>	<b>+</b>

Zusammenfassend ist dieser erste Immobilienmarktbericht für den Freistaat Bayern ein wichtiger und wertvoller Beitrag zur Markttransparenz des Immobilienmarktes in Bayern, da als Grundlage erstmals sämtliche originäre Grundstückstransaktionen, die den örtlichen Gutachterausschüssen per Gesetz übermittelt werden, in diesem Bericht zusammengeführt und aggregiert wurden. 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, 20. Juni 2016

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Fleischbankgasse 310  
84028 Landshut

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

Diese Pressemitteilung steht unter folgender Adresse in Druckqualität zum Herunterladen bereit:  
[www.gutachterausschuesse-bayern.de/IMB\\_BY\\_2016](http://www.gutachterausschuesse-bayern.de/IMB_BY_2016)