



Sie befinden sich hier: [Startseite](#) › [Immobilienmarktbericht Bayern 2022](#)

Immobilienmarktbericht Bayern 2022

23. Juni 2022

- **Nach kurzzeitigem Rückgang des Umsatzes zu Beginn der Pandemie keine längerfristigen coronabedingten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**
- **Große Preisunterschiede zwischen ländlichen und städtischen Gebieten**
- **Neue Herausforderungen durch gestiegene Baupreise, gestörte Lieferketten und steigende Energiekosten**
- Eine Zusammenfassung des Immobilienmarktberichts sowie Bezugsmöglichkeit finden Sie unter: [Gutachterausschüsse *** Gutachterausschüsse Bayern \(gutachterausschuesse-bayern.de\)](#)

Seit 2016 erarbeitet der Obere Gutachterausschuss alle zwei Jahre mit dem Immobilienmarktbericht Bayern eine fundierte Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarkts im Freistaat. Der Immobilienmarkt ist einer der wichtigsten Indikatoren für die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da hierbei der gesamte Bereich der Bauwirtschaft und des Wohnungsbaus abgebildet wird. Nach der coronabedingten Sonderausgabe im letzten Jahr stellten heute Ingrid Simet, Ministerialdirektorin im Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses Maximilian Karl die reguläre Ausgabe für das Jahr 2022 vor. Für Bayerns Bauminister Christian Bernreiter stellt der Immobilienmarktbericht eine unverzichtbare Datengrundlage dar: „Die Arbeit des Oberen Gutachterausschusses zeigt, dass der Immobilienmarkt in Bayern erstaunlich gut durch die Corona-Zeit gekommen ist und damit in den vergangenen beiden Jahren eine Stütze der Wirtschaft im Freistaat war. Mit den derzeit stark steigenden Bau- und Energiepreisen und den zunehmenden Lieferkettenproblemen warten aber schon neue Herausforderungen. Der regelmäßige Immobilienmarktbericht ist damit wichtiger denn je, um frühzeitig auf negative Entwicklungen reagieren zu können.“

Der Immobilienmarktbericht stellt alle Immobilienumsätze, aufgeteilt auf die Teilmärkte Bauland, bebaute Objekte, Eigentumswohnungen und landwirtschaftliche Flächen, ergänzt mit Preisniveaus und den jeweiligen zeitlichen Entwicklungen dar. Etwa 20 Prozent des jährlichen Geldumsatzes in Deutschland wird allein im Freistaat Bayern umgesetzt. Die zugrundeliegenden Daten werden, wie im Baugesetzbuch gesetzlich geregelt, durch die 96 örtlichen Gutachterausschüsse bei den Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern erfasst, ausgewertet und an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt. Für die aktuellen Berichtsjahre konnten die Daten nahezu flächendeckend für ganz Bayern erhoben werden. So gibt der Bericht zum Beispiel erstmalig fast flächendeckend Aufschluss über das durchschnittliche Bodenpreisniveau für Gewerbebauland sowie die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für individuelles Wohneigentum, also klassische Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für das Jahr 2021 registrierten die Ausschüsse in insgesamt 160.000 Transaktionen einen Geldumsatz von 71,6 Mrd. Euro. Im Vergleich dazu wurde in dem ersten Immobilienmarktbericht Bayern 2016 für das Jahr 2015 bei 150.000 Transaktionen nur ein Geldumsatz von 36,1 Mrd. Euro berichtet. Damit hat sich der Geldumsatz für alle Immobilien und Grundstücke innerhalb von sechs Jahren, bei nur einem geringen Anstieg der Anzahl der Transaktionen, fast verdoppelt.

Auffällig ist weiterhin der eklatante Unterschied bei den Immobilienpreisen zwischen Südbayern, vor allem im erweiterten Bereich um München sowie in Teilen der kreisfreien Städte, und dem nordbayerischen Raum sowie dem Bereich des gesamten ehemaligen Grenzlands. So wurden im Jahr 2021 für den Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung im Weiterverkauf im gesamtbayerischen Mittel etwa 3.000 Euro bezahlt. Dieses Preisniveau findet man exemplarisch etwa in den Landkreisen Deggendorf und Würzburg oder der Stadt Memmingen. Unter 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt man derzeit noch in 15 Kreisen, vor allem in Nordbayern, aber auch in zwei Kreisen im bayerischen Wald. Am günstigsten ist hier der Landkreis Wunsiedel mit etwa 1.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Gleichzeitig mussten 2021 allerdings bereits in sechs Landkreisen südlich von München für den Quadratmeter Wohnfläche einer gebrauchten Eigentumswohnung im Schnitt bereits über 6.000 Euro gezahlt werden. Spitzenreiter ist hier wie erwartet die Landeshauptstadt München mit 9.100 Euro.

Obwohl die Immobilienpreise in den letzten Jahren in vielen Teilen Bayerns merklich angestiegen sind, waren diese höheren Kosten für viele Menschen vor allem durch das historisch niedrige Zinsniveau immer noch finanzierbar. Dieser Einfluss dürfte sich in naher Zukunft jedoch durch bereits erheblich gestiegene Bauzinsen abschwächen. Seit Jahresanfang haben sich die Zinssätze fast verdreifacht und liegen derzeit teilweise bereits bei ca. 3,5 Prozent.

Nach mehr als zwei Jahren Pandemie konnte anhand des ausgewerteten Datenmaterials festgestellt werden, dass Corona, bis auf einen kurzfristigen Rückgang des Umsatzes im Frühjahr 2020, keinen Einfluss auf die Gesamtumsätze und die langfristigen Preisentwicklungen hatte. Wesentlich herausfordernder für den Immobilienmarkt stellen sich im Moment aber die enorm gestiegenen Baupreise, die gestörten Lieferketten und die steigenden Energiekosten als Folge der Pandemie und des Ukrainekrieges sowie die gestiegenen Finanzierungskosten dar. Vor diesem Hintergrund unsicherer Entwicklungen sieht der Obere Gutachterausschuss zwar derzeit für Bayern noch keine Preisblase, da die Nachfrage nach Immobilien immer noch erheblich höher ist als der angebotene Bestand. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Immobilien in einfacheren Lagen oder mit erheblichem Sanierungsbedarf in Zukunft zunächst weitaus kritischer hinsichtlich eines angemessenen Preisniveaus geprüft werden. Eine solche Marktberreinigung wäre dem Immobilienmarkt insgesamt zuträglich.

In der näheren Zukunft ist davon auszugehen, dass die Daten der Gutachterausschüsse teilweise in kürzeren Zyklen zu analysieren sind, um der Politik, der Immobilien- und der Kreditwirtschaft, aber auch der breiten Bevölkerung rechtzeitig Warnhinweise für eine Überhitzung des Immobilienmarktes geben zu können. Dies unterstreicht einmal mehr die herausragende Bedeutung der bayerischen Gutachterausschüsse für die Markttransparenz am Immobilienmarkt, da kein anderer Akteur oder Analyst über den kompletten Datenbestand im Bereich der abgeschlossenen Kaufverträge verfügt.

Auf dem Bild zu sehen: Maximilian Karl (Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses Bayern) und Ministerialdirektorin Ingrid Simet.
(Quelle: StMB)

[Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers](#)

[Inhalt](#)

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Barrierefreiheit](#)

