Pressemitteilungen

Immobilienmarktbericht Bayern 2024

17. Juni 2024

- **2023 deutlicher Rückgang bei Kaufverträgen und Umsätzen**
- **Teils deutliche Unterschiede zwischen Landkreisen und Regierungsbezirken**
- **Bauminister Bernreiter: „Immobilienpreise im Freistaat trotzdem weiter auf hohem Niveau“**

Der Immobilienmarkt befindet sich im Wandel: Bayerns Bauminister Christian Bernreiter und die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses Gudrun Eder haben heute den aktuellen Immobilienmarktbericht Bayern 2024 vorgestellt. „Jahrelang sind die Preise für Wohnimmobilien nur gestiegen, im vergangenen Jahr ist ihr Wert nun so stark gesunken wie seit mindestens 60 Jahren nicht mehr“, erklärt Bernreiter. „Der steigende Zuzug und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum machen die Immobilienpreise bei uns im Freistaat aber immer noch für viele Menschen unerschwinglich. Deshalb brauchen wir weiterhin eine aktive Bautätigkeit. Mit unseren drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften schaffen wir als Freistaat selbst dringend benötigten Wohnraum. Auch mit der Weiterentwicklung unserer Wohnraumförderprogramme leistet der Freistaat einen wichtigen Beitrag, um ausreichend und bezahlbare Wohnungen für die Bürgerinnen und Bürger in Bayern zu schaffen.“ Für Bauminister Bernreiter stellt der Bericht eine unverzichtbare Datengrundlage dar, um Entscheidungsträger in Politik und Wirtschaft bei ihren Investitionsentscheidungen zu unterstützen.

Der aktuelle Bericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern befasst sich vor allem mit der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt seit dem Jahr 2021. Er enthält aktuelle Zahlen und Auswertungen aus den Jahren 2022 und 2023. Diese belegen, dass sich der Immobilienmarkt gewandelt hat. Nachdem in den Jahren 2021 und 2022 die höchsten Geldumsätze seit Erscheinen des Immobilienmarktberichtes Bayern im Jahr 2015 registriert wurden, waren in 2023 erhebliche Rückgänge zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kaufverträge war bereits in den Jahren 2015 bis 2021 leicht rückläufig, fiel jedoch von 2021 auf 2022 um gut 19 % ab. Im Folgejahr 2023 war ein nochmaliger Rückgang um 12 % auf insgesamt 112.751 Transaktionen zu verzeichnen. Der Geldumsatz ging von rund 71 Mrd. Euro im Jahr 2021 bis 2023 um rund 40 % zurück. Nur bei den Ersteinkäufen von Wohnungseigentum sind noch Preissteigerungen zu verzeichnen, ansonsten ist in vielen Bereichen ein Rückgang im Preisniveau erkennbar. Die Wohnungsfertigstellung in Bayern stieg jedoch im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr wieder um 4,6 % an. Dabei gibt es teils erhebliche Unterschiede zwischen Landkreisen und Regierungsbezirken.

Folgende Tabelle enthält eine Übersicht des Preisniveaus für Bayern. Werte wurden gerundet.

Marktsegment	Mittelwert Bayern (Median Bayern)	Minimum (Kreisebene)	Maximum (Kreisebene)
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheime bis zwei Wohneinheiten)	410 €/m² (270 €/m²)	50 €/m² (LK Tirschenreuth)	2.000 €/m² (Landeshauptstadt München)
Gewerbebauland (planungsrechtliche G und GE-Lagen)	140 €/m² (100 €/m²)	20 €/m² (LK Neustadt a.d.Waldnaab)	880 €/m² (LK München)
Kaufpreise Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern	563.000 € (465.000 €)	155.000 € (LK Hof)	2.420.000 € (LK München)
Kaufpreise Weiterverkauf von Doppelhaushälften und Reihenhäuser	436.000 € (405.000 €)	95.000 € (LK Kronach)	1.140.000 € (LK Miesbach)
Wohnungseigentum Erstverkauf (€ pro m² Wohnfläche)	5.430 €/m² (4.900 €/m²)	2.700 €/ m² (LK Hof)	13.100 €/m² (LK Miesbach)
Wohnungseigentum Weiterverkauf (€ pro m² Wohnfläche)	3.230 €/m² (3.000 €/m²)	1.100 €/ m² (kreisfreie Stadt Hof)	7.700 €/m² (Landeshauptstadt München)

Grundlage der dargestellten Ergebnisse sind vor allem die bei den Geschäftsstellen der bayerischen Gutachterausschüsse eingegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträge. Die umfangreichen Daten werden durch die 96 Gutachterausschüsse bei den Landkreisen und kreisfreien Städten erfasst, ausgewertet und an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt. Durch die Veröffentlichung der ausgewerteten Daten unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen trägt der mittlerweile zum sechsten Mal veröffentlichte Immobilienmarktbericht erheblich zur Markttransparenz bei. „Für künftige Investorinnen und Investoren bietet der aktuelle Immobilienmarktbericht Bayern eine fundierte Übersicht über die Entwicklungen am Grundstücksmarkt“, betont auch Bauminister Christian Bernreiter. „Der Bericht liefert wertvolle Informationen der Gutachterausschüsse und hilft potenziellen Käuferinnen und Käufern bei ihren Zukunftsentscheidungen.“

Der Bericht kann als Printversion erworben oder digital auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses www.gutachterausschuesse-bayern.de heruntergeladen werden. Zur Steigerung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt und für eine einfache und bürgerfreundliche Handhabung wird die digitale Version des Berichts ab sofort kostenlos im PDF-Format bereitgestellt.

Auf dem Foto zu sehen (von rechts nach links):

Bayerns Bauminister Christian Bernreiter und die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses Gudrun Eder bei der Vorstellung des Immobilienmarktberichts Bayern 2024. (Quelle: StMB)

Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers