

Der Immobilienmarkt im Landkreis Oberallgäu 2017 Wohnungseigentum

Gutachterausschuss
beim Landratsamt Oberallgäu
Oberallgäuer Platz 2 - 87527 Sonthofen
E-Mail: gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de
www.oberallgaeu.org

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu

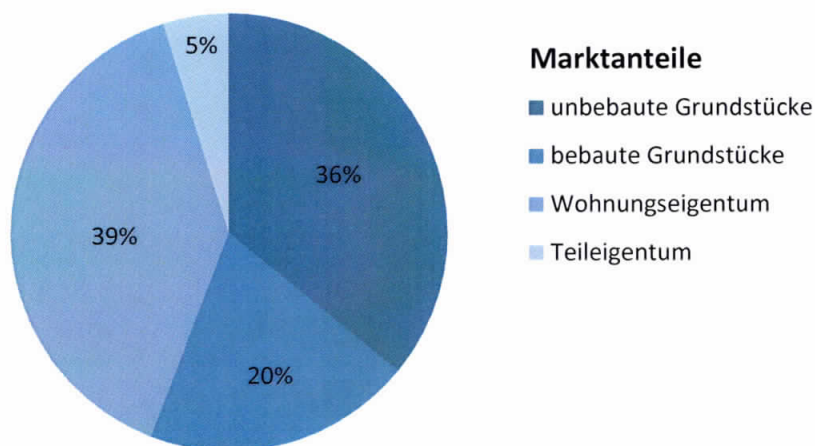
Das Ziel der Gutachterausschüsse ist die Erfüllung der im Baugesetzbuch (§ 193 BauGB) und in der Gutachterausschussverordnung (in Bayern: BayGaV) formulierten Aufgaben als unabhängiges, neutrales und selbständiges Organ:

- Schaffung und Gewährleistung von Transparenz am Grundstücksmarkt für die Öffentlichkeit und für am Immobilienmarkt tätigen Personen
- Frühzeitiges Erkennen von Spekulationsblasen
- Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke
- Gutachtenerstattung im Sozialhilfeverfahren
- Erhebung von wertermittlungsrelevanten Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen)
- Führung und Auswertung von Kaufpreissammlungen
- Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten

In Bayern gibt es Gutachterausschüsse in jeder kreisfreien Stadt und in jedem Landkreis. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den kreisfreien Städten, bzw. bei den Landratsämtern als Staatsbehörden eingerichtet.

Um die Neutralität der Gutachterausschüsse zu gewährleisten, wurden sie als unabhängiges, neutrales und selbständiges Gremium gesetzlich verankert. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse sind bis auf den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter als ehrenamtliche Sachverständige aus verschiedensten Fachgebieten im Bereich der Immobilienwertermittlung tätig.

Kaufverträge im Landkreis Oberallgäu



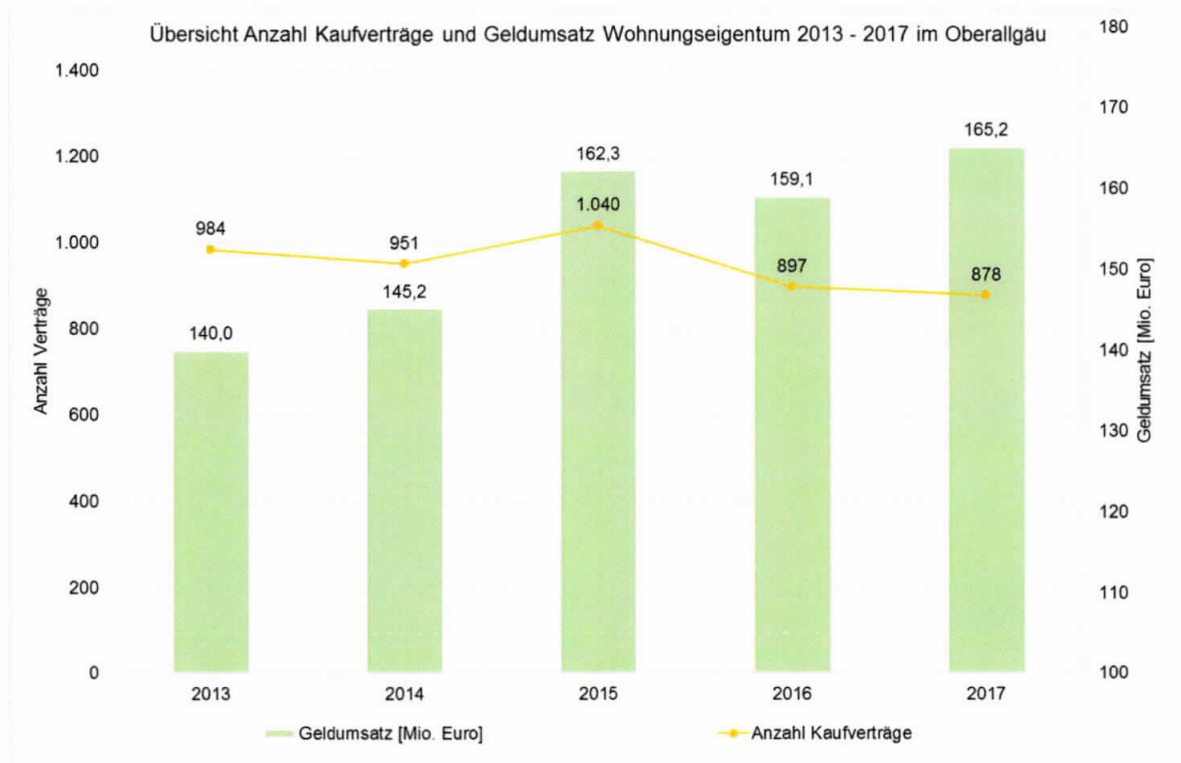
Im Jahr 2017 lagen dem Gutachterausschuss des Landkreis Oberallgäu exakt 2.400 Kaufverträge vor. Den größten Anteil daran bilden mit 39 % die Verträge über Wohnungseigentum. Es handelt sich dabei um Wohnungseigentum in Drei- und Mehrfamilienhäusern, die in der Regel im Wohn- oder Mischgebiet stehen. An dieser Stelle findet keine Unterscheidung bei der Gebäudestellung (freistehend, Doppelhaus, Reihenhaus) statt. Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum wird gefolgt von den Verkäufen von unbebauten Grundstücken (unbebautes, baureifes Land, werdendes Bauland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft) mit einem Marktanteil von 36 %. Bei bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um aufstehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie bilden im Jahr 2017 mit einem Marktanteil von 20 % den drittgrößten Teilmarkt. Der Verkauf von Teileigentum (Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen, Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze) stellt mit 5 % den kleinsten Marktanteil der Kaufverträge aus dem Jahr 2017 dar.

Teilmarkt – Wohnungseigentum

Die Entwicklung für Verkäufe von Wohnungseigentum im Landkreis Oberallgäu im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Übersicht zusammengefasst:

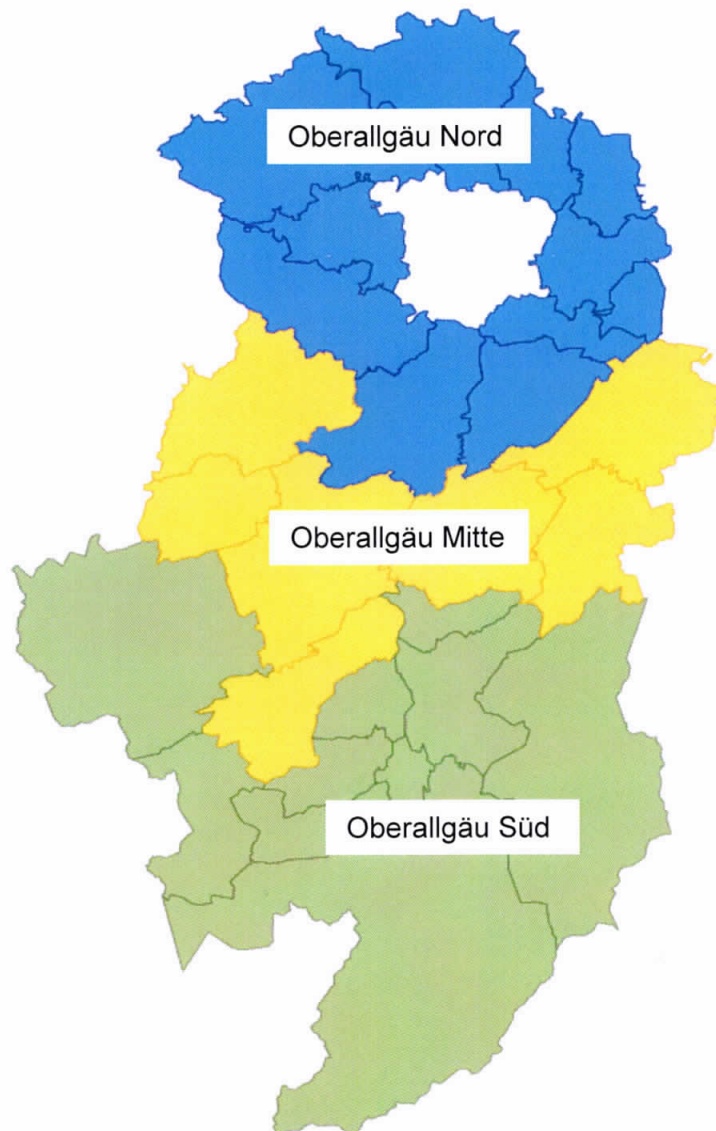
	2017	Veränderung zu 2016	Entwicklung
Registrierte Kaufverträge	940	+ 6,49 %	➔
davon auswertbar	878	+2,16 %	➔
Geldumsatz	165.162.743 €	+ 9,63 %	➔
Kaufpreis - Median	155.000 €	+ 8,01 %	➔

Die folgende Abbildung stellt den Geldumsatz sowie die Anzahl der Kaufverträge im Zeitraum 2013 bis 2017 dar. Sie ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung des Teilmarktes „Wohnungseigentum“ im Landkreis Oberallgäu und seine Entwicklung in den letzten Jahren. So wird ersichtlich, dass sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch der Geldumsatz bis 2015 gestiegen ist. Seitdem ist die Anzahl der Kaufverträge rückläufig. 2016 nahm der Geldumsatz ab, 2017 stieg er jedoch trotz rückläufiger Transaktionen um 6,1 Mio Euro auf einen neuen Höchststand von 165,2 Mio Euro an. Diese Entwicklung zwischen steigendem Geldumsatz und rückläufigen Transaktionen lässt sich mit der aktuell hohen Nachfrage bei geringem Angebot nach Wohnungen erklären.



Wiederverkäufe im Jahr 2017

In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlichen Preise (Euro / m²), Preisspannen (Euro / m²) für Wohnungseigentum sowie die Anzahl der registrierten Wiederverkäufe in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr dargestellt. Die Auswertung erfolgt ohne Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale. Aufgrund unterschiedlicher regionaler Gegebenheiten wird der Landkreis Oberallgäu in drei Regionen Oberallgäu Süd, Oberallgäu Mitte und Oberallgäu Nord aufgeteilt:



Oberallgäu Süd – Einflussbereich Sonthofen und Oberstdorf
Gemeinden Bad Hindelang, Balderschwang, Bolsterlang, Burgberg, Fischen, Obermaiselstein, Oberstaufen, Oberstdorf, Ofterschwang, Sonthofen

Oberallgäu Mitte
Gemeinden Blaichach, Immenstadt, Missen-Wilhams, Oy-Mittelberg, Weitnau, Wertach

Oberallgäu Nord – Einflussbereich Stadt Kempten
Gemeinden Altusried, Betzigau, Buchenberg, Dietmannsried, Durach, Haldenwang, Kempter Wald, Lauben, Sulzberg, Waltenhofen, Wiggensbach, Wildpoldsried

Wohnungseigentum im Wiederverkauf - Oberallgäu Süd

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.759	600 – 2.808	4	bis 1959
61 m ² - 80 m ²	1.139	580 – 1.699	2	
81 m ² - 100 m ²	3.758	3.758	1	
ab 101 m ²	2.698	1.902 – 3.594	4	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.454	1.117 – 5.000	30	1960
61 m ² - 80 m ²	2.893	1.788 – 5.000	14	-
81 m ² - 100 m ²	2.160	1.516 – 3.931	6	1969
ab 101 m ²	2.604	1.914 – 3.265	3	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.145	629 – 4.892	105	1970
61 m ² - 80 m ²	2.450	873 – 5.022	31	-
81 m ² - 100 m ²	2.512	1.026 – 4.905	13	1979
ab 101 m ²	2.725	1.878 – 4.218	8	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.248	660 – 4.334	40	1980
61 m ² - 80 m ²	2.584	525 – 5.425	21	-
81 m ² - 100 m ²	2.743	1.530 – 4.941	7	1989
ab 101 m ²	2.464	1.900 – 2.854	6	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.564	1.380 – 3.472	22	1990
61 m ² - 80 m ²	2.786	2.103 – 3.651	11	-
81 m ² - 100 m ²	2.734	1.954 – 3.879	14	1999
ab 101 m ²	2.496	1.968 – 3.210	7	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	3.111	1.542 – 6.436	10	2000
61 m ² - 80 m ²	3.556	1.413 – 4.786	12	-
81 m ² - 100 m ²	4.586	3.080 – 6.433	7	2015
ab 101 m ²	3.935	2.559 – 4.650	8	

Wohnungseigentum im Wiederverkauf - Oberallgäu Mitte

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.199	980 – 2.590	13	bis 1959
61 m ² - 80 m ²	2.118	963 – 2.690	9	
81 m ² - 100 m ²	1.959	1.576 – 2.342	2	
ab 101 m ²	1.550	1.365 – 1.727	3	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.602	843 – 2.200	4	1960
61 m ² - 80 m ²	1.419	944,50 – 1.944	5	-
81 m ² - 100 m ²	1.954	1.466 – 2.358	6	1969
ab 101 m ²	---	---	---	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.816	1.250 – 2.936	26	1970
61 m ² - 80 m ²	1.926	758 – 2.640	8	-
81 m ² - 100 m ²	2.018	1.480 – 2.593	8	1979
ab 101 m ²	1.354	971 – 1.737	2	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.829	1.417 – 2.437	17	1980
61 m ² - 80 m ²	1.615	486 – 2.073	6	-
81 m ² - 100 m ²	1.904	1.404 – 2.868	6	1989
ab 101 m ²	999	---	1	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.080	1.499 – 2.736	19	1990
61 m ² - 80 m ²	2.575	1.953 – 2.953	5	-
81 m ² - 100 m ²	2.004	1.184 – 2.874	7	1999
ab 101 m ²	1.815	1.566 – 2.064	2	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.685	---	1	2000
61 m ² - 80 m ²	2.674	2.341 – 3.007	2	-
81 m ² - 100 m ²	---	---	---	2015
ab 101 m ²	2.445	---	1	

Wohnungseigentum im Wiederverkauf - Oberallgäu Nord

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.222	---	1	bis 1959
61 m ² - 80 m ²	1.954	1.870 – 2.039	2	
81 m ² - 100 m ²	1.516	1.327 – 1.650	3	
ab 101 m ²	1.667	831 – 2.177	3	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.425	1424 – 1.425	2	1960
61 m ² - 80 m ²	1.842	1.700 – 1.857	4	-
81 m ² - 100 m ²	949	513 – 1.385	2	1969
ab 101 m ²	---	---	---	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.713	1.252 – 1.950	4	1970
61 m ² - 80 m ²	1.978	1.886 – 2.072	3	-
81 m ² - 100 m ²	1.954	1.556 – 2.472	3	1979
ab 101 m ²	1.432	1.214 – 1.565	4	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	1.898	1.271 – 2.353	5	1980
61 m ² - 80 m ²	721	---	1	-
81 m ² - 100 m ²	1.812	889 – 2.444	3	1989
ab 101 m ²	1.845	1.425 – 2.857	6	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.206	1.408 – 3.500	10	1990
61 m ² - 80 m ²	2.179	1.529 – 2.737	11	-
81 m ² - 100 m ²	2.103	1.639 – 2.606	11	1999
ab 101 m ²	1.870	941 – 2.509	5	

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 60 m ²	2.769	2.604 – 2.933	2	2000
61 m ² - 80 m ²	2.607	2.064 – 2.900	3	-
81 m ² - 100 m ²	2.943	2.655 – 3.232	2	2015
ab 101 m ²	2.254	1.182 – 3.090	9	

Erstverkäufe im Jahr 2017

In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlichen Preise (Euro / m²), Preisspannen (Euro / m²) für Wohnungseigentum und die Anzahl der registrierten Erstverkäufe (in der Regel Neubauten) in Abhängigkeit von Wohnfläche dargestellt. Aufgrund unterschiedlicher regionaler Gegebenheiten wird der Landkreis Oberallgäu in drei Regionen Oberallgäu Süd, Oberallgäu Mitte und Oberallgäu Nord aufgeteilt:

Oberallgäu Süd – Einflussbereich Sonthofen und Oberstdorf

Gemeinden Bad Hindelang, Balderschwang, Bolsterlang, Burgberg, Fischen, Obermaiselstein, Oberstaufen, Oberstdorf, Ofterschwang, Sonthofen

Oberallgäu Mitte

Gemeinden Blaichach, Immenstadt, Missen-Wilhams, Oy-Mittelberg, Weitnau, Wertach

Oberallgäu Nord – Einflussbereich Stadt Kempten

Gemeinden Altusried, Betzigau, Buchenberg, Dietmannsried, Durach, Haldenwang, Kempter Wald, Lauben, Sulzberg, Waltenhofen, Wiggensbach, Wildpoldsried

Wohnungseigentum im Erstverkauf - Oberallgäu Süd

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle
bis 60 m ²	3.462	2.901 – 4.127	8
61 m ² - 80 m ²	3.930	2.474 – 4.398	25
81 m ² - 100 m ²	3.922	3.543 – 4.532	13
ab 101 m ²	3.405	2.092 – 4.376	9

Wohnungseigentum im Erstverkauf - Oberallgäu Mitte

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle
bis 60 m ²	3.493	---	1
61 m ² - 80 m ²	---	---	---
81 m ² - 100 m ²	3.000	---	1
ab 101 m ²	2.730	1.599 – 3.843	5

Wohnungseigentum im Erstverkauf - Oberallgäu Nord

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle
bis 60 m ²	4.459	3.251 – 6.770	14
61 m ² - 80 m ²	3.277	2.770 – 3.612	20
81 m ² - 100 m ²	3.811	2.867 – 4.841	15
ab 101 m ²	3.451	1.004 – 4.910	12

Teilmarkt – Teileigentum

In der folgenden Übersicht werden die Preisspannen (Euro / m²) für Teileigentum (hier: Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze) dargestellt. Die Auswertung erfolgt ohne Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale. Berücksichtigt werden alle Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze, die als Teileigentum verkauft wurden und für die gesonderte Kaufpreise vorliegen.

Teileigentum - Preise für Garagen im Jahr 2017

Bei Garagenverkäufen können keine regionalen Abhängigkeiten hinsichtlich der drei Regionen Oberallgäu Süd, Mitte und Nord festgestellt werden. Außerdem ist kein Bezug zwischen Kaufpreis und Baujahr ersichtlich. Aus diesem Grund erfolgt die Unterscheidung ausschließlich hinsichtlich Wiederverkauf und Erstverkauf.

Oberallgäu Gesamt

Garage	Preisspanne
Wiederverkauf	9.500 – 18.000
Erstverkauf	14.700 – 18.900

Teileigentum - Preise für Tiefgaragen-Stellplätze im Jahr 2017

Beim Verkauf von Tiefgaragen-Stellplätzen sind regionale Abhängigkeiten erkennbar, jedoch kein Bezug zwischen Kaufpreis und Baujahr. Aus diesem Grund erfolgt eine Unterscheidung hinsichtlich Region und ob es sich um einen Wiederverkauf oder Erstverkauf handelt.

Oberallgäu Süd

TG-Stellplatz	Preisspanne
Wiederverkauf	7.456 – 20.500
Erstverkauf	21.000 – 30.000

Oberallgäu Mitte

TG-Stellplatz	Preisspanne
Wiederverkauf	5.000 – 17.500
Erstverkauf	---

Oberallgäu Nord

TG-Stellplatz	Preisspanne
Wiederverkauf	10.000 – 12.500
Erstverkauf	10.900 – 19.500

Eine Auswertung von Kaufpreisen für Büro- und Gewerbeflächen ist aufgrund verschiedener Ausstattungsmerkmale nicht durchführbar.

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Oberallgäu Oberallgäuer Platz 2 87527 Sonthofen Telefon: 08321/612-471 Fax: 08321/612-67471 E-Mail: gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de Internet: www.oberallgaeu.org/bauen_umwelt/ bauen/gutachterausschuss/
Vertrieb	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	gebührenfrei
Berichtszeitraum	2017
Erscheinungsdatum	Dezember 2018

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung, auszugsweise nur mit vollständiger Quellenangabe und bei Übersendung eines Belegexemplars an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberallgäu gestattet. Irrtum und alle Rechte vorbehalten.