



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 54/29.06.2021

IVD-Mietmarktbericht Bayern: leichte Dämpfung der Anstiege im Bayerntrend und in München, speziell bei Häusern zur Miete

Höchste Mietzuwächse in Regensburg, Fürth, Bamberg, Schweinfurt und Neu-Ulm

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 29.06.2021 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern Frühjahr 2021“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Seit dem Ausbruch der Coronakrise werden erstmals spürbare Effekte auf dem bayerischen Mietmarkt sichtbar“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Im Bayerntrend sind zwar keine Mieterückgänge, aber abgebremste Mietsteigerungen zu beobachten. Von einer nennenswerten Entspannung am Markt kann jedoch nicht gesprochen werden. Wer gehofft hatte, die Pandemie würde quasi als Collateral-Gewinn den Mietmarkt nennenswert entlasten, muss sich leider von diesen Hoffnungen verabschieden.“

Die stärkste Veränderung ist im Segment der Häuser zur Miete registriert worden. Die aktuellen Mietanstiege fielen im Halbjahresvergleich, insbesondere bei den Bestandsobjekten, deutlich verhaltener aus als in der Vorerhebung im Herbst 2020. So verteuerte sich die Neuvertragsmiete im Zeitraum Herbst 2020 - Frühjahr 2021 bei Reihenmittelhäusern um +1,7 % (im Herbst 2020 lag diese noch bei +3,5 % im Halbjahresvergleich) und bei Doppelhaushälften um +1,6 % (Herbst 2020: +3,7 %).¹

Die höheren Mietzuwächse im Frühjahr 2021 erzielten die Erstvertragsmieten bei den neugebauten Häusern: bei Reihenmittelhäusern belief sich die Steigerung auf +2,4 % (im Herbst 2020 lag der Anstieg bei +3,1 % im Halbjahresvergleich) und bei Doppelhaushälften auf +1,8 % (Herbst 2020: +3,4 %).

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich auf den guten Wohnwert

Der Preisauftrieb am Mietwohnungsmarkt hat sich gegenüber der Vorerhebung im Herbst 2020 leicht abgeschwächt. Im Frühjahr 2021 stiegen die Wohnungsmieten im Altbau durchschnittlich um +1,6 % im Halbjahresvergleich an, im Bestand um +1,2 % und im Neubau um +1,9 %.

Unverändert bleibt, dass die Mietzuwächse in allen Segmenten in erster Linie von den bayerischen Mittelstädten getragen werden. Diese verzeichnen in der jüngsten Vergangenheit wesentlich stärkere Mietanstiege als die Großstädte, die mittlerweile ein sehr hohes Mietniveau aufweisen. Hinzu kommt, dass die Pandemie den Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte vorerst abgeschwächt hat, speziell auch weil Studenten jetzt weitestgehend ortsungebunden an ihren Lehrveranstaltungen teilnehmen können. Die Nachfrage bleibt aber nach wie vor hoch, die Lage an den Mietmärkten in den Groß- und Universitätsstädten ist weiterhin angespannt. Fazit für diese Entwicklungen: Die Mieten legen weiter zu, aber langsamer.

Den höchsten Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen² verbuchte im Frühjahr 2021 München mit 29 %, dicht gefolgt von Regensburg mit 28 % sowie Würzburg und Augsburg mit jeweils 26 %. Dagegen wurde in Ingolstadt, Schweinfurt und Fürth der niedrigste Wohnkostenanteil mit 20 % bzw. 21 % ermittelt.

Die Landeshauptstadt München

Die deutlichste Veränderung im Frühjahr 2021 wurde im Segment der Häuser zur Miete ermittelt. Die aktuellen Steigerungsraten haben sich im Vergleich zur Vorerhebung stark verlangsamt. Betrug die Mietanstiege im Herbst 2020 noch etwa +5 % im Halbjahresvergleich, so liegen sie im Frühjahr 2021 überwiegend unter +2 % im Halbjahresvergleich.

Bei Mietwohnungen liegen die Mietanstiege auf einem ähnlichen Niveau wie in der Vorerhebung im Herbst 2020: bei Altbau- und Bestandswohnungen betragen diese +1,9 % bzw. +1,7 % und bei Neubauwohnungen von +2,5 % im Halbjahresvergleich.

Immer häufiger legen Mietinteressenten einen besonders großen Wert auf das Vorhandensein eines Gartens, einer Terrasse oder eines Balkons. Diese haben sich in der Pandemie angesichts eingeschränkter Ausgangs-, Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten als nahezu unverzichtbar erwiesen.

Darüber hinaus wird bei der Auswahl einer Mietwohnung mehr denn je auf einen intelligenten Grundriss geachtet, der angesichts zunehmender Homeoffice-Tätigkeit eine geeignete Raumaufteilung bzw. eine zusätzliche Arbeitsnische bietet.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten

Augsburg

Der Augsburger Mietwohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren spürbar verschärft. Die Mietentwicklung verlief dennoch ruhiger als die Preisentwicklung auf dem Kaufmarkt. Deutliche Mietsteigerungen von +3,3 % im Vergleich zu Herbst 2020 konnten nur bei neuerrichteten Wohneinheiten verzeichnet werden.

² Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen: Teil des Konsumbudgets privater Haushalte, der für den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung verwendet wird

Die Stadt erfreut sich aufgrund ihrer guten Infrastruktur, des hohen Freizeitwerts sowie der guten Arbeitsmarktsituation großer Beliebtheit und hat in den letzten Jahren stetigen Zuzug erfahren. Wegen der überhitzten Immobilienmarktsituation in München sind Ausweicheffekte von Interessenten in Richtung Augsburg aufgrund des niedrigeren Preisniveaus klar erkennbar.

Ingolstadt

Der Immobilienmarkt in Ingolstadt nimmt in der bayernweiten Betrachtung eine Sonderrolle ein. Infolge der Dieselkrise um den Automobilkonzern Audi und der damit einhergehenden wachsenden Verunsicherung um den Arbeitsplatz stellten sich sinkende Preise, insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt, ein.

Im Frühjahr 2021 kann von einer leichten Kehrtwende am Kaufmarkt gesprochen werden: Das Preisniveau für Wohnimmobilien zum Kauf stieg wieder an. Das Mietniveau in Ingolstadt blieb im letzten halben Jahr relativ konstant.

Nürnberg

Der Nürnberger Mietmarkt ist zwar angespannt, aber nicht überhitzt. Die Wohnungsmieten sind im Halbjahresvergleich bei Bestands- und Neubauobjekten im moderaten Rahmen zwischen +1,0 % und +1,5 % gestiegen. Die Mietentwicklung bei Häusern zur Miete ist mit einer leichten Tendenz nach oben relativ konstant. Im bayerischen Großstadtvergleich rangiert Nürnberg mit seiner 5-Jahres-Mietsteigerung von +18 % bei Bestandsmietwohnungen im Mittelfeld des Rankings.

Passau

Nach wie vor prägt der hohe Bedarf an studentischem Wohnraum die Situation auf dem Vermietungsmarkt. Etwa 75 % der mehr als 12.000 Studierenden in Passau wohnen im 2-km-Radius um die Universität. Auch aufgrund dieser Tatsache steigen die in der Innenstadt ohnehin hohen Mietpreise weiter. Im letzten Jahr gab es vereinzelt Fertigstellungen von Neubauten, auch im Innenstadtbereich, diese konnten die Not kaum lindern.

Die stärkste Mietsteigerung wurde bei Bestandshäusern ermittelt, diese betrug knapp +4 % im Halbjahresvergleich. Erstvertragsmieten bei Neubauwohnungen stiegen um knapp +3 % im Vergleich zu Herbst 2020. Die Vermarktungszeiten sind teilweise extrem kurz, Leerstand ist praktisch nicht vorhanden.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, von folgenden marktrelevanten Tendenzen:

- **Nominaler vs. inflationsbereinigter Anstieg der Mieten:** Bei den Mieten für Bestandswohnungen mit einem guten Wohnwert konnte in **Bayern** zwischen den Jahren 2000 und Frühjahr 2021 ein nominaler (also nicht-inflationsbereinigter) Anstieg von +89 % gemessen werden. Inflationsbereinigt liegt der Mietanstieg bei +49 %.
In **München** fiel die nominale Mietsteigerung für Wohnungen/Bestand im 20-Jahresvergleich mit +72 % niedriger als im bayerischen Durchschnitt aus. Der inflationsbereinigte Mietanstieg beträgt in München +38 %. Während die Inflationsrate seit dem Jahr 2000 um +30 % gewachsen ist, fielen die Mietanstiege mit +82 % für Altbauobjekte, +72 % für Bestandsobjekte sowie +75 % für Neubauten deutlich höher aus.

- **Bautätigkeit zieht an: Bayernweit** ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden zwischen den Jahren 2019 und 2020 um beachtliche +7,2 % auf 55.471 Wohnungen gestiegen. Genehmigt wurden 2020 67.494 Wohnungen im Wohnbau (+4,3 % im Vergleich zum Vorjahr). Auch in **München** erfuhren die Baufertigstellungen 2020 einen deutlichen Aufwärtstrend und wuchsen um +10,5 % auf 7.364 neuerrichtete Wohneinheiten im Jahresvergleich. Der Anstieg der genehmigten Wohnungen betrug +3,9 % gegenüber 2019.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net