



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 88/17.09.2021

IVD-Kaufmarktbericht Bayern: Deutliche Kaufpreisanstiege in Augsburg, München und Fürth

Großstädte verzeichnen bei fast allen Objekttypen deutlich höhere Preisanstiege als die untersuchten Mittelstädte

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 17.09.2021 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Herbst 2021“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt nicht gebremst, sondern stark angetrieben und teilweise vom Miet- ins Eigentumssegment umgelenkt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Deutlich „profitiert“ haben von den Auswirkungen der Pandemie nicht nur die Umlandgemeinden rund um die strukturstarken Groß- und Mittelstädte, sondern auch weiter entferntere Gemeinden, vorausgesetzt sie verfügen über eine gut ausgebaute Infrastruktur.“

Hier von einer „Stadtflucht“ auf Grund der Pandemie zu sprechen ist überzogen. Die Städte sind und bleiben auch zukünftig als Wohnort für viele Menschen sehr attraktiv. Aufgrund des kaum vorhandenen Angebotes und trotz Pandemie unaufhaltsam steigenden Miet- und Kaufpreisen, bleibt jedoch Haushalten mit einem Durchschnittseinkommen oft nichts anderes übrig, als auf die Rand- und Umlandgebiete oder - kombiniert mit umfassendem Homeoffice - in noch entferntere Bereiche auszuweichen. Damit zusammen hängt auch der Wunsch (und oft die Möglichkeit), sich auf dem Land mehr Wohnfläche leisten zu können.

Die größte Trendwende beim Thema Wohnen wurde infolge der Pandemie mit der Verlagerung des Arbeitsplatzes in die eigenen vier Wände vollzogen. Was, angesichts von Corona, als gesundheitsschützende Maßnahme Anfang 2020 begann, hat sich inzwischen als fester Bestandteil in vielen Betrieben etabliert. Entsprechend entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnraum aktuell dahingehend, dass ein Arbeitsplatz fest in das eigene Zuhause integriert wird.

Bayern

Im Herbst 2021 bewegt sich die Preisspirale in Bayern weiter nach oben; die Kaufpreise für Wohnimmobilien verzeichnen deutliche Zuwächse. „Die Corona-Pandemie hat somit zu keinen grundlegenden Veränderungen auf dem Kaufimmobilienmarkt geführt, zumindest zu keinen sinkenden Preisen,“ resümiert Prof. Stephan Kippes. „Im Gegenteil: die stark eingeschränkte Marktdynamik während des Lockdowns, kehrte in den darauffolgenden Monaten rasch zurück. Fehlende Immobilienangebote und eine sehr hohe Nachfrage prägen aktuell zunehmend die vielerorts prekäre Situation.“

Die höchsten Preiszunahmen der aktuellen Erhebung wiesen im bayerischen Durchschnitt neuerrichtete Eigentumswohnungen mit +6,3 % sowie Reihenmittelhäuser/Neubau mit +5,0 % auf.

Der Preisanstieg bei den Baugrundpreisen hat sich dagegen im Vergleich zu Frühjahr 2021 leicht abgeschwächt. Der Baugrund für freistehende Einfamilienhäuser verzeichnete im Herbst 2021 einen Zuwachs von +4,3 % (Frühjahr 2021: +4,4 %), Baugrund für Geschossbau verteuerte sich um +3,9 % (Frühjahr 2021: +5,0 %).

Im Marktsegment Häuser (Bestandsobjekte) kam es gegenüber der vorherigen Erhebung zu spürbaren Preisanstiegen: Einfamilienhäuser (+3,9 %), Reihenmittelhäuser (+4,3 %) und Doppelhaushälften (+4,0 %). Die Steigerungsraten bei neugebauten Häusern sind im Herbst 2021 etwas geringer ausgefallen als in der Vorperiode: Für Reihenmittelhäuser lag das Plus bei 5,0 %, für Doppelhaushälften bei 4,1 %.

Die Corona-Krise hat dem Preisauftrieb auf dem Immobilienmarkt in den untersuchten Städten wenig anhaben können, die Preise erklimmen immer neue Höhen. Dabei konnte beobachtet werden, dass die bayerischen Großstädte bei fast allen Objekttypen von höheren Preisanstiegen geprägt waren als die Mittelstädte.

München

Trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt konnte keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt werden. Der Run auf Wohnimmobilien setzt sich weiter fort. Ein weiterhin deutlich spürbarer Nachfrageüberhang treibt das ohnehin extrem hohe Preisniveau in der Landeshauptstadt auch in der aktuellen IVD-Erhebung weiter an. Alle Segmente des Münchner Wohnimmobilienmarktes zeichnen sich durch eine sehr hohe Nachfrage aus. Die Preisanstiege fielen im Herbst 2021 teilweise im zweistelligen Bereich aus.

Lag die Teuerungsrate aller untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2021 im Durchschnitt bei +3,8 %, hat sich diese im Herbst 2021 auf +8,7 % mehr als verdoppelt. Dabei haben die Preise vor allem bei den Neubauobjekten, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Häusern, stark angezogen. Dies ist auf die in den vergangenen Jahren enorm gestiegenen Baugrundpreise sowie Baukosten zurückzuführen.

Bei neuerrichteten Reihenmittelhäusern stieg das Preisniveau im Vergleich Frühjahr 2021-Herbst 2021 um beachtliche +12,0 %, bei Doppelhaushälften um

+11,8 %. Entsprechende Bestandsobjekte verteuerten sich um +7,1 % bzw. um +10,1 %.

Verzeichneten Eigentumswohnungen noch im Frühjahr 2021 die geringsten Preiszunahmen, kletterten die Preise bei diesem Objekttyp im Herbst 2021 bei Bestandsobjekten um +10,4 % und bei neuerrichteten Wohnungen um +11,6 % deutlich in die Höhe.

Das ohnehin schon enorm hohe Preisniveau bei Einfamilienhäusern hat sich um weitere +5,0 % nach oben bewegt und zum ersten Mal die 2 Mio. €-Marke überschritten. Ebenfalls um jeweils +5,0 % nahmen die Preise bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie für den Geschossbau zu.

München im 10-Jahresvergleich

In den letzten Jahren haben die Kaufpreise für Immobilien in München beachtlich zugelegt. Besonders die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser (+330 %) sowie für Geschossbau (+185 %) sind massiv gestiegen. Auch für Eigentumswohnungen - unabhängig ob Bestand oder Neubau - muss aktuell das 2,5-Fache dessen bezahlt werden, was noch vor 10 Jahren verlangt wurde. Im Herbst 2021 kosteten Eigentumswohnungen/Bestand +165 % und Eigentumswohnungen/Neubau +152 % mehr als im Herbst 2011.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+147 %), Reihemittelhäuser (+129 %) und Doppelhaushälften (+125 %) haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt (jeweils Bestandsobjekte). Der Anstieg bei neugebauten Häusern fiel in den vergangenen 10 Jahren noch deutlicher als bei Bestandsobjekten aus. Die Preise für Reihemittelhäuser lagen im Herbst 2021 150 % und für Doppelhaushälften 144 % über den Werten vom Herbst 2011.

Aktuelle Entwicklungen an Immobilienmärkten ausgewählter Städte

Augsburg

Augsburg erfreut sich als Wohnort großer Beliebtheit und hat in den vergangenen Jahren einen stetigen Zuzug erfahren. Nicht zuletzt profitiert die Fuggerstadt auch von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Wegen der überhitzten Immobilienmarktsituation in München sind Ausweicheffekte von Interessenten in Richtung Augsburg aufgrund des dort niedrigeren Preisniveaus sehr deutlich erkennbar.

In den vergangenen 5 Jahren (Herbst 2016-Herbst 2021) nahm das Preisniveau in Augsburg spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser legten mit +86 % bzw. +85 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +65 % und Eigentumswohnungen um +54 % (jeweils Bestandsobjekte) an.

Fürth

Fürth profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu Nürnberg und Erlangen. Die Nachfrage nach Kauf- und Mietobjekten ist hoch. Viele Kaufinteressenten weichen von Nürnberg und Erlangen nach Fürth aus, da hier das Preisniveau noch wesentlich erschwinglicher ist. Aufgrund der hohen Teuerungsraten, die auch im Herbst 2021 bei vielen Objekttypen über den Steigerungen in Nürnberg und Erlangen la-

gen, nähert sich Fürth im Preisniveau langsam seinen beiden großen Nachbarstädten an.

In den vergangenen fünf Jahren nahm das Preisniveau in Fürth spürbar zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Eigentumswohnungen/Bestand mit +57 %. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser verteuerten sich um jeweils +41 %. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern lag der Preisanstieg im betrachteten Zeitraum bei +24 %.

Nürnberg

Trotz der Pandemie hat die Nachfrage in Nürnberg bei fast allen Objekttypen weiter zugenommen. Insbesondere auf dem Grundstücksmarkt hat dies zu massiven Preissteigerungen geführt. Die Preise für neuerrichtete Eigentumswohnungen haben ebenfalls deutlich angezogen, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Baulandpreise sowie Baukosten.

In den vergangenen fünf Jahren nahm das Preisniveau in Nürnberg spürbar zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen/Bestand mit jeweils +51 %. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich um +49 % und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser um +38 %.

Rosenheim

Im Rosenheimer Stadtgebiet ist aufgrund der Knappheit die Tendenz zu beobachten, dass sich Preise für Lagen, die noch vor einiger Zeit als unterdurchschnittlich galten, dem Niveau von guten Wohnlagen annähern. Das derzeit sehr begrenzte Angebot beruht einerseits auf einer deutlich gestiegenen Nachfrage, andererseits auf einer relativ niedrigen Anzahl an Objekten, die zum Verkauf angeboten werden. Da das Angebot in Rosenheim sehr knapp ist, sind auch das Umland sowie Bereiche des Landkreises mit einer geringer ausgebauten Infrastruktur gefragt. Die Konsequenz daraus sind teilweise deutlich steigende Preise im gesamten Landkreis.

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Rosenheim spürbar zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Eigentumswohnungen/Bestand mit +61 %, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern mit +53 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser stiegen im Beobachtungszeitraum um +51 %, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser um +46 %.

Passau

Einer großen Nachfrage nach Wohnimmobilien steht in Passau unverändert ein immer knapper werdendes Angebot gegenüber. Besonders schwierig stellt sich die Situation für Familien dar, die nach einem geeigneten Objekt suchen. Baugrundstücke sind absolute Mangelware und stehen nur selten zum Verkauf. Neue Baugebiete sind aktuell nicht geplant.

Die hohe Nachfrage macht sich deutlich in den Preissteigerungen über die vergangenen fünf Jahre bemerkbar. Am deutlichsten fielen die Zuwächse für Eigentumswohnungen mit +53 % und für freistehende Einfamilienhäuser mit +41 % aus (jeweils Bestand). Die Preisanstiege bei Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser lagen bei +39 % und für Einfamilienhäuser bei +33 %.

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

- **Anstieg der Immobilienumsätze in Bayern im ersten Halbjahr 2021 ungebremst:** Im ersten Halbjahr 2021 erzielten die Immobilienumsätze in Bayern mit einem Gesamtvolumen von 33,7 Mrd. € (+4,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) eine neue Bestmarke. Zum wiederholten Male kletterten die Immobilienumsätze im Freistaat in der Halbjahresbetrachtung auf ein neues Top-Niveau
- **Baugenehmigungen und -fertigstellungen erneut im Plus:** Die Zahl der Baugenehmigungen in München nahm 2020 gegenüber dem Vorjahr um +3,9 % und bayernweit um +4,3 % zu. Baufertigstellungen zogen mit einem Plus von +10,5 % in München bzw. +7,2 % bayernweit noch stärker an.
- **Wohnflächenverbrauch steigt:** Die Wohnfläche pro Person betrug 2020 bayernweit im Durchschnitt 48,7 m² und lag damit um +30 % höher als im Jahr 1990. In München lag die beanspruchte Wohnfläche bei 39,6 m², also etwa +11 % höher als noch vor knapp 30 Jahren.
- **Erschwinglichkeit des Immobilienerwerbs:** Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm 2021 gegenüber 1995 im bayerischen Durchschnitt um +69 % zu; die Preise für Einfamilienhäuser stiegen um +105 %. Das durchschnittliche Einkommen ist in der Landeshauptstadt München zwischen 1995 und 2021 um +80 % gewachsen. Einfamilienhäuser verteuerten sich in diesem Zeitraum um beachtliche +225 %. Während im bayerischen Durchschnitt der Immobilienerwerb durch das niedrige Zinsniveau sowie eine relativ moderate Kaufpreisentwicklung erschwinglicher wurde, konnten die historisch niedrigen Zinsen die starken Zuwächse der Kaufpreise in München nicht ausgleichen. Der günstigste Zeitpunkt im Hinblick auf die Erschwinglichkeit wurde in München 2011 und im bayerischen Durchschnitt 2018 erreicht. Seitdem sinkt die Erschwinglichkeit des Immobilienerwerbs, d.h. die Immobilienpreise wachsen schneller als das durchschnittlich verfügbare Einkommen pro Einwohner.

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