



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 44/19.05.2022

IVD-Mietmarktbericht Bayern: Mietanstieg verlangsamt sich bayernweit – mancherorts könnte zeitweiliges Plateau erreicht sein

Bamberg, Schweinfurt und Würzburg mit deutlicheren Mietsteigerungen; in München und Passau stabiles Preisniveau

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 19.05.2022 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern Frühjahr 2022“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Der bayerische Wohnimmobilienmarkt wurde, anders als der Gewerbemarkt, von der Corona-Pandemie kaum beeinflusst“, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der Mietpreisanstieg hat im Frühjahr 2022 etwas an Dynamik eingebüßt. Eine Plateausituation ist vor dem Hintergrund der Wohnimmobilienmärkte, die seit Jahren nur eine Entwicklung nach oben kennen, schon fast eine kleine Sensation. Von einer Entspannung kann, angesichts der neuen Herausforderungen sowie einer in den meisten bayerischen Groß- und Mittelstädten nach wie vor gravierenden Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage, nicht gesprochen werden. Insofern bleibt es abzuwarten, ob ein zeitlich nennenswertes Plateau erreicht wird, oder ob es sich nur um eine Momentaufnahme bzw. eine kurze Pause des Luftholens handelt.“

Der Mietzuwachs für Wohnungen und Häuser in Bayern hat sich bei Neuvermietungen in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2022 deutlich verlangsamt. Lagen die Preisanstiege noch im Herbst 2021 in der Spanne zwischen +1,5 % und +2,4 %, konnte im Frühjahr 2022 eine durchschnittliche Mietsteigerung von +0,5 % festgestellt werden. Es könnte hier in vielen Städten ein Plateau erreicht sein – was angesichts der vergangenen Anstiege eine fast schon spektakuläre Entwicklung ist.

Im Halbjahresvergleich Herbst 2021 - Frühjahr 2022 wiesen die Mieten für Altbauwohnungen in Bayern im Durchschnitt mit +0,9 %, gefolgt von Neubauwohnungen

mit +0,8 %, die höchsten Mietsteigerungen auf. Bei den Mieten für Bestandswohnungen wurde das Preisniveau der vorherigen Erhebung bestätigt. *

Nachdem die meisten Corona-Beschränkungen weggefallen sind und die Erholung am Arbeitsmarkt sich mit rückläufigen Arbeitslosen- und Kurarbeiterzahlen fortsetzt, steht nun die Wirtschaft infolge der steigenden Inflation sowie der Auswirkungen des Ukraine-Krieges vor neuen großen Herausforderungen. Neben den bereits Ende 2021 eingesetzten starken Preissteigerungen sorgen aktuell deutliche Lieferengpässe sowie ein Mangel an Rohstoffen für eine deutliche Verunsicherung. Besonders stark ist davon aktuell die Baubranche betroffen. Zudem steigt der Druck auf das bezahlbare Wohnen aufgrund einer steigenden Zahl an Kriegsgeflüchteten in vielen bayerischen Groß- und Mittelstädten mit einem angespannten Mietmarkt weiter an.

Die enorm angezogenen Energiekosten lassen die Wohnkosten deutlich ansteigen. Da die auf Basis des Verbrauchs in den vergangenen Jahren errechneten Vorauszahlungen die deutlich angezogenen Kosten nicht decken werden können, müssen zahlreiche Mieter mit hohen Nachzahlungen rechnen.

Besonders Mieter, die einen Indexmietvertrag abgeschlossen haben, sind betroffen. Neben den stark angezogenen Energiekosten sorgt die steigende Inflation zusätzlich dafür, dass ihre Kaltmiete zukünftig teurer wird. Bei den Indexverträgen sind die Preiserhöhungen an den Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes gebunden.

Die Pandemie mit ihren Ausgangsbeschränkungen hat neue Formen des Arbeitens und Lernens hervorgebracht und die Entscheidungskriterien bei der Wohnungssuche verändert. Neben mehr Platz zum Arbeiten (idealerweise ein zusätzliches Zimmer) gehören seit Beginn der Pandemie Balkon oder eigener Garten bzw. ein ruhiges Umfeld sowie schnelles Internet zu den wichtigsten Kriterien bei der Suche nach einem neuen Zuhause. Die Nähe zum Arbeitsplatz hat dagegen ihren vorrangigen Stellenwert verloren. Günstigere Kauf- und Mietpreise sind für viele angesichts der partiellen Remote-Arbeitstätigkeit ein schlagendes Argument um ihren Wohnsitz ins Umland bzw. außerhalb der Ballungsgebiete zu verlegen. Die zuletzt massiv gestiegenen Benzinpreise machen allerdings größere Pendlerradien wieder etwas weniger attraktiv.

Die Landeshauptstadt München

Während auf dem Gewerbeimmobilienmarkt infolge der Covid 19-Pandemie die meisten Objekttypen deutliche Preiskorrekturen erfuhren, überstand der Wohnimmobilienmarkt in München die Krise nahezu unbeschadet. Besonders zu Beginn der Pandemie herrschte eine deutliche Verunsicherung: Die Durchführung von Wohnungsbesichtigungen wurde zeitweise stark reglementiert. Die Wohnimmobilienbranche musste sich an die veränderten Bedingungen rasch anpassen. Die geänderten Rahmenbedingungen hatten jedoch während der Pandemie zu keinem Zeitpunkt für stagnierende oder rückläufige Mieten gesorgt. Das Mietpreisniveau stieg weiterhin leicht an, auch wenn die markanten Zuwächse wie im Kaufsegment am Mietmarkt nicht beobachtet wurden.

Seit Herbst 2021 kommt es zu einer deutlich gestiegenen Dynamik auf der Nachfrageseite, die sich auch im Frühjahr 2022 fortsetzt. Infolge der geänderten Anforderungen an Immobilien stehen größere Wohneinheiten bzw. Häuser mit einem Gartenanteil hoch im Kurs. Eine stärkere Nachfrage erfahren ebenfalls Wohnungen mit Balkon. Außerdem wird ein zusätzliches Zimmer, wenn finanziell möglich, oder zumindest eine Arbeitsnische mit eingeplant, um auch von zu Hause arbeiten zu können.

Die Mieten in München bewegen sich seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Die Nachfrage nach Objekten mit einem einfachen bis guten Wohnwert übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Im Vergleich Herbst 2021 - Frühjahr 2022 fielen die Anstiege des Mietpreisniveaus deutlich verhaltener als noch in der vorherigen Erhebung aus.

Wie bereits in der Vorperiode verzeichneten Häuser zur Miete einen etwas höheren Preisanstieg als Mietwohnungen. Auch nach der Pandemie bleibt der Wunsch nach mehr Wohnraum - auch mit Blick auf Homeoffice - sowie Garten bzw. Balkon erhalten. Bei Neuvertragsmieten lagen die Mietzuwächse bei Häusern zur Miete im Halbjahresvergleich Herbst 2021 - Frühjahr 2022 zwischen +2,0 % (Reihenmittelhäuser/Bestand) und +1,0 % (Doppelhaushälften/Bestand).

Das Mietpreisniveau bei Alt- sowie Bestandswohnungen blieb im Frühjahr 2022 gegenüber Herbst 2021 unverändert. Neubauwohnungen verzeichneten einen leichten Anstieg von +0,5 %.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten

Im Frühjahr 2022 sind in den bayerischen Groß- und Mittelstädten bei allen Objekttypen leicht steigende Mieten festgestellt worden. Gegenüber der vorherigen Erhebung konnte beobachtet werden, dass der Mietanstieg in fast allen Segmenten (bis auf Doppelhaushälften in den Mittelstädten) sich deutlich verlangsamt hat.

Die Verteuerung im Wohnungsbereich fiel in den bayerischen Mittelstädten bei Bestands - sowie neuerrichteten Wohnungen etwas höher aus als in den Großstädten. Im Bereich der Häuser zur Miete war die Entwicklung differenzierter. Während die Anstiege des Mietpreises bei Reihenmittelhäusern - sowohl Bestand als auch Neubau - in den Großstädten etwas höher lagen, wiesen die Mittelstädte im Frühjahr 2022 stärkere Mietpreiszunahmen bei Doppelhaushälften auf.

Augsburg

Augsburg erfreut sich aufgrund seiner guten Infrastruktur, des hohen Freizeitwerts sowie der guten Arbeitsmarktsituation großer Beliebtheit und hat in den letzten Jahren stetigen Zuzug erfahren. Nicht zuletzt profitiert die Fuggerstadt auch von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Durch das geringe Angebot an Bestands- und Neubaumietobjekten stellt sich der Teilmarkt „Häuser zur Miete“ unverändert als Vermietermarkt dar. In Augsburg und den umliegenden Gemeinden mit guter Anbindung nach München ist ein Anstieg der Neuvertragsmieten festzustellen.

Bamberg

Die Attraktivität Bambergs ist weit über die Landkreisgrenzen bekannt, entsprechend groß ist der Bedarf nach Wohnraum. Es gibt sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt deutlich mehr Nachfrage als Angebot, was zu entsprechenden

Preissteigerungen führt. Auf dem Mietmarkt sorgen die steigenden Studentenzahlen, insbesondere in preiswerteren Marktsegmenten, zusätzlich für eine Verknappung. Aufgrund der unzureichenden Neubautätigkeit wird sich die angespannte Situation auch in den kommenden Jahren kaum ändern.

Rosenheim

Die Nachfrage nach Mietwohnungen und Häusern zur Miete ist in Rosenheim hoch und kann bereits jetzt im preiswerten Segment nicht befriedigt werden. Eine gesunde Wirtschaft, ein hoher Freizeitwert sowie ein vielseitiges kulturelles Angebot und die gute Verkehrsanbindung werden in Rosenheim auch zukünftig für eine weiterhin wachsende Bevölkerung sorgen. Auch die Entscheidung den Sitz der Regierung von Oberbayern zum Teil nach Rosenheim zu verlegen, wird den Bedarf an Wohnraum noch zusätzlich befeuern.

Nürnberg

Die Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg übersteigt trotz reger Neubautätigkeiten das vorhandene Angebot bei Weitem. Dies macht sich in der aktuellen Mietpreisentwicklung deutlich bemerkbar: in fast allen untersuchten Kategorien des Mietmarktes gehört Nürnberg im Zeitraum Herbst 2021 - Frühjahr 2022 zu den bayerischen Großstädten mit den stärksten Anstiegen. Die höchsten Preissprünge wurden dabei mit +4,7 % bzw.+3,9 % in den Marktsegmenten Doppelhaushälften/Bestand bzw. Mietwohnungen/ Altbau verzeichnet.

Passau

Im Segment „Häuser zur Miete“ steht in Passau so gut wie kein Angebot zur Verfügung. Im Neubaubereich finden nahezu keine Bauträgeraktivitäten statt. Häuser werden ausschließlich für den Eigenbedarf errichtet. Steht keine eigene Verwendung mehr an, werden die Objekte in der Regel verkauft. Zur Vermietung stehen vereinzelt nur Bestandsobjekte.

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 2022 ein nominaler (also nicht-inflationsbereinigter) Anstieg von +93 % gemessen werden. Inflationsbereinigt lag der Mietanstieg bei +42 %. In **München** fiel die nominale Mietsteigerung für Wohnungen/Bestand in besagtem Zeitraum mit +78 % niedriger als im bayerischen Durchschnitt aus. Der inflationsbereinigte Mietanstieg betrug +30 %.
- **Baugenehmigungen:** Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden in **Bayern** im Jahr 2021 insgesamt 68.575 Wohnungen genehmigt. Somit ist die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um +1,6 % gewachsen. In der **Landeshauptstadt München** war die Anzahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit rund -24 % rückläufig. Die aktuellen Baufertigstellungszahlen 2021 liegen noch nicht vor. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik).
- **Die Inflation in Deutschland** stieg seit der zweiten Hälfte 2021 besonders stark an. Lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2021 noch bei 3,1 %,

wuchs sie im ersten Quartal 2022 bereits auf 5,8 %. Im April 2022 betrug die Inflationsrate in Deutschland im Jahresvergleich beachtliche 7,4 %. (Quelle: Statista)

- Den stärksten **Anstieg unter den Wohnungsnebenkosten** haben seit 2015 die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe erfahren. Gegenüber 2015 lag die Verteuerung im März 2022 in dieser Kategorie im Durchschnitt bei beachtlichen +43,8 %, wobei einzelne Untergruppen (flüssige Brennstoffe wie z.B. leichtes Heizöl +185 %, Gas +48,0 %) noch höhere Zunahmen aufwiesen. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)
- **Die Wohnfläche pro Person** betrug bayernweit 2020 rein rechnerisch im Durchschnitt 48,7 m² und lag damit um +17 % höher als im Jahr 2000. In der Landeshauptstadt München fiel die beanspruchte Wohnfläche mit 39,6 m² pro Person deutlich niedriger als im gesamt-bayerischen Durchschnitt aus. In den vergangenen 20 Jahren hat der Wohnflächenverbrauch hier lediglich um +1,4 % zugelegt. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)
- Die Erholung auf dem **Arbeitsmarkt setzt sich fort**: Laut Bundesagentur für Arbeit sank die Arbeitslosenzahl in Bayern im April 2022 um -5,5 % auf insgesamt 217.575 Personen. Die Arbeitslosenquote lag somit bayernweit bei 2,9 % und in der Landeshauptstadt München bei 4,0 %. Insgesamt wurden im April 2022 bayernweit 154.238 offene Stellen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahresmonat liegt die Veränderung bei beachtlichen +47,1 %. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

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

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