



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 64/07.07.2023

CityReport Ingolstadt 2023: Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen in einem veränderten Marktumfeld bei Bestandsobjekten moderat nach unten

Nachfrage nach Mietobjekten sowie Mietpreisniveau steigen in allen Marktsegmenten spürbar an.

„Die Trendwende am Wohnimmobilienmarkt ist auch in der zweitgrößten oberbayerischen Stadt Ingolstadt angekommen,“ erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die Lage anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Ingolstadt, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Ein stark gestiegenes Zinsniveau sorgt derzeit für eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten; der Kaufmarkt befindet sich in einer Preisfindungsphase mit ersten Preiskorrekturen nach unten.“

Über die vergangenen Jahre durchlebte der Immobilienmarkt in Ingolstadt deutliche Schwankungen. Der Dieselskandal um den Automobilkonzern Audi ließ die Immobilienpreise über alle Marktsegmente hinweg zwischenzeitlich sinken, ehe es ab 2020/2021 wieder zu spürbaren Anstiegen kam. Die aktuellen Marktgegebenheiten sorgten im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 für eine neuerliche Trendwende: Während sich die Kaufpreise angesichts schwieriger Finanzierungsbedingungen für Bestandsobjekte nach unten bewegten, verschob sich die Nachfrage zunehmend ins Mietsegment mit in der Folge spürbar anwachsenden Mietpreisen.

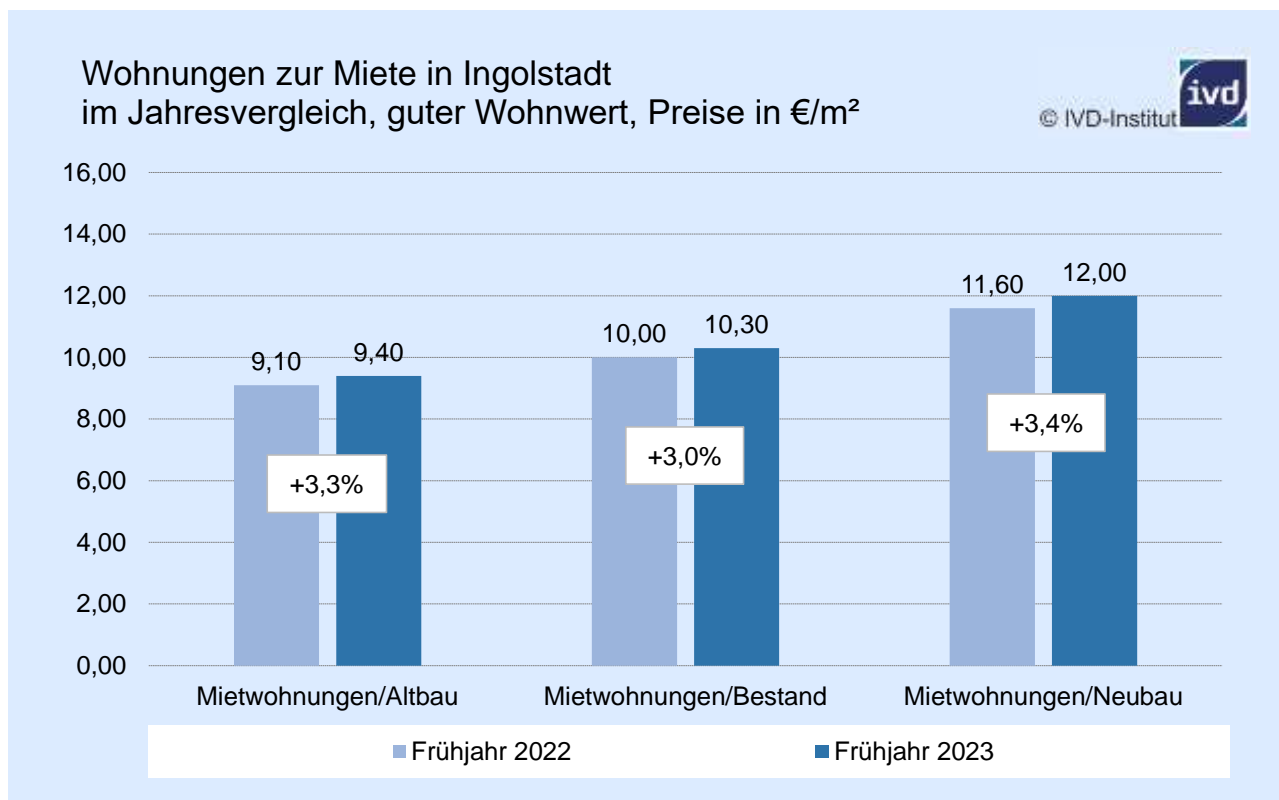
Im **Kaufsegment** fand in den vergangenen Monaten ein zunehmender Wandel vom Verkäufermarkt hin zum Käufermarkt statt. (Potentielle) Käufer verfügen derzeit i.d.R. über einen hohen Eigenkapitalanteil; am begehrtesten sind Kaufobjekte mit hohen energetischen Standards.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand ging im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 um -1,5 % auf nunmehr 3.890 €/m² zurück. Für Neubauwohnungen, die i.d.R. über deutlich bessere energetische Kennwerte verfügen, stieg das Preisniveau um +2,0 % auf 5.150 €/m² an.¹

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Die Preiszuwächse im Neubau wurden zuletzt auch durch steil ansteigende Baukosten befeuert.

Analog präsentierte sich der Markt für Häuser zum Kauf. Für Bestandsobjekte konnten durchgängig Preisnachlässe, die zwischen -2,2 % und -1,1 % lagen, beobachtet werden; neuerrichtete Häuser verteuerten sich bis zu +3,4 %. Im Frühjahr 2023 mussten Käufer im Bestand durchschnittlich 659.000 € für Einfamilienhäuser, 625.000 € für Doppelhaushälften und 496.000 € für Reihenmittelhäuser aufbringen.



Daniel Fechner von Fechner Immobilien in Ingolstadt beobachtet derzeit vermehrt, wie ehemalige Kaufinteressenten ins **Mietsegment** wandern. „Waren vor der Zinswende bspw. Dreizimmerwohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser beliebte Immobilienobjekte zum Kauf, so ist die Nachfrage nach derartigen Objekten zur Miete derzeit ausgesprochen hoch. In den vergangenen Jahren kennzeichnete sich der Mietmarkt durch ein relativ ausgeglichenes Angebots-Nachfrage-Verhältnis, in der aktuellen Betrachtung ist der Nachfragedruck über alle Bereiche hinweg stark angewachsen“, so der Fachmann.

Die Wohnungsmieten in Ingolstadt lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 9,40 €/m² für Altbauobjekte, 10,30 €/m² für Bestandsobjekte und 12,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +3,3 % im Altbau, +2,0 % im Bestand und +3,4 % im Neubau.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der

Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Ingolstadt 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

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