



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 82/28.07.2023

CityReport Bamberg 2023: Kaufpreise für Wohnungen und Häuser zeigen im Halbjahresvergleich teils spürbar nach unten

Ehemalige Kaufinteressenten drängen vermehrt auf ohnehin angespannten Mietmarkt; Mietpreise steigen weiterhin an

„Ein steil angewachsenes Zinsniveau hat nun auch in der beliebten Universitätsstadt Bamberg eine Trendwende am Wohnimmobilienmarkt eingeläutet“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Bamberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Angesichts einer gedämpften Nachfrage hat das Preisniveau, nach Jahren spürbarer Anstiege, im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 nun erstmalig in Teilsegmenten Abschläge zu verzeichnen.“

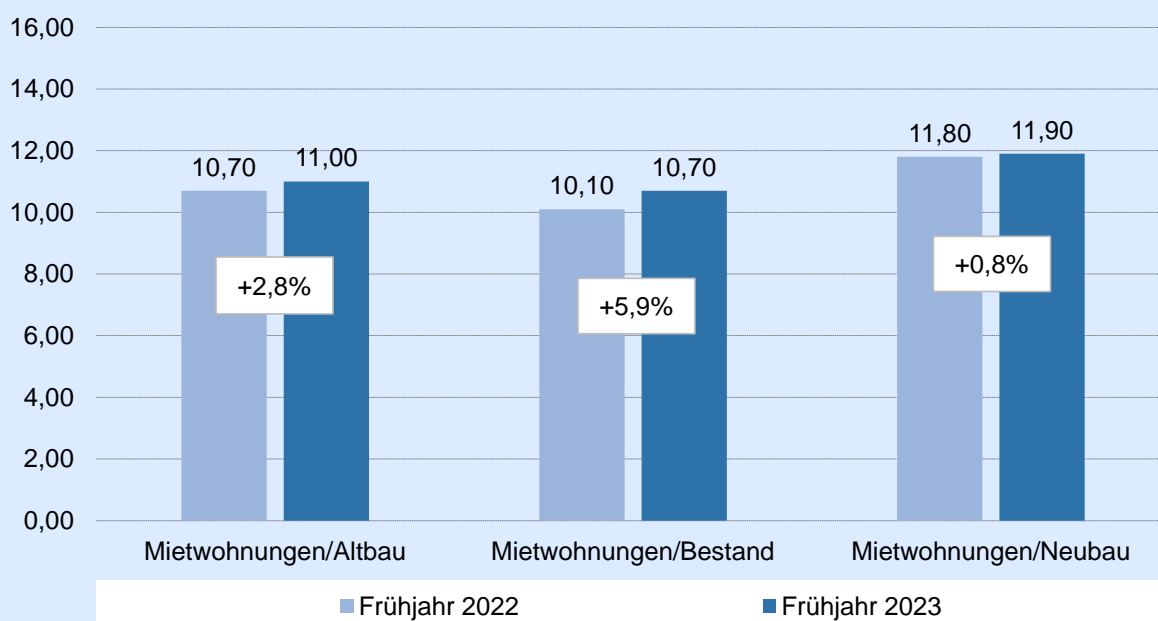
Im **Kaufsegment** machte sich die Trendwende am Markt insbesondere bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand bemerkbar, Für entsprechende Immobilien mussten Käufer im Frühjahr 2023 im Schnitt 3.230 €/m² bezahlen und somit -3,3 % weniger als im Herbst 2022. Bei neuerrichteten Wohnungen sind die Kaufpreise, u.a. bedingt durch stark angewachsene Baukosten sowie i.d.R. deutlich bessere energetische Kennwerte, leicht um +0,5 % auf 4.350 €/m² gestiegen.¹

Auch die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften gaben im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 mit -2,4 % bzw. -1,9 % moderat nach. Käufer mussten im Schnitt 537.000 € bzw. 503.000 € für derartige Immobilien aufbringen. Reihenmittelhäuser verteuerten sich nochmals moderat auf durchschnittlich 467.000 € (+1,5 %) (jeweils Bestandsobjekte).

„Eine Nachfrage am Bamberger Kaufmarkt ist derzeit insbesondere durch eigenkapitalstarke Interessenten gegeben“, stellt Andreas Jakob von Jakob Immobilien, Engel & Völkers in Bamberg fest. „Andere Kaufinteressenten, die sich die gestiegenen Finanzierungskosten nicht mehr leisten können oder wollen, suchen vermehrt nach adäquaten Wohnungen bzw. Häusern zur Miete und heizen den ohnehin angespannten Mietmarkt weiter an.“

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

Wohnungen zur Miete in Bamberg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



Im **Mietsegment** lagen die Wohnungsmieten im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 11,00 €/m² für Altbauobjekte, 10,70 €/m² für Bestandsobjekte und 11,90 €/m² für Neubauobjekte. Im Altbau und im Bestand stiegen die Mieten gegenüber Herbst 2022 mit +0,9 % bzw. +1,9 % leicht an, im Neubau blieb das Preisniveau im Halbjahresvergleich konstant.

Angesichts gestiegener Energiekosten gerät der energetische Zustand eines Gebäudes sowohl für Käufer als auch für Mieter immer mehr in den Fokus. Die Benefits einer energetischen Sanierung sind mehr denn je sichtbar, jedoch reagieren viele Eigentümer angesichts hoher damit verbundener Baukosten sehr zögerlich.

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 Bamberg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfra-

gen 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