



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 84/03.08.2023

CityReport Bayreuth 2023: Nachfrage im Kaufsegment angesichts erschwerter Finanzierung deutlich getrübt; Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand sinken im Halbjahresvergleich um -5 %

Hoher Druck am Mietmarkt treibt Mietpreise weiter in die Höhe

„Im Zuge der Zinswende hat die Nachfrage nach Kaufobjekten am Bayreuther Wohnimmobilienmarkt in den letzten Monaten spürbar nachgegeben mit in der Folge teils deutlich rückläufigen Kaufpreisen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Bayreuth, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Ehemalige Kaufinteressenten, die die hohen Finanzierungskosten nicht mehr stemmen können, suchen immer öfter nach adäquaten Mietobjekten.“

Bis zur Trendwende am Markt, die sich erstmalig im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 in der preislichen Entwicklung bemerkbar machte, stiegen die Immobilienpreise in der beliebten Kongress- und Universitätsstadt Bayreuth kontinuierlich an. Insgesamt wuchs das Preisniveau für Eigentumswohnungen im Fünfjahreszeitraum (Frühjahr 2018 bis Frühjahr 2023) mit +34 % am deutlichsten. Es folgen Baugrund für Einfamilien- (+33 %) bzw. Mehrfamilienhäuser (+29 %), freistehende Einfamilienhäuser (+28 %) sowie Mietwohnungen (+20 %) (jeweils Bestandsobjekte)¹.

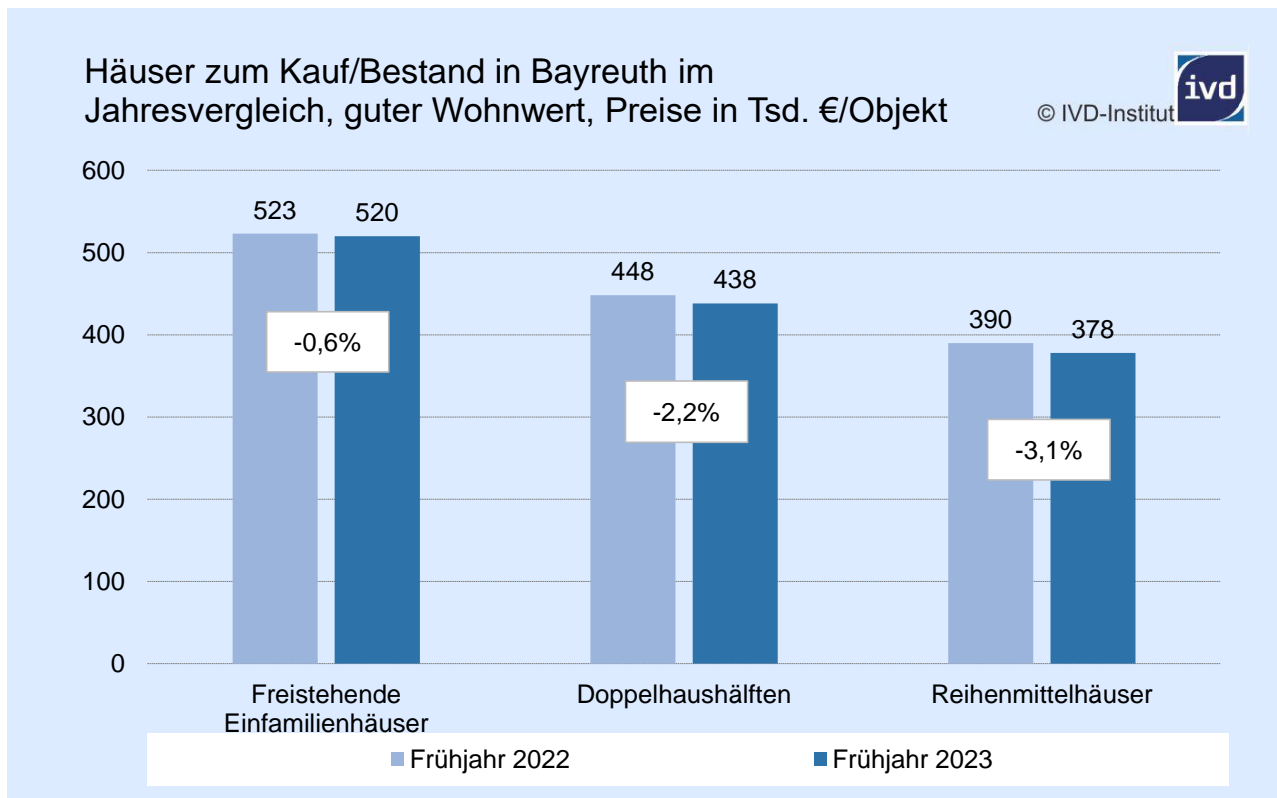
Im Kaufsegment hat sich der Markt in den vergangenen Monaten angesichts einer starken Zurückhaltung vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt. Damit einhergehend bewegten sich die Kaufpreise, nach in den Vorjahren stetigen Anstiegen, nun zumindest in einigen Teilsegmenten abwärts. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mussten Käufer im Frühjahr 2023 im Schnitt 3.000 €/m² aufbringen (-5,1 % gegenüber Herbst 2022), neuerrichtete Objekte lagen unverändert bei 4.750 €/m² (+/-0,0 %).

Auch bei Häusern aus dem Bestand konnten im Frühjahr 2023 sowohl für freistehende Einfamilienhäuser (520.000 €/Objekt, -1,3 %), als auch für Doppelhaushälften

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

ten (438.000 €/Objekt, -2,2 %) und für Reihenmittelhäuser (378.000 €/Objekt, -3,8 %) Preisabschläge beobachtet werden.

„Angesichts stark gestiegener Energiekosten preisen potentielle Käufer etwaige anstehende Sanierungsmaßnahmen stärker in den Kauf ein“, stellt Florian Naumann von der JÖNA Immobilien GmbH aus Bayreuth fest. „Insbesondere bei älteren Gebäuden sind Interessenten oftmals nicht gewillt, die derzeit noch aufgerufenen Preise zu bezahlen.“



Im **Mietsegment** ist das Immobilienangebot weiterhin spürbar zu gering und das Preisniveau zeigt nach oben. Besonders gefragt sind Drei- bis Vierzimmerwohnungen sowie auch Häuser zur Miete; hier tragen u.a. Familien, die angesichts steil gestiegener Finanzierungskosten vom Eigenerwerb abgerückt sind, zur hohen Nachfrage bei.

Die Wohnungsmieten in Bayreuth lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 10,10 €/m² für Altbauobjekte, 10,20 €/m² für Bestandsobjekte und 12,20 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst betragen die Preissteigerungen +1,0 % im Altbau und +3,4 % im Neubau; für Bestandswohnungen ergaben sich keine Veränderungen.

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 Immobilien-

kauf 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 Bayreuth 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