



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 115/12.10.2023

In den Großstädten Bayerns erneut weniger Immobilienangebote (Kaufobjekte), speziell in München, Augsburg, Nürnberg, Erlangen und Fürth

In den Mittelstädten uneinheitliche Entwicklung des Objektangebots an Kaufimmobilien

„Im Gefolge des Inflationssprungs kam es zu einem starken Anstieg der Hypothekenzinsen und damit einhergehend zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage nach Kaufimmobilien. Bauträger und Immobilienverkäufer gerieten hierdurch ab Mitte 2022 zunehmend in Bedrängnis, da sie ihre Immobilien nicht veräußert bekamen; die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien schoss in die Höhe“, analysiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die schwierige Lage am Wohnimmobilienmarkt. „In der ersten Jahreshälfte 2023 hat sich der steile Anstieg beim Objektangebot verlangsamt; in einigen Groß- und Mittelstädten geht das Objektangebot sogar teilweise leicht zurück.“

Die im Sommer 2022 erfolgte Trendwende am Wohnimmobilienmarkt reduzierte die Zahl der Kaufinteressenten seit der zweiten Jahreshälfte 2022 massiv. Nachdem sich die Zinsen innerhalb eines Jahres vervierfacht haben und die Lebenshaltungskosten deutlich zunahmen, die Kaufpreise aber trotz Rückgängen auf einem hohen Niveau verblieben sind, ging die Nachfrage nach Kaufobjekten deutlich zurück. Das Objektangebot sowie die Vermarktungsdauer der zum Verkauf stehenden Immobilien nahmen dabei signifikant zu. Das zeigt die Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd e.V. auf IMV-Basis, der das Angebot an inserierten Kaufobjekten (Häuser und Wohnungen) in den Großstädten und großen Mittelstädten Bayerns untersucht.

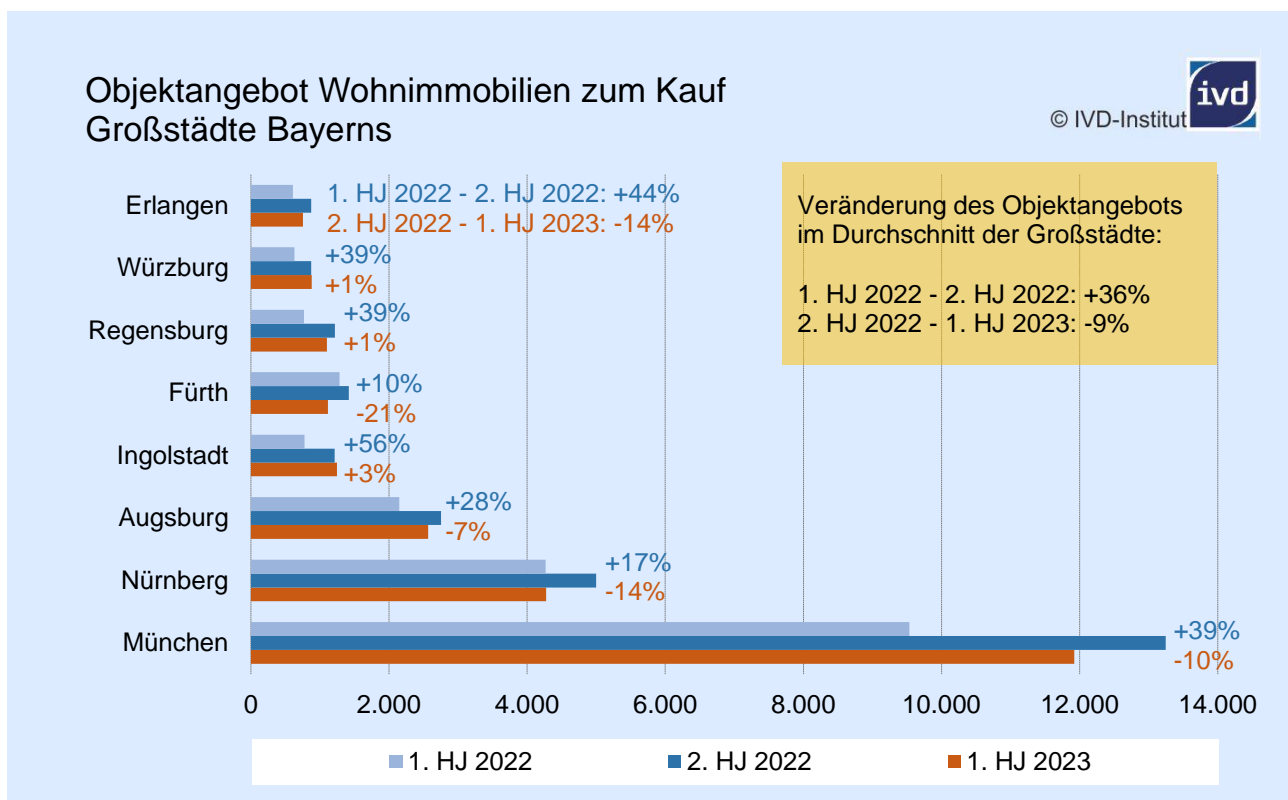
Großstadtvergleich Bayerns:

Während das Angebot an Immobilien zum Kauf in allen Großstädten Bayerns im zweiten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 deutlich zulegte (im Durchschnitt der Großstädte um +36 %), wurde eine weitere Zunahme des Objektangebots im ersten Halbjahr 2023 in den meisten Großstädten nicht mehr beobachtet; im Durchschnitt aller Großstädte Bayerns wurden im ersten Halbjahr 2023 -9 % weniger Wohnimmobilien im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 angeboten.

In den mittelfränkischen Großstädten Nürnberg, Erlangen und Fürth, aber auch in Augsburg und der Landeshauptstadt München sind im ersten Halbjahr 2023 weniger

Kaufobjekte am Markt im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 registriert worden, die Rückgänge des Objektangebots zum Kauf beliefen sich in der Spanne zwischen -21 % und -7 %. Hingegen ist in Würzburg, Regensburg und Ingolstadt eine weitere - wenn auch leichte Zunahme - der angebotenen Objekte im Vergleich zwischen dem zweiten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 ermittelt worden (Anstieg zwischen +1% und +3 %).

Das erneut zurückgehende Objektangebot kann unterschiedliche Gründe haben: Zum einen zeigt sich der Kaufwille immer häufiger, die abwartende Haltung der Käufer mit einem hohen Eigenkapitalanteil wandelt sich vermehrt zur Kaufentscheidung; möglicherweise verstärkt durch die zunehmende Bereitschaft der Verkäufer, über den Preis zu verhandeln bzw. diesen zu senken. Gefragt sind hier insbesondere hochwertige Immobilien in guten bzw. sehr guten Lagen. Kaufinteressenten, die den Kauf des Wohneigentums mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanzieren müssten, verhalten sich aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin zurückhaltend und sind am Markt kaum präsent. Darüber hinaus könnte das verringerte Objektangebot im ersten Halbjahr 2023 auch ein Indiz dafür sein, dass in den vergangenen Monaten aufgrund der preislichen Talfahrt deutlich weniger Objekte zum Verkauf angeboten waren - oftmals waren dies „Notverkäufe“.

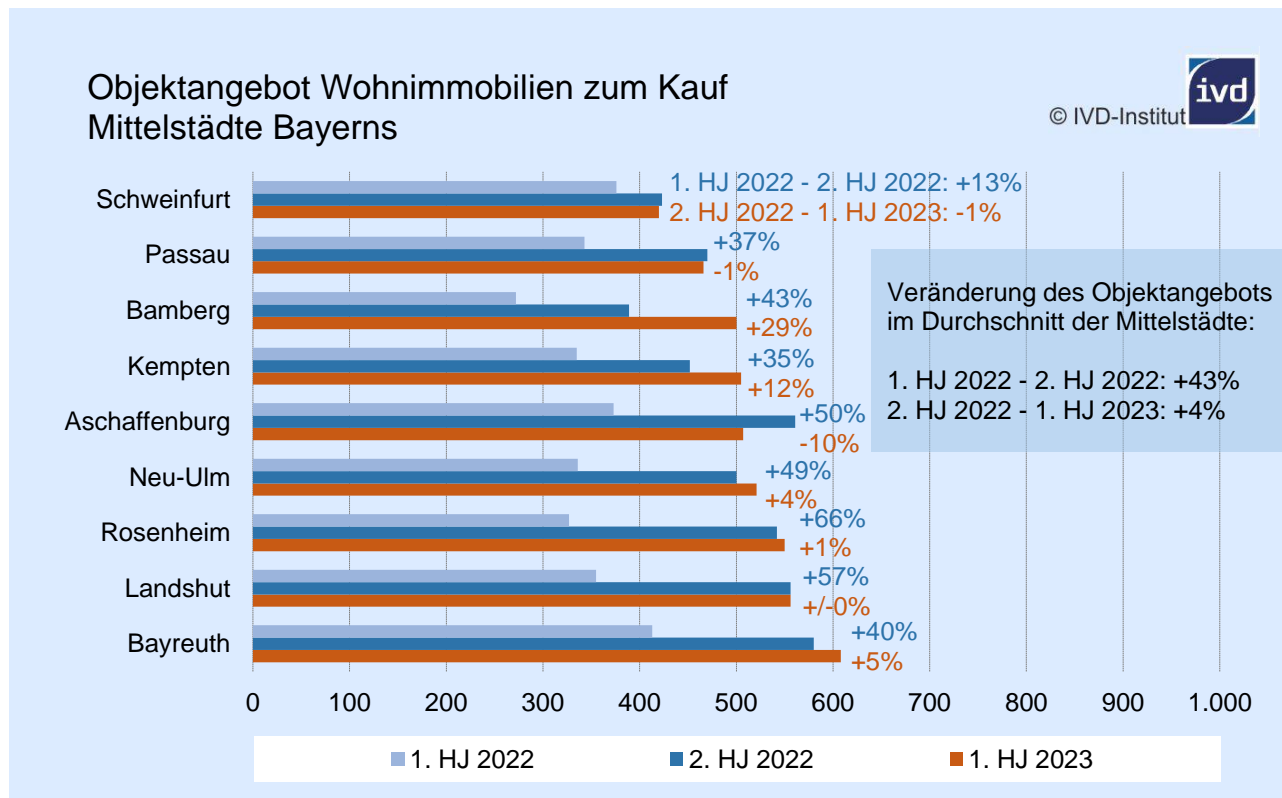


Quelle: IVD-Berechnung auf IMV-Basis

Mittelstadtvergleich Bayerns: In den untersuchten Mittelstädten Bayerns ist der Trend, der in den Großstädten sichtbar ist, nur teilweise erkennbar. Während im Vergleich der beiden Halbjahre 2022 eine hohe Zunahme an zur Vermarktung stehenden Objekten (+43 % im Durchschnitt der untersuchten Mittelstädte) beobachtet wurde, stieg der Wert auch im ersten Halbjahr 2023 weiter an, allerdings deutlich verhaltener (+4 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022).

Im Vergleich der Mittelstädte gibt es ebenfalls unterschiedliche Tendenzen im Vergleich des zweiten Halbjahr 2022 und des ersten Halbjahres 2023. Während in

Bamberg (+29 %), Kempten (+12 %), Bayreuth (+5 %) und Neu-Ulm (+4 %) die Angebotsmenge in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter zunahm, blieb die Zahl der zur Vermarktung stehenden Wohnimmobilien in Rosenheim, Schweinfurt, Passau und Landshut tendenziell konstant (Spanne zwischen +1 % und -1 %). Nur in Aschaffenburg sind stärkere Rückgänge bezüglich der Angebotsmenge von -10 % verzeichnet worden.



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