



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 116/16.10.2023

IVD-Mietmarktbericht Bayern: Zweigeteilte Marktsituation - auch im Herbst 2023 weiter steigende Mietpreise und sinkende Kaufpreise

Mittelstädte verzeichnen höhere Mietpreisanstiege als Großstädte: die höchsten Steigerungen bei Bestandswohnungen in Rosenheim mit +6,5 %, Landshut +5,5 % und Bamberg +4,7 %

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 16.10.2023 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 2023“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt mit, trotz der Rückgänge, immer noch sehr hohen Immobilienpreisen und steigenden Zinsen, machen den Eigentumserwerb für die meisten Kaufinteressenten derzeit kaum möglich. Da die monatlichen Zins- und Tilgungsleistungen die Mietzahlungen bei vergleichbaren Objekten deutlich überschreiten, entscheiden sich aktuell Kaufwillige, zumindest vorerst, für die flexiblere Mietimmobilie. Dies verstärkt die ohnehin hohe Nachfrage und sorgt für ein weiter steigendes Preisniveau bei den Mietobjekten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Nachfrage auf dem Mietmarkt ist derzeit in allen Marktsegmenten groß. Zu erwarten ist, dass speziell die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen und Häusern zur Miete weiter steigt, da der Wunsch und Bedarf nach mehr Wohnraum und besserer Wohnqualität bei Familien mit geringer Eigenkapitalausstattung, die aktuell keine Eigenheimfinanzierung darstellen können, trotzdem vorhanden ist. Auffallend ist, dass die Mietsteigerungen vielerorts unter der Entwicklung der Inflationsrate zurückblieben, die Mieten also real nachgaben. Dies ist aber für Mieter nur bedingt erfreulich, wenn die Lohnsteigerungen merklich unter der Inflationsentwicklung zurückbleiben.“

Die Nachfrage auf dem Mietmarkt hat sich in allen Marktsegmenten seit der Trendwende deutlich intensiviert und übersteigt derzeit in vielen Groß- und Mittelstädten das vorhandene Angebot spürbar. Insbesondere der durch den Ukraine-

Krieg verursachte hohe Zuzug belastete den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Zudem wurde die Nachfrage seitens der Interessenten, die aufgrund gestiegener Zinsen Abstand von ihren Kaufabsichten nehmen müssen und auf den Mietmarkt ausweichen, zusätzlich verstärkt.

Während der Wohnraumbedarf stark zunimmt, dreht sich die Abwärtsspirale im Wohnungsbau weiter, was den Druck auf die Mietwohnungsmärkte weiter erhöht. Gestiegene Energiepreise, unterbrochene Lieferketten, die massiv gestiegenen Hypothekenzinsen, eine hohe Inflation sowie die gekürzte KfW-Förderung gehören aktuell zu den größten Herausforderungen beim Wohnungsbau. Der aktuelle Rückgang der Baugenehmigungen ist besorgniserregend: So wurden in den ersten sechs Monaten 2023 (Januar bis Juni) bayernweit lediglich 25.058 neue Wohneinheiten zum Bau freigegeben, was einem Rückgang von rund -29 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten, die bereits genehmigt, aber noch nicht gebaut sind, wird sehr kritisch betrachtet. Wohnungsbauvorhaben werden aktuell immer häufiger zurückgestellt oder gestoppt.

Der deutliche Zinsanstieg, der stockende Wohnungsbau und die hohe Zuwanderung setzen den Mietmarkt aktuell deutlich unter Druck. Die steigende Nachfrage sorgt für anziehende Mietpreise sowohl im Bestand als auch Neubau. Der Mietzuwachs für Wohnungen und Häuser nahm im Herbst 2023 gegenüber Frühjahr 2023 leicht zu. Lag die durchschnittliche Mietsteigerung im Frühjahr 2023 bei +1,9 %, nahm diese in den nächsten sechs Monaten auf durchschnittliche +2,0 % zu.

Im Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2023 wiesen im bayerischen Durchschnitt die Wohnungsmieten - Neubau +2,9 %, Bestand +2,5 %, Altbau +2,7 % - die höchsten Mietsteigerungen auf. Doppelhaushälften verteuerten sich um +2,1 % (Bestand) bzw. +1,4 % (Neubau). Die niedrigsten Anstiege verzeichneten im Herbst 2023 gegenüber Frühjahr 2023 Reihemittelhäuser mit +1,2 % (Bestand) und +1,1 % (Neubau).

Im 10-Jahres-Vergleich werden die Mietsteigerungen in Bayern deutlich spürbarer. Der Mietzuwachs bei Reihemittelhäusern fiel bei neuerrichteten Objekten nominal mit +57 % und im Bestand mit +54 % am stärksten aus. Bei Doppelhaushälften - Neubau und Bestand - wurde ein Mietpreisanstieg von jeweils +50 % gemessen. Etwas geringere Anstiege verzeichneten Mietwohnungen (Altbau: +41 %, Bestand: +41 %, Neubau: +48 %). Unter Berücksichtigung der Inflation reduzieren sich diese Steigerungen allerdings deutlich.

Das Thema „Energieeffizienz“ hat sowohl im Kauf- als auch Mietsegment deutlich an Bedeutung gewonnen. Seit dem rasanten Anstieg der Energiekosten kann festgestellt werden, dass sanierte Mietobjekte oder Objekte mit einer guten Energiebilanz aus dem Bestand favorisiert werden. Modernisierte Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen weisen daher eine relativ geringe Vermarktungsdauer auf.

Um die Baukonjunktur anzukurbeln, hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket beschlossen. Vorgesehen sind sowohl finanzielle Anreize, schnelle Planungs- und Genehmigungsverfahren als auch ein vorübergehender Verzicht auf geplante energetische Baustandards. Den Bundesländern wird zudem eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht, was aber lediglich symbolisch bzw. bedeu-

tungslos ist, solange die Länder hiervon nicht Gebrauch machen. Außerdem ist eine Reform der Eigentumsförderung für Familien angedacht.

Die geplanten Maßnahmen sind ein Schritt in die richtige Richtung und müssen zügig umgesetzt werden. Nur durch Ankurbelung der Neubautätigkeit auf allen Ebenen aber auch durch Mobilisieren der Wohnraum-Potenziale im Bestand kann der Wohnungsmangel beseitigt werden. Sowohl beim geförderten als auch beim freien Mietwohnungsbau und im Eigentumssegment braucht es ein deutliches Wachstum, um die Mangelsituation nicht weiter zu verschärfen.

Die Landeshauptstadt München

Während das Kaufpreisniveau in München im Herbst 2023 in allen untersuchten Marktsegmenten signifikante Rückgänge verzeichnete, wiesen die Mietpreise noch etwas stärkere Anstiege als noch im Frühjahr 2023 auf. Lagen die durchschnittlichen Preiszunahmen im Frühjahr 2023 in der Spanne zwischen +0,9 % und +1,9 %, lagen die Preissteigerungen im Mietbereich im Herbst 2023 zwischen +4,3 % und +6,9 %.

Den höchsten Anstieg im Vergleich Frühjahr - Herbst 2023 verzeichneten - wie bereits in der vorherigen Erhebung - die Mieten für Reihenmittelhäuser. Das Preisniveau stieg in diesem Marktsegment bei Bestandsobjekten um +5,7 % und bei Neubauobjekten um +6,9 %. Doppelhaushälften zur Miete verteuerten sich um +4,9 % (im Bestand) bzw. +4,8 % (Neubau).

Die Mieten für Altbauwohnungen sowie Bestandswohnungen nahmen gegenüber der vorherigen Erhebung um entsprechend +4,6 % und +4,3 % zu; bei Neubauwohnungen wurde ein Mietzuwachs von +5,2 % vermittelt.

Mit der Verlagerung der Nachfrage vom Kauf- ins Mietsegment steigt der Druck auf dem Münchner Mietmarkt zusätzlich an. Der Rückgang der Neubautätigkeit und sinkende Baugenehmigungen werden das dringend benötigte Wohnraumangebot in der Landeshauptstadt weiter reduzieren und dadurch für ein weiter steigendes Mietniveau sorgen.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten

Im Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2023 konnten stabile bis weiter steigende Mietpreise sowohl im Durchschnitt der bayerischen Großstädte als auch im Durchschnitt der großen bayerischen Mittelstädte in fast allen Marktsegmenten ermittelt werden. Insgesamt fielen die Steigerungsraten in den großen Mittelstädten im Schnitt etwas höher aus als in den Großstädten. Ausnahmen stellten neuerrichtete Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften dar. Hier stieg das Preisniveau in den Großstädten im Schnitt etwas deutlicher an.

Erlangen

Die Nachfrage am Erlanger Mietmarkt übersteigt das vorhandene Angebot deutlich mit in der Folge weiterhin ansteigenden Mieten. Vermehrt suchen u.a. junge Familien, für die der Erwerb einer eigenen Immobilie sich derzeit aufgrund gestiegener Finanzierungskonditionen nicht verwirklichen lässt, nach geräumigen Wohnungen oder Häusern zur Miete. Der Mietwohnungsmarkt wird außerdem traditionell insbesondere durch die große Anzahl an Studierenden geprägt.

Ingolstadt

Während der Mietmarkt in den vergangenen Jahren durch ein relativ ausgeglichenes Angebots-Nachfrage-Verhältnis gekennzeichnet war, ist derzeit in allen Bereichen eine Zunahme der Nachfrage festzustellen; die Vermarktungszeiten gehen zurück. Waren vor der Zinswende bspw. Dreizimmerwohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser beliebte Immobilienobjekte zum Kauf, so weichen Interessenten nun häufig auf derartige Immobilien zur Miete aus, da ein Immobilienerwerb angesichts stark gestiegener Finanzierungskosten nicht mehr möglich ist.

Auch im Ingolstädter Umland herrscht im Mietsegment eine hohe Nachfrage, insbesondere dann, wenn eine gute infrastrukturelle Anbindung und Nahversorgung gegeben ist.

Passau

Der Mietmarkt in Passau wird u.a. durch eine hohe Anzahl an Studenten geprägt. So kommen auf rd. 53.000 Einwohner ca. 12.000 Studierende. Neben Studentenwohnungen sind auch familiengerechte Häuser und Wohnungen zur Miete gefragt, teils auch von Interessenten, die sich angesichts spürbar gestiegener Finanzierungskosten derzeit gegen den Kauf einer eigenen Immobilie entscheiden.

Ist die Angebots-Nachfragesituation derzeit einigermaßen ausgeglichen, so könnte die aktuell zu geringe Neubautätigkeit die Situation am Mietmarkt in den kommenden Jahren deutlich verschärfen. Bereits heute kommen nur wenige neue Wohnungen auf den Markt.

Rosenheim

Der Mietmarkt in Rosenheim kennzeichnet sich über alle Marktsegmente hinweg durch eine äußerst hohe Nachfrage. Durch ausbleibende bzw. unzureichende Neubautätigkeiten verknappt sich auf der anderen Seite das Angebot immer weiter. Die angespannte Situation im Mietsegment wird nicht zuletzt auch durch ehemalige Kaufinteressenten, die angesichts deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen nun nach adäquaten Mietobjekten Ausschau halten, weiter befeuert.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, von folgenden marktrelevanten Tendenzen:

- **Nominaler vs. inflationsbereinigter Anstieg der Mieten:** Bei den Mietpreisen für Bestandswohnungen mit einem guten Wohnwert konnte in Bayern im Betrachtungszeitraum 2000-2023 ein nominaler (also nichtinflationsbereinigter) Anstieg von +97 % gemessen werden. Die Inflation nahm im untersuchten Zeitraum um +47 % zu. Der inflationsbereinigte Mietenanstieg in Bayern lag bei +36%. In München fiel die nominale Mietsteigerung für Wohnungen aus dem Bestand seit 2000 mit +85 % etwas niedriger als im bayerischen Durchschnitt aus. Die Wachstumsrate betrug bei Altbauobjekten +95 % und bei Neubauobjekten +87 %.
- **Sinkende Baugenehmigungen in Bayern:** In den ersten sechs Monaten 2023 (Jan.-Jun.) wurden bayernweit rund 25.058 neue Wohneinheiten zum Bau freigegeben. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem spürbaren Rückgang von -28,9 %. Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen lag in der Landeshauptstadt München im 1. Halbjahr 2023 bei

3.668 (+0,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres). (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)

- **Inflation in Deutschland:** Die Inflation stieg seit der zweiten Jahreshälfte 2021 an. 2022 lag die Quote im Jahresmittel bundesweit bei 6,9 %. Zwischen Januar und September 2023 betrug diese im Durchschnitt 6,8 %. (Quelle: Destatis)
- Den stärksten **Anstieg unter den Wohnungsnebenkosten** haben seit 2020 die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe erfahren. Gegenüber 2020 lag die Verteuerung im August 2023 in dieser Kategorie im Durchschnitt bei beachtlichen +54,3 %, wobei die einzelnen Untergruppen (flüssige Brennstoffe wie z.B. leichtes Heizöl mit rund +110 %, Gas mit +105 %) noch höhere Zunahmen aufwiesen. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)
- **Die Wohnfläche pro Person** betrug bayernweit 2022 im Durchschnitt 48,8 m² und lag damit um rund +17 % höher als im Jahr 2000. In der Landeshauptstadt München fiel die beanspruchte Wohnfläche mit 39,5 m² pro Person deutlich niedriger als im gesamt-bayerischen Durchschnitt aus. In den vergangenen 22 Jahren hat der Wohnflächenverbrauch hier lediglich um +1,3 % zugelegt, was auf das hohe Mietniveau sowie ein begrenztes Flächenangebot zurückzuführen ist. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)

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