



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

PN 21/18.03.2024

Pressemeldung

IVD-Kaufmarktbericht Bayern: Der Trend zu sinkenden Kaufpreisen setzt sich im Frühjahr 2024 landesweit fort; der Preisrutsch in den Großstädten verlangsamt sich

Höchste Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand in Landshut mit -8,9 %, Rosenheim mit -7,9 % und München mit -5,9%

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 18.03.2024 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Frühjahr 2024“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden. „In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzte sich der Trend fallender Kaufpreise fort. Dabei schwächte sich der Rückgang in den Großstädten in den meisten untersuchten Marktsegmenten deutlich ab“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die aktuellen Ergebnisse könnten auf eine leichte Entspannung im Hinblick auf den Preis einbruch am Wohnimmobilienmarkt hindeuten. Der Markt könnte die Phase der Bodenbildung erreicht haben.“

Das Kaufsegment in Bayern erlebte bis Anfang 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Dabei hatten die Großstädte stärkere Preisrückgänge zu verzeichnen, während einige Mittelstädte sogar noch leichte Zuwächse in bestimmten Marktsegmenten vermeldeten. Generell reagierten die Großstädte nach der Trendwende am Immobilienmarkt schneller auf die neuen Marktbedingungen als die Mittelstädte.

Im Herbst 2023 ist schließlich die Trendwende in allen untersuchten bayerischen Groß- und Mittelstädten angekommen. Der Preisrückgang, wenn auch etwas verhaltener, setzt sich auch in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort.

Obwohl es Anzeichen einer leichten Belebung gibt, bleibt die Gesamtnachfrage nach Immobilien im Frühjahr 2024 deutlich unter dem Nach-Corona-Niveau. Poten-

zielle Käufer sind nach wie vor zurückhaltend und prüfen ihre Entscheidungen sorgfältig, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie unsicheren wirtschaftlichen Aussichten.

Trotz des umfangreicheren Angebots bleibt die Dynamik auf dem Immobilienmarkt insgesamt gedämpft; es herrscht eine gewisse Unsicherheit sowohl bei potenziellen Käufern als auch bei Verkäufern. „Während die Käufer weiterhin auf sinkende Kaufpreise hoffen, sehen sich die Verkäufer mit einer neuen Realität konfrontiert, was die Preisgestaltung ihrer Immobilien betrifft“, so Prof. Stephan Kippes, „diese Realität erfordert ein Umdenken in Bezug auf ihre Preisvorstellungen, da die aktuelle Marktsituation eine Anpassung der Preisgestaltung erforderlich macht.“

Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Aufgrund der längeren Verweildauer von Angeboten entsteht der Eindruck eines massiven Angebotsanstiegs. Dabei liegt es teilweise an Objekten mit einem schlechten Zustand bzw. mit einem erheblichen Modernisierungsbedarf. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte in erforderlichem Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können schließlich nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Die aktuelle Nachfrage konzentriert sich auf Objekte, die sich durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage definieren. Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf bedeuten für den Kunden mehr Kostenunsicherheit. Die Interessenten, die aktuell auf der Suche nach passenden Objekten sind, sind in der Regel bonitätsstarke Käufer mit hoher Eigenkapitalquote. Oft spielt der finanzielle Hintergrund der Familie eine entscheidende Rolle. Klassische Käufer mit einem hohen Finanzierungsbedarf sind dagegen deutlich weniger am Markt anzutreffen.

Derzeit zeigt sich nicht nur ein Rückgang der Nachfrage nach Bestandimmobilien, sondern auch im Neubausegment. In den vergangenen Jahren wurden Neubauprojekte in der Regel gut angenommen und oft schon vor der Fertigstellung verkauft. Diese Zeiten sind vorerst vorbei. Obwohl das Interesse an neuwertigen Immobilien nach wie vor hoch ist, ist die Finanzierung solcher Objekte aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen und eines hohen Preisniveaus aktuell nur für eine begrenzte Anzahl von Interessenten möglich. Zwar wies der Neubaubereich - sowohl im Segment Häuser als auch Eigentumswohnungen - im vergangenen Jahr teilweise spürbare Preisrückgänge auf, ein weiterer starker Preisrutsch ist in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Gründe hierfür sind die hohen Baukosten, einschließlich der gestiegenen Material- und Arbeitskosten, ein Fachkräftemangel sowie die zunehmenden Auflagen und Regularien, die den Bauprozess verteuern. Darüber hinaus ist das Bauland vielerorts äußerst knapp und teuer. Aufgrund dieser Faktoren ist es unwahrscheinlich, dass die Preise im Neubaubereich weiterhin stark nachgeben werden.

Die Bauwirtschaft, hier insbesondere der Wohnbau, bleibt weiterhin das Sorgenkind. Angesichts des hohen Anstiegs der Hypothekenzinsen, der Kostensteigerungen bei Bauleistungen und des Rückgangs der Nachfrage befinden sich Bauträger nach wie vor in einer schwierigen Lage. Dies hat zur Folge, dass die Bautätigkeit massiv

sinkt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit von laufenden Bauprojekten wird äußerst kritisch hinterfragt, was dazu führt, dass viele Wohnungsbauprojekte entweder gestoppt oder gar nicht begonnen werden. Während die Produktion neuer Wohnungen zurückgeht, steigt der Bedarf an Wohnraum in den florierenden Regionen Bayerns weiter an. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist an vielen Orten deutlich spürbar.

Um die zunehmende Wohnungsnot zu mildern, sind dringende Maßnahmen erforderlich. Dazu gehört ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialen und ökologischen Zielen, realistische und bezahlbare energetische Standards, die Schaffung transparenter und zuverlässiger staatlicher Förderprogramme sowie die Reduzierung der Steuerbelastung rund um den Immobilienerwerb (z.B. die Aussetzung der Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Eigentum) und Vereinfachungen im Bauordnungsrecht bzw. bei den Genehmigungsverfahren.

Bayern

Wie bereits in der vorherigen IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen auch im Frühjahr 2024 deutliche Abschläge beim Kaufpreisniveau. Im Segment Baugrund hat sich der Preisrückgang sogar deutlich verstärkt: Während die Preise für Geschossbaugrund im Herbst 2023 mit -0,5 % eine relativ geringe Preiskorrektur erfuhren, gingen die ermittelten Abschlusspreise in diesem Segment im Frühjahr 2024 um beachtliche -6,5 % zurück. Eine ähnliche Tendenz wiesen die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit -5,3 % (-3,6 % im Herbst 2023) auf.

Auf dem Häusermarkt wurden dagegen leicht abgeschwächte Preisnachlässe registriert. Gingen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Herbst 2023 um -4,7 % zurück, verzeichnete dieses Marktsegment im Frühjahr 2024 eine Preis-anpassung von -2,5 %. Der Preisrückgang betrug bei Doppelhaushälften/Bestand -3,6 % (Neubau: -3,1 %) und bei Reihenmittelhäusern/Bestand -1,4 % (Neubau: -2,8 %).

Im Marktsegment der Eigentumswohnungen fielen die Rückgänge im Frühjahr 2024 etwas verhaltener aus als in der vorherigen Erhebung. Die Kaufpreise für Bestandsobjekte gingen um -1,9 % (Herbst 2023: -4,0 %) und für Neubauobjekte um -0,3 % (-1,0 %) zurück.

München

Der langanhaltende Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen fand im Herbst 2022 vorläufig sein Ende. Die starke und schnelle Zunahme der Bauzinsen führte zu einer spürbaren Abkühlung des Marktgeschehens auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt. Die deutlich gesunkene Nachfrage führte zu einem Rückgang der Immobilienverkäufe; gleichzeitig stieg das Angebot an Objekten und die Preisverhandlungen nahmen zu. München verzeichnete bereits im Herbst 2022 einen Preisrückgang, der früher einsetzte als in anderen bayerischen Großstädten. Die ersten Preisabschläge lagen zunächst in der Spanne zwischen -0,4 % und -1,2 % (Frühjahr - Herbst 2022). Im Frühjahr 2023 folgte ein deutlich stärkerer Preisrückgang mit Nachlässen zwischen -5,0 % und -10,1 %.

In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 hat sich der Preisrückgang in allen untersuchten Marktsegmenten (bis auf Baugrund für Geschossbau und Eigentumswohnungen/Bestand) etwas abgeschwächt. Wiesen Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie Baugrundpreise für den Geschossbau im Herbst 2023 die niedrigsten Preiskorrekturen nach unten auf, so verzeichneten die beiden Kategorien in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 mit entsprechend -5,9 % und -10,0 % die höchsten Preisnachlässe.

Für neuerrichtete Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften/Bestand wurden mit jeweils -2,5 % die niedrigsten Abschläge gemeldet. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften/Neubau gingen in München gegenüber der vorherigen Erhebung um jeweils -5,2 % zurück. Auch bei Reihenmittelhäusern lagen Neubauobjekte (-3,6 %) etwas stärker im Minus als Häuser aus dem Bestand (-2,8 %).

München im 10-Jahresvergleich

In der 10-Jahresbetrachtung sind in München besonders die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser (+111 %) massiv gestiegen. Die Baugrundstücke für den Geschossbau sowie Doppelhaushälften/Neubau haben mit +66 % bzw. +72 % ebenfalls preislich erheblich zugelegt. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Etwas geringer fiel der Anstieg im untersuchten Zeitraum (Frühjahr 2014 - Frühjahr 2024) mit +65 % bei Eigentumswohnungen/Bestand, +64 % bei Reihenmittelhäusern/Neubau und +62 % bei Doppelhaushälften/Bestand aus. Den niedrigsten Anstieg im Frühjahr 2024 gegenüber Frühjahr 2014 verzeichneten mit +57 % bzw. +58 % Reihenmittelhäuser/Bestand sowie neuerrichtete Eigentumswohnungen.

Aktuelle Entwicklungen an den Immobilienmärkten ausgewählter Städte

Augsburg

Die aktuelle Marktsituation auf dem Augsburger Immobilienmarkt zeigt eine verhaltene Nachfrage. Die Preisentwicklung weist dabei eine hohe Spreizung auf: Einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, können nur mit hohen Preisabschlägen verkauft werden, während gute Objekte in ansprechenden Gegenden preislich stabil bleiben. Es herrscht eine nach wie vor große Verunsicherung auf dem Markt bezüglich staatlicher Förderungen und allgemeiner politischer und gesetzlicher Rahmenbedingungen. Diese Unsicherheiten sind derzeit sogar belastender als das hohe Zins- und Preisniveau.

In den vergangenen 5 Jahren (Frühjahr 2019 - Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Augsburg spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser legten mit +46 % bzw. +48 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich im Betrachtungszeitraum um +33 % und Eigentumswohnungen um +20 % (jeweils Bestandsobjekte).

Ingolstadt

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Ingolstadt ist aktuell eine leicht zunehmende Nachfrage zu beobachten, was vermutlich auf das etwas sinkende Bauzinsniveau zurückzuführen ist. Das Angebot bei Bestandsimmobilien nimmt zwar weiter zu und

die Vermarktungsdauer ist nach wie vor lang, seit dem Jahreswechsel kann jedoch nach deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Monaten ein sich stabilisierendes Preisniveau beobachtet werden. Zu den gefragten Objekten gehören aktuell neuwertige Bestandsimmobilien, welche ohne größeren Kostenaufwand bezogen werden können. Es wird außerdem mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Die sanierungsbedürftigen Objekte weisen dagegen eine deutlich höhere Vermarktungsdauer sowie spürbare Kaufpreisrückgänge auf.

Die Preisentwicklung in Ingolstadt verlief in den vergangenen 5 Jahren (Frühjahr 2019 - Frühjahr 2024) nicht einheitlich. Während die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser und für Einfamilienhäuser deutliche Rückgänge von entsprechend -14 % und -10 % aufwiesen, stieg das Preisniveau für Eigentumswohnungen/Bestand im untersuchten Zeitraum um rund +5 % an.

Passau

Seit dem leicht zurückgehenden Zinsniveau im letzten Quartal 2023 ist in Passau ein moderates Anziehen der Kaufanfragen feststellbar. Die Preise sind nach den massiven Steigerungen der letzten Jahre spätestens seit dem letzten Quartal 2022 moderat zurückgegangen und entwickeln sich aktuell seitwärts. Auch die erzielbaren Preise für Neubau haben sich, im Vergleich zu den Vorjahren, auf spürbar niedrigerem Niveau eingependelt.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 - Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Passau merklich zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Eigentumswohnungen mit +52 %, gefolgt von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +41 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser verteuerten sich um +29 % und freistehende Einfamilienhäuser um +26 %.

Kempten

Auf dem Kaufmarkt für Bestandsimmobilien zeigt sich in Kempten eine gemischte Marktsituation. Das Angebot und die Angebotsdauer bei Bestandsimmobilien sind gestiegen. Die Preisentwicklung ist uneinheitlich und hängt stark vom energetischen Zustand der Immobilien ab, wobei es von massiven Abschlüssen bis zu leichten Steigerungen reicht. Für die kommenden Monate wird eine leicht steigende Entwicklung auf dem Markt für Bestandsimmobilien erwartet, da die Nachfrage wieder leicht zunimmt. Auf dem Markt für Neubauimmobilien zeigt sich eine andere Situation: Die Nachfrage nach Grundstücken ist aufgrund hoher Baukosten verhalten. Bei neu errichteten Objekten ist die Nachfrage zwar vorhanden, aber oft nur vorübergehend, da viele Interessenten nach der Überprüfung der eigenen Finanzierungsmöglichkeiten wieder abspringen. Die Entwicklung auf dem Markt für Neubauobjekte wird in den kommenden Monaten voraussichtlich stagnieren.

Kempten wies in den vergangenen 5 Jahren (Frühjahr 2019 - Frühjahr 2024) in allen untersuchten Marktsegmenten ein steigendes Preisniveau auf: Die Preise für Eigentumswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser (jeweils Bestandsobjekte) sowie für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser legten um entsprechend +64 % und +22 % zu. Den niedrigsten Anstieg verzeichneten die Kaufpreise für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit +16 %.

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

- **Immobilienumsätze stark im Minus:** 2023 lagen die Immobilienumsätze in Bayern bei insgesamt 44,6 Mrd. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr fiel mit rund -32 % sehr deutlich aus. (Berechnungen des IVD-Instituts auf Grundlage der Grunderwerbsteuerstatistik)
- **Starker Rückgang der Baugenehmigungen:** Im abgelaufenen Jahr 2023 wurden laut dem statistischen Landesamt bayernweit rd. 49.200 neue Wohneinheiten genehmigt; gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem spürbaren Rückgang von -24,7 %. In der bayerischen Landeshauptstadt München wurden 2023 insgesamt rund 8.200 Wohnungen zum Bau freigegeben (+22,8 % gegenüber 2022) (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik)
- **Inflationsrate sinkend:** Nachdem die Inflationsrate zu Jahresbeginn 2023 noch bei 8,7 % lag, ging sie bis Ende des Jahres sukzessive zurück (Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,9 %) Im Februar 2024 betrug die Inflation lediglich 2,5 % (vorläufig). (Quelle: Statistisches Bundesamt)
- **Zinsniveau mit leicht sinkender Tendenz:** Die Zinshöhe von Wohnungsbaukrediten mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag im Januar 2024 im Schnitt bei beachtlichen 4,08 %, während der Vormonatswert noch 4,44 % betrug. Ein Darlehen mit einer langfristigen Zinsbindung über 10 Jahre lag im Januar 2024 bei 3,55 % (Dezember 2023: 3,65 %). (Quelle: Deutsche Bundesbank)

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