



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 37/26.04.2024

IVD-Mietmarktbericht Bayern: leicht abgeschwächter Mietanstieg im Bayern-Durchschnitt

Deutlichste Mietsteigerungen bei Bestandswohnungen in Passau mit +7,8 %, Rosenheim +5,3 % und Bayreuth +4,8 %

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 26.04.2024 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Frühjahr 2024“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Während sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien aufgrund der Zinserhöhung, gestiegenen Inflation sowie staatlichen Eingriffe im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes seit Ende 2022 rückläufig entwickeln, nahm die Dynamik - sowohl in Bezug auf die Nachfrage als auch Preisentwicklung - auf dem Mietmarkt zu. Die traditionell hohe Nachfrage in den bayerischen Groß- und Mittelstädten wurde nach der Trendwende zusätzlich seitens der Interessenten, die auf den Eigenheimkauf verzichten und auf den Mietmarkt ausweichen mussten, deutlich verstärkt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Mit Blick auf die stockende Neubautätigkeit und das hohe Bevölkerungswachstum dürfte sich die angespannte Situation auf den Mietmärkten vieler Städte in den kommenden Jahren kaum verbessern. Es braucht jetzt eine engagierte Wohnungspolitik von Bund und Land, um durch substantiellen Neubau von Wohnungen die Situation am Mietmarkt zu entspannen.“

Das Mietpreisniveau für Wohnungen und Häuser zog **bayernweit** im Frühjahr 2024 gegenüber Herbst 2023, wenn auch mit leicht abgeschwächten Steigerungsraten, weiter an. Lag die durchschnittliche Mietsteigerung im Herbst 2023 bei +2,0 %, betrug sie im Frühjahr 2024 +1,1 %.

„Im **Halbjahresvergleich Herbst 2023 - Frühjahr 2024** wiesen“, so der Vorsitzende des IVD Süd Martin Schäfer, „die Wohnungsmieten in Bayern moderate Mietpreisänderungen auf: Neubau +1,4 %, Bestand +2,5 %, Altbau +1,8 %. Neuerrichtete Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser verteuerten sich um entsprechend

+1,4 % bzw. +1,1 %. Reihenmittelhäuser/Bestand blieben preislich stabil auf dem Niveau vom Herbst 2023; bei den Doppelhaushälften/Bestand wurde ein leichter Rückgang von -0,5 % gemessen.“

Die Nachfrage auf dem Mietmarkt übersteigt derzeit in vielen Groß- und Mittelstädten das vorhandene Angebot deutlich. Trotz des stark zunehmenden Bedarfs an Wohnraum, ist aktuell ein massiver Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen. Deutlich gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie der Rückgang der Nachfrage belasten die Bauträger weiterhin und führen zu einem spürbaren Rückgang der Wohnungsproduktion.

Die Krise beim Wohnbau betrifft auch den Bau im preisgünstigen Segment. So nimmt die Zahl der Sozialwohnungen seit Jahren ab. Gab es in der alten Bundesrepublik in den 80er Jahren noch fast vier Millionen solcher Wohnungen, waren es 2010 noch rund 1,66 Millionen und 2022 nur noch rund 1,1 Millionen. Im Jahr 2022 wurden bundesweit lediglich rund 20.000 Sozialwohnungen neu errichtet. Zugleich fielen aber 36.500 Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus. Nach Einschätzung des IW-Köln sind ca. 48.000 neue geförderte Mietwohnungen notwendig, um den Bestand aus dem Jahr 2022 halten zu können.

Um den Wohnungsbau etwas anzukurbeln, setzt nun die Bundesregierung langfristige Förderprogramme ein. Die Ende März 2024 im Rahmen des Wachstumschancengesetzes beschlossene degressive AfA ist, so Martin Schäfer „eine der wichtigsten Maßnahmen, mit der die Schaffung von bezahlbarem Wohnen unterstützt werden soll.“

Eine Kombination aus steuerlichen Anreizen und einer Vielzahl von Förderprogrammen, sowie die wieder etwas gesunkenen Hypothekenzinsen, könnten dazu beitragen, dass die Attraktivität der Wohnbauimmobilien-Investments wieder steigt. Es ist entscheidend, die Neubautätigkeit anzukurbeln und bestehende Wohnraumbestände zu modernisieren, um den Wohnungsmangel zu bekämpfen. Sowohl im geförderten als auch im freien Mietwohnungsbau und im Eigentumssegment ist ein deutliches Wachstum erforderlich, um die derzeitige Situation nicht weiter zu verschärfen.

Die Mietpreise in **der Landeshauptstadt München** wiesen im Frühjahr 2024 etwas niedrigere Anstiege als noch im Herbst 2023 auf. Lagen die durchschnittlichen Preiszunahmen im Mietsegment im Herbst 2023 in der Spanne zwischen +4,3 % und +6,9 %, verzeichneten die Mietpreise im Frühjahr 2024 ein Plus zwischen 0,8 % und 4,9 %.

Der höchste Mietpreisanstieg im **Vergleich Herbst 2023 - Frühjahr 2024** lag bei Neubauwohnungen (+4,9 %), gefolgt von Bestandwohnungen und Doppelhaushälften/Neubau mit jeweils +4,1 %. Den geringsten Zuwachs wiesen Doppelhäuser/Bestand mit +0,8 % sowie Reihenmittelhäuser/Neubau mit +1,6 % auf.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten

Im Halbjahresvergleich Herbst 2023 - Frühjahr 2024 wurden sowohl im Durchschnitt der bayerischen Großstädte als auch im Durchschnitt der großen bayerischen Mittelstädte in fast allen Marktsegmenten stabile bis weiter steigende Mietpreise ermittelt. Insgesamt fielen die Steigerungsraten in den meisten Marktseg-

menten in den großen Mittelstädten im Schnitt etwas höher aus als in den Großstädten. Die Ausnahmen stellten Altbau- und neuerrichtete Mietwohnungen sowie Doppelhaushälften/Neubau dar. Hier stieg das Preisniveau in den Großstädten im Schnitt etwas stärker an.

Aschaffenburg

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Aschaffenburg bleibt ungebrochen hoch. Aufgrund der starken Veränderungen der Finanzierungsvoraussetzungen wechselten in den letzten Jahren immer mehr Kaufinteressenten auf den Mietmarkt.

Besonders gefragt sind aktuell familiengerechte Mietwohnungen mit mindestens 3 Zimmern und einer Größe von mindestens 80 m². Aber auch die Nachfrage nach Singlewohnungen bleibt in der Hochschulstadt Aschaffenburg hoch. Das Angebot kann die hohe Nachfrage nach Bestandsobjekten derzeit nicht decken. Im Gegensatz dazu herrscht auf dem Markt für Neubauwohnungen ein Gleichgewicht, da die Mieten hier auf einem hohen Niveau liegen.

Augsburg

Das Preisniveau auf dem Augsburger Mietmarkt steigt kontinuierlich an. Diese Entwicklung wird durch eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten in allen Marktsegmenten vorangetrieben, während das Angebot äußerst knapp ist. Die Vermarktungsdauer bei Mietobjekten ist relativ kurz. Diese Dynamik führt dazu, dass sich die Situation für Wohnungssuchende im Stadtgebiet herausfordernd gestaltet.

Erlangen

Die gestiegene Nachfrage nach Mietobjekten in Erlangen ist u.a. auf die aktuellen Marktrahmenbedingungen zurückzuführen, die viele potenzielle Käufer dazu veranlassen, sich für eine Mietoption zu entscheiden. Gesucht werden derzeit Objekte in allen Größen; auch kleinere möblierte Wohnungen für Studierende sind stark gefragt. Die erhöhte Nachfrage führt zu einem Anstieg der Mietpreise, da das Angebot unzureichend ist.

Es ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage auch in Zukunft auf einem hohen Niveau halten wird, während das Angebot weiterhin knapp bleibt. Dies wird voraussichtlich zu weiteren Preiserhöhungen führen, da die Mietpreise den Marktbedingungen entsprechend angepasst werden.

Passau

Der Mietwohnungsmarkt in Passau ist stark von der hohen Nachfrage seitens der Studenten (ca.12.000 Studierende, bei rund 53.000 Einwohner) geprägt. Die hohe Zuwanderung belastet den Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Generell ist die Nachfrage aktuell deutlich höher als das Angebot, was dazu führt, dass die Mietpreise weiter steigen, wenngleich auf einem moderaten Niveau. Es ist davon auszugehen, dass die viel zu geringen Neubauaktivitäten die Situation am Mietmarkt in den kommenden Jahren deutlich verschärfen.

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