



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 76/05.08.2024

CityReport Bayreuth 2024: Die Preise entwickeln langsam eine Bodenbildung

Mietpreisniveau tendenziell weiter steigend

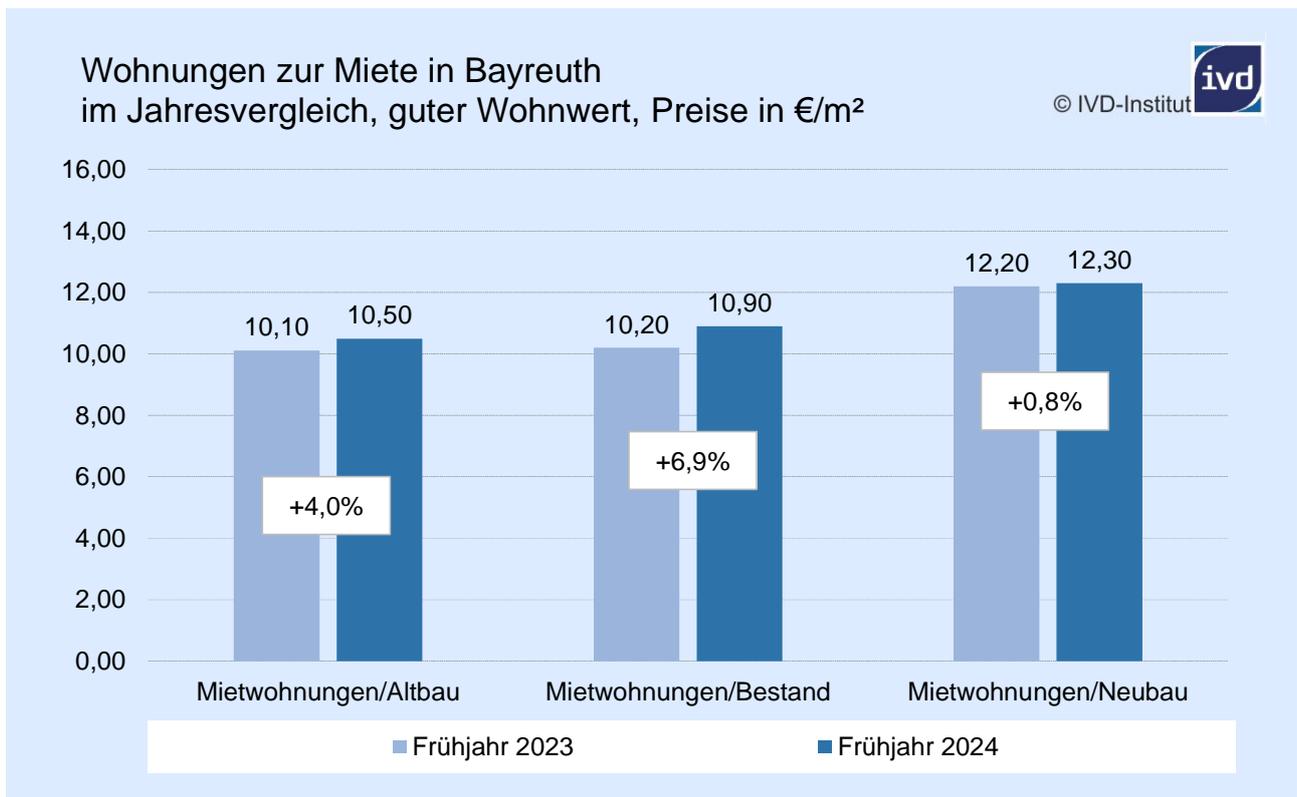
„Die gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie das Zinsniveau scheinen sich zu stabilisieren: So konnte in den vergangenen Monaten eine leicht steigende Nachfrage nach Kaufobjekten auf dem Bayreuther Kaufmarkt beobachtet werden“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Bayreuth, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Dabei gewinnt das Thema ‚Energieeffizienz‘ zunehmend an Relevanz. Vor dem Hintergrund der hohen Energiekosten sowie der in Kraft getretenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes haben die energetischen Kennwerte eines Objektes einen erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung einer Immobilie.“

Die Entwicklungen auf dem Bayreuther Immobilienmarkt wurden in den vergangenen Jahren erheblich von steigenden Zinsen und der Energiewende beeinflusst und neu geordnet. Aufgrund der sich deutlich verschlechterten Finanzierungsrahmenbedingungen ging die Nachfrage nach **Kaufimmobilien** stark zurück. Die Kaufpreise blieben davon nicht unberührt und sanken vielerorts teilweise deutlich. Seit Anfang 2024 deutet sich nun eine leichte Entspannung auf dem Markt an: Die gesunkenen Zinsen sorgen für eine leicht steigende Nachfrage nach Immobilien zum Kauf. Neben den Eigennutzern zeigen auch Kapitalanleger wieder Interesse an Wohnimmobilien-Investments. Dabei konzentriert sich die Suche beider Käufergruppen auf Immobilien mit guten energetischen Kennwerten zu marktgerechten Preisen.

Im Frühjahr 2024 kosteten gebrauchte Eigentumswohnungen in Bayreuth im Schnitt 2.830 €/m². Im Jahresvergleich (Frühjahr 2023 - Frühjahr 2024) gaben die Preise um -5,7 % nach. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen verblieben mit 4.750 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei Häusern zum Kauf kam es im Untersuchungszeitraum ebenfalls zu Preiskorrekturen nach unten. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Bayreuth im Frühjahr 2024 im Schnitt 517.000 € (-0,6 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften lagen bei 431.000 € (-1,6 %), Reihenmittelhäuser bei 355.000 €

(-6,1 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2024 für Doppelhaushälften durchschnittlich 480.000 € (-0,6 %) und für Reihenmittelhäuser 405.000 € (-3,6 %) bezahlen.



„Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** ist weiterhin hoch; vor allem Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter 9 €/m² sind begehrt. Sehr gefragt sind ebenfalls familien-gerechte Vierzimmerwohnungen, die jedoch derzeit kaum am Markt angeboten werden. Das Mietpreisniveau zeigt tendenziell weiterhin nach oben“, erklärt Florian Naumann vom IVD-Mitgliedsunternehmen JÖNA GmbH aus Bayreuth. „In den kommenden Monaten ist in Bezug auf günstige Wohnungen kaum eine Veränderung in Sicht. In den nächsten Jahren werden mehr geförderte Wohnungen auf den Markt kommen, wie beispielweise durch die BayernHeim auf dem Gelände der alten Röhrenseekaserne (135 Wohnungen).“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Bayreuth im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 10,50 €/m² für Altbauobjekte, 10,90 €/m² für Bestandsobjekte und 12,30 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Mietsteigerungen +4,0 % im Altbau, +6,9 % im Bestand und +0,8 % im Neubau.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten sich infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023 deutliche Preisrückgänge insbesondere bei Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) legte das Preisniveau in Bayreuth spürbar zu. Mietwohnungen und Eigentumswohnungen nahmen mit +25 % bzw. +21 % am deutlichsten zu. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser hatten mit +15 % und Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +14 % einen moderateren Anstieg zu verzeichnen. Infolge der aktuellen

Rahmenbedingungen am Markt gab das Preisniveau bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser um -6 % spürbar nach.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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