



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 91/06.09.2024

# CityReport Bamberg 2024: Leichte Preisnachlässe auf dem Kaufmarkt im Jahresvergleich

## Mietpreisniveau weiter steigend

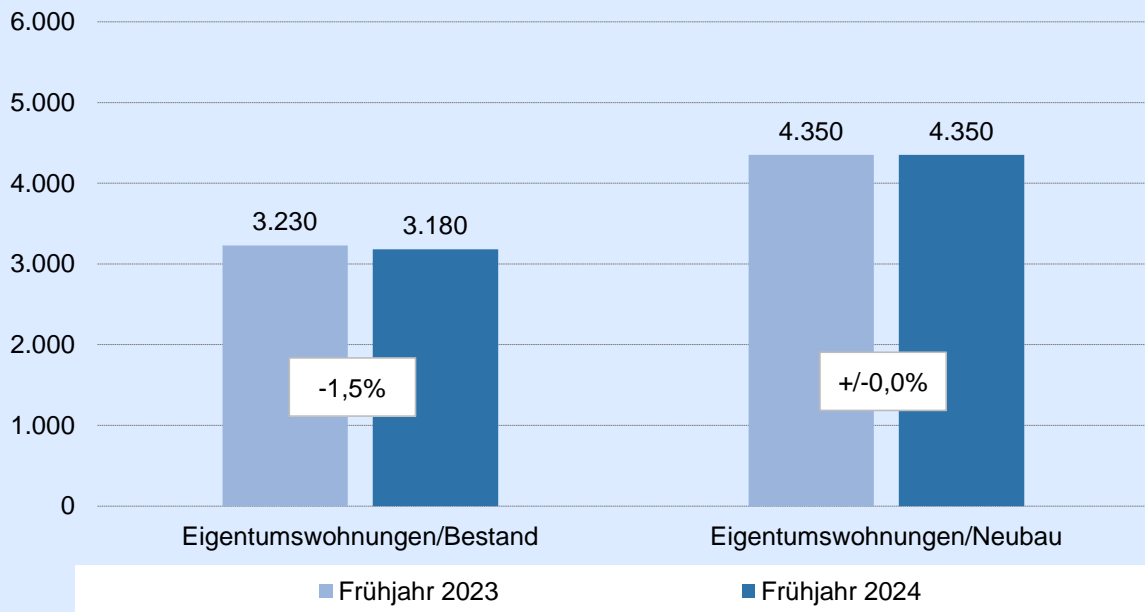
„Die Nachfrage am Bamberger Kaufmarkt ist nach wie vor gut, wenngleich diese nach der Zinswende spürbar nachgelassen hat. Das Preisniveau hat sich im Frühjahr 2024 auf einem etwas niedrigeren Niveau stabilisiert“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Bamberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Obwohl die Anpassung der Preise an die aktuelle Marktsituation schrittweise erfolgt, gibt es nach wie vor Verkäufer, die an ihren überhöhten Preisvorstellungen festhalten.“

Durch die veränderten Marktrahmenbedingungen hat die Nachfrage auf dem **Kaufmarkt** in Bamberg quantitativ nachgelassen. Kunden mit ernsthaftem Kaufinteresse sowie einer entsprechend hohen Eigenkapitalquote sind aber nach wie vor am Markt präsent. Zu den gefragten Objekten gehören aktuell freistehende Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen im Stadtkern sowie renditestarke Anlageobjekte, die durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage gekennzeichnet sind. Sanierungsbedürftige Objekte sind dagegen wenig gefragt: Aufgrund der politischen Diskussionen sind die Käufer verunsichert, welche Kosten nach dem Kauf solcher Immobilien auf sie zukommen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Kaufinteressenten im Frühjahr 2024 im Durchschnitt 3.180 €/m<sup>2</sup> aufbringen; gegenüber Frühjahr 2023 entspricht dies einem Abschlag von -1,5 %. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen verblieben mit 4.350 €/m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei Häusern zum Kauf kam es im Untersuchungszeitraum zu deutlicheren Preiskorrekturen nach unten. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 515.000 € (-4,1 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften 497.000 € (-1,2 %) und Reihenmittelhäuser 448.000 € (-4,1 %). Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 565.000 € (-2,6 %) und für Reihenmittelhäuser 510.000 € (+1,0 %) veranschlagt.

## Eigentumswohnungen zum Kauf in Bamberg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m<sup>2</sup>



„Mit der Zinswende kam es auf dem Mietmarkt ab 2022 zu einer deutlich höheren Dynamik sowohl bei der Nachfrage als auch folgend bei der Mietpreisentwicklung. Ehemalige Kaufinteressenten, die sich den Immobilienerwerb nicht mehr leisten können bzw. wollen, suchen derzeit vermehrt nach Mietobjekten und verschärfen die angespannte Marktlage weiterhin. Besonders gefragt sind 3- bis 4-Zimmer-wohnungen sowie bezahlbare Familienwohnungen“, erklärt Andreas Jakob vom IVD-Mitgliedsunternehmen Jakob Immobilien, Engel & Völkers Residential GmbH Bamberg.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Bamberg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,70 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 11,20 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 12,50 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Mietsteigerungen +6,4 % im Altbau, +4,7 % im Bestand und +5,0 % 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 für freistehende Einfamilienhäuser. In der Halbjahresbetrachtung Herbst 2023 zu Frühjahr 2024 stabilisierte sich das Preisniveau etwas.

Im längerfristigen Zeitraum Frühjahr 2019 bis Frühjahr 2024 verteuerten sich in Bamberg. alle untersuchten Objekttypen.

### Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwäche- phase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Früh- jahr 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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)