



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 94/12.09.2024

IVD-Kaufmarktbericht Bayern: Preisfindungsphase ist noch nicht abgeschlossen, aber Zeichen für eine leichte Erholung sichtbar

Höchste Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand in Rosenheim (-3,4 %), Bayreuth (-2,5 %) und Fürth (-2,4%); dagegen Anstiege in Aschaffenburg (+4,3 %), Augsburg (+1,3 %) und Würzburg (+0,6 %)

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 12.09.2024 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 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. „Seit dem Jahreswechsel 2023/2024 nehmen die Zeichen für eine leichte Erholung am Kaufimmobilienmarkt zu. Aufgrund der leicht gesunkenen Bauzinsen ist eine etwas zunehmende Nachfrage am Kaufmarkt wahrnehmbar. Nach teilweise starken Preisrückgängen in den vergangenen Monaten stabilisieren sich nun auch die Kaufpreise sukzessive“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Konsolidierungs- bzw. Preisfindungsphase ist jedoch noch nicht abgeschlossen.“

Die Immobilienmärkte verzeichnen zwar eine leichte Erholung, jedoch ist die Nachfrage im Herbst 2024 deutlich geringer als vor dem Zinsanstieg. Potenzielle Käufer zeigen nach wie vor Zurückhaltung und wägen ihre Kaufentscheidungen sorgfältig ab, nicht zuletzt aufgrund der hohen allgemeinen Lebenshaltungskosten und unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Nichtsdestotrotz greifen immer mehr Kaufinteressenten bei geeigneten Preisen zu: Die steigenden Immobilienumsätze sowie die zunehmende Anzahl von Immobilienfinanzierungen bestätigen diese Tendenz.

Das Kaufpreisniveau in den bayerischen Groß- und Mittelstädten entwickelte sich im Herbst 2024 eher seitwärts. Je nach Lage, Energieeffizienz und Baujahr weist die Preisentwicklung eine hohe Spreizung auf: Einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind aus Sorge vor schwer kalkulierbaren Kosten wenig nachgefragt und können aktuell nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden, während gute Objekte in ansprechenden Gegenden preislich stabil sind oder sogar leicht steigende Preise aufweisen.

„Auch wenn sich die Kaufpreise und die Zinsen nach wie vor auf einem hohen Niveau bewegen“, so Prof. Stephan Kippes, „bieten sich aktuell für Käufer, insbesondere für

diejenigen, die über ein gewisses Eigenkapital verfügen, viele Verhandlungsspielräume, um geeignete Immobilien zu einem etwas günstigeren Preis zu erwerben.“

Die Nachfrage konzentriert sich aktuell vor allem auf Bestandsobjekte, die sich durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage definieren. Im Neubaubereich ist die Nachfrage deutlich verhaltener. Zwar ist der Wunsch nach Neubauobjekten nach wie vor erheblich, allerdings ist das Preisniveau aufgrund der in der Vergangenheit seitens der Bauträger teuer eingekauften Grundstücke sowie hohen Baukosten in diesem Segment sehr hoch. Nicht selten springen Interessenten nach der Überprüfung der eigenen Finanzierungsmöglichkeiten wieder ab.

Die Vermarktungsdauer und das Objektangebot auf dem bayerischen Immobilienmarkt legten in den vergangenen zwei Jahren deutlich zu. Aufgrund der längeren Verweildauer von Angeboten entsteht der Eindruck eines massiven Angebotsanstiegs. Dabei liegt dies teilweise an den Objekten mit einem schlechten Zustand bzw. mit einem erheblichen Modernisierungsbedarf.

Angesichts der hohen Hypothekenzinsen, der Kostensteigerungen bei Bauleistungen, hohen Anforderungen an den Neubau und des Nachfragerückgangs steckt die Baubranche in einer tiefen Krise. Die Neubautätigkeit wird sukzessive zurückgefahren. Wie ernst die Lage derzeit ist, verdeutlichen die aktuellen Baugenehmigungszahlen: Die Zahl der zum Bau bewilligten Wohnungen ging im ersten Halbjahr 2024 auf einem bereits sehr niedrigen Niveau um weitere 20 % (gegenüber 1. Halbjahr 2023) zurück. Zudem werden immer öfter bereits genehmigte Projekte verschoben bzw. gestoppt. Während die Produktion neuer Wohnungen zurückgeht, steigt der Bedarf an Wohnraum in den florierenden Regionen Bayerns weiter an. Der Druck auf die Wohnungsmärkte nimmt somit enorm zu. Hier wäre es sehr wichtig, dass die Politik wichtige Impulse setzt und den Wohnungsbau fördert.

Bayern

Der Trend zu weiter sinkenden Kaufpreisen setzt sich im Herbst 2024 bayernweit fort, wobei die meisten Marktsegmente deutlich niedrigere Abschläge als noch im Frühjahr 2024 verbuchten. Insbesondere im Segment Baugrund wurden deutlich abgeschwächte Preisnachlässe registriert. Verzeichneten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Geschossbau im Frühjahr 2024 Preiskorrekturen in Höhe von entsprechend -5,3 % bzw. -6,5 %, lagen die Preisanpassungen im Herbst 2024 in diesen Marktsegmenten bei überschaubaren -1,7 % bzw. -0,5 %.

Auf dem Häusermarkt fielen die Rückgänge ebenfalls verhaltener aus als noch im Frühjahr 2024. Gingen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 um -2,5 % zurück, verzeichnete dieses Marktsegment im Herbst 2024 eine Preisanpassung von lediglich -0,6 %. Der Preisrückgang betrug bei Doppelhaushälften im Bestand -1,3 % und im Neubau -1,8 %; bei neuerrichteten Reihenmittelhäusern -1,1 %. Nur bei Reihenmittelhäusern/Bestand entwickelten sich die Kaufpreise gegen den allgemeinen Trend: Der Kaufpreisrückgang hat sich im Herbst 2024 leicht verstärkt und lag bei -2,6 % (Frühjahr 2024: -1,4 %).

Während sich die Rückgänge im Marktsegment Eigentumswohnungen bei Bestandsobjekten (-1,9 % im Frühjahr 2024; -1,4 % im Herbst 2024) leicht

verlangsamten, fielen die Preisanpassungen im Neubau mit -0,9 % etwas höher aus als im Frühjahr 2024 (-0,3 %).

München

In der aktuellen Erhebung Herbst 2024 hat sich der Preisrückgang in den meisten untersuchten Marktsegmenten etwas abgeschwächt, wobei die Spanne der Preisanpassungen zwischen -6,5 % (Baugrund für Einfamilienhäuser) und -0,5 % (Eigentumswohnungen/Neubau) lag.

Die höchsten Rückgänge verzeichneten neben Baugrundpreisen für Einfamilienhäuser (-6,5 %) und Doppelhaushälften/Bestand (-3,6 %) auch neuerrichtete Reihenmittelhäuser (-3,3 %). Bei Eigentumswohnungen stabilisierten sich die Preise dagegen. Gehörten Eigentumswohnungen in der vorherigen Erhebung zu den Objekttypen mit den höchsten Nachlässen, lag der Preisabschlag im Herbst 2024 bei lediglich -0,7 % (Bestand). Neuerrichtete Eigentumswohnungen wiesen eine Preisanpassung von -0,5 % auf, die niedrigste unter den untersuchten Objekttypen im Herbst 2024.

München im 10-Jahresvergleich

In der 10-Jahresbetrachtung sind besonders die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser (+85 %) stark gestiegen. Doppelhaushälften/Neubau sowie Eigentumswohnungen/Bestand haben mit +65 % bzw. +59 % ebenfalls preislich erheblich zugelegt. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Am geringsten fiel im untersuchten Zeitraum (Herbst 2014 – Herbst 2024) der Anstieg in Höhe von +50 % bei Reihenmittelhäusern/Bestand sowie mit jeweils +53 % bei freistehenden Einfamilienhäusern und Baugrundpreisen für Geschossbau aus.

Aktuelle Entwicklungen an den Immobilienmärkten ausgewählter Städte

Bamberg

Durch die veränderten Marktrahmenbedingungen hat die Nachfrage auf dem Kaufmarkt in Bamberg 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.

Bamberg wies in den vergangenen 5 Jahren (Herbst 2019 - Herbst 2024) in allen untersuchten Marktsegmenten ein steigendes Preisniveau auf: Die Preise für Eigentumswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser (jeweils Bestandsobjekte) legten um entsprechend +57 % und +21 % am stärksten zu. Die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser und Geschossbau verzeichneten einen Anstieg von +19 % bzw. +13 %.

Erlangen

Die Bereitschaft für den Kauf der eigenen vier Wände ist auch im Herbst 2024 noch immer schwach ausgeprägt. Vielen Kaufinteressenten sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den vergangenen anderthalb Jahren nicht genug gesunken, um

die höheren Finanzierungskosten seit der Zinswende ausgleichen zu können. Am Wohneigentumsmarkt sind aktuell überwiegend Käufer vorzufinden, die über hohes Eigenkapital verfügen und auf Fremdfinanzierung nicht oder kaum angewiesen sind. Kaufobjekte mit einer guten Energiebilanz stehen bei den Kaufinteressenten ganz oben auf der Beliebtheitskala, sanierungsbedürftige Wohnimmobilien haben hingegen deutlich längere Vermarktungszeiten mit teilweise hohen Preisnachlässen.

In den vergangenen 5 Jahren (Herbst 2019 - Herbst 2024) nahm das Preisniveau in Erlangen in einigen Marktsegmenten deutlich zu. So verzeichneten Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit +26 % bzw. +17 % die stärksten Anstiege im untersuchten Zeitraum. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich im Betrachtungszeitraum um +5 %. Das Kaufpreisniveau bei Eigentumswohnungen/Bestand blieb dagegen stabil.

Ingolstadt

Nach deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Monaten stabilisieren sich die Preise in Ingolstadt langsam. Gefragt sind insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können. Es wird mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen bis verschwunden. Derzeit verfügen die auftretenden Interessenten meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Die Preisentwicklung in Ingolstadt verlief in den vergangenen 5 Jahren (Herbst 2019 - Herbst 2024) nicht einheitlich. Während die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser deutliche Rückgänge von -13 % bzw. -10 % aufwiesen, stieg das Preisniveau für Eigentumswohnungen/Bestand im untersuchten Zeitraum um rund +6 % an.

Passau

Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien in Passau entwickeln sich derzeit zu großen Teilen seitwärts. Die Skepsis von Kaufinteressenten bei der Energieeffizienz von älteren Häusern wird größer: Künftig ist mit Preisabschlägen für Immobilien mit schlechter Energiebilanz zu rechnen. Im Neubau zeigt das Preisniveau in der Tendenz weiterhin nach oben, bedingt speziell durch stetig gestiegene Baukosten sowie höherwertige energetischen Standards.

In den vergangenen fünf Jahren (Herbst 2019 - Herbst 2024) nahm das Preisniveau in Passau merklich zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Eigentumswohnungen/Bestand mit +49 %, gefolgt von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +37 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser verteuerten sich um +27 % und freistehende Einfamilienhäuser um +23 %.

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