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 11/03.02.2025**

IVD-SpezialReport München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim: erneute Kaufpreisrückgänge beim Baugrund in allen vier Städten

Augsburg ist die Pendler-Stadt Nr.1 in Richtung München; der Markt befindet sich weiterhin in einer Phase der Stabilisierung

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 3.02.2025 auf einer Video-Pressekonferenz den SpezialReport „München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim“ vorgelegt. Der Bericht untersucht die Wechselwirkung der Immobilienmärkte in den vier bayerischen Städten. „Trotz des größeren Interesses und der psychologischen Wirkung sinkender Zinsen, die Käufer immer häufiger über einen Immobilienkauf und die Aufnahme einer Hypothek nachdenken lassen, bleiben die Kaufabschlüsse noch hinter der gestiegenen Dynamik zurück. Viele Interessenten handeln weiterhin zurückhaltend und schließen Verträge nur, wenn sie ein hohes Maß an Sicherheit empfinden, da sie noch keinen großen Handlungsdruck verspüren“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Die untersuchten Städte München, Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim gehören zu den begehrtesten Wohngegenden Deutschlands. Bis zum Frühjahr 2022 herrschte hier ein ausgeprägter Nachfrageüberhang, begleitet von stetig steigenden Preisen. Diese langjährige Phase starker Preissteigerungen wurde 2022 durch veränderte Marktbedingungen abrupt unterbrochen. Die deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen, die hohe Inflation sowie die wachsenden Bau- und Energiekosten führten zu einem spürbaren Nachfragerückgang auf dem Kaufmarkt. Erste Preiskorrekturen wurden vereinzelt bereits im Herbst 2022 sichtbar; bis Herbst 2023 hatte die Trendwende alle untersuchten Städte erreicht.

Nach dieser Phase der Unsicherheit zeigte sich der Wohnimmobilienmarkt 2024 etwas belebter als in den Vorjahren. Dennoch befindet sich der Markt weiterhin in einer Phase der Stabilisierung – sowohl bei den Preisen als auch der Nachfrage. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich infolge der leicht gesunkenen Hypothekenzinsen zwar belebt, dies spiegelt sich jedoch noch nicht in einer deutlich steigenden Anzahl der Transaktionen wider. Das Thema „Preisanpassung“ bleibt weiterhin präsent, auch wenn sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern im vergangenen Jahr angenähert haben.

Der Preisrückgang auf dem Kaufmarkt setzte sich im Herbst 2024 in allen untersuchten Städten bei den meisten Objekttypen fort. Besonders deutlich sank das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt in München und Augsburg, wo Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser um -6,5% bzw. -5,4% günstiger wurden. Eine Kombination aus hoher Inflation, steigenden Bauzinsen, wachsenden Personal- und Materialkosten sowie verschärften technischen und energetischen Anforderungen an Neubauten, sowie einer stark reduzierten Käufernachfrage hat den Wohnungsbau ab der zweiten Jahreshälfte 2022 in eine tiefe Krise gestürzt. Aufgrund der erschwerten Kalkulationsgrundlagen agieren die Bauträger seit der Trendwende bei der Bevorratung und dem Ankauf von Grundstücken sehr zurückhaltend.

In einzelnen Objektkategorien auf dem Kaufmarkt wurden im Herbst 2024 hingegen wieder leicht steigende Werte festgestellt. So verzeichneten in Augsburg die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand +1,3 %; Neubau +1,7 %) sowie Doppelhaushälften (Bestand +0,8 %; Neubau +0,7 %) eine leicht steigende Tendenz.

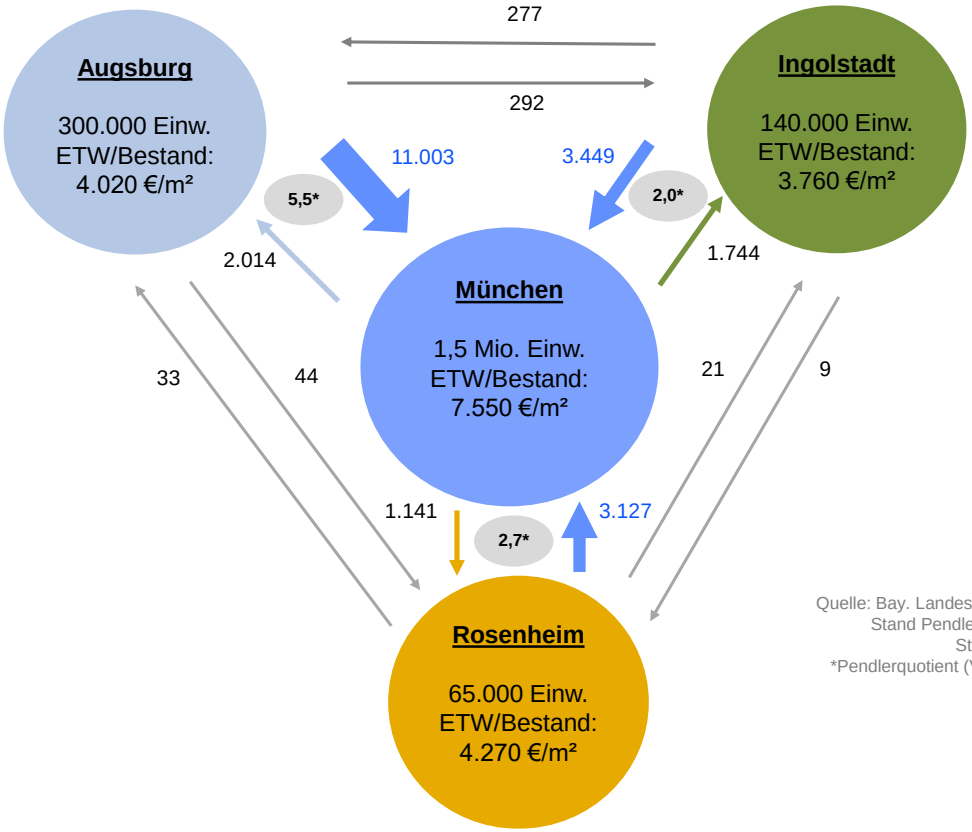
Das Objektangebot am Markt ist aktuell groß, was den Käufern Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Trotz einer insgesamt positiveren Stimmung am Immobilienmarkt im Jahr 2024 wurde in allen untersuchten Städten im zweiten Halbjahr 2024 erneut ein Anstieg der zum Kauf angebotenen Objekte festgestellt. Im Vergleich 2. Halbjahr 2023 - 2. Halbjahr 2024 nahm die Angebotsmenge in Ingolstadt mit +30 % am stärksten zu. Augsburg, Rosenheim und München hingegen zeigten ein vergleichsweise moderates Wachstum von entsprechend +6%, +3% bzw. +2%.

Zu den gefragten Objekten gehören aktuell Immobilien, die durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage gekennzeichnet sind. Während sanierte Wohnimmobilien in attraktiven innenstädtischen Lagen kaum Spielraum für Preisverhandlungen bieten, ermöglichen Immobilien in weniger gefragten Gebieten oder im Umland der untersuchten Städte häufig Verhandlungsspielräume. Besonders schwierig gestaltet sich die Vermarktung von Objekten, die über Jahre hinweg nicht saniert wurden. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards, der Sanierungspflicht beim Eigentümerwechsel und der gestiegenen Baukosten können solche Immobilien oftmals nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

Durch die Verknappung des Immobilienangebots in den Ballungszentren verlagerte sich die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt vor der Trendwende verstärkt auf die Einzugsgebiete und Nachbarorte, wo die Preise häufig noch etwas günstiger waren. Zudem trug der durch die Corona-Pandemie beschleunigte Trend zum Homeoffice zu einer größeren Flexibilität bei der Wohnortwahl bei, was die Nachfrage in den Mittelstädten und gut angebundenen kleineren Orten weiter steigerte.

Deutliche Ausweicheffekte konnten dabei auch zwischen den untersuchten Städten, hier insbesondere von München nach Augsburg und Rosenheim, beobachtet werden. Im Vergleich der vier Städte ist Augsburg die Pendler-Stadt Nr. 1 Richtung München. Insgesamt pendelten 2024 rund 11.000 Augsburger, 3.450 Ingolstädter und 3.130 Rosenheimer in die Landeshauptstadt. Die Anzahl der Auspendler aus München nach Augsburg und Ingolstadt liegt mit entsprechend rund 2.010 bzw. 1.740 Personen auf einem ähnlich hohen Niveau, während die Anzahl der Münchener, die ihren Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz in Rosenheim haben, bei nur rund 1.140 liegt.

Pendlerverhalten 2024



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut,
Stand Pendler und Einwohner 30.06.2024
Stand Kaufpreise: Herbst 2024
*Pendlerquotient (Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern)

Der Mietmarkt ist in allen untersuchten Städten zunehmend von einer steigenden Nachfrage und wachsenden Mietpreisen geprägt, insbesondere seit der Trendwende auf dem Kaufmarkt. Vor allem im einfachen und mittleren Preissegment kann der Bedarf in keiner der analysierten Städte ausreichend gedeckt werden.

Mehrere Faktoren treiben den Anstieg der Nachfrage an: der kontinuierlich wachsende Anteil an Ein-Personen-Haushalten, hohe Zuzugsraten in die Städte sowie Kaufinteressenten, die aufgrund gestiegener Finanzierungskosten ihren Immobilienkauf aufschieben und auf Mietwohnungen ausweichen. Gleichzeitig verschärft der stagnierende Wohnungsbau die ohnehin knappe Angebotssituation, was zu einer spürbaren Dynamik bei der Mietpreisentwicklung führt. Da eine Trendwende im Wohnungsbau derzeit nicht absehbar ist, dürfte sich der Mangel an Mietwohnungen in den kommenden Jahren weiter zuspitzen.

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