



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**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 35/04.06.2018

IVD-Marktbericht Kaufobjekte Bayern: Kaufpreise für Wohnimmobilien weiter auf Wachstumskurs

Leichte Abschwächung der Preiszuwächse in München in nahezu allen Marktsegmenten

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 04.06.2018 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Frühjahr 2018“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

In der gesamtbayerischen Betrachtung kennt der Wohnimmobilienmarkt auch zu Beginn 2018 tendenziell nur Preiszuwächse." Speziell in den prosperierenden Groß- und Universitätsstädten ist das Kaufpreisniveau weiterhin steigend und die Lage angespannt", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Im Zuge dessen zeigt der Wohnimmobilienmarkt in den Umlandgemeinden bzw. Einzugsgebieten der attraktiven bayerischen Großstädte mehr Dynamik und fällt durch hohe Preiszuwächse auf."

Im Halbjahresvergleich zwischen Herbst 2017 und Frühjahr 2018 verzeichnen die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser erneut die höchsten Anstiege (+6,3 %). Mit +5,9 % und +5,8 % weisen gebrauchte Doppelhaushälften und neuerrichtete Reihenmittelhäuser ebenso deutliche Zuwächse der Kaufpreise auf. Die Baugrundpreise für Geschossbau sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand verteuerten sich um +5,1 %. Reihenmittelhäuser aus dem Bestand kosten im Frühjahr 2018 im bayerischen Durchschnitt +4,6 % mehr als im Herbst 2017 und neugebaute Doppelhaushälften +4,5 %. Auch für freistehende Einfamilienhäuser und neugebaute Eigentumswohnungen muss im Frühjahr 2018 mehr bezahlt werden (+3,9 % bzw. +3,8 %).

Unterschiede nach Ortsgröße in Bayern

In Städten mit über 100.000 Einwohnern belaufen sich die Anstiege der Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im Frühjahr 2018 auf +4,1 %. Zwar hat sich der Aufwärtstrend in diesem Marktsegment gegenüber dem Herbst 2017 abgeschwächt, dennoch bewegen sich die Preise hier auf einem sehr hohen Niveau.

In Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand mit gutem Wohnwert im Frühjahr 2018 durchschnittlich um +3,6 % gestiegen. Im Herbst 2017 lag dieser Wert bei +5 %.

In Städten zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern liegt der Anstieg im Frühjahr 2018 ebenfalls bei +4,1 % (Herbst 2017 +5,2 %).

In Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern liegt der Anstieg im Frühjahr 2018 bei +2,9 %. Im Herbst 2017 wurde für diesen Objekttyp ein Anstieg von +4,2 % ermittelt.

Bayern im 10-Jahres-Vergleich

In den letzten 10 Jahren verteuerte sich der Baugrund für Einfamilienhäuser und für Geschossbau bayernweit nominal um das Doppelte. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (beides Bestandsobjekte) stiegen um 88 % bzw. 90 %, die Preise für Reihenmittelhäuser/Bestand stiegen um 82 %. Ebenfalls deutlich legten die Eigentumswohnungspreise zu. Für Bestandswohnungen bedeutet dies nominal einen Anstieg von +89 % und für Neubauwohnungen +71 %.

Oberbayern

Der schnell wachsende Regierungsbezirk Oberbayern greift den gesamtbayrischen Trend auf dem Immobilienmarkt auf. Den stärksten Anstieg erfahren im vergangenen halben Jahr neuerrichtete Reihenmittelhäuser (+6,5 %) und Baugrundpreise für Einfamilienhäuser (+6,2 %) sowie für Geschossbau (+6,0 %). Sehr hohe Zuwächse werden weiterhin für Eigentumswohnungen/Bestand (+5,0 %), Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser, beides aus dem Bestand (jeweils +4,8 %) gemessen.

München

Die anhaltende Verknappung auf dem Grundstücksmarkt verschärft die Situation in München zunehmend. Allerdings ist in der bayerischen Landeshauptstadt eine deutliche Abschwächung des Preisanstiegs in nahezu allen Marktsegmenten zu beobachten. Wurden im Herbst 2017 noch Preissteigerungen von bis zu +9 % aufgerufen, liegen diese im Frühjahr 2018 deutlich unter diesem Wert.

Am stärksten verteuerten sich in den letzten sechs Monaten freistehende Einfamilienhäuser (+5,1 %) und der Baugrund für Geschossbauten (+4,8 %) sowie für Einfamilienhäuser (+4,2 %). Die Kaufpreiszuwächse für Doppelhaushälften entwickelten sich im Frühjahr 2018 im Bereich der Bestandsobjekte um +3,8 % und im Neubaubereich um +3,9 % nach oben. Die Teuerungsrate für Reihenmittelhäuser liegt für Bestandsobjekte bei +3,4 % und für Neubauobjekte bei +3,2 % über dem im Herbst 2017 ermittelten Kaufpreis. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen um etwas über 3 % (Neubau bei +3,1 % und Bestand +3,2%).

München im 10-Jahres-Vergleich

In der 10-Jahresbetrachtung sind massive Kaufpreiszuwächse in München gemessen worden. Die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser liegen aktuell beim 3,8-Fachen im 10-Jahres-Vergleich. Die Baugrundpreise für Geschossbauten sind heute 2,8-fach teurer als noch vor 10 Jahren. Die Preise für freistehende Ein-

familienhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften, jeweils Bestandsobjekte, haben sich im betrachteten Zeitraum verdoppelt. Auch für Eigentumswohnungen - unabhängig ob Bestand oder Neubau - muss mehr als doppelt so viel bezahlt werden als noch vor 10 Jahren.

Immobilienmarkt in ausgewählten Städten Bayerns

Augsburg

In den letzten Jahren wurden in Augsburg mehrere Areale, u.a. auch Konversionsflächen, Schritt für Schritt neu entwickelt und realisiert. Trotz der Bautätigkeit reicht das Angebot nach wie vor nicht aus die sehr starke Nachfrage zu bedienen.

Der Interessentenkreis im wohnwirtschaftlichen Bereich besteht aus Selbstnutzern und Kapitalanlegern. Objekte wie Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser, die früher fast ausschließlich unter dem Aspekt der Eigennutzung erworben wurden, werden nunmehr verstärkt auch von Kapitalanlegern nachgefragt. Zudem ist zu beobachten, dass nicht nur Objekte in mittleren, guten und sehr guten Wohnlagen im Fokus der Interessenten stehen. Aufgrund des geringen Angebotes wird zunehmend auch auf Immobilien in einfacheren Lagen und mit einfacheren Ausstattungsmerkmalen ausgewichen, um diese durch Investitionen auf einen höheren Wohnwert zu heben.

Ingolstadt

Freistehende Häuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 200 m² machten in den letzten 12 Monaten den größten Anteil bei angebotenen Objekten aus. Im Gegensatz zu den Vorjahren treffen sich Angebot und Nachfrage bei der Quadratmeterzahl: Das Gros der Interessenten suchen hauptsächlich Wohnraum zwischen 125 m² und 200 m². Wenn es um den Kaufpreis geht, wird die Differenz zwischen Nachfrage und Angeboten sehr deutlich. Die finanziellen Möglichkeiten der großen Mehrheit der Marktteilnehmer werden von den Investoren und Verkäufern überschätzt.

Nürnberg

Der Zenit scheint in Nürnberg erreicht. Die Nachfrage nach Wohnungen ist zwar hoch; oftmals driften aber Verkäuferpreise und Angebotspreise auseinander und der letztendliche Kaufpreis liegt deutlich unter dem Angebotspreis.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Immobilien werden zunehmend von einer jüngeren Käufergruppe, insbesondere von jungen Familien nachgefragt, die teilweise noch nicht ausreichend Eigenkapital angehäuft haben bzw. nicht bereit sind, die aktuell verlangten Kaufpreise zu zahlen. Sie weichen dann lieber an den Stadtrand mit der Inkaufnahme von längeren Anfahrten aus. Das ist eine neue Entwicklung, denn noch vor einigen Jahren war die Stadt ein absolutes Muss.

Regensburg

Die Nachfrage im Wohnimmobilienbereich war in Regensburg schon immer sehr rege. Die große Nachfrage nach Kaufobjekten und das kaum vorhandene Angebot sind Determinanten für die steigende Preisentwicklung. In den Regensburger Randgemeinden steht ein geringes Angebot zur Verfügung und im Einzugsgebiet (ca. 25 km um Regensburg) ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen.

Rosenheim

Die Nachfrage in Rosenheim ist hoch und das Angebot knapp. Aufgrund niedriger Renditen bei als sicher geltenden Anlageformen halten viele Eigentümer in Rosenheim ihre Verkaufsabsichten zurück. Sie profitieren derzeit vorzugweise von den steigenden Preisen ihrer Liegenschaften und legen ihr Geld nicht in niedrigverzinsten Kapitalanlagen an. Daher herrscht ein Verkäufermarkt. Dementsprechend ziehen die Kauf- und Mietpreise in Rosenheim weiterhin an. Die Angebotsknappheit in Rosenheim hat auch in den umliegenden Gemeinden und Städten wie z. B. Bad Aibling, Stephanskirchen, Raubling, Kolbermoor sowie dem Chiemgau zu einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen geführt.

Im Einzelnen berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, von folgenden marktrelevanten Trends:

- Das Jahr 2017 wurde in Bayern mit dem Transaktionsvolumen von 51 Mrd. € zum achten Mal in Folge ein Rekordjahr bei den Immobilienumsätzen (mit einem leichten Plus von 0,3 % gegenüber 2016).
- Nach einer Hochrechnung des IVD-Instituts liegt das Immobilienumsatzvolumen im 1. Quartal 2018 +5,8 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Insgesamt wurden zwischen Januar und März 2018 bayernweit Immobilien im Wert von ca. 14,21 Mrd. € umgesetzt.
- Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm im Frühjahr 2018 gegenüber 1995 im bayerischen Durchschnitt um etwa +54 % zu. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um rund 55 % zugelegt. Das Zinsniveau hat sich dagegen seit 1995 um -73 % reduziert.
- Das durchschnittliche Einkommen legte in München zwischen 1995 und Frühjahr 2018 um +46 % zu (in Vergleich dazu in Bayern um +54 %). Die Kaufpreise in München stiegen im Zeitraum zwischen 1995 und Frühjahr 2018 allerdings um beachtliche +146 %. Somit fällt die Erschwinglichkeit des Immobilienerwerbs in München deutlich negativer aus als im gesamtbayerischen Durchschnitt.
- Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag nach Angaben der Deutschen Bundesbank bei 1,73 % (Vorjahresmonat 1,65 %). Der effektive Zinsunterschied zwischen einem Darlehen mit einer kurzfristigen und langfristigen Zinsbindung betrug im Februar 2018 vorläufig 0,19 Prozentpunkte.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net	E-Mail: info@ivd-sued.net