



**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 29/31.05.2016

IVD-Marktbericht: erneut Höchstwerte im Bayern-Trend

Auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt derzeit keine Anzeichen für eine Atempause

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 31.05.2016 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Frühjahr 2016“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued.net erworben werden.

„Wohnraum in den bayerischen Groß- und Mittelstädten wird immer teurer“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der seit 2009 andauernde Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzt sich im Frühjahr 2016 weiter fort. Ein wichtiger Grund hierfür ist die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Noch nie war die Finanzierung des Wohneigentums so günstig wie derzeit. Andererseits gibt es aktuell kaum renditebringende Anlagealternativen. Klassische risikoarme Bankanlagemöglichkeiten wie Sparbücher und Festgelder haben in den vergangenen Jahren stark an Attraktivität eingebüßt. Ein weiterer wichtiger Grund ist die viel zu niedrige Bautätigkeit.“

„Im Vergleich zum Herbst 2015 verzeichnen im Frühjahr 2016 Städte mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern mit +4,3 % den stärksten Anstieg des Kaufpreinsniveaus bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand (guter Wohnwert)“, so IVD-Vorstandsmitglied Günther Gültling. „In den Städten mit unter 10.000 Einwohnern lag der Anstieg bei +3,8 %, gefolgt von Großstädten mit über 100.000 Einwohnern mit +3,7 %. In Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern lag die Preiszunahme bei Eigentumswohnungen/Bestand bei +3,6 %.“

In der gesamt-bayerischen Betrachtung weisen die Kaufobjekte im Frühjahr 2016 in allen Marktsegmenten eine steigende Tendenz auf. Am stärksten tendierten dabei Baugrundstückspreise für Einfamilienhäuser (+4,5 %) und für Geschossbau (+4,8 %). Doppelhaushälften - eine etwas günstigere Alternative zu Einfamilienhäusern - verzeichnen im Betrachtungszeitraum Herbst 2015 zum Frühjahr 2016 ebenfalls hohe Anstiege. Die Zunahmen liegen in diesem Marktsegment für Bestandsobjekte bei +3,9 % und für Neubauobjekte bei +3,8 %. Bei anderen Objekttypen liegen die Veränderungen im Vergleich Herbst 2015 zu Frühjahr 2016 wie folgt: freistehende Einfamilienhäuser +3,3 %, Reihenmittelhäuser/Neubau +3,4 % und Reihen-

mittelhäuser/Bestand +3,2 %, Eigentumswohnungen/Bestand +3,7 %, Eigentumswohnungen/Neubau +3,1 %.

In den letzten 10 Jahren sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser bayernweit nominal um durchschnittlich +82,7 % und für Geschossbau um +54,9 % gestiegen. Weitere Marktsegmente des Wohnimmobilienmarktes melden folgende Anstiege: freistehende Einfamilienhäuser +64,3 %, Reihenmittelhäuser aus dem Bestand +57,9 %, Doppelhaushälften/Bestand +64,8 %, Eigentumswohnungen/Bestand +61,2 %, neugebaute Eigentumswohnungen +52,1 %.

Ähnlich dem Bayern-Trend setzt sich der Anstieg des Kaufpreisniveaus auch in Oberbayern fort. In allen Marktsegmenten werden ebenfalls erneut historische Höchstwerte erreicht. Am stärksten sind im Frühjahr 2016 die Preise für Geschossbaugrundstücke gestiegen. Die Veränderung im Frühjahr 2016 gegenüber Herbst 2015 beträgt +6,5 %. Mit +5,3 % schließen sich Doppelhaushälften/Neubau und mit jeweils +4,6 % Doppelhaushälften/Bestand und Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser an. Für Eigentumswohnungen/Bestand wurde im Betrachtungszeitraum Herbst 2015 zum Frühjahr 2016 ein Anstieg der Preise von +4,3 % und für Reihenmittelhäuser/Neubau +4,2 % registriert.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie ein stark ausgedünntes Angebot sorgen in München für kontinuierlich steigende Immobilienpreise. Bereits jetzt ist der Druck auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt enorm hoch. Dem versucht die Stadt München mit einem Bündel an verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken. Dabei sollen Mobilitätslösungen und das Ausweisen von Neubauwohnflächen ein Hauptkriterium darstellen. Neben der Bebauung der ehemaligen Kasernenareale, Umwandlung von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohngebiete, Verdichtung in den bestehenden Wohnanlagen soll die Baulanderschließung im Münchner Umland die weitere Wohnraumknappheit im Stadtgebiet verhindern. Außerdem sollen die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, denn vor allem langwierige Verfahren führen oft zu unnötigen Bauverzögerungen und Kostensteigerungen, die Bauträger davon abhalten in die Errichtung von neuem Wohnraum zu investieren.

Wie bereits im Herbst 2015 verbuchen im Frühjahr 2016 die Baugrundstückspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt erneut die höchsten Preisanstiege. Für freistehende Einfamilienhäuser sind die Baugrundstücke im Frühjahr 2016 um +8,8 % und für Geschossbau um +8,1 % gestiegen. Die Entwicklung der übrigen Objekttypen gestaltet sich ähnlich. Eigentumswohnungen/Bestand weisen im gleichen Betrachtungszeitraum einen Anstieg von +6,0 %, neugebaute Reihenmittelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser +5,7 %, Reihenmittelhäuser/Bestand +5,6 %, und neugebaute Doppelhaushälften +4,9 % auf. Etwas gedämpfter fällt der Anstieg bei Eigentumswohnungen/Neubau (+3,0 %) und Doppelhaushälften/Bestand (+2,7 %) aus.

Besonders deutlich werden die Anstiege der nominalen Kaufpreise in München im 10-Jahres-Vergleich. In diesem Zeitraum haben sich die Preise zum Teil verdreifacht. Der Baugrundpreis für freistehende Einfamilienhäuser kostet heute - nominal gesehen - das Dreifache wie noch im Frühjahr 2006, Baugrundpreise für Geschossbau das 2,6-fache und freistehende Einfamilienhäuser das 1,9-fache. Die

Preise für Eigentumswohnungen - Bestands- und Neubauobjekte - haben sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt.

„Derzeit gibt es auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt keine Anzeichen für eine Atempause“, so Prof. Stephan Kippes. „Aufgrund eines stark ausgeprägten Nachfrageüberhangs und einer unzureichenden Neubautätigkeit ist tendenziell davon auszugehen, dass sich die Preissteigerung von Wohnimmobilien in München weiter fortgesetzt.“

Aschaffenburg

Je nach Objektart ist in Aschaffenburg ein deutlicher Verkäufermarkt vorzufinden. Die Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen ist in der Preiskategorie 175.000 € - 250.000 €/Objekt ungebrochen stark und kann nicht gedeckt werden. Dies schließt auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein. In der Preisklasse zwischen 250.000 € und 350.000 € gibt es ebenfalls einen sehr starken Nachfragemarkt mit einem lagebedingten Nachfrageüberhang. Dagegen ist der Premiummarkt ab 500.000 € ausgeglichen.

Augsburg

In Augsburg trifft bei annähernd allen Objektkategorien eine starke Nachfrage auf ein geringes Angebot. Allgemein ist der Markt als Verkäufermarkt zu klassifizieren. Die aus dem deutlichen Nachfrageüberhang resultierenden Verknappungseffekte wirken sich spürbar positiv auf die erzielbaren Preise aus, zudem sind Immobilien in der Regel nach verhältnismäßig kurzer Vermarktungsdauer am Markt zu platzieren.

Bayreuth

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit 3-5 Zimmern übersteigt momentan das Angebot. Das knappe Angebot von Wohnungen zwischen 80 und 120 m² für Eigennutzer wird die Preise weiterhin steigen lassen. In den vergangenen drei Jahren sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen/Bestand um durchschnittlich 33,3 % gestiegen (bezogen auf den guten Wohnwert).

Bei Häusern haben Kapitalanleger ein verstärktes Interesse an Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in Zentrumslage.

Ingolstadt

Die Marktbeobachtungen und die Entwicklung des regionalen Umfelds machen deutlich, dass sich die Preise für Wohnraum in Ingolstadt - bei Miet- und Kaufobjekten sowie Grundstücken - Anfang 2016 weiter nach oben bewegen. Damit bietet Ingolstadt das typische Bild einer prosperierenden Region. Von einem drastischen Anstieg kann aber aktuell nicht gesprochen werden.

Nürnberg

Die hohe Nachfrage nach Immobilien setzt sich in Nürnberg weiterhin ungebrochen fort. Dazu haben nicht nur der Wunsch nach Sachwerten und das günstige Finanzierungsumfeld beigetragen, sondern auch ein nach wie vor anhaltender Zuzug nach Nürnberg. Die Wohnungen werden zum Eigenbedarf, jedoch auch zunehmend zur Kapitalanlage erworben. Letzteres insbesondere auch infolge der extrem niedrigen Guthabenverzinsung für vorhandenes Eigenkapital.

Rosenheim

Rosenheim mit seinem Umland ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeit eine echte Alternative zum Münchner Raum. Neubauwohnungen in guter Lage und entsprechender Ausstattung haben mittlerweile die Marke von 4.200 €/m² erreicht bzw. auch teilweise schon überschritten.

Würzburg

Im gesamten Stadtgebiet werden sowohl freistehende Einfamilienhäuser, wie auch Reihenhäuser oder Doppelhaushälften gut nachgefragt. Die Käufer dieser Häuser sind in der Regel Eigennutzer. Durch die hohen Grundstückspreise in zentralen Lagen verlagert sich das Nachfragepotential der jungen Familien oftmals in die Stadtrandgemeinden. Dort wurden insbesondere in Höchberg und in Veitshöchheim, Gerbrunn sowie im Stadtteil Rottenbauer in den vergangenen Jahren großzügige Neubaugebiete ausgewiesen und verkauft. Durch das geringe Angebot in den zentralen Wohnlagen werden entsprechend hohe Grundstückspreise gezahlt.

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

- 2015 lag das Transaktionsvolumen in Bayern bei insgesamt 44,87 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Anstieg von +10,2 % verzeichnet.
- Nach einer Hochrechnung des IVD-Instituts liegt das Immobilienumsatzvolumen im 1. Quartal 2016 etwa +15,1 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Insgesamt wurden zwischen Januar und März 2016 bayernweit Immobilien im Wert von ca. 12,12 Mrd. € umgesetzt.
- Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm 2016 gegenüber 1995 im bayerischen Durchschnitt um etwa +51,0 % zu. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um rund +34,0 % zugelegt. Das Zinsniveau hat sich dagegen seit 1995 um -71,0 % reduziert.
- Das durchschnittliche Einkommen legte in München zwischen 1995 und 2016 um +42,0 % zu. Die Kaufpreise in München stiegen im Zeitraum zwischen 1995 und Frühjahr 2016 allerdings um beachtliche +106,0 %.
- Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag nach Angaben der Deutschen Bundesbank bei 1,86 % (Vorjahresmonat 1,87 %). Der effektive Zinsunterschied zwischen einem Darlehen mit einer kurzfristigen und langfristigen Zinsbindung betrug im Februar 2016 vorläufig 0,11 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