



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

**Pressemeldung**

**PN 77/18.11.2014**

## **IVD-Marktbericht: Keine Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt - weitere Preisanstiege im Bayern-Trend**

### **Baugrundstücke hatten die höchsten Anstiege**

**Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 18.11.2014 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Herbst 2014“ vorgelegt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) erworben werden.**

„Die Nachfrage auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt bleibt unverändert hoch“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „dabei öffnet sich die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisentwicklung zunehmend weiter. Trotz einer tendenziell sinkenden Rendite kann jedoch keine große Zurückhaltung der potentiellen Käufer beobachtet werden. Im Gegenteil: Im Jahr 2014 wird bei den Immobilienumsätzen bayernweit voraussichtlich ein neuer Rekordwert erreicht.“

Die aktuelle Entwicklung ist vor allem auf die fehlenden attraktiven Anlagealternativen sowie die historisch niedrigen Zinsen zurückzuführen. Diese zwei Variablen tragen dazu bei, dass die Investition in Immobilien von vielen Kaufinteressenten derzeit als die beste Geldanlage betrachtet wird.

„Im Herbst 2014 kann im gesamt-bayerischen Vergleich ein deutlicher Preisanstieg in allen Marktsegmenten festgestellt werden“, so IVD-Vorstandsmitglied Günther Gültling, „dabei vermelden nicht nur Groß- und Mittelstädte sondern auch Städte mit 10.000 bis 50.000 Einwohner deutliche Preiszunahmen.“

Die Anstiege rühren hier hauptsächlich aus den sogenannten „Umlandgemeinden“, die sich in unmittelbarer Nähe zu Ballungszentren befinden, über eine gute Infrastruktur verfügen und eine hohe Anzahl an Pendler aufweisen.

Wie bereits im vorangegangenen Quartal weisen auch im Herbst 2014 die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern ein historisches Höchstniveau auf. Am stärksten sind im Herbst 2014 die Baugrundpreise für Geschossbau angestiegen. Die Veränderung gegenüber Frühjahr 2014 beträgt aktuell +5,3 % (bezogen auf den guten Wohnwert), gefolgt von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser

mit +5,1 %. Wie stark die Preise in diesem Segmenten mittelfristig gestiegen sind, zeigt der 10-Jahres-Vergleich: Bayernweit haben die Werte für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in diesem Zeitraum um beachtliche +68,3 % und im Geschossbau um +40,8 % zugelegt.

Etwas geringer fiel der landesweite Anstieg im Eigenheimbereich aus; dabei tendieren Bestandobjekte noch etwas gemäßiger als die neuerrichteten Objekte. Die Preisentwicklung im Vergleich Herbst 2014 gegenüber Frühjahr 2014 ist wie folgt: Doppelhaushälften/Bestand (+2,9 %), Doppelhaushälften/Neubau (+4,7 %), Reihemittelhäuser/Bestand (+3,1 %), neuerrichtete Reihemittelhäuser (+3,5 %). Der stärkere Anstieg bei den neuerrichteten Objekten ist auf die seit Jahren steigende Baukosten sowie Grundstückspreise zurückzuführen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand nahmen um +4,2 % und neugebaute Eigentumswohnungen um +3,5 % zu.

Im 10-Jahres-Vergleich liegt die nominale Veränderung bayernweit für Doppelhaushälften/Bestand bei +49,1 %, freistehende Einfamilienhäuser +46,4 %, Reihemittelhäuser aus dem Bestand +41,3 %, neugebaute Eigentumswohnungen +40,0 % und Eigentumswohnungen aus dem Bestand +41,6 %.

Auch in Oberbayern haben Baugrundpreise für Geschossbau mit +6,6 % gegenüber Frühjahr 2014 die stärksten Anstiege zu verzeichnen. Es folgen die Preise für neugebaute Doppelhaushälften mit +6,2 %. Die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser weisen im Herbst 2014 einen Anstieg von +4,7 % auf. Für ein freistehendes Einfamilienhaus sowie eine neugebaute Eigentumswohnung muss im Herbst 2014 +4,6 % mehr als im Frühjahr 2014 bezahlt werden.

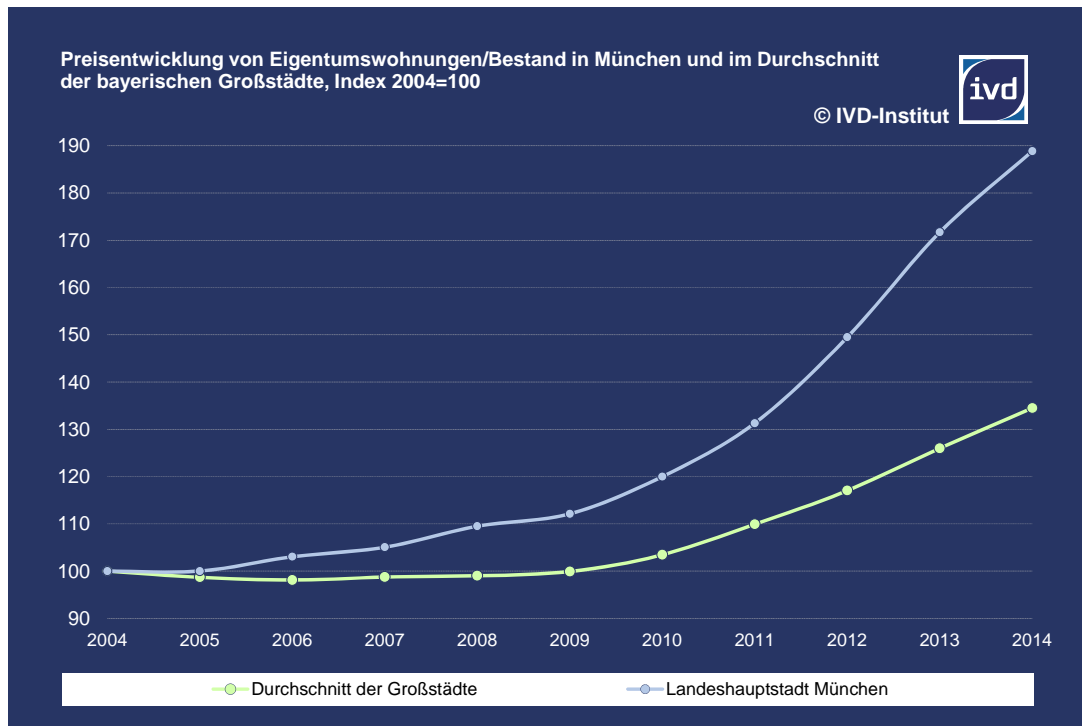
Die seit Jahren publizierten Höchstpreise setzen sich auch in der aktuellen Erhebung fort und liegen seit Beginn der IVD Marktforschung im Jahr 1969 auf einem historischen Spitzenwert. Vom Herbst 2004 bis Herbst 2014 sind in Oberbayern die nominalen Anstiege bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +58,4 % am höchsten, gefolgt von den Baugrundpreisen für Geschossbau +54,2 % und den freistehenden Einfamilienhäusern +50,9 %.

München verzeichnet sowohl bayernweit als auch im bundesweiten Vergleich das höchste Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund der hohen Wertstabilität und trotz hoher Kaufpreise bleibt die Nachfrage nach Immobilien in der bayerischen Landeshauptstadt nach wie vor unverändert hoch.

Das aktuelle Preisniveau im Herbst 2014 verzeichnet zum wiederholten Mal Rekordwerte in allen Marktsegmenten. Ähnlich wie im gesamt-bayerischen Vergleich liegen die Preisanstiege bei den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +6,8 % und für Geschossbau mit +5,3 % gegenüber Frühjahr 2014 am höchsten.

Mit etwas Abstand schließen sich die Eigentumswohnungen/Bestand an. Hier sind die Kaufpreise im Herbst 2014 um +3,3 % sowie bei freistehenden Einfamilienhäusern mit +3,1 % gestiegen. Ebenfalls anziehende Kaufpreise verbuchen Reihemittelhäuser (+2,7 %) sowie Eigentumswohnungen (+2,4 %), beide bezogen auf Neubauobjekte. Etwas gemäßiger verläuft die Aufwärtsbewegung für Doppelhaushälften.

ten/Bestand und Reihenmittelhäuser/Bestand. Diese sind im Herbst 2014 entsprechend um +1,8 %, und +1,5 % gestiegen.



Besonders deutlich wird die Situation im 10-Jahres-Vergleich und den deutlichen Anstiegen der nominalen Kaufpreise in München. Absoluter Spitzenreiter sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser in München, die im genannten Zeitraum nominal um +161,6 % gestiegen sind. Ebenso wie die Baugrundpreise für Geschossbau mit +122,2 %. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind seit Frühjahr 2004 um +75,4 %, die Reihenmittelhäuser/Bestand +74,4 %, die Doppelhaushälften/Bestand +69,6 % und die Eigentumswohnungen/Bestand +93,9 % sowie Eigentumswohnungen/Neubau +98,4 % gestiegen.

„München ist die Stadt mit dem höchsten Preisniveau und mit dem angespanntesten Wohnungsmarkt bundesweit“, so Prof. Stephan Kippes. „Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme und damit verbunden ein immer weiter steigender Bedarf an Wohnraum beeinflussen die Stadtentwicklung seit vielen Jahren. Als Reaktion auf die Finanz- und Wirtschaftskrise stieg die Nachfrage nach Wohnimmobilien seit 2008 noch zusätzlich an und der Münchner Wohnraum wurde nicht nur knapper sondern auch erheblich teurer.“ Seit Jahren dreht sich die Preisspielerale in München weiter aufwärts. Die Trendwende dieser Entwicklung ist derzeit nicht abzusehen. Das IVD-Institut geht davon aus, dass die Preise zukünftig weiter steigen bzw. auf einem bereits sehr hohen Preisniveau stabil bleiben.

Zu Entschärfung der angespannten Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt sowohl in München als auch in allen gefragten bayerischen Groß- und Mittelstädten kann die Ankurbelung der Neubautätigkeit beitragen. Um das Bauen für Investoren attraktiver zu machen, sollte die Politik beispielsweise die degressive Abschreibung wieder einführen. Die sogenannte Mietpreissbremse, auch wenn sie nur für die Bestandsimmobilien anzuwenden ist, sehen viele Investoren als „Investitionsbremse“.

## **Aschaffenburg**

Je nach Objektart ist in Aschaffenburg ein Verkäufer- oder ein Mietermarkt vorzufinden. Die Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen ist ungebrochen stark und kann nicht gedeckt werden. Dies schließt auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein. In der Preisklasse zwischen 220.000 € und 350.000 € gibt es einen eher ausgeglichenen Markt mit einem lagebedingten Nachfrageüberhang.

Hochwertige Eigentumswohnungen in guter Lage bzw. im Stadtkern, in der Altstadt oder am Godelsberg werden von Kaufinteressenten ebenfalls stark nachgefragt. Diese Objekte verzeichnen ein höheres Preisniveau.

## **Bayreuth**

Die Nachfrage nach 3- bis 5- Zimmerwohnungen übersteigt momentan bei weitem das Angebot. Vor allem Wohnungen mit Fahrstuhl werden von der älteren Generation, die vorwiegend im Stadtzentrum ihren Lebensabend verbringen möchte, dringend gesucht. Das knappe Angebot von Wohnungen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> für Eigennutzer wird die Preise weiterhin steigen lassen.

## **Ingolstadt**

Nachgefragt werden bei Wohnungen zum Kauf hauptsächlich 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Bei den Häusern zum Kauf bewegt sich das Nachfrageinteresse auf Größen zwischen 100 bis 175 m<sup>2</sup> mit einem Grundstücksflächenanteil von 300 bis 1.000 m<sup>2</sup>.

Besonders rar ist derzeit das Angebot an Baugrundstücken. Die wenigen auf den Markt kommenden Objekte verzeichnen ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau.

## **Nürnberg**

Gut nachgefragt sind derzeit größere Eigentumswohnungen ab 3 Zimmer, Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser zum Eigenbedarf sowie kleinere Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zur Kapitalanlage. Grundstücke, freistehende Einfamilienhäuser und auch Reihen- und Doppelhäuser werden insbesondere in den „gehobenen“ Wohnvierteln gesucht.

Aktuell kann oftmals die Nachfrage nach Bestandsimmobilien nicht ausreichend befriedigt werden, da sich ein Teil der Eigentümer, der an eine Veräußerung denkt, wegen der ungünstigen Anlagemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt nicht zum Verkauf entschließen kann.

## **Regensburg**

Im Wohnimmobilienbereich war in Regensburg schon immer eine rege Nachfrage vorhanden. Durch das große Interesse an Immobilien einhergehend mit der nach wie vor anhaltenden Verunsicherung und den günstigen Zinskonditionen hat sich die Nachfrage etwas verschärft und das Angebot deutlich reduziert.

Die große Nachfrage nach Häusern zum Kauf und das kaum vorhandene Angebot spiegeln sich in der Preisentwicklung wider. Dabei weisen alle Objekttypen im Kaufsegment steigende Preise auf.

## Würzburg

In den zentralen Lagen besteht in Würzburg eine starke Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Insbesondere sind die Altstadt, Sanderau und das Frauenland zu nennen. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in diesen Lagen ist verhältnismäßig preisunempfindlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass nicht nur die Lage sondern auch der Zuschnitt der Wohnung sowie die Ausstattung der Immobilie hochwertig sind. Der starken Nachfrage von großen Wohnungen und Häusern steht hier ein begrenztes Angebot gegenüber.

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

- Das Gesamttransaktionsvolumen betrug in Bayern in den ersten drei Quartalen 2014 rund 30,7 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres (1.-3. Quartal 2013) lag die Veränderung bei etwa +7,0 %.
- Einer IVD-Hochrechnung zufolge wird das Gesamttransaktionsvolumen in Bayern bis Ende des Jahres 2014 auf voraussichtlich etwa 41 Mrd. € ansteigen, vorausgesetzt die Rahmenbedingungen auf dem bayerischen Immobilienmarkt bleiben unverändert.
- In den ersten drei Quartalen 2014 wurden in Bayern insgesamt 38.370 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum 2013 liegt die Veränderung bei +1,1 %.
- In der Landeshauptstadt München nahm die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen zwischen Januar und September 2014 um +28,4 % zu. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2013 5.593 Wohnungen genehmigt.
- Einer Hochrechnung des IVD-Instituts zufolge wird die Zahl der Baugenehmigungen bayernweit bis Ende des Jahres 2014 etwa 51.150 (+3,3 % im Vergleich zum Vorjahr) betragen. In München könnte die Baugenehmigungszahl 2014 bei etwa 7.450 (Anstieg von +22,0 %) liegen.
- In Bayern stieg das verfügbare Einkommen pro Einwohner zwischen 1995 und 2014 im Durchschnitt um +50,0 %. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um rund +17,0 % zugelegt.
- Gegenüber 1995 nahm das durchschnittliche Einkommen 2014 in München um +46,0 % zu. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser stiegen im untersuchten Zeitraum um beachtliche +83,0 %.
- Bei einer Laufzeit von über 10 Jahren lag der Bauzinssatz im August 2014 bei 2,55 % (August 2013: 2,97 %). Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren betrug 2,17 % (Vorjahresmonat 2,45 %).

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