

IVD-Marktbericht Kaufobjekte Bayern: Kaufpreise für Wohneigentum zeigen sich von der Corona-Krise bislang unbeeindruckt



27.11.2020 Hohe Preisanstiege in München, Augsburg, Nürnberg, Würzburg, Schweinfurt, Bayreuth, Aschaffenburg und Passau; Preisrückgänge in Ingolstadt

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 27.11.2020 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Herbst 2020“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Laut IVD-Analyse kommt der Wohnimmobilienmarkt in Bayern derzeit relativ unbeschadet durch die Corona-Krise. Die Preisspirale bewegt sich in Bayern - fast als gäbe es kein Corona - auch im Herbst 2020 weiter nach oben. Es sind derzeit keine grundlegenden Veränderungen festzustellen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

In der gesamtbayerischen Betrachtung wurden zwischen Frühjahr und Herbst 2020 erneut starke Kaufpreiszuwächse bei Wohnimmobilien gemessen. Bis auf neuerrichtete Reihemittelhäuser, deren Anstieg mit +3,2 % verhältnismäßig niedrig - von einem hohen Basisniveau ausgehend - ausfällt, verteuerten sich alle weiteren untersuchten Objekttypen zwischen +4,9 % und +6,1 %.*

Die hohen Anstiege der Kaufpreise für Wohnimmobilien resultieren in erster Linie aus noch höheren Zuwächsen der Baugrundpreise. Die Verteuerung des Baugrunds lag bei +8,0 % für Einfamilienhäuser und +6,0 % für Mehrfamilienhäuser.

Trotz Lockdowns, trotz der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen und der unsicheren Zukunft zeigen sich die Immobilienpreise **in den bayerischen Groß- und Mittelstädten** derzeit relativ unbeeindruckt von den durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Belastungen. Das IVD-Institut misst hohe Preiszuwächse in beiden Städtegruppen, allerdings liegen die durchschnittlichen Anstiege bei allen Objekttypen in den Mittelstädten über denen

in den Großstädten (Vergleich Frühjahr – Herbst 2020). Einzig Ingolstadt ist teilweise von Preisrückgängen infolge der schwächelnden Automobilwirtschaft betroffen.

Bayern im 10-Jahres-Vergleich

In den letzten 10 Jahren erfuhren die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser in Bayern die stärksten Steigerungen (+151 %). Somit müssten die Käufer aktuell das 2,5-Fache als vor 10 Jahren für den Erwerb ausgeben. Baugrundpreise für Geschossbau stiegen um etwas mehr als das Doppelte (+113 %).

Unter den Bestandsobjekten stiegen die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (+120 %) am stärksten, gefolgt von Eigentumswohnungen (+116 %) und Doppelhaushälften (+110 %). Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese 10-Jahres-Steigerungen allerdings.

München

Nach dem Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 war der Münchner Wohnimmobilienmarkt zum Teil durch Abwarten und Beobachten geprägt, im Herbst gibt sich dieser erneut agil und dynamisch wie gewohnt. Die Corona-Pandemie scheint den Münchner Preisboom nicht abbremsen zu können, auch der Preisauftrieb verliert aktuell nicht an Schwung.

Im Herbst 2020 bewegen sich die durchschnittlichen Preiszuwächse für Immobilienobjekte in München im Halbjahresvergleich zwischen +3,2 % (Eigentumswohnungen/Bestand) und +5,5 % (freistehende Einfamilienhäuser/Bestand). Nur die Baugrundstückpreise für Einfamilienhäuser sind noch stärker (+7,5 %) gestiegen. Die Baugrundpreise für Geschossbau verteuerten sich um +2,8 %.

München im 10-Jahres-Vergleich

In München wurden beachtliche Preissteigerungen im 10-Jahres-Vergleich registriert. Die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser liegen aktuell beim 4-Fachen des im Herbst 2010 ermittelten Werts. Die Baugrundpreise für Geschossbauten sind heute dreimal so teuer als noch vor 10 Jahren. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (+145 %), Reihenmittelhäuser (+119 %) und Doppelhaushälften (+112 %) haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt (jeweils Bestandsobjekte). Im Herbst 2020 kosten Eigentumswohnungen/Bestand das 2,6-Fache (+162 %) und Eigentumswohnungen/Neubau das 2,4-Fache (+140 %) als im Herbst 2010. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Immobilienmarkt in ausgewählten Städten Bayerns

Augsburg

Augsburg profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Wegen der überhitzten Immobilienmarktsituation in München sind Ausweicheffekte von Interessenten in Richtung Augsburg aufgrund des niedrigeren Preisniveaus klar erkennbar.

Trotz der steigenden Preise treten neben Selbstnutzern verstärkt Kapitalanleger als Käufer auf. Ursächlich für die hohe Nachfrage sind u.a. attraktive Rahmenbedingungen für den

Immobilienwerb wie z.B. das sehr niedrige Zinsniveau. Eine Trendwende ist derzeit nicht abzusehen.

Nürnberg

Die Angebots-/Nachfragesituation in Nürnberg ist angespannt und die Angebotsdauer von Wohnimmobilien zum Kauf im bayerischen Großstadtvergleich ist kurz. Infolge der Corona-Pandemie erhöhte sich zwar die Angebotsdauer von Kaufobjekten, allerdings nicht in dem Maß wie in vielen anderen Großstädten Bayerns.

Auch wenn die Käufer preissensibler als in den vergangenen Jahren geworden sind, erfahren die Kaufpreise in Nürnberg im Herbst 2020 deutliche Zuwächse. Die preislichen Wachstumsraten in Nürnberg fallen bei allen Objekttypen stärker als in Erlangen und Fürth aus.

Ingolstadt

Durch die vorausschauende Wohnraumentwicklungspolitik, unter Berücksichtigung einer kontinuierlich steigenden Einwohnerzahl, aber auch durch die „Dieselkrise“ in der Automobilbranche und die damit einhergehende Verunsicherung der Arbeitnehmer als Kauf- und Mietinteressenten zeichnet sich seit 2019 eine Beruhigung der Preisspirale für Kauf- und Mietobjekte in Ingolstadt ab.

Rosenheim

Die Nähe zu den Alpen aber ebenso zur Landeshauptstadt München, wirtschaftliche Faktoren und das kulturelle Angebot sorgen für eine große Beliebtheit von Rosenheim als Wohnstandort und treiben das Preisniveau weiter nach oben. Die Schaffung von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen der Stadt. Während die Angebotsdauer von Kaufobjekten in vielen Städten Bayerns infolge der COVID-19-Krise zugenommen hat, hat sich diese in Rosenheim verkürzt.

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

- **Immobilienumsätze in Bayern trotz der Corona-Krise:** In den ersten drei Quartalen 2020 betrug das Gesamttransaktionsvolumen in Bayern rund 46,8 Mrd. €. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum lag die Veränderung bei beachtlichen +10 %. Speziell das erste starke Quartal trug mit Immobilienumsätzen von 18,7 Mrd. € zu diesem Ergebnis bei. Nach einer leichten „Delle“ im zweiten Quartal nahm der Markt im dritten Quartal mit 14,4 Mrd. € wieder deutlich mehr Fahrt auf. Laut IVD-Prognose werden bis Jahresende 62,4 Mrd. € in Immobilien investiert und somit 2 Mrd. mehr als im bereits starken Jahr 2019.
- **Baugenehmigungen in München rückläufig:** Die Zahl der Baugenehmigungen in München geht seit 2017 jährlich deutlich zurück. Nach einer IVD-Hochrechnung werden bis Ende 2020 -3,5 % weniger Wohnungen genehmigt als im bereits baugenehmigungsschwachen Jahr 2019.
- **Zuwachs bei Arbeitslosenzahlen:** In Folge der Corona-Krise stieg die Arbeitslosigkeit sprunghaft an. Betrug die Arbeitslosenquote in München im Oktober

2019 noch 3,4 %, so kletterte der Wert im Oktober 2020 auf 5,1 %. Im bayerischen Großstadtvergleich wurden in Nürnberg und Augsburg die höchsten Arbeitslosenquoten mit 6,5 % bzw. 6,3 % verzeichnet. Die geringste Arbeitslosenquote wurde mit 3,9 % in Ingolstadt registriert (Stand Oktober 2020).

* Alle Angaben in dieser Pressemitteilung beziehen sich auf Objekte mit einem guten Wohnwert.