

„Der Wunsch nach einem Eigenheim mit, soweit möglich, einem Gartenanteil oder Balkon entwickelt sich für viele in Zeiten der weiterhin andauernden Pandemie mit ihren massiv reduzierten Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten zu einem zunehmend wichtigen Faktor bei Kauf- und Mietentscheidungen. Gleichzeitig wird bei derartigen Entscheidungen auch immer mehr darauf geachtet, ob die Wohnung auch Homeoffice-tauglich ist“, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Ein gewisser Teil der Stadtbewohner erwägt einen Umzug an den Stadtrand oder, soweit die Berufstätigkeit weitestgehend auf Homeoffice-Basis möglich ist, in entferntere Teile Bayerns. Soweit nur noch ein- oder zweimal pro Woche in das Büro gependelt werden muss, erscheinen größere Pendelradien als machbar. Allerdings sind derartige Umzugsentscheidungen, speziell wenn es z.B. Familien betrifft, komplex und brauchen Vorlaufzeit, so dass hier bis auf einzelne Ausnahmen noch keine Möbelwägen in entferntere Bereiche rollen. Inwieweit derartige Überlegungen letztendlich in die Realität umgesetzt werden, hängt naturgemäß von den finanziellen Möglichkeiten und den zukünftigen Homeoffice-Regelungen der jeweiligen Firmen ab. Die stagnierenden Einwohnerzahlen in den deutschen Großstädten zeigen schon einmal einen ersten Trend – der Sog in die Metropolen nimmt eine temporäre Auszeit.

„Die erneute Verteuerung der Wohnimmobilien, insbesondere in den Großstädten Bayerns, ist ebenfalls markant,“ so Prof. Stephan Kippes. „Viele Kaufinteressenten versuchen pandemiebedingte Einschränkungen mit einem Immobilienkauf abzumildern oder sehen Immobilienanlagen als interessantes Vehikel um Negativzinskonstellationen zu vermeiden.“

## **Bayern**

In der gesamt-bayerischen Betrachtung ermittelt das IVD-Institut im Frühjahr 2021 leicht gedämpfte Kaufpreisanstiege im Halbjahresvergleich, auch wenn diese immer noch als hoch einzustufen sind. Dies gilt für Grundstückspreise und auf fast alle Wohnimmobilien-Objekttypen bei mit Ausnahme von neuerrichteten Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften.

Die Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser sind innerhalb der vergangenen sechs Monate um +5,0 %\* (Herbst 2020: +6,0 %) und für Einfamilienhäuser um +4,4 % (Herbst 2020: +8,0 %) gestiegen. Die Bestandsobjekte unter den Häusern zogen im Schnitt um +3,6 % (Herbst 2020: +5,6 %) an. Auch bei Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) sind leicht abgeflachte Zuwächse von nunmehr +4,0 % (Herbst 2020: +5,5 %) festzustellen.

Neubauobjekte unter Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften verteuerten sich mit +5,5 % bzw. +5,2 % am stärksten. Noch vor einem halben Jahr wurden hier schwächere Anstiege von +3,2 % bzw. +4,9 % gemessen.

Trotz der andauernden pandemiebedingten Einschränkungen, der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der unsicheren Zukunftsaussichten wirkt der Wohnimmobilienmarkt in den meisten bayerischen Groß- und Mittelstädten alles andere als angeschlagen. Während die Marktdynamik (Anzahl der Angebote, Besichtigungen, Nachfrage, Verträge) in den Lockdown-Monaten spürbar gedämpft war, so kehrt agiles Handeln am Markt in den restlichen Monaten rasch zurück.

Nachdem in der jüngsten Vergangenheit die Preissteigerungen der bayerischen Mittelstädte zum Teil deutlich über denen der Großstädte lagen, kommt es bei der aktuellen Erhebung zu

einer umgedrehten Beobachtung: In den Großstädten werden durchschnittlich höhere Teuerungsraten ermittelt.

## **München**

Das schon gewohnt hohe Tempo der Preisanstiege in München lässt sich von der Pandemie nicht beirren. Im Frühjahr 2021 wurden durchschnittliche halbjährliche Anstiegsraten bei den Bodenpreisen für Einfamilienhäuser von + 5,4 % und für Mehrfamilienhäuser von + 4,1 % ermittelt. Die Preiszuwächse für Immobilienobjekte im Halbjahresvergleich bewegen sich zwischen +5,7 % (Reihenmittelhäuser/Bestand) und +1,8 % (Doppelhaushälften/Neubau). Starke Anstiege erfahren ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser mit +5,3 % und Reihenmittelhäuser/Neubau mit +5,0 %.

Der Preisauftrieb hat sich im Vergleich zum Herbst 2020, insbesondere für Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Grundstücke für Geschossbau, verlangsamt.

Je länger die Pandemie andauert, desto spürbarer werden die sich wandelnden Anforderungen seitens der Kaufinteressenten an eine Immobilie. Kaufimmobilien mit Terrasse/Garten werden wesentlich stärker nachgefragt und haben dementsprechend eine kürzere Vermarktungszeit. Problematische Objekte, die sich vor der bzw. zu Beginn der Pandemie längere Zeit in der Vermarktung befanden, finden aktuell eher einen Käufer, wenn ein derartiger Außenbereich vorhanden ist.

## **München im 10-Jahresvergleich**

In den vergangenen 10 Jahren sind die Kaufpreise für Immobilien in München beachtlich gewachsen. Am stärksten sind in dieser Periode die Bodenpreise für freistehende Einfamilienhäuser (+336 %) gestiegen, heute muss man für entsprechende Grundstücke viermal so viel bezahlen wie noch vor 10 Jahren. Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser (Bestand +147 %), Reihenmittelhäuser (Bestand +124 %, Neubau 123 %) und Doppelhaushälften (Bestand +111 %, Neubau 118 %) haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt.

Die Teuerungsrate für Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser liegt beim 3-Fachen (+197 %) im 10-Jahresvergleich. Die Immobilienobjekte selbst, also Eigentumswohnungen, haben einen etwas geringeren Preiszuwachs erfahren (Bestand +163 %, Neubau +140 %).

## **Aktuelle Entwicklungen an Immobilienmärkten ausgewählter Städte**

### **Augsburg**

Signifikante Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind am Augsburger Wohnimmobilienmarkt nicht spürbar. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich bei einzelnen Objektkategorien das Käuferverhalten, aufgrund des hohen Preisniveaus, etwas selektiver darstellt, als in den Vorjahren.

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Augsburg spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser legten mit +79 % bzw. +75

% am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stiegen um +49 % bzw. +48 %, die Mieten wuchsen um +19 % (je-weils Bestandsobjekte).

## **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 die Angebotsdauer von Eigentumswohnungen in Nürnberg leicht, bei Häusern ist diese konstant geblieben.

Die Preiszuwächse bei Häusern fielen im Halbjahresvergleich massiv aus, insbesondere Einfamilienhäuser (+8,0 % im Bestand) und Doppelhaushälften (+8,8 % im Bestand, +9,1 % im Neubau) verteuerten sich stark.

## **Bayreuth**

Der Neubau beschränkt sich häufig auf Wohnungen im Stadtbereich von Bayreuth. Da es immer schwieriger wird, Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu finden, werden mehr und mehr Grundstücke am Stadtring und an Ausfahrstraßen bebaut, die durch Verkehrslärm beeinträchtigt sind. Die Bodenpreise für Mehrfamilienhäuser erfuhren in den vergangenen 5 Jahren die mit Abstand deutlichsten Anstiege von +75 %.

Die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner ging im Vergleich zum Vorjahr markant zurück, somit verkürzte sich auch die Angebotsdauer von Eigentumswohnungen deutlich. Die Covid-19-Pandemie scheint bisher keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Bayreuth zu haben.

## **Bamberg**

Die Attraktivität Bambergs ist weit über die Landkreisgrenzen bekannt, entsprechend groß ist der Bedarf nach Wohnraum. Es gibt im Eigentums- und Mietmarkt deutlich mehr Nachfrage als Angebote, was zu entsprechenden Preissteigerungen führt. Aufgrund der nur wenigen möglichen Neubauprojekte wird sich dies auch in den kommenden Jahren kaum ändern.

Die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr. Infolgedessen verringerte sich die Vermarktungsdauer bei Eigentumswohnungen von knapp 11 Wochen (2019) auf 6,5 Wochen (2020) deutlich.

## **Rosenheim**

Im 5-Jahresvergleich nahm das Preisniveau in Rosenheim spürbar zu. Die mit Abstand deutlichsten Anstiege erfuhren Eigentumswohnungen (+68 %) und Einfamilienhäuser (+53 %), jeweils Bestandsobjekte. Die Teuerungsraten bei den Bodenpreisen sind ebenfalls massiv: Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser +55 %. Die Mieten erhöhten sich bei neuen Vermietungen von Bestandswohnungen um +16 %.

Während die Angebotsdauer von Kaufobjekten in vielen Städten Bayerns infolge der COVID-19-Krise im Jahresvergleich 2019-2020 zugenommen hat, hat sich diese in Rosenheim verkürzt.

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

- **Wachstum der Immobilienumsätze in Bayern im ersten Quartal 2021 eingebremst:** Im ersten Lockdown-geplagten Quartal 2021 erreichen die Immobilienumsätze im Wert von 17,4 Mrd. € nicht das Niveau des entsprechenden außerordentlich starken Vorjahresquartals von 18,7 Mrd. €
- **Baugenehmigungen und -fertigstellungen auf dem Vormarsch gegenüber dem Vorjahr:** Die Zahl der Baugenehmigungen in München nahm 2020 um +3,9 %, bayernweit um +4,3 % zu. Baufertigstellungen zogen noch stärker an: in München um +10,5 %, bayernweit um +7,2 %
- **Bevölkerungswachstum in den Big 7 Immobilienmetropolen 2020 abgeflacht:** Bis auf Hamburg und München mit minimalen Wachstumsraten von +0,3 % bzw. +0,1 %, verzeichnen die restlichen Big 7 Cities einen leichten Rückgang der Einwohnerzahlen um max. -0,7 % (zu Berlin liegen keine aktuellen Zahlen für 2020 vor).
- **Zuwachs bei Arbeitslosenzahlen:** In Folge der Corona-Krise stieg die Arbeitslosigkeit sprunghaft an. Betrug die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München im März 2020 noch 3,7 %, so kletterte der Wert im März 2021 auf 5,2 %. Im bayerischen Großstadtvergleich wurden in Nürnberg, Augsburg und Fürth die höchsten Arbeitslosenquoten mit 6,6 %, 6,5 % bzw. 6,1 % verzeichnet. Die niedrigste Arbeitslosenquote wurde mit 4,1 % in Ingolstadt registriert (Stand März 2021).