



**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 50/13.07.2018

Bayern: Weitere Mietzuwächse - Steigerungen in fast allen Marktsegmenten niedriger als in der Vorperiode

Die höchsten Mietanstiege bei Bestandswohnungen in Fürth, Augsburg und Regensburg

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 13.07.2018 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern Frühjahr 2018“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden. "In allen untersuchten bayerischen Groß- und Mittelstädten wurden im Frühjahr 2018 erneut Anstiege des Mietpreisniveaus in allen Marktsegmenten registriert", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Der aktuelle Mietenanstieg ist jedoch deutlich verhaltener als noch im Herbst 2017, wo mancherorts noch Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich zu beobachten waren."

"Im Halbjahresvergleich (Frühjahr 2018 gegenüber Herbst 2017) wurden in allen Segmenten des bayerischen Mietmarktes erneute Preiszuwächse festgestellt, die sich allerdings unter den Anstiegen im Herbst 2017 bewegen," so Prof. Stephan Kippes. "Mit jeweils +2,5 % sind im Frühjahr 2018 Bestandswohnungen sowie neuerrichtete Reihenmittelhäuser am stärksten gestiegen, gefolgt von Reihenmittelhäusern sowie Doppelhaushälften - beides Bestandsobjekte - mit jeweils +2,1 %. Der Mietenanstieg im untersuchten Zeitraum lag bei Altbauwohnungen bei +1,9 % und bei neuerrichteten Wohnungen bei +1,8 %. Neugebaute Doppelhaushälften legten im Frühjahr 2018 um +1,6 % zu."

In den vergangenen 10 Jahren sind die Mieten für Altbauwohnungen in Bayern nominal um rund +42 %, für Bestandswohnungen +46 % und Neubauwohnungen +43 % gestiegen. Bei Reihenmittelhäusern/Bestand nahm das Mietpreisniveau in diesem Zeitraum nominal um +46 % und für Reihenmittelhäuser/Neubau um +51 % zu. Für Doppelhaushälften liegt im 10-Jahres-Vergleich der Anstieg für Bestandsobjekte bei +49 % und für Neubauobjekte bei +50 %. Unter Berücksichtigung der Inflationseffekte reduzieren sich diese Steigerungen allerdings.

Oberbayern

Der Mietwohnungsmarkt in Oberbayern verzeichnet wie im Bayerntrend im Vergleich Frühjahr 2018 zu Herbst 2017 weitere Mietpreisanstiege. Die Zunahmen belaufen sich bei Altbau- und Neubauwohnungen jeweils auf +1,5 %, bei Bestands-

wohnungen auf +1,9 %. Reihenmittelhäuser haben im Frühjahr 2018 im Bestand einen Zuwachs von +2,4 % und bei Neubauobjekten +3,3 % erfahren. Für Doppelhaushälften muss aktuell bei Bestandsobjekten +3,0 % und bei neuerrichteten Wohneinheiten +2,4 % mehr bezahlt als noch im Herbst 2017.

München

Die Mieten in München bewegen sich seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau und erreichen aktuell erneut historische Höchstwerte. In der Frühjahrserhebung 2018 wurden anders als im Bayerntrend in den meisten Segmenten etwas höhere Mietanstiege als in der Herbst-Erhebung festgestellt.

Am stärksten gestiegen sind die Mieten für Reihenmittelhäuser/Bestand mit +4,9 % sowie für neugebaute Wohnungen mit +3,9 %. Mit jeweils +3,3 % fallen die Zuwächse bei Reihenmittelhäusern/Neubau und Doppelhaushälften/Bestand ebenfalls deutlich aus. Für Bestandswohnungen und Altbauwohnungen liegt die aktuelle Miete entsprechend um +2,5 % bzw. +2,4 % höher im Herbst 2017. Für neugebaute Doppelhaushälften werden in München aktuell +2,1 % mehr bezahlt.

Im Gegensatz zum Bayerntrend geht die Schere zwischen der Kauf- und Mietpreisentwicklung in München immer stärker auseinander. Dies ist insbesondere auf einen überproportional starken kontinuierlichen Anstieg der Kaufpreise zurückzuführen. So liegt der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im Vergleich 2000-Frühjahr 2018 in München bei +147 %, während die Mietpreise ein Plus von "lediglich" +60 % aufweisen.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Städten:

Augsburg

Der Mietwohnungsmarkt in Augsburg ist nach wie vor angespannt. In den meisten Marktsegmenten herrscht ein starker Nachfrageüberhang. Die Mieten für Altbau-, Bestands- und Neubauwohnungen verzeichnen im Frühjahr 2018 einen etwas höheren Anstieg als noch im Herbst 2017.

Fürth

In Fürth konnten im Frühjahr 2018 etwas stärkere Zuwächse beobachtet werden. Insbesondere im Wohnungsbereich sind die Mieten gegenüber Herbst 2017 um bis zu 4 % angestiegen.

Wie in allen prosperierenden Gemeinden ist auch in Fürth die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Einhergehend mit einer steigenden Bevölkerung und niedrigen Baufertigstellungen ist das Angebot dementsprechend knapp.

Nürnberg

In allen Marktsegmenten des Nürnberger Mietmarktes sind im Frühjahr 2018 weitere Anstiege zu beobachten. Generell ist jedoch der Nürnberger Mietmarkt nicht als überhitzt zu bezeichnen. Die Mieten bewegen sich im Frühjahr 2018 im Durchschnitt zwischen 9,90 €/m² für Altbauwohnungen, 10,10 €/m² für Bestandswohnungen und 11,90 €/m² für Neubauwohnungen (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

Aschaffenburg

Derzeit ist ein geringes Angebot an preiswerten Familienwohnungen auf dem Aschaffener Mietmarkt festzustellen. Die Nachfrage nach hochwertigen Neu- und Altbauwohnungen zeigt eine Tendenz zur ausgeglichenen Marktlage. Im gehobenen Mietmarkt ist zu beobachten, dass zunehmend hochwertige, energetisch gut ausgestattete oder sanierte Wohnungen nachgefragt werden. Auch barrierefreie und altersgerechte Wohnungen oder Häuser gewinnen weiter an Bedeutung.

Kempten

Die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum führt in Kempten seit Jahren zu steigenden Mietpreisen. So werden vereinzelt für 2-3 Zimmerwohnung in Kempten und näherer Umgebung Mietforderungen von über 10 €/m² beobachtet. Dabei konzentriert sich die Hauptnachfrage aktuell auf innerstädtische und zentrumsnah gelegene Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern unabhängig von den Ausstattungsqualitäten.

Insgesamt ist in Kempten eine relativ hohe Bautätigkeit zu beobachten, die für neuen Wohnraum sorgt und eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nach sich ziehen könnte.

Rosenheim

Bei günstigen Wohnungen ist in Rosenheim ein ständig zunehmender Bedarf auf bereits hohem Niveau vorhanden. Aufgrund der Knappheit bei entsprechenden Objekten im Stadtbereich sind Angebote in stadtnahen und ländlichen Regionen teurer geworden.

Die Wohnungsmietpreise liegen bei Neuvermietungen von Gebrauchtwohnungen für durchschnittliche bis gute Ausstattungen und Lagen im Durchschnitt bei 10 €/m². Neubauwohnungen werden mit Preisen um 11 bis 13 €/m² und in guten Lagen oder mit hochwertiger Ausstattung auch darüber angeboten.

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

- Lag das verfügbare Einkommen in Bayern im Jahr 1995 noch bei 16.024 €/Einwohner, stieg dieser Wert bis 2018 um +57 % auf 25.100 €/Einwohner (Hochrechnung). Die Mieten nahmen in diesem Zeitraum um +59 % zu.
- Im Zeitraum zwischen 1995 und 2018 haben die Mieten in München um rund +80 % angezogen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich in München um +45 %; die Mietbelastung hat somit erheblich zugenommen.
- In Bayern wurden im Jahr 2017 insgesamt 64.529 Wohnungen zum Bau freigegeben. Somit lagen die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr auf einem nahezu gleichen Niveau (-0,7 %).
- Die Zahl der Baufertigstellungen in Bayern verzeichnete 2017 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von +13,9 %. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen lag bayernweit bei 53.458 Wohnungen.
- In München ging die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um +37,7 % kräftig nach oben (Baugeneh-

migungszahl 2017: 11.910). Etwa so viele Wohnungen wurden zuletzt 1983 genehmigt.

- Die Baufertigstellungen stiegen in München 2017 gegenüber dem Vorjahr um +15,4 % auf insgesamt 7.767 neuerrichteten Wohneinheiten.
- Im April 2018 verzeichnete Bayern mit 2,9 % im Bundesvergleich die niedrigste Arbeitslosenquote. Insgesamt wurden in Bayern 212.940 erwerbslose Personen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahresmonat liegt die Veränderung bei -8,1 %.

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