



**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 23/20.05.2015**

## **IVD-Marktbericht: Wohnimmobilien erreichen im Bayern-Trend erneut Höchstwerte**

**In München steigen die Preise nicht mehr mit der gleichen Dynamik wie in den Vorjahren**

**Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 20.05.2015 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Frühjahr 2015“ 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.**

„Auf dem Wohnimmobilienmarkt in den bayerischen Groß- und Mittelstädten herrscht nach wie vor hohe Nachfrage bei einem begrenzten Angebot“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die aktuelle Unsicherheit auf dem Kapitalmarkt im Euro-Raum sorgt dafür, dass sowohl Privatinvestoren als auch Unternehmen vermehrt ihr Kapital in Immobilien anlegen wollen. Begünstigt wird die Situation durch derzeit sehr günstige Finanzierungsbedingungen und einen Attraktivitätsverlust klassischer Bankanlagen.“

„Im Frühjahr 2015 kann bayernweit erneut ein deutlicher Preisanstieg in allen Marktsegmenten festgestellt werden“, so IVD-Vorstandsmitglied Günther Gültling. „Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand (guter Wohnwert) in den bayerischen Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern meldeten mit +4,2 % die stärksten Anstiege, gefolgt von Städten mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern mit +2,9 %. In den Großstädten lag der Anstieg in diesem Segment gegenüber Herbst 2014 bei +2,8 % und in den Städten mit unter 10.000 Einwohnern bei +1,9 %.“

In der gesamt-bayerischen Betrachtung weisen im Frühjahr 2015 die Kaufobjekte in allen Marktsegmenten eine steigende Tendenz auf. Am stärksten tendierten dabei neugebaute Reihenmittelhäuser mit +3,9 %. Für Reihenmittelhäuser/Bestand liegt die Veränderung vom Herbst 2014 zum Frühjahr 2015 bei +3,6 %.

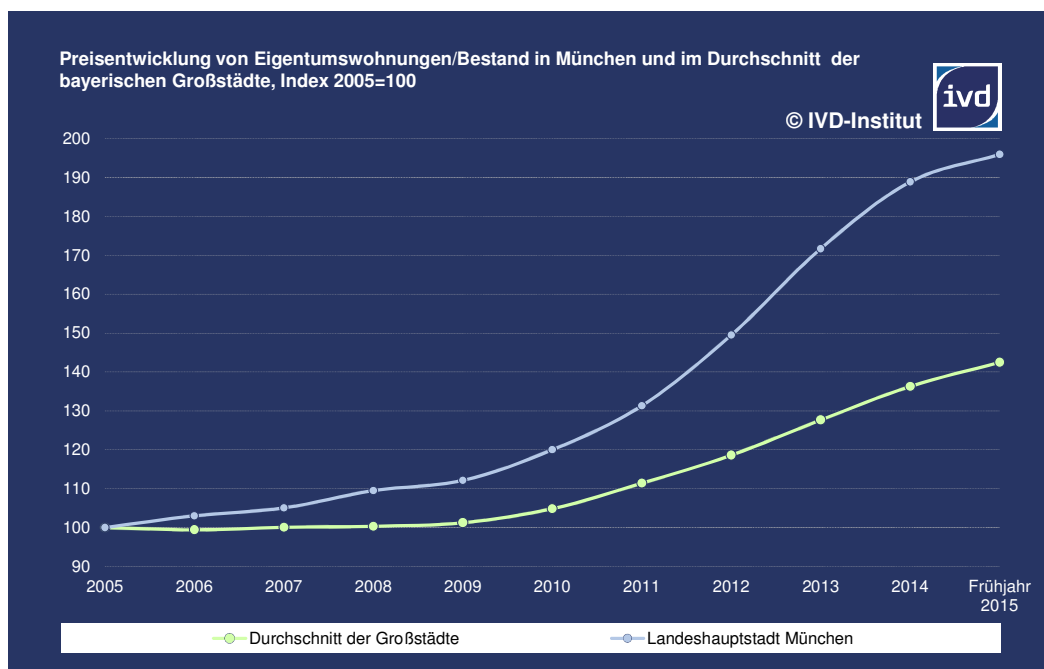
Auch für Eigentumswohnungen - Bestand und Neubau - kann im Frühjahr 2015 ein Anstieg der Kaufpreise festgehalten werden. Dieser beläuft sich für Bestandsobjekte auf +2,5 % und für Neubauobjekte auf +3,0 %.

Mit rund einem Drittel (guter Wohnwert) liegen die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen deutlich über den Bestandswohnungen. Zurückzuführen ist dies auf die seit Jahren steigenden Baukosten und Grundstückspreise. Im mittleren Wohnwert bewegt sich die Differenz zwischen Bestand und Neubau sogar bei rd. 44,0 %.

In den letzten 10 Jahren sind bayernweit die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser nominal um durchschnittlich +78,8 % und für Geschossbau um +45,4 % gestiegen. In den anderen Marktsegmenten des Wohnimmobilienmarktes liegen die Anstiege wie folgt: freistehende Einfamilienhäuser +52,8 %, Reihenmittelhäuser aus dem Bestand +47,9 %, Doppelhaushälften/Bestand bei +52,5 %, Eigentumswohnungen/Bestand +46,1 %, neugebaute Eigentumswohnungen +41,5 %.

Ähnlich dem Bayern-Trend setzt sich der Anstieg des Kaufpreinsniveaus auch in Oberbayern fort. In allen Marktsegmenten werden erneut historische Höchstwerte erreicht. Am stärksten sind im Frühjahr 2015 die Preise für neugebaute Reihenmittelhäuser und Baugrundpreise für Geschossbau gestiegen. Hier liegt die Veränderung gegenüber Herbst 2014 bei +4,4 % bzw. +4,3 %.

Trotz eines im bundesweiten Vergleich sehr hohen Preisniveaus bleibt Wohnraum in München ein sehr gefragtes aber auch rares Gut. Ein starker Zuzug und der steigende Wohnraumbedarf stellen die Landeshauptstadt München vor neue Herausforderungen. Dabei werden der Ausbau der Infrastruktur und das Ausweisen von Neubauwohnflächen für die weitere Stadtentwicklung ein nicht unerhebliches Kriterium darstellen, um den steigenden Zuzug zu bewältigen.



Die höchsten Anstiege im Vergleich Frühjahr 2015 gegenüber Herbst 2014 verzeichnen in München die Baugrundpreise für Geschossbau mit +5,0 %, dicht gefolgt von Baugrundpreisen für Einfamilienhäuser mit +3,5 %. Neugebaute Reihenmittelhäuser legten im untersuchten Zeitraum um +2,7 % zu. Es folgen die Doppelhaushälften/Bestand mit +2,3 %, Reihenmittelhäuser/Bestand mit +2,2 %, freistehende Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen/Bestand mit jeweils +2,1 %.

Einen etwas verhaltenen Anstieg meldeten mit +1,5 % neugebaute Doppelhaushälften und neuerrichtete Eigentumswohnungen +0,8 %.

Besonders deutlich werden die Anstiege der nominalen Kaufpreise in München im 10-Jahres-Vergleich. Absoluter Spitzenreiter sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser in München, die im genannten Zeitraum nominal um +166,4 % gestiegen sind. Ebenso wie die Baugrundpreise für Geschossbau mit +133,3 %. Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind seit Frühjahr 2005 um +84,6 %, die Reihenmittelhäuser/Bestand +78,2 %, die Doppelhaushälften/Bestand +77,0 % und die Eigentumswohnungen/Bestand +98,0 % sowie Eigentumswohnungen/Neubau +93,9 % gestiegen.

„Gegenüber den letzten Jahren hat sich der Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien in München aber etwas verlangsamt“, so Prof. Stephan Kippes, „der Wohnimmobilienmarkt bewegt sich aktuell mit etwas geringerer Dynamik nach oben; ein Plateau, d.h. eine Situation bei der die Preise wenigstens für ein halbes oder ein ganzes Jahr gleich bleiben ist jedoch nicht eingetreten. Vielmehr muss der Markt aufgrund der anhaltend großen Nachfrage und nach wie vor unzureichenden Bautätigkeit weiterhin kritisch beobachtet werden. Tendenziell ist trotz der beträchtlichen Anstiege der Vorjahre mittelfristig nicht von größeren Preisrücknahmen auszugehen.“

### **Aschaffenburg**

Besonders Eigentumswohnungen, die qualitativ hochwertig sind und sich in guten Lagen, bzw. im Stadtkern, in der Altstadt oder am „Godelsberg“ befinden, werden von Kaufinteressenten stark nachgefragt. Diese Objekte verzeichnen ein hohes Preisniveau. Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert werden im Frühjahr 2015 in Aschaffenburg durchschnittlich 1.510 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Für neugebaute Eigentumswohnungen liegt der Kaufpreis durchschnittlich bei rund 2.400 €/m<sup>2</sup> (guter Wohnwert) und bei rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

### **Augsburg**

Im Frühjahr 2015 waren auf dem lokalen Markt deutliche Verknappungserscheinungen bei nahezu allen Objektkategorien festzustellen. In Augsburg trifft eine große Nachfrage auf ein relativ geringes Angebot. Der deutliche Nachfrageüberhang wirkt sich preistreibend auf die erzielbaren Erträge und die Vermarktungsdauer bleibt relativ kurz.

### **Bamberg**

Während der Bamberger Immobilienmarkt in den letzten Jahren durch ein geringes Angebot und eine hohe Nachfrage geprägt war, konnte erstmalig eine Beruhigung am Markt beobachtet werden. Das Angebot ist derzeit ausgewogen und die Nachfrage bleibt auf hohem Niveau stabil. Die Kaufinteressenten sind wesentlich preis- und qualitätssensibler als früher.

### **Ingolstadt**

Rückblickend auf das letzte Jahr ist der Wohnraum in Ingolstadt, im Verhältnis zum relativ gleichbleibenden Zuzug, weiterhin knapp. Entsprechend steigen die Preise für Kaufobjekte und Mietwohnungen (Bestand und Neubau) aufgrund eines Nachfrageüberhangs nach wie vor.

## **Nürnberg**

Auch 2015 besteht auf dem Nürnberger Wohnimmobilienmarkt eine rege Nachfrage. In vielen guten Lagen stehen mittlerweile keine Flächen für größere Wohnbauprojekte zur Verfügung, so dass auch weniger attraktive Lagen bebaut und vermarktet werden.

Eine große Nachfrage herrscht nach wie vor im Eigenheimbereich (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser). Hier trifft eine unvermindert große Nachfrage auf ein zu geringes Angebot im Bestand und im Neubau.

## **Rosenheim**

Die Nachfrage nach Immobilien hat sich in Rosenheim auf hohem Niveau stabilisiert. Niedrige Zinsen für Geldanlagen sowie mangelnde sichere Anlageformen sind wichtige Gründe, dass sich Kapitalanleger aber auch Eigennutzer für Immobilien interessierten. Die Nachfragesituation hat in nahezu allen Marktsegmenten zu einer Angebotsknappheit und einem daraus resultierenden Verkäufermarkt geführt.

## **Würzburg**

Bauplätze entstehen in Würzburg in der Regel durch Neubebauung vorhandener Grundstücke oder durch Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich. In den zentralen Lagen besteht eine starke Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Dem geringen Angebot an großen Wohnungen und Häusern in zentralen Lagen steht regelmäßig eine starke Nachfrage gegenüber.

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

- Im Vergleich zum Jahr 2013 liegt der Anstieg der Immobilienumsätze 2014 bayernweit bei +5,8 % oder 2,2 Mrd. €. Insgesamt wurden 2014 bayernweit rund 40,7 Mrd. € in Immobilien investiert. Somit wurde ein erneuter Rekordwert seit 1990 erreicht.
- Die Baugenehmigungszahl in Bayern stieg 2014 zum sechsten Mal in Folge an. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden 2014 in Bayern insgesamt 51.315 Wohnungen im Wohnbau genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Zunahme um +3,6 %.
- Die Zahl der Baufertigstellungen stieg 2014 gegenüber dem Vorjahr um +11,9 %. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen lag bayernweit bei 46.116 Wohnungen.
- Gegenüber 2000 ging die Baugenehmigungszahl in Bayern im Jahr 2014 um -7,3 % zurück. Der Rückgang bei den Baufertigstellungen lag im untersuchten Zeitraum sogar bei -30,1 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand verzeichneten dagegen einen Anstieg von +23,5 %.
- In München konnte im Vergleich 2014 zu 2000 eine Zunahme der Baugenehmigungszahl von +27,2 % festgestellt werden. Die Baufertigstellungszahl lag 2014 +9,5 % über dem Wert von 2000. Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung/ Bestand verzeichnete im gleichen Zeitraum einen starken Anstieg von +80,2 %.

<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>