

## WOHNUNGSMARKT BAYERN Die Preise steigen landesweit an

**Der jüngste IVD-Marktbericht belegt es schwarz auf weiß: Überall in Bayern steigen die Immobilienpreise, und zwar in allen Segmenten der Wohnimmobilien-Kaufobjekte.**

Obwohl der Immobilienumsatz in Bayern 2009 um 9,9% zurückgegangen ist, wurde mit 26,13 Mrd. Euro im langfristigen Vergleich ein hohes Umsatzniveau erreicht. Dieses lag sogar leicht über dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005. In München wurden 6,5 Mrd. Euro umgesetzt. Damit konnte 2009 das Vorjahresergebnis um 1 Mrd. Euro übertroffen werden. Federführend hierfür war der Wohnungsmarkt.

Denn bayerische Wohnimmobilien werden immer teurer. Dies ist das Ergebnis des Marktberichts Wohnimmobilien-Kaufobjekte Bayern, den der IVD Süd traditionell im Frühjahr herausgibt. Den Hintergrund dafür sieht Stephan Kippes, Sprecher des IVD Marktforschungsinstituts Süd, in der anhaltenden Wirtschaftskrise und dem historisch niedrigen Zinsniveau sowie fehlenden Anlagealternativen für Kapitalanleger. "Selbst Investoren, die vordergründig im Gewerbebereich ihr Kapital anlegen, entdecken derzeit den Wohnimmobilienmarkt als attraktive Anlagemöglichkeit", betont er. Die Griechenlandkrise habe dieser Entwicklung eine weitere Dynamik gegeben.

Entsprechend lagen die Preissteigerungen laut IVD-Vorstandsmitglied **Günther Gültling** im Frühjahr 2010 bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser bei +3,9%, bei Geschossbaugrund bei +9,2%, bei freistehenden Einfamilienhäusern bei +3,5% und bei Reihemittelhäusern bei +3,9%. Mit einem Plus von 1,8% etwas gemäßiger fiel der Anstieg bei Doppelhaushälften aus. Auch Eigentumswohnungen aus dem Bestand bzw. im Neubau sind teurer geworden und kosten 2,5% bzw. 0,5% mehr als im vergangenen Herbst.

### **Baugrund 7,8% teurer**

In Oberbayern legten die Baugrundpreise für Geschossbau um 7,8% zu, für Einfamilienhäuser um 4,3%. Für Reihemittelhäuser zahlten Interessenten 6% mehr als im Vorjahresherbst und für Eigentumswohnungen im Bestand 4,2% mehr. Die Preise von Eigentumswohnungen im Neubau haben sich um 1,5% erhöht, von freistehenden Einfamilienhäusern um 1,1%. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften blieben auf dem Niveau vom Herbst 2009.

In der Landeshauptstadt München sind die Preise aller Objekttypen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Den größten Sprung machten die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser mit einem Plus von 4,3% sowie für Geschossbau mit einem Plus von 3,5%. Die Kosten von Doppelhaushälften haben sich um 4% erhöht, von freistehenden Einfamilienhäusern um 1,3% und von Reihemittelhäusern um 1,1%. Im Vergleich zum Herbst 2009 um 3,2% bzw. 2,6% zugelegt haben auch die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand und für Eigentumswohnungen im Neubau.

Ähnlich gefragt sind Wohnimmobilien in den anderen größeren Städten Bayerns. So ist die Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen in Aschaffenburg ungebrochen stark. Dies gilt auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Gesucht sind darüber hinaus Einfamilienhäuser des gehobenen Preissegments und hochwertige Eigentumswohnungen in guten Lagen. Lediglich kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern sind ausreichend vorhanden, wobei die Nachfrage nur durchschnittlich ist. Wohnungen in sehr guten Lagen bzw. im Stadtkern, der Altstadt oder am Godelsberg bewegen sich auf einem höheren Preisniveau. Dieses liegt bei Wohnungen im Bestand derzeit im Schnitt für den einfachen Wohnwert bei 800 Euro/m<sup>2</sup>, für den mittleren Wohnwert bei 980 Euro/m<sup>2</sup>, für den guten Wohnwert bei 1.230 Euro/m<sup>2</sup> und den sehr guten Wohnwert bei 2.000 Euro/m<sup>2</sup>.

Der klassische Immobilienkäufer in Passau erwirbt nach Bedarf und sucht vor allem Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen. Auch Kapitalanleger fragen diese Objekttypen am häufigsten nach. So kostet der einfache Wohnwert der Eigentumswohnungen im Bestand derzeit 780 Euro/m<sup>2</sup>, der mittlere 1.050 Euro/m<sup>2</sup>, der gute 1.280 Euro/m<sup>2</sup> und der sehr gute 1.680 Euro/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage der Kapitalanleger steigt auch in der Region Nürnberg-Erlangen-Fürth die Nachfrage im Wohnimmobilienbereich, sodass es auch hier zu Preissteigerungen gekommen ist. Entsprechend liegen Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert in Nürnberg momentan bei 1.370 Euro/m<sup>2</sup>, während sie im vergangenen Herbst noch für 1.350 Euro/m<sup>2</sup> zu haben waren.

Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm kann sich ebenfalls gut behaupten. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist stabil bzw. hat zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise in der Nachbarstadt von Ulm bei den meisten Objekttypen stabil geblieben bzw. leicht angestiegen. Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert liegen derzeit bei 1.550 Euro/m<sup>2</sup>.

Die ausgezeichneten Zukunftsperspektiven lassen Ingolstadt seit Jahren wachsen. Dieser Zuzug und die in den letzten Jahren nachlassende Bautätigkeit hat zu einem Nachfrageüberhang geführt, welcher in steigenden Kaufpreisen resultiert. So liegt der einfache Wohnwert von Bestandswohnungen inzwischen bei 950 Euro/m<sup>2</sup>, der mittlere bei 1.280 Euro/m<sup>2</sup>, der gute bei 1.800 Euro/m<sup>2</sup> und der sehr gute bei 2.020 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Baugrundanteil über 50%**

Trotz eines Anstiegs von 2,9% im Vergleich zum Vorjahr liegt die Baugenehmigungszahl in Bayern entsprechend den Angaben des IVD Süd historisch gesehen auf einem sehr niedrigen Niveau. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 31.621 Wohneinheiten genehmigt. Das entspricht im Zehnjahresvergleich einem Minus von 52,1%. Die Zahl der Baufertigstellungen ging im Vergleich zum Vorjahr um 13,6% zurück. Insgesamt wurden 31.773 Wohnungen fertig gestellt.

In allen vom IVD Süd untersuchten bayerischen Großstädten lag der Baugrundanteil im Frühjahr 2010 zudem bei über 50%. In Regensburg betrug er 58%, in Erlangen 55%. Lediglich in Augsburg und Würzburg ist das Verhältnis zwischen dem Preis für den Baugrund und dem für das Gebäude mit 54% etwas ausgeglichener. (cry)