



IVD Süd e.V.

# IMMO

PROFESSIONAL

Offizielle Fachzeitschrift des Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V.



Ausgabe 4/2016 • Euro 6,20 • G 46528

[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

# IVD-Marktbericht: Bayerischer Immobilienmarkt im Dauerboom

## Stärkste Preiszuwächse bei Doppelhaushälften

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Herbst 2016“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) erworben werden.



Der seit 2009 andauernder Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzt sich im Herbst 2016 weiter fort. Besonders in den bayrischen Großstädten ist der Immobilienmarkt im Dauerboom. In München steigen die Immobilienpreise aufgrund des stark ausgedünnten Angebots auf Rekordhöhen. Befeuert wird die Preisentwicklung durch die Niedrigzinsphase sowie fehlende Anlagealternativen, das Geld wird dann als Immobilien-Investment geparkt.

In der gesamt-bayerischen Betrachtung weisen die Kaufobjekte im Herbst 2016 in allen Marktsegmenten eine steigende Tendenz auf. Am stärksten wachsen dabei im Vergleich zur Frühjahrserhebung 2016 Baugrundstückspreise für Einfamilienhäuser und Kaufpreise für neuerrichtete Doppelhaushälften um jeweils +4,7 %. Ebenfalls hohe Anstiege verzeichnen Baugrundstückspreise für Geschossbau

(+4,3 %), Doppelhaushälften aus dem Bestand (+4,0 %) und Eigentumswohnungen (Bestand: +4,2 %, Neubau: +4,0 %). Bei anderen Objekttypen liegen die Veränderungen im Vergleich Herbst 2016 zu Frühjahr 2016 wie folgt: freistehende Einfamilienhäuser +3,5 %, Reihenmittelhäuser/Bestand +3,5 % und Reihenmittelhäuser/Neubau +3,3 %.

„Im Vergleich der Orte unterschiedlicher Größe fiel im Herbst 2016 der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand, guter Wohnwert) deutlich einheitlicher aus als Jahre zuvor. Der Boom auf dem Immobilienmarkt hat ganz Bayern erfasst.“, so **IVD-Vorstandsmitglied Günther Gültling**. Minimale Unterschiede sind jedoch vorhanden: Etwas stärkere Zuwächse sind in den Städten mit über 50.000 Einwohnern und in Großstädten zu beobachten. Die Steigerung liegt hier bei rund 4,7 %. In den Städten mit unter

50.000 Einwohnern und kleineren Gemeinden verteuerten sich die Bestandswohnungen um rund +4,2 %.

In den letzten 10 Jahren sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser bayernweit nominal um durchschnittlich +86,8 % und für Geschossbau um +57,9 % gestiegen. In weiteren Marktsegmenten des Wohnimmobilienmarktes sind folgende Zuwächse festzustellen: freistehende Einfamilienhäuser +63,8 %, Reihenmittelhäuser aus dem Bestand +56,6 %, Doppelhaushälften/Bestand +66,6 %, Eigentumswohnungen/Bestand +65,3 %, neugebaute Eigentumswohnungen +57,6 %.

Ähnlich dem Bayern-Trend setzt sich der Anstieg des Kaufpreisniveaus auch in Oberbayern fort. In allen Marktsegmenten werden erneut historische Höchstwerte erreicht. Am stärksten sind im Herbst 2016 die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser gestiegen. Die Veränderung im Herbst 2016 gegenüber Frühjahr 2016 beträgt +5,1 %. Mit +5,0 % schließen sich Doppelhaushälften/Neubau und mit +4,5 % Doppelhaushälften/Bestand an. Für Eigentumswohnungen sowohl aus dem Bestand als auch Neubau sind die Preiszuwächse von jeweils +4,2 % registriert worden.

Der Münchner Immobilienmarkt kennt seit Jahren nur eine Richtung: den Aufwärtstrend. Wie bereits im Erhebungszeitraum im Frühjahr 2016 verbuchen im Herbst 2016 die Baugrundstückspreise und neuerrichtete Doppelhäuser die höchsten Preisanstiege. Für freistehende Einfamilienhäuser sind die Baugrundstücke im Herbst 2016 um +8,1 %, für Geschossbau um +6,3 % gestiegen. Neuerrichtete Doppelhaushälften haben sich um 7,5 % verteuert. Eigentumswohnungen folgen mit etwas Abstand (Neubau: +5,8 %, Bestand: 5,7 %). Die Entwicklung der übrigen Objekttypen gestaltet sich ähnlich. Reihenmittelhäuser aus dem Bestand verzeichnen im gleichen Betrachtungszeitraum eine Steigerung von +4,0 %, freistehende Einfamilienhäuser +3,9 %,

neugebaute Reihenmittelhäuser +3,0 %. Etwas gedämpfter fällt der Anstieg bei Doppelhaushälften/Bestand (+2,1 %) aus.

Besonders deutlich werden die Anstiege der nominalen Kaufpreise in München im 10-Jahres-Vergleich. In diesem Zeitraum haben sich die Preise zum Teil verdreifacht. Der Baugrund für freistehende Einfamilienhäuser kostet heute – nominal gesehen – das Dreifache wie noch im Herbst 2006, Baugrund für Geschossbau das 2,7-fache. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser für Eigentumswohnungen – Bestands- und Neubauobjekte – haben sich in den letzten 10 Jahren teilweise mehr als verdoppelt.

Das IVD-Institut hat das verfügbare Einkommen privater Haushalte mit der Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in Bayern und München seit 1995 verglichen. Die Erschwinglichkeit von Eigenheimen entwickelte sich in Bayern und in der Landeshauptstadt München uneinheitlich.

**Aschaffenburg** ■ Je nach Objektart ist in Aschaffenburg ein deutlicher Verkäufermarkt vorzufinden. Die Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen ist in der Preiskategorie 175.000 € – 250.000 €/Objekt ungebrochen stark und kann nicht gedeckt werden. Dies schließt auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein. In der Preisklasse zwischen 250.000 € und 350.000 € gibt es einen lagebedingten Nachfrageüberhang. Dagegen ist der Premiummarkt ab 500.000 € ausgeglichen.

**Augsburg** ■ In Augsburg trifft bei annähernd allen Objektkategorien eine starke Nachfrage auf ein geringes Angebot. Allgemein ist der Markt als Verkäufermarkt zu klassifizieren. Die aus dem deutlichen Nachfrageüberhang resultierenden Verknappungseffekte wirken sich spürbar positiv auf die erzielbaren Preise aus, zudem sind Immobilien in der Regel nach verhältnismäßig kurzer Vermarktungsdauer am Markt zu platzieren.

Obwohl in den letzten Jahren zahlreiche Neubauprojekte realisiert wurden, ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen hoch. Dabei treten neben den Eigennutzern zunehmend auch Kapitalanleger auf den Markt.

**Ingolstadt** ■ Die Marktbeobachtungen und die Entwicklung des regionalen Um-

felds machen deutlich, dass sich die Preise für Wohnraum in Ingolstadt 2016 weiter nach oben bewegen. Damit bietet Ingolstadt das typische Bild einer prosperierenden Region. Von einem drastischen Anstieg kann aber aktuell nicht gesprochen werden, da bisher kontinuierlich in neuen Wohnraum investiert wurde.

**Nürnberg-Erlangen-Fürth** ■ In der Region Nürnberg-Erlangen-Fürth ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen hoch, die Kaufpreise haben in den letzten 10 Jahren stark angezogen. Der Verkauf von Eigentumswohnungen in Nürnberg deckt dabei den größten Marktanteil ab. Bei den Preiszuwächsen überholt Nürnberg bei diesem Objekttyp die Städte Erlangen und Fürth deutlich. Eine sehr große Nachfrage besteht auch nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften, hier kann das Angebot den Bedarf nicht abdecken. In Erlangen verzeichnen Doppelhaushälften (Bestandsobjekte) mit über +45 % die stärksten Anstiege in der Region in den vergangenen 10 Jahren. In Fürth fallen die Zuwächse bei allen Objekttypen verhaltener aus als in den Nachbargemeinden.

**Neu-Ulm** ■ Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm ist immer noch von einem starken Anfrageüberhang geprägt. Durch den großen Zuzug in die Region Ulm/Neu-Ulm wird dies auch noch länger anhalten.

Gesucht sind Stadtwohnungen für Eigenutzer und Stadtrückkehrer, welche ihr Haus im ländlichen Bereich oder dem Speckgürtel der Städte verkaufen möchten. Auch Kapitalanleger suchen die Stadtimmobilie zur sicheren Vermietung. Stuttgart 21 wird dies noch verstärken, da Ulm von den Vorteilen am meisten profitieren wird. Auch das weitere Wachstum der Universitäten und Hochschulen beider Städte unterstützt diesen Trend.

**Passau** ■ Die Neubauaktivitäten der Vergangenheit waren in Passau sehr begrenzt und beschränkten sich vornehmlich auf kleinere Anlagen. Bedingt durch die große Nachfrage werden in Passau zwei Großprojekte in Zentrumsnähe realisiert. Es bleibt abzuwarten, ob diese Bauvorhaben den Bedarf decken können.

**Regensburg** ■ Die Nachfrage im Wohnimmobilienbereich war in Regensburg schon immer sehr rege. Die große Nachfrage nach Häusern zum Kauf und das

kaum vorhandene Angebot spiegeln sich in der Preisentwicklung wider. In den Regensburger Randgemeinden steht ein geringes Angebot zur Verfügung und im Einzugsgebiet ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichen.

Im Einzelnen berichtete das IVD-Marktforschungsinstitut, von folgenden marktrelevanten Trends:

- Einer Hochrechnung des IVD-Marktforschungsinstituts zufolge wird das Gesamttransaktionsvolumen in Bayern bis Ende des Jahres 2016 auf über 49 Mrd. € ansteigen, vorausgesetzt die Rahmenbedingungen auf dem bayerischen Immobilienmarkt bleiben unverändert
- In den ersten acht Monaten 2016 lag die Zahl der Baugenehmigungen in Bayern bei insgesamt 42.828 Wohnungen. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres wurde eine Steigerung von +27 % festgestellt.
- Laut einer Hochrechnung des IVD-Instituts wird die Zahl der Baugenehmigungen bayernweit bis Ende des Jahres 2016 voraussichtlich über 64.000 betragen. Somit würde zum ersten Mal das Niveau der Baugenehmigungen aus dem Jahr 2000 um +16 % übertroffen werden.
- Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm 2016 gegenüber 1995 im bayerischen Durchschnitt um etwa +50 % zu. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um rund +36 % zugelegt. Das Zinsniveau ist seit Jahren sinkend: Gegenüber dem Jahr 1995 liegt die Veränderung im Frühjahr 2016 bei -73 %. Somit ist der Erwerb des Eigenheims trotz des starken Preisanstiegs erschwinglicher geworden.
- Im September 2016 gab die Deutsche Bundesbank einen vorläufigen durchschnittlichen Zins für grundschuldgesicherte Darlehen heraus. Bei einer Laufzeit von über 10 Jahren lag der Zinssatz im August 2016 bei 1,69 % (August 2015: 2,15 %). Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag bei 1,77 % (Vorjahresmonat 1,95 %). Der effektive Zinsunterschied zwischen einem Darlehen mit einer kurzfristigen und langfristigen Zinsbindung betrug im August 2016 vorläufig 0,08 Prozentpunkte. ■