



**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 36/31.05.2017**

## **IVD-Marktbericht Kaufobjekte Bayern: Immobilienpreise knacken mit weiteren Zuwächsen nächste Rekorde**

### **Stärkste Preissteigerungen bei Doppelhaushälften**

**Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 31.05.2017 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern Frühjahr 2017“ vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Kaufimmobilienmarkt und kann über [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erworben werden.**

„Nach langer Phase kontinuierlicher Verteuerung setzt sich der Preisanstieg auf dem bayerischen Immobilienmarkt im Frühjahr 2017 weiter fort. Besonders in Großstädten galoppieren die Kaufpreise für Wohnimmobilien“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Auch wenn der Preisaufrtrieb deutschlandweit teilweise etwas abflacht, ist in Bayern, und speziell in München, nichts davon zu spüren.“

**In der gesamt-bayerischen Betrachtung** weisen die Kaufobjekte im Frühjahr 2017 in allen Marktsegmenten eine steigende Tendenz auf. Nach einem beschleunigten Preisaufrtrieb in den vergangenen Jahren erfährt der Markt für Wohnimmobilien noch keine Entspannung. Innerhalb eines halben Jahres sind die Kaufpreise für neuerrichtete Doppelhaushälften (+4,3 %) und Baugrundstückspreise für Einfamilienhäuser (+4 %) - Prof. Stephan Kippes zufolge - am stärksten gewachsen, gefolgt von Baugrundstückspreisen für Geschossbau sowie freistehenden Einfamilienhäusern (jeweils +3,4 %). Bei Reihenmittelhäusern aus dem Bestand wurden Anstiege von +3,1 % und bei neugebauten Reihenmittelhäusern von +2,4 % gemessen. Eine moderate Steigerung von jeweils +2,6 % hat das IVD-Marktforschungsinstitut bei Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) und Doppelhaushälften aus dem Bestand festgestellt.

### **Unterschiede nach Ortsgröße in Bayern**

In Städten mit über 100.000 Einwohnern fallen die Anstiege der Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im Frühjahr 2017 mit +3,9 % nicht ganz so deutlich aus wie im Herbst 2016 (4,6 %). Allerdings bewegen sich die Preise hier auf einem sehr hohen Niveau, so dass oftmals schon die „Schmerzgrenze“ bei Interessenten erreicht ist. In Städten mit 50.000 - 100.000 Einwohnern sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand mit gutem Wohnwert im Frühjahr 2017 durchschnittlich

lich um +4,5 % gestiegen. In Städten mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern liegt der Anstieg im Frühjahr 2017 durchschnittlich bei +4,7 % und hat somit noch einmal kräftig zugelegt (Herbst 2016 +4,1 %).

### **Bayern im 10-Jahres-Vergleich**

In den letzten 10 Jahren sind die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser bayernweit nominal um durchschnittlich +86,8 % und für Geschossbau um +60,7 % gestiegen. In weiteren Marktsegmenten des Wohnimmobilienmarktes sind folgende Zuwächse durch den IVD Süd gemessen worden: freistehende Einfamilienhäuser +67,4 %, Reihenmittelhäuser/Bestand +59,4 %, Doppelhaushälften/Bestand +68,8 %, Eigentumswohnungen/Bestand +66,3 % sowie neugebaute Eigentumswohnungen +58,6 %.

### **Oberbayern**

Ähnlich dem Bayern-Trend setzt sich der Anstieg des Kaufpreisniveaus auch in Oberbayern fort. In allen Marktsegmenten werden erneut historische Höchstwerte erreicht. Am stärksten haben sich im vergangenen halben Jahr neuerrichtete Doppelhaushälften (+5,7 %) und Baugrundpreise für Einfamilienhäuser (+5,1 %) verteuert. Es folgen Reihenmittelhäuser/Bestand mit +4,9 %, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften/Bestand mit jeweils +4,7 %. Geschossbaugrundpreise haben um +4,5 % zugelegt, Eigentumswohnungen/Neubau um +4,1 %, neugebaute Reihenmittelhäuser um +4 % und Eigentumswohnungen/Bestand um +3,8 %.

### **München**

Der Münchner Immobilienmarkt knackt einen Rekord nach dem anderen. Die aktuellen IVD-Zahlen bestätigen die zunehmende Knappheit auf dem Grundstücksmarkt. Wie bereits im Erhebungszeitraum im Herbst 2016 verbuchen im Frühjahr 2017 die Baugrundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser (+10 %) und Geschossbau (+5,9 %) die höchsten Preisanstiege. Nicht ganz so deutlich ist im Frühjahr 2017 der Trend bei den Bestandsobjekten im Segment Reihenmittelhäuser und Eigentumswohnungen. Hier liegt die Veränderung gegenüber Herbst 2016 bei jeweils +4,5 %. Die Kaufpreise für neugebaute Doppelhaushälften bewegen sich um +4,4 % nach oben und Doppelhaushälften aus dem Bestand um +4,2 %. Etwas abgeschwächt ist der Anstieg bei den freistehenden Einfamilienhäusern (+3,7 %) und den Reihenmittelhäusern/Neubau (+3,5 %).

### **München im 10-Jahres-Vergleich**

Besonders deutlich werden die Steigerungen der nominalen Kaufpreise in München in der Langzeitbetrachtung. Die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind ganz massiv gestiegen und liegen beim 3,5-fachen im 10-Jahres-Vergleich. Baugrundpreise für Geschossbauten sind heute 2,8-fach teurer als noch vor 10 Jahren. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften, jeweils Bestandsobjekte, haben sich im betrachteten Zeitraum zum Teil verdoppelt. Auch für Eigentumswohnungen - unabhängig ob Bestand oder Neubau - muss aktuell doppelt so viel bezahlt werden als noch vor 10 Jahren.

## **Immobilienmarkt in ausgewählten Städten Bayerns**

### **Augsburg**

Gemäß der Analyse des IVD-Instituts ist der lokale Immobilienmarkt in Augsburg nach wie vor als Verkäufermarkt zu klassifizieren. Die seit 2010 zu beobachtende Angebotsverknappung hat sich in jüngster Zeit nochmals verstärkt, sehr große Nachfrage trifft auf geringes Angebot. Demzufolge sind deutliche Preissteigerungen und relativ kurze Vermarktungsdauern am Markt zu beobachten.

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. Bei Bestandsobjekten wird aufgrund der Angebotsverknappung in mittleren bis sehr guten Wohnlagen verstärkt auch Wohnungen in einfacheren Lagen bzw. mit einfacherem Wohnwert ausgewichen.

### **Ingolstadt**

Die Entwicklung des regionalen Umfelds sowie Marktbeobachtungen machen deutlich, dass sich die Preise für Wohnraum in Ingolstadt bei den Kaufobjekten und vor allem bei den Grundstücken Anfang 2017 weiter nach oben bewegen. Der Vermietungsmarkt für Wohnungen dagegen hält sich zum Vorjahr moderat. Diese Entwicklung ist den frühzeitigen kontinuierlichen Investitionen in neuen Wohnraum, sowohl von öffentlicher wie privater oder gewerblicher Seite zu verdanken.

### **Nürnberg**

Der Wohnimmobilienmarkt ist zwar nach wie vor angespannt, allerdings hat sich der Nachfragedruck angesichts von Neubauprojekten bzw. neu entstandenen Siedlungen leicht abgeschwächt. Die Interessenten sind nicht mehr bereit bzw. in der Lage, aktuelle Preise in Kauf zu nehmen. Das Ausweichen an den Stadtrand mit der Inkaufnahme von längeren Anfahrten nimmt bei den Wohnungssuchenden vermehrt zu. Das ist eine neue Entwicklung, denn noch vor einigen Jahren war die Stadt ein absolutes Muss.

### **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.

Die Situation auf dem Mietmarkt ist insbesondere in den innenstädtischen Lagen angespannt. Die hohe Nachfrage strahlt zunehmend auch auf die Stadtrandgemeinden aus.

### **Würzburg**

Durch die Kessellage ist die Ausweisung von Bauland in zentralen Lagen sehr schwierig. Bauplätze entstehen in der Regel durch Neubebauung vorhandener Grundstücke oder durch Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich. In den zentralen Lagen besteht eine starke Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte sind in Würzburg große Areale frei geworden, die teilweise für den Wohnbau genutzt werden. Bis 2024 soll hier ein neuer Stadtteil entstehen, der für über 4.000 Bürger Wohnraum bieten soll.

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

- Das Jahr 2016 wurde in Bayern mit dem Transaktionsvolumen von 50,83 Mrd. € zum siebten Mal in Folge ein Rekordjahr bei den Immobilienumsätzen (mit einem beachtlichen Plus von 13,3 % gegenüber 2015).
- Nach einer Hochrechnung des IVD-Instituts liegt das Immobilienumsatzvolumen im 1. Quartal 2017 etwa +10,8 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Insgesamt wurden zwischen Januar und März 2016 bayernweit Immobilien im Wert von ca. 13,43 Mrd. € umgesetzt.
- Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm 2017 gegenüber 1995 im bayerischen Durchschnitt um etwa +52 % zu. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um rund 43 % zugelegt. Das Zinsniveau hat sich dagegen seit 1995 um -73 % reduziert.
- Das durchschnittliche Einkommen legte in München zwischen 1995 und 2017 um +34 % zu (in Vergleich dazu in Bayern um +52 %). Die Kaufpreise in München stiegen im Zeitraum zwischen 1995 und Frühjahr 2017 allerdings um beachtliche +122 %. Somit fällt die Erschwinglichkeit des Immobilienerwerbs in München deutlich negativer als im gesamt-bayerischen Durchschnitt aus.
- Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag nach Angaben der Deutschen Bundesbank bei 1,65 % (Vorjahresmonat 1,86 %). Der effektive Zinsunterschied zwischen einem Darlehen mit einer kurzfristigen und langfristigen Zinsbindung betrug im Februar 2017 vorläufig 0,25 Prozentpunkte.

**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](http://www.ivd-sued.net)                      E-Mail: [info@ivd-sued.net](mailto:info@ivd-sued.net)