

MEDIENMITTEILUNG

München, 21.10.2022

Süddeutscher Wohnungsmarkt: Stabile Aussichten in stürmischen Zeiten

- Aktuelle Studie von Wüest Partner gibt Daten und Perspektiven zum süddeutschen Wohnungsmarkt
- Leerstandsquote von unter 1 % in 13 der 20 untersuchten Städte
- Mietpreise in München um 0,7 % gesunken
- Risikoärmste Investmentstandorte sind Landshut, Ulm, Augsburg und Kempten (Allgäu), höchste Bruttorendite in Bayreuth
- Trendwende im EPX-Hauspreisindex ab Q3

Ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum einhergehend mit nach wie vor steigenden Beschäftigungszahlen, eine geringe Neubautätigkeit und niedrige Leerstandsquoten – der süddeutsche Immobilienmarkt entwickelt sich solide trotz unsicherer Zeiten. In der aktuellen Studie «Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2022 und Perspektiven» analysiert Wüest Partner die Chancen, Risiken und Potenziale von insgesamt 20 Städten in Süddeutschland und bietet eine detaillierte und datengestützte Entscheidungshilfe für Investoren. Bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg und Bayern geht die Studie auf die Demografie, Wirtschaftsentwicklung, Leerstand, Neubau, Miethöhe und Preise von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern ein. Die Studie zeigt auch, welche Städte das profitabelste Verhältnis von Risiko zu Rendite aufweisen.

Schnelleres Bevölkerungswachstum als in Gesamtdeutschland

In 17 der 20 untersuchten Städte wächst die Bevölkerung stärker als im Bundesdurchschnitt (1,2 %), mit Spitzen in Landshut (5,6 %), Regensburg (4,7 %) und Tübingen (4,1 %). Nur in den drei Städten Nürnberg, Karlsruhe und Stuttgart ist die Entwicklung geringer als im Rest des Landes. Bis 2040 wird das größte Wachstum in Landshut und Augsburg erwartet, mit jeweils 14,7 % und 11,7 %. Anders sieht es in Nordbayern aus: hier geht Wüest Partner von einer negativen Entwicklung aus, die besonders Bayreuth und Würzburg betrifft.

Starke Wirtschaft, aber hohe Wohnkostenbelastung

Süddeutschland bleibt der wirtschaftliche Motor Deutschlands: In acht Städten liegt die Kaufkraft über dem deutschen Durchschnitt in Höhe von 11,5 %, etwa in Freiburg im Breisgau, Konstanz, Mannheim und Passau mit jeweils über 12 %. Auch die Arbeitslosenquote ist in 16 der 20 untersuchten Städte niedriger als in Gesamtdeutschland mit Ausnahme von Nürnberg, Augsburg, Pforzheim und Mannheim. Die Kehrseite einer solch gesunden Wirtschaft und eines starken Immobilienmarktes: eine hohe Wohnkostenbelastung. Alle 20 untersuchten Städte weisen hier höhere Werte auf als im Rest des Landes. In Deutschland werden im Schnitt gut 20 % des Einkommens für Wohnraum ausgegeben, in elf Städten

Süddeutschlands hingegen mehr als 25 %, in drei davon sogar mehr als 30 % (München, Heidelberg und Freiburg im Breisgau).

Äußerst niedriger Leerstand – nur 0,2 % in München

Auch beim Leerstand werden Spitzenwerte erreicht: 13 Städte haben Werte von unter einem % - zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt liegt bei 2,8 %. Mit 0,2 % Leerstand hält München einen absoluten Rekord, sprich: München ist zum Bersten voll. Würzburg verzeichnet mit 1,8 % den höchsten Leerstand.

Bedarf höher als Neubautätigkeit

Auch in Süddeutschland liegen die Neubauaktivitäten deutlich unter dem Bedarf. Nur in Ingolstadt, Würzburg und Regensburg lagen die Bauaktivitäten in den letzten drei Jahren über dem rechnerischen Neubaubedarf. Aber auch die bayerische Landeshauptstadt sowie Heilbronn und Bayreuth verfehlen den Neubaubedarf jeweils nur knapp. Auffallend niedrig ist die Neubauquote dagegen in den Kommunen Augsburg, Stuttgart und Kempten (Allgäu), in denen die Fertigstellung nicht einmal 40 % des tatsächlichen Bedarfs beträgt. Gebaut werden hauptsächlich Mehrfamilienhäuser.

Mietpreise in Ballungszentren leicht gesunken – auch in München

Während die Medianmieten in Süddeutschlands Städten in den vergangenen Jahren zwischen 30 und 67 % gestiegen sind, verzeichneten acht der 20 untersuchten Städte im ersten Halbjahr 2022 sinkende Mietpreise. Hierbei sind vor allem die Mietminderungen in Stuttgart (- 2,8 %) sowie München (- 0,7 %) auffällig. Weniger überraschend: In München werden dennoch Spitzenmieten von bis zu über 28 Euro pro Quadratmeter erreicht. Die Spanne der Durchschnittsmiete reicht von 10,36 EUR/qm (Pforzheim) und bis zu 21,06 EUR/qm (München).

Weiterhin steigende Preise bei Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für Wohnungen liegen im regionalen Durchschnitt bei mehr als 5.000 Euro/qm. Mit doppelt so hohen Preisen überragt München alle anderen süddeutschen Städte. Für das höchste Quantil werden dort sogar Kaufpreise von 15.000 Euro/qm erreicht. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen verlangsamt sich das Wachstum. Bei neun von 20 Standorten deutet sogar alles auf sinkende Preise hin.

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser deutlich gestiegen

Bei den Preisen von Mehrfamilienhäusern steigt der Bruttofaktor weiterhin leicht auf durchschnittlich 27,4. Sechs Städte weisen Faktoren zwischen 20 und 25 auf, bei zehn liegen sie zwischen 25 und 30. Die Spitzengruppe bilden München, Stuttgart, Augsburg und Freiburg im Breisgau.

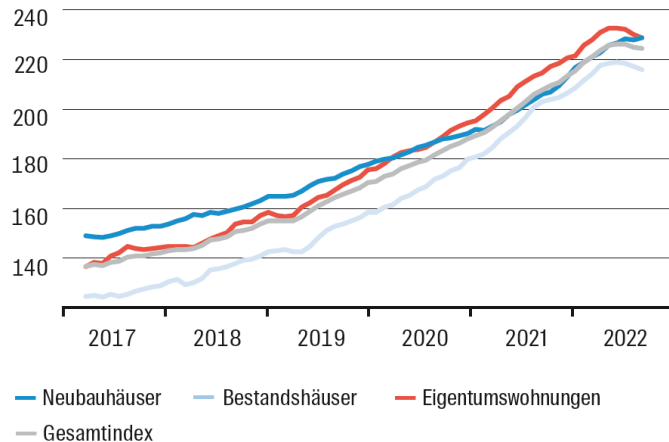
Rendite-Risiko-Profile: Die Chancen liegen außerhalb Münchens

Die aktuellen Daten zeigen, dass Süddeutschlands Wohnungsmärkte geeignete Investitionsstandorte für Investoren mit unterschiedlichen Risiko- und Rendite-Absichten bieten. Für risikofreudige Investoren sind Angebote in Regensburg, Passau und Nürnberg interessant. Weiterhin attraktiv für risikoscheue Investoren sind Anlagen in Landshut, Ulm, Augsburg und Kempten (Allgäu). Ein ungünstiges Rendite-Risiko-Verhältnis verzeichnen aktuell die Landeshauptstädte München und Stuttgart sowie Passau, ein besonders günstiges Tübingen, Pforzheim und Bayreuth.

Entwicklungen für Q3 2022 und Ausblick

Für das dritte Quartal 2022 beobachtete Wüest Partner eine deutliche Trendwende im Umgang mit den bestehenden externen Einflüssen wie Zinswende, Inflation, Baukostensteigerung und Energiekrise. Der monatliche EPX-Hauspreisindex ist einer der ersten Indikatoren, der diese Entwicklung sichtbar macht.

Hauspreis-Index EPX



Quelle: Europace AG

Während die Zinswende die Zahlungsbereitschaft für Immobilieninvestments negativ beeinflusst und damit eine Renditesteigerung zur Folge hat, führen Inflation, Baukostensteigerung, Indexierungen und Neubaumieten zu einer Erhöhung der Marktmieten. Darüber hinaus wird die Energiekrise unweigerlich zu einer Ausdifferenzierung der Immobilien im Hinblick auf ihre energetischen Qualitäten führen.

Diese Marktentwicklung ist in dieser Studie noch nicht berücksichtigt. Momentan ist ein Stillstand der Branche zu beobachten, neue Vergleichsdaten aus dem Markt stehen bisher nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. Wüest Partner geht davon aus, dass dies auch mindestens bis zum Ende des Jahres 2022 so bleiben wird. Dennoch ist schon jetzt klar, dass allein das aktuelle Zinsniveau zu rückläufigen Preisen über alle Marktsegmente hinweg führen wird, auch wenn es zu Beginn nur die Verkäufer trifft, die in der aktuellen Lage gezwungen sind, eine Immobilie zu veräußern. Langfristig ist aufgrund der nach wie vor gesunden Nachfrage und dem zunehmenden geringen Angebot an Flächen in nachgefragten Lagen jedoch von einem stabilen Marktumfeld auszugehen.

Die vollständige Studie zum süddeutschen Wohnungsmarkt finden Sie unter:

<https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/suddeutsche-wohnungsmarkte-2022/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung. Im Besitz der 24 Partner:innen mit über 320 Mitarbeitenden an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#) und [Twitter](#).

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
