

Pressekonferenz

München, 14. Mai 2024



A U S F Ü H R U N G E N

von Paul Fraunholz, Geschäftsführer der
Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH,
anlässlich der Pressekonferenz
der LBS Landesbauparkasse Süd,
des Sparkassenverbands Bayern und
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH
zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
nach den Ausführungen meiner Vorredner möchte ich Sie über die Immobilienumsätze und Kaufpreise am bayerischen Wohnimmobilienmarkt informieren.

Folie: Immobilienumsätze in Bayern

Wie bereits von Herrn Proßer und Herrn Bumberger ausgeführt, war in 2023 die Nachfrage für den Kauf einer Immobilie stark zurückgegangen. Durch den deutlichen Zinsanstieg und die spürbar hohe Inflation konnten oder wollten viele Kaufwillige die finanziellen Belastungen für einen Immobilienerwerb nicht mehr tragen. Zusätzlich verunsicherten noch die öffentlichen Diskussionen zum sogenannten „Heizungsgesetz“, da die Kosten für erforderliche energetische Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten kaum kalkulierbar waren. Dieses veränderte Marktumfeld machte insbesondere für Immobilien in den hochpreisigen Regionen Preisnachlässe erforderlich. Hierzu waren viele Verkäuferinnen und Verkäufer jedoch erst mit einiger Verzögerung bereit, da sie sich oftmals noch an dem Preisniveau der Vorjahre orientierten.

Beim Neubau gab es aufgrund der hohen Grundstückspreise und Baukosten nur wenige Spielräume für Preisnachlässe. Im Ergebnis sind die Umsätze bei den neu gebauten Immobilien stark zurückgegangen.

Für private Kapitalanleger und die institutionellen Investoren ergaben sich durch den Zinsanstieg wieder Anlagealternativen mit Renditen, die mit Immobilien aufgrund des erreichten hohen Preisniveaus nicht zu realisieren waren. Dies führte auch bei großvolumigen Gewerbe- und Investitionsobjekten zu deutlichen Umsatzrückgängen.

Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnete Immobilien-Transaktionsvolumen in Bayern hatte sich während der 13 Jahre dauernden Niedrigzinsphase von 2009 bis 2021 nahezu verdreifacht. Mitte 2022 stoppte dann der rasante Zinsanstieg diese Entwicklung und die Immobilienumsätze gingen bis Ende 2023 sehr deutlich zurück. Im Ergebnis lag das Transaktionsvolumen in Bayern im Jahr 2023 mit 45 Milliarden Euro um 32 Prozent unter dem Vorjahreswert und damit um insgesamt 38 Prozent unter dem im Jahr 2021 erreichten Allzeit-Rekordwert.

Eine leichte Erholung ist im ersten Quartal dieses Jahres erkennbar. Die bayerischen Immobilienumsätze weisen wieder ein Plus in Höhe von 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Mit 11,5 Mrd. Euro lag das Marktvolumen Ende März 2024 aber noch um 29 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Folie: Anteil der Regionen am Immobilienumsatz in Bayern

Rund 22 Milliarden Euro und damit knapp die Hälfte des bayerischen Immobilienmarktvolumens entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Davon wurden mehr als 10 Milliarden Euro in der Stadt München generiert. Der Anteil von Schwaben betrug 13 Prozent und der von Mittelfranken 12 Prozent am bayerischen Gesamtumsatz. Jeweils 7 Prozent Anteil hatten die Regierungsbezirke Niederbayern und Unterfranken. In der Oberpfalz waren es 6 Prozent und in Oberfranken 5 Prozent der Immobilienumsätze in Bayern.

Überdurchschnittlich waren dabei die Rückgänge des Marktvolumens in den Ballungsräumen von München und Nürnberg. Hier wirkte sich das allgemein höhere Immobilienpreisniveau sowie der insgesamt größere Anteil an Transaktionen mit Neubau- sowie Gewerbe- und Investmentimmobilien aus.

Folie: Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern

Diese Umsatzzahlen zeigen sehr deutlich, dass sich der Immobilienmarkt ab Mitte 2022 im Vergleich zu dem vorangegangenen Jahrzehnt in kürzester Zeit sehr stark verändert hat. Die erschwerte Finanzierbarkeit bremste die Nachfrage und verlängerte die Vermarktungszeiten für Immobilien deutlich.

Aktuell sind wesentlich mehr Bestandsobjekte auf dem Markt als noch vor zwei Jahren. Private Anbieter einer gebrauchten Wohnimmobilie machen die Erfahrung, dass sich im persönlichen Umfeld oder über Inserate nur schwer eine Käuferin oder Käufer findet. Dementsprechend wird vermehrt die Unterstützung durch professionelle Immobilienmakler in Anspruch genommen. Die Anzahl der über die bayerische Sparkassen-Finanzgruppe angebotenen Immobilien hat sich in den letzten beiden Jahren mehr als verdoppelt und liegt inzwischen bei rund 4.600 Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten können somit wieder unter deutlich mehr Immobilien auswählen.

Als Indikator für die Nachfrage in Bayern dient uns die Zahl der Menschen, die sich bei den Sparkassen und der LBS mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken lassen. Nachdem diese im Jahr 2022 merklich zurückging, beobachten wir seit Juli 2023 wieder einen leichten Anstieg, der sich im ersten Quartal 2024 verstärkt hat. In den ersten drei Monaten dieses Jahres stieg die Zahl der vorgemerkten Kaufinteressenten bereits wieder um 12 Prozent an.

Eine große Herausforderung und oftmals auch die größte Hürde bleibt für viele Kaufwillige die Finanzierung des Immobilienwunsches. Dementsprechend hat die professionelle Beratung und die Prüfung der finanziellen Möglichkeiten wieder einen sehr hohen Stellenwert bei den Maklerdienstleistungen.

Den Immobilienvermittlerinnen und -vermittlern der Sparkassen und der LBS vertrauten die Kunden hier zu Recht besonders und nutzten im letzten Jahr vermehrt die hohe Beratungskompetenz der S-Finanzgruppe.

Folie: Ergebnis der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern 2023

Die Sparkassen-Immo konnte in 2023 die Position als größter Makler und Marktführer bei der Vermittlung von Wohnimmobilien im Freistaat bestätigen und in dem veränderten Marktumfeld weitere Marktanteile hinzugewinnen. Die Maklerinnen und Makler der Sparkassen und der LBS Süd in Bayern vermittelten im vergangenen Jahr mehr als 7.000 Immobilien. Insgesamt waren es 5.798 Kauf-Immobilien und 1.230 Mietverträge. Der Gesamtwert aller vermittelten Kaufobjekte betrug 2,2 Milliarden Euro. Dies bedeutet einen Rückgang um 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr und spiegelt die niedrigeren durchschnittlichen Kaufpreise sowie die geringeren Umsätze mit Groß- und Gewerbeimmobilien sowie beim Neubau wider.

Die Anzahl der vermittelten Objekte lag um 7 Prozent unter dem Vorjahr.

Wesentlich verantwortlich für unser Minus bei den Vermittlungen im vergangenen Jahr war der Neubau. Im Vergleich zum Vorjahr konnten nur noch halb so viele neu gebaute Objekte vermittelt werden und gegenüber 2021 gingen die Umsätze hier sogar um 75 Prozent zurück.

Dagegen konnte die Sparkassen-Finanzgruppe in Bayern in ihrem Kerngeschäft, der Vermittlung von Häusern und Wohnungen aus dem Bestand, ein Plus von 5 Prozent erzielen. Insgesamt wurden für 4.724 gebrauchte Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser eine Käuferin oder ein Käufer gefunden. Wegen der im Durchschnitt niedrigeren Preise lag der damit erzielte Umsatz dennoch um 12 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Folie: Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Bayern

Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien stiegen seit 2010 in Folge der günstigen Rahmenbedingungen bis zur Jahresmitte 2022 kontinuierlich an. In Folge der veränderten Marktbedingungen kam es von da an zu Preisanpassungen und einem Abschmelzen der erreichten Preisspitzen in etwa auf das Niveau im Jahr 2020. Seit Beginn dieses Jahres bleiben die

Immobilienpreise für gebrauchte Häuser und Wohnungen bei den von unseren Maklerinnen und Maklern vermittelten Objekten im Durchschnitt konstant und liegen damit noch etwa doppelt so hoch wie vor 10 Jahren.

Je nach Objektart, Baujahr und Region kann ein Kaufpreis von diesen Durchschnittswerten auch erheblich abweichen. Höhere Preisabschläge sind in der Regel bei älteren, unsanierten Objekten erforderlich, um die hohen Kosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen zu kompensieren. Neu gebaute bzw. neuwertige oder sorgfältig sanierte Objekte zeigten sich dagegen in den vergangenen zwei Jahren weitgehend preisstabil. In sehr exklusiven Lagen gab es zum Teil noch leicht steigende Preise. Hier trifft meistens aber ein knappes Angebot auf ein sehr vermögendes und einkommensstarkes Käuferklientel.

Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte achten wir darauf, nur die tatsächlich bezahlten Preise, der vielen Tausend uns bekannten Kaufverträge heranzuziehen. Hier können sich unsere Angaben zum Teil von anderen veröffentlichten Zahlen unterscheiden. Grundlage der meisten Studien sind die im Internet auf den Immobilienplattformen inserierten Objekte mit den dort genannten Angebotspreisen. Beim derzeitigen Marktumfeld und den sich daraus ergebenden langen Vermarktungszeiten, weichen

diese jedoch oftmals von den verhandelten, tatsächlich bezahlten und beim Notar beurkundeten Kaufpreisen ab.

Folie: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Unabhängig von den genannten Durchschnittswerten unterscheiden sich die erzielten Kaufpreise für Wohnimmobilien in den bayerischen Regionen ganz erheblich. Das zeigt unsere „Immobilienpreis-Landkarte“ für Bayern am Beispiel eines gebrauchten freistehenden Einfamilienhauses in einer mittleren oder bevorzugten Lage. Es ist hier ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar. Zudem liegen die Preise in der Regel in den Städten höher als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum. In einigen Landkreisen im Norden und Osten Bayerns kann ein übliches gebrauchtes Einfamilienhaus noch für unter 300.000 Euro erworben werden. Dagegen müssen in den hochpreisigen Gebieten, zu denen vor allem größere Städte sowie viele Regionen im Alpenvorland gehören, müssen dafür mindestens 800.000 Euro bezahlt werden. Und in der Stadt München und in den angrenzenden Landkreisen liegen die Preise üblicherweise bei mindestens 1,1 Millionen Euro.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der Sparkassen und des LBS-Außendienstes in Bayern ermöglichen als erfahrene Marktbeobachtende vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung unseres Marktspiegels. Dieser bildet für alle bayerischen Landkreise sowie deren kleinere Teilräume die aktuellen Kaufpreisspannen für Wohnimmobilien ab.

Wir nennen darin jeweils die Preise für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen sowie für Grundstücke. Ab sofort ist der neue Marktspiegel kostenfrei unter www.sparkassen-immo.de digital abrufbar.

Folie: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2024

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen wirken in 2024 grundsätzlich weiter fort. Wir rechnen jedoch damit, dass sich die Rahmenbedingungen für einen Immobilienerwerb insgesamt etwas verbessern und sich damit die Nachfrage insbesondere von Eigentümern weiter stabilisiert.

Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat der Gesetzgeber seit Jahresanfang Planbarkeit bezüglich der zukünftig geforderten energetischen Sanierungsmaßnahmen geschaffen.

In vielen Branchen wurde durch die Tarifabschlüsse bei den Einkommen zumindest teilweise ein Inflationsausgleich erreicht und das Zinsniveau ist stabil

sowie im historischen Vergleich noch immer moderat. Viele Experten erwarten vor dem Hintergrund der gesunkenen Inflationsraten noch in diesem Jahr eine Senkung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB).

Zudem akzeptieren inzwischen viele Verkaufende von älteren, sanierungsbedürftigen Immobilien das veränderte Marktumfeld und die erforderlich gewordenen Preisanpassungen. Der Erwerb einer Wohnimmobilie aus dem Bestand ist daher für mehr Menschen wieder kalkulierbar und finanziell machbar.

Wir erwarten, dass 2024 in Bayern die Gesamtzahl der Immobilientransaktionen und damit auch das Gesamtvolumen der Immobilienumsätze wieder leicht ansteigt. Insbesondere wird sich die Zahl der Transaktionen von gebrauchten Wohnimmobilien erhöhen. Leichtere Anstiege kann es auch bei den Baugrundstücken sowie bei Groß- und Gewerbe-Immobilien geben, wenn durch günstigere Angebotspreise die Renditeerwartungen von Investoren erfüllt werden. Die weiterhin hohen Baukosten und -standards und die niedrige Zahl an Baugenehmigungen sprechen dafür, dass die Neubauumsätze auf dem aktuell niedrigen Niveau verharren werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!