Presse-Konferenz
München, 03. April 2025

Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

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 informiere ich Sie über die Entwicklung der Immobilienumsätze, von Angebot und Nachfrage sowie der Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern.

Folie: Immobilienumsätze in Bayern / Anteile Regionen

Im vergangenen Jahr sind die Immobilienumsätze, nach deutlichen Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023, wieder angestiegen. Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen der bayerischen Finanzämter errechnete Transaktionsvolumen belief sich 2024 auf 49,9 Milliarden Euro. Das waren knapp 12 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Umsatzsteigerung im Freistaat liegt damit deutlich über dem bundesweiten Plus von 5,5 Prozent. Trotz dieses Zuwachses lagen die Immobilienumsätze in Bayern noch um 31 Prozent unter dem Rekordjahr 2021. Der Aufwärtstrend setzt sich auch in diesem Jahr weiter fort. In den ersten beiden Monaten 2025 war eine Steigerung von 14 Prozent zu verzeichnen.

Rund 25 Milliarden Euro und damit die Hälfte des bayerischen Immobilienmarktvolumens entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Davon wurden 13 Milliarden Euro und somit mehr als ein Viertel der Immobilienumsätze in Bayern, in der Stadt München generiert.

Die Anteile von Mittelfranken und Schwaben betrugen jeweils 13 Prozent. In Niederbayern, der Oberpfalz, Unter- sowie Oberfranken lagen die Anteile am bayerischen Gesamtmarkt zwischen 5 und 7 Prozent. In sechs Regierungsbezirken lag das Transaktionsvolumen 2024 über dem Vorjahr. In der Oberpfalz gab es einen Rückgang von 5 Prozent.

Folie: Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien

Vor allem die günstigeren Zinsen und das niedrigere Preisniveau für gebrauchte Wohnimmobilien bildeten im vergangenen Jahr für die Erwerber verbesserte Voraussetzungen. Zudem bestand mit dem Inkrafttreten der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024 wieder Klarheit bezüglich der geforderten energetischen Sanierungsmaßnahmen und damit die nötige Sicherheit bei der Kalkulation der Kosten. Nach unserer Beobachtung waren dadurch wieder mehr Kaufinteressierte bereit, eine unsanierte Bestandsimmobilie zu erwerben. Beispielsweise wechselten auf dem Münchner Immobilienmarkt in den ersten drei Quartalen des letzten Jahres insgesamt um 57 Prozent mehr gebrauchte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie 28 Prozent mehr gebrauchte Eigentumswohnungen den Besitzer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, so die veröffentlichte Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses für die Stadt München.

Insbesondere Eigennutzer sorgen für eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien. Bei den Sparkassen und dem LBS-Außendienst in Bayern haben sich in den letzten 12 Monaten insgesamt mehr als 180.000 Menschen mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken lassen. Das sind 11 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die gestiegene Anzahl an Kaufinteressierten trifft dabei auf ein in vielen Regionen zwar knappes, aber konstantes Angebot an Wohnimmobilien. Wie Herr Proßer und Herr Bumberger bereits ausführten, werden aktuell zwar zu wenige Immobilien neu gebaut, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Gebrauchte Häuser und Wohnungen werden jedoch in aller Regel unabhängig von Konjunktur und Marktumfeld veräußert. Hier schaffen meist die geänderten Lebensumstände der Eigentümer den Anlass für einen Verkauf. Dabei steigt die Anzahl der Objekte, die von Erben verkauft werden, seit einigen Jahren erkennbar an.

Die erschwerten Marktbedingungen führen bei privaten Verkäuferinnen und Verkäufern dazu, dass sie häufiger eine professionelle Unterstützung von Immobilienmaklerinnen und -maklern suchen. Denn um den marktgerechten Preis für eine Immobilie zu ermitteln, genügt es nicht, die in den Internetportalen veröffentlichen Angebotspreise ähnlicher Immobilien zu vergleichen.

Die tatsächlich erzielten Verkaufspreise können deutlich darunter liegen. So ermittelte die auf Objektbewertungen spezialisierte Sprengnetter GmbH, dass im Oktober 2024 die tatsächlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien in München um 8,3 Prozent unter den Angebotspreisen lagen.

Verkäuferinnen und Verkäufer müssen heute mehr Zeit und Geduld mitbringen bis eine Kaufentscheidung für ihr Objekt fällt. Während bis zur Trendwende am Immobilienmarkt für die meisten Wohnungen und Häuser bereits nach wenigen Wochen Käufer gefunden wurden, sind dafür inzwischen meist mehrere Monate einzuplanen.

Für Kaufinteressierte kann die Kalkulation von notwendigen Sanierungsmaßnahmen aufwändig und zeitintensiv werden. Sie können und wollen ihre Entscheidung verständlicherweise auch erst dann treffen, wenn sie Klarheit über die Kosten und deren Finanzierbarkeit haben. Die meisten Käuferinnen und Käufer benötigen eine maßgeschneiderte Finanzierung, wozu in vielen Fällen auch die Beantragung von staatlichen Fördermitteln gehört.

Bei Sparkassen und LBS werden beide Kaufparteien aus einer Hand zum marktgerechten Preis sowie zur möglichen Finanzierung seriös und gut beraten. Daher

vertrauen bei der Vermarktung immer mehr auf die Beratungskompetenz der Sparkassen-Finanzgruppe. Die Anzahl der von Sparkassen und LBS in Bayern angebotenen Immobilien hat sich in den letzten beiden Jahren auf durchschnittlich rund 4.500 Objekte mehr als verdoppelt.

Folie: Ergebnis und Auszeichnungen der S-Finanzgruppe Bayern

Die Qualität der Maklerdienstleistungen der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern wird von den Verkäuferinnen und Verkäufern gelobt: 98 Prozent sind damit zufrieden, 92 Prozent geben in der laufenden Kundenbefragung der Sparkassen-Immo an, mit der Beratung ihres Maklers oder ihrer Maklerin sogar sehr zufrieden zu sein. Basis dieses Wertes sind 874 Feedbacks, die wir seit Januar 2024 erhalten haben.

Auch die Presse zeichnet die Maklerinnen und Makler der Sparkassen-Finanzgruppe regelmäßig aus: Als „Fairster Immobilienmakler für überdurchschnittliche Leistung und Fairness“ wurden sie bereits 11 Mal in Folge von FocusMoney bewertet. Dass sie „Höchstes Kundenvertrauen“ genießen, ermittelte bereits zum 8. Mal in Folge die WirtschaftsWoche. Diese Auszeichnung erhielt als Immobilienmakler bisher ausschließlich die Sparkassen-Finanzgruppe.

Die im vergangenen Jahr erzielten Vermittlungsergebnisse sind ebenfalls erfreulich. Von den Sparkassen und

der LBS in Bayern wurden 7.006 Kaufverträge sowie 1.215 Mietverträge vermittelt. Der Gesamtwert aller im Jahr 2024 vermittelten Kaufobjekte lag mit 2,6 Milliarden Euro um 22 Prozent über dem Vorjahr und damit deutlich über den Zuwächsen am bayerischen Gesamtmarkt. Somit konnte die Sparkassen-Immo in Bayern weitere Marktanteile gewinnen und ihre Position als Marktführer bei der Vermittlung von Wohnimmobilien im Freistaat weiter ausbauen.

Folie: Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Bayern

Die durchschnittlichen Preise für Wohnimmobilien aus dem Bestand sind seit Anfang 2024 sehr konstant und liegen in etwa auf dem Niveau von 2020. Von 2010 bis zur Jahresmitte 2022 hatten sich die Immobilienpreise mehr als verdoppelt und sind dann in Folge des veränderten Marktumfeldes bis Ende 2023 zurückgegangen. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus werten wir die tatsächlich erzielten Kaufpreise der von uns vermittelten gebrauchten Häuser und Wohnungen aus. *(Basis: 83.612 von der S-Finanzgruppe in Bayern vermittelte gebrauchte Häuser und Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2024.)*

Der Marktwert einer Immobilie kann sich jedoch auch anders als die dargestellten Durchschnittspreise entwickeln. Zusätzlich zur Lage wirkt sich inzwischen auch der bauliche Zustand ganz wesentlich auf den Wert einer Immobilie aus. Beim Verkauf von unsanierten Objekten sind insbesondere an weniger nachgefragten Standorten stärkere Preisabschläge erforderlich. In bevorzugten Lagen und für Objekte mit einer guten Energieeffizienz können meist überdurchschnittliche Kaufpreise erzielt werden.

Folie: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Bei den Immobilienpreisen gibt es zudem sehr große regionale Unterschiede. Wie breit die Preisspanne für die bayerischen Regionen ist, zeigt unsere „Immobilienpreis-Landkarte“ am Beispiel eines gebrauchten freistehenden Einfamilienhauses in einer mittleren oder bevorzugten Lage. Es ist hier ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar und in den Städten und deren gut angebundenen Umlandgemeinden werden höhere Preise bezahlt als im ländlichen Raum. In einigen Landkreisen Bayerns kann ein übliches Einfamilienhaus aus dem Bestand für unter 300.000 Euro erworben werden. In den größeren Städten und den meisten Regionen in Oberbayern muss dafür mehr als das Doppelte bezahlt werden. Hier liegt der Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in aller Regel bei mindestens als 650.000 Euro.

Wer ein freistehendes Haus in der Stadt oder dem Landkreis München sowie in den Landkreisen Starnberg, Bad Tölz-Wolfratshausen oder Miesbach kaufen möchte, muss mehr als 1,2 Millionen Euro investieren.

Die mehr als 400 Maklerinnen und Makler der Sparkassen und der LBS in Bayern ermöglichen als erfahrene Marktbeobachtende vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung unseres Marktspiegels. Dieser bildet für alle bayerischen Landkreise und deren Teilräume die aktuellen Kaufpreisspannen für Wohnimmobilien ab und nennt jeweils die Preise für neu gebaute und gebrauchte Häuser, Eigentumswohnungen sowie für Grundstücke. Ab sofort ist der neue Marktspiegel kostenfrei unter www.sparkassen-immo.de digital abrufbar.

Folie: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt 2025

Wie wird sich der Wohnimmobilienmarkt in Bayern in diesem Jahr voraussichtlich noch entwickeln?

Die im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 verbesserten Rahmenbedingungen werden nach unserer Einschätzung die Nachfrage von Eigennutzern nach Wohnimmobilien weiter stabilisieren.

Zusätzlich wirkt sich in den meisten bayerischen Regionen die demografische Entwicklung auf die Nachfrage aus. Für Bayern wird ein weiterer Anstieg der Bevölkerung prognostiziert. Die Menschen leben dabei

vermehrt in Single-Haushalten, was den Wohnungsbedarf weiter erhöht.

Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt in den meisten bayerischen Regionen aufgrund der zu geringen Neubautätigkeit knapp. Bei den Bestandsobjekten erwarten wir ein etwas größeres Angebot, da die Verkäufe aufgrund von Erbfällen weiter zunehmen werden. Immer mehr von der Nachkriegsgeneration erbaute Häuser und Wohnungen kommen in den Verkauf. Denn die Erben leben oftmals bereits selbst im Eigentum oder sie verkaufen, da ihr Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort ist. Erbengemeinschaften verkaufen häufig, um den Erlös auf alle gerecht aufteilen zu können.

Im Ergebnis erwarten wir einen Anstieg bei der Anzahl der Transaktionen mit Bestandsobjekten. Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien können vor allem in den bevorzugten Lagen sowie bei einem zeitgemäßen energetischen Zustand leicht ansteigen.

Bei Neubau-Immobilien verfügen die Bauträger aufgrund der hohen Baukosten nur über geringe Spielräume für Preisnachlässe. Die Bautätigkeit und die Umsätze werden sich weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!