

Pressekonferenz

am 19. April 2023 zum Wohnimmobilienmarkt Bayern

Ausführungen von Paul Fraunholz

Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-Gesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Ausführungen von Herrn Bumberger möchte ich
Sie über die aktuellen Entwicklungen am bayerischen Wohn-
immobilienmarkt informieren.

Folie: Trendwende bei Immobilienumsätzen in Bayern

Nach 12 Jahren mit jährlich steigenden Immobilienumsätzen setzte ab der Jahresmitte 2022 eine Trendwende ein. Der bereits genannte dynamische Zinsanstieg führte zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage. Am Immobilienerwerb interessierte Eigennutzer:innen konnten oder wollten häufig die höheren finanziellen Belastungen für einen Immobilienkredit bei gleichzeitig stark gestiegenen Lebenshaltungskosten nicht mehr tragen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, vor allem die stark gestiegenen Energiekosten, verunsicherten die Verbraucher:innen noch zusätzlich. Zudem ergaben sich durch die höheren Zinsen für private Kapitalanleger:innen und institutionelle Investoren neue Anlagealternativen, mit Renditen, die mit Immobilien bei dem erreichten Preisniveau nicht erzielbar waren.

Dementsprechend ging sowohl die Anzahl der Immobilientransaktionen als auch das allgemeine Preisniveau zurück. Dabei waren die Rückgänge nach unseren Beobachtungen in den hochpreisigen Regionen, also vor allem in Städten und Ballungsräumen, stärker als im ländlichen Raum. Beispielsweise berichtet der Gutachterausschuss der Stadt München in seiner Herbstanalyse, dass in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 die Anzahl der Kaufverträge um rund 24 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen ist. Nach unseren Berechnungen anhand des Grunderwerbsteueraufkommens lag der Geldumsatz auf dem Münchener Immobilienmarkt zum Jahresende 2022 um rund 19 Prozent unter dem Vorjahr. Verantwortlich für dieses Minus waren vor allem die Rückgänge bei den Gewerbe- und Investitionsobjekten sowie bei neu gebauten Eigentumswohnungen.

Der in ganz Bayern von 2009 bis Mitte 2022 anhaltende Anstieg der Immobilienumsätze hatte seine Ursache in den über diesen langen Zeitraum sehr konstanten Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien: Niedrige Zinsen, ein stabiler Arbeitsmarkt und die kontinuierlich steigende Bevölkerungszahl in Bayern sorgten für eine hohe Nachfrage von Eigennutzern. Zudem verstärkte das niedrige Zinsniveau das Interesse von Investoren, da es über viele Jahre kaum Anlagealternativen gab. Die hohe Nachfrage und das zu knappe Angebot ließen die Immobilienpreise und damit auch die Umsätze am Markt stetig steigen.

Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnete Immobilien-Transaktionsvolumen stieg in Bayern seit 2009 kontinuierlich von 26 Milliarden Euro auf einen Höchstwert von 72 Milliarden Euro im Jahr 2021 an. Enthalten sind in diesen Marktvolumina die Werte aller Grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke.

Im letzten Jahr gingen die Immobilienumsätze dann infolge der deutlich geringeren Nachfrage ab der zweiten Jahreshälfte zurück und lagen zum Jahresende mit 66 Milliarden Euro um insgesamt 8,7 Prozent unter dem Rekordwert aus 2021. Dabei wurde in der ersten Jahreshälfte 2022 noch ein weiterer Höchstwert für diesen Vergleichszeitraum erzielt, bevor die Umsätze dann im zweiten Halbjahr um 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgingen. Im ersten Quartal 2023 weisen die Umsätze ein noch deutlicheres Minus von 44 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus.

Folie: Anteil der Regionen am Immobilienumsatz in Bayern

Knapp 35 Milliarden Euro oder 53 Prozent des Immobilienmarktvolumens entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Davon wurden mehr als 16 Milliarden Euro allein in der Stadt München generiert. Somit kommt jeder vierte Euro der bayerischen Immobilienumsätze aus der Landeshauptstadt. Dieser hohe Anteil erklärt sich aus dem bundesweit höchsten Immobilienpreisniveau und dem größten Anteil an großvolumigen Gewerbe- und Investmentobjekten sowie an Neubauten.

Und diese Faktoren waren dann auch dafür verantwortlich, dass die Umsatzrückgänge in München und in Oberbayern im bayernweiten Vergleich überdurchschnittlich stark waren (-14 Prozent).

Die Umsätze in Bayerns Regionen entwickeln sich stets sehr unterschiedlich. In Schwaben und der Oberpfalz war ebenfalls ein spürbarer Rückgang (jeweils -9 Prozent) zu verzeichnen, in Mittelfranken (+5 Prozent) und in Unterfranken (+9 Prozent) gab es dagegen im letzten Jahr einen Zuwachs. Der Anteil Mittelfrankens am bayerischen Gesamtumsatz betrug 12 Prozent. Hier hat die Stadt Nürnberg mit einem Umsatz von 3,4 Milliarden Euro einen großen Einfluss auf die Entwicklung in der Region. Der Anteil Schwabens betrug ebenfalls 12 Prozent, die Anteile der Regierungsbezirke Niederbayern, Unter- und Oberfranken sowie der Oberpfalz am bayerischen Gesamtumsatz lagen zwischen vier und sieben Prozent.

Folie: Wohnimmobilien: Vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt

Der Immobilienmarkt hat sich im vergangenen Jahr grundlegend verändert. Die abgeschwächte Nachfrage hat die Vermarktungszeiten erheblich verlängert und das sorgte für einen starken Anstieg des Immobilienangebotes. Somit trifft eine geringere Zahl von Kaufinteressent:innen auf ein deutlich größeres Angebot.

Als Indikator für die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern dient uns die Zahl der Menschen, die sich bei den bayerischen Sparkassen und der LBS mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken lassen. Diese ist bis zum Jahresende 2022 um knapp

ein Viertel gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und der Trend hat sich in den ersten drei Monaten 2023 fortgesetzt.

Die Anzahl der über uns angebotenen Objekte hat sich dagegen im letzten Jahr auf derzeit rund 4.000 Immobilien verdoppelt. Vor allem für private Anbietende ist es inzwischen schwieriger, im persönlichen Umfeld oder über Inserate Kaufinteressent:innen zu finden. Wir stellen fest, dass bei den Verkaufenden wieder verstärkt die Unterstützung eines Profis gefragt ist. Dabei wird in der aktuellen Marktlage insbesondere die Bonitätsprüfung der Interessenten und die Klärung der Finanzierung des Kaufpreises als ein sehr wertvoller Maklerservice gesehen.

Folie: Ergebnis der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern

In dem sich stark veränderten Marktumfeld hat die bayerische Sparkassen-Organisation ihre Position als größter Makler und Marktführer im Freistaat erneut behaupten können und das zweitbeste Ergebnis in der Firmengeschichte der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH erzielt. Die Makler:innen der Sparkassen und der LBS haben 2022 rund 7.500 Immobilien vermittelt. Davon waren 6.224 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 2,9 Milliarden Euro. Das sind 19 Prozent weniger als im Vorjahr. Zusätzlich wurden 1.238 Mietverträge erfolgreich vermittelt.

Die Gesamtumsätze sind auch bei der Sparkassen-Immo in der zweiten Jahreshälfte zurückgegangen. Wesentlich verantwortlich war dafür das Geschäft mit neu gebauten Wohnimmobilien.

Während über die bayerische Sparkassen-Finanzgruppe in der ersten Jahreshälfte noch 718 Neubau-Immobilien vermittelt wurden, waren es im zweiten Halbjahr nur mehr 228 Objekte. Aufgrund des im Neubau vorhandenen hohen Preisniveaus hat die Zinswende hier die Nachfrage besonders gebremst. Die hohen Grundstücks- und Baukosten sowie die stark gestiegenen Finanzierungskosten ließen den Bauträgern jedoch wenig Spielräume für entsprechende Preisnachlässe.

Stabil zeigte sich dagegen unser Kerngeschäft, die Vermittlung von Wohnimmobilien aus dem Bestand. Die Makler:innen bei Sparkassen und LBS haben im vergangenen Jahr Käufer für insgesamt rund 4.500 gebrauchte Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gefunden. Dabei war hier die Anzahl der vermittelten Objekte in der zweiten Jahreshälfte nahezu gleich hoch als in den ersten 6 Monaten. Im zweiten Halbjahr wurden die Objekte jedoch häufig nicht mehr zu den gleichen Preisen verkauft.

Folie: Kaufpreise für Wohnimmobilien aus dem Bestand

Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Bayern stiegen (wie in der Grafik erkennbar) seit 2009 in Folge der hohen Nachfrage kontinuierlich an und dies setzte sich noch bis etwa Mitte 2022 fort. Im zweiten Halbjahr kam es dann zu ersten Preiskorrekturen und dieser Trend hält noch weiter an. Nach unserer Beobachtung hat sich der Rückgang der durchschnittlichen Immobilienpreise für gebrauchte Häuser und Wohnungen in den ersten drei Monaten 2023 aber verlangsamt.

Bei der Bewertung der durchschnittlichen Kaufpreisentwicklung ist es uns sehr wichtig, den langfristigen Trend zu berücksichtigen. Trotz der aktuell sinkenden Immobilienpreise kann man nicht von einem allgemeinen Preiseinbruch sprechen. Denn auch nach diesen Preiskorrekturen liegen die bayerischen Durchschnittspreise für gebrauchte Wohnimmobilien in etwa doppelt so hoch als vor 10 Jahren.

Je nach Objektart, Baujahr und Region können die Kaufpreise von diesen Durchschnittswerten deutlich abweichen und haben sich zum Teil auch unterschiedlich entwickelt. So wurden vor allem bei älteren, unsanierten Objekten größere Preisabschläge notwendig, um die erheblich gestiegenen Finanzierungs- und Sanierungskosten zumindest teilweise zu kompensieren. Dies gilt besonders in den hochpreisigen Städten und Ballungsräumen, denn anders können hier normal verdienende Käufer:innen einen Immobilien-erwerb bei dem erreichten Preisniveau nicht mehr finanzieren.

Die Kaufpreise für neu gebaute bzw. neuwertige oder sorgfältig sanierte Objekte, die bereits neueste Energiestandards erfüllen, sind häufig weiter angestiegen. Dies gilt auch für Immobilien in exklusiven Lagen, bei denen meist ein eher geringes Angebot auf einkommensstarke Käufer mit hohem Eigenkapital treffen.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus achten wir - anders als in vielen veröffentlichten Statistiken - darauf, nur die tatsächlich bezahlten Preise heranzuziehen. Denn die im Internet genannten Angebotspreise können gerade in einem sich sehr stark verändernden Markt erheblich von den verhandelten und dann beim Notar beurkundeten Kaufpreisen abweichen.

Einige Verkaufende bieten ihre Immobilie noch immer zu einem sehr hohen - nach unseren Erfahrungen oftmals eher unrealistischen - Preis an und sind dann erst in einem zweiten Schritt zu dem erforderlichen Preisnachlass bereit.

Grafik: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Grundsätzlich unterscheiden sich die am Jahresende 2022 in der Regel erzielten Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in den verschiedenen Regionen Bayerns sehr deutlich. Das zeigt erneut unsere „Immobilienpreis-Landkarte“ für Bayern am Beispiel eines gebrauchten freistehenden Einfamilienhauses in einer mittleren oder bevorzugten Lage. Es ist zum einen das bekannte Süd-Nord-Gefälle erkennbar. Zum anderen liegen die Preise 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 für unter 300.000 Euro erworben werden. In den hochpreisigen Gebieten, zu denen attraktive Städte und Regionen am Alpenrand sowie große Teile Oberbayerns gehören, müssen dafür mindestens 800.000 Euro bezahlt werden. In der Stadt und im Landkreis München sowie in den Landkreisen Ebersberg, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen und Starnberg liegen die Preise üblicherweise bei mindestens 1,2 Millionen Euro.

Die rund 400 Makler:innen der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes ermöglichen als erfahrene Marktbeobachtende vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel. Dieser enthält die aktuellen Preisspannen

für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen sowie für Grundstücke in allen bayerischen Landkreisen sowie in deren Teilräume. Der aktuelle Marktspiegel ist ab sofort kostenfrei im Internet unter sparkassen-immo.de abrufbar.

Die dort genannten Preise bilden eine Momentaufnahme ab, in der noch nicht alle dynamischen Marktveränderungen der letzten Monate berücksichtigt sein können. Wer plant, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen, sollte deshalb immer eine ganz aktuelle Einschätzung des Marktpreises vornehmen. Für eine erste Indikation empfehlen wir unseren S-ImmoPreisfinder. Er ermittelt kostenfrei anhand einiger Eckdaten eine Preisspanne für den aktuellen Marktwert und ist online auf sparkassen-immo.de, lbs.de oder in der Internet-Filiale der bayerischen Sparkassen verfügbar. Für die Ermittlung eines konkreten Angebotspreises bedarf es aber immer einer Besichtigung der Immobilie durch einen Profi, der alle Faktoren berücksichtigt und über die notwendige Erfahrung und Marktkenntnisse verfügt.

Grafik: Ausblick auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt

Welche weiteren Entwicklungen erwarten wir in 2023?

Derzeit werden ein leichtes Wirtschaftswachstum, eine anhaltend hohe Inflation sowie Zinsen in etwa auf dem aktuellen Niveau prognostiziert. Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor sehr robust und die bereits abgeschlossenen tariflichen Lohnerhöhungen sind für die Arbeitnehmenden sehr positiv. Sobald sich im Laufe des Jahres die Inflation wie erhofft etwas abschwächt, die Energie-

preise wieder kalkulierbarer werden und sich die Löhne auch branchenübergreifend positiv entwickeln, sind die Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Nachfrage von Eigennutzern geschaffen. Die zum Teil bereits erfolgten Preisnachlässe für Immobilien verbessern die Bedingungen für Kaufinteressentinnen am Wohnimmobilienmarkt zusätzlich.

Unabhängig von diesen aktuellen Faktoren sorgt auch die - von Herrn Bumberger bereits genannte - langfristige demografische Prognose für eine steigende Nachfrage auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt: Die rund 700.000 Menschen, die bis 2041 in den Freistaat ziehen werden, benötigen zusätzlichen Wohnraum. Dieser wachsenden Nachfrage nach neuem Wohnraum steht ein weiterhin zu knappes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber. Und der ins Stocken geratene Neubau kann diesen zusätzlichen Bedarf nicht decken. Zudem geht die Zahl der fertiggestellten Wohnungen aufgrund der erschwerten Marktbedingungen aktuell deutlich zurück.

Stabil bleibt jedoch die Anzahl an Bestandsobjekten, die zum Kauf angeboten werden. Der Verkaufszeitpunkt wird bei gebrauchten Wohnimmobilien meist von persönlichen Motiven der Verkaufenden bestimmt. Dabei hat die Altersstruktur der Immobilieneigentümer zur Folge, dass vermehrt Erbschaften der Anlass für die Veräußerung einer Immobilie sind und dass es sich überwiegend um Objekte mit einem älteren Baujahr und hohem Sanierungsbedarf handelt.

Insgesamt reicht vielerorts das Angebot an Bestandsobjekten dennoch nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Die Kaufpreise

für Wohnimmobilien werden deshalb nach unserer Einschätzung trotz der erforderlichen Preiskorrekturen auf einem insgesamt hohen Niveau bleiben.

Insgesamt erwarten wir, dass sich die Rahmenbedingungen für einen Immobilienerwerb im Laufe des Jahres verbessern und insbesondere Eigennutzer:innen wieder vermehrt gebrauchte Wohnimmobilien kaufen werden.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.