



Sparkassenverband
Bayern



München, 4. April 2019

Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern ist weiter gestiegen

**2018 zehn Prozent mehr Immobiliensuchende als ein Jahr zuvor
Niedrige Zinsen und steigende Gehälter mildern Preisanstieg ab**

Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in Bayern ist im vergangenen Jahr noch einmal spürbar angestiegen. 2018 haben sich durchschnittlich pro Monat 16.500 neue Immobiliensuchende an die Makler von Sparkassen und LBS im Freistaat gewendet. „Das waren zehn Prozent mehr Interessenten als im Jahr zuvor“, erklärte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo), anlässlich der jährlichen Pressekonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt. Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern, betonte, dass die von der großen Koalition geplante Stärkung der Wohnungsbauprämie umgesetzt werden müsse, um das frühe Ansparen von Eigenkapital im Niedrigzinsumfeld zu unterstützen. Dies sei eine wichtige Voraussetzung dafür, dass weite Teile der Bevölkerung auch künftig in der Lage seien, Wohneigentum zu erwerben.

Der Wohnimmobilienmarkt in Bayern sei geprägt von einer „sehr hohen Nachfrage auf Seiten der Eigennutzer und Kapitalanleger einerseits und einem in vielen Regionen erheblich zu knappen Angebot andererseits“, sagte Paul Fraunholz. „Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern mit den hervorragenden Aussichten auf dem Arbeitsmarkt üben weiterhin eine Sogwirkung auf viele Menschen aus. Zudem hält auch der Trend zur Singularisierung mit immer mehr kleinen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten an. In den Großstädten stellen die Singles inzwischen die Mehrzahl der Haushalte. Familien wandern dagegen zunehmend in das Umland ab.“

Nach wie vor könne der Neubau den Bedarf nicht decken, betonte Erwin Bumberger: „Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den Bedarf allein für den Zeitraum von 2015 bis 2019 auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. 2018 dürfte die

Presse-Information

Sparkassenverband Bayern
Karolinenplatz 5
80333 München
Telefon: (0 89) 21 73 - 15 99
E-Mail: presse@svb-muc.de
Internet: www.sparkassenverband-bayern.de
Verantwortlich für den Inhalt: Eva Mang, Joachim

LBS Bayerische Landesbausparkasse
Arnulfstraße 50
80335 München
Telefon: (0 89) 4 11 13 - 62 24
E-Mail: presse@lbs-bayern.de
Internet: www.lbs-bayern.de
Klein, Irene Niedermaier

Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH
Karolinenplatz 1
80333 München
Telefon: (089) 74 64 8-0
E-Mail: info@sparkassen-immo.de
Internet: www.sparkassen-immo.de

Bautätigkeit in etwa dieses Niveau erreicht haben. Aber aus den Vorjahren hat sich ein erheblicher Nachholbedarf angestaut.“

Erneuter Anstieg der Immobilienpreise

Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Der Preisanstieg fiel jedoch etwas schwächer aus als in den Vorjahren. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise der von Sparkassen und LBS vermittelten Häuser und Wohnungen im Jahr 2018 um knapp 6 Prozent über den Vorjahreswerten. 2017 waren sie noch um mehr als 9 Prozent und 2016 um knapp 12 Prozent angestiegen.

Die Preisentwicklung ist je nach Objektart unterschiedlich. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um etwas mehr als sechs Prozent auf durchschnittlich 211.000 Euro. Der erzielte Preis für ein Haus aus dem Bestand (Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser) lag im vergangenen Jahr im Durchschnitt bei 324.500 Euro. Das waren 8,6 Prozent mehr als noch im Jahr zuvor. Diese Durchschnittswerte enthalten auch zahlreiche unsanierte Objekte mit hohem Renovierungsbedarf und in schlechteren Lagen. Die Preise für typische, besonders nachgefragte Objekte im sanierten Zustand und in bevorzugten Lagen liegen in einem Großteil der bayerischen Regionen über diesen Werten.

Sparkassen und LBS sind größter Immobilienvermittler in Bayern

Die Makler der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes vermittelten im vergangenen Jahr rund 8600 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von 2,85 Milliarden Euro. „Dies bedeutet eine weitere Steigerung des vermittelten Objektvolumens um 7 Prozent und eine Bestätigung unserer Position als größter Immobilienvermittler im Freistaat“, erklärte Fraunholz. Zusätzlich wurden fast 1100 Mietverträge vermittelt.

Sparkassen weiten Immobilienfinanzierung aus

Die Sparkassen in Bayern konnten ihren Gesamtbestand an Wohnungsbaukrediten im vergangenen Jahr um fünf Prozent auf 73,7 Milliarden Euro ausweiten. Fast 70 Prozent davon (50 Milliarden Euro) entfallen auf Immobilienkredite für Privatpersonen. Dies ist ein Anstieg um 3,7 Prozent. Dieser Bestand wächst

allerdings inzwischen langsamer als der von Bauträgern und anderen Unternehmen (+9,9 Prozent).

Politik hat Bedeutung von Wohneigentum erkannt

Erwin Bumberger betonte die zunehmende Bedeutung von Eigenkapital bei der Immobilienfinanzierung. Seit 2009 seien die Baufinanzierungszinsen um etwa 70 Prozent gesunken und die Gehälter bayernweit um gut 25 Prozent gestiegen. Dadurch seien die monatlichen Raten für eine Finanzierung trotz gestiegener Preise in vielen Fällen tragbar. „Doch Immobilienkäufer müssen heute wesentlich mehr Ersparnis mitbringen als früher. Der Aufbau von Vermögen wird aber erschwert, weil Geldanlagen nur noch gering verzinst werden. Wegen der höheren Eigenkapitalhürde und der niedrigen Zinsen ist es wichtig, frühzeitig mit dem Sparen für ein Eigenheim zu beginnen. Das kann der Staat wirksam unterstützen mit der bewährten Wohnungsbauprämie. Allerdings wurde diese Förderung seit 20 Jahren nicht mehr an die allgemeine Gehalts- und Preisentwicklung angepasst. Es ist deshalb unbedingt erforderlich, dass die Bundesregierung ihr Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag umsetzt und die Wohnungsbauprämie nachbessert“, sagte Bumberger.

Weitere Preisanstiege erwartet

Nach Einschätzung der Experten der Sparkassen-Finanzgruppe wird die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in Bayern angespannt bleiben. „Insbesondere in den Ballungsräumen und deren Umland befeuert die Zuwanderung aus dem In- und Ausland und der Trend zu kleinen Ein- und Zweifamilienhaushalten die Nachfrage nach Wohnraum. Das Angebot an Wohnimmobilien wird sich dagegen kaum ausweiten. Dies wird vielerorts zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen. Insgesamt gehen wir aber davon aus, dass sich der Preisanstieg weiter verlangsamt“, so Fraunholz.

Der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe mit Preisdaten für die Städte und Landkreise in Bayern ist abrufbar unter: www.sparkassen-immo.de

Die **Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH** (Sparkassen-Immo) ist ein Tochterunternehmen der bayerischen Sparkassen und der LBS Bayern. Sie wurde 1972 gegründet und hat ihren Sitz in München. Die rund 350 Immobilienmakler der bayerischen Sparkassen sowie der LBS sind in Vertretung der Sparkassen-Immo tätig. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen unangefochtener Marktführer im Freistaat.

Der **Sparkassenverband Bayern** ist zentraler Dienstleister für die bayerischen Sparkassen und ihre Träger. Er stärkt die Position der bayerischen Sparkassen im Wettbewerb innerhalb der Kreditwirtschaft und vertritt die gemeinsamen Interessen der Sparkassen und ihrer Träger in der Öffentlichkeit. Zu den Dienstleistungen zählt auch die Unterstützung und Beratung der Sparkassen bei Anpassungen an veränderte rechtliche, betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Die **LBS Bayern** ist die Bausparkasse der bayerischen Sparkassen. Der Sparkassenverband Bayern ist Träger des Unternehmens, das als selbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts geführt wird. Die LBS Bayern ist seit 90 Jahren ein bewährter Partner für Erwerber und Besitzer von Wohnimmobilien und mit über 1,5 Millionen Kunden die führende Bausparkasse im Freistaat. Zum Jahresende 2018 befanden sich 1,8 Millionen Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 65 Milliarden Euro im Bestand.