

**Wohnimmobilienmarkt Bayern:
Pressekonferenz des Sparkassenverbandes Bayern,
der LBS Bayern und
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-Gesellschaft
am 10. April 2018**

**Ausführungen von Paul Fraunholz
Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien**

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH; Karolinenplatz 1, 80333 München; www.sparkassen-immo.de
Kontakt: Irene Niedermaier; Tel: 089 74648-205; irene.niedermaier@sparkassen-immo.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Ausführungen von Herrn Bumberger und Herrn Schmautz möchte ich sie über die aktuellen Entwicklungen am bayerischen Wohnimmobilienmarkt informieren.

Grafik: Wachstum des Immobilienumsatzes 2017 gebremst

Wie in der Grafik dargestellt, sind die Immobilienumsätze in Bayern von 2009 bis 2016 jedes Jahr zum Teil kräftig angestiegen und haben sich innerhalb dieses Zeitraums fast verdoppelt. Im vergangenen Jahr wurde dieses kontinuierliche Wachstum deutlich gebremst. Das Transaktionsvolumen, das sich anhand des Grunderwerbsteueraufkommens sehr präzise ermitteln lässt, lag mit 51 Milliarden Euro erstmals nur sehr knapp über dem Vorjahresniveau (+0,35 Prozent).

Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Kaufinteresse zurückgegangen ist. Vielmehr hat das in vielen Regionen zu knappe Angebot einen weiteren Anstieg der Immobilienumsätze verhindert.

Grafik: Wohnimmobilien: Entwicklung von Nachfrage und Angebot

Der bayerische Wohnimmobilienmarkt wird seit Jahren von nahezu unveränderten Rahmenbedingungen geprägt: Die Zinsen verharren auf sehr niedrigem Niveau und der Arbeitsmarkt ist sehr stabil. In vielen Regionen haben wir eine Vollbeschäftigung erreicht und dies wirkt sich oftmals auch positiv auf die Entwicklung der Löhne und Gehälter aus. Aufgrund des Arbeitsplatzangebotes und der guten wirtschaftlichen Perspektiven in Bayern wandern viele Menschen sowohl aus den anderen Bundesländern als auch aus dem Ausland zu und benötigen zusätzlich Wohnraum. Diese Faktoren erhöhen die Nachfrage insbesondere von Eigennutzern.

Zudem investieren Kapitalanleger seit Jahren verstärkt in Wohnimmobilien. Private Anleger treten dabei vor allem als Interessenten für gut vermietbare Eigentumswohnungen in den Städten auf. Ein Trend ist der Erwerb von sogenannten Betreiberimmobilien wie Studenten- oder Pflegeappartements und von möblierten Wohnungen, die auf Zeit vermietet werden. Dazu kommen institutionelle Investoren aus dem In- und aus dem Ausland wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen und Fondsgesellschaften. Diese kaufen neben Gewerbeimmobilien vermehrt auch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, mit denen nachhaltig stabile Erträge zu erzielen sind.

Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien bayernweit noch immer sehr hoch. Im vergangenen Jahr wendeten sich jeden Monat fast 12.000 neue Immobiliensuchende an die Makler der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes. Dabei gilt grundsätzlich: Je näher der Standort an einem wirtschaftlich starken Ballungsraum liegt, umso höher wird die Nachfrage.

Äußerst knapp ist dagegen das Angebot an Wohnimmobilien und die Neubauzahlen reichen bei weitem nicht aus, um die vorhandene Nachfrage abzudecken. Vor allem an den gefragten Standorten fehlen geeignete Baugrundstücke, da diese entweder von den Eigentümern nicht veräußert oder von Städten und Gemeinden nicht als Bauland ausgewiesen werden. Das seit vielen Jahren zu knappe Angebot an Bauflächen betrachten wir als eine wesentliche Ursache dafür, dass es nicht gelingt, die benötigte Anzahl an neuen Wohnungen zu erreichen.

Grafik: Immobilienumsätze in Bayerns Regionen

Während das Transaktionsvolumen in Bayern insgesamt fast unverändert blieb, entwickelten sich die Immobilienumsätze in den Regierungsbezirken im letzten Jahr durchaus unterschiedlich. In Oberbayern, Mittelfranken und der Oberpfalz lagen sie ebenfalls nahezu auf dem Vorjahresniveau. In Schwaben (+3 Prozent), Oberfranken (+7 Prozent) und Niederbayern (+12 Prozent) sind sie zum Teil deutlich angestiegen. In Unterfranken ist das Marktvolumen dagegen um 9 Prozent zurückgegangen.

29 Milliarden Euro oder 56 Prozent des bayerischen Gesamtumsatzes entfallen auf Oberbayern. Allein der Anteil der Stadt München beträgt rund 28 Prozent des gesamten bayerischen Marktvolumens. Für die hohen Umsätze in München sorgen die hohe Einwohnerzahl, das bundesweit höchste Immobilienpreisniveau und der größte Anteil an gewerblichen Transaktionen in Bayern. Mittelfranken und Schwaben haben einen Anteil von jeweils 12 Prozent am Gesamtumsatz. Die Regierungsbezirke Niederbayern, Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken haben jeweils einen Anteil von 4 bis 6 Prozent.

Grafik: Geschäftsergebnis 2017

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern der Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig. Das Jahr 2017 verlief für die bayerische Sparkassen-Finanzgruppe wieder sehr erfolgreich, wir konnten unsere Position als größter Immobilienvermittler weiter stärken. Die Makler in den bayerischen Sparkassen und im LBS-Außendienst vermittelten im vergangenen Jahr 8.742 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 2,7 Milliarden Euro. Das bedeutet eine Steigerung um 11 Prozent.

Die vermittelten Objekte waren überwiegend gebrauchte Wohnimmobilien: Knapp zwei Drittel sind Eigentumswohnungen und Häuser aus dem Bestand, Neubauten erreichten einen Anteil von 24 Prozent. Sonstige Objekte wie Grundstücke und Gewerbe-/Investmentimmobilien haben einen Anteil von rund 13 Prozent. Auch das Mietgeschäft gewinnt für uns mehr und mehr an Bedeutung. Im vergangenen Jahr ist die Anzahl auf 1.155 Vermietungen (+6 Prozent) angestiegen. Die bayerischen Sparkassen erwirtschafteten mit 91 Prozent den überwiegenden Anteil des Umsatzes der Sparkassen-Immo. 7 Prozent trug der Außendienst der LBS zu unserem Ergebnis bei und 2 Prozent unser Partner Gewerbe-Immo.

Grafik: Immobilienpreise in Bayern um 9,4 Prozent gestiegen

Die Immobilienpreise haben sich im vergangenen Jahr erneut nach oben entwickelt. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von unseren Maklern vermittelten Häuser und Wohnungen noch einmal um 9,4 Prozent, nachdem sie im Vorjahr bereits um 11,8 Prozent gestiegen waren. Anhaltend hoch waren dabei die Steigerungen bei den Gebrauchtimmobilen, während im Neubau das erreichte hohe Preisniveau ganz offensichtlich inzwischen Grenzen erkennen lässt.

Gebrauchte Häuser – also Reihen-, Doppel-, Ein- sowie Zweifamilienhäuser – sind bayernweit am gefragtesten, wobei hier das Angebot regional sehr unterschiedlich ausfällt. Der durchschnittlich erzielte Preis für ein gebrauchtes Haus ist im vergangenen Jahr auf 299.000 Euro angestiegen. Dies ist ein Durchschnittswert, der auch zahlreiche unsanierte Objekte mit hohem Renovierungsbedarf und in schlechteren Lagen enthält. Die Preise für typische, besonders nachgefragte Ein- und Zweifamilienhäuser im sanierten Zustand und in den bevorzugten Lagen liegen in den meisten Regionen über diesem Wert.

Grafik: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Unsere Preislandkarte bietet einen Überblick über die großen Preisunterschiede innerhalb Bayerns. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in einer mittleren bis bevorzugten Lage kann in einigen Landkreisen für unter 250.000 Euro erworben werden. Wer ein solches Haus dagegen im Stadtgebiet Regensburg, im Großraum München, am Tegernsee oder in Garmisch-Partenkirchen kaufen möchte, muss dafür in der Regel mehr als 900.000 Euro investieren. In der Stadt München ist ein solches Haus kaum unter einer Million Euro zu bekommen. Die deutlichen regionalen Unterschiede machen es nicht immer leicht, allgemeingültige Aussagen für Bayern zu treffen. So gibt es speziell in München darüber hinaus einen kleinen Markt für exklusive Immobilien, in dem die genannten Preise weit übertroffen werden können. Käufer aus dem ganzen Bundesgebiet sowie ein internationales, vermögendes Publikum investieren hier in Objekte in ausgesuchten Lagen und mit hochwertiger Ausstattung zu entsprechend hohen Preisen. Diese Luxusimmobilien umfassen nur ein sehr kleines Marktsegment, sorgen jedoch immer wieder für Schlagzeilen und werden dann als Beispiele für das erreichte Preisniveau genannt.

Im Detail sind die aktuellen Preisspannen für Neu- und Gebrauchtimmobiliën für alle bayerischen Landkreise in unserem druckfrischen Marktspiegel sowie im Internet unter sparkassen-immo.de nachzulesen.

Grafik: Wohnimmobilienpreise in Bayern von 2000 bis 2017

Seit Jahren berichten wir bei dieser Pressekonferenz von steigenden Preisen auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt. Wir haben deshalb einmal näher betrachtet, wie sich die Preise in den vergangenen Jahren in Bayern konkret entwickelt haben. Basis dafür waren die Durchschnittspreise der von unseren Maklern vermittelten Häuser und Wohnungen seit dem Jahr 2000. Nach rund zehn Jahren mit konstanten bis sogar leicht sinkenden Preisen sind diese seit 2009 insgesamt um 50 Prozent bis 57 Prozent gestiegen.

„Wer kann sich diese Preise eigentlich noch leisten?“ ist eine Frage, die mit Blick auf die Preisentwicklungen immer wieder gestellt wird. Um diese Frage beantworten zu können, haben wir uns neben der Entwicklung der Kaufpreise auch die Entwicklung des Zinsniveaus und des verfügbaren Einkommens seit dem Jahr 2000 angesehen. Beide Werte sind ganz wesentlich für die Erschwinglichkeit bzw. Finanzierbarkeit einer Immobilie.

Grafik: Entwicklung von Kaufpreisen, Zinsen und Einkommen

Nach einer Statistik der Deutschen Bundesbank lag im Jahr 2000 der Effektivzins für typische Wohnbaukredite mit 10-jähriger Zinsbindung noch bei durchschnittlich 6,7 Prozent. 2017 lag dieser Zins bei 1,7 Prozent. Damit hat sich das Zinsniveau seit dem Jahr 2000 um 75 Prozent abgesenkt. Gleichzeitig haben sich die durchschnittlichen Einkommen der Menschen in Bayern positiv entwickelt. Nach den Auswertungen des bayrischen statistischen Landesamtes lag das durchschnittlich verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Jahr 2000 bei 17.404 Euro und im Jahr 2015 bereits bei

23.658 Euro. Das ist eine Steigerung um immerhin 36 Prozent. In einer vereinfachenden Modellrechnung setzen wir die Kaufpreisentwicklung und die Zinsentwicklung in Beziehung zueinander.

Grafik: Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien

In unserem Beispiel wird im Jahr 2000 für die Finanzierung einer Immobilie ein Wohnbaudarlehen in Höhe von 200.000 Euro mit 2 Prozent Tilgung abgeschlossen. Dafür wird bei einem Zinssatz von 6,7 Prozent eine monatliche Rate von 1.450 Euro fällig. Nach 20 Jahren ergeben sich neben dem Kaufpreis zusätzliche Zinszahlungen in Höhe von 147.050 Euro, so dass insgesamt ein Gesamtbetrag von knapp 347.050 Euro für die Finanzierung aufgewendet werden musste.

Zum Vergleich betrachten wir die Rechnung im Jahr 2017. Aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise werden 300.000 Euro zu dem nun durchschnittlichen Zinssatz von 1,7 Prozent finanziert. Die monatliche Rate beträgt wieder 1.450 Euro. Nach 20 Jahren beträgt der Zinsaufwand für dieses Wohnbaudarlehen lediglich 61.595 Euro. Der deutlich niedrigere Zinssatz ermöglicht eine höhere Tilgung, so dass der Gesamtaufwand nach 20 Jahren nur etwas höher als beim Kauf im Jahr 2000 ist.

Die in beiden Modellrechnungen gleich hohe monatliche Rate berücksichtigt noch nicht die zwischenzeitlich gestiegenen Einkommen. Diese erlauben es, einen höheren monatlichen Betrag für eine Immobilienfinanzierung aufzuwenden. Das historisch niedrige Zinsniveau sorgt zusammen mit den höheren Einkommen dafür, dass Immobilien auch im Jahr 2017 für viele Menschen noch erschwinglich sind. Dies gilt auch für Regionen, in denen die Immobilienpreise in den letzten Jahren überdurchschnittlich angestiegen sind.

Die positiven Auswirkungen des Zinshebels auf die Finanzierbarkeit von Wohnimmobilien halten wir jedoch für weitestgehend ausgereizt, da weitere Preissteigerungen nicht mehr durch niedrigere Zinsen kompensiert werden können.

Grafik: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2018

Welche Entwicklungen erwarten wir in den kommenden Monaten?

Alle aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen sprechen dafür, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern auch 2018 stabil bleiben. Die Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern bleibt hoch, solange sich die Zinsen auf dem niedrigen Niveau halten, der Arbeitsmarkt in Bayern so stabil bleibt und sowohl die Bevölkerung als auch die Zahl der Haushalte weiter ansteigen.

Gleichzeitig ist nicht zu erwarten, dass es ein spürbar größeres Angebot an Wohnimmobilien geben wird. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude stagniert bereits wieder und so wird sich die Menge der fertiggestellten Wohnungen nicht erhöhen. Auch die Anzahl der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte bleibt seit vielen Jahren weitgehend konstant. Denn den Zeitpunkt eines Verkaufs bestimmen hier in erster Linie persönliche Motive, häufig ist es ein Erbfall.

Die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt wird also weiterhin angespannt bleiben. Vor allem in den Städten und in wirtschaftlich starken Regionen wird die Anzahl der verfügbaren Wohnimmobilien zum Kauf und zur Miete den Bedarf nicht decken können. Die ungebrochen hohe Nachfrage bei einem knapp bleibenden Angebot kann vielerorts zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen.

Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Preissteigerungen insgesamt moderater ausfallen, da viele Haushalte inzwischen an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit kommen. Hier könnte die angekündigte staatliche Unterstützung von Familien neue Impulse geben.

Unsere Makler berichten zudem von längeren Vermarktungszeiten bei einzelnen Objekten und davon, dass es bei älteren Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand oder an weniger nachgefragten Standorten vermehrt auch zu Preiskorrekturen kommt. Darüber hinaus steigen die Mieten seit einigen Jahren weniger dynamisch als die Kaufpreise. Auch dies könnten Hinweise dafür sein, dass sich der Anstieg der Immobilienpreise im Vergleich zu den Vorjahren verlangsamt. Insgesamt erwarten wir, dass die Immobilienumsätze in Bayern im Jahr 2018 wieder das hohe Niveau der letzten Jahre erreichen.

Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.