

## Pressekonferenz

am 12. April 2021 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 Wohnimmobilienmarkt informieren.

### **Grafik: Immobilienumsatz 2020 erneut gestiegen**

Die Immobilienumsätze in Bayern sind auch im vergangenen Jahr gestiegen und erreichten wieder einen neuen Rekordwert. Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens ermittelte Transaktionsvolumen lag mit 64,3 Milliarden Euro im vergangenen Jahr um 7 Prozent über dem Vorjahr. Der Zuwachs wurde größtenteils im ersten Quartal und nach Marktberichten vor allem mit großvolumigen gewerblichen Transaktionen erzielt. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus wurden die Marktaktivitäten im zweiten Quartal deutlich gebremst und die Umsatzzahlen lagen in der Folge ab Mai in fünf Monaten unter den Vorjahreswerten. Im Dezember war erstmals wieder ein stärkerer Zuwachs gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, der sich in den ersten zwei Monaten dieses Jahres jedoch nicht fortsetzen konnte.

Die aktuellen Rückgänge gegenüber den Vorjahrswerten haben ihre Ursache nach unserer Einschätzung vor allem im gewerblichen Bereich. Den Wohnimmobilienmarkt beurteilen wir nach wie vor als sehr stabil.

Die Immobilienumsätze in Bayern haben einen über mehr als 10 Jahre andauernden Anstieg hinter sich. Tatsächlich sind seitdem auch die wichtigsten Rahmenbedingungen am bayerischen Wohnimmobilienmarkt unverändert:

### **Grafik: Wohnimmobilienmarkt: Angebot und Nachfrage**

Das niedrige Zinsniveau sowie die demographischen Entwicklungen sorgen für eine sehr hohe Nachfrage. Zudem interessieren sich private und institutionelle Investoren aus Mangel an sicheren Anlagealternativen verstärkt für Wohnimmobilien. Ein verlässlicher Indikator für die anhaltende, hohe Nachfrage ist die Zahl der Menschen, die sich bei LBS und Sparkassen mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken lassen. Das waren in den vergangenen 12 Monaten insgesamt knapp 190.000 Interessentinnen und Interessenten, gut 10.000 mehr als im Vorjahreszeitraum. Insbesondere spüren wir seit Mai 2020 mit dem Ende des ersten Lockdowns eine nochmals verstärkte Nachfrage für Wohnimmobilien.

Wie Herr Bumberger bereits ausführte, kann das Immobilienangebot mit der sehr hohen Nachfrage noch immer nicht Schritt halten. In zahlreichen Regionen werden deutlich zu wenig Wohnimmobilien zum Kauf angeboten. Vor allem an den gefragten Standorten fehlen geeignete Baugrundstücke, weil die Eigentümer nicht verkaufen oder Städte und Gemeinden bei der Ausweisung von neuem Bauland eher zurückhaltend sind.

## **Grafik: Anteil der Regionen am Immobilienumsatz in Bayern**

Auf Bayerns Regionen verteilen sich die Immobilienumsätze sehr unterschiedlich. Knapp 34 Milliarden Euro oder 56 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Allein der Anteil der Stadt München lag bei 28 Prozent des gesamten bayerischen Marktvolumens. Für die hohen Umsätze in der Landeshauptstadt sorgen die hohe Einwohnerzahl, das bundesweit höchste Preisniveau und der größte Anteil an gewerblichen Transaktionen. Der Anteil von Schwaben am bayerischen Gesamtumsatz beträgt 12 Prozent, der von Mittelfranken 11 Prozent. Die Umsatzanteile von Niederbayern, der Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken liegen zwischen vier und sechs Prozent.

## **Grafik: Ergebnis der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern**

Für die bayerische Sparkassen-Finanzgruppe verlief das Jahr 2020 in der Immobilienvermittlung sehr erfolgreich. Natürlich beeinträchtigten der Lockdown und die in Bayern geltenden strengen Ausgangsbeschränkungen im vergangenen Frühjahr die Arbeit für unsere Maklerinnen und Makler. Die notwendigen Beschränkungen erschwerten den persönlichen Kontakt mit den Verkäufern, die oftmals aufgrund ihres Alters zur Risikogruppe gehörten. Dadurch verzögerte sich die Neu-Aufnahme von Immobilien ebenso wie Besichtigungen mit Kaufinteressenten. Trotz dieser Einschränkungen war die Maklertätigkeit grundsätzlich jederzeit möglich und die meisten Notariate hatten auch während des Lockdowns geöffnet, so dass Kaufverträge jederzeit beurkundet werden konnten. Die Maklerinnen und Makler bei LBS und Sparkassen haben die neuen Herausforderungen, die mit der Corona-Pandemie verbunden waren, sehr

gut angenommen und mit großem Engagement die besondere Situation gemeistert. Wie in anderen Bereichen und Branchen auch, werden im Maklergeschäft heute deutlich mehr digitale Werkzeuge eingesetzt als noch Anfang des vergangenen Jahres. Neben digitalen Formularen und Angeboten für die Wertermittlung bieten hier insbesondere Online-Beratungen sowie Videotouren als Ersatz für Vor-Ort-Besichtigungen einen spürbaren Mehrwert.

Insgesamt konnten im vergangenen Jahr 8.129 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 3,2 Milliarden Euro von den bayerischen Sparkassen und dem LBS-Außendienst vermittelt werden. Mit der Steigerung des vermittelten Objektvolumens um 4 Prozent wird unsere Position als größter Makler im Freistaat erneut bestätigt. 88 Prozent der über die Sparkassen-Immo vermittelten Immobilien waren Eigentumswohnungen und Häuser. Bei den verbleibenden 12 Prozent handelt es sich um Grundstücke, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien sowie landwirtschaftliche und sonstige Objekte. Ein zunehmend wichtiger Kundenservice ist inzwischen die Vermietung mit insgesamt 1.268 vermittelten Mietverträgen im vergangenen Jahr.

Die 64 bayerischen Sparkassen erwirtschafteten mit 91 Prozent den überwiegenden Anteil des Umsatzes der Sparkassen-Immo. 7 Prozent trugen die Makler des LBS-Außendienstes und 2 Prozent die Gewerbe-Immo, unser auf Investmentimmobilien spezialisierter Partner, bei.

### **Grafik: Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien gestiegen**

Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Wohnimmobilien erneut. Wir können dies insbesondere für unser Kerngeschäft, die Vermittlung von

gebrauchten Häusern und Wohnungen aus Privatbesitz an Eigennutzer und private Kapitalanleger, ganz konkret beziffern. So ist in Bayern der durchschnittliche Kaufpreis für die von uns vermittelten Häuser und Wohnungen aus dem Bestand im vergangenen Jahr um 11 Prozent angestiegen und lag bei 338.220 Euro. In den vergangenen 10 Jahren stiegen die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien bei unseren Vermittlungen um insgesamt 123 Prozent. Basis dieser Berechnung sind mehr als 58.000 in diesem Zeitraum durch die Sparkassen-Immo vermittelte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

### **Grafik: Immobilienpreise in Bayerns Regionen**

Die Immobilienpreise unterscheiden sich jedoch regional ganz erheblich. Grundsätzlich sind Häuser und Wohnungen im Norden Bayerns deutlich erschwinglicher als im Süden. In unserer Karte sehen Sie die Preise, die in den Regionen für ein übliches gebrauchtes Einfamilienhaus in einer mittleren bis bevorzugten Lage bezahlt werden. In 13 bayerischen Landkreisen kostet ein solches Haus in der Regel weniger als 250.000 Euro. Ein Vielfaches, nämlich mehr als 800.000 Euro kostet ein solches Haus dagegen im Stadtgebiet von Erlangen sowie in den Landkreisen Erding, Freising, Dachau, Rosenheim und Lindau. Mehr als eine Million Euro muss investiert werden, um ein vergleichbares Haus am Tegernsee, in Garmisch-Partenkirchen, Rosenheim oder in den stadtnahen Gemeinden des Landkreises Ebersberg, Fürstenfeldbruck oder Bad Tölz-Wolfratshausen kaufen möchte. In der Stadt und im Landkreis München sowie im Landkreis Starnberg liegen die Preise nochmal etwa zwanzig Prozent höher.

Für ganz Bayern finden Sie die aktuellen Preisspannen für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen in unserem druckfrischen Marktspiegel sowie im Internet unter [sparkassen-immo.de](https://www.sparkassen-immo.de). Die Kaufpreissammlung in unserem Marktspiegel enthält zusätzlich verschiedene Teilräume der Landkreise und berücksichtigt so noch besser die regionalen Unterschiede als in der Vergangenheit. Diese in Bayern einmalige Kaufpreissammlung können wir dank der flächendeckenden Präsenz der Sparkassen-Makler erstellen.

### **Grafik: Ausblick auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt**

Was erwarten wir für den Wohnimmobilienmarkt in diesem Jahr? Zunächst bleiben die guten Rahmenbedingungen laut den aktuellen Wirtschaftsprognosen in Bayern weitestgehend stabil. Das sind als wichtigste Treiber für eine anhaltend hohe Nachfrage die niedrigen Zinsen sowie die demographischen Entwicklungen. Durch die Corona-Pandemie wurde die Zuwanderung nach Bayern und damit der Anstieg der Bevölkerung im letzten Jahr zwar gebremst. Die Singularisierung der Gesellschaft mit immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sorgt aber dennoch für einen weiteren Anstieg der Nachfrage.

Sollte sich die Corona-Pandemie noch über einen längeren Zeitraum auf die Einkommen der Beschäftigten in einzelnen Branchen oder den Arbeitsmarkt insgesamt auswirken, könnte dies die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Laufe des Jahres auch negativ beeinflussen. In jedem Fall wird die fehlende staatliche Förderung durch die Beendigung des bundesweit gewährten Baukindergeldes sowie der bayerischen Förderprogramme mit Baukindergeld plus und Eigenheimzulage den Immobilienerwerb für einzelne Zielgruppen erschweren.

Größere Zuwächse bei der Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten erwarten wir in diesem Jahr nicht. Auch beim Umfang der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekten wird es kaum Veränderungen geben, da der Verkauf einer Immobilie überwiegend von den persönlichen Motiven der Menschen und weniger von konjunkturellen Faktoren abhängig ist. Wir beobachten jedoch, dass potentielle Verkäuferinnen und Verkäufer seit dem Beginn der Corona-Pandemie zurückhaltender sind. Insbesondere ältere Menschen wurden verunsichert und haben ihre Umzugspläne, beispielsweise in die Stadt oder in ein Betreutes Wohnen verschoben oder geändert. Daher wird vor allem in den besonders nachgefragten Städten und Regionen das Angebot erneut hinter der hohen Nachfrage zurückbleiben.

Die anhaltend hohe Nachfrage bei einem gleichbleibend zu geringem Angebot kann zu einem erneuten Anstieg der Kaufpreise führen. Insgesamt erwarten wir, dass das Immobilien-Transaktionsvolumen in Bayern im Jahr 2021 bei leicht zurückgehenden Stückzahlen aufgrund möglicher weiterer Preissteigerungen in etwa auf dem Vorjahresniveau liegen wird. Für unsere Prognose setzen wir voraus, dass es nicht zu noch weiterreichenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie kommt und sich die Konjunktur in den nächsten Monaten ausreichend erholen kann.

Die Auswirkungen des am Jahresende 2020 in Kraft getretenen neuen Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser werden in 2021 zum Tragen kommen. Nach unserer Einschätzung werden vor allem die Erwerber einer Wohnimmobilie davon profitieren, da sich nun auch Verkäufer mindestens zur Hälfte an der Maklerprovision beteiligen müssen.

Wir haben uns für die Einführung dieser Regelung stark gemacht, da der Makler die Interessen von Käufer und Verkäufer gleichermaßen vertritt und wir daher eine hälftige Teilung der Maklercourtage für einen fairen Weg halten. Das neue Gesetz wird dabei viele Maklerinnen und Makler vor eine neue Herausforderung stellen: Sie können für Verkäuferinnen und Verkäufer nicht mehr kostenlos tätig werden und müssen damit viel stärker durch Ihr Know-how und ihre Dienstleistungen überzeugen. Somit wird das Gesetz nach unserer Einschätzung zur weiteren Professionalisierung des in Deutschland noch immer weitgehend unregulierten Maklermarktes beitragen können.

Seit einigen Jahren besteht der Trend, dass immer mehr Familien in das Umland von hochpreisigen Ballungsräumen abwandern. Neben dem Wunsch nach mehr Natur und größeren privaten Freiflächen, sind es die Miet- und Kaufpreise, die bei einem größeren Wohnflächenbedarf in den Städten und zentrumsnahen Lagen für viele Menschen zu hoch sind. Das Umland ist dann eine attraktive Alternative, sofern es eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung bietet.

Im vergangenen Jahr hat die Corona-Pandemie diesen Trend noch einmal deutlich verstärkt. Wenn sich ein Großteil des Lebens in den eigenen 4 Wänden abspielt, steigen naturgemäß die Ansprüche an das Zuhause. Ein zusätzliches Arbeitszimmer und vor allem ein größerer Balkon oder ein eigener Garten erhielten einen deutlich höheren Stellenwert. Das fehlende Angebot in den Städten und das dort erreichte Preisniveau führen dazu, dass sich diese Wünsche oftmals nur im Umland verwirklichen lassen. Sehr hilfreich ist es dann, wenn die längere Strecke ins Büro dank Homeoffice nicht täglich bewältigt werden muss.



Es gibt jedoch auch Wohntrends, die Corona nach unserer Überzeugung nicht verändern wird. Die jungen, noch ungebundenen Menschen werden auch nach Corona in die urbanen Zentren ziehen. Und wenn die Kinder aus dem Haus sind, wird es für viele Menschen in der sogenannten Empty-Nest-Phase wieder attraktiv, an den Stadtrand bzw. in die Zentren zu ziehen. Dieser Trend wurde durch die Corona- Pandemie zwar unterbrochen, doch wir sind uns sicher, dass die Lebendigkeit und die Erlebnis-dichte in den Städten ihre Anziehungskraft wiedergewinnen werden.

Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.