

Pressekonferenz

am 6. April 2022 zum Wohnimmobilienmarkt Bayern

Ausführungen von Paul Fraunholz

Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-Gesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Ausführungen von Herrn Grebler möchte ich Sie über die aktuellen Entwicklungen am bayerischen Wohnimmobilienmarkt informieren.

Folie: Immobilienumsatz 2021 auch im 2. Corona-Jahr gestiegen

Die Immobilienumsätze in Bayern stiegen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 11,9 Prozent und erreichten damit zum elften Mal in Folge einen neuen Rekordwert. 72,0 Milliarden Euro betrug das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens ermittelte Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr. Für die Berechnung hat die Sparkassen-Immo die Grunderwerbsteuerzahlungen an die bayerischen Finanzämter hochgerechnet. Diese umfassen die Werte aller grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke. Der Zuwachs ist nach unseren Beobachtungen zum einen auf weitere Preissteigerungen bei Wohnimmobilien zurückzuführen. Zum anderen ist die Anzahl der

verkauften Objekte im Vergleich zum Jahr 2020, in dem der Beginn der Corona-Pandemie mit dem ersten Lockdown und den in Bayern geltenden Ausgangsbeschränkungen zu einem Rückgang der Transaktionen geführt hatte, angestiegen. Zudem hat sich auch der gewerbliche Immobilienmarkt nach einer längeren Phase des Abwartens der Marktteilnehmer im vergangenen Jahr wieder erholt. Hier sorgten unter anderem einzelne, sehr großvolumige Verkäufe für einen deutlichen Zuwachs bei den Immobilienumsätzen. Dieser Trend hat sich in den ersten beiden Monaten dieses Jahres mit weiteren Steigerungen fortgesetzt.

Folie: Anteil der Regionen am Immobilienumsatz in Bayern

Auf Bayerns Regionen verteilen sich die Immobilienumsätze sehr unterschiedlich. Mehr als 40 Milliarden Euro oder 57 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen im vergangenen Jahr auf Oberbayern. Rund die Hälfte des oberbayerischen Umsatzes wird dabei allein in der Stadt München generiert, die damit einen Anteil an den gesamten Immobilienumsätzen Bayerns von rund 28 Prozent hat. Der hohe Anteil Münchens erklärt sich aus der hohen Einwohnerzahl, dem bundesweit höchsten Immobilienpreisniveau sowie dem sehr hohen Anteil an Gewerbe- und Investmentimmobilien.

Schwaben hat einen Anteil am bayerischen Gesamtumsatz von 12 Prozent (davon 23 Prozent die Stadt Augsburg) und Mittelfranken einen Anteil von 11 Prozent (davon 39 Prozent die Stadt Nürnberg). Der Anteil am bayerischen Gesamtumsatz des Regierungsbezirks Niederbayern beträgt 6 Prozent, der von

Unterfranken und der Oberpfalz jeweils 5 Prozent sowie der von Oberfranken 4 Prozent.

Folie: Nachfrage und Angebot

Der seit 2009 anhaltenden Anstieg der Immobilienumsätze in Bayern wurde durch die über einen langen Zeitraum bestehenden stabilen Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt ermöglicht: Ein sehr niedriges Zinsniveau, ein stabiler Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen sowie der Trend zu kleineren und damit immer mehr Haushalten, sorgten für eine anhaltend hohe Nachfrage.

Zudem ist die Bedeutung und der Wunsch nach der eigenen Wohnimmobilie aufgrund der Erfahrungen während der Corona-Pandemie in den vergangenen beiden Jahren spürbar gewachsen. Viele wünschen sich zusätzliche Flächen im Freien, wie sie ein Balkon, eine Terrasse oder ein kleiner Garten bieten. Und der in vielen Berufen verstärkte Trend zu regelmäßiger Tätigkeit im Home-Office weckte bei vielen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche oder einem zusätzlichen Raum, in dem dies ungestört möglich ist. Wir erleben eine deutlich gestiegene Nachfrage für Wohnimmobilien im Umland der Städte sowie im ländlichen Raum. Dort sind die Kaufpreise erschwinglicher und der größere Flächenbedarf lässt sich leichter verwirklichen. Und wenn der Weg zur Arbeit durch Homeoffice-Regelungen nicht mehr täglich notwendig ist, werden auch längere Anfahrtswege leichter akzeptiert.

Zusätzlich zu den Eigennutzern sind auch Kapitalanleger aufgrund fehlender Anlagealternativen verstärkt an Wohnimmobilien interessiert. Neben den institutionellen Investoren ist auch bei privaten Anlegern das Interesse an Immobilieninvestments stark gestiegen. Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen 2011 und 2019 die Zahl privater Kapitalanleger, die in Wohnimmobilien investierten, bundesweit um 24 Prozent gestiegen ist. Mittlerweile erzielen mehr als 5,2 Mio. deutsche Haushalte (knapp 13 Prozent) Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien.

Ein verlässlicher Indikator für die konstante Nachfrage für Wohnimmobilien in Bayern ist die Zahl der Menschen, die sich bei LBS und Sparkassen mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken lassen. Und deren Anzahl ist während der Corona-Pandemie in den letzten beiden Jahren weiter angestiegen. Insgesamt waren es in den vergangenen 12 Monaten rund 192.000 neue Interessenten, in etwa 13.000 mehr als noch 2019.

Das Immobilienangebot kann mit der starken Nachfrage bereits seit vielen Jahren nicht Schritt halten. In zahlreichen Regionen werden trotz eines Anstiegs der Baugenehmigungszahlen noch immer zu wenige Wohnimmobilien zum Kauf angeboten. Zudem bleibt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen stets hinter der Anzahl der Baugenehmigungen zurück und Personalmangel sowie Materialknappheit sorgen für Bauverzögerungen. Im Ergebnis kann in den meisten bayerischen Regionen der Bedarf an Wohnraum nicht ausreichend gedeckt werden.

Vor allem an den gefragten Standorten fehlen geeignete Baugrundstücke, weil die Eigentümer nicht verkaufen möchten oder Städte und Gemeinden bei der Ausweisung von neuem Bauland eher zurückhaltend und die Baugenehmigungsverfahren sehr aufwendig und langwierig sind.

Folie: Ergebnis der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern

Insgesamt haben die Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes im vergangenen Jahr 7.691 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 3,6 Milliarden Euro vermittelt. Dies war ein Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Neben der Vermittlung von Immobilien zum Kauf ist auch die Vermietung ein wichtiges Service-Angebot mit insgesamt 1.346 vermittelten Mietverträgen im vergangenen Jahr. Mit insgesamt mehr als 9.000 Immobilienvermittlungen hat die S-Finanzgruppe ihre Position als größter Makler und Marktführer im Freistaat erneut gefestigt.

Das Kerngeschäft der Sparkassen-Immo ist mit einem Anteil von 88 Prozent die Vermittlung von Eigentumswohnungen und Häusern zum Kauf. Etwa ein Drittel davon waren Neubau-Immobilien, zwei Drittel kamen aus dem Bestand. Grundstücke, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien sowie landwirtschaftliche und sonstige Objekte machten die verbleibenden 12 Prozent der von uns vermittelten Immobilien aus.

Die 63 bayerischen Sparkassen, die flächendeckend in ganz Bayern als Immobilienmakler tätig sind, erwirtschafteten mit 93 Prozent den überwiegenden Anteil des Umsatzes der

Sparkassen-Immo. Die Maklerinnen und Makler des LBS-Außendienstes trugen 5 Prozent bei und weitere 2 Prozent erzielte die Gewerbe-Immo in München, unser auf Investment-Immobilien spezialisierter Partner.

Folie: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnimmobilien aus dem Bestand

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern steigen seit Jahren an, das zeigt auch ein Blick auf den durchschnittlichen Kaufpreis der über die Sparkassen-Immo vermittelten Objekte. Die Käufer investierten im vergangenen Jahr für ein gebrauchtes Haus oder eine gebrauchte Eigentumswohnung im Freistaat im Durchschnitt rund 381.000 Euro und damit 13 Prozent mehr als 2020.

Vor 5 Jahren lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Wohnimmobilie in Bayern noch bei 247.000 Euro, das bedeutet eine Preissteigerung seit 2016 um 54 Prozent. Die Steigerungen waren dabei in den bayerischen Regionen jedoch sehr unterschiedlich. Interessant ist, dass der Zuwachs in der Stadt München mit 40 Prozent im Vergleich mit am geringsten war. Dies gilt jedoch nur für den prozentualen Anstieg des mit großem Abstand höchsten Preisniveaus in Bayern. Vergleichsweise moderat mit ebenfalls 40 Prozent stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien aus dem Bestand in Niederbayern und in Unterfranken. Im gesamten Oberbayern, in Oberfranken sowie in der Oberpfalz lagen die Preissteigerungen bei durchschnittlich um die 50 Prozent. Am stärksten, nämlich um genau 60 Prozent innerhalb von 5 Jahren stiegen die Preise in Schwaben und Mittelfranken.

Basis dieser Berechnung sind mehr als 26.000 in diesem Zeitraum über die Sparkassen-Immo vermittelten Eigenheime, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Grafik: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Die Immobilienpreise unterscheiden sich regional zum Teil ganz erheblich. In unserer „Immobilienpreis-Landkarte“ sehen Sie welche Kaufpreise am häufigsten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage bezahlt werden. Grundsätzlich gibt es bei den Immobilienpreisen ein Süd-Nord-Gefälle und es müssen in der Regel in Städten höhere Preise bezahlt werden als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

In 13 bayerischen Landkreisen kann ein übliches gebrauchtes Einfamilienhaus für unter 300.000 Euro erworben werden. Mehr als das Doppelte, nämlich über 650.000 Euro kostet ein solches Haus dagegen beispielweise im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie in der Stadt Bamberg. Im Stadtgebiet von Erlangen, Aschaffenburg, Regensburg, Ingolstadt und Augsburg sowie in einigen südlichen Landkreisen bezahlen Käufer mehr als 800.000 Euro. Und über eine Million Euro muss inzwischen investiert werden, um in der Stadt Rosenheim oder in den Landkreisen Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck oder Landsberg am Lech ein Einfamilienhaus aus dem Bestand zu erwerben. In der Stadt und im Landkreis München sowie in den Landkreisen Ebersberg, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-

Partenkirchen und Starnberg liegen die Preise noch einmal um mindestens 20 Prozent darüber.

Die rund 325 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen sind erfahrene Marktbeobachter vor Ort. Sie ermöglichen eine flächendeckende Kaufpreissammlung. Unser Marktspiegel enthält die aktuellen Preisspannen für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen sowie für Grundstücke in allen bayerischen Landkreisen sowie deren Teilräumen. Er steht allen Interessierten kostenfrei im Internet unter sparkassen-immo.de zur Verfügung.

Grafik: Sachkundenachweis für Immobilienmakler

Die Bundesregierung plant gemäß Koalitionsvertrag die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler. Wir befürworten diese Absicht ausdrücklich, da durch eine Professionalisierung der Maklerbranche ein besserer Schutz für Verbraucher erreicht werden kann. Für die meisten Privathaushalte ist das Immobilienvermögen der größte und wichtigste Vermögensgegenstand. Dementsprechend bedarf es beim Immobilienkauf oder -verkauf einer professionellen Beratung. Leider gibt es bislang jedoch für Immobilienmaklerinnen und Makler in Deutschland keine Zulassungsbeschränkung, mit der ihre fachliche Qualifikation überprüft wird. Sie müssen sich seit 2018 lediglich in einem geringen Umfang regelmäßig weiterbilden. Eine nachhaltige Professionalisierung des Maklerberufs wird damit aber nicht erreicht.

Die Sparkassen-Immo setzt sich auch als Gründungsmitglied des IVBB, der Arbeitsgemeinschaft der Immobilien-Vermittler von Banken und Bausparkassen sehr dafür ein, dass in Deutschland mit dem Sachkundenachweis endlich verbindliche Eingangsvoraussetzungen für das Ausüben des Maklerberufs geschaffen und die Qualitäts-Standards im Maklerwesen angehoben werden. Bei Sparkassen und LBS erhalten Kundinnen und Kunden schon heute mehr Professionalität und Sicherheit. Es sind ausschließlich gut ausgebildete Bank- und Immobilienkaufleute in der Immobilienvermittlung tätig.

Grafik: Ausblick auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt

Welche Entwicklungen erwarten wir im in diesem Jahr?

Die wichtigsten Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern bleiben voraussichtlich weitgehend stabil: Die EZB hat erst kürzlich entschieden, den Leitzins zunächst bei 0 Prozent zu belassen und die meisten Experten gehen davon aus, dass weitere Zinserhöhungen gegebenenfalls moderat ausfallen. Der Arbeitsmarkt zeigt sich nach wie vor sehr stabil und es werden für dieses Jahr tarifliche Lohnsteigerungen erwartet. Die Käufer können somit weiterhin mit im historischen Vergleich niedrigen Zinsen und stabilen Einkommen rechnen. Schwer einzuschätzen ist es dagegen, ob es im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie noch einmal zu stärkeren Einschränkungen kommt und wie sich der Krieg in der Ukraine bzw. die Sanktionen gegenüber Russland auf die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen auswirken.

Grundsätzlich beobachten wir, dass viele Immobilienerwerber von Schenkungen innerhalb der Familie bzw. von Erbschaften profitieren. Die Erbgeneration verfügt über große Vermögen, die vermehrt in Immobilien zur Eigennutzung oder Kapitalanlage investiert werden.

Zudem werden die demografischen Entwicklungen mit dem Trend zu immer mehr kleineren Haushalten und einer insgesamt wachsenden Bevölkerung in Bayern für eine konstante Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Nicht zuletzt bleiben Wohnimmobilien in Bayern auch für Kapitalanleger aus dem In- und Ausland als vergleichsweise sicheres und werthaltiges Investment weiterhin sehr interessant.

Auf der Angebotsseite rechnen wir mit einer konstanten Größe. Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen ist 2021 in Bayern im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 % gestiegen und erreichte damit die höchste Zahl seit mehr als 25 Jahren. Diese Immobilien werden zum Teil bereits 2022 fertiggestellt und können das Angebot an Neubau-Objekten stabil halten. Konstant bleibt auch die Zahl der zum Verkauf angebotenen Bestands-Objekte, da der Verkauf einer Immobilie von Privatpersonen überwiegend von den persönlichen Motiven der Verkäufer und weniger von konjunkturellen Faktoren beeinflusst wird. Dabei steigt die Zahl der altersbedingt bzw. aufgrund eines Erbfalls zum Verkauf kommenden Objekte zukünftig weiter an.

Vor allem in den besonders nachgefragten Städten und Regionen wird das Angebot erneut weit hinter der hohen Nachfrage zurückbleiben. Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichbleibend zu

geringem Angebot kann erneut zu einem Anstieg der Kaufpreise führen. Dies gilt ganz besonders für die Städte und deren Umland sowie für die Regionen mit guter Infrastruktur und derzeit vergleichsweise noch günstigem Preisniveau.

Insgesamt erwarten wir, dass diese allgemeinen Marktbedingungen auch in diesem Jahr zu einem erneuten Anstieg des Immobilien-Transaktionsvolumens führen. Die Zuwächse werden nach unserer Einschätzung bei konstanten Stückzahlen durch weitere allgemeine Preissteigerungen bei Wohnimmobilien sowie durch zum Teil sehr großvolumige Transaktionen im Gewerbe- und Investmentmarkt generiert werden.

Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.