



München, 12. April 2011

Marktbericht der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern

Nachfrage-Boom bei Wohnimmobilien

Selbstnutzer und Anleger setzen auf Inflationsschutz Preise im Aufwärtstrend / Rekord für Sparkassen-Immo

Wohnimmobilien in Bayern sind so begehrt wie selten zuvor. „Die Nachfrage ist im vergangenen Jahr deutlich angestiegen“, erklärte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo), anlässlich der jährlichen Pressekonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt. Diese Entwicklung sei auch durch historisch niedrige Zinsen begünstigt worden, ergänzte Prof. Rudolf Faltermeier, Vizepräsident des Sparkassenverbands Bayern. Die Sparkassen im Freistaat konnten ihren Wohnungsbaukreditbestand um 4,2 Prozent auf gut 50 Milliarden Euro steigern. Das positive Umfeld für Wohnimmobilien schlug sich auch in einer Belebung der Neubautätigkeit nieder, erläuterte Dr. Franz Wirnhier, Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayern. Vor dem Hintergrund der Diskussion um eine möglichst rasche Energiewende in Deutschland plädierte er für zusätzliche staatliche Förderung von Wohnungsneubau und energetischen Sanierungen.

Anhaltende Inflationsängste, eine hohe Wertschätzung für das Eigenheim und verstärktes Interesse von Investoren auch aus dem Ausland haben sich auf den Markt für Wohnimmobilien in Bayern ausgewirkt. „Im Vergleich zum Vorjahr hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei allen Objektarten – ob neu oder gebraucht – zugenommen“, sagte Paul Fraunholz, Ge-

Presse-Information

60 Anschläge

schäftsführer der Sparkassen-Immo. „Vielfach konnte die enorme Nachfrage nicht gedeckt werden.“

25 **3300 neue Immobilieninteressenten pro Woche**

So gingen zwischen März 2010 und Februar 2011 insgesamt 174.000 neue Interessenten auf die Makler der Sparkassen-Finanzgruppe zu. Dies waren zehn Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Derzeit wenden sich pro Woche mehr als 3300 neue Interessenten mit ihrem persönlichen Immobilienwunsch an die Maklerorganisation. Dementsprechend verzeichneten die Makler von LBS und Sparkassen in Bayern 2010 Preisanstiege um durchschnittlich neun Prozent bei gebrauchten Häusern und Eigentumswohnungen. Für gebrauchte Häuser mussten im bayerischen Durchschnitt knapp 200.000 Euro bezahlt werden. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten gut 106.000 Euro. Neu gebaute Häuser verteuerten sich im Schnitt um vier Prozent auf rund 316.000 Euro. Rückläufig entwickelten sich lediglich die Preise neu gebauter Eigentumswohnungen (181.000 Euro im Durchschnitt). Der Grund hierfür liegt aber in erster Linie in der geringeren durchschnittlichen Größe der vermittelten Objekte. Hierbei macht sich bemerkbar, dass Kapitalanleger verstärkt in Neubau-Immobilien investieren und dabei häufig kleinere Wohnungen erwerben.

Je nach Art und Lage des Objekts sind teils deutliche Abweichungen von den Durchschnittspreisen zu verzeichnen. So werden für ein gebrauchtes freistehendes Einfamilienhaus in mittlerer bis bevorzugter Lage in der Stadt München oder dem Landkreis Starnberg häufig mehr als 700.000 Euro bezahlt. Die genauen Marktpreise für alle Städte und Landkreise in Bayern hat die Sparkassen-Immo bei ihren 300 Immobilienmaklern erhoben. Die Ergebnisse sind auch im Internet unter www.sparkassen-immo.de abrufbar.

60 Anschläge

Sparkassen-Immo erzielt Rekordergebnis

Die Sparkassen-Immo erzielte 2010 das beste Ergebnis ihrer 40-jährigen
55 Geschichte. Sie vermittelte insgesamt 10.956 Häuser, Wohnungen und
Grundstücke (14 Prozent mehr als 2009) im Wert von 1,63 Milliarden Euro
(+ 21 Prozent). Das ergab ein Courtagevolumen von 73,2 Millionen Euro
(+ 19 Prozent). Die Sparkassen-Immo bleibt damit unangefochten Bayerns
größtes Maklerunternehmen, so Fraunholz.

60

Sparkassen erhöhen Marktanteil bei Wohnbaukrediten

Der Nachfrage-Boom bei Wohnimmobilien wurde durch ein extrem günsti-
ges Zinsniveau flankiert, erklärte Prof. Rudolf Faltermeier, Vizepräsident
65 des Sparkassenverbands Bayern. So seien die Zinsen für zehnjährige Hy-
pothekenkredite im August 2010 bis auf ein Niveau von 3,2 Prozent gefal-
len, ein seit mehreren Generationen nicht mehr erreichter Wert. Die bayeri-
schen Sparkassen konnten den Bestand an Wohnbaukrediten im vergan-
genen Jahr um 4,2 Prozent auf 50,4 Milliarden Euro steigern. Ihr Markt-
70 teil bei privaten Wohnbaukrediten wuchs von 30,2 auf 32,0 Prozent.

Ein wichtiger Finanzierungsschwerpunkt war neben dem klassischen Neu-
bau beziehungsweise Immobilienkauf die energetische Sanierung und Mo-
dernisierung von Bestandsimmobilien. „Dieser Trend ist sehr stark und
75 dürfte angesichts der aktuellen Energiediskussion – ausgelöst durch die
Naturkatastrophe in Japan – weiter anhalten“, so Faltermeier.

Neubau trotz Erholungstendenz unter dem Bedarf

80 Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien wirkt sich auch auf den Neu-
bau aus, erklärte LBS-Chef Franz Wirnhier. Erstmals seit Jahren gab es

60 Anschläge

2010 bei den Baufertigstellungen einen Zuwachs. So wurden 29.365 Wohnungen in neuen Gebäuden erstellt. Das waren 6,9 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Noch deutlicher zeigt sich der Trend bei den Baugenehmigungen. 2010 wurden insgesamt 20.863 Ein- und Zweifamilienhäuser bewilligt – das waren 14,8 Prozent mehr als im Jahr 2009. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war ein Plus von 27,1 Prozent auf 17.099 Einheiten zu verzeichnen. Insgesamt erhielten 37.962 Wohnungen in neuen Wohngebäuden die Baufreigabe, 20,1 Prozent mehr als im Vorjahr.

Trotz dieser positiven Tendenz lag die Neubauaktivität aber deutlich unter dem Bedarf. Einer Studie des Forschungsinstituts empirica zufolge werden in Bayern pro Jahr 42.000 neue Wohnungen benötigt. Dies liegt nicht nur daran, dass die Bevölkerung im Freistaat bis 2027 um ein Prozent oder 125.000 Bürger zunehmen wird. Wegen zunehmender Singularisierung wird sich die Zahl der Haushalte bis 2027 um 426.000 oder sieben Prozent erhöhen. „Deshalb kommt den staatlichen Rahmenbedingungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der Eigenheimförderung eine besondere Bedeutung zu“, sagte Wirthner.

Energiewende: Schlüsselrolle für Wohnungsbau

Für eine seit der Erdbeben- und Tsunami-Katastrophe von Japan zunehmend diskutierte Energiewende käme dem Neubau und der Sanierung von Wohngebäuden eine Schlüsselrolle zu, betonte Wirthner. Rund ein Viertel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland ist dem Verbrauch privater Haushalte für das Wohnen zuzurechnen. Gleichzeitig haben heute neu gebaute Häuser nur etwa ein Viertel des Energiebedarfs von Objekten, die in den 70er Jahren noch Standard waren. „Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass die richtigen wohnungspolitischen Anreize gesetzt werden“, erklärte der LBS-Chef. „Dazu würde gehören, dass die Mittel für das

60 Anschläge

Gebäudesanierungsprogramm des Bundes nicht weiter gekürzt, sondern vielmehr aufgestockt werden. Nur so sind aus unserer Sicht die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung zu erreichen.“

115

Wirnhier sprach sich auch dafür aus, den Förder-Schwerpunkt der KfW Bankengruppe stärker von zinsverbilligten Krediten auf Zuschüsse zu verlegen. „Diese direkt wirksamen Anreize werden von vielen Menschen als attraktiver wahrgenommen.“ Das würde sich für den Staat mehrfach auszahlen. „Investitionen in den Wohnungsbau sorgen für Arbeitsplätze und Einkommen in der heimischen Wirtschaft – insbesondere im Mittelstand –, sie stärken die Konsumnachfrage und ermöglichen letztlich ein erhöhtes Steueraufkommen. Sie schaffen ein lebenswerteres Wohnen und fördern unsere Region und unsere ökologischen Rahmenbedingungen. So lösen staatliche Förderungen des Wohnungsbaus positive Effekte aus, die ihre Kosten deutlich übersteigen“, so Wirnhier.

120

125

Positive Aussichten für 2011

Die Experten von Sparkassen-Immo, LBS und Sparkassenverband rechnen weiterhin mit einem positiven Klima für Wohnimmobilien. „Derzeit sind bei ausländischen Investoren deutsche Wohnimmobilien auf Grund der langjährig stabilen Preise sowie der stabilen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sehr gefragt“, erklärte Paul Fraunholz. „Für inländische Kapitalanleger bleibt die Investition in Immobilien nach unserer Einschätzung weiterhin sehr attraktiv. Sowohl Inflationsängste als auch die andauernden Diskussionen über die Stabilität des Euros werden für eine anhaltende Nachfrage sorgen. Die Immobilienmakler der Sparkassen-Finanzgruppe sagen für Bayern durchschnittlich leichte Preissteigerungen für alle Wohnimmobilienarten voraus.“

135

140

60 Anschläge
