



Sparkassenverband  
Bayern



München, 10. April 2018

## Wohnimmobilien in Bayern: Nachfrage bleibt trotz Preisanstiegs hoch

**Pro Monat 12.000 neue Immobiliengesuche bei Sparkassen und LBS  
„Wichtige wohnungspolitische Impulse in Bayern und im Bund“**

Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in Bayern bleibt trotz deutlicher Preisanstiege hoch. 2017 haben sich jeden Monat fast 12.000 neue Immobiliensuchende an die Makler von Sparkassen und LBS im Freistaat gewendet, erklärte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo), anlässlich der jährlichen Pressekonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt. Begünstigt wird die Nachfrage durch historisch niedrige Finanzierungszinsen. Hier zeichne sich aber eine Trendwende ab, sagte Roland Schmutz, Vizepräsident des Sparkassenverbands Bayern (SVB): „Damit rückt das Thema Zinsänderungsrisiko für angehende Immobilienbesitzer und Umschuldner noch stärker in den Fokus.“ Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern, betonte, dass die Neubautätigkeit nach wie vor nicht ausreiche, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Um mehr Menschen in Wohneigentum zu bringen, sei die von der großen Koalition geplante Stärkung der Wohnungsbauprämie zielführend.

„Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien bayernweit noch immer sehr hoch. 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. Zudem investieren Kapitalanleger seit Jahren verstärkt in Wohnimmobilien“, so Paul Fraunholz. Demgegenüber ist das Angebot an Häusern und Wohnungen zu gering, betonte Erwin Bumberger: „Zwar hat die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren mehr Schwung bekommen. Doch die Fertigstellungen liegen nach wie vor unter dem nötigen Niveau. Dadurch hat sich ein erheblicher Nachholbedarf angestaut. Das Defizit, das zusätzlich zum künftigen Neubaubedarf befriedigt wer-

|| Presse-Information

Sparkassenverband Bayern  
Karolinenplatz 5  
80333 München  
Telefon: (0 89) 21 73 - 15 99  
E-Mail: [presse@svb-muc.de](mailto:presse@svb-muc.de)  
Internet: [www.sparkassenverband-bayern.de](http://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](mailto:presse@lbs-bayern.de)  
Internet: [www.lbs-bayern.de](http://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](mailto:info@sparkassen-immo.de)  
Internet: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

den muss, liegt laut der Wohnungsprognose des Forschungsinstituts Empirica bayernweit bei rund 390.000 Wohneinheiten.“

### **Erneuter Anstieg der Immobilienpreise**

Die Preise für Wohnimmobilien in Bayern sind 2017 erneut gestiegen. Durchschnittlich kosteten die von Maklern der Sparkassen und der LBS vermittelten Häuser und Wohnungen 9,4 Prozent mehr, nachdem sie im Vorjahr bereits um 11,8 Prozent gestiegen waren. Der Preis für ein gebrauchtes Haus (Reihen-, Doppel-, Ein- sowie Zweifamilienhäuser) lag bei 299.000 Euro – 7,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Innerhalb Bayerns sind deutliche Preisunterschiede festzustellen. 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.

### **Makler von Sparkassen und LBS vermittelten rund 10.000 Objekte**

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern der Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig. Die Makler der bayerischen Sparkassen und der LBS vermittelten im vergangenen Jahr 8742 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 2,7 Milliarden Euro. Das bedeutet eine Steigerung um 11 Prozent. Zusätzlich wurden 1155 Mietobjekte vermittelt – sechs Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

### **Zinssicherung bei der Wohnbaufinanzierung elementar**

Die Sparkassen in Bayern konnten ihren Gesamtbestand an Wohnungsbaukrediten im vergangenen Jahr auf 70,2 Milliarden Euro (+5,0 Prozent) ausweiten. Sie bewilligten neue Wohnungsbaukredite in Höhe von 13,8 Milliarden Euro, so Roland Schmautz. Mit einem Marktanteil in der privaten Wohnbaufinanzierung von rund 35 Prozent sind die bayerischen Sparkassen auch weiterhin Marktführer. Schmautz betonte die Bedeutung langfristiger Zinssicherung bei der Immobilienfinanzierung: „Der Weg durch die Niedrigzinsphase ist noch weit. Doch am lan-

gen Ende wird der Zinsanstieg infolge des reduzierten EZB-Anleihekaufprogramms bereits jetzt sehr deutlich.“ Deshalb seien gerade bei eigen genutzten Immobilien nachhaltige Finanzierungskonzepte wichtig, die auch bei veränderten Zinsbedingungen tragfähig bleiben.

### **Politik hat Bedeutung von Wohneigentum erkannt**

Erwin Bumberger begrüßte, dass die große Koalition den Wohnungsbau explizit auch durch eine Stärkung der Wohneigentumsbildung voranbringen will: Wohneigentum stärkt gerade in einem extremen Niedrigzinsumfeld, wie wir es seit etlichen Jahren erleben, die Vermögensbildung und die Altersvorsorge. Und Wohneigentum ist wichtig für die Wohnraumversorgung. Ein neues Eigenheim verbessert für mehr als drei Haushalte die Wohnsituation.“ Während die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank die Finanzierung erleichtere, erschwere sie den Aufbau von Eigenkapital. Deshalb sei es ein zielführender Ansatz, dass die große Koalition die Wohnungsbauprämie attraktiver gestalten wolle. Im Koalitionsvertrag ist die Rede von einer Anpassung der Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung und einem erhöhten Prämiensatz. Bumberger: „Von einer verbesserten Wohnungsbauprämie, die wieder breite Schichten der Bevölkerung erreicht, kann ein wichtiger Impuls für kontinuierliche Sparprozesse und einen langfristig orientierten Vermögensaufbau ausgehen.“

### **Weitere Preisanstiege erwartet**

Nach Einschätzung der Experten der Sparkassen-Finanzgruppe wird die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in Bayern 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“, so Fraunholz.

**Der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe mit Preisdaten für die Städte und Landkreise in Bayern ist abrufbar unter: [www.sparkassen-immo.de](http://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 mehr als 85 Jahren ein bewährter Partner für Erwerber und Besitzer von Wohnimmobilien und mit über 1,5 Millionen Kunden die führende Bausparkasse im Freistaat. Zum Jahresende 2017 befanden sich 1,9 Millionen Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 63,7 Milliarden Euro im Bestand.