

**Wohnimmobilienmarkt Bayern:  
Pressekonferenz des Sparkassenverbandes Bayern,  
der LBS Bayern und  
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-Gesellschaft  
am 13. April 2016**

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

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH; Karolinenplatz 1, 80333 München; [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)  
Kontakt: Irene Niedermaier; Tel: 089 74648-205; [irene.niedermaier@sparkassen-immo.de](mailto:irene.niedermaier@sparkassen-immo.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Ausführungen meiner Vorredner Herr Dr. Wirnhier und Herr Schmautz darf ich Ihnen über die Entwicklungen am bayerischen Wohnimmobilienmarkt Auskunft geben.

**Grafik: Immobilienumsatz 2015 in den bayerischen Regionen**

Der Wohnimmobilienmarkt wird seit Jahren von besonderen Rahmenbedingungen bestimmt: Das anhaltend niedrige Zinsniveau beschert den

Eigennutzern günstige Kreditkonditionen. Viele Menschen nutzen dies, um sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Die zum Teil deutlich spürbaren Lohnerhöhungen und die geringe Inflationsrate sorgten für höhere Realeinkommen. Dieses Plus im Geldbeutel konnte häufig auch die gestiegenen Kaufpreise für Immobilien kompensieren. Die nötige Sicherheit für ihre langfristig angelegten Immobilienfinanzierungen verschafft den Käufern dabei der seit Jahren äußerst stabile Arbeitsmarkt mit nahezu Vollbeschäftigung in Bayern.

Zusätzlich wird die Nachfrage von privaten und institutionellen Anlegern befeuert. Immobilien gelten derzeit im Vergleich zu anderen Anlageformen in Bezug auf Sicherheit und Rentabilität als sehr attraktiv. Neben dem seit Jahren anhaltend großen Interesse an Wohnimmobilien galt dies im vergangenen Jahr auch wieder vermehrt für Gewerbeimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser auch an sogenannten B-Standorten.

Im vergangenen Jahr ist das grunderwerbsteuerpflichtige Immobilien-transaktionsvolumen in Bayern um zehn Prozent angestiegen und erreichte mit 45 Milliarden Euro zum fünften Mal in Folge eine neue Rekordmarke. Die Ursache für diese erneute Steigerung war nach unseren Beobachtungen jedoch weniger eine höhere Anzahl verkaufter Immobilien. Vielmehr waren erneute Preissteigerungen sowie ein höherer Anteil an Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäusern dafür verantwortlich.

In allen Regierungsbezirken ist das Marktvolumen im vergangenen Jahr gewachsen. Unterschiedlich war lediglich die Höhe des Anstiegs. Der Markt wuchs in Oberfranken um drei Prozent und in Oberbayern um sechs Prozent. In der Oberpfalz, Schwaben und Unterfranken lag das Plus zwischen zwölf und 16 Prozent. Den größten Zuwachs verzeichneten Mittelfranken mit 20 Prozent und Niederbayern mit 25 Prozent.

Sehr unterschiedlich sind auch die Anteile der einzelnen Regionen am Gesamtumsatz. Die Anteile von Niederbayern, Unterfranken, Oberfranken und der Oberpfalz liegen zwischen vier und sechs Prozent am bayerischen Gesamtmarkt. Die Anteile Schwabens und Mittelfrankens betragen jeweils zwölf Prozent. Den mit Abstand größten Marktanteil hat mit 56 Prozent Oberbayern. Wobei allein die Stadt und der Landkreis München mit einem Drittel ganz erheblich zum Gesamtumsatz am bayerischen Immobilienmarkt beitragen. Die hohen Immobilienpreise und der höhere Anteil an gewerblichen Objekten in der Landeshauptstadt sind neben der großen Einwohnerzahl die Gründe dafür.

### **Grafik: Geschäftsergebnis 2015 / ausgezeichnete Makler**

Der Sparkassen-Finanzgruppe gelang es im vergangenen Jahr erneut, das positive Marktumfeld in Bayern zu nutzen: Die Immobilienmakler der bayerischen Sparkassen und der LBS Bayern vermittelten 9.300 Immobilien mit einem Gesamtwert von 2,2 Milliarden Euro. Sie erzielten 94,5 Millionen Euro Courtage - acht Prozent mehr als im Vorjahr – und erreichten damit das beste Ergebnis in der Unternehmensgeschichte der Sparkassen-Immo. Die Zahl der Kaufobjekte lag ein Prozent über dem Vorjahr. Der Gesamtwert aller vermittelten Immobilien steigerte sich dagegen um zehn Prozent. Zusätzlich wurden im vergangenen Jahr rund 1.200 Mietobjekte vermittelt. Zu dem sehr guten Ergebnis in Bayern trugen die Sparkassen 88 Prozent und der Außendienst der LBS elf Prozent bei.

Insgesamt hat die Sparkassenorganisation ihre Marktführerschaft auf dem bayerischen Immobilienmarkt erneut souverän behauptet. Auch bundesweit ist sie mit mehr als 34.000 vermittelten Objekten die mit Abstand größte Maklergruppe in Deutschland.

Die Qualität unserer Makler wurde jüngst durch zwei Institute ausgezeichnet. Eine Kundenbefragung im Auftrag der Zeitschrift Focus Money ergab für die Immobilienmakler der Sparkassen-Finanzgruppe zum zweiten Mal in Folge die Note „sehr gut“ als „fairster Immobilienmakler“. Auch eine vom Immobilienmagazin Bellevue eingesetzte Expertenjury kam zu dem Ergebnis, dass die Sparkassen-Immo ein empfehlenswertes Unternehmen ist und hat uns mit dem Qualitätssiegel „Best property agent“ ausgezeichnet. Schließlich bewerten auch unsere Kunden die Beratungsleistung von Sparkasse und LBS in Bayern als sehr gut: 97 Prozent der Verkäufer geben auf unserem Fragebogen an, sie seien mit der Beratung ihres Immobilienmaklers zufrieden (zehn Prozent) oder sehr zufrieden (87 Prozent).

### **Grafik: Nachfrage, Angebot und durchschnittliche Immobilienpreise**

Welche Trends beobachten wir aktuell am Wohnimmobilienmarkt?

Investoren wie Eigennutzer sind vor allem an Immobilien in Städten oder deren näherem Umfeld interessiert. Sie legen viel Wert auf gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sowie auf ein attraktives Freizeitangebot. Wichtig sind den Käufern zudem kurze Wege zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie zu weiterführenden Schulen und Universitäten.

In vielen der stark nachgefragten Ober- und Mittelzentren sind in den vergangenen Jahren vermehrt Neubauten entstanden. Dennoch reicht das vorhandene Angebot an Wohnraum oftmals nicht aus. Vor allem in den wirtschaftlich starken Regionen – allen voran im Großraum München – werden zu wenig Häuser und Wohnungen angeboten, um das starke Investitionsinteresse von Eigennutzern und Kapitalanlegern zu bedienen. Die hohe Nachfrage nach Kaufimmobilien bei gleichzeitig zu geringem Angebot hat sich erneut auf die Kaufpreise ausgewirkt.

Im bayernweiten Durchschnitt sind die Preise weiter angestiegen. Für gebrauchte sowie für neu gebaute Eigentumswohnungen erzielten die Makler bei Sparkassen und LBS durchschnittlich einen um acht Prozent höheren Kaufpreis als im Vorjahr. Der durchschnittlich erzielte Preis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag bei 151.000 Euro, für eine neu gebaute Eigentumswohnung bei 242.000 Euro.

Ein gebrauchtes Haus – wir unterscheiden hier nicht zwischen Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder Ein- und Zweifamilienhaus – wechselte im letzten Jahr im bayerischen Durchschnitt für 263.000 Euro den Besitzer. Das sind elf Prozent mehr als in 2014. Nahezu unverändert bei 452.000 Euro blieb der durchschnittliche Kaufpreis für neu gebaute Häuser, die den geringsten Anteil an den Vermittlungen haben.

Die Preisunterschiede von Immobilien aus dem Bestand zu Neubauten sind erheblich: Bei Wohnungen betragen sie durchschnittlich gut 90.000 Euro, bei Häusern knapp 190.000 Euro. Die bei gebrauchten Immobilien zusätzlich zum Kaufpreis oftmals noch anfallenden Kosten für die Renovierung und Modernisierung können jedoch den Preisunterschied schnell ausgleichen. Auch die gestiegenen Anforderungen an die Größe sowie an die Bau- und Ausstattungsqualität bei neu gebauten Immobilie führen zu höheren Preisen.

### **Grafik: Preise in Bayerns Regionen – Marktpreis richtig einschätzen**

Wie weit die Preise für Immobilien in den einzelnen Regionen Bayerns auseinander liegen, zeigt ein Blick auf unsere Preislandkarte, für die wir bayernweit unsere Experten in allen 71 bayerischen Sparkassen befragt haben. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in einer mittleren bis guten Lage kann in den Landkreisen Cham, Tirschenreuth, Wunsiedel, Hof und Kulmbach bereits für weniger als 200.000 Euro erworben werden.

In den meisten bayerischen Landkreisen kostet ein solches Haus weniger als 450.000 Euro. (Diese Landkreise sind in der Karte grau eingefärbt.) Zwischen 450.000 und 550.000 Euro müssen Käufer im Durchschnitt in den Städten Nürnberg und Augsburg sowie in den Landkreisen Erlangen-Höchstädt, Pfaffenhofen, Freising, Berchtesgadener Land, Rosenheim, Weilheim, Oberallgäu, Lindau und Neu-Ulm investieren. (Sie können diese in der Karte an dem hellen Rotton erkennen.) Zwischen 550.000 und 700.000 Euro werden in den Landkreisen Regensburg, Ingolstadt, Erding, Dachau, Fürstenfeldbruck, Landsberg und Bad Tölz bezahlt. In den Landkreisen München, Ebersberg, Starnberg, Miesbach und Garmisch sind diese Häuser nicht unter 700.000 Euro erhältlich. Und im Stadtgebiet von München werden Sie ein Ein- oder Zweifamilienhaus kaum unter einer Million Euro bekommen.

In unserem druckfrischen Marktspiegel finden Sie zusätzlich die Preise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Grundstücke, jeweils unterteilt in einfache, mittlere und bevorzugten Lagen. Dieser ist seit heute auch online unter [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de) abrufbar.

Ganz unabhängig von der Region geht es für die Menschen, die eine Immobilie kaufen oder auch verkaufen fast immer um sehr viel Geld. In den meisten Fällen ist es für sie die größte finanzielle Transaktion ihres Lebens. Umso wichtiger ist es, dass der Kaufpreis realistisch eingeschätzt wird. Wer eine Marktpreiseinschätzung qualifiziert und seriös durchführen will, benötigt hierfür solides Fachwissen und viel Erfahrung am Markt vor Ort. Nur wer beides besitzt, kann zuverlässig beurteilen, ob der Kaufpreis für eine Immobilie zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist. Und nur ein erfahrener Profi weiß, worauf man beim Kauf und Verkauf achten muss, um teure Fehler zu vermeiden. Die Sicherheit sollte hier immer an erster Stelle stehen.

Denn in Deutschland ist keinerlei Qualifikation nötig, um Marktpreis-einschätzungen abzugeben oder als Immobilienmakler tätig zu werden. Die Maklerzunft leidet dementsprechend in Deutschland unter einem vergleichsweise schlechten Ruf. Im vergangenen Herbst wurde nun erstmals ein Gesetz auf den Weg gebracht, in dem die Berufszulassung für Immobilienmakler geregelt werden soll. Geplant ist, einen Sachkunde-nachweis für Immobilienmakler und WEG-Verwalter einzuführen.

Wir begrüßen die Absicht, die Berufszulassung für Makler an eine fachliche Qualifikation zu binden und hoffen, dass dabei das Ausbildungsniveau nicht zu niedrig angesetzt wird. Unsere Makler erfüllen heute schon einen weit höheren Ausbildungs- und Qualitätsstandard als er künftig nötig sein wird: Neben einer gründlichen Ausbildung an der Sparkassenakademie mit einer von der IHK zertifizierten Prüfung, sind unsere Makler zusätzlich an strenge Qualitätsrichtlinien gebunden, deren Einhaltung regelmäßig geprüft wird.

### **Grafik: Vielversprechende Wege des Interessenten zum Angebot**

Insbesondere die häufig sehr unprofessionelle Arbeitsweise von Mietmaklern wurde in der Vergangenheit häufig bemängelt. Diese gab den wesentlichen Anstoß für die Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermietung von Wohnraum. Damit bezahlen seit Juni letzten Jahres ausschließlich die Vermieter den von ihnen beauftragten Makler. Seit Vermieter für die Maklerkosten alleine aufkommen, achten sie nach unserer Beobachtung wesentlich mehr auf die Qualität des Maklers. Dies ist aufgrund einiger neuer gesetzlicher Bestimmungen auch notwendig. Bei der Vermietung von Wohnraum sind unter anderem Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes zu machen und gegebenenfalls auch die Bestimmungen zur Mietpreisbremse zu beachten. Wir machen die Erfahrung, dass gut qualifizierte und seriöse Makler teilweise sogar vermehrt Aufträge von Vermietern erhalten.

Deutlich schwerer haben es dagegen unprofessionell arbeitende Makler, aber leider inzwischen auch die Mietsuchenden. Denn auf öffentlichen Marktplätzen, wie Tageszeitung oder Internetportalen, finden sie immer weniger Angebote. Ein großer Teil der privaten Vermieter und der professionellen Makler suchen neue Mieter über andere Wege.

Dies gilt auch bei Kaufimmobilien. In der Zeitung oder den großen Internetportalen ist nur ein Teil des tatsächlichen Immobilienangebotes zu finden. Die meisten privaten Anbieter und auch immer mehr Makler verzichten aufgrund der Menge an Interessentenanfragen auf ein Inserat in den großen Immobilienbörsen. Wenn eine attraktive Immobilie dort beworben wird, geschieht das häufig nur für kurze Zeit, manchmal nur für wenige Stunden.

Makler gehen heute vielfach andere Wege, um neue Immobilienangebote bekannt zu machen: Sie informieren zunächst die Kunden, die mit ihrem konkreten Immobilienwunsch bereits in ihrer Datei vorgemerkt sind. Allein bei Sparkassen und LBS in Bayern haben sich im vergangenen Jahr insgesamt knapp 150.000 Interessenten mit ihrem Wunsch vormerken lassen. Diese erhalten vorab exklusiv ganz gezielt Immobilienangebote. Die Sparkassen-Finanzgruppe wird zudem in Zukunft neue Immobilienangebote mehrheitlich zuerst auf ihren eigenen Internetseiten präsentieren. Das bundesweite Immobilienportal der größten Maklergruppe Deutschlands ging im vergangenen Monat unter [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de) überarbeitet und mit vielen nützlichen redaktionellen Inhalten rund um das Thema Immobilie an den Start. Auch hier können Interessenten ihr Gesuch hinterlegen.

## **Grafik: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2016**

Was erwarten wir vom Wohnimmobilienmarkt in diesem Jahr?



Die Rahmenbedingungen bleiben weitgehend unverändert, darauf deuten die aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen hin, einschließlich der jüngsten Zinssenkung durch die EZB. Die Nachfrage wird durch das extrem niedrige Zinsniveau weiter gestützt. Bleibt die Inflation niedrig und steigen die Löhne erneut, wird sich das ebenfalls positiv auf die Nachfrage von Eigennutzern auswirken.

Der Trend zum städtischen und stadtnahen Wohnen wird von der demografischen Entwicklung verstärkt. Das Forschungsinstitut Empirica zeigt in seiner „Schwarmstudie“, dass junge Menschen vor allem zur Ausbildung und beim Start ins Arbeitsleben von den ländlich geprägten Regionen in größere Städte wandern. Mit der Familiengründung ziehen sie dann häufig wieder weiter raus ins Umland. Auch viele Zuwanderer aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland zieht es in die Ballungsräume bzw. in die Ober- und Mittelzentren, so dass dort die Einwohnerzahlen weiter steigen. Stärker noch als die Zahl der Einwohner wird aufgrund der Singularisierung die Zahl der Haushalte steigen, wie Herr Dr. Wirnhier bereits ausgeführt hat. Inwieweit sich die steigende Anzahl der Flüchtlinge in Bayern auf die Nachfrage nach Kaufimmobilien auswirken wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Wir erwarten, dass zunächst die ohnehin angespannten Mietwohnungsmärkte in den Ballungsräumen einem noch stärkeren Druck ausgesetzt werden.

Beim Angebot rechnen wir in diesem Jahr mit einer stabilen Anzahl der zum Verkauf kommenden Wohnimmobilien. Zum einen führen überwiegend biografische Anlässe wie ein Arbeitsplatzwechsel, aber auch Scheidungen und Erbfälle zum Verkauf einer Bestandsimmobilie. Diese Anlässe treten nahezu unabhängig von wirtschaftlichen Faktoren und somit in relativ gleichbleibender Menge ein. Zum anderen gehen wir von einem konstanten bis leicht zunehmenden Angebot an Neubauten aus.

Die Anzahl der Baugenehmigungen ist erneut gestiegen und werden diese genehmigten Wohnungen auch gebaut, wird sich das positiv auf das Immobilienangebot auswirken.

Wir rechnen damit, dass im bayernweiten Durchschnitt die Kaufpreise weiter, jedoch insgesamt moderat steigen werden. Für stark nachgefragte Lagen bzw. Objekte kann es auch zu deutlicheren Preissteigerungen kommen. Für wenig nachgefragte Immobilien, die Nachteile bei der Lage oder beim baulichen Zustand aufweisen, sind auch Preisabschläge möglich.

Im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren stark gestiegenen Kaufpreisen und dem inzwischen erreichten Preisniveau, wie wir es beispielsweise für Wohnimmobilien in München erleben, werden wir oft gefragt, ob hier bereits eine Preisblase besteht. Abgesehen davon, dass auch wir Preisübertreibungen beobachten, kennen wir grundsätzlich drei mögliche Ursachen für eine Blasenbildung: Wenn Investoren nur deshalb kaufen, weil sie auf immer weiter steigende Preise spekulieren. Wenn Immobilien in erheblichem Umfang am Bedarf vorbei gebaut und somit Leerstände produziert werden. Oder wenn die Darlehensbelastungen für Käufer nicht seriös kalkuliert und langfristig abgesichert sind. All dies trifft auf die derzeitige Situation jedoch nicht zu. Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt dort, wo die Nachfrage sehr hoch ist weit hinter dem Bedarf zurück.

Aktuell können wir in Bayern das Risiko einer zum Platzen drohenden Preisblase nicht erkennen. Wer beim Kauf einer Immobilie auf die viel zitierten drei wichtigsten Kriterien „Lage, Lage, Lage“ achtet und den Angebotspreis von einem seriösen Fachmann prüfen lässt, erhält eine attraktive Wertanlage und die beste Altersvorsorge.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.