

**Wohnimmobilienmarkt Bayern:
Pressekonferenz des Sparkassenverbandes Bayern,
der LBS Bayern und
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-Gesellschaft
am 27. April 2017**

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

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH; Karolinenplatz 1, 80333 München; www.sparkassen-immo.de
Kontakt: Irene Niedermaier; Tel: 089 74648-205; irene.niedermaier@sparkassen-immo.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Seit Jahren beobachten wir eine fast unveränderte Situation: Die Nachfrage ist insgesamt sehr hoch, das Angebot knapp. Und dies führt vielerorts dazu, dass die Immobilienpreise steigen. Als Gründe für diesen Immobilienboom werden häufig das niedrige Zinsniveau und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genannt. Die günstigen Kreditzinsen sorgen zusammen mit einem stabilen Arbeitsmarkt und steigenden Realeinkommen dafür, dass der Erwerb der eigenen vier Wände für Eigennutzer trotz der gestiegenen Kaufpreise in vielen Regionen Bayerns erschwinglich bleibt. Zudem bleiben

Investitionen in Immobilien auch für private und institutionelle Kapitalanleger im Hinblick auf die erzielbaren Renditen attraktiv.

Grafik: Demografische Entwicklung, Nachfrage und Angebot

Einen weiteren entscheidenden Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt haben die demographischen Entwicklungen. Zum einen steigt die Anzahl der Haushalte aufgrund der Singularisierung der Gesellschaft stetig an. In einigen Großstädten erreicht der Anteil der Einpersonenhaushalte inzwischen bis zu 50 Prozent. Zum anderen wächst die Bevölkerungszahl in Bayern seit vielen Jahren kontinuierlich. Während in der Vergangenheit vor allem die Binnenwanderung für zunehmende Einwohnerzahlen gesorgt hat, ziehen inzwischen vor allem Menschen aus anderen EU-Ländern in die wirtschaftlich starken Regionen Bayerns. Die Nachfrage nach Wohnraum – ob zur Miete oder zum Kauf – wächst insbesondere in den Ballungsräumen entsprechend an. Denn in Städten mit einer guten Infrastruktur finden die Menschen attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie weiterführenden Schulen und Universitäten.

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen Jahren mit diesen demografischen Entwicklungen nicht Schritt gehalten. Die Anzahl der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen ist in den letzten Jahren zwar angestiegen, jedoch nicht in dem für die enorme Nachfrage nötigen Umfang. Die Immobilien- und Bauindustrie würde gerne mehr an den nachgefragten Standorten investieren und bauen. Allerdings werden hier zu wenig geeignete Bauflächen ausgewiesen und angeboten.

Die Folge des zu knappen Angebotes sind Preissteigerungen, die 2016 in Bayern zum sechsten Mal in Folge zu einem neuen Rekordwert bei den Immobilienumsätzen geführt haben.

Grafik: Immobilienumsatz 2016 in den bayerischen Regionen

Das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens errechnete Transaktionsvolumen ist in Bayern im letzten Jahr um 13 Prozent auf 50,8 Milliarden Euro angestiegen. Nach unserer Einschätzung resultierte diese deutliche Steigerung aus einer größeren Anzahl an Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäusern sowie aus einem höheren Preisniveau. Bei Bestandsobjekten ist die Stückzahl nach unseren Beobachtungen leicht zurückgegangen. Die Zahl der verkauften Neubauobjekte ist dagegen aufgrund eines größeren Angebotes gestiegen. In sechs bayerischen Regierungsbezirken ist das Marktvolumen in 2016 gewachsen, am stärksten in der Oberpfalz (+23 %), in Mittelfranken (+18 %) und in Oberbayern (+15 %). Nur in Niederbayern blieb der Umsatz mit minus 1 Prozent in etwa auf dem Vorjahresniveau. Oberbayern hat mit 57 Prozent den mit Abstand größten Anteil am Gesamtumsatz. Allein die Stadt und der Landkreis München tragen mit ihrer großen Bevölkerungszahl, den höchsten Immobilienpreisen sowie größeren gewerblichen Transaktionen mit 35 Prozent zum gesamten bayerischen Immobilienmarkt bei. Danach folgen Schwaben mit 11 Prozent und Mittelfranken mit 10 Prozent. Die Regierungsbezirke Niederbayern, Unterfranken, Oberfranken und Oberpfalz haben jeweils Anteile von 4-6 Prozent.

Grafik: Geschäftsergebnis 2016

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH hat ihre Position als Marktführer im vergangenen Jahr gut behauptet. Insgesamt vermittelten die Makler bei den bayerischen Sparkassen und im LBS-Außendienst Immobilien mit einem Gesamtwert von 2,4 Milliarden Euro (+9 Prozent). Mit 9.054 Kauf-Immobilien lag die Anzahl etwas unter dem Vorjahreswert (-3 Prozent). Zusätzlich wurden im vergangenen Jahr rund 1.100 Mietobjekte vermittelt. Die Sparkassen trugen zu diesem sehr guten Ergebnis 90 Prozent, der

Außendienst der LBS 8 Prozent und die in unserer Vertretung tätige Gewerbe-Immo 2 Prozent bei. Unser Kerngeschäft ist die Vermittlung von gebrauchten Wohnimmobilien. Zwei Drittel der Häuser und Wohnungen, die unsere Makler vermitteln, kommen aus dem Bestand.

Grafik: Durchschnittliche Immobilienpreise

Die Durchschnittswerte der von unseren Maklern vermittelten Häuser und Wohnungen sind ebenfalls gestiegen. Unseren Berechnungen zufolge investierten Käufer 2016 für ein gebrauchtes Haus (Reihen-, Doppel-, Ein- oder Zweifamilienhaus) durchschnittlich 278.500 Euro und damit 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich 174.000 Euro, das sind 15 Prozent über dem Vorjahrswert.

Der Kaufpreis für eine Neubau-Wohnung lag im Durchschnitt um 99.500 Euro über dem Preis für eine Wohnung aus dem Bestand. Für ein neu gebautes Haus gaben Käufer durchschnittlich sogar 253.000 Euro mehr als für ein gebrauchtes Haus aus. Diese deutlichen Differenzen haben mehrere Ursachen: Der größere Anteil der zum Kauf angebotenen Neubauten entsteht an stark nachgefragten und somit vergleichsweise hochpreisigen Standorten. Zudem müssen Neubauten eine deutlich höhere Bau- und Ausstattungsqualität aufweisen. Für gebrauchte Immobilien fallen dagegen nach dem Erwerb oftmals noch hohe Kosten für eine Renovierung und Modernisierung an.

Grafik: Preise in Bayerns Regionen – keine Anzeichen einer Preisblase

In unserem druckfrischen Marktspiegel sowie im Internet unter sparkassen-immo.de finden Sie die Preisspannen für Wohnimmobilien in allen bayerischen Landkreisen. Unsere Preislandkarte bietet einen schnellen Überblick, wie groß die Preisunterschiede in Bayerns Regionen sind. Ein

gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in einer mittleren bis guten Lage kann in einigen ostbayerischen Landkreisen für unter 200.000 Euro erworben werden, während im Süden in einigen Regionen mehr als 800.000 Euro investiert werden müssen. In München ist ein solches Haus in der Regel nicht unter einer Million Euro zu bekommen. In der Karte lässt sich der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Immobilien-Preisniveau gut erkennen. Die Regionen und Städte mit einer höheren Bevölkerungsdichte, die oftmals auch einen starken Zuzug verzeichnen, haben auch die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien.

Wir werden häufig gefragt, ob die aktuellen Preise noch nachhaltig sind oder ob sich eventuell bereits eine Immobilienblase entwickelt. Obwohl wir am Markt einzelne Preisübertreibungen beobachten, sehen wir keine Blasenbildung. Als Ursachen einer Preisblase kennt der Markt grundsätzlich zwei entscheidende Faktoren. Wenn Immobilien in erheblichem Umfang über den Bedarf hinaus gebaut werden, wie wir es vor einigen Jahren in Spanien erlebt haben. Oder wenn bei der Vergabe von Immobiliendarlehen die Bonität der Käufer nicht ausreichend geprüft wird. Dies war der Hauptgrund für die Preisblase, die sich in den USA bis 2008 gebildet hatte. Beides trifft auf den bayerischen Wohnimmobilienmarkt nicht zu. Der wesentliche Grund für die Preissteigerungen der letzten Jahre liegt in dem zu knappen Angebot. Zudem werden die Wohnbaukredite in Deutschland seriös kalkuliert und langfristig abgesichert.

Grafik: Aktuelle Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

Welche Trends beobachten wir aktuell am Wohnimmobilienmarkt?

Die Digitalisierung schreitet auch in der Immobilienbranche weiter voran. Immer mehr Angebote bemühen sich um die Zielgruppe der Immobilienkäufer und -verkäufer. Wir sehen in diesen neuen Angeboten viele Chancen. Ein

Online-Exposé enthält deutlich mehr Informationen und ermöglicht es dem Interessenten, die Angebote eingehender zu prüfen und zu vergleichen. Kostbare Zeit kann man auch mithilfe von Luftbildaufnahmen und einem virtuellen 360-Grad-Rundgang sparen. Beides ermöglicht dem Interessenten, sich im Vorfeld einen genauen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen, frühzeitig detaillierte Fragen zu klären und somit unnötige Anfahrtswege zu vermeiden.

Manche der neuen Angebote im Internet halten wir jedoch für sehr kritisch. Vor allem bei der Einschätzung des Marktpreises einer Immobilie mahnen wir zur Vorsicht. Ein Ehrenkodex verbietet einem seriösen Makler nicht umsonst, den Marktpreis einer Immobilie einzuschätzen, ohne diese im Vorfeld eingehend persönlich besichtigt zu haben. Zudem können das Baurecht, Eintragungen im Grundbuch und die bautechnische Qualität den Wert einer Immobilie stark beeinflussen. Um dies zu beurteilen werden weitergehende Informationen und solides Fachwissen benötigt. Wir empfehlen deshalb jedem, der den Kauf oder Verkauf einer Immobilie plant, sich im Vorfeld an einen erfahrenen und seriösen Fachmann zu wenden.

Leider muss in Deutschland für die Tätigkeit als Immobilienmakler keinerlei Qualifikation nachgewiesen werden. Die große Koalition trat vor knapp vier Jahren mit der Absicht an, hier für mehr Sicherheit der Verbraucher zu sorgen und hat einen Gesetzesentwurf auf den Weg gebracht, der die Berufszulassung für Immobilienmakler regeln soll. In einer Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Bundestags gab es vor kurzem jedoch auch kritische Stellungnahmen zur geplanten Einführung eines Sachkundenachweises. Branchenvertreter befürchten deshalb, das Gesetz werde bis zur Bundestagswahl nicht mehr verabschiedet und könnte danach wieder in der Schublade verschwinden.

Wir würden es sehr bedauern, wenn diese Regulierung, die am stärksten der Qualitätssicherung von Maklerleistungen und somit dem gewünschten Verbraucherschutz dient, weiter auf sich warten ließe. Denn nur mit einer verpflichtenden fachlichen Qualifikation lässt sich die Qualität der Maklerdienstleistung in Deutschland verbessern. Bei Sparkasse und LBS erhalten Kunden schon heute mehr Professionalität und Sicherheit als im Branchendurchschnitt. Dies wird uns regelmäßig auch durch unabhängige Dritte bestätigt. Für uns besonders wichtig ist das Urteil, das wir seit Jahren von unseren Kunden erhalten: 97 Prozent der Verkäufer sind mit der Beratungsleistung ihres Immobilienmaklers sehr zufrieden (87 Prozent) oder zufrieden (zehn Prozent).

Die Bundestagswahl im September sorgt dafür, dass sich die Parteien wieder sehr für die wählerwirksame Wohnungspolitik interessieren. Neben den bereits angesprochenen Themen werden unter anderem weitere Verschärfungen beim Mietrecht sowie eine Reduzierung der Kaufnebenkosten gefordert. Die SPD hat konkret vorgeschlagen, Notar- sowie Grundbuchkosten künftig mit Pauschalbeträgen abgelten zu lassen und das seit 2015 bei der Vermietung von Wohnungen geltende Bestellerprinzip auch auf den Verkauf von Immobilien auszudehnen. Bemerkenswert ist dabei, dass vor allem die SPD-regierten Bundesländer in den vergangenen Jahren die Grunderwerbsteuer von ursprünglich bundesweit geltenden 3,5 Prozent schrittweise auf bis zu 6,5 Prozent erhöht haben. Damit haben diese Länder nicht unwesentlich zum Anstieg der Kaufnebenkosten beigetragen.

Die Sparkassen-Immo sieht die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Verkauf und die damit verbundene Regelung, dass allein der Verkäufer die Maklerprovision bezahlt auch als Chance. Die Qualität und Arbeitsweise des beauftragten Maklers bekäme eine viel größere Bedeutung und könnte zugleich den sehr unübersichtlichen und in manchen Teilen unprofessionellen

Maklermarkt bereinigen. Anders als in anderen Bundesländern ist es in Bayern bereits heute üblich, dass auch der Verkäufer an den Maklerkosten beteiligt wird. Seriöse Makler teilen die Provision auf Käufer und Verkäufer auf, damit für beide Parteien die Neutralität und der Interessensausgleich gewährleistet sind.

Grafik: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2017

Nach den aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt Bayern in 2017 stabil. Wir gehen davon aus, dass das Interesse am Erwerb von Wohnimmobilien sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern weiterhin groß sein wird. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen die demographischen Entwicklungen dafür, dass die Nachfrage in den Ballungsräumen und wirtschaftlich starken Regionen Bayerns weiterhin sehr hoch bleibt.

Insgesamt erwarten wir ein konstantes Angebot an Bestandsobjekten, die in der Regel aufgrund einer veränderten persönlichen Lebenssituation oder im Zuge einer Erbauseinandersetzung zum Verkauf kommen. Das Angebot an neu gebauten Wohnungen und Häusern dürfte in diesem Jahr in einigen Regionen deutlicher zunehmen. Dafür spricht, die im vergangenen Jahr in Bayern um 21 Prozent gestiegene Zahl der genehmigten Wohnungen. Die Immobilienumsätze werden nach unserer Einschätzung auch 2017 auf dem erreichten hohen Niveau bleiben bzw. erneut steigen. Die aktuellen Grunderwerbsteuerzahlen vom ersten Quartal 2017 weisen bereits ein Plus von 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf.

Die Immobilienmärkte werden sich auch künftig in den bayerischen Regionen unterschiedlich entwickeln. An Standorten mit knappem Angebot kann es zu weiteren Preissteigerungen kommen, wobei wir insgesamt davon ausgehen,

dass der Anstieg moderater sein wird. Dagegen muss in weniger nachgefragten Lagen oder für Objekte in schlechtem baulichem Zustand auch mit Preisabschlägen gerechnet werden. Einige unserer Makler berichten uns inzwischen davon, dass durchaus nicht jede Preisvorstellung eines Verkäufers realisiert werden kann und es vermehrt zu längeren Vermarktungszeiten und einzelnen Preiskorrekturen kommt.

Grundsätzlich sind jedoch für alle, die eine Immobilie zu verkaufen haben, die Bedingungen weiterhin sehr günstig. Für viele Immobilien lässt sich in relativ kurzer Zeit ein Käufer finden, der auch bereit ist, einen attraktiven Preis zu bezahlen. Der bayerische Wohnimmobilienmarkt bleibt auch in diesem Jahr ein sehr guter Markt für Verkäufer.

Vielen Dank Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.