

**Wohnimmobilienmarkt Bayern:
Pressekonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern
am 4. April 2019**

**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 von Herrn Bumberger möchte ich sie über die aktuellen Entwicklungen am bayerischen Wohnimmobilienmarkt informieren.

Grafik: Immobilienumsatz 2018 erneut gestiegen

Die Immobilienumsätze in Bayern steigen nach wie vor und erreichten auch in 2018 wieder einen neuen Rekordwert. Seit 2009 gab es in jedem Jahr einen Zuwachs und das anhand des Grunderwerbsteueraufkommens ermittelte Transaktionsvolumen hat sich in den vergangenen 10 Jahren mehr als verdoppelt. Mit 54,6 Milliarden Euro lag das letztjährige Marktvolumen um 7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Diese Entwicklung spiegelt die seit 10 Jahren nahezu konstante Situation am bayerischen Wohnimmobilienmarkt wider:

Grafik: Nachfrage nach Wohnimmobilien ist weiter gestiegen

Sie wird bestimmt von einer sehr hohen Nachfrage auf Seiten der Eigennutzer und Kapitalanleger einerseits und einem in vielen Regionen erheblich zu knappen Angebot andererseits.

Der Bedarf an Wohnraum wächst in Bayern aufgrund der demographischen Entwicklungen. Die Bevölkerung steigt durch Zuzug aus den anderen Bundesländern und dem Ausland kontinuierlich an. Gemäß der letzten Prognose des bayerischen Landesamtes für Statistik werden in Bayern im Jahr 2037 mit rund 13,5 Millionen in etwa eine halbe Millionen Menschen mehr als heute leben. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern mit den hervorragenden Aussichten auf dem Arbeitsmarkt üben weiterhin eine Sogwirkung auf viele Menschen aus. Zudem hält auch der Trend der Singularisierung mit immer mehr kleinen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten an.

In den Großstädten stellen die Singles inzwischen die Mehrzahl der Haushalte. In München, Nürnberg, Regensburg, Augsburg und Würzburg liegt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte inzwischen bei über 50 Prozent. Familien wandern dagegen zunehmend in das Umland ab. Denn in vielen Städten sind die Wohnkosten vor allem bei einem größeren Wohnflächenbedarf mittlerweile so hoch und das Angebot so gering, dass das Umland eine attraktive Alternative ist. Voraussetzungen sind hierbei eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung in das Stadtzentrum.

Das Angebot an Wohnimmobilien kann mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten. Bereits seit Jahren bleiben die fertiggestellten Neubauten zum Teil deutlich hinter dem Bedarf zurück. Zuletzt ist die Zahl der Baugenehmigungen sogar wieder gesunken. Vor allem an den gefragten Standorten fehlen geeignete Baugrundstücke.

Entweder beabsichtigen die Eigentümer keinen Verkauf oder Städte und Gemeinde verhalten sich bei der Ausweisung von neuem Bauland zurückhaltend. Darüber hinaus dauern zahlreiche Genehmigungsverfahren länger als nötig, oftmals auch aufgrund von Personalknappheit in den Behörden.

Das niedrige Zinsniveau sorgt zusätzlich für eine hohe Nachfrage von Seiten der Investoren, die Immobilien als langfristig sichere Geldanlage bewerten. Versicherungen, Pensionskassen und Fondsgesellschaften aus dem In- und Ausland interessieren sich dabei immer stärker auch für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, die vergleichsweise stabile Renditen versprechen.

Für Eigennutzer sind die Finanzierungsbedingungen trotz gestiegener Kaufpreise noch immer gut. Die günstigen Zinsen und die stabile Arbeitsmarktsituation mit steigenden Löhnen und Gehältern sorgen dafür, dass Wohnimmobilien in den meisten Regionen für eine große Bevölkerungsgruppe erschwinglich bleiben. Das seit letztem Jahr vom Bund gewährte Baukindergeld, das der Freistaat Bayern noch mit einem Baukindergeld plus und einer Eigenheimzulage aufstockt, schafft insbesondere für Familien zusätzliche Kaufanreize.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern spürbar angestiegen. Bei den Maklern der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes ließen sich in den vergangenen 12 Monaten durchschnittlich mehr als 16.500 neue Immobiliensuchende mit ihrem konkreten Immobilienwunsch vormerken. Das waren 10 Prozent mehr Interessenten als im Jahr zuvor.

Grafik: Anteil der Regionen am Immobilienumsatz in Bayern 2018

Die Immobilienumsätze verteilen sich auf Bayerns Regionen ganz verschieden. Im vergangenen Jahr entfielen rund 30 Milliarden Euro oder 56 Prozent des Gesamtumsatzes auf Oberbayern. Allein der Anteil der Stadt München lag bei mehr als 27 Prozent des gesamten bayerischen Marktvolumens. Für die hohen Umsätze in der Landeshauptstadt sorgen die hohe Einwohnerzahl, das bundesweit höchste Preisniveau und der größte Anteil an gewerblichen Transaktionen. Am bayerischen Gesamtumsatz haben Mittelfranken und Schwaben einen Anteil von jeweils rund 12 Prozent. Die Regierungsbezirke Niederbayern, Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken haben jeweils einen Anteil von 4 bis 6 Prozent.

Grafik: Ergebnis der Sparkassen-Finanzgruppe Bayern 2018

Für die bayerische Sparkassen-Finanzgruppe verlief das Jahr 2018 in der Immobilienvermittlung erneut sehr erfolgreich. Die Makler der bayerischen Sparkassen und des LBS-Außendienstes vermittelten im vergangenen Jahr 8.608 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 2,85 Milliarden Euro. Dies bedeutet eine weitere Steigerung des vermittelten Objektvolumens um 7 Prozent und eine Bestätigung unserer Position als größter Immobilienvermittler im Freistaat.

Zwei Drittel der über die Sparkassen-Immo vermittelten Objekte waren Eigentumswohnungen und Häuser aus dem Bestand. Der Anteil an neu gebauten Häusern und Wohnungen lag bei 21 Prozent, die sonstigen Objekte wie Grundstücke und Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien bei 14 Prozent. Zudem ist auch das Mietgeschäft für uns ein wichtiger Service. Im vergangenen Jahr wurden von unseren Maklern insgesamt 1.079 Mietverträge vermittelt. Die 65 bayerischen Sparkassen erwirtschafteten mit 91 Prozent den überwiegenden Anteil des Umsatzes der Sparkassen-Immo. 7 Prozent trugen die

Makler des LBS-Außendienstes und 2 Prozent die Gewerbe-Immo, unser auf Investmentimmobilien spezialisierter Partner aus München bei.

Grafik: Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen nicht mehr so stark

Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Der Preisanstieg fiel jedoch wie von uns erwartet etwas schwächer aus. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise der von unseren Maklern vermittelten Häuser und Wohnungen im Jahr 2018 um knapp 6 Prozent über den Vorjahreswerten. Im Jahr zuvor waren sie noch um mehr als 9 Prozent und 2016 noch um knapp 12 Prozent angestiegen.

Die Preisentwicklung ist je nach Objektart unterschiedlich. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um etwas mehr als sechs Prozent auf durchschnittlich 211.000 Euro. Der erzielte Preis für ein Haus aus dem Bestand (Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser) lag im vergangenen Jahr im Durchschnitt bei 324.500 Euro. Das waren 8,6 Prozent mehr als noch im Jahr zuvor. Diese Durchschnittswerte enthalten auch zahlreiche unsanierte Objekte mit hohem Renovierungsbedarf und in schlechteren Lagen. Die Preise für typische, besonders nachgefragte Objekte im sanierten Zustand und in bevorzugten Lagen liegen in einem Großteil der bayerischen Regionen über diesen Werten.

Die Preise für neu gebaute Wohnungen sind etwas stärker gestiegen. Sie wurden von den Maklern bei Sparkasse und LBS zum Preis von durchschnittlich 315.500 Euro vermittelt. Neu gebaute Häuser kosteten im bayernweiten Durchschnitt 518.500 Euro. Käufer investierten demnach für eine neu gebaute Immobilie gut die Hälfte mehr als für eine Wohnimmobilie aus zweiter Hand.

Grafik: Immobilienpreise in Bayerns Regionen

Die Immobilienpreise unterscheiden sich auch regional ganz erheblich. Grundsätzlich sind Häuser und Wohnungen im Norden Bayerns deutlich erschwinglicher als im Süden. In unserer Karte sehen Sie die Preise, die in den Regionen für ein übliches gebrauchtes Einfamilienhaus in einer mittleren bis bevorzugten Lage bezahlt werden.

In 11 bayerischen Landkreisen kostet ein solches Haus in der Regel weniger als 250.000 Euro. Ein Vielfaches, nämlich mehr als achthunderttausend Euro kostet ein solches Haus dagegen im Stadtgebiet von Erlangen, Ingolstadt, Augsburg und Regensburg sowie in den Landkreisen Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech und Bad Tölz-Wolfratshausen. Mehr als eine Million Euro muss investieren, wer ein vergleichbares Haus am Tegernsee, in Garmisch-Partenkirchen oder in den stadtnahen Gemeinden des Landkreises Ebersberg kaufen möchte. In der Stadt und im Landkreis München sowie im Landkreis Starnberg liegen die Preise nochmal etwa zwanzig Prozent höher. Hier investieren zunehmend auch Käufer aus dem ganzen Bundesgebiet sowie ein internationales, vermögendes Publikum in Objekte an ausgesuchten Standorten und mit hochwertiger Ausstattung zu entsprechend hohen Preisen.

Die aktuellen Preisspannen für neu gebaute und gebrauchte Häuser und Eigentumswohnungen finden Sie detailliert für alle bayerischen Landkreise in unserem druckfrischen Marktspiegel sowie im Internet unter sparkassen-immo.de. Diese in Bayern einmalige Kaufpreissammlung können wir dank der flächendeckenden Präsenz der Sparkassen-Makler erstellen.

Grafik: Ausblick auf den Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2019

Nach den aktuellen Wirtschafts- und Finanzprognosen bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern 2019 weitestgehend stabil. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt sowie die neue staatliche Förderung von Wohneigentum werden für eine weiterhin hohe Nachfrage sorgen. Insbesondere in den Ballungsräumen und deren Umland befeuert die Zuwanderung aus dem In- und Ausland und der Trend zu kleinen Ein- und Zweifamilienhaushalten die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich.

Das Angebot an Wohnimmobilien wird sich dagegen kaum ausweiten. Die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohngebäude war zuletzt sogar rückläufig und die Anzahl an Bestandsobjekten, die in den Verkauf gelangen, ist ganz grundsätzlich sehr stabil. Denn der Zeitpunkt des Verkaufs einer gebrauchten Wohnimmobilie wird in erster Linie durch die persönlichen Motive der Eigentümer bestimmt.

Wir rechnen vor allem in den Städten und in wirtschaftlich starken Regionen mit einer weiterhin angespannten Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Diese wird vielerorts zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen. Insgesamt gehen wir aber davon aus, dass sich der Preisanstieg weiter verlangsamt.

Allen Preissteigerungen zum Trotz: Immobilien bleiben aufgrund der gestiegenen Einkommen und des niedrigen Zinsniveaus in den meisten Regionen Bayerns für eine große Bevölkerungsgruppe erschwinglich. Zusätzlich unterstützt die neue staatliche Förderung Familien bei der Finanzierung des Immobilienerwerbs.

Mit großer Aufmerksamkeit verfolgen wir die aktuelle Diskussion über ein Bestellerprinzip beim Verkauf von Wohnimmobilien. Auslöser ist ein Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom September des letzten Jahres, den die Bundesjustizministerin Katharina Barley zum Anlass für einen eigenen Referentenentwurf genommen hat.

Ziel dieser Gesetzesinitiativen ist es, dass der Makler zukünftig ausschließlich vom Verkäufer einer Wohnimmobilie bezahlt wird. Hierdurch sollen die Kaufnebenkosten gesenkt und damit der Erwerb von Wohneigentum erleichtert werden. Diese Gesetzesinitiative trifft allerdings auf Bedenken innerhalb der Branche und beim Koalitionspartner CDU/CSU. Das für Bau zuständige Innenministerium steht dem Plan derzeit ebenfalls ablehnend gegenüber.

Wesentlicher Anstoß der Gesetzesinitiativen ist nach unserer Beobachtung die rasante Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre in den Ballungsgebieten und die damit deutlich gestiegenen Erwerbsnebenkosten. Zu diesen zählen neben einer etwaigen Maklercourtage auch die Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbsteuer, die jeweils prozentual vom Kaufpreis berechnet werden. Hier hat die Politik vielfach selbst zu den Steigerungen beigetragen: Seit September 2006 legen die Bundesländer die Höhe der Grunderwerbsteuer eigenständig fest.

Grafik: Regional sehr unterschiedlich: Kaufnebenkosten und Kaufpreise

In Berlin, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Thüringen und im Saarland wurden seitdem die Sätze auf inzwischen 6 bis 6,5 Prozent erhöht. Lediglich in Bayern und in Sachsen gilt noch immer der bis dahin bundeseinheitliche Satz von 3,5 Prozent.

Auch bei der Maklercourtage gibt es keine bundeseinheitliche Regelung. In einzelnen Regionen – darunter die Großstädte Hamburg, Frankfurt und Berlin – ist es üblich, dass allein der Käufer die Kosten für den Makler bezahlt. Hier entstehen aufgrund des hohen Kaufpreisniveaus und der hohen Grunderwerbsteuersätze bei Beauftragung eines Maklers tatsächlich sehr hohe Erwerbsnebenkosten für den Käufer. Dies betrifft aber nur einen vergleichsweise kleinen Teil des Bundesgebietes. Die große Mehrzahl an Wohnimmobilien wird außerhalb dieser Metropolen gehandelt.

Grafik: Mehr Sicherheit für Immobilienkäufer

In rund drei Viertel des Bundesgebietes ist es üblich, dass sich Käufer und Verkäufer die Maklerkosten teilen. Dies gilt auch für Bayern und hat den Vorteil, dass der Makler beiden Vertragsparteien – also Verkäufer und Käufer – gleichermaßen verpflichtet ist. Wir erachten es als sehr wichtig, dass von Seiten des Maklers auch die Interessen des Käufers vertreten werden. Der Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie ist für die meisten Menschen eine ganz bedeutende wirtschaftliche Entscheidung. Irrtümer und Fehler können hier existenzbedrohende Folgen haben. Käufer haben in dieser Lebenssituation ein großes Interesse an einer guten fachlichen Betreuung, die ihnen Sicherheit gewährleistet. Wird die einseitige Vertretung des Verkäufers gesetzlich vorgeschrieben, geht dieser Schutz für Käufer verloren.

Die Sparkassen-Finanzgruppe unterstützt das Anliegen der Politik, den Erwerb von Wohneigentum insbesondere für junge Familien zu erleichtern. Im Bestellerprinzip sehen wir jedoch kein wirksames Instrument. Im Gegenteil: Die Einführung eines Bestellerprinzips beim Verkauf von Wohnimmobilien würde nach unserer Einschätzung die Position der Käufer verschlechtern und ihre Risiken vergrößern.

Ein besserer Schutz für Verbraucher beim Kauf und Verkauf von Immobilien könnte mit einer Professionalisierung der Maklerbranche erreicht werden. Der von uns seit Jahren geforderte Sachkundenachweis für Immobilienmakler wäre hierfür ein probates Instrument. Bis heute gibt es für Immobilienmakler keine Berufszulassungsbeschränkung, mit der seine fachliche Qualifikation überprüft wird. Makler sind seit August vergangenen Jahres lediglich verpflichtet, sich innerhalb von drei Jahren im Umfang von 20 Stunden weiterzubilden. Eine nachhaltige Qualifizierung oder eine Professionalisierung des Maklerberufs können damit nicht erreicht werden.

Bei Sparkasse und LBS erhalten Kunden schon heute mehr Professionalität und Sicherheit als im Branchendurchschnitt. Es sind ausschließlich gut ausgebildete Bank- und Immobilienkaufleute als Makler tätig. Die Sparkassen-Immo ließ die Qualität ihrer Maklertätigkeit im vergangenen Jahr durch ein unabhängiges Institut nach der EU-Norm DIN EN 15733 prüfen und zertifizieren.

Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.