



Sparkassenverband  
Bayern



München, 27. April 2017

## Wohnimmobilien in Bayern: Neubau entlastet Märkte noch nicht ausreichend

**Sparkassen-Finanzgruppe erwartet moderate Preisanstiege  
„60 Prozent Eigentumsquote: Ein lohnenswertes politisches Projekt“**

Das Angebot an neu gebauten Häusern und Wohnungen in Bayern wird 2017 nach Einschätzung der Sparkassen-Finanzgruppe deutlich wachsen. Dennoch zeichnet sich bislang kein spürbarer Rückgang der Kaufpreise im Gesamtmarkt ab. „Wir gehen davon aus, dass das Interesse am Erwerb von Wohnimmobilien sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern weiterhin groß sein wird“, sagte 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 die außergewöhnlich niedrigen Finanzierungszinsen. Angesichts einer möglichen Trendwende bei den Zinsen sollten Immobilienfinanzierer Kreditentscheidungen besonders gut abwägen, erklärte Roland Schmutz, Vizepräsident des Sparkassenverbands Bayern (SVB). Dr. Franz Wirnhier, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern, betonte, dass eine weitere Steigerung der Bautätigkeit und mehr Wohneigentum erforderlich seien.

Im Bayernschnitt sind die Preise für Wohnimmobilien 2016 erneut gestiegen. Bei den durch Makler von Sparkassen und LBS vermittelten Objekten investierten Käufer für ein gebrauchtes Haus (Reihen-, Doppel-, Ein- oder Zweifamilienhaus) durchschnittlich 278.500 Euro und damit 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten im Schnitt 174.000 Euro – 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Kaufpreis für eine Neubauwohnung 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 aus als für ein gebrauchtes Haus. „Diese deutlichen Differenzen sind darauf zurückzuführen, dass der größere Anteil der zum Kauf angebotenen Neubauten an stark nachgefragten und somit relativ hochpreisigen Standorten entsteht. Zudem müs-

|| 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)

sen 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“, erklärte Paul Fraunholz.

### **Große regionale Preisunterschiede**

Der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe gibt Auskunft über Preisspannen für Wohnimmobilien in allen bayerischen Landkreisen. 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. Die Regionen und Städte mit einer höheren Bevölkerungsdichte, die oftmals auch einen starken Zuzug verzeichnen, haben auch die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien. Dieser Trend dürfte sich auch 2017 fortsetzen. „Die Nachfrage ist insgesamt sehr hoch, das Angebot knapp. Und dies führt vielerorts dazu, dass die Immobilienpreise steigen“, erklärte Fraunholz.

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

Die Makler von Sparkassen und LBS in Bayern vermittelten 2016 über 9000 Kaufimmobilien (-3 Prozent) mit einem Gesamtwert von 2,4 Milliarden Euro (+9 Prozent). Zusätzlich wurden rund 1100 Mietobjekte vermittelt. Fraunholz betonte, dass sich Käufer und Verkäufer von Wohnimmobilien im Vorfeld an einen erfahrenen Fachmann wenden sollten. Die Große Koalition hat vor knapp vier Jahren 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 dazu. Branchenvertreter befürchten deshalb, das Gesetz werde bis zur Bundestagswahl nicht mehr verabschiedet. „Wir würden es sehr bedauern, wenn diese Regulierung, die am stärksten der Qualitätssicherung von Maklerleistungen und somit dem Verbraucherschutz dient, weiter auf sich warten ließe“, sagte Fraunholz.

### **Wohnungsbaukredite von 67 Milliarden Euro bei bayerischen Sparkassen**

Die Sparkassen in Bayern konnten ihren Gesamtbestand an Wohnungsbaukrediten 2016 auf 66,8 Milliarden Euro (+5,3 Prozent) ausweiten. Damit geht mehr als

die Hälfte aller Kredite der bayerischen Sparkassen in den Erwerb oder die Schaffung von Wohnraum. 2016 bewilligten die Sparkassen neue Wohnungsbaukredite in Höhe von 13,9 Milliarden Euro und damit 5,2 Prozent weniger als im Vorjahr, in dem eine Rekordsteigerungsrate von 27,6 Prozent verzeichnet worden war. „Einen Teil des Rückgangs führen wir auf die Umsetzung der neuen europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie zurück. Wir haben im täglichen Geschäft sehr deutlich gespürt, wie sehr die enge Auslegung die Kreditvergabe behindert hat. Wir begrüßen es deshalb sehr, dass der deutsche Gesetzgeber das nationale Umsetzungsgesetz jetzt noch einmal in die Hand nimmt“, so Schmautz.

### **Keine Gefahr für Stabilität des Finanzsystems**

Mit Blick auf das Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz warnte der Vizepräsident des Sparkassenverbands Bayern davor, Mehraufwände in den Kreditinstituten zu verursachen, ohne wirklich Nutzen zu stiften: „Wir Sparkassen meinen, dass solche weitreichenden Eingriffsbefugnisse der Aufsicht in die Wohnbaufinanzierung nicht der aktuellen Risikosituation im Wohnimmobiliensektor entsprechen. Denn die Kreditvergabepraxis in Deutschland ist vorsichtig und kundengerecht, schon deshalb gibt es keine gefährliche Überhitzung des Immobilienmarkts. Der Markt wird zwar nach wie vor von einer anhaltend starken Nachfrage geprägt, die angesichts der begrenzten Anzahl verfügbarer Objekte nicht befriedigt werden kann. Das wirkt sich natürlich auf die Preise aus, die regional auch den normalen Rahmen überzeichnen können. Eine Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems ergibt sich dadurch aber nicht.“

Schmautz betonte, dass nachhaltige Finanzierungskonzepte gerade bei eigen genutzten Immobilien, die Teil der Altersvorsorge sind, besonders künftige Zinsanstiege berücksichtigen müssten. Der durchschnittliche Effektivzinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte hatte im Oktober 2016 einen historischen Tiefstand von 1,62 Prozent erreicht. „Mit der Anhebung der amerikanischen Leit zinsen deutet sich zwar auch hierzulande eine Trendwende an. Ob sie auch für uns nachhaltig ist, wird insbesondere die EZB-Politik im weiteren Verlauf zeigen.“

### **Wohnflächenbedarf in Bayern wächst weiter**

2016 wurden bayernweit rund 65.000 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden genehmigt – das ist ein Viertel mehr als ein Jahr zuvor. Rechnet man auch sons-

tige Wohneinheiten dazu – zum Beispiel Wohnungen, die durch Dachgeschossausbauten entstehen –, waren es rund 73.000. Damit wurde erstmals das Ziel von jährlich 70.000 neuen Wohneinheiten erreicht, das Bayerns Innenminister Joachim Herrmann seit vielen Jahren nennt. „Dieser beachtliche Aufschwung beim Neubau zeigt, welche großen Anstrengungen unternommen werden, um das Wohnungsangebot zu verbessern. Doch der Nachholbedarf ist groß. Und die wesentlichen Nachfragefaktoren werden noch lange anhalten. Deshalb muss die Politik den Rahmen schaffen für mehr Neubau“, betonte Dr. Franz Wirnhier.

### **Wohneigentum stabilisiert Altersvorsorge und entlastet Märkte**

Der Vorstandsvorsitzende der LBS Bayern betonte in diesem Zusammenhang die Bedeutung von Wohneigentum: „Mehr Wohneigentum entlastet über Sickerrefekte die angespannten Wohnungsmärkte und stabilisiert die Altersvorsorge, weil die Mehrheit der Bürger dadurch im Alter mietfrei wohnen kann. Die Wohnkosten von Eigentümern liegen im Ruhestand deutlich unter denen von Mietern. Das bringt eine erhebliche Entlastung für die Haushalte und ermöglicht ihnen, den Lebensstandard im Alter abzusichern, ohne am Kapitalmarkt Renditen erzielen zu müssen“, so Wirnhier.

Er plädierte dafür, den Wohneigentumserwerb durch Zuschüsse zu unterstützen, ergänzt um eine familienpolitische Komponente, etwa in Form einer Kinderzulage: „In der Diskussion um bezahlbares Wohnen sollte sich die öffentliche Debatte auf die jungen Familien fokussieren, die Sorgenkinder bei der Wohneigentumbildung. Diese Leistungsträger unserer Gesellschaft, die über ihre Sozialabgaben heute und Renteneinbußen morgen einen überdurchschnittlichen Beitrag für die Gemeinschaft leisten, müssen von der Politik wieder in das Visier der Bauförderung genommen werden.“ Zudem sprach sich Wirnhier dafür aus, die Sparförderung anzuheben, um den Aufbau von Eigenkapital im Zinstief zu erleichtern. Die Wohnungsbauprämie ist seit über 20 Jahren nicht mehr an die allgemeine Lohn- und Preisentwicklung angepasst worden. Es gibt sie nur bis zu einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 25.600 Euro. Wirnhier: „Ein junger KFZ-Mechatroniker – ein typisches Beispiel für die Kernzielgruppe der Förderung – liegt oft schon kurz nach dem Berufseinstieg über dieser Grenze. Diese muss auf mindestens 30.000 Euro angehoben werden. Die maximal geförderte Sparleistung sollte auf 1000 Euro bei einem Fördersatz von 10 Prozent erhöht werden.“

## **Anpassungen bei Wohnriester erforderlich**

Wirnhier verwies auch darauf, dass klassische Sparanlagen wegen der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank kaum noch Zinsen einbringen, während die Mieten kontinuierlich steigen und die allgemeine Inflation anzieht: „Die Altersvorsorge mit Wohneigentum bietet einen Ausweg aus diesem Dilemma. Deshalb ist die Eigenheimrente seit Jahren der Favorit bei den Neuabschlüssen von Riester-Produkten. Allerdings sind auch hier Anpassungen notwendig. Der Rechnungszins beim Wohnförderkonto, das zur Ermittlung der nachgelagerten Besteuerung im Ruhestand die geförderten Spar- und Tilgungsbeiträge erfasst, beträgt gesetzlich festgelegt 2 Prozent. Diese Größenordnung ist angesichts des tatsächlichen Zinsumfelds nicht zu rechtfertigen, sie versteht kein Kunde mehr und sollte auf allerhöchstens 1 Prozent abgesenkt werden. Mit Blick auf den Verfall der Kapitalmarktzinsen wäre auch eine Abschaffung der Verzinsung angebracht.“

Die signifikante Steigerung der Wohneigentumsquote müsse ein zentrales Zukunftsthema werden, forderte Wirnhier: „Nach der Bundestagswahl sollte die künftige Regierung das Ziel ausgeben, die Wohneigentumsquote in Deutschland bis 2030 auf 60 Prozent zu bringen. So viele Mieter wie möglich zu Wohneigentümern machen – das wäre ein lohnenswertes politisches Projekt.“

***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 2016 befanden sich 2 Millionen Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 63 Milliarden Euro im Bestand.