



Sparkassenverband  
Bayern



München, 13. April 2016

## Wohnimmobilien: Preise steigen in Bayern weiter

**Sparkassen-Finanzgruppe erwartet moderate Aufwärtsbewegung  
Qualifikation von Maklern spielt immer größere Rolle**

Häuser und Wohnungen in Bayern werden nach Einschätzung der Sparkassen-Finanzgruppe auch 2016 an Wert gewinnen. „Wir rechnen damit, dass im bayernweiten Durchschnitt die Kaufpreise weiter, jedoch insgesamt moderat steigen werden“, sagte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo), anlässlich der jährlichen Pressekonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt. Einen wesentlichen Anteil an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien haben Selbstnutzer. Der Trend zum Eigenheim nehme weiter zu, erklärte Roland Schmutz, Vizepräsident des Sparkassenverbands Bayern (SVB). Der Gesamtbestand an Wohnungsbaukrediten konnte 2015 bei den bayerischen Sparkassen auf knapp 64 Milliarden Euro (+ 6,6 Prozent) ausgeweitet werden. Dr. Franz Wirnhier, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern, betonte, dass trotz steigender Neubauzahlen der Bedarf bei weitem noch nicht gedeckt werden könne.

Im bayernweiten Durchschnitt sind die Preise für Wohnimmobilien 2015 erneut gestiegen. 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 wechselte im letzten Jahr im bayerischen Durchschnitt für 263.000 Euro den Besitzer. Das sind elf Prozent mehr als im Vorjahr. Nahezu unverändert bei 452.000 Euro blieb der durchschnittliche Kaufpreis für neu gebaute Häuser, die den geringsten Anteil an den Vermittlungen haben.

Die Preisunterschiede zwischen Immobilien aus dem Bestand und Neubauten betragen bei Wohnungen durchschnittlich gut 90.000 Euro, bei Häusern knapp

|| 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)

190.000 Euro. Die bei gebrauchten Immobilien zusätzlich oftmals noch anfallenden Kosten für Renovierung und Modernisierung können jedoch den Preisunterschied ausgleichen. Auch gestiegene Anforderungen an die Größe sowie an die Bau- und Ausstattungsqualität bei neuen Immobilien führen zu höheren Preisen.

### **Große regionale Preisunterschiede**

Wie weit die Preise für Immobilien in den einzelnen Regionen Bayerns auseinander liegen, zeigt die aktuelle Befragung der Immobilienexperten in allen 71 bayerischen Sparkassen. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in einer mittleren bis guten Lage kann beispielsweise in den Landkreisen Cham, Tirschenreuth, Hof und Kulmbach bereits für weniger als 200.000 Euro erworben werden. In den meisten bayerischen Landkreisen kostet ein solches Haus zwischen 200.000 und 450.000 Euro. Zwischen 450.000 und 550.000 Euro müssen Käufer im Durchschnitt etwa in den Städten Nürnberg und Augsburg sowie in den Landkreisen Erlangen-Höchstadt, Rosenheim und Neu-Ulm investieren. Zwischen 550.000 und 700.000 Euro werden unter anderem in den Landkreisen Regensburg, Ingolstadt 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 sind Ein- oder Zweifamilienhäuser kaum unter einer Million Euro zu bekommen.

### **Makler von Sparkassen und LBS Marktführer in Bayern**

Die Immobilienmakler der bayerischen Sparkassen und der LBS Bayern vermittelten im Jahr 2015 rund 9300 Immobilien mit einem Gesamtwert von 2,2 Milliarden Euro. 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. Damit hat die Sparkassenorganisation ihre Marktführerschaft auf dem bayerischen Immobilienmarkt erneut souverän behauptet.

Im Herbst 2015 wurde ein Gesetz auf den Weg gebracht, in dem die Berufszulassung für Immobilienmakler geregelt werden soll. Geplant ist, einen Sachkundenachweis 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“, betonte Fraunholz. Seit Einführung des Bestellerprinzips, durch das Vermieter für die Maklerkosten alleine aufkommen, achten diese nach Beobachtung der Sparkassen-Immo stärker 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 sogar vermehrt Aufträge von Vermietern erhalten“, so Fraunholz.

### **Sparkassen steigern Kreditzusagen deutlich**

Angesichts des niedrigen Zinsniveaus bleibe die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten ungebrochen, betonte Roland Schmutz. Die Sparkassen im Freistaat konnten 2015 Wohnbaukredite in Höhe von 14,7 Milliarden Euro zusagen – 27,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Davon entfielen 70 Prozent auf private Kunden. Fast zwei Drittel davon zielen auf den Erwerb einer bestehenden Immobilie. Ein gutes Drittel bezieht sich auf den Neubau von Wohneinheiten.

Die Effektivzinsen für Wohnbaukredite haben sich auf einem historischen Tiefstand eingependelt. „Unter den aktuellen Marktbedingungen sehen wir in absehbarer Zeit auch keine andere Entwicklung“, sagte Schmutz. „Kreditinstitute genauso wie angehende Immobilienbesitzer und Umschuldner müssen allerdings angesichts des jetzigen Marktes sehr vorsichtig sein und ihre Immobilienkreditentscheidungen besonders gut abwägen. Denn die Zinsentwicklung wird sich früher oder später wieder drehen.“

### **Bedarf an Wohnimmobilien nimmt in Bayern deutlich zu**

Seit dem Tiefstand im Jahr 2008 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen bayernweit um über zwei Drittel auf gut 52.000 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2015 erhöht. „Doch das ist immer noch weit weniger als der Bedarf. Bayerns Innenminister Joachim Herrmann hat wiederholt bekräftigt, dass er 70.000 neue Wohneinheiten pro Jahr für notwendig hält“, erklärte Dr. Franz Wirnhier. Die zusätzliche Nachfrage nach Häusern und Wohnungen hat verschiedene Ursachen. Der allgemeinen Entwicklung der Altersstruktur zum Trotz wird die Bevölkerungszahl in Bayern noch lange weiter steigen. Allein für die

Flüchtlinge, die im vergangenen Jahr nach Bayern gekommen sind und dauerhaft bleiben werden, sind Prognosen zufolge etwa 50.000 Wohnungen nötig. Daraus ergibt sich ein massiver Zusatzbedarf an Wohnraum.

Wirnhier betonte, dass das Eigenheim im Zinstief als Altersvorsorge besonders attraktiv sei: „Die Finanzierung ist günstig und die staatliche Wohn-Riester-Förderung nahezu konkurrenzlos. Denn wer auf Wohn-Riester-Produkte setzt, ist unabhängig von der Entwicklung der Kapitalmärkte, wo man derzeit nur Mini-Erträge erzielen kann. Beim Wohn-Riester besteht dagegen die Rendite im mietfreien Wohnen im Alter.“

### **Alle Hebel nutzen, um Wohnungsangebot auszuweiten**

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus und dem notwendigen Ausbau des sozialen Wohnungsbaus sollte auch das selbstgenutzte Wohneigentum neue Förderimpulse erhalten. „Nur wenn man alle Hebel nutzt, kann das benötigte Wohnungsangebot erreicht werden. Mit der Wohnungsbauprämie gibt es bereits ein etabliertes Instrument, um junge Leute frühzeitig zum Sparen für die eigenen vier Wände zu motivieren. Allerdings wurden die Einkommensgrenzen und die Fördersätze seit rund 20 Jahren nicht mehr angepasst. Wir plädieren dringend für eine Anhebung der Einkommensgrenzen und der Förderbeträge bei der Wohnungsbauprämie. Auch beim Wohn-Riester, der Vorteile von mehreren zehntausend Euro ermöglicht, sollte die Wirksamkeit noch erhöht werden. Der Höchstspar- beziehungsweise Tilgungsbetrag, der steuerlich geltend gemacht werden kann, ist seit der Einführung der Förderung im Jahr 2008 bei 2100 Euro eingefroren. Diese Grenze sollte der Inflation entsprechend dynamisiert werden.“

### **Ausblick: Weiter hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien**

Die Sparkassen-Finanzgruppe rechnet mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern. „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“, sagte Fraunholz.

***Der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe mit Preisdaten sowie Angaben zu Angebot und Nachfrage für die Städte und Landkreise in Bayern ist im Internet 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 71 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 mit 1,6 Millionen Kunden die führende Bausparkasse im Freistaat. Im Verbund mit den Sparkassen ist das Unternehmen seit 85 Jahren ein bewährter Partner für Erwerber und Besitzer von Wohnimmobilien. Mit ihrer Expertise trägt die LBS Bayern wesentlich zu einer verlässlichen und krisenfesten Altersvorsorge der Menschen im Freistaat bei. Im Jahr 2014 vermittelte sie 216.000 neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 8,1 Milliarden Euro.