

München, 6. April 2022

Trotz Preisanstiegs verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern

Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe veröffentlicht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern hat während der Pandemie zugenommen. „In den vergangenen zwölf Monaten haben sich rund 192.000 Interessenten mit einem Immobilienwunsch bei Sparkassen und LBS vormerken lassen – etwa 13.000 mehr als noch 2019“, erklärte Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungsgesellschaft, bei der Vorstellung des aktuellen Marktspiegels der Sparkassen-Finanzgruppe.

„Die Pandemie hat den Wunsch nach einem eigenen Zuhause deutlich verstärkt. Im Auftrag der LBS hat das Marktforschungsunternehmen Infas Quo Menschen zwischen 25 und 55 Jahren befragt. In Bayern haben dabei 70 Prozent der Wohneigentümer gesagt, dass für sie die eigenen vier Wände durch die Pandemie noch wichtiger geworden sind. Von den Mietern wiederum haben 71 Prozent erklärt, dass sie lieber in Wohneigentum leben würden. Und mehr als die Hälfte von ihnen hält es auch für realistisch, sich diesen Wunsch künftig erfüllen zu können“, sagte Gerhard Grebler, Vorstandsmitglied der LBS Bayern.

Die Wohnraumnachfrage verlagert sich verstärkt auf ländliche Regionen. „Viele wünschen sich zusätzliche Flächen im Freien, wie sie ein Balkon, eine Terrasse oder ein kleiner Garten bieten. Und der in vielen Berufen verstärkte Trend zu regelmäßiger Tätigkeit im Home-Office weckte bei vielen Arbeitnehmern das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche oder einem zusätzlichen Raum, in dem dies ungestört möglich ist. Wir erleben eine deutlich gestiegene Nachfrage für Wohnimmobilien im Umland der Städte sowie im ländlichen Raum. Dort sind die Kaufpreise erschwinglicher und der größere Flächenbedarf lässt sich leichter verwirklichen. Und wenn der Weg zur Arbeit durch Homeoffice-Regelungen nicht mehr täglich notwendig ist, werden auch längere Anfahrtswege leichter akzeptiert“, so Fraunholz.

Presse-Information

Insgesamt konnten die Makler von Sparkassen und LBS im vergangenen Jahr 7.691 Kauf-Immobilien mit einem Gesamtwert von insgesamt 3,6 Milliarden Euro vermitteln. Dies war ein Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Neben der Vermittlung von Immobilien zum Kauf ist auch die Vermietung ein wichtiges Service-Angebot mit insgesamt 1.346 vermittelten Mietverträgen im vergangenen Jahr. „Mit insgesamt mehr als 9.000 Immobilienvermittlungen hat die S-Finanzgruppe ihre Position als größter Makler und Marktführer im Freistaat erneut gefestigt“, sagte Fraunholz.

Preisanstieg hat sich fortgesetzt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern steigen seit Jahren an. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Haus oder eine gebrauchte Eigentumswohnung, die Sparkassen und LBS in Bayern vermittelt haben, stieg im vergangenen Jahr um 13 Prozent auf 381.000 Euro. Vor fünf Jahren lag der durchschnittliche Kaufpreis noch bei 247.000 Euro. Das bedeutet eine Preissteigerung seit 2016 um 54 Prozent. Die Steigerungen waren dabei in den bayerischen Regionen jedoch sehr unterschiedlich. Mit am geringsten war der prozentuale Anstieg in der Stadt München mit 40 Prozent, wo allerdings das höchste Preisniveau herrscht. Die gleiche prozentuale Steigerungsrate gab es in Niederbayern und Unterfranken. Im Regierungsbezirk Oberbayern insgesamt, in Oberfranken sowie in der Oberpfalz lagen die Preissteigerungen bei durchschnittlich um die 50 Prozent. Am stärksten, nämlich um 60 Prozent, stiegen die Preise in Schwaben und Mittelfranken.

In 13 bayerischen Landkreisen kann ein übliches gebrauchtes Einfamilienhaus für unter 300.000 Euro erworben werden. Mehr als das Doppelte, nämlich über 650.000 Euro kostet ein solches Haus dagegen beispielsweise im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie in der Stadt Bamberg. Im Stadtgebiet von Erlangen, Aschaffenburg, Regensburg, Ingolstadt und Augsburg sowie in einigen südlichen Landkreisen bezahlen Käufer mehr als 800.000 Euro. Und über eine Million Euro muss inzwischen investiert werden, um in der Stadt Rosenheim oder in den Landkreisen Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck oder Landsberg am Lech ein Einfamilienhaus aus dem Bestand zu erwerben. In der Stadt und im Landkreis München sowie in den Landkreisen Ebersberg, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen und Starnberg liegen die Preise noch einmal um mindestens 20 Prozent darüber.

Detaillierte Preislandkarten und Tabellen für jeden Regierungsbezirk

Detailliert gibt der neue Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe Auskunft zu den Preisen vor Ort. Dieser enthält die Preisspannen für Baugrundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen in allen bayerischen Landkreisen einschließlich ihrer verschiedenen Teilregionen. Ab sofort ist der Marktspiegel mit allen Informationen abrufbar im Internet unter www.sparkassen-immo.de. Die flächendeckende Präsenz der Makler von Sparkassen und LBS ermöglicht diese in Bayern einmalige Kaufpreissammlung.

Weitere Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt

Vor allem in den besonders nachgefragten Städten und Regionen wird das Angebot erneut weit hinter der hohen Nachfrage zurückbleiben. Dies kann erneut zu einem Anstieg der Kaufpreise führen. Dies gilt ganz besonders für die Städte und deren Umland sowie für die Regionen mit guter Infrastruktur und derzeit vergleichsweise noch günstigem Preisniveau.

Großes Potenzial in Modernisierung des Gebäudebestands

LBS-Vorstand Grebler betonte die Bedeutung der Gebäudemodernisierung für den Klimaschutz: „Der Green Deal der Europäischen Union und das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung geben ambitionierte Ziele vor. Bis 2030 muss der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor um knapp die Hälfte sinken, bis 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Zwei Drittel des gesamten Energieverbrauchs im Gebäudesektor stammen von Wohngebäuden. Da sich 80 Prozent der Wohnungen in Privatbesitz befinden, sind Selbstnutzer und Kleinvermieter die zentrale Zielgruppe, um den Klimaschutz im Gebäudesektor voranzubringen.“ Während der energetische Zustand von Neubauten in der Regel einem hohen Niveau entspricht, klafft im Bestand eine erhebliche Sanierungslücke. In Bayern sind etwa drei Viertel der 6,4 Millionen Wohnungen vor 30 oder mehr Jahren gebaut worden. Ein Großteil davon ist bislang nicht umfassend energetisch modernisiert worden. Grebler: „Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist nicht nur eine wichtige Aufgabe zum Klimaschutz. Sie trägt auch dazu bei, Deutschland weniger abhängig zu machen von Rohstoffimporten, die sich in den vergangenen Monaten erheblich verteuert haben. Die enorm ge-

stiegenen Preise für Öl und Gas machen Investitionen in Dämmung, moderne Heizungstechnik oder auch alternative Energieerzeugung noch attraktiver.“

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 unangefochtenen Marktführer im Freistaat.

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 über 90 Jahren ein bewährter Partner für Erwerber und Besitzer von Wohnimmobilien und mit rund 1,3 Millionen Kunden die führende Bausparkasse im Freistaat. Zum Jahresende 2020 befanden sich 1,6 Millionen Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 66 Milliarden Euro im Bestand. Die LBS Bayern ist langjähriger Partner der Benefizaktion „Sternstunden“.