

Presse-Konferenz

München, 19. April 2023



AUSFÜHRUNGEN

von Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender
der LBS Bayerische Landesbausparkasse,
anlässlich der Pressekonferenz
der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH
und der LBS Bayern
zum bayerischen Wohnimmobilienmarkt

LBS Bayerische Landesbausparkasse
Anstalt des öffentlichen Rechts
HRA 99996, München
Sparkassen Finanzgruppe

Unternehmenskommunikation
Arnulfstraße 50
80335 München
Ust-ID-Nr. DE286086953

Telefon: (0 89) 4 11 13 - 62 24
Telefax: (0 89) 4 11 13 - 70 18
Internet: www.lbs-bayern.de
E-Mail: presse@lbs-bayern.de

Verantwortlich für den
Inhalt:
Dominik Müller

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur Wohnimmobilienmarkt-Presskonferenz der Sparkassen-Finanzgruppe in Bayern. Wir freuen uns, dass wir Sie in diesem Jahr auch wieder persönlich vor Ort begrüßen können und gleichzeitig erneut per Videokonferenz.

Mit dem Begriff „Zeitenwende“ wurden die fundamentalen Veränderungen bezeichnet, die sich im vergangenen Jahr vollzogen haben, insbesondere in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Die Auswirkungen davon spüren wir in vielen Bereichen unseres Lebens. Dazu zählt auch der Wohnimmobilienmarkt in Bayern, auf dem sich die Lage binnen kurzer Zeit grundlegend gewandelt hat.

Getrieben von enormen Preissprüngen bei Energieträgern ist die Inflation auf historische Höchststände gestiegen. Die Folge war eine abrupte Zinswende, wie es sie selten in der Geschichte gegeben hat. Die Europäische Zentralbank hat ihre Minuszins-Politik schlagartig beendet und mit massiven Zinserhöhungen gegengesteuert. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen ist binnen eines Jahres auf ein über zehn Jahre lang unerreichtes Niveau gestiegen.

Diese Entwicklung spiegelt sich ebenso in den Konditionen für Immobilienfinanzierungen wider. Diese haben sich im selben Zeitraum etwa vervierfacht.

Der sprunghafte Anstieg der Zinsen verteuert Finanzierungen und schränkt den Kreis potentieller Immobilienkäufer ein. Nicht jeder Eigenheimwunsch, der auf dem alten Zinsniveau realisierbar gewesen wäre, kann jetzt noch erfüllt werden.

Entsprechend dieser allgemeinen Marktentwicklung zeigen sich auch beim Finanzierungsgeschäft der LBS Bayern im zweiten Halbjahr 2022 Bremsspuren. Für das Gesamtjahr können wir jedoch mit dem drittbesten Ergebnis der Unternehmensgeschichte auf ein erfreuliches Kreditgeschäft zurückblicken. In Summe hat die LBS Bayern im vergangenen Jahr Kredite im Volumen von 1,58 Milliarden Euro bewilligt. Das bewilligte Volumen der im aktuellen Zinsumfeld besonders attraktiven Bauspardarlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr sogar auf 283 Millionen Euro verdoppelt.

Auch bei den bayerischen Sparkassen hat die Nachfrage nach privaten Immobiliendarlehen seit der Jahresmitte 2022 nachgelassen. Mit einem Volumen von 63,7 Milliarden Euro waren 92 Prozent der an Privatpersonen ausgereichten Darlehen Immobilienkredite. Der Bestand nahm zwar um 5,3 Prozent zu, doch dies ist ein nachlaufender Effekt der zurückliegenden

Rekordjahre im Finanzierungsgeschäft. In der Pandemie hatten sich viele Menschen auf ihre Wohnsituation besonnen und gleichzeitig das für sie günstige Zinsniveau ausgenutzt. Mit steigenden Baukosten und gleichzeitig anziehenden Zinsen hat sich die Entwicklung gedreht. Während zu Anfang des vergangenen Jahres noch Vorzieheffekte zu einer lebhaften Nachfrage nach Immobilienkrediten geführt hatten, so ist jetzt eine deutliche Marktberuhigung festzustellen.

Auch wenn die höheren Zinsen eine Hürde bei der Finanzierung darstellen, ist der Wunsch der Menschen nach einem Eigenheim nach wie vor sehr groß. Die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigung durch den Vermieter spielt ebenso eine Rolle wie der größere Gestaltungsspielraum in den eigenen vier Wänden. Neben diesen eher emotionalen Aspekten kommen auch finanzielle Argumente zum tragen. 76 Prozent der Menschen in Deutschland halten Haus- und Grundbesitz für die beste Geldanlage, wie der Trendindikator des Forschungsinstituts Kantar ergeben hat. Und nur 18 Prozent sind demnach der Meinung, dass das Wohnen zur Miete günstiger wäre als der Eigentumserwerb. Zudem begünstigt die enorm hohe Inflation Investitionen in Sachanlagen wie Immobilien – das gilt für Selbstnutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die ein Objekt zur Vermietung erwerben.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2041 rund 700.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Etwa 13,9 Millionen Einwohner wird der Freistaat dann haben. In erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Dabei wirkt sich auch die Flucht vieler Menschen aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs aus. Wir erleben in Bayern eine großartige Hilfsbereitschaft und ein beeindruckendes Engagement für die Flüchtlinge aus der Ukraine. Dazu zählt, dass viele Menschen privat Wohnraum zur Verfügung gestellt haben, um Betroffenen eine Bleibe zu bieten. Durch diese wichtige Unterstützung werden vorübergehend die Nöte gelindert. Dauerhaft wird aber zusätzlicher Wohnraum gebraucht – in den Fällen, in denen Menschen nicht mehr in die Ukraine zurückkehren werden.

Während der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt, ist bei der Bautätigkeit kein zusätzlicher Schwung zu erkennen. Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung von rund 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde bisher nicht erreicht. Die Zahl der Baufertigstellungen lag zuletzt im Bereich von etwa 60.000. Und eine wesentliche Steigerung ist nicht zu erwarten.

Das zeigt der Blick auf die Baugenehmigungen, aus denen sich in der Regel die Fertigstellungen der folgenden ein, zwei Jahre ergeben. 2022 lagen diese bis zum September etwa auf Vorjahresniveau. Im Herbst war aber ein spürbarer Rückgang feststellbar. Unter dem Strich nahm die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr um rund fünf Prozent ab. Und zu Beginn dieses Jahres liegen sie auf spürbar niedrigerem Niveau.

Gebremst wird die Bautätigkeit durch gestiegene Kosten und Knappheit bei Rohstoffen, durch Personal-mangel in den Betrieben und durch die veränderten Finanzierungsbedingungen in Folge des Zinsanstiegs. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass weniger neuer Wohnraum entsteht und die Wohnraumknappheit in vielen Regionen Bayerns anhält.

In diesem Umfeld bleibt es eine zentrale Aufgabe der Politik, Wohnungsbau zu fördern und mehr Menschen den Weg ins eigene Zuhause zu ermöglichen. Nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts empirica schaffen in Deutschland aber immer weniger Menschen den Sprung in die eigenen vier Wände. Im Jahr 2020 zogen nur noch rund 370.000 Haushalte aus einer gemieteten Wohnung in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung um – gut 90.000 weniger als gemessen an früheren Jahren zu erwarten gewesen

wäre. Vor diesem Hintergrund sind die Pläne der Bundesregierung für eine Neujustierung der Förderkulisse kritisch zu bewerten. Die von Bundesministerin Klara Geywitz bereits kommunizierten Eckpunkte lassen erkennen, dass für die Unterstützung der Wohneigentumsbildung nicht mehr viel an Mitteln übriggeblieben ist. Die Landesbausparkassen appellieren an die Politik, das noch Machbare zu tun und nicht auf die lange Bank zu schieben. Dazu gehört zuvorderst eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer – mindestens für den erstmaligen Bau oder Kauf von Wohneigentum durch Familien. Dies könnte eine nun fehlende substanzielle Wohneigentumsförderung kompensieren.

Vor dem Hintergrund, dass Neubau aufgrund der hohen Baukosten – nicht zuletzt durch die ambitionierten energetischen Standards – immer seltener eine Option ist, sollte dies klar sein: Wer Familien beim Eigentumserwerb unterstützen will, kommt kurzfristig an einer Förderung des Bestandserwerbs nicht vorbei – und sollte langfristig auf die Anreizwirkung einer verbesserten Sparförderung setzen. Laut einer Studie zur Wohneigentumsbildung, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt hat, wurde in den Jahren 2018 bis 2021 für jede zweite neu gebaute, selbst genutzte Immobilie auch eine Form der staatlichen Förderung eingesetzt – Bestandskäufer

nutzten sie zu 41 Prozent. Das Baukindergeld beispielsweise hat 42 Prozent aller Neu-Eigentümer beim Erwerb geholfen. Doch auch die Bedeutung der Sparförderung sollte nicht unterschätzt werden: So haben immerhin 47 Prozent der Neu-Eigentümer Eigenkapital mit Hilfe eines Bausparvertrags gebildet – gut jeder Fünfte darunter hat die Wohnungsbauprämie erhalten und mehr als jeder Achte die Arbeitnehmersparzulage.

Im vergangenen Jahr wurden Bausparverträge der LBS Bayern mit einer Summe von fast neun Milliarden Euro abgeschlossen. Das waren 86 Prozent mehr als im Jahr zuvor und der höchste Wert in der 93-jährigen Unternehmensgeschichte. Bayern erlebt einen Bauspar-Boom.

Wer in den vergangenen Jahren einen Bausparvertrag abgeschlossen hat, zählt zu den großen Gewinnern der Zinswende. Und wer das jetzt tut, profitiert vom Kernnutzen dieses Produkts: langfristig sichere und günstige Darlehenszinsen. In Kombination mit dem zielgerichteten Ansparen von Eigenkapital und attraktiver staatlicher Förderung bietet das Bausparen enorme Vorteile.

Das gilt nicht nur für den Kauf oder Bau einer Immobilie, sondern auch für die Modernisierung bestehen-

der Objekte. Insbesondere die energetische Ertüchtigung von Wohngebäuden spielt eine wesentliche Rolle. Sie trägt dazu bei, Energie zu sparen, weniger abhängig von Rohstoffimporten zu werden, Emissionen zu reduzieren und das Klima zu schonen. Bisher haben allerdings bundesweit fast zwei Drittel der Immobilienbesitzer ihr Objekt nicht energetisch saniert, wie das Sparkassen-Vermögensbarometer ergeben hat. Damit besteht hier noch ein riesiges Potenzial. Der Bausparvertrag ist das ideale Produkt für Eigenheimbesitzer, um rechtzeitig Geld anzusparen und günstige Zinsen für künftige Modernisierungsvorhaben zu sichern.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern entwickeln sich dynamisch. Wie sich die Marktlage im Detail darstellt, erläutert Ihnen nun Herr Fraunholz.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!