

# Herzlich Willkommen

Egid Schlessing

Leiter Immobilienzentrum

**Sparkasse Schweinfurt**

# Wohnimmobilienmarkt

Marktanalyse-Preisentwicklung Verkaufstipps

## Immobilienwirtschaft aus gesamtwirtschaftlicher Sicht

- **Umsatz der Immobilienwirtschaft jährlich zwischen 350 – 400 Mrd. € (= größter Wirtschaftszweig)**
- **Gesamtwert des deutschen Immobilienbestandes ca. 10 Billionen € (Vergleich: BIP: 2,5 Billionen €)**
- **Volumen der Immobilienkredite ca. 1,5 Billionen €**
- **50 % des privaten Vermögens sind Immobilien**
- **35 % der Wohnungseigentümer sind älter als 65 Jahre**

## **Einflussfaktoren auf Immobilienmarkt**

### **Bevölkerungsentwicklung**

**Alter**

**Haushalte**

### **Wohnungsentwicklung**

**Bestand**

**Neubau**

**Abgang**

### **Marktentwicklung**

**Angebot**

**Nachfrage**

**Preisentwicklung**

**Rendite**

**Baukosten**

# Volkswirtschaftliche Entwicklung

Rahmenbedingungen

Zinsniveau

Arbeitsmarkt

Konjunkturerwartung

Einkommensentwicklung

Verbrauchervertrauen

## Wohnungsbauförderung vor 25 Jahren

Betrachtung Kosten einer Wohneinheit für Steuerzahler

Zeitraum ca. 40 Jahre

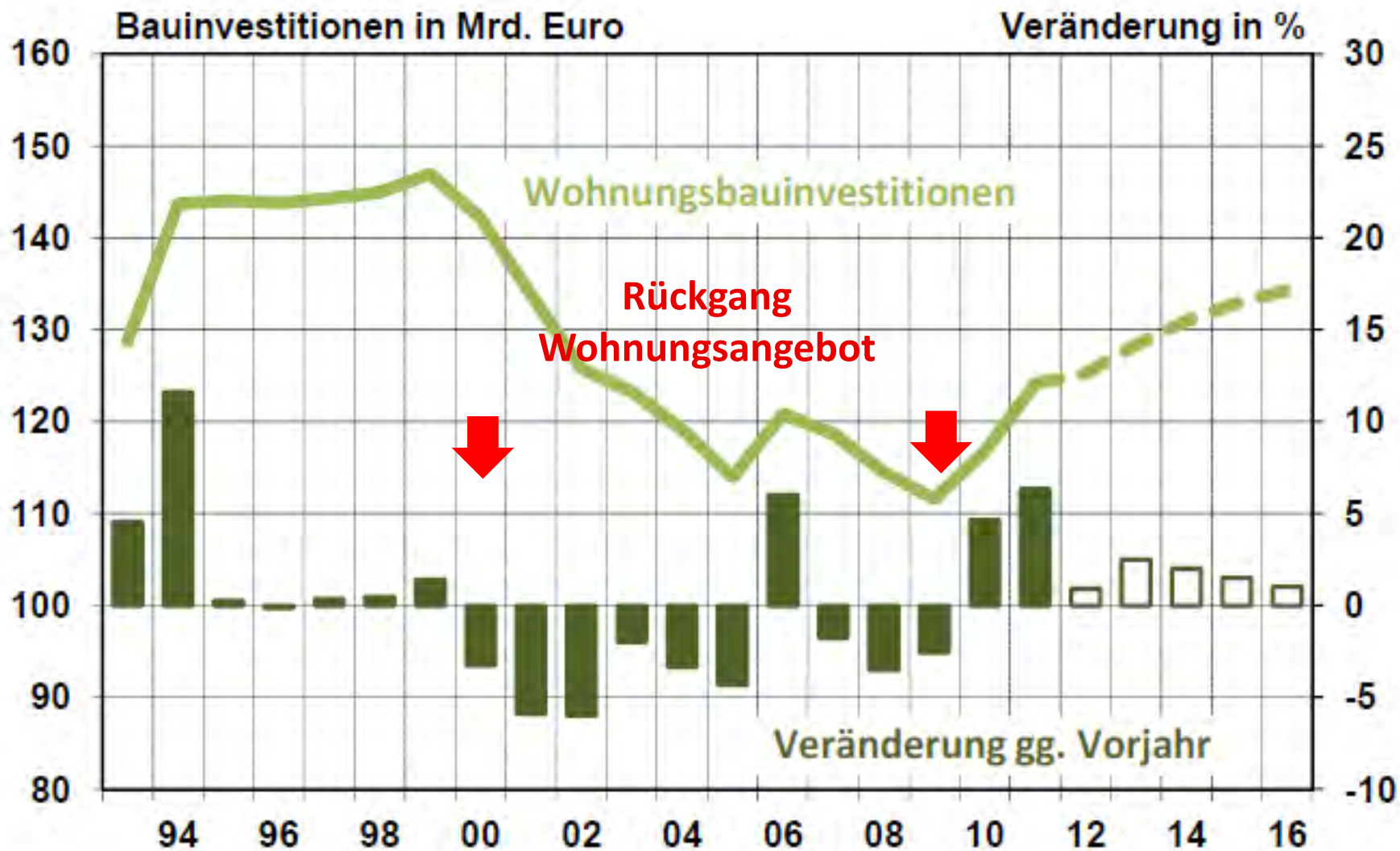
Eigennutzung		degressive AfA		sozialer Wohnungsbau
		Vermietung		
		Kapitalanlage		
20.000,00 €		45.000,00 €		100.000,00 €

Folge einer permanent abgebauten Wohnungsbauförderung

Neubau nimmt ab, kommt fast zum Erliegen

Bestandserhalt wird wenig gefördert

Ersatzinvestition nur das Notwendigste



## Eigentumsquote

<b>Deutschland</b>	<b>46%</b>
<b>Bayern</b>	<b>51%</b>
<b>Stadt und Landkreis Schweinfurt</b>	<b>54%</b>
<b>Stadt</b>	<b>25%</b>
<b>Landkreis</b>	<b>75%</b>

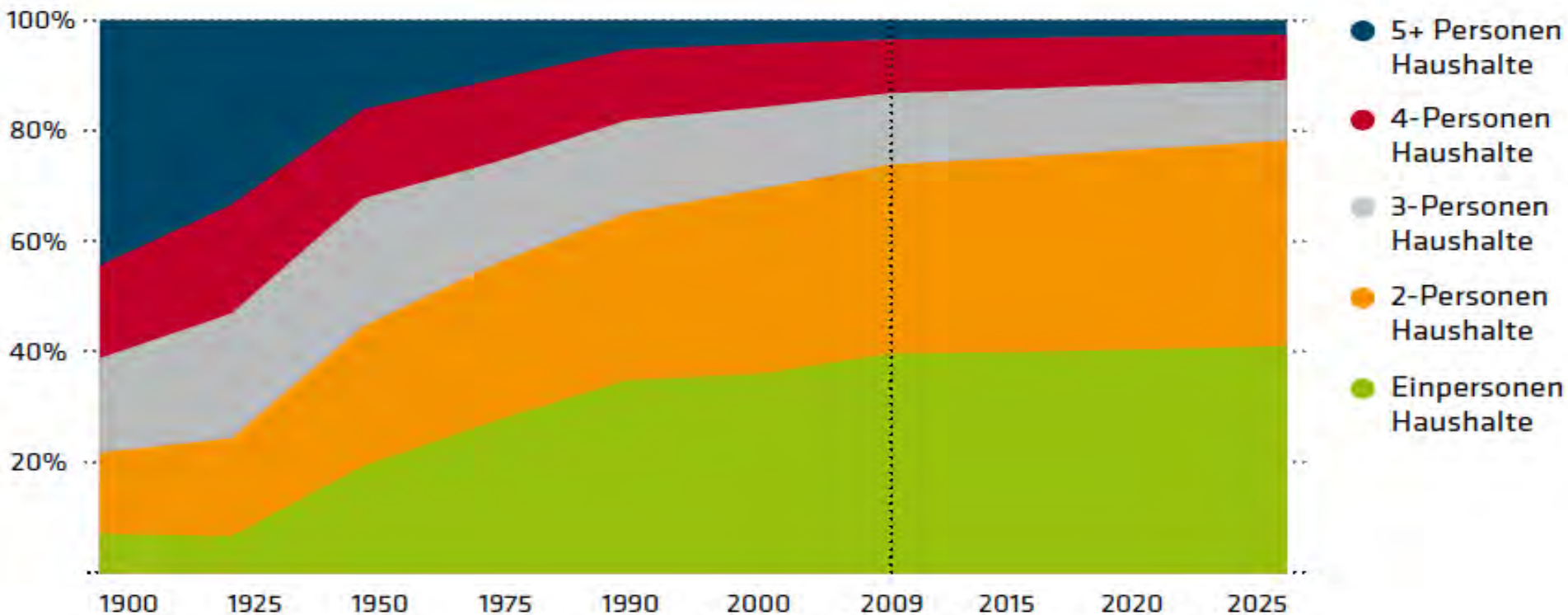


## Altersstruktur Deutschland

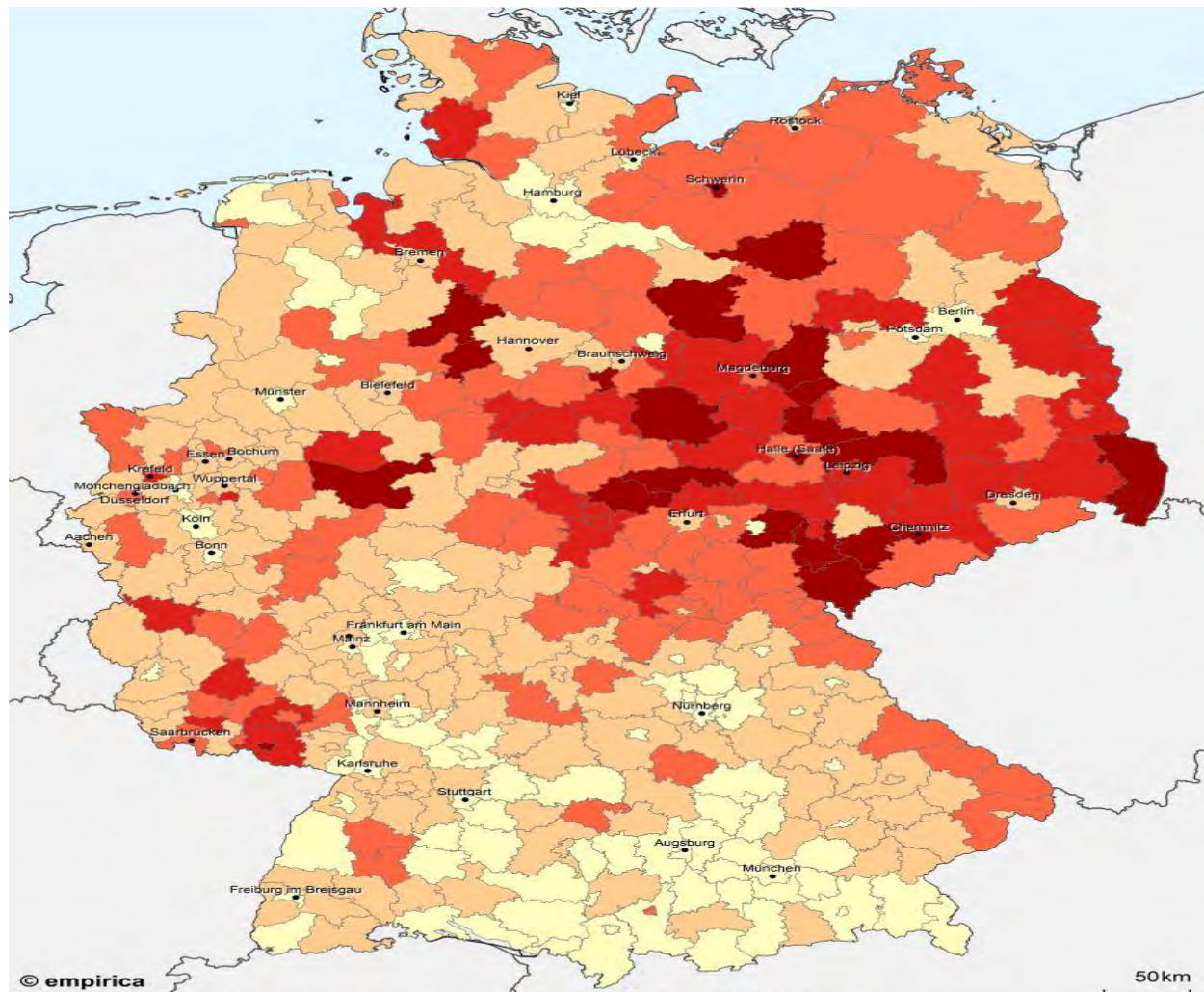


# Von der Großfamilie zur Single-Gesellschaft

Haushalte nach Haushaltsgrößen in Deutschland (Prozent der Haushalte)



Prognose: Trendvariante  
Quelle: Statistisches Bundesamt 2010



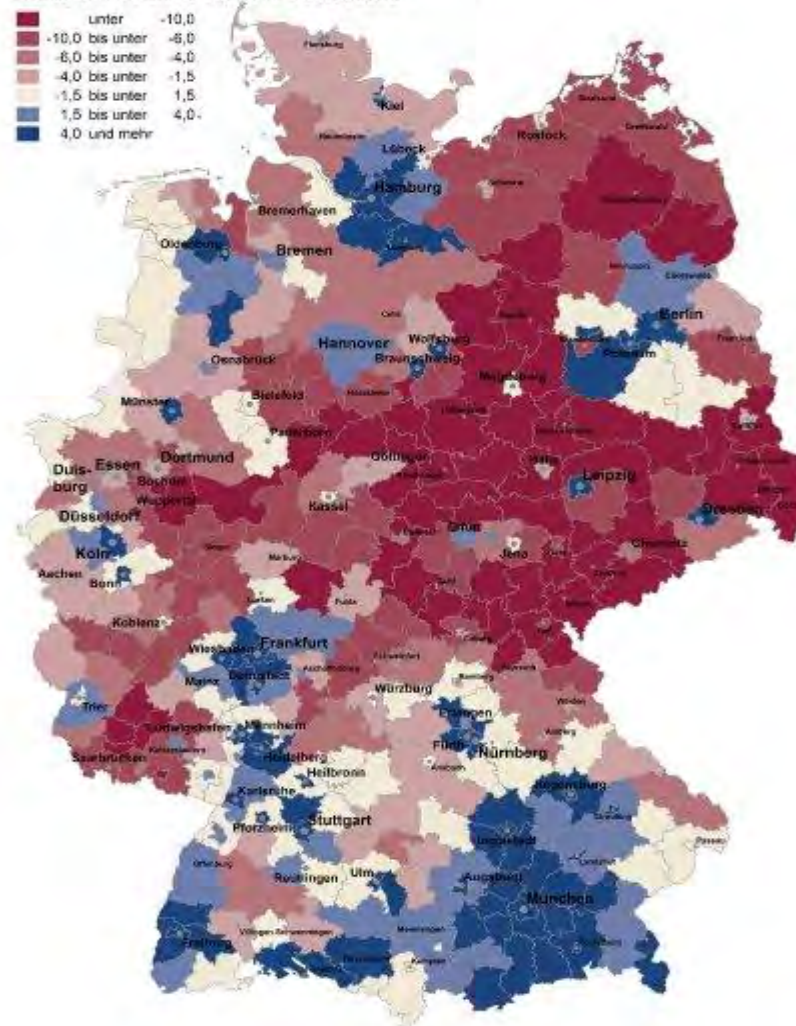
**Leerstand in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands im Jahr 2013**

Basis: CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand)

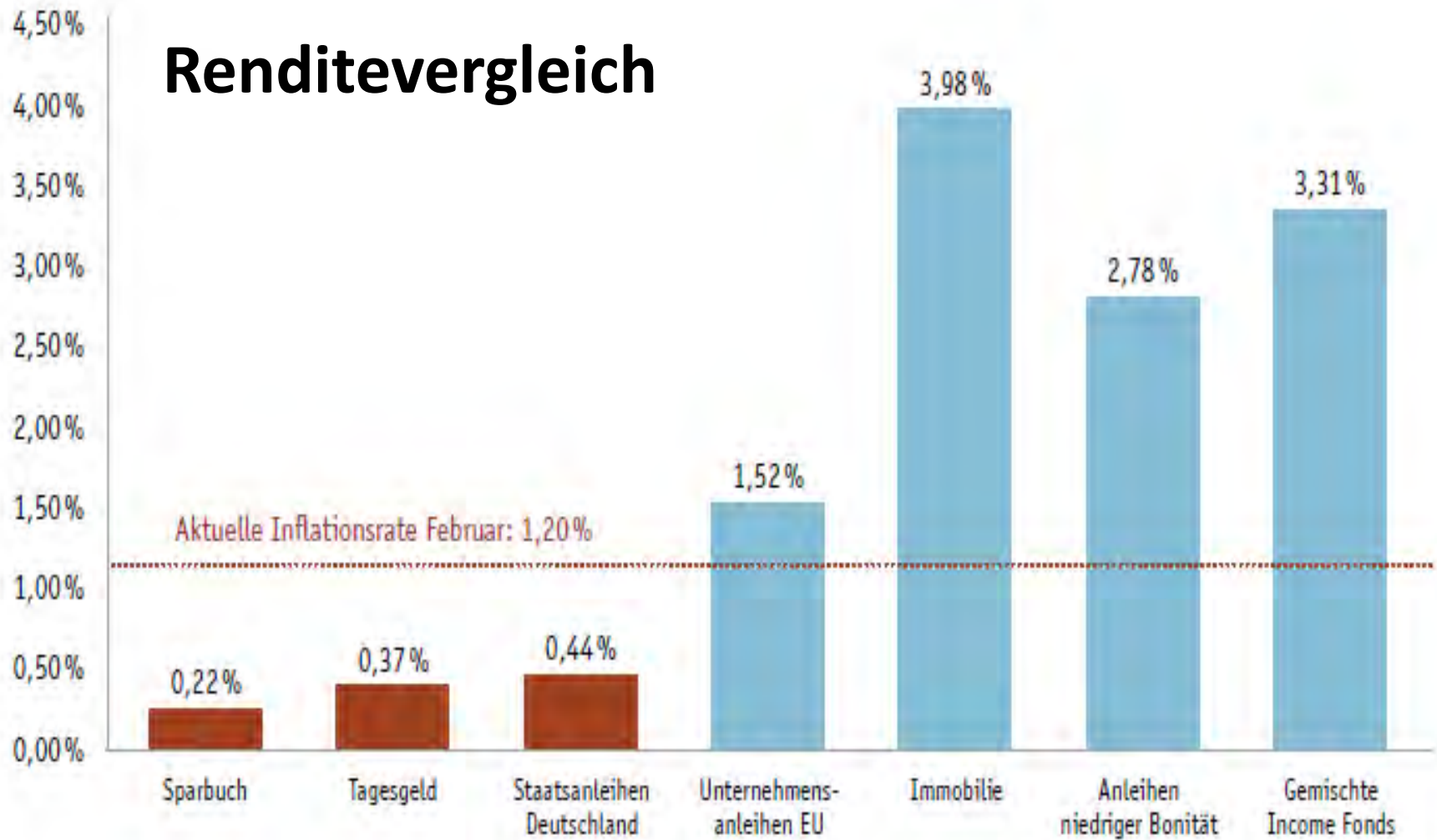
unter 2%    2% bis unter 4%    4% bis unter 6%    6% bis unter 8%    8% und mehr

### Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2030 (%)

Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland



# Renditevergleich



Quelle: YPOS-Consulting GmbH, Darmstadt; Reuters Eikon

## empirica-Blasenindex 2015q3

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt			
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2004q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Frage: Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?			
	Trend*	2004q1	2015q3	Trend*	2004q1	2015q3	Trend*	2003	2014	Trend**			
Hamburg (KS)	1	25,8	29,3	1	6,1	7,6	0	2,2	4,0	2			
Bremen (KS)	1	19,9	23,8	0	4,7	5,2	0	2,2	2,1	1			
Düsseldorf (KS)	1	22,4	28,9	1	5,3	6,8	0	2,1	3,9	2			
Essen (KS)	1	22,2	26,2	0	5,4	5,3	0	1,4	1,7	1			
Köln (KS)	1	22,7	27,1	1	6,0	6,7	0	2,6	3,7	2			
Dortmund (KS)	-1	25,2	24,1	0	5,6	5,6	-1	3,1	2,0	-2			
Frankfurt am Main (KS)	1	20,6	26,2	1	6,8	8,3	0	2,8	6,2	2			
Stuttgart (KS)	1	24,3	28,8	1	5,8	7,5	0	1,6	3,1	2			
München (KS)	1	27,7	33,4	1	7,3	10,2	0	2,9	4,7	2			
Berlin (KS)	1	24,9	26,3	1	6,3	8,4	0	1,6	2,5	2			
Dresden (KS)	-1	25,0	23,6	1	5,4	6,1	0	2,1	3,1	0			
Leipzig (KS)	-1	31,9	23,4	0	6,3	6,3	0	2,1	1,9	-1			
Verteilung über alle KS und LK		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
Keine Blasenengefährdung	Preisrückgang									74	-3	18%	
Keine Blasenengefährdung	sehr geringe Gefahr	186	46%		116	29%		258	64%	76	-2	19%	
Keine Blasenengefährdung	geringe Gefahr									53	-1	13%	
"Normalwert"	bis	27	7%		204	51%		135	34%	89	0	22%	
Keine Blasenengefährdung	mäßige Gefahr									76	1	19%	
Keine Blasenengefährdung	Hohe Blasenengefährdung	1	189	47%	1	82	20%	1	9	2%	31	2	8%
Anzahl KS und LK insgesamt		402	100%		402	100%		402	100%	3	3	0,7%	
<p>* Werte: -1 / 0 / +1 (ggü. 2004q1 gefallen / etwa konstant / gestiegen) ** Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)</p>													

Baufertigstellungen: Errichtung neuer Wohngebäude  
sowie Wohnungen in Wohngebäuden - Jahressumme -  
regionale Ebenen

Statistik der Baufertigstellungen

Wohngebäude

2013

Kreise und kreisfreie Städte		Gebäude				Bestand	Neubautätigkeit
		(nach Anzahl der Wohnungen)					
		Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
09662	Schweinfurt	20	15	2	3	8645	0,23%
09678	Schweinfurt, Landkreis	197	169	18	10	32644	0,60%
09663	Würzburg	90	68	10	12		
09679	Würzburg, Landkreis	265	220	31	14		

Stand: 10.11.2015 / 17:01:07

**Region      Preisentwicklung 3 Jahre**

**Verkaufspreise**

**1 Familienhäuser**

**Eigentumswohnungen      Mehrfamilienhäuser**

**Stadt      6,9 – 9,2%**

**7,2 – 10,3%**

**13,5 – 14,0**

**Landkreis      3,5 – 6,9%**

**6,0 – 9,7%**

**9,5 – 11,9%**

**Mietspiegel Schweinfurt 2013-2014 2 Jahre 3,2%**



**Reurbanisierung ist die steigende Attraktivität, wieder in der Stadt zu wohnen. So steigt beispielsweise in Deutschland das Interesse, wieder in die Stadt zu ziehen, vor allem bei Menschen, die älter als 50 Jahre sind. Sie möchten oftmals in der Stadt die vorhandenen Annehmlichkeiten nutzen können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.**



**Die ländlich geprägten Regionen, besonders der Osten Deutschlands, werden mit einem enormen Bevölkerungsrückgang rechnen müssen. Gewinner sind die heutigen Großstädte und Metropolregionen.**

Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage									
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes									
Bevölkerung (Anzahl)						Prognose			
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)		31.12.2008	31.12.2014	Personen	%	2035	Personen	%	
09662	Schweinfurt (Krfr.St)	53588	51705	-1883	-3,51	47210	-6378	-11,90	
09678	Schweinfurt (Lkr)	114039	112459	-1580	-1,39	98440	-15599	-13,68	
09678115	Bergtheim	5072	5119	47	0,93	4913	-159	-3,13	
09678122	Dingolshausen	1232	1312	80	6,49	1284	52	4,22	
09678123	Dittelbrunn	7248	7031	-217	-2,99	5326	-1922	-26,52	
09678124	Donnersdorf	1912	2010	98	5,13	2130	218	11,40	
09678128	Euerbach	3031	2976	-55	-1,81	2376	-655	-21,61	
09678130	Frankenwinheim	1008	999	-9	-0,89	947	-61	-6,05	
09678132	Geldersheim	2501	2565	64	2,56	2482	-19	-0,76	
09678134	Gerolzhofen, St	6610	6686	76	1,15	6140	-470	-7,11	
09678135	Gochsheim	6216	6101	-115	-1,85	4876	-1340	-21,56	
09678136	Grafenrheinfeld	3381	3445	64	1,89	3239	-142	-4,20	
09678138	Grettstadt	4184	4199	15	0,36	4041	-143	-3,42	
09678150	Kolitzheim	5484	5374	-110	-2,01	4490	-994	-18,13	
09678153	Lülsfeld	806	807	1	0,12	721	-85	-10,55	
09678157	Michelau i.Steigerwald	1111	1103	-8	-0,72	943	-168	-15,12	
09678160	Niederwerrn	7947	7715	-232	-2,92	6522	-1425	-17,93	
09678164	Oberschwarzach, M	1390	1381	-9	-0,65	1166	-224	-16,12	
09678168	Poppenhausen	4045	4180	135	3,34	3676	-369	-9,12	
09678170	Röthlein	4826	4536	-290	-6,01	4102	-724	-15,00	
09678174	Schonungen	8001	7565	-436	-5,45	6087	-1914	-23,92	
09678175	Schwanfeld	1981	1804	-177	-8,93	1388	-593	-29,93	
09678176	Schwebheim	4062	4035	-27	-0,66	3796	-266	-6,55	
09678178	Sennfeld	3890	4251	361	9,28	4146	256	6,58	
09678181	Stadtlauringen, M	4297	4011	-286	-6,66	3353	-944	-21,97	
09678183	Sulzheim	1996	2027	31	1,55	1890	-106	-5,31	
09678186	Üchtelhausen	3903	3814	-89	-2,28	3082	-821	-21,04	
09678190	Waigolshausen	2843	2771	-72	-2,53	2214	-629	-22,12	
09678192	Wasserlosen	3416	3366	-50	-1,46	2790	-626	-18,33	
09678193	Werneck, M	10528	10197	-331	-3,14	9433	-1095	-10,40	
09678196	Wipfeld	1118	1079	-39	-3,49	887	-231	-20,66	

# Entwicklung Region

- **Zuzug aus den ländlichen Regionen auf Schweinfurt zu.**
- **Bedarf an kleineren Wohnungen (Zunahme Haushalte, Single)**
- **Bestandsimmobilie ist weiterhin tragende Säule**
- **Hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümer**
- **Revitalisierung von Orten**
- **Neubautätigkeit moderat**
- **Preisgefälle Stadt – Land (Angebot und Nachfrage)**

# Flüchtlingssituation

???

**Empirica-Studie**

**Grundsätzlich genügend Wohnraum vorhanden, aber am falschen Ort**

**Integration einfacher in Städten, Orten mit Arbeit und sozialem Umfeld**

**Vermutung**

**Wohnungsbausituation in Ballungsgebieten angespannter**

Nutzen Sie unseren Service.

Wir führen Sie schnell und sicher zum Erfolg.

### Realistischen Marktpreis ermitteln.

#### Wir kennen den Markt.

Für die Ermittlung des Marktpreises einer Immobilie ist fundiertes Fachwissen nötig. Die Immobilienberater der Sparkasse sind ausgebildete Bank- oder Immobilienexperten. Dies und die jahrzehntelange Erfahrung der Sparkasse in der Region sind eine solide Basis für eine marktgerechte Kaufpreiseinschätzung.  
**Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz.**



### Informationen beschaffen.

#### Wir wissen, was beim Verkauf wichtig ist.

Wir wissen, welche Informationen und Unterlagen Sie für den Verkauf Ihrer Immobilie benötigen und stellen mit Ihnen alle wichtigen Daten zusammen. Auch beim Beschaffen eines Energieausweises helfen wir gerne.



### Exposé erstellen.

#### Wir präsentieren Ihre Immobilie professionell.

Für die Präsentation Ihrer Immobilie erstellen wir ein aussagekräftiges Exposé mit attraktiven Bildern. Hier arbeiten wir die Vorteile Ihrer Immobilie heraus und gestalten auf Wunsch die Grundrisse neu.

**Überzeugen Sie sich von unserer Qualität.**



### Unsere Interessenten informieren.

#### Wir kennen potenzielle Käufer.

Allen bei uns vorgemerkten Interessenten, die eine Immobilie wie Ihre suchen, bieten wir Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück ganz gezielt schriftlich oder mündlich an.



### Für Ihre Immobilie werben.

#### Wir wissen, wo Interessenten nach Immobilien suchen.

Bei unseren Kunden und den Passanten machen wir Ihre Immobilie bekannt, indem wir sie in unseren Filialen und in unserem Internetauftritt präsentieren. Wir werben für unser Immobilienangebot auch bundesweit im Internet sowie - regional und überregional - in der Zeitung.

**Profitieren Sie von unserer Vertriebsstärke.**



### Vorgespräche mit Interessenten führen.

#### Wir ersparen Ihnen viel Zeit und Mühe.

Der Immobilienberater der Sparkasse sorgt dafür, dass nur ernsthafte Interessenten zu Ihnen kommen und prüft auf Wunsch auch deren Bonität. So schützen wir Sie vor manch unliebsamer Überraschung.



### Besichtigungen und Termine organisieren.

#### Wir übernehmen die Abstimmung.

Die Besichtigungstermine und Gespräche mit den Kaufinteressenten koordinieren wir für Sie. Auf Wunsch führen wir auch die Vertragsverhandlungen für Sie.

**Nutzen Sie unseren Service.**



### Notarielle Beurkundung vorbereiten.

#### Wir sorgen für die nötige Sicherheit.

Sind alle Details geklärt, veranlasst der Makler der Sparkasse beim Notar, dass ein Entwurf des Kaufvertrags erstellt und Ihnen vorab übermittelt wird. Auf Wunsch begleitet er Sie und den Käufer auch zum Notartermin.



Vertrauen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf die Kompetenz und Stärke der Sparkasse.

Sparkasse Schweinfurt Immobilienzentrum

✓ 97 Prozent zufriedene Verkäufer

97 Prozent aller Verkäufer, die über die Sparkasse ihre Immobilie verkauft haben, sind mit den Leistungen ihres Maklers zufrieden. Die Frage, ob sie den Immobilienmakler der Sparkasse weiterempfehlen würden, beantworten die allermeisten Verkäufer mit einem klaren „ja, bestimmt“\*



✓ Erfahrung im Immobiliengeschäft seit 1972

Die Immobilienmakler der Sparkassen bieten beim Verkauf einer Immobilie die nötige Sicherheit. Seit rund 40 Jahren vermitteln sie in Vertretung der Sparkassen-Immobilien Häuser, Wohnungen und Grundstücke in Bayern.

✓ Größter Makler in Bayern

Unsere rund 250 Immobilienexperten in Bayern vermitteln mehr als 9.000 Häuser, Wohnungen und Grundstücke pro Jahr. Damit sind wir unangefochtener Marktführer im Freistaat.



- Ergebnisse aus der Verkäuferbefragung der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH; 1.538 befragte Kunden, 528 Antworten.

[www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Beim Verkauf einer Immobilie spricht alles für die Sparkasse.

Nutzen Sie unsere Stärke. Zu Ihrer Sicherheit.



S Sparkasse Schweinfurt

Jägersbrunnen 1- 7  
97421 Schweinfurt  
Tel. 09721/721-3260  
Fax 09721/721-3279  
[www.sparkasse-sw.de](http://www.sparkasse-sw.de)



**Vielen Dank!**