

MEDIENINFORMATION

Bamberg, 30. Juni 2017

Marktanalyse der Sparkasse Bamberg und der LBS

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Bamberg

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Bamberg weiterhin groß. Das betonen Vertreter der Sparkasse Bamberg und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Die Wohnraumnachfrage in der Region wächst. Zugleich müssen sich Immobilienfinanzierer auf steigende Zinsen vorbereiten.

„Wohnen muss jeder. Und gerade im Zinstief wollen viele Menschen dieses Grundbedürfnis Wohnen mit einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung dauerhaft für sich absichern. Das führt seit Jahren zu einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien“, erklärt Erwin Bumberger, Vorstandsmitglied der LBS Bayern. 2016 wurden bayernweit rund 65 000 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden genehmigt. Rechnet man auch sonstige Wohneinheiten dazu – zum Beispiel Wohnungen, die durch Dachgeschossausbauten entstehen –, waren es rund 73 000. Damit wurde erstmals das Ziel von 70 000 neuen Wohneinheiten erreicht, das Bayerns Innenminister Joachim Herrmann seit vielen Jahren nennt. „Doch der Nachholbedarf ist groß. Und die wesentlichen Nachfragefaktoren werden noch lange anhalten“, betont Bumberger.

In der Region Bamberg hat die Zahl der Baufertigstellungen zuletzt stark geschwankt. „Insgesamt sehen wir uns auf gutem Weg. Allerdings wird das Wohnraumangebot noch nicht der Nachfrage gerecht. Das gilt für die Zahl der verfügbaren Objekte, aber teilweise auch für den Standard von Bestandsgebäuden“, sagt Stephan Kirchner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bamberg. Bei der Sparkasse sind derzeit über 4 500 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert.

Ein wesentlicher Treiber der Wohnraumnachfrage in Bayern ist das anhaltende Bevölkerungswachstum. Von 1995 bis 2015 ist die Bevölkerungszahl im Freistaat um 850 000 gestiegen. Und

in den folgenden 20 Jahren werden es laut der Vorausberechnung des Landesamts für Statistik noch einmal fast 700 000 Menschen mehr werden. Wesentlicher Grund dafür ist der Zuzug von Menschen aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Gleichzeitig steigt der Wohnflächenbedarf pro Person. Während 1995 jeder Mensch in Bayern weniger als 40 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung hatte, waren es 2015 fast 48 Quadratmeter. Neben veränderten Ansprüchen an das persönliche Wohnumfeld ist die zunehmende Singularisierung der Haushalte ein wesentlicher Grund dafür. Pro Haushalt leben immer weniger Menschen zusammen. Dies verstärkt die Nachfrage, die sich aus dem Zuzug ergibt, und führt dazu, dass auch in Regionen ohne Bevölkerungswachstum der Wohnraumbedarf steigt.

Höhere Preise für Eigenheime

Das große Interesse an Wohnimmobilien hat auch 2016 zu steigenden Preisen geführt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS vermittelten Objekte zeigen. Für gebrauchte Häuser investierten Käufer durchschnittlich 278 500 Euro und damit 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen wechselten für 174 000 Euro den Besitzer – 15 Prozent mehr als im Vorjahr.

Erhebungen bei den Maklern von Sparkasse und LBS zufolge kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Raum Bamberg zwischen 280 000 und 450 000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 2 700 und 3 800 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 200 000 und 380 000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1 100 und 2 600 Euro pro Quadratmeter.

Immobilienfinanzierer müssen sich für steigende Zinsen wappnen

In Relation zum langjährigen Durchschnitt sind die Bauzinsen „fantastisch niedrig“, wie die Zeitschrift „Finanztest“ (Ausgabe 4/2017) festgestellt hat. Innerhalb von fünf Jahren haben sich die Zinsen etwa halbiert. „Allerdings müssen Immobilienfinanzierer mit steigenden Zinsen rechnen. Seit dem Herbst 2016 hat die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen nach oben gedreht. Gleichzeitig haben sich Baufinanzierungen um etwa einen halben Prozentpunkt verteuert. In diesem Umfeld ist die langfristige Zinssicherung nicht nur sehr attraktiv, sondern – gerade für Immobilienfinanzierer, die bei steigenden Zinsen überfordert wären – von grundlegender Bedeutung“, betont LBS-Vorstandsmitglied Bumberger. Im Neugeschäft der LBS Bayern ist die durchschnittliche Bausparsumme pro Vertrag im vergangenen Jahr auf einen neuen Rekordwert von über 50 000 Euro gestiegen. „Unsere Kunden bilden gezielt mehr

Eigenkapital und höhere Darlehensansprüche für die Immobilienfinanzierung“, erklärt Bumberger.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des eher knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse Bamberg erfreulich entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 107 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 30 Millionen Euro erreicht. Das entspricht einem Zuwachs von 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr“, erklärt Kirchner. Die Sparkasse hat zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 226 Millionen Euro ausgezahlt. „Damit wurde erneut ein sehr hohes Niveau erreicht. Darin spiegelt sich die starke Nachfrage nach Immobilien wider“, betont Kirchner.

Moderater Preisanstieg erwartet

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse erneut mit leichten Preissteigerungen. Auch in Bamberg erwarten sie, dass sich die Preise für Wohnimmobilien moderat nach oben entwickeln oder auf hohem Niveau stabilisieren werden.