

## **MEDIENINFORMATION**

Bamberg, 13. Oktober 2021

Marktanalyse der Sparkasse Bamberg und der LBS

### **Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Bamberg**

**Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Bamberg weiterhin groß. Derzeit ist im Gesamtmarkt trotz der Corona-Pandemie kein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen, betonten Vertreter der Sparkasse Bamberg und der LBS Bayern bei einem Pressegespräch. Niedrige Zinsen und staatliche Förderung erleichtern die Finanzierung.**

„Der wichtigste Einflussfaktor für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern ist seit vielen Jahren das Bevölkerungswachstum. Der Zuzug ist durch die Pandemie gebremst worden. Dennoch prognostiziert das Landesamt für Statistik in seiner Bevölkerungsvorausberechnung zum Jahreswechsel, dass bis 2039 über 400.000 mehr Menschen in Bayern leben werden als heute“, erklärte Rudolf Pitzl, Regionaldirektor der LBS Bayern. „Laut der Prognose des Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Bamberg 2039 bei knapp 77.000 liegen und im Landkreis bei rund 150.000. Zusammengerechnet wächst die Bevölkerung in der Region der Hochrechnung zufolge um 1700 Menschen“, so Stephan Kirchner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bamberg.

Der Zuzug hat sich bislang besonders stark auf städtische Großräume ausgewirkt. Aber das könnte sich durch die Pandemie ändern. „Weit mehr Menschen als zuvor können von Zuhause aus arbeiten. Gleichzeitig ist Wohnraum außerhalb der Städte in der Regel leichter finanzierbar. Der Wunsch nach einem eigenen Büro, einem Hobbyraum oder einem Garten lässt sich also im ländlichen Raum leichter realisieren. Und letztlich hat es sich in Zeiten von Ausgangs- und Reisebeschränkungen als großer Vorteil gezeigt, die Natur vor der Haustür genießen zu können“, sagte Pitzl.

Ein großer Teil der Nachfrage richtet sich auf Wohneigentum. Mit dem Marktforscher Feedbaxx hat die LBS-Gruppe im vergangenen August Menschen im Alter von 20 bis 45 Jahren befragt. In Bayern waren 84 Prozent der Meinung, dass ein schönes Zuhause durch Corona wichtiger denn je ist. 38 Prozent der Mieter sagten, dass die Pandemie ihren Wunsch nach einer eigenen Immobilie verstärkt hat. Zudem sehen bundesweit 79 Prozent der Menschen im Wohneigentum eine sichere Altersvorsorge und 64 Prozent sogar die beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2021 ergeben hat.

### **Belegung in der Bautätigkeit**

Die Bayerische Staatsregierung hat seit Längerem das Ziel, dass pro Jahr 70.000 neue Häuser und Wohnungen im Freistaat gebaut werden sollten. Auch Immobilienmarktforscher halten diese Größenordnung für erforderlich. Doch sie ist bislang nicht erreicht worden. „Regional unterliegt die Zahl der Baufertigstellungen naturgemäß stärkeren Schwankungen. Doch sowohl die Stadt als auch der Landkreis Bamberg haben in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit verzeichnet. Vor allem im Landkreis, wo der Raum weniger eng begrenzt ist als in der Stadt, wurde ein hohes Niveau an Baufertigstellungen erreicht. Dennoch ist – insbesondere bezahlbarer – Wohnraum in der Region knapp“, sagte Kirchner.

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse sehr gut entwickelt. „Im vergangenen Jahr konnten unsere Makler 149 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 50,4 Millionen Euro erreicht. Beide Zahlen sind Rekordwerte für unser Haus – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Das ist eine beachtliche Leistung. Auch im laufenden Jahr hält die Nachfrage an Wohnimmobilien weiter an. Bis Ende August wurden bereits wieder Kaufobjekte im Wert von über 32 Millionen Euro vermittelt“, so Thomas Schmidt, Vorstandsmitglied der Sparkasse Bamberg.

## **Höhere Preise für Eigenheime**

Wie sich die Preissituation vor Ort darstellt, geht aus dem Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe hervor. Dieser enthält detaillierte Marktdaten zu allen bayerischen Regionen. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region Bamberg zwischen 40 und 650 Euro pro Quadratmeter sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 2500 und 5500 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 150.000 und 850.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1100 und 4100 Euro pro Quadratmeter.

„Die weitere Preisentwicklung wird stark von der konjunkturellen Entwicklung in Folge der Pandemie sowie der daraus resultierenden Lage am Arbeitsmarkt abhängen. Angesichts der Attraktivität unserer Region rechnen wir damit, dass die Wohnimmobilienpreise im kommenden Jahr stabil bleiben oder leicht steigen“, sagte Schmidt.

## **Verbesserte Wohnungsbauprämie fördert frühes Sparen**

Trotz der höheren Preise ist der Wunsch nach einem Eigenheim groß geblieben. Und in vielen Fällen lässt sich dieser auch realisieren. Pitzl: „Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass die Zinsen immer weiter gesunken sind. Das erleichtert die Finanzierung erheblich.“ Während die monatliche Rate einer Finanzierung dank der niedrigen Zinsen oftmals gut darstellbar ist, wird das Eigenkapital aber zunehmend zur Hürde. Denn im jetzigen Umfeld wird das Ansparen kaum mit Zinsen belohnt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungsbauprämie ab diesem Jahr deutlich verbessert wurde. Es gelten höhere Einkommensgrenzen. „Nun können nach LBS-Berechnungen bundesweit etwa 15 Millionen mehr Menschen diese Förderung nutzen als bisher. Und sie zahlt sich mehr aus, weil die Fördersätze steigen. So wird das Sparen wieder attraktiver. Das trägt dazu bei, die Eigenkapitalbasis künftiger Wohneigentümer zu erhöhen“, sagte Pitzl.