



Kelheim, 22. Mai 2019

Marktanalyse der Kreissparkasse Kelheim und der LBS

Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Kelheim

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Landkreis Kelheim weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Kreissparkasse Kelheim und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Historisch günstige Zinsen mildern den Preisanstieg der vergangenen Jahre ab. Immobilienfinanzierer in der Region setzen auf langfristige Sicherung des derzeitigen Zinsniveaus.

„Ein großer Teil der Wohnraumnachfrage richtet sich auf Wohneigentum. Fast drei Viertel der Menschen halten Haus- und Grundbesitz für die beste Geldanlage. Und jeder vierte Mieter will in den nächsten 10 Jahren Eigentümer werden“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern. Ein eigenes Zuhause biete Sicherheit vor Eigenbedarfskündigung oder Mieterhöhung. Es gebe die Freiheit, das eigene Wohnumfeld weitgehend unabhängig zu gestalten. Und Wohneigentum sei gerade wegen der derzeit niedrigen Zinsen die ideale Altersvorsorge. Auch im Landkreis Kelheim sei die Nachfrage nach Wohneigentum groß, erklärte Dieter Scholz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Kelheim.

Das Angebot an Häusern und Wohnungen hält mit der Nachfrage nicht Schritt. Zwar haben sich die Neubauzahlen in Bayern gegenüber 2009 etwa verdoppelt. Dennoch ist das Angebot nach wie vor zu gering. Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den Bedarf allein für den Zeitraum von 2015 bis 2019 auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. Auch 2018 hat die Bautätigkeit dieses Niveau nicht erreicht. Zudem hat sich aus den Vorjahren ein erheblicher Nachholbedarf angestaut. Deshalb ist das Angebot an Wohnraum in Bayern weiterhin vielerorts deutlich kleiner als die Nachfrage. Auch in der Region Kelheim hat es in den vergangenen Jahren eine Belebung des Neubaus gegeben. „Hier ist gelungen, was vielerorts gefordert wird: Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich erhöht.

Allerdings wird das Wohnraumangebot dennoch nicht überall der Nachfrage gerecht. Das gilt für die Zahl der verfügbaren Objekte, aber teilweise auch für den Standard von Bestandsgebäuden“, sagte Scholz.

Höhere Preise für Eigenheime

Die angespannte Marktsituation hat sich auch auf die Preise ausgewirkt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2018 vermittelten Objekte zeigen. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Häuser und Wohnungen um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Gruppe ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig. Daraus ergibt sich ein umfassender Marktüberblick.

Demnach kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Raum Kelheim, je nach Lage und Ausstattung, zwischen 220.000 und 450.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 2800 und 3800 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 150.000 und 360.000 Euro zu haben.

Wohneigentum bleibt attraktiv

Betrachtet man die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre am Beispiel gebrauchter Häuser, die Sparkassen und LBS in Bayern vermittelt haben, zeigt sich ein Preisanstieg um 79 Prozent. Dennoch sei die Finanzierung von Wohneigentum in vielen Fällen möglich. „Während die Immobilienpreise deutlich gestiegen sind, sind die Zinsen um etwa 70 Prozent abgerutscht. Das erleichtert die Immobilienfinanzierung erheblich. Zudem sind die Einkommen in Bayern um etwa 25 Prozent gewachsen“, betonte Bumberger. Die Hürde für die Finanzierung liege also meist nicht – oder nicht wesentlich – höher als vor zehn Jahren. Dagegen mangle es häufig an ausreichendem Eigenkapital. Im Zinstief wird der Aufbau von Vermögen erschwert, weil Geldanlagen nur noch gering verzinst werden. Bumberger: „Wegen der höheren Eigenkapitalhürde und der niedrigen Zinsen ist es wichtig, frühzeitig mit dem Sparen für ein Eigenheim zu be-

ginnen. Das kann der Staat wirksam unterstützen mit der bewährten Wohnungsbauprämie. Allerdings wurde diese Förderung seit 20 Jahren nicht mehr an die allgemeine Gehalts- und Preisentwicklung angepasst. Es ist deshalb unbedingt erforderlich, dass die Bundesregierung ihr Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag umsetzt und die Wohnungsbauprämie nachbessert.“

Sparkasse erreichte erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Kreissparkasse Kelheim gut entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Kollegen 110 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 28,4 Millionen Euro erreicht“, erklärte Scholz. Die Sparkasse Kelheim hat 2018 Wohnbalkredite in Höhe von 179 Millionen Euro neu genehmigt.

Oft sind öffentliche Darlehen und Bausparangebote in die Finanzierung integriert worden.

Viele Menschen wollen sich das heutige Niedrigzinsniveau langfristig sichern. Dafür ist der Bausparvertrag das ideale Instrument. Denn beim Bauspardarlehen stehen die Zinsen bis zur letzten Rate fest – auch wenn diese erst in 20 oder mehr Jahren fällig wird. So konnten 2018 über 127 Mio. € neue Bausparverträge abgeschlossen werden (+ 30 % zu 2017).

Stabilisierung der Preise erwartet

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse mit stabilen bis leicht steigenden Preisen. Auch im Raum Kelheim erwarten sie, dass sich die Preise für Wohnimmobilien moderat nach oben entwickeln oder auf hohem Niveau stabilisieren werden.

Staatliche Förderprogramme sind weiter in

Auch die folgende Aussage trifft aktuell voll zu: „So viel Geld vom Staat gab's noch nie“. Ob es sich hier um das Baukindergeld/Plus handelt, wo ein Zuschuss bis zu 30.000 € Förderung möglich ist oder um die Bayerische Eigenheimzulage

von 10.000 € einmalig. Dies kombiniert mit einem Wohnriester, der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage, ist eine Gesamtsumme für eine Familie mit 2 Kindern bis zu ca. 51.000 € in 10 Jahren möglich. Dieser positive Effekt, verbunden mit den historischen niedrigen Zinsen bei der Baufinanzierung, trägt dazu bei, dass sich immer mehr Familien den Traum der eigenen vier Wände leisten können.



Immobilienmarkt-Pressegespräch



Übergabe des LBS-Kinderhauses und des 500,00 Euro Schecks an die Goldberg-Klinik

Bilder: Niklas Neumeyer, Kreissparkasse Kelheim

LBS Bayern

Dominik Müller

Stellvertretender Pressesprecher

Unternehmenskommunikation und Veranstaltungsmanagement

Dominik.Mueller@lbs-bayern.de

Arnulfstraße 50, 80335 München

Telefon: (089) 4 11 13 - 62 23

Kreissparkasse Kelheim

Niklas Neumeyer

Pressereferent

Unternehmensbereich Vertriebssteuerung und –unterstützung

Niklas.Neumeyer@kreissparkasse-kelheim.de

Schäfflerstraße 3, 93309 Kelheim

Telefon: (09441) 299 – 55 95

|| Presse-Information