



Landshut, 14. Juli 2017

Marktanalyse der Sparkasse Landshut und der LBS

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Landshut

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Landshut weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Sparkasse Landshut 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“, erklärte 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“, betonte Bumberger.

Auch in der Region Landshut hat es in den vergangenen Jahren eine Belebung des Neubaus gegeben. „Im Landkreis wurden seit 2011 stets mehr als 450 neue Wohneinheiten fertiggestellt. In der Stadt sind die Schwankungen größer, allerdings auf deutlich höherem Niveau als vor sechs oder sieben Jahren. Zusätzlicher Schwung im Neubau ist auch nötig. Denn das Wohnraumangebot wird nicht überall der Nachfrage gerecht. Das gilt für die Zahl der verfügbaren Objekte, aber teilweise auch für den Standard von Bestandsgebäuden“, sagte Thomas Stallwanger, Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Landshut.

Bei der Sparkasse sind derzeit rund 2600 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 Landshut zwischen 170.000 und 550.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 3000 und 4700 Euro pro Quadratmeter, wie Karina Habereeder, Teamleiterin Immobilienberatung der Sparkasse, erklärte. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 70.000 und 480.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1200 und 4000 Euro pro Quadratmeter.

Immobilienfinanzierer müssen sich für steigende Zinsen wappnen

In Relation zum langjährigen Durchschnitt sind die Bauzinsen „fantastisch niedrig“, hat „Finanztest“ (Ausgabe 4/2017) festgestellt. „Allerdings müssen Immobilienfinanzierer mit steigenden Zinsen rechnen. Seit Herbst 2016 hat die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen nach oben gedreht. Gleichzeitig haben sich Baufinanzierungen um einen halben Prozentpunkt verteuert. In diesem Umfeld ist Zinssicherung nicht nur sehr attraktiv, sondern – gerade für Immobilienfinanzierer, die bei steigenden Zinsen überfordert wären – von grundlegender Bedeutung“, betonte Bumberger. Im Neugeschäft der LBS Bayern ist die durchschnittliche Bausparsumme pro Vertrag 2016 auf einen Rekordwert von über 50.000 Euro gestiegen. „Unsere Kunden bilden gezielt mehr Eigenkapital und höhere Darlehensansprüche für die Immobilienfinanzierung“, erklärte Bumberger. Wie attraktiv das ist, hat „Finanztest“ bestätigt. Die Verbraucherschützer haben über 100 Anbieter von Baufinanzierungen untersucht. Die LBS Bayern zählte mit ihren Bausparkombikrediten bundesweit zu den günstigsten Anbietern.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des eher knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse Landshut erfreulich entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 131 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 37,4 Millionen Euro erreicht. Das entspricht in etwa einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr“, erklärte Stallwanger. Die Sparkasse hat zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 212 Millionen Euro ausgezahlt. „Damit wurde erneut ein sehr hohes Niveau erreicht. Darin spiegelt sich die starke Nachfrage nach Immobilien wider.“

Moderater Preisanstieg erwartet

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