



Landshut, 28. Juni 2018

## Marktanalyse der Sparkasse Landshut und der LBS

### **Trotz Preisanstiegs 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. Auch in den kommenden Jahren ist ein hohes Neubauniveau in der Region erforderlich. Die Preisanstiege der vergangenen Jahre werden durch historisch günstige Zinsen abgemildert.**

„Der Zuzug in den Freistaat hält an. Weil pro Haushalt immer weniger Menschen zusammenleben, steigt die Zahl der Haushalte in Bayern noch stärker als die Bevölkerungszahl. Dieser Effekt löst zusätzliche Wohnraumnachfrage aus. Selbst in Regionen, in denen die Bevölkerungszahl nicht steigt, ist deshalb Neubau erforderlich – auch weil Bestandsgebäude nicht immer die Ansprüche heutiger Interessenten erfüllen“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern. Die Nachfrage richtet sich besonders auf Wohneigentum. Etwa zwei Drittel der Menschen halten ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung für die beste Geldanlage und die beste Altersvorsorge. Das hat eine Studie des Marktforschungsinstituts Kantar TNS unter anderem im Auftrag der Landesbausparkassen ergeben. Bei der Sparkasse Landshut sind derzeit über 2000 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert, erklärte Vorstandsmitglied Helmut Muggenthaler.

Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den bayernweiten Neubaubedarf allein für den Zeitraum von 2015 bis 2019 auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. Zwar sind die Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren gestiegen. Weil der Neubau in der Vergangenheit aber zu gering war, hat sich ein erheblicher Nachholbedarf angestaut. Dieser liegt laut Empirica bayernweit bei rund 390.000 Wohneinheiten und muss zusätzlich zum künftigen Neubaubedarf befriedigt werden. Auch in der Region Landshut hat es eine Belebung des Neu-

baus gegeben. „In der Stadt und dem Landkreis hat sich die Zahl der Baufertigstellungen seit dem Tief 2009 deutlich erhöht. Allerdings wird das Wohnraumangebot dennoch nicht überall der Nachfrage gerecht“, sagte Thomas Stallwanger, Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Landshut. Das Institut der Deutschen Wirtschaft hat auf Basis der demografischen Entwicklung, des vorhandenen Leerstands und der Altersstruktur den Baubedarf für alle Städte und Landkreise in Deutschland berechnet. Bis 2020 sind demnach pro Jahr rund 520 Neubauten in der Stadt Landshut und etwa 820 im Landkreis erforderlich. Es ist also weiterhin ein hohes Neubauniveau in der Region nötig.

## **Höhere Preise für Eigenheime**

Die angespannte Marktsituation hat sich auch auf die Preise ausgewirkt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2017 vermittelten Objekte zeigen. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Häuser und Wohnungen um 9,4 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 Landshut zwischen 170.000 und 600.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 3000 und 5600 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 170.000 und 550.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1500 und 4600 Euro pro Quadratmeter. Die Preisspannen zeigen die große Bandbreite innerhalb des Landkreises. Im Fünfjahresvergleich hat es insbesondere bei gefragten Lagen deutliche Preisanstiege gegeben – bei gebrauchten Doppel- und Reihenhäusern um die 70 Prozent.

## **Wohneigentum bleibt attraktiv**

Trotz der Preisanstiege der vergangenen Jahre bleibt Wohneigentum für Selbstnutzer attraktiv, wie das Institut der deutschen Wirtschaft ermittelt hat. Die

Wissenschaftler haben bundesweit die Kosten von Eigentümern mit denen von Mietern verglichen. Demnach liegt der Kostenvorteil von Eigentümern in der Stadt Landshut und im Landkreis bei etwa 30 Prozent. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass Bauherren und Immobilienkäufer bei der Finanzierung von den extrem niedrigen Zinsen profitieren, die die Preissteigerungen abmildern oder sogar überkompensieren, während Mieter diesen Vorteil nicht haben.

## **Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung**

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse Landshut gut entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 150 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 42,3 Millionen Euro erreicht. Das entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von fast 15 Prozent“, erklärte Stallwanger. Die Sparkasse hat zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 262 Millionen Euro ausgezahlt.

## **Zinssicherung ist gefragt**

Die Finanzierungskonditionen sind derzeit historisch günstig. „Allerdings haben wir seit dem Jahreswechsel einen deutlichen Anstieg der langfristigen Zinsen festgestellt, der die Tendenz zu steigenden Zinsen auch bei Baufinanzierungen stärken dürfte. Deshalb lohnt es für Baufinanzierer gerade jetzt, sich gegen steigende Zinsen abzusichern. Das ideale Instrument für die Zinssicherung ist der Bausparvertrag“, erklärte Bumberger. In der Stadt und dem Landkreis Landshut haben Sparkasse und LBS Bausparverträge mit einer Summe von 52,7 Millionen Euro vermittelt – 15 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

## **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.