Landshut, 30. Mai 2022

Marktanalyse der Sparkasse und der LBS

Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Landshut

Erwin Bumberger, Christian Gallwitz und Alexander Bauer informierten über den Immobilienmarkt im Raum Landshut (v. l.)

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Landshut weiterhin groß. Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage noch gestärkt, betonten Vertreter der Sparkasse Landshut und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Großes Potenzial besteht bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands.

„Die Grundbedingung bleibt unverändert: Der Bedarf an Wohnraum in Bayern wächst. Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik werden 2040 über eine halbe Million mehr Menschen im Freistaat leben als

heute“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern. „Laut der Prognose wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Landshut 2040 bei über 80.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von gut zehn Prozent. Im Landkreis werden es rund 180.000 Einwohner sein, fast zwölf Prozent mehr als heute. Damit ist der Raum Landshut die Boom-Region Nummer eins in Bayern“, so Christian Gallwitz, Vorstandsmitglied der Sparkasse Landshut.

Die Pandemie hat den Wunsch nach einem eigenen Zuhause noch deutlich verstärkt. Im Auftrag der LBS-Gruppe hat das Marktforschungsunternehmen Infas Quo Menschen zwischen 25 und 55 Jahren befragt. In Bayern haben dabei 70 Prozent der Wohneigentümer gesagt, dass für sie die eigenen vier Wände durch die Pandemie noch wichtiger geworden sind. Von den Mietern wiederum haben 71 Prozent erklärt, dass sie lieber in Wohneigentum leben würden. Und mehr als die Hälfte von ihnen hält es auch für realistisch, sich diesen Wunsch künftig erfüllen zu können. Generell erkennen die Menschen hierzulande in Wohneigentum einen großen Wert. Bundesweit sehen 79 Prozent der Menschen Wohneigentum als sichere Altersvorsorge und 64 Prozent sogar als die beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2021 ergeben hat. Für drei Viertel der Menschen ist Wohneigentum zudem die beste Geldanlage.

Belebung in der Bautätigkeit

Einen spürbaren Engpass stellt in vielen Regionen weiterhin das Angebot an Wohnraum dar. Trotz der Pandemie ist die Tendenz beim Neubau ungebrochen positiv. Die Zahl der Fertigstellungen ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und nähert sich nun den 70.000 Wohneinheiten pro Jahr an, die Immobilienmarktforscher und Staatsregierung in Bayern als notwendig ansehen. Die Zahl der neuen Baugenehmigungen ist im vergangenen Jahr auf über 80.000 gestiegen. Das ist der höchste Wert seit 1995 und gibt Anlass zur Hoffnung, dass sich die Bautätigkeit weiter dynamisch entwickeln wird. Auffällig ist dabei, dass die Zahl der Baufreigaben in den größten Städten rückläufig war, während sie in den Landkreisen deutlich gestiegen ist. „Hier deutet sich eine Verschiebung in Folge der Pandemie an. Weit mehr Menschen als zuvor kön-

nen von Zuhause aus arbeiten und werden das auch künftig regelmäßig tun. Die Nähe zum Arbeitgeber verliert dadurch bei der Wahl des Wohnorts an Bedeutung. Wer nur ein- oder zweimal pro Woche ins Büro muss, kann längere Pendelstrecken in Kauf nehmen. 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 erwiesen, die Natur vor der Haustür genießen zu können. All das sind Gründe dafür, dass sich die hohe Immobiliennachfrage stärker in die Fläche verlagert“, erklärte Bumberger.

„Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den Baufertigstellungen in der Region. Der Landkreis Landshut verzeichnet seit Jahren eine starke Belebung der Bautätigkeit. In der Stadt unterliegt die Zahl der Baufertigstellungen naturgemäß stärkeren Schwankungen, weil hier der Raum für Neubauten enger begrenzt ist. Aber auch hier wurde ein hohes Niveau erreicht. Trotz der regen Bautätigkeit ist Wohnraum aber in der Region knapp, weil die Nachfrage ebenfalls enorm groß ist“, sagte Alexander Bauer, Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Landshut.

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse gut entwickelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 56 Millionen Euro erreicht – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Auch die Immobilienfinanzierungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. „Die Sparkasse hat im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von 411 Millionen Euro zugesagt. Damit wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erreicht. Im ersten Quartal dieses Jahres konnten bereits Zusagen über rund 146 Millionen Euro getroffen werden“, sagte Gallwitz.

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 zwischen 160 und 1200 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 400.000 bis 900.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen zwischen 3700 und 7000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 250.000 und 1,4 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 210.000 bis 900.000 Euro und Eigentumswohnungen zwischen 2200 und 5700 Euro pro Quadratmeter. Die weitere Preisentwicklung wird stark von der konjunkturellen Entwicklung – auch in Folge des Kriegs in der Ukraine und der Sanktionen gegen Russland – 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 werden“, so Bauer.

Großes Potenzial bei Modernisierungen

Während der energetische Zustand von Neubauten in der Regel einem hohen Niveau entspricht, klafft im Bestand eine Sanierungslücke. In Bayern sind drei Viertel der 6,4 Millionen Wohnungen vor 30 oder mehr Jahren gebaut worden. Ein Großteil davon ist bislang nicht umfassend energetisch modernisiert worden. Das muss sich nun ändern. Der „Green Deal“ der Europäischen Union und das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung geben ambitionierte Ziele vor. Bis 2030 muss der CO2-Ausstoß im Gebäudesektor um knapp die Hälfte sinken, bis 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. In der Stadt Landshut sind rund 9.500 Wohngebäude älter als 30 Jahre. Im Landkreis sind es etwa 29.000. „Einige Objekte sind modernisiert worden – manche mehr und manche weniger. Aber es bleibt immer noch eine große Zahl von Häusern, die nicht dem heutigen energetischen Standard entsprechen. Gerade angesichts der enorm gestiegenen Preise für Öl und Gas lohnt es sich, in eine Verbesserung der energetischen Ausstattung zu investieren. Zudem liegt darin ein großes Potenzial, mit umfassenden Modernisierungen die Bausubstanz in der Region zu stärken und gleichzeitig aktiven Klimaschutz zu betreiben“, sagte Bauer.