

Ebersberg, 30. Juni 2016

Marktanalyse der Kreissparkasse und der LBS

Starke Nachfrage nach Wohneigentum in Ebersberg

Wohnflächenbedarf nimmt zu – Zinssicherung immer wichtiger

Wohnimmobilien sind in Ebersberg weiterhin sehr gefragt. Bei der Finanzierung spielen langfristige Zinssicherung und staatliche Förderung eine immer größere Rolle. Das betonten Vertreter der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch.

„Vielerorts ist Wohnraum – insbesondere bezahlbarer Wohnraum – knapp geworden. Ein wesentlicher Grund für dieses Ungleichgewicht ist die seit langem nicht ausreichende Neubautätigkeit“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsmitglied der LBS Bayern. Demnach wurden für 2015 bayernweit rund 46.500 Baufertigstellungen in neuen Wohnungen gemeldet. Das entspricht zwar einer Steigerung von rund 70 Prozent seit 2009. Doch es ist immer noch weit weniger als der Bedarf. Bayerns Innenminister hat wiederholt 70.000 neue Wohneinheiten pro Jahr als Ziel genannt.

Auch für den Landkreis Ebersberg gilt: „Leider gibt der Markt nicht so viele Objekte her, wie gesucht werden. Zwar sind die Baufertigstellungen seit dem Tiefpunkt im Jahr 2011 gestiegen. Damit sehen wir uns auf gutem Weg. Allerdings heißt das noch nicht, dass das Wohnraumangebot in Quantität und Qualität bereits überall der Nachfrage gerecht wird“, sagte Andreas Frühschütz, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg. Bei der Sparkasse sind derzeit rund 1500 Immobilien-Interessenten alleine in der Region Ebersberg registriert.

Der Wohnflächenbedarf wird weiter zunehmen. Die Bevölkerungszahl in Bayern steigt laut der Vorausberechnung des Landesamts für Statistik auf 13,3 Millio-

nen Menschen im Jahr 2030 – über eine halbe Million mehr als heute. Noch stärker wächst die Zahl der Haushalte. Zudem beanspruchen die Menschen mehr Wohnfläche. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostiziert, dass der Wohnflächenbedarf im Landkreis im Landkreis Ebersberg bis 2030 von knapp 6 auf rund 7 Millionen Quadratmeter zunimmt. Dies entspricht einem Wachstum von fast 20 Prozent.

Höhere Preise für Eigenheime

Die anhaltend hohe Wohnimmobiliennachfrage und das große Interesse an Eigenheimen haben auch im vergangenen Jahr zu steigenden Preisen geführt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS vermittelten Objekte zeigen. Für gebrauchte Eigentumswohnungen erzielten die Makler bei Sparkassen und LBS mit durchschnittlich 151.000 Euro einen um acht Prozent höheren Kaufpreis als im Vorjahr. Ein gebrauchtes Haus – dabei wird nicht zwischen Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder Ein- und Zweifamilienhaus unterschieden – wechselte im vergangenen Jahr im bayerischen Durchschnitt für 263.000 Euro den Besitzer. Das sind elf Prozent mehr als im Vorjahr.

Erhebungen bei den Maklern von Sparkasse und LBS zufolge kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Kreis Ebersberg zwischen 450.000 und 850.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 3600 und 5500 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 420.000 und 750.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2500 und 4300 Euro pro Quadratmeter.

Schutz vor steigenden Zinsen besonders wichtig

„Die teils deutlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre werden durch die historisch günstigen Finanzierungszinsen abgemildert oder sogar aufgewogen“, betonte LBS-Vorstandsmitglied Bumberger. „Wenn die Zinsen in zehn Jahren aber wesentlich höher liegen als heute, drohen erhebliche Mehrbelastungen für die Finanzierung. Deshalb setzen immer mehr Menschen auf lang-

fristige Zinssicherung. Der Bausparvertrag ist das originäre Produkt, um sich bis zur letzten Rate vor steigenden Zinsen zu schützen“, erklärte er. Die Bayerische Landesbausparkasse hat 2015 eine Bausparsumme von 8,8 Milliarden Euro im Neugeschäft erzielt – ein neuer Rekord in der über 85-jährigen Unternehmensgeschichte.

Sparkasse erreicht hohes Niveau bei Wohnbaukrediten

Die Kreissparkasse hat im Landkreis Ebersberg im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von 98 Millionen Euro ausgezahlt. „Damit wurde erneut ein sehr hohes Niveau erreicht, das für die Stärke des Immobilienmarkts in der Region spricht“, betonte Fröhschütz. Von der Sparkasse und dem LBS-Außendienst im Landkreis wurden über 1700 LBS-Bausparverträge mit einer Summe von 96 Millionen Euro vermittelt. Insgesamt gibt es in der Region bereits 1500 LBS-Wohnriesterverträge. Gerade im Zinstief komme der staatlichen Förderung besondere Bedeutung zu, sagte Bumberger. „Wohnriester trägt wesentlich dazu bei, dass sich mehr Menschen den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen können. Das eigene Zuhause ermöglicht es, für das Alter vorzusorgen, ohne Renditen am Kapitalmarkt erzielen zu müssen. Denn die Rendite des Eigenheims ist die ersparte Miete.“

Moderater Preisanstieg erwartet

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse erneut mit Preissteigerungen, aber in geringerem Umfang als in den Vorjahren. Im Landkreis Ebersberg erwarten sie, dass die Preise für Wohnimmobilien weiter steigen werden.