

Starnberg, 1. März 2019

Marktanalyse der Kreissparkasse und der LBS

Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Landkreis Starnberg

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Landkreis Starnberg weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg 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.

Das Wohnungsangebot reicht aber weiterhin nicht aus. Zwar haben sich die Neubauzahlen in Bayern gegenüber 2009 etwa verdoppelt. Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den Bedarf bis 2019 aber auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. 2018 dürfte die Bautätigkeit etwa dieses Niveau erreicht haben. Aber aus den Vorjahren hat sich ein erheblicher Nachholbedarf angestaut.

Auch in der Region Starnberg wurde der Neubau in den vergangenen Jahren belebt. „Dennoch hält das Angebot an verfügbaren Immobilien nicht mit der Nachfrage Schritt“, sagte Kreissparkassen-Vorstandsmitglied Andreas Fröhlich.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse gut entwickelt. Auf hohem Niveau befinden sich auch die Immobilienfi-

finanzierungen. „Wir haben hat im vergangenen Jahr im Landkreis Starnberg Wohnbaukredite in Höhe von ca. 147 Millionen Euro ausgezahlt. Damit wurde erneut ein gutes Ergebnis erreicht“, erklärte Fröhschütz.

Höhere Preise für Eigenheime

Die angespannte Marktsituation hat sich auch auf die Preise ausgewirkt. Das zeigen die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2018 vermittelten Objekte. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der vermittelten Häuser und Wohnungen um 6,7 Prozent gegenüber 2017.

Demzufolge kosten Reihenhäuser im Landkreis Starnberg zwischen 610.000 und 1,25 Millionen Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 4500 und 11.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 600.000 und 1,25 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 3050 und 7300 Euro pro Quadratmeter. Die großen Bandbreiten zeigen, dass in Toplagen mit die höchsten Preise Deutschlands bezahlt werden. In der Fläche des Landkreises gibt es auch noch Orte mit moderateren Preisen.

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 beginnen. 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.“

Zinssicherung ist gefragt

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. Im Landkreis Starnberg lag die Bausparsumme 2018 mit 72 Millionen Euro um 24 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Prognose: Preise in der Region werden langsamer steigen

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse mit stabilen bis leicht steigenden Preisen. Im Landkreis Starnberg erwarten sie, dass die Preise für Wohnimmobilien weiter steigen werden, wobei das Tempo des Preisanstiegs etwas nachlassen dürfte.