

Ebersberg, 11. März 2020

Marktanalyse der Kreissparkasse und der LBS

Nachfrage nach Wohnraum im Raum Ebersberg bleibt stark

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Landkreis Ebersberg weiterhin groß. Niedrige Zinsen und staatliche Förderung erleichtern die Finanzierung. Zudem kommt Wohngebäuden eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz zu, betonten Vertreter der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch.

„Die Nachfrage nach Wohnraum in Bayern ist weiterhin enorm groß. Und das wird sich auch in absehbarer Zeit nicht ändern. In seiner aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert das Landesamt für Statistik, dass bis zum Jahr 2038 etwa eine halbe Million mehr Menschen in Bayern leben wird als heute“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern.

Dieser Zuzug wirkt sich besonders stark auf städtische Großräume aus, aber er ist nicht auf diese beschränkt. In 76 der 96 Städte und Landkreise wird die Bevölkerungszahl demnach steigen oder in etwa stabil bleiben. Im Landkreis Ebersberg wird die Bevölkerungszahl um 12,3 Prozent auf rund 160.000 Einwohner steigen. Damit ist der Landkreis Ebersberg zusammen mit dem Landkreis Dachau die am stärksten wachsende Region in ganz Bayern.

Bautätigkeit hoch

Das Angebot an Häusern und Wohnungen hält mit der Nachfrage nicht Schritt. Die Bayerische Staatsregierung hat seit längerem das Ziel, dass pro Jahr 70.000 neue Häuser und Wohnungen gebaut werden sollten. Auch Immobilienmarktforscher halten diese Größenordnung für erforderlich. Doch sie ist bislang nicht erreicht worden. „Im Landkreis Ebersberg hat die Zahl der Fertigstellungen in den vergangenen Jahren – abgesehen von einem Durchhänger 2016

– ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird das Wohnraumangebot nicht überall der Nachfrage gerecht“, erklärte Andreas Frühschütz, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg. Im Landkreis Ebersberg sind fast 400 Kaufinteressenten vermerkt, die sich mit einem konkreten Immobiliengesuch an die Sparkasse gewandt haben.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

„Trotz des eher knappen Angebots haben sich unsere Immobilienvermittlungen erfreulich entwickelt“, so Frühschütz weiter. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler im Landkreis Ebersberg 59 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 27 Millionen Euro erreicht.“ Die Kreissparkasse hat zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 93,5 Millionen Euro ausgezahlt, etwas mehr als im ohnehin schon starken Vorjahr mit 92,8 Millionen Euro.

Höhere Preise für Eigenheime

Die Preise für Wohnimmobilien sind erneut gestiegen, wie die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2019 vermittelten Objekte zeigen. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Objekte um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Gruppe ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig.

Demnach kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Raum Ebersberg zwischen 580.000 und 1,3 Millionen Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 4600 und 7900 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 440.000 und 1,15 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2800 und 6900 Euro pro Quadratmeter. Im Fünfjahres-Vergleich wird deutlich, dass sich die Preisspannen ausgedehnt haben und vor allem hochpreisige Objekte deutlich teurer geworden sind. Die Experten von LBS und Sparkasse rechnen auch im laufenden Jahr mit stabilen bis leicht steigenden Preisen in der Region.

Wohneigentum bleibt attraktiv

„Der wesentliche Grund dafür, dass die eigenen vier Wände nach wie vor oft finanzierbar sind, liegt darin, dass die Zinsen immer weiter gesunken sind. Was sich aber zunehmend als Hürde darstellt, ist das Eigenkapital“, betonte Bumberger. Hierauf habe die Politik richtig reagiert und Impulse gesetzt, die das Sparen fördern und die Eigenkapitalbildung stärken.

„Eine wichtige Rolle spielen dabei das Baukindergeld sowie die bayerische Eigenheimzulage. Diese Förderungen helfen Haushalten bei der Finanzierung von Wohneigentum, die einkommens- und eigenkapitalbedingt an der Schwelle zum Eigentumserwerb stehen – insbesondere jungen Familien. Ebenso wichtig ist die ab 2021 geltende Verbesserung der Wohnungsbauprämie mit höheren Prämienätzen und höheren Einkommensgrenzen.“

Großes Potenzial für energetische Modernisierung

Von grundlegender Bedeutung ist auch die Modernisierung des Gebäudebestandes. Diese bietet erhebliches Potenzial, Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu verringern. Etwa ein Viertel des gesamten Primärenergieverbrauchs in Deutschland entfällt auf Gebäude. In Haushalten werden 85 Prozent der Energie zum Heizen und zur Warmwasserbereitung verwendet. Dieser enorme Verbrauch ließe sich mit moderner Gebäudetechnik deutlich reduzieren. Aber in Bayern sind zwei Drittel der gut drei Millionen Wohngebäude vor 30 oder mehr Jahren gebaut worden. Im Landkreis Ebersberg sind es etwa 19.000 Wohngebäude.

Frühschütz: „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. Die staatliche Förderung und die historisch niedrigen Zinsen bieten die Chance, mit umfassenden Modernisierungen die Bausubstanz in unserer Region zu stärken und gleichzeitig aktiven Klimaschutz zu betreiben.“