

MEDIENINFORMATION

2. August 2023

Analyse der Sparkasse Bamberg und der LBS Bayern

Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Bamberg

In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Raum Bamberg verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Bamberg und der LBS Bayern heute bei einem Analysegespräch zum Immobilienmarkt. Die Region erlebt derzeit einen Bausparboom.

„Der sprunghafte Anstieg der Zinsen verteuert Finanzierungen und schränkt den Kreis potentieller Immobilienkäufer ein. Nicht jeder Eigenheimwunsch, der auf dem alten Zinsniveau realisierbar gewesen wäre, kann jetzt noch erfüllt werden“, erklärte Heinz-Peter Hungbaur, stv. Vorstandsmitglied der LBS Bayern. Dennoch ist das Interesse an Eigenheimen in der Region groß. „Wir rechnen damit, dass Preisspitzen, die wir in den vergangenen beiden Jahren gesehen haben, tendenziell abschmelzen werden. Insbesondere für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder Ausstattung weniger attraktiv sind, sind Preisabschläge zu erwarten. Zudem müssen Verkäufer mit einer etwas längeren Zeitspanne rechnen, um eine Transaktion abzuschließen. Aber aufgrund der Nachfragesituation erwarten wir in der Breite des Marktes keine starke Verbilligung“, sagte Stephan Kirchner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bamberg.

Das seit 2010 währende Wachstum des bayerischen Immobilienmarktes wurde im vergangenen Jahr gestoppt. 2022 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von rund 66 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa neun Prozent weniger als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. In der Stadt Bamberg betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 283 Millionen Euro. Im Landkreis waren es 390 Millionen Euro. Im Zehn-Jahres-Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung: In diesem Zeitraum ist der Gesamtmarkt um über 50 Prozent gewachsen. „Nach dieser dynamischen Entwicklung verzeichnen wir seit Mitte vergangenen Jahres eine Stabilisierung, die sich auch heuer fortsetzen dürfte“, sagte Thomas Schmidt, Vorstandsmitglied der Sparkasse Bamberg.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 40 und 850 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 550.000 bis 800.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 3900 bis 6100 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 150.000 und 900.000 Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 150.000 bis 800.000 Euro und Eigentumswohnungen für 1200 bis 4500 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2041 rund 700.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Etwa 13,9 Millionen Einwohner wird der Freistaat dann haben. In erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Laut der Prognose des Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl 2041 in der Stadt Bamberg bei rund 79.000 und im Landkreis bei 151.000 liegen. Das entspricht jeweils einem Wachstum von rund zwei Prozent.

Während der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt, ist bei der Bautätigkeit kein zusätzlicher Schwung zu erkennen. Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung von rund 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde bisher nicht erreicht. „Die Zahl der Baufertigstellungen lag zuletzt im Bereich von etwa 60.000. Und eine wesentliche Steigerung ist nicht zu erwarten“, erklärte Hungbaur. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht. Insofern ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Kirchner.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Bamberg im vergangenen Jahr 77 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 42 Millionen Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für Wohnungsbaukredite beliefen sich auf 300 Millionen Euro.

In diesem Umfeld setzen viele Menschen auf das Bausparen, um ihren Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen zu können oder sich auf Modernisierungen vorzubereiten. Im vergangenen Jahr wurden Bausparverträge der LBS Bayern mit einer Summe von fast neun Milliarden Euro abgeschlossen. Das waren 86 Prozent mehr als im Jahr zuvor und der höchste Wert in der 93-jährigen Unternehmensgeschichte. „Bayern erlebt einen Bauspar-Boom. Wer in den vergangenen

Jahren einen Bausparvertrag abgeschlossen hat, zählt zu den großen Gewinnern der Zinswende. Und wer das jetzt tut, profitiert vom Kernnutzen dieses Produkts: langfristig sichere und günstige Darlehenszinsen“, sagte Hungbaur. Die Sparkasse Bamberg konnte das Bauspargeschäft nach Summe von 76 auf 228 Millionen Euro steigern. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Schmidt.