

nennt. „Doch der Nachholbedarf ist groß. Und die wesentlichen Nachfragefaktoren werden noch lange anhalten“, betonte Bumberger.

„Im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab sind im vergangenen Jahr 225 Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt worden. Damit zeichnet sich ab, dass sich die Bautätigkeit etwa auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen fünf Jahre fortsetzt. Das ist auch nötig. Denn das Wohnraumangebot wird auch in unserer Region nicht überall der Nachfrage gerecht. Und nicht jeder Altbau kann mit einer Modernisierung wirtschaftlich sinnvoll auf das heute übliche Niveau gebracht werden“, sagte Josef Pflaum, Vorstandsvorsitzender der Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß. Bei der Sparkasse sind derzeit über 1000 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert.

Ein wesentlicher Treiber der Wohnraumnachfrage in Bayern ist das anhaltende Bevölkerungswachstum. Von 1995 bis 2015 ist die Bevölkerungszahl im Freistaat um 850.000 gestiegen. Und in den folgenden 20 Jahren werden es laut der Vorausberechnung des Landesamts für Statistik noch einmal fast 700.000 Menschen mehr werden. Wesentlicher Grund dafür ist der Zuzug von Menschen aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Gleichzeitig steigt der Wohnflächenbedarf pro Person. Während 1995 jeder Mensch in Bayern weniger als 40 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung hatte, waren es 2015 fast 48 Quadratmeter. Neben veränderten Ansprüchen an das persönliche Wohnumfeld ist die zunehmende Singularisierung der Haushalte ein wesentlicher Grund dafür. Pro Haushalt leben immer weniger Menschen zusammen. Dies verstärkt die Nachfrage, die sich aus dem Zuzug ergibt, und führt dazu, dass auch in Regionen ohne Bevölkerungswachstum der Wohnraumbedarf steigt.

Höhere Preise für Eigenheime

Das große Interesse an Wohnimmobilien hat auch 2016 zu steigenden Preisen geführt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS vermittelten Objekte zeigen. Für gebrauchte Häuser investierten Käufer durchschnittlich 278.500 Euro und damit 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen wechselten für 174.000 Euro den Besitzer – 15 Prozent mehr als im Vorjahr.

Erhebungen bei den Maklern von Sparkasse und LBS zufolge kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab zwischen 210.000 und 250.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 1300 und 2200 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 130.000 und 190.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 500 und 1100 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse damit, dass sich die Preise für Wohnimmobilien stabil entwickeln oder leicht steigen werden. „Das Interesse an einer eigenen Immobilie ist bei den Menschen in unserer Region nach wie vor groß“, so Pflaum.

Immobilienfinanzierer müssen sich auf steigende Zinsen vorbereiten

In Relation zum langjährigen Durchschnitt sind die Bauzinsen „fantastisch niedrig“, wie die Zeitschrift „Finanztest“ (Ausgabe 4/2017) festgestellt hat. Innerhalb von fünf Jahren haben sich die Zinsen etwa halbiert. „Allerdings müssen Immobilienfinanzierer mit steigenden Zinsen rechnen. Seit dem Herbst 2016 hat die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen nach oben gedreht. Gleichzeitig haben sich Baufinanzierungen um etwa einen halben Prozentpunkt verteuert. In diesem Umfeld ist die langfristige Zinssicherung nicht nur sehr attraktiv, sondern – gerade für Immobilienfinanzierer, die bei steigenden Zinsen überfordert wären – von grundlegender Bedeutung“, betonte LBS-Vorstandsmitglied Bumberger. Im Neugeschäft der LBS Bayern ist die durchschnittliche Bausparsumme pro Vertrag im vergangenen Jahr auf einen neuen Rekordwert von über 50.000 Euro gestiegen. „Unsere Kunden bilden gezielt mehr Eigenkapital und höhere Darlehensansprüche für die Immobilienfinanzierung“, erklärte Bumberger. Wie attraktiv das ist, hat die Zeitschrift „Finanztest“ (Ausgabe 4/2017) erneut bestätigt. Die Verbraucherschützer haben über 100 Anbieter von Baufinanzierungen untersucht. Die LBS Bayern zählte mit ihren Bausparkombikrediten bundesweit zu den günstigsten Anbietern.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des eher knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Vereinigten Sparkassen erfreulich entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 46 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat über sieben Millionen Euro erreicht. Das ist ein Plus von 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Objekte und nahezu eine Verdoppelung beim Objektwert“, erklärte Pflaum. Die Vereinigten Sparkassen haben

zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 57 Millionen Euro zugesagt. „Darin spiegelt sich die starke Nachfrage nach Immobilien wider“, betonte Pflaum.

Für weitere Informationen oder Fragen:

Frau Jessica Fechner
Vereinigte Sparkassen
Eschenbach i.d.OPf. Neustadt a.d.Waldnaab Vohenstrauß
Sparkassenplatz 1, 92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 936-5172
jessica.fechner@vspk-neustadt.de

Herr Dominik Müller
LBS Bayerische Landesbausparkasse
Anstalt des öffentlichen Rechts
Zentralbereich Unternehmenskommunikation und Vorstandssekretariat
Stv. Pressesprecher
Arnulfstraße 50, 80335 München
HRA 99996, München
Telefon: 089 / 4 11 13 – 62 23
Mobil: 0160 / 90 59 28 68