

Neustadt a. d. Waldnaab, 5. Juli 2019

Marktanalyse der Vereinigten Sparkassen und der LBS

Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß 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. Ein eigenes Zuhause biete Sicherheit vor Eigenbedarfskündigung oder Mieterhöhung. Es gebe die Freiheit, das eigene Wohnumfeld weitgehend unabhängig zu gestalten. Und Wohneigentum sei gerade wegen der derzeit niedrigen Zinsen die ideale Altersvorsorge. Bei den Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß sind derzeit rund 800 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert, erklärte Vorstandsvorsitzender Josef Pflaum.

Das Angebot an Häusern und Wohnungen hält mit der Nachfrage nicht Schritt. Zwar haben sich die Neubauzahlen in Bayern gegenüber 2009 etwa verdoppelt. Dennoch ist das Angebot nach wie vor zu gering. Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den Bedarf allein für den Zeitraum von 2015 bis 2019 auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. Auch 2018 hat die Bautätigkeit dieses Niveau nicht erreicht. „Die Bautätigkeit schwankt naturgemäß regional stärker als im bayerischen Durchschnitt. Insgesamt hat sich die Zahl der Baufertigstellungen im Landkreis gut entwickelt. Allerdings wird das Wohnraumangebot dennoch nicht

überall der Nachfrage gerecht. Nicht jeder Altbau entspricht noch den heutigen Vorstellungen. Und nicht in jedem Fall ist eine Modernisierung wirtschaftlich sinnvoll“, sagte Pflaum.

Höhere Preise für Eigenheime

Die angespannte Marktsituation hat sich auch auf die Preise ausgewirkt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2018 vermittelten Objekte zeigen. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Häuser und Wohnungen um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Gruppe ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig. Daraus ergibt sich ein umfassender Marktüberblick.

Demnach kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab zwischen 270.000 und 330.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 2200 und 2750 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 160.000 und 220.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1100 und 1650 Euro pro Quadratmeter. Im Fünfjahres-Vergleich haben sich die Preisspannen damit – je nach Lage und Art des Objekts – um etwa 20 bis 60 Prozent erhöht.

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.“

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Vereinigten Sparkassen gut entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 43 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 7,5 Millionen Euro erreicht“, erklärte Pflaum. Zugleich wurden Wohnbaukredite in Höhe von 98 Millionen Euro ausgezahlt.

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 Neustadt a. d. Waldnaab lag die Bausparsumme 2018 mit 56 Millionen Euro um 13 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Stabilisierung der Preise erwartet

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse mit stabilen bis leicht steigenden Preisen. Auch im Raum Neustadt a. d. Waldnaab erwarten sie, dass sich die Preise für Wohnimmobilien auf dem erreichten Niveau stabilisieren oder leicht ansteigen werden.



Von links: Rebecca Eginger, Josef Pflaum, Manuela Spaur, Erwin Bumberger, Rudolf Pitzl, Gerhard Hösl, Thomas Müllner