



Kelheim, 24. September 2024 – 25/2024

Analyse der LBS Süd und der Kreissparkasse Kelheim

Zinsanstieg bereinigt Preisspitzen auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Kelheim

Das anhaltend hohe Zinsniveau hat auch im Raum Kelheim zu einem Rückgang der Preise für Wohnimmobilien geführt. Nachdem die Preisspitzen vergangener Jahre abgeschmolzen sind, zeichnet sich eine Stabilisierung der Preisentwicklung auf hohem Niveau ab, erklärten Vertreter der LBS Süd und der Kreissparkasse Kelheim. Bauspardarlehen sind in der Region stark gefragt.

„Zu Beginn des Jahres scheint der Zinsgipfel überschritten worden zu sein. Damit haben sich die Aussichten für Immobilienfinanzierungen wieder leicht aufgehellt. Dennoch schränkt das immer noch vergleichsweise hohe Zinsniveau den Kreis der potentiellen Immobilienkäufer weiterhin ein“, erklärte Erwin Bumberger, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der LBS Süd. Das Interesse an Eigenheimen in der Region ist allerdings nach wie vor groß. „Die Preisentwicklung bietet wieder Chancen für Käufer insbesondere auf dem Gebrauchtmakrt, gerade auch bei Objekten, die aufgrund ihrer Lage oder Ausstattung nicht zu den Topsellern gehören. Insgesamt rechnen wir aufgrund der Nachfragesituation tendenziell mit einer Stabilisierung der Immobilienpreise“, sagte Reinhard Leichtl, Leiter der Immobilienabteilung der Kreissparkasse Kelheim.

Die Kehrtwende auf dem seit 2010 währenden Wachstumspfad des bayerischen Immobilienmarktes hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt. 2023 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von knapp 45 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa 32 Prozent weniger als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. Im Landkreis Kelheim betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 338 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Wert bei 368 Millionen Euro. „Diese Entwicklung zeigt die Beruhigung auf dem Immobilienmarkt nach einer Dekade sehr starken Wachstums“, sagte Landrat Martin Neumeyer.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke bei uns zwischen 150 und 580 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 430.000 bis 650.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 4.000 bis 5.300 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 180.000 und 750.000 Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 180.000 bis 550.000 und Eigentumswohnungen für 1.800 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2042 gut 600.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Etwa 14 Millionen Einwohner wird Bayern 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 2042 im Landkreis Kelheim bei 136.900 liegen. Das entspricht einem Wachstum von rund neun 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 gut 60.000. Und eine wesentliche Steigerung ist nicht zu erwarten, im Gegenteil“, erklärte Bumberger. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen im Landkreis Kelheim 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 Neumeyer.

Trotz der gebremsten Entwicklung am Immobilienmarkt konnte die Kreissparkasse Kelheim im vergangenen Jahr 68 Kaufobjekte und 20 Mietimmobilien in der Region Kelheim vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat rund 22 Millionen Euro erreicht. Die Darlehensbewilligungen für Wohnungsbaukredite der Kreissparkasse beliefen sich auf 139 Millionen Euro (Stand 30. August 2024: 98 Millionen Euro). „Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2024 stabilisiert“, so der Vorstandsvorsitzende der Kreissparkasse Kelheim Dieter Scholz.

Besonders attraktiv sind im aktuellen Zinsumfeld Bauspardarlehen. Die Summe der Auszahlungen stieg 2023 im Vergleich zum Vorjahr bei der LBS Süd um rund 186 Prozent auf 1,17 Milliarden Euro. „Wer einen zuteilungsreifen Bausparvertrag hat, kann jetzt bei der Baufinanzierung davon profitieren und gehört zu den großen Gewinnern der Zinswende. Das zeigt den Kernnutzen des Bausparens: langfristig sichere und günstige Darlehenszinsen“, sagte Bumberger. Die Kreissparkasse Kelheim hat im vergangenen Jahr Bauspardarlehen in einer Summe von knapp 13 Millionen Euro bewilligt. Das ist ein Plus von rund 140 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass entsprechender Eigenkapital-Einsatz und Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Scholz.



Immobilien-Pressesgespräch 2024

|| Presse-Information

Pressekontakt:

Kreissparkasse Kelheim
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Herrn Niklas Neumeyer
B.A. Wirtschaftspsychologie
☎ 09441 299-5595
✉ 09441 299-5764
✉ niklas.neumeyer@kreissparkasse-kelheim.de
🌐 www.kreissparkasse-kelheim.de/presse
📍 Schäfflerstraße 3
📍 93309 Kelheim

Angaben zum angefügten Bild:

Bildunterschrift: Pressegespräch der LBS Süd mit der Kreissparkasse Kelheim
©: Kreissparkasse Kelheim, Niklas Neumeyer



|| Presse-Information