



Ebersberg, 13. März 2024



Analyse der Kreissparkasse und der LBS Süd

Zinsanstieg bereinigt Preisspitzen auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Ebersberg

Das anhaltend hohe Zinsniveau hat auch im Raum Ebersberg 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 Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg und der LBS Süd heute bei einem Pressegespräch. 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, stv. 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 Andreas Frühschütz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg.

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 Ebersberg betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 469 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Wert bei 815 Millionen Euro. „Diese Entwicklung zeigt die Beruhigung auf dem Immobilienmarkt nach einer Dekade sehr starken Wachstums“, sagte Frühschütz.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke zwischen 700 und 2.200 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 700.000 bis 1,3 Mio. Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 6.500 bis 9.800 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 700.000 und 2,4 Mio. Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 575.000 bis 1,2 Mio. Euro und Eigentumswohnungen für 4.500 bis 7.300 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 Zu- zug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Laut der Prognose des Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl 2042 im Landkreis Ebersberg bei 163.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von rund elf 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, im Gegenteil“, erklärte Bumberger. 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 Fröhschütz.

Trotz der gebremsten Entwicklung am Immobilienmarkt konnte die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg im vergangenen Jahr 33 Objekte in der Region Ebersberg vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat knapp 20 Millionen Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für Wohnungsbaukredite in der Region Ebersberg beliefen sich auf circa 26 Millionen Euro.

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 München Starnberg Ebersberg hat im vergangenen Jahr Bauspardarlehen in einer Summe von rund 15 Millionen Euro bewilligt. Das ist ein Plus von 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Fröhschütz.