

Deggendorf, 18. Juni 2024

Analyse der Sparkasse Deggendorf und der LBS Süd



Foto v. l.: Stefan Swihota (Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Deggendorf), Erwin Bumberger (stv. Vorstandsvorsitzender LBS Süd), Andreas Veit (Leiter Immobilien Sparkasse Deggendorf) und Mario Fuchs (Vorstandsmitglied Sparkasse Deggendorf)

Zinsanstieg bereinigt Preisspitzen auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Deggendorf

Das anhaltend hohe Zinsniveau hat auch im Raum Deggendorf 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 Sparkasse Deggendorf 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

aufgehellert. 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 Gebrauchtmarkt, 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 Stefan Swihota, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Deggendorf.

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 Deggendorf betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 336 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Wert bei 370 Millionen Euro. „Diese Entwicklung zeigt die Beruhigung auf dem Immobilienmarkt nach einer Dekade sehr starken Wachstums“, sagte Mario Fuchs, Vorstandsmitglied der Sparkasse Deggendorf.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region Deggendorf zwischen 100 und 550 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 400.000 bis 700.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 3.200 bis 5.300 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 130.000 und 1 Million Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 210.000 bis 600.000 und Eigentumswohnungen für 1.250 bis 4.200 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 Zugang aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Laut der Prognose des Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl 2042 im Landkreis Deggendorf bei etwa 123.500 liegen. Das entspricht einem Wachstum von gut einem 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 Deggendorf 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 Fuchs.

Trotz der gebremsten Entwicklung am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Deggendorf im vergangenen Jahr 54 Objekte in der Region vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 15,8 Millionen Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für Wohnungsbaukredite beliefen sich auf circa 150 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 Sparkasse Deggendorf hat im vergangenen Jahr Bauspardarlehen in einer Summe von mehr als acht Millionen Euro bewilligt. Das ist ein Plus von rund 193 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, sagte Swihota.