

Starnberg, 11. März 2021

Marktanalyse der Kreissparkasse und der LBS

## **Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Landkreis Starnberg**

**Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Starnberg weiterhin groß. Niedrige Zinsen und staatliche Förderung erleichtern die Finanzierung. Derzeit ist im Gesamtmarkt trotz der Corona-Pandemie kein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen, betonten Vertreter der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch.**

„Der wichtigste Einflussfaktor für den Wohnimmobilienmarkt in Bayern ist seit vielen Jahren das Bevölkerungswachstum. Der Zuzug ist durch die Pandemie gebremst worden. Dennoch prognostiziert das Landesamt für Statistik in seiner Bevölkerungsvorausberechnung zum Jahreswechsel, dass bis 2039 über 400.000 mehr Menschen in Bayern leben werden als heute“, erklärte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern. Zu den Wachstumsregionen zählt auch der Landkreis Starnberg. „Laut der Prognose wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Starnberg 2039 bei gut 142.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von 3,9 Prozent oder über 5.000 Menschen“, so Andreas Frühschütz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg.

Der Zuzug hat sich bislang besonders stark auf städtische Großräume ausgewirkt. Aber das könnte sich durch die Pandemie ändern. „Weit mehr Menschen als zuvor können von Zuhause aus arbeiten. Gleichzeitig ist Wohnraum außerhalb der Städte in der Regel leichter finanzierbar. Der Wunsch nach einem eigenen Büro, einem Hobbyraum oder einem Garten lässt sich also im ländlichen Raum leichter realisieren. Und letztlich hat es sich in Zeiten von Ausgangs- und Reisebeschränkungen als großer Vorteil gezeigt, die Natur vor der Haustür genießen zu können“, sagte Bumberger.

Ein großer Teil der Nachfrage richtet sich auf Wohneigentum. Mit dem Marktforscher Feedbaxx hat die LBS-Gruppe im vergangenen August Menschen im Alter von 20 bis 45 Jahren befragt. In Bayern waren 84 Prozent der Meinung, dass ein schönes Zuhause durch Corona wichtiger denn je ist. 38 Prozent der Mieter sagten, dass die Pandemie ihren Wunsch nach einer eigenen Immobilie verstärkt hat. Zudem sehen bundesweit 80 Prozent der Menschen im Wohneigentum eine sichere Altersvorsorge und 66 Prozent sogar die beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2020 ergeben hat.

## Belegung in der Bautätigkeit

Die Bayerische Staatsregierung hat seit Längerem das Ziel, dass pro Jahr 70.000 neue Häuser und Wohnungen gebaut werden sollten. Auch Immobilienmarktforscher halten diese Größenordnung für erforderlich. Doch sie ist bislang nicht erreicht worden. „Im Landkreis Starnberg hat die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht, Dennoch ist – insbesondere günstigerer – Wohnraum auch weiterhin im Landkreis schwer zu finden“, sagte Frükschütz.

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Kreissparkasse gut entwickelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 35,5 Millionen Euro erreicht – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Auch die Immobilienfinanzierungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Kreissparkasse hat im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von 148,7 Millionen Euro im Landkreis Starnberg bewilligt. Damit wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erreicht.

## Höhere Preise für Eigenheime

Die Preise für Wohnimmobilien sind im Landkreis Starnberg erneut gestiegen. Dies geht aus dem Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe hervor, der zum Jahreswechsel erstellt wurde. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 700 und 4000 Euro pro Quadratmeter sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 6200 und 13.000 Euro pro Quadratmeter.

Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 410.000 und 4,3 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 3.700 und 13.000 Euro pro Quadratmeter.

„Wir rechnen mit einer stabilen Preisentwicklung. Die in den vergangenen Jahren rasanten Preisanstiege werden sich unserer Meinung nach nicht so fortsetzen. Jedoch gehen wir von einer weiterhin starken Nachfrage nach Wohneigentum aus“, so Frükschütz.

Wie sich die Preissituation im Gebrauchtmrkt vor Ort darstellt, geht auch aus dem neuen Wohnmarktbericht der Kreissparkasse hervor, der ab sofort in den Filialen und Immobiliencentern erhältlich ist. In diesem gibt die Kreissparkasse eine aktuelle Übersicht über Kauf- und Mietpreise für Häuser und Wohnungen nach Städten und Gemeinden. Der Bericht ist verfügbar für die Landkreise Starnberg, München und Ebersberg. Er wurde in Kooperation mit dem iib Dr. Hettenbach Institut (iib-Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt.

## **Verbesserte Wohnungsbauprämie fördert frühes Sparen**

Trotz der höheren Preise ist der Wunsch nach einem Eigenheim groß geblieben. Und in vielen Fällen lässt sich dieser auch realisieren. Bumberger: „Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass die Zinsen immer weiter gesunken sind. Das erleichtert die Finanzierung erheblich.“ Während die monatliche Rate einer Finanzierung dank der niedrigen Zinsen oftmals gut darstellbar ist, wird das Eigenkapital aber zunehmend zur Hürde. Denn im jetzigen Umfeld wird das Ansparen kaum mit Zinsen belohnt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungsbauprämie ab diesem Jahr deutlich verbessert wurde. Es gelten höhere Einkommensgrenzen. „Künftig können nach LBS-Berechnungen bundesweit etwa 15 Millionen mehr Menschen diese Förderung nutzen als bisher. Und sie zahlt sich mehr aus, weil die Fördersätze steigen. So wird das Sparen wieder attraktiver. Das trägt dazu bei, die Eigenkapitalbasis künftiger Wohneigentümer zu erhöhen“, sagte Bumberger.