



Donauwörth, 8. Mai 2023



## Analyse der Sparkasse Donauwörth und LBS Bayern

### **Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Landkreis Donau-Ries**

**In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Landkreis Donau-Ries verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Donauwörth und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Die Region erlebt derzeit einen Bausparboom.**

„Der sprunghafte Anstieg der Zinsen verteuert Finanzierungen und schränkt den Kreis potentieller Immobilienkäufer ein. Nicht jeder Eigenheimwunsch, der auf dem alten Zinsniveau realisierbar gewesen wäre, kann jetzt noch erfüllt werden“, erklärte Gerhard Grebler, Vorstandsmitglied der LBS Bayern. Dennoch ist das Interesse an Eigenheimen in der Region groß. „Wir rechnen damit, dass Preisspitzen, die wir in den vergangenen beiden Jahren gesehen haben, tendenziell abschmelzen werden. Insbesondere für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder Ausstattung weniger attraktiv sind, sind Preisabschläge zu erwarten. Zudem müssen Verkäufer mit einer etwas längeren Zeitspanne rechnen, um eine Transaktion abzuschließen. Aber aufgrund der Nachfragesituation erwarten wir in der Breite des Marktes keine starke Verbilligung“, sagte Johann Natzer, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Donauwörth.

Das seit 2010 währende Wachstum des bayerischen Immobilienmarktes wurde im vergangenen Jahr gestoppt. 2022 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von rund 66 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa neun Prozent weniger als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. Im Landkreis Donau-Ries betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 2022 fast 450 Millionen Euro. Im Fünf-Jahres-Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung: In diesem Zeitraum ist der Markt um 45 Prozent gewachsen. „Nach dieser dynamischen Entwicklung ver-

zeichnen wir seit Mitte vergangenen Jahres eine Stabilisierung am Markt, die sich auch heuer fortsetzen dürfte“, so Natzer.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke im Geschäftsbereich der Sparkasse Donauwörth zwischen 80 und 500 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 450.000 bis 600.000 Euro zu haben, neue Eigentumswohnungen für 4500 bis 5500 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser liegen in der Preisspanne zwischen 200.000 und 800.000 Euro, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 200.000 bis 550.000 Euro, Eigentumswohnungen kosten zwischen 1800 und 4500 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2041 rund 700.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Etwa 13,9 Millionen Einwohner wird der Freistaat dann haben. In erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Dabei wirkt sich auch die Flucht vieler Menschen aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs aus. Die Bevölkerungszahl im Landkreis Donau-Ries wird demnach 2041 bei über 140.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von mehr als vier Prozent. Dabei wirkt sich die weiterhin hohe Anziehungskraft der Region aus.

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“, erklärte Grebler. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen im Landkreis Donau-Ries in den vergangenen Jahren ein hohes Ni-

veau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht. Deshalb ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, so Natzer.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Donauwörth im vergangenen Jahr 61 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 18,9 Millionen Euro erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Baufinanzierungsgeschäft. Die Sparkasse konnte im vergangenen Jahr Baufinanzierungen in Höhe von 93 Millionen Euro ausreichen“, erklärte Direktor Natzer.

In diesem Umfeld setzen viele Menschen auf das Bausparen, um ihren Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen zu können oder sich auf Modernisierungen vorzubereiten. Im vergangenen Jahr wurden Bausparverträge der LBS Bayern mit einer Summe von fast neun Milliarden Euro abgeschlossen. Das waren 86 Prozent mehr als im Jahr zuvor und der höchste Wert in der 93-jährigen Unternehmensgeschichte. „Bayern erlebt einen Bauspar-Boom. Wer in den vergangenen Jahren einen Bausparvertrag abgeschlossen hat, zählt zu den großen Gewinnern der Zinswende. Und wer das jetzt tut, profitiert vom Kernnutzen dieses Produkts: langfristig sichere und günstige Darlehenszinsen“, sagte Grebler. Die Sparkasse Donauwörth vermittelte im vergangenen Jahr 732 Bausparverträge – ein Drittel mehr als 2021. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so der Vorstandsvorsitzende Johann Natzer.

**Fortsetzung auf Seite 4**



Stellten den aktuellen Markt für Wohnimmobilien in Bayern und im Landkreis Donau-Ries vor: von links Vorstandsmitglied Michael Scholz, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der LBS Bayern, Gerhard Grebler und der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Donauwörth, Johann Natzer. (Foto: Thomas Deuter)