

Rosenheim, 11. Juli 2024

Analyse der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und der LBS Süd

Zinsanstieg bereinigt Preisspitzen auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Rosenheim

Das anhaltend hohe Zinsniveau hat auch im Raum Rosenheim 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 Rosenheim-Bad Aibling 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 Heinz-Peter Hungbaur, stellvertretendes Vorstandsmitglied 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 Harald Kraus, Vorstandsmitglied der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling.

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. In Rosenheim betrug das Volumen der Immobilientransaktionen im vergangenen Jahr 160 Millionen Euro, im Landkreis waren es 811 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Wert in Rosenheim bei 276 Millionen Euro und

im Landkreis bei 1,04 Milliarden Euro. „Diese Entwicklung zeigt die Beruhigung auf dem Immobilienmarkt nach einer Dekade sehr starken Wachstums“, sagte Kraus.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke im Raum Rosenheim zwischen 700 und 1.350 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 720.000 bis 950.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 7.000 bis 9.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser kosten zwischen 650.000 und 1,4 Millionen Euro, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser 480.000 bis 850.000 Euro und Eigentumswohnungen 3.200 bis 6.000 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 in Rosenheim bei etwa 67.300 liegen. Das entspricht einem Wachstum von 4,5 Prozent. Im Landkreis werden es laut Prognose 285.400 Einwohner sein, ein Plus von knapp sieben 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 Hungbaur. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in Stadt und Landkreis Rosenheim in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfra-

ge gerecht. Insofern ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Kraus.

Trotz der gebremsten Entwicklung am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling im vergangenen Jahr 75 Objekte in der Region vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat über 32 Millionen Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für Baufinanzierungen beliefen sich auf 169 Millionen Euro. Aktuell bietet die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling Baufinanzierungs-Sonderkonditionen an, wie beispielsweise die derzeit laufende Sonderaktion mit den günstigen Bauzinsen von 3,31% eff. Jahreszins für selbstgenutzte Eigenheime in Stadt und Landkreis Rosenheim.

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 Hungbaur. Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling hat im vergangenen Jahr Bauspardarlehen in einer Summe von mehr als zwölf Millionen Euro bewilligt. Das ist ein Plus von rund 204 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Kraus.