



Stellten sich den Fragen beim Immobilienmarkt-Pressesgespräch in der Sparkassen-Hauptstelle Bad Reichenhall: Ulrich Minet (Immobilienberater), Peter Herndl (Finanzierungsberater), Helmut Grundner (Vorstandsvorsitzender), LBS-Bayern-Vertreter Erwin Bumberger (Vorstandsvorsitzender) und Christian Maltan (Vorstandsmitglied).

Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Berchtesgadener Land

In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Berchtesgadener Land verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Berchtesgadener Land und der LBS Bayern heute bei einem Pressesgespräch. 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 Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender 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 Helmut Grundner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Berchtesgadener Land.

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 Berchtesgadener Land betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 2022 rund 436

Millionen Euro. Im Fünf-Jahres-Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung: In diesem Zeitraum ist der Markt um gut 30 Prozent gewachsen. „Nach dieser dynamischen Entwicklung verzeichnen wir seit Mitte vergangenen Jahres eine Stabilisierung am Markt, die sich auch heuer fortsetzen dürfte“, so Grundner.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 450 und 1.000 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 650.000 bis 690.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 5.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 400.000 und 2,75 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 350.000 bis 750.000 Euro und Eigentumswohnungen für 2.000 bis 7.500 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 Berchtesgadener Land wird demnach 2041 bei 111.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von gut 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 Bumberger. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen - insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen im Berchtesgadener Land in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht der Nachfrage gerecht. Deshalb ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Grundner.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Berchtesgadener Land im vergangenen Jahr 108 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 35 Millionen Euro erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Baufinanzierungsgeschäft. Die Sparkasse konnte im vergangenen Jahr Baufinanzierungen in Höhe von 226 Millionen Euro ausreichen“, erklärte Grundner.

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 Bumberger. Die Sparkasse Berchtesgadener Land konnte das Bauspargeschäft nach Summe auf 87 Millionen Euro steigern. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Grundner.

Für weitere Informationen oder Fragen:

Theresia Petram

Leiterin Abteilung Marketing/Vorstandsstab

Sparkasse Berchtesgadener Land

Bahnhofstraße 17, 83435 Bad Reichenhall

Telefon: 08651 707-1300

E-Mail: theresia.petram@sparkasse-bgl.de