

## Analyse der Kreissparkasse und der LBS

### **Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Starnberg**

**Starnberg, 13. April 2023 – In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Raum Starnberg verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg 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 Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern.

Ein Interesse an Eigenheimen in der Region ist selbstverständlich weiterhin vorhanden. „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 weitere Preisabschläge zu erwarten. Zudem müssen Verkäufer mit einer längeren Zeitspanne rechnen, um eine Transaktion abzuschließen“, sagte Andreas Frühschütz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg.

#### **Wachstum auf dem regionalen Immobilienmarkt gebremst**

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 Grunderwerbsteu-  
eraufkommen errechnen lässt.

Der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe, der zum Jahreswechsel er-  
stellt wurde, zeigt, dass Baugrundstücke in der Region Starnberg zwischen 950  
und 2400 Euro pro Quadratmeter kosten. Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
sind für 1 bis 2,2 Millionen Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für  
6500 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser kos-  
ten zwischen 1 und 3,9 Millionen Euro, gebrauchte Doppelhaushälften und Rei-  
henhäuser 700.000 bis 1,9 Millionen Euro und Eigentumswohnungen 4000 bis  
12.000 Euro pro Quadratmeter.

### **Wohnmarktbericht der Kreissparkasse mit Lage auf dem Gebrauchtmart**

Wie sich die Preissituation im Gebrauchtmart vor Ort darstellt, geht detailliert  
aus dem neuen Wohnmarktbericht der Kreissparkasse hervor, der ab Mitte April  
in digitaler Form bzw. in den Immobiliencentern erhältlich sein wird.

In diesem gibt die Kreissparkasse eine aktuelle Übersicht über Kauf- und Miet-  
preise 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.

### **Hoher Bedarf nach Wohnraum – kein neuer Schwung in der Bautätigkeit**

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. In  
erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Aus-  
land zurückzuführen. Dabei wirkt sich auch die Flucht vieler Menschen aus der  
Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs aus. Die Bevölkerungszahl im  
Landkreis Starnberg wird demnach 2041 bei rund 144.000 liegen. Das ent-

spricht einem Wachstum von über fünf 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 Landkreis Starnberg in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht der Nachfrage gerecht. Deshalb ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, so Fröhschütz.

### **Immobilienvermittlungen und Bausparen: Positive Entwicklung bei der Kreissparkasse**

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte das Immobiliencenter Starnberg der Kreissparkasse im vergangenen Jahr 25 Objekte im Landkreis Starnberg und im Würmtal vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 26,6 Millionen Euro erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Baufinanzierungsgeschäft. Wir konnten im vergangenen Jahr Baufinanzierungen in Höhe von 102,2 Millionen Euro im Landkreis Starnberg sowie im Würmtal zusage“, sagte Fröhschütz.

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 vergan-

genen 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 Kreissparkasse konnte das Bauspargeschäft nach Summe von 188 auf 217 Millionen Euro steigern. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Fröhschütz.