

Kronach, 28. Juli 2022



Marktanalyse der Sparkasse und der LBS



Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Kulmbach – Kronach

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Kulmbach – Kronach weiterhin groß. Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage noch gestärkt, betonten die Erste Bürgermeisterin der Stadt Kronach, Angela Hofmann, sowie Vertreter der Sparkasse Kulmbach-Kronach und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Großes Potenzial besteht bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands.

„Die Grundbedingung bleibt unverändert: Der Bedarf an Wohnraum in Bayern wächst. Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik werden 2040 über eine halbe Million mehr Menschen im Freistaat leben als heute“, erklärte Heinz-Peter Hungbaur, stv. Vorstandsmitglied der LBS Bayern. „Generell haben Immobilien in der Region enorm an Bedeutung gewonnen. Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnete Transaktionsvolumen zeigt: 2021 sind im Kreis Kulmbach Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von 192 Millionen Euro ge- und verkauft worden. Im Kreis Kronach waren es 115 Millionen Euro. Der Fünfjahresvergleich zeigt die mittelfristige Entwicklung: In diesem Zeitraum hat sich das Volumen des Gesamtmarktes etwa verdoppelt. Diese dynamische Entwicklung ist ein Ausweis für die Attraktivität unserer Region“, so Harry Weiß, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Kulmbach-Kronach.

Die Pandemie hat den Wunsch nach einem eigenen Zuhause noch deutlich verstärkt. Im Auftrag der LBS-Gruppe hat das Marktforschungsunternehmen Infas Quo Menschen zwischen 25 und 55 Jahren befragt. In Bayern haben dabei 70 Prozent der Wohneigentümer gesagt, dass für sie die eigenen vier Wände durch die Pandemie noch wichtiger geworden sind. Von den Mietern wiederum haben 71 Prozent erklärt, dass sie lieber in Wohneigentum leben würden. Und mehr als die Hälfte von ihnen hält es auch für realistisch, sich diesen Wunsch künftig

erfüllen zu können. Generell erkennen die Menschen hierzulande in Wohneigentum einen großen Wert. Bundesweit sehen 79 Prozent der Menschen Wohneigentum als sichere Altersvorsorge und 64 Prozent sogar als die beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2021 ergeben hat. Für drei Viertel der Menschen ist Wohneigentum zudem die beste Geldanlage.

Belebung in der Bautätigkeit

Einen spürbaren Engpass stellt in vielen Regionen weiterhin das Angebot an Wohnraum dar. Trotz der Pandemie ist die Tendenz beim Neubau positiv. Die Zahl der Fertigstellungen hat in den vergangenen Jahren ein deutlich höheres Niveau erreicht. Aber sie ist immer noch von den 70.000 Wohneinheiten pro Jahr entfernt, die Immobilienmarktforscher und Staatsregierung in Bayern als notwendig ansehen. Auch aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfs wird das Angebot am Markt vielerorts nicht der Nachfrage gerecht. Die Zahl der neuen Baugenehmigungen ist im vergangenen Jahr auf über 80.000 gestiegen. Das ist der höchste Wert seit 1995 und gibt Anlass zur Hoffnung, dass sich die Bautätigkeit weiter dynamisch entwickeln wird. Auffällig ist dabei, dass die Zahl der Baufreigaben in den größten Städten rückläufig war, während sie in den Landkreisen deutlich gestiegen ist. „Hier deutet sich eine Verschiebung in Folge der Pandemie an. Weit mehr Menschen als zuvor können von Zuhause aus arbeiten und werden das auch künftig regelmäßig tun. Die Nähe zum Arbeitgeber verliert dadurch bei der Wahl des Wohnorts an Bedeutung. Wer nur ein- oder zweimal pro Woche ins Büro muss, kann längere Pendelstrecken in Kauf nehmen. 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 erwiesen, die Natur vor der Haustür genießen zu können. All das sind Gründe dafür, dass sich die hohe Immobiliennachfrage stärker in die Fläche verlagert“, erklärte Hungbaur.

„Naturgemäß unterliegen die Baufertigstellungen regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. Insgesamt

wurde aber in der Region zuletzt ein hohes Niveau bei der Bautätigkeit erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht“, sagte Weiß.

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse sehr gut entwickelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 27 Millionen Euro erreicht – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Auch die Immobilienfinanzierungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. „Wir haben im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von rund 109 Millionen Euro zugesagt. Damit wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt“, erklärte Harry Weiß.

Höhere Preise für Eigenheime

Wie sich die Preissituation vor Ort darstellt, geht aus dem Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe hervor. Dieser enthält detaillierte Marktdaten zu allen bayerischen Regionen. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 20 und 200 Euro pro Quadratmeter. Neue Eigentumswohnungen sind für 2800 bis 4400 Euro pro Quadratmeter zu haben. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 40.000 und 750.000 Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 50.000 bis 350.000 Euro und Eigentumswohnungen zwischen 800 und 3500 Euro pro Quadratmeter.

„Die weitere Preisentwicklung wird stark von der konjunkturellen Entwicklung – auch in der Folge des Kriegs in der Ukraine und der Sanktionen gegen Russland – sowie der daraus resultierenden Lage am Arbeitsmarkt abhängen. Wir rechnen damit, dass die Wohnimmobilienpreise im kommenden Jahr stabil bleiben oder leicht steigen werden. Dabei dürfte auch die Verbreiterung der Immobiliennachfrage in die Fläche eine Rolle spielen. Trotz der Preissteigerungen der vergangenen Jahre bekommen die Menschen hier mehr Immobilie fürs Geld als in Großstädten. Das macht es gerade für Familien attraktiv, sich hier anzusiedeln. Dazu kommt eine hohe Lebensqualität, die sich aus hervorragender Infrastruktur, attraktiver Lage, regionaler Wirtschaft und guter Verkehrsanbindung ergibt“, so Weiß.

Großes Potenzial bei Modernisierungen

Während der energetische Zustand von Neubauten in der Regel einem hohen Niveau entspricht, klafft im Bestand eine Sanierungslücke. In Bayern sind drei Viertel der 6,4 Millionen Wohnungen vor 30 oder mehr Jahren gebaut worden. Ein Großteil davon ist bislang nicht umfassend energetisch modernisiert worden. Das muss sich nun ändern. Der „Green Deal“ der Europäischen Union und das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung geben ambitionierte Ziele vor. Bis 2030 muss der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor um knapp die Hälfte sinken, bis 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Im Landkreis Kulmbach sind rund 17.400 Wohngebäude älter als 30 Jahre. Im Landkreis Kronach sind es etwa 18.500. „Einige Objekte sind modernisiert worden – manche mehr und manche weniger. Aber es bleibt immer noch eine große Zahl von Häusern, die nicht dem heutigen energetischen Standard entsprechen. Gerade angesichts der enorm gestiegenen Preise für Öl und Gas lohnt es sich, in eine Verbesserung der energetischen Ausstattung zu investieren. Zudem liegt darin ein großes Potenzial, mit umfassenden Modernisierungen die Bausubstanz in der Region zu stärken und gleichzeitig aktiven Klimaschutz zu betreiben“, sagte Weiß.