



Schweinfurt, 3. Juli 2023

Analyse der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge und LBS Bayern

Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Schweinfurt

In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Raum Schweinfurt verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge 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, stellvertretender 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 Peter Schleich, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge.

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 Schweinfurt betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 2022 rund 236 Millionen Euro. Im Landkreis Haßberge waren es 130 Millionen Euro. Im Fünf-Jahres-Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung in den Landkreisen: In diesem Zeitraum ist der Markt

um gut 23 Prozent gewachsen. In der Stadt Schweinfurt unterliegen die Immobilienumsätze aufgrund des knapperen Angebots naturgemäß stärkeren Schwankungen. Das Jahr 2022 stellt mit Umsätzen von 43 Millionen Euro einen besonderen Ausreißer in der Statistik dar.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in Schweinfurt durchschnittlich ca. 250 – 270 Euro pro Quadratmeter und in den Landkreisen Schweinfurt bzw. Haßberge ca. 90 – 130 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Land sind Grundstücke teilweise noch günstig zu haben und 50 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit. Neue Eigentumswohnungen werden in unserem Geschäftsgebiet zwischen 3.200 bis 4.800 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Wer sich für ein gebrauchtes Haus interessiert, wird in der Stadt Schweinfurt im Preisbereich zwischen 275.000 und 750.000 Euro fündig. Vergleichbare Objekte liegen auf dem Land bei ca. 200.000 Euro bis 600.000 Euro. Je nach Ausstattung und Lage werden gebrauchte Eigentumswohnungen in Schweinfurt und in den Haßbergen für ca. 1.600 bis 3.750 Euro pro Quadratmeter verkauft.

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 Bevölkerungsentwicklung im Raum Schweinfurt wird laut Prognose stabil sein. Demnach liegt die Bevölkerungszahl in der Stadt Schweinfurt 2041 bei 52.000. Im Landkreis Schweinfurt werden es 117.900 Einwohner sein und im Landkreis Haßberge laut Prognose 83.200 Einwohner.

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 in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt sowie im Landkreis Haßberge in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht der Nachfrage gerecht. Deshalb ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, so Schleich.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Schweinfurt-Haßberge im vergangenen Jahr 200 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat knapp 60 Millionen Euro erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Baufinanzierungsgeschäft. Die Sparkasse konnte im vergangenen Jahr Baufinanzierungen in Höhe von 330 Millionen Euro ausreichen“, erklärte Vorstandsmitglied Roberto Nerosi.

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 Schweinfurt-Haßberge konnte das Bauspargeschäft nahezu verdoppeln. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Nerosi.