

## **Analyse der Sparkasse Amberg-Sulzbach und der LBS Bayern**

### **Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Amberg-Sulzbach**

Amberg, 30.06.2023

In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Raum Amberg-Sulzbach verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Amberg-Sulzbach 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 potenzieller Immobilienkäufer ein. Nicht jeder Eigenheimwunsch, der auf dem alten Zinsniveau realisierbar gewesen wäre, kann jetzt noch erfüllt werden“, erklärte Rudolf Pitzl, Regionaldirektor 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“,

Seite 2

sagte Thomas Pickel, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Amberg-Sulzbach.

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. In der Stadt Amberg betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 2022 rund 165 Millionen Euro. Im Landkreis Amberg-Sulzbach waren es 203 Millionen Euro. Im Fünf-Jahres-Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung: In diesem Zeitraum ist der Markt um etwa ein Drittel gewachsen. „Nach dieser dynamischen Entwicklung verzeichnen wir seit Mitte vergangenen Jahres eine Stabilisierung am Markt, die sich auch heuer fortsetzen dürfte“, so Pickel.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke im Landkreis Amberg-Sulzbach sowie der Stadt Amberg zwischen 60 und 450 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 350.000 bis 650.000 Euro, neue Eigentumswohnungen für 3200 bis 5300 Euro pro Quadratmeter zu haben. Gebrauchte freistehende Häuser liegen zwischen 220.000 und 800.000 Euro, gebrauchte

Seite 3

Doppelhaushälften und Reihenhäuser zwischen 150.000 bis 550.000 Euro und Eigentumswohnungen zwischen 1000 bis 4300 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorberechnung 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. Die Bevölkerungszahl in der Stadt Amberg und im Landkreis Amberg-Weizsach wird demnach 2041 nach wie vor etwa auf dem heutigen Niveau liegen.

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 Pitzl. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt und dem Landkreis in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht. Insofern ist auch weiterhin eine rege

Seite 4

Bautätigkeit erforderlich“, sagte Sonja Kalb, Vorstandsmitglied der Sparkasse Amberg-Sulzbach.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnte die Sparkasse Amberg-Sulzbach im vergangenen Jahr rund 140 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat rund 40 Mio. € erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Finanzierungsgeschäft (Darlehensneuzusagen). Diese erhöhten sich im Jahr 2022 um 18 Mio. € und verzeichneten einen Gesamtwert von 320 Mio. €. Davon entfielen 147 Mio. € auf Privatpersonen, 154 Mio. € auf Unternehmen und Selbständige sowie 19 Mio. € auf sonstige Kreditnehmer, erklärte Morena Frieser als Leiterin des ImmobilienCenters, verantwortlich für das Immobilien- und Wohnungsbaugeschäft der Sparkasse Amberg-Sulzbach.

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 Pitzl. Die Sparkasse Amberg-Sulzbach konnte das Bauspargeschäft nach

Seite 5

Summe von 41 auf 95 Millionen Euro steigern. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Pickel.



Zu Gast in der Sparkasse Rudolf Pitzl, Regionaldirektor der LBS Bayern (rechts) beim Immobiliengespräch mit Vorstandsvorsitzendem Thomas Pickel, Vorstandsmitglied Sonja Kalb und Leiterin des ImmoCenters Morena Frieser (von links)

Bild: Kerstin Tischner

Pressekontakt:

Kathrin Schmidt

[kathrin.schmidt@sparkasse-amberg-sulzbach.de](mailto:kathrin.schmidt@sparkasse-amberg-sulzbach.de)

Marienstraße 10 92224 Amberg

Tel. 09621 300 1516