

Wohneigentum weiter stark gefragt

Nachfrage im Raum Ingolstadt trotz deutlich gestiegener Preise nach wie vor hoch – Angebot hinkt hinterher

Von Michael Brandl

Ingolstadt (DK) Zinsen im freien Fall – für angehende Besitzer von Wohneigentum scheint dies Fluch und Segen zugleich zu sein. Einerseits ist die Finanzierung von Wohneigentum aufgrund des Zinstiefs günstig wie lange nicht. Andererseits erschwert es den Vermögensaufbau und damit die tragende Säule der Finanzierung von Wohneigentum.

Wie es um den Wohnimmobilienmarkt in Ingolstadt und im Landkreis Eichstätt derzeit bestellt ist, das erörterten jetzt Vertreter der LBS-Bausparkasse und der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt in einem Expertengespräch. Demnach sei das Interesse an Wohneigentum trotz drastisch gestiegener Preise (im Zeitraum von 2009 bis 2018 bei Gebrauchtimmobiliën in Bayern um 79 Prozent) nach wie vor groß. Historisch günstige Zinsen milderten den Preisanstieg der vergangenen Jahre jedoch ab, hieß es. Die Immobilienfinanzierer in der Region setzten deshalb auf eine langfristige Sicherung des aktuellen Zinsniveaus. „Jeder vierte Mieter will in den nächsten zehn Jahren Eigentümer werden“, sagte Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS und nennt als Beweggrund unter anderem die Altersvorsorge.

„Bei der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt sind derzeit rund 860 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert“, ergänzt Vorstandsmitglied Karl-Heinz Schlamp.

Allerdings halte das Angebot mit der Nachfrage nicht Schritt. Zwar hätten sich die Neubauszahlen in Bayern gegenüber 2009 etwa verdoppelt, sie fielen dennoch zu gering aus. Hinzu komme ein „erheblicher Nachholbedarf“ aus den Vorjahren.

Gebaut werde in der Region auf hohem Niveau, hieß es. Doch auch hier könne das Angebot an Wohnraum nicht überall der Nachfrage gerecht werden. Diese angespannte Marktsituation schlage sich auf



Bauen, bauen, bauen: Das ist das Motto in Ingolstadt besonders für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt, die Mietraum schafft, wie hier auf dem ehemaligen Gelände der Isar-Amper-Werke in Kothau. Den Markt für Kaufimmobiliën im Raum Ingolstadt beleuchteten jetzt Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern (v. l.), Karl-Heinz Schlamp, Vorstandsmitglied der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt und Stefan Winkler, Immobilienmakler bei der Sparkasse. Fotos: Hammer/Brandl

die Preise nieder. Demnach stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Häuser und Wohnungen um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2018 zu 2017). Für den Raum Ingolstadt heißt das, in Zahlen ausgedrückt: Neue Doppel- und Reihenhäuser kosten demnach zwischen 350 000 und 700 000 Euro (gebrauchte zwischen 350 000 und 650 000 Euro), neue Eigentumswohnungen zwischen 4000 und 5300 Euro pro Quadratmeter (gebrauchte zwischen 2000 und 4500 Euro). Im Fünfjahresvergleich hätten sich die Preisspannen damit je nach Lage und Objekt um etwa 20 bis 60

Prozent erhöht. Der Landkreis Eichstätt profitiere derzeit von einem etwas günstigeren Preisniveau, im Fünfjahresvergleich hätten sich die Preisspannen jedoch etwa zwischen 20 und 100 Prozent erhöht.

Doch wie sieht es mit der Finanzierung aus? Auch dazu äußerten sich die Fachleute. Demnach sei die Finanzierung von Wohneigentum – trotz gestiegener Preise – in vielen Fällen möglich, da die Zinsen um etwa 70 Prozent abgerutscht seien. „Das erleichtert die Finanzierung erheblich. Zudem sind die Einkommen in Bayern um etwa 25 Prozent gewachsen“, sagt Bumberger. Die Hürde für die Finanzierung liege demzufolge

nicht wesentlich höher als vor zehn Jahren.

Es mangle dagegen häufig an ausreichendem Eigenkapital. „Im Zinstief wird der Aufbau von Vermögen erschwert, weil Geldanlagen nur noch gering verzinst werden. Deshalb ist es wichtig, frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen“, so Bumberger. Wirksam unterstützt würde dies mit der staatlichen Wohnbauprämie. Allerdings sei diese seit 20 Jahren nicht mehr an die allgemeine Gehalts- und Preisentwicklung angepasst worden. „Es ist deshalb unbedingt erforderlich, dass die Bundesregierung ihr Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag umsetzt und die Prämie

nachbessert“, ergänzt er. Die Makler der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt haben 2018 nach eigenen Angaben 295 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat demnach 97 Millionen Euro erreicht. Zugleich habe die Bank Wohnbaukredite in Höhe von 518 Millionen ausgezahlt. „Damit wurde erneut ein gutes Ergebnis erreicht“, hieß es. Für den Raum Ingolstadt erwarten die Experten, dass sich die Preise für Wohneigentum moderat nach oben entwickeln oder auf hohem Niveau stabilisiert werden. Derzeit sehen sie laut Immobilienmakler Stefan Winkler „eine Seitwärtsbewegung“ – aber auf schon hohem Niveau.