

## Presseinformation

Neustadt a. d. Waldnaab, 26.07.2023

# Zinswende führt zu Beruhigung auf dem Markt für Wohnimmobilien in der nördlichen Oberpfalz

**In Folge der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in der nördlichen Oberpfalz verstetigt. Preisspitzen vergangener Jahre dürften abschmelzen, mit einem stärkeren Rückgang ist in der Breite des Marktes aber nicht zu rechnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Oberpfalz Nord, der Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß 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 Heinz-Peter Hungbaur, stellvertretendes Vorstandsmitglied 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 Hans-Jörg Schön, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Oberpfalz Nord.

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

## Presseinformation

Neustadt a. d. Waldnaab, 26.07.2023

Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. In der Stadt Weiden betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 2022 rund 145 Millionen Euro. Im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab waren es 167 Millionen Euro und im Landkreis Tirschenreuth 170 Millionen Euro. Im Vergleich zeigt sich die mittelfristige Entwicklung: Seit 2017 ist der Markt um 62 Prozent gewachsen. „Nach dieser dynamischen Entwicklung verzeichnen wir seit Mitte vergangenen Jahres eine Stabilisierung am Markt, die sich auch heuer fortsetzen dürfte“, so Schön.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in der Stadt Weiden 180 und 400 Euro pro Quadratmeter, im Landkreis Neustadt zwischen 55 und 160 Euro pro Quadratmeter und im Landkreis Tirschenreuth zwischen 30 und 110 Euro pro Quadratmeter. Neue Eigentumswohnungen sind in der Stadt Weiden zwischen 3750 und 4500 Euro pro Quadratmeter zu haben, im Landkreis Neustadt zwischen 2500 und 3450 Euro pro Quadratmeter und im Landkreis Tirschenreuth zwischen 3500 und 4200 Euro pro Quadratmeter. Der Preis für gebrauchte freistehende Häuser liegt in der Stadt Weiden zwischen 250.000 und 550.000 Euro im Landkreis Neustadt zwischen 80.000 und 450.000 Euro und im Landkreis Tirschenreuth zwischen 80.000 und 420.000 Euro. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen reicht die Spanne in Weiden von 1000 bis 3150 Euro pro Quadratmeter, im Landkreis Neustadt von 1200 bis 2200 Euro pro Quadratmeter und im Landkreis Tirschenreuth von 800 bis 2800 Euro pro Quadratmeter.

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

## Presseinformation

Neustadt a. d. Waldnaab, 26.07.2023

Hungbaur. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt Weiden und in den Landkreisen Neustadt a. d. Waldnaab und Tirschenreuth in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht der Nachfrage gerecht. Deshalb ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Gerhard Hösl, Vorstandsvorsitzender der Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß.

Trotz der Bremsspuren am Immobilienmarkt konnten die Sparkasse Oberpfalz Nord und die Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß im vergangenen Jahr 109 Objekte vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat gut 27 Millionen Euro erreicht. „Das ist ein gutes Ergebnis. Dies gilt auch für das Baufinanzierungsgeschäft. Unsere beiden Sparkassen konnte im vergangenen Jahr Baufinanzierungen in Höhe von rund 197 Millionen Euro ausreichen“, erklärte Hösl.

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 Hungbaur. Die Sparkasse Oberpfalz Nord und die Vereinigten Sparkassen Eschenbach Neustadt Vohenstrauß konnten das Bauspargeschäft nach Summe von 116 auf 170 Millionen Euro steigern. „Der steile Anstieg der Zinsen hat vielen bewusst gemacht, dass Planungssicherheit bei der Baufinanzierung ein wertvoller Trumpf ist“, so Hösl.