



Erlangen, 15. November 2022

## Marktanalyse der Sparkasse und der LBS

### **Wohneigentum im Raum Erlangen bleibt gefragt**

**Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Erlangen weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach 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 Erwin Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern. „Laut der Prognose wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Erlangen über 114.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von 1,8 Prozent. Und im Landkreis werden es demnach 144.000 Einwohner sein – ein Plus von über vier Prozent“, betonte Reinhard Lugschi, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach.

Die Pandemie hat den Wunsch vieler Menschen nach einem eigenen Zuhause 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. Generell erkennen Menschen in Wohneigentum einen großen Wert. Bundesweit sehen 79 Prozent Wohneigentum als sichere Altersvorsorge und 64 Prozent sogar als beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2021 ergeben hat. Für drei Viertel der Menschen ist Wohneigentum die beste Geldanlage.

Einen spürbaren Engpass stellt in vielen Regionen weiterhin das Angebot an Wohnraum dar. Trotz der Pandemie war die Tendenz beim Neubau in den vergangenen Jahren positiv. Aber sie ist immer noch von den 70.000 Wohneinhei-

ten 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. Der Wunsch nach einem eigenen Büro, einem Hobbyraum oder einem Garten lässt sich also im ländlichen Raum leichter realisieren. Nun wird zu beobachten sein, ob höhere Zinsen, Engpässe bei Rohstoffen und knappe Kapazitäten bei Handwerkern die Bautätigkeit bremsen. Bislang deutet die Zahl der Baugenehmigungen in Bayern nicht darauf hin. Sie lag im ersten Halbjahr 2022 mit rund 41.000 leicht über dem Vorjahreszeitraum“, erklärte Bumberger.

„Naturgemäß unterliegen die Baufertigstellungen regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. Insgesamt hat die Bautätigkeit in der Stadt und dem Landkreis aber deutlich zugenommen und ein hohes Niveau erreicht“, sagte Lugschi.

Die Immobilienvermittlungen der Sparkasse haben sich sehr gut entwickelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 129 Millionen Euro erreicht – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Auch die Immobilienfinanzierungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. „Die Sparkasse hat im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von 605 Millionen Euro zugesagt. Damit wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erreicht“, erklärte Lugschi.

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 zwi-

schen 160 und 2000 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 500.000 bis 1,4 Millionen Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 4200 bis 8500 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 300.000 und 1,5 Millionen Euro zu haben, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 400.000 bis 1,2 Millionen Euro und Eigentumswohnungen für 2200 bis 7500 Euro pro Quadratmeter.

„Die weitere Preisentwicklung wird stark von der konjunkturellen Entwicklung – auch in Folge des Kriegs in der Ukraine und der Sanktionen gegen Russland – sowie der daraus resultierenden Lage am Arbeitsmarkt abhängen. Aufgrund der aktuellen Unsicherheit und dem gestiegenen Zinsniveau rechnen wir mit einem moderaten Preisrückgang im kommenden Jahr“, so Lugschi.

### **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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor um knapp die Hälfte sinken, bis 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Im Raum Erlangen sind rund 40.000 Wohngebäude älter als 30 Jahre. „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 Lugschi.



v.l.n.r. Herr Lugschi (Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach), Herr Bumberger, Vorstandsvorsitzender der LBS Bayern

Für weitere Informationen oder Fragen:

Benjamin Mair  
Bereichsleiter Vorstandsstab  
Pressesprecher  
Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach  
Hugenottenplatz 5, 91054 Erlangen  
Telefon +49 09131 824-1200  
[benjamin.mair@sparkasse-erlangen.de](mailto:benjamin.mair@sparkasse-erlangen.de)

|| Presse-Information