

Presseinformation

Ingolstadt, 24. Januar 2017

Wohnimmobilien-Marktübersicht für Ingolstadt mit Umland und Eichstätt

HypoVereinsbank sieht stark angespannten Wohnungsmarkt in Ingolstadt und Umland.

- **Ingolstadt zählt zu den am stärksten wachsenden deutschen Städten.**
- **Weiterer Neubau in erheblichem Maße erforderlich.**
- **Ingolstadt deutschlandweit unter den Städten mit den höchsten Preisanstiegen.**

Ingolstadt zählt zu den am stärksten wachsenden deutschen Städten. Der Wohnungsmarkt in Ingolstadt sowie den Gemeinden im Einzugsbereich zeigt sich stark angespannt und ist nach wie vor von steigenden Miet- und Kaufpreisen geprägt. Der Automobilstandort zählt zu den dynamischen Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die Arbeitslosenquote von 2,9 Prozent in Ingolstadt und 1,5 Prozent im Landkreis Eichstätt spiegelt eine stabile Vollbeschäftigung wieder. Seit Jahren besteht ein deutlicher Nachfrageüberschuss nach Wohnimmobilien. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage“, sagt Johann Zenger, Leiter der Privatkunden Filiale der HypoVereinsbank in Ingolstadt.

Zunehmende Neubautätigkeiten

Seit 2013 mit dem Stadtentwicklungsplan „Ingolstadt Lebenswert 2025“ die Weichen für eine kurzfristige Baulandoffensive gestellt wurden, wird wieder mehr neu gebaut. Allein die Städtische Wohnungsbaugesellschaft plant bis 2021 rund 1.600 Wohneinheiten. Doch insbesondere der Bedarf an modernem und bezahlbarem Wohnraum wird weiter anhalten. Da zunehmend Flächen für den Wohnungsbau Mangelware sind, diskutiert die Stadt über den Bau von Hochhäusern in der Alt- und Kernstadt.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Da die hohe Nachfrage an Baugrundstücken weder in der Kernstadt noch in den dörflichen Ortsteilen bedient werden kann, zieht es viele Interessenten ins Umland. Zwar bieten noch nahezu alle Gemeinden Flächen an, doch die Ressourcen sind auch hier begrenzt. Das lässt einen Anstieg bei den Grundstückspreisen in allen Wohnlagen erwarten. In bevorzugten Stadtteilen (Hauwöhr, Gerolfing, Etting) werden mittlerweile mehr als 900 €/m² erzielt.

Markt für Eigentumswohnungen

Um bis zu 10% jährlich stiegen die Preise für neue Objekte in guter Lage während der letzten sieben Jahre. Ingolstadt zählt damit deutschlandweit zu den Städten mit den stärksten Preisanstiegen. Auch bei Bestandsobjekten sind aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Für Entlastung dürften größere Bauvorhaben sorgen. Dazu zählt der erste Bau eines Wohnhochhauses (IN-TOWER) südlich des Klinikums mit rund 500 Wohneinheiten. Durch das aktuelle Niedrigzinsumfeld besteht eine gute Verkäuflichkeit der Objekte.

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinsersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 2,9 Prozent“, erklärt Matthias Gansl, Leiter Immobilienfinanzierung Bayern Ost.

Markt für Mietwohnungen

Seit Jahren steigen die Mieten in Ingolstadt um mindestens 5% pro Jahr. Die seit 2013 geltende Mietpreisbremse ist hier bisher nicht wirksam. Nach wie vor kaum verfügbar sind moderne innenstadtnahe oder familiengerechte Objekte, sowie die nicht nur bei Studenten begehrten Kleinwohnungen. Bauvorhaben, sowie neue Wohnheime für Studenten und Auszubildende, dürften die Lage etwas entspannen.

Perspektiven

Auch wenn der Einstellungsboom bei Audi mittlerweile gebremst ist, die Entwicklung der Region ist weiterhin auf Wachstum ausgerichtet. Der Wohnraumbedarf wird auch in Zukunft hoch bleiben. Zusätzlich zu den bestehenden Projekten ist ein weiterer Neubau in erheblichem Maße erforderlich. Erst dann werden sich die Miet- und Kaufpreise auf dem erreichten hohen Niveau stabilisieren. Dank der guten Wohn- und Lebensqualität, sowie des nachhaltigen Bedarfs, ist eine hohe Wertbeständigkeit gegeben.

Marktübersicht Ingolstadt Umland

Die Wachstumsraten der Gemeinden im Einzugsbereich von Ingolstadt – welche dem Landkreis Eichstätt zugeordnet werden – erfahren seit Jahren die gleiche Dynamik wie das Oberzentrum. Trotz der regen Bautätigkeit klettern auch hier die Miet- und Kaufpreise auf Grund eines enormen Nachfrageüberschusses immer höher. Prägend für den hiesigen Immobilienmarkt sind Einheimischenmodelle mit vergünstigten Grundstückskontingenten für Ortsansässige. Der Bedarf kann aus heutiger Sicht allerdings nicht gedeckt werden. Die Preise könnten weiter steigen.

Marktübersicht Stadt Eichstätt

Der starke Arbeitsmarkt sowie das im Vergleich zur Region Ingolstadt moderate Miet- und Preisniveau machen Eichstätt zu einem attraktiven Wohnstandort. Hinzu kommt die hohe Lebensqualität der Universitäts- und Bischofsstadt. Die Wohnraumnachfrage ist dementsprechend hoch. Größere Bauvorhaben stehen kurz vor der Fertigstellung, es fehlen aber vor allem Baugrundstücke und moderne, größere Wohnungen sowie Mietobjekte. In den kommenden Jahren sollen wieder sukzessive Areale ausgewiesen werden. Die Preise haben deutlich angezogen und es wird eine weitere leichte Miet- und Kaufpreiserhöhung in bevorzugten Lagen erwartet.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung
Maximilian Märzheuser
089 378-31224
maximilian.maerzheuser@unicredit.de