

Presseinformation

Dresden, 01. Februar 2017

Wohnimmobilien-Marktübersicht für Dresden mit Radebeul

HypoVereinsbank beobachtet hohe Bauaktivitäten in Dresden und Radebeul.

- **Schnell steigende Einwohner- und Beschäftigungszahlen**
- **Generell keine Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten**
- **Preisanstieg zukünftig besonders bei Grundstücken und Eigenheimen**

Die Landeshauptstadt Sachsens ist eine der wesentlichen Wachstumsregionen Ostdeutschlands und gilt als attraktiver Wohnstandort. Als bedeutender Universitätsstandort erfreut sich Dresden zudem an einem überdurchschnittlich hohen Anteil jüngerer Menschen zwischen 15 und 29 Jahren, die studiums- oder ausbildungsbedingt zuziehen. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien“, sagt Andre Schnabel, Leiter der Privatkunden Filiale der HypoVereinsbank in Dresden. Zusammen mit dem zwischenzeitlich geringen Leerstand, steht die Stadt steht dadurch vor der Herausforderung, ausreichend Wohnraum zu schaffen. Der zunehmende Geschosswohnungsbau entspannt zwar die Situation, in guten bis sehr guten Lagen ist das Angebot allerdings bereits begrenzt. Dies hat ein teilweise beachtliches Miet- und Kaufpreisniveau zur Folge.

Belebter Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Dresden verfügt über eine Reihe von nachfragegerechten, überwiegend mittelgroßen Baugebieten in verschiedenen Lagen und Preisklassen, die sich zügig füllen. Dadurch ist das Flächenangebot zuletzt gesunken. Dennoch gibt es eine Reihe von größeren Flächen, die mittelfristig auf den Markt kommen könnten. Planungen für neue Eigenheimstandorte werden demnächst weniger. Bestandsobjekte bieten kaum eine Alternative, da das Angebot - besonders in den gewachsenen Wohnvierteln mit gehobener Lagequalität - sehr begrenzt ist.

Beträchtliches Neubauangebot an Eigentumswohnungen

Einhergehend mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen ziehen auch die Kaufpreise deutlich an. Zudem beeinflussen überregional agierende Kapitalanleger den Markt zusätzlich. Eigentumswohnungen erfreuen sich auch bei Eigennutzern einer immer größeren Beliebtheit. Größere Neubauprojekte entstehen über die Stadt verteilt.

Das Neubauangebot ist zurzeit beträchtlich und wird sich mit Blick auf die hohen Genehmigungszahlen noch weiter ausweiten. Dies sollte den hohen Preisauftrieb der letzten Jahre zukünftig abbremsen helfen.

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 Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 2,9 Prozent“, sagt Matthias Woldt, Marktteamleiter Immobilienfinanzierung in der Region Sachsen.

Erste Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt

Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen ist noch ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen vorhanden. Erste Engpässe entstehen allerdings bereits in den beliebten zentralen Stadtteilen, die besonders von der großen Zahl an Studenten bevorzugt werden. Die Mieten bei der Neuvergabe von Bestandswohnungen bewegen sich in guten Lagen zwischen 7,50 bis 10,50 €/m². Bei neu entstandenen Wohnungen liegt der Mietpreis bei durchschnittlich 9,50 €/m². Die Bautätigkeit ist zuletzt angesprungen, diverse größere und kleinere Vorhaben sind in Planung.

Marktübersicht Radebeul

Dank der attraktiven Hanglage und der von hier aus guten Erreichbarkeit Dresdens, gehört die Weinstadt Radebeul zu den bevorzugten Wohnstandorten im Großraum. Noch ist die Bautätigkeit belebt, allerdings lassen ein rückläufiger Geschosswohnungsbau und geringere Baugenehmigungen sinkende Neubau-Zahlen erwarten. Die Immobilien- und Grundstückspreise steigen überproportional und sind vergleichbar mit dem Niveau der guten bis sehr guten Wohnlagen in Dresden.

Weiterhin steigende Nachfrage erwartet

Steigende Einwohnerzahlen und die anhaltende Niedrigzinsphase werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Dresden weiterhin antreiben. Diverse Projekte mit Schwerpunkten im Geschosswohnungsbau laufen, weshalb generell keine Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind. Die hohe Neubautätigkeit wird mittelfristig für ein Abflachen der Preisentwicklung bei Mietobjekten und Eigentumswohnungen sorgen. Im Segment der Grundstücke und Eigenheime dagegen wird auf Grund des sinkenden Angebotes mit weiteren Preissteigerungen gerechnet.

Ansprechpartner für die Presse

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