

Presseinformation

Heidelberg, 02. Februar 2017

Wohnimmobilien-Marktübersicht für Heidelberg und Rhein-Neckar-Kreis

HypoVereinsbank beobachtet angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen

- **Dringender Bedarf an Wohnraum in allen Gegenden**
- **Angebotsengpässe trotz Anstiegs der Neubautätigkeit**
- **Steigende Miet- und Kaufpreise in allen Segmenten**

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis zeigt sich stark angespannt und ist nach wie vor von steigenden Miet- und Kaufpreisen geprägt. Die Universitätsstadt ist wissenschaftlich geprägt und profitiert von ihrer reizvollen Lage sowie dem Ensemble Schloss, Altstadt und Neckar. Heidelberg zählt zu den am stärksten wachsenden deutschen Städten. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage,“ sagt Andrea Labitzke, Leiterin der Privatkunden Filiale der HypoVereinsbank in Heidelberg.

Nachholbedarf bei Neubautätigkeiten

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist stark angespannt. In allen Segmenten wird mehr Wohnraum benötigt. Vor allem im mittleren Preissegment ist der Bedarf enorm. Wenngleich wieder mehr gebaut wird, bestehen Angebotsengpässe in allen Segmenten. Momentan konzentriert sich der Neubau auf die „Bahnstadt“, wo überwiegend höherpreisige Wohnungen und Stadthäuser sehr stark nachgefragt sind. Die Bebauung des Areals erfolgt zügiger als ursprünglich geplant. Darüber hinaus bieten künftig die Konversionsflächen wie „Campbell Barracks“ und „Mark-Twain-Village“ ein großes Potential für den dringend benötigten Wohnraum im mittleren und preiswerten Segment.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Die Preise für Baugrundstücke und Eigenheime in der Stadt Heidelberg ziehen auf breiter Front weiter an. Vor allem im mittleren Preissegment besteht ein Nachfrageüberhang. Im Bereich der Baugrundstücke sowie schlüsselfertigen Eigenheime wird keine Entspannung erwartet, da die zu bebauenden Konversionsflächen kaum Angebot schaffen. In bevorzugten Lagen werden vergleichsweise viele Einfamilienhäuser freigesetzt (Generationenwandel), stehen Haushalten der jüngeren Generation allerdings nur im hochpreisigen Segment zur Verfügung.

Markt für Eigentumswohnungen

Die Preisanstiege für Eigentumswohnungen in Heidelberg halten bisher an. Neue und gebrauchte Wohnungen sind in allen Lagen stark nachgefragt. Vereinzelt Neubauprojekte entstehen hauptsächlich im oberen Preissegment, mit Quadratmeterpreisen bis zu 5.500 €/m² für hochwertige Objekte in den Hanglagen. In den Kasernenflächen ist in den kommenden Jahren ein vielfältigeres Angebot im mittleren Segment zu erwarten. Steigende Kaufkraft und die niedrigen Zinsen kurbeln die Nachfrage weiter an.

In Bezug auf die Finanzierung von 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 30 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 Harald Hess, Experte für Immobilienfinanzierung.

Markt für Mietwohnungen: Hohe Nachfrage treibt Mietpreise

In der beliebten Universitätsstadt sind Mietwohnungen in allen Wohnlagen knapp. Die Mietpreise bewegen sich auf hohem Niveau und der Anstieg ist bisher nicht gestoppt. Besonders für Studenten wird Wohnen immer teurer. Zur Entspannung werden in den kommenden Jahren neue Studentenwohnheime und Bestandswohnungen in den Kasernenarealen beitragen. Ein zusätzlicher Neubau an erschwinglichen Wohnungen ist jedoch auch künftig unverzichtbar.

Wohnungsmarkt Rhein-Neckar-Kreis

Der Rhein-Neckar-Kreis erfreut sich dank seiner Lage in einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands einer hohen Wirtschaftsdynamik und einem deutlichem Bevölkerungszuwachs. Dies spiegelt sich auf dem Wohnungsmarkt in Form einer enormen Immobiliennachfrage seitens Eigennutzern, aber auch Kapitalanlegern wider. Mehr Wohnraum wird benötigt, um die deutlichen Miet- und Preisanstiege zu bremsen. Zwar planen nahezu alle untersuchten Städte neue Wohnbauflächen, allerdings ist keine Trendwende hin zu bedeutend mehr Wohnungsneubau zu erkennen.

Bei sehr knappem Angebot bewegen sich die Preise für Bauland in einer breiten Spanne von 250 €/m² bis 750€/m² je nach Lage. Eigentumswohnungen entwickeln sich daher immer mehr als Alternative zum Eigenheim, doch auch hier besteht Potential für Neubauten. Die wenigen neuen Projekte entstehen zudem im gehobenen Segment. Deutliche Preissteigerungen sind wegen der geringen Verkaufsbereitschaft bei den Bestandsobjekten zu beobachten. Auch die Mieten im Rhein-Neckar-Kreis steigen jedes Jahr weiter leicht an, da bisher kaum Mietwohnungsbau stattfindet, die Nachfrage jedoch rege ist.

Perspektiven

Der starke Siedlungsdruck in der Stadt Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis wird auch weiterhin anhalten. Bevorstehende Neubauhabsen und Flächenausweisungen werden vom Markt gut aufgenommen, doch vor allem in Heidelberg ist ein weiterer Neubau in erheblichem Maße erforderlich. Dann dürften sich dort auch die Miet- und Kaufpreise auf dem erreichten hohen Niveau stabilisieren. Preisrückgänge sind nicht zu erwarten. Wieder ansteigende Zinsen und ein höherer Verschuldungsgrad der Privathaushalte bergen allerdings Risiken für Überbewertungen und können vereinzelt zu Preiskorrekturen führen.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Maximilian Märzheuser

089 378-31224

maximilian.maerzheuser@unicredit.de