

Presseinformation

Leipzig, 11. Dezember 2017

Neuer Wohnimmobilien-Marktbericht für Leipzig/Halle

HypoVereinsbank beobachtet dynamischen Wohnimmobilien-Markt in Leipzig und Halle

- **Belebte Nachfrage mit spürbar steigenden Miet- und Kaufpreisen**
- **Leipzig besonders bei Kapitalanlegern beliebt**
- **Halle unter den teuersten Wohnstandorten Sachsen-Anhalts**

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt Leipzig/Halle einen neuen Marktbericht erstellt. In Leipzig setzt sich bei leicht schrumpfendem Angebot die positive Preisentwicklung in den meisten Segmenten fort. Und auch in Halle zeichnet sich der Markt bei belebter Nachfrage durch spürbar steigende Miet- und Kaufpreise aus.

Positive Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsregion Leipzig/Halle zählt zu den leistungsstärksten und dynamischsten in den neuen Bundesländern und ist standortprägend für den prosperierenden Wirtschaftsraum. Somit ist auch die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt ungebrochen. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine große Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung, aber auch als Kapitalanlage“, sagt Frank Werner, Leiter private Immobilienfinanzierung der HypoVereinsbank in der Region Ost. Zwar haben die Bauaktivitäten an Fahrt aufgenommen, allerdings kann der kurzfristige Bedarf – der allein in Leipzig auf 5.200 neue Wohneinheiten p.a. beziffert wird – nicht gedeckt werden.

Beständig steigende Miet- und Kaufpreise in Leipzig

Der Wunsch nach dem eigenen Haus dominiert die anhaltend hohe Nachfrage der Eigennutzer. Doch die Nachfrage stößt auf ein schrumpfendes Angebot was einerseits den Preisauftrieb verstärkt, andererseits mehr Familien ins Umland abwandern lässt. Besonders auf dem Bestandmarkt wurden in den letzten Jahren Spitzenumsatzzahlen erzielt. Gerade bei freistehenden Häusern ist eine Teuerungsrate im zweistelligen Bereich beachtlich.

Leipzig ist ein Eldorado für Kapitalanleger aus dem gesamten Bundesgebiet. Die HypoVereinsbank verzeichnet demnach auch im kommerziellen Immobiliengeschäft eine zunehmende Kundennachfrage. „Wir sind seit 1990 erfolgreich auf dem hiesigen Immobilienmarkt tätig und finanzieren aktuell zahlreiche wohnwirtschaftliche und gewerbliche Projekte und sind Partner der Wohnungswirtschaft in der Region“, erklärt Bernd Duda, Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung der HypoVereinsbank in der Region Nord-Ost. Nicht zuletzt weil sich immer mehr Anleger für Neubauten interessieren, sind die Preise jüngst sprunghaft und stärker als die Preise für Altbauten gestiegen. Der Durchschnitt liegt bei 3.540 €/m², wobei in Top-Lagen bereits die 5.000 €/m² Grenze überschritten wurde. Somit erreicht das Preisniveau eine Höhe, die die finanziellen Möglichkeiten eines Großteils der ansässigen Bevölkerung deutlich übersteigt. Dagegen entwickeln sich die Erlöse für sanierte Altbauten im Zweitverkauf weit unterdurchschnittlich und nur gering.

Auch die Mieten ziehen beständig an und liegen momentan zwischen 9,00 und 11,75 €/m² in sehr guten Lagen sowie zwischen 5,00 und 6,50 €/m² in einfachen Lagen. Typische Ausweichbewegungen in noch günstige Viertel treffen zuletzt innenstadtnahe Stadteile wie Reudnitz oder Volkmarsdorf. Der Leerstandswert von deutlich über 3% beschreibt einen noch entspannten und ausgeglichenen Markt, allerdings sind bereits dramatische Unterschiede

zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zu erkennen was auf erste Anspannungstendenzen auf dem Mietmarkt hinweist.

Wohnungsmarkt in Halle im Aufschwung

Bei belebter Nachfrage zeichnet sich der Wohnimmobilien-Markt in Halle durch spürbar steigende Miet- und Kaufpreise vor allem in den bevorzugten Lagen aus. Neben Magdeburg gehört die Universitätsstadt zu den teuersten Wohnstandorten in Sachsen-Anhalt. Der hohe Anteil an weniger beliebten Plattenbauwohnungen begünstigt die Entwicklung der gesuchten Altbaubestände. Mittlerweile steigen die Mieten nicht mehr nur in unmittelbarer Innenstadtnähe in guter Lage auf bereits 6,50 bis 8,00 €/m². Dies ist besonders den baulichen Aufwertungen geschuldet, die sich in die angrenzenden mittleren, teils einfachen Altbauviertel verlagert haben.

Ebenfalls zu beobachten ist eine steigende Bautätigkeit auf Grund der günstigen Nachfragesituation. Die Boden- und Eigenheimpreise ziehen dabei an. Beliebte Einfamilienhausstandorte sind die Viertel Dölau und Heide-Süd. Da dort weniger ältere Eigenheime zum Verkauf stehen, weichen besonders Interessenten mit begrenztem Budget in Stadtteile mit einfacheren und älteren Beständen aus und sorgen hier für eine Verjüngung (z.B. Frohe Zukunft, Dautzsch).

Eigentumswohnungen in Halle kosten ab 500 €/m² in einfacher Lage und bis zu über 3.000 €/m² in der Spitze. Der Markt entwickelt sich im Zuge der steten Niedrigzinsphase zusehends. Diese beschert dem Segment vor allem in den zentralen Stadtteilen eine lebhaftere Nachfrage. Mit Blick auf die Genehmigungszahlen wird der noch überschaubare Neubaumarkt beständig wachsen.

Herausforderung: kostengünstiger Wohnraum

Sowohl in Leipzig als auch in Halle befindet sich der Wohnraummarkt in einer Aufschwung-Phase, gepaart mit steigenden Miet- und Kaufpreisen. Bei unveränderten Rahmenbedingungen wird

sich diese Entwicklung auch in den kommenden Monaten weiter fortsetzen. Besonders Leipzig ist dem Ansturm vorerst gewachsen, denn es stehen umfangreiche Flächenpotenziale zur Verfügung. In Halle wird eine positive Bevölkerungsentwicklung zu einer weiteren Absorption von Wohnraum führen, was mit der Aufwertung von zusätzlichen Straßenzügen verbunden sein wird. Größte Herausforderung an beiden Standorten wird es jedoch sein, ausreichend kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Finanzierung von Wohnimmobilien

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 zwischen 20 und 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 3,3 Prozent“, erklärt Frank Werner. „Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen.“

Und irgendwann steht auch mal eine Renovierung an: Gerade jetzt in der Niedrigzinsphase nutzen immer mehr Kunden die günstigen Marktkonditionen zur Finanzierung für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Da diese meist unter 50.000 Euro liegen, fragen Kunden gezielt Modernisierungskredite in Form klassischer Ratenkredite nach. Gerade bei diesen kleineren Finanzierungsvorhaben schätzen Kunden die Vorteile von Ratenkrediten mit sehr schnellen Kreditzusagen und unkomplizierten Kreditanträgen nicht nur in den Filialen sondern auch Online oder per Telefon. „Dies ist vor allem für die Kunden sinnvoll, die von der Flexibilität und Schnelligkeit des Ratenkredits profitieren und bei der Tilgung beweglicher bleiben wollen. Im Gegensatz zum Immobiliendarlehen

müssen auch keine Sicherheiten gestellt werden“, so Frank Werner.

Komplettangebot zur privaten Immobilie mit „HVB Home“

Mit dem neuen Kundenportal „HVB Home“ bietet die Bank ihren Kunden und Interessenten ab sofort einen noch umfassenderen Service rund um die private Immobilie entlang des gesamten Lebenszyklus: Suchen, Finanzieren, Besitzen, Verkaufen. Dabei können die Nutzer aus über 200.000 Immobilienangeboten der Partner „ImmobilienScout24“ und „PlanetHome“ auswählen. Rechen-tools unterstützen bei der Frage, welche Immobilie sich die Kunden leisten können. Im nächsten Schritt können direkt online und papierlos die Kreditanfrage sowie die dazugehörigen Dokumente digital übermittelt und Gespräche mit Baufinanzierungsexperten per Telefon, Video oder Chat geführt werden. Nach Eingang der Finanzierungsanfrage meldet sich die Bank innerhalb von 30 Minuten zurück. Mit dem Kunden wird dann die Wunschfinanzierung besprochen, um ein passendes Angebot der HypoVereinsbank oder einer der rund 200 möglichen Finanzierungspartner individuell zu finden. Die Nutzer können den Bearbeitungsstatus jederzeit mit einem Finanzierungsstatustool verfolgen.

Weitere Informationen: www.hvb.de/home

Über die HypoVereinsbank:

Die HypoVereinsbank ist Teil der UniCredit, einer erfolgreichen paneuropäischen Bankengruppe mit dem einfachen Geschäftsmodell einer Geschäftsbank und voll integriertem Corporate & Investment Banking. Sie bietet ihren Kunden ein einzigartiges Netzwerk in Westeuropa sowie in Zentral- und Osteuropa und verbindet profundes lokales Know-how mit internationaler Reichweite. Weltweit begleitet und unterstützt die UniCredit 25 Millionen Kunden und ermöglicht ihnen einen einzigartigen Zugang zu führenden Banken in 14 Kernmärkten sowie 18 weiteren Ländern.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Maximilian Märzheuser

089 378-31224

maximilian.maerzheuser@unicredit.de