

Presseinformation

Hannover, 3. September 2018

Wohnimmobilien-Marktbericht für den Großraum Hannover

HypoVereinsbank beobachtet kräftige Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten im Großraum Hannover

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt Großraum Hannover einen neuen Marktbericht veröffentlicht. „Der Wohnungsmarkt der Stadt Hannover ist vom Immobilienboom der vergangenen Jahre deutlich geprägt. Eine anhaltend hohe Nachfrage nach Kaufobjekten, ein unzureichendes Angebot und steigende Preise sorgen für einen angespannten Wohnungsmarkt“, sagt Felix Eberlein, Filialleiter der HypoVereinsbank in Hannover. Dies gilt auch für die umliegenden Städte: Die günstigen Rahmenbedingungen und die niedrigen Zinsen sorgen ebenso in Braunschweig und Wolfsburg für eine anhaltend hohe Nachfrage. In Hildesheim ist nach den Einwohnerverlusten seit Mitte der 1990er-Jahre jüngst ein leicht positiver Trend erkennbar. Die Miet- und Kaufpreise steigen in allen drei Städten – wenngleich die Entwicklung in Hildesheim zunächst etwas verhaltener verlief.

Baugrundstücke sind rar – Eigenheime selten

„Die ‚Explosion‘ der Baulandpreise hält in der Landeshauptstadt an“, so Michael Schröder, Experte für private Immobilienfinanzierung im Privatkundengeschäft in Hannover. Die Nachfrage nach Baugrundstücken und neuen Eigenheimen ist groß. Gleichzeitig fehlen Freiflächen für Neubausiedlungen. Zu den wenigen Offerten zählen vor allem einzelne Baulücken und kleinere Arrondierungsflächen. In der Folge sind die Bodenpreise in den vergangenen beiden Jahren mehr als deutlich gestiegen. Die Neubautätigkeit ist somit schwach. Nur vereinzelt werden Grundstücke in Neubaugebieten in geringer Stückzahl angeboten, u. a. „Constantin-Quartier“ / List; „Herzkamp“ / Bothfeld. 2017 wurden sogar besonders wenige Einheiten realisiert. Dies wirkt sich bei gleichzeitig steigenden Baukosten auf den Preis für Eigenheime aus. Ein Reihenhaus ist in guten Lagen schwerpunktmäßig für rund 400.000 Euro zu bekommen und kostet damit rund 50 % mehr als im Jahr 2009.

Braunschweig verfolgt eine Baulandoffensive mit dem Ziel, bis 2020 Planungsrecht für 5.000 Wohneinheiten überwiegend in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Bauland für das Eigenheim ist demnach knapp, obwohl neben einigen kleineren Bauflächen in „Stöckheim-Süd“ derzeit 130 Bauplätze durch die Stadt vergeben werden. Dennoch stiegen die Bodenpreise sehr deutlich. Wegen der hohen Nachfrage verteuern sich ebenfalls die Eigenheime in Hildesheim – überproportional auch hier die bisher noch günstigeren und zuvor vielfach unbeliebteren Baujahre. Auch Wolfsburg hat mit der hohen Nachfrage zu kämpfen: Besonders stark sind die Preise hier jüngst für Baugrund und freistehende Eigenheime gestiegen.

Eigentumswohnungen: Nachfrage bleibt hoch – die Preise auch

„Ungeachtet des mittlerweile angezogenen Preisniveaus in allen Lagen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ungebrochen“, so Michael Schröder. Eigentumswohnungen sind seit Jahren neben der eigenen Nutzung als Anlageobjekte immer begehrt. In Hannover waren die Umsatzzahlen 2017 erstmals seit Jahren rückläufig. Dies ist jedoch kein Indikator für eine sinkende Nachfrage, sondern das Resultat eines schrumpfenden Angebots. Die Preise steigen dementsprechend weiter kräftig. Eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vergrößert das begehrte Angebot an älteren Wohnungen. Dennoch stiegen diese im Preis zuletzt sogar stärker als die bereits sehr teuren Neubauten, wobei sich alle früheren Altersklassen deutlich verteuert haben. Seit sechs Jahren werden verstärkt Eigentumswohnungen gebaut – bevorzugt im hochpreisigen Marktsegment. Dies hat in der Vergangenheit zu merklichen Preissprüngen geführt. Der Schwerpunktpreis ist in guter Lage auf rund 4.500 Euro / m² angestiegen. Zu den größten aktuellen Bauprojekten zählen: „Kleefelder Hofgärten“ / Kleefeld, „cube4“ / Misburg, „Podbi Places“ / Groß Buchholz, „Neue Südhöfe“ / Große Düwelstraße / Südstadt.

Die günstigen Rahmenbedingungen und die niedrigen Zinsen sorgen auch für eine anhaltend hohe Nachfrage in Braunschweig. Die Kaufpreise steigen ungebrochen. Bei den Eigentumswohnungen haben sich vor allem ältere, bislang günstigere Objekte im Zuge der Kapitalanlage in Immobilien zuletzt überproportional verteuert. In Hildesheim steigen ebenso die Kaufpreise, wenngleich die Entwicklung später einsetzte und verhaltener verlief. Bei Eigentumswohnungen verteuern sich hier neue

und ältere Objekte inzwischen gleichermaßen. In Wolfsburg sind die Preise besonders stark auch für ältere Eigentumswohnungen gestiegen.

Finanzierung von Wohnimmobilien: Möglichst lang

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 derzeit bei deutlich mehr als 15 Jahren und immer mehr Kunden entscheiden sich auch für sehr lange Zinsbindungen mit bis zu 30 Jahren. Deshalb haben wir unser Angebot auch kürzlich zur Zinssicherung auf 30 Jahre entsprechend erweitert. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich drei Prozent“, erklärt der Hannoveraner Filialleiter der HypoVereinsbank, Felix Eberlein. „Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen“, so Eberlein.

Die Bank stellt zudem einen Kundentrend fest: 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“, so Eberlein. „Dies ist vor allem für Kunden sinnvoll, die von der Flexibilität und Schnelligkeit des Ratenkredits profitieren und bei der Tilgung beweglicher bleiben wollen.“ Im Gegensatz zum Immobiliendarlehen müssten auch keine Sicherheiten gestellt werden.

Region wird für gewerbliche Investoren immer attraktiver

Auch im Bereich der Finanzierung von Gewerbeimmobilien erfährt die HypoVereinsbank eine anhaltend hohe Nachfrage: „Der Großraum Hannover ist aufgrund der positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung für Investoren, Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften nach wie vor attraktiv. Hinzu kommen Impulse durch politische Initiativen und ein hoher Investitionsbedarf durch energieeffiziente Neubauten von

Wohnimmobilien“, erklärt Henning Möller, zuständig für gewerbliche Immobilienfinanzierung im Firmenkundengeschäft in Norddeutschland.

„Auch bei Büro- und Logistikimmobilien beobachten wir eine hohe Dynamik. Hannover ist einer der wichtigsten Büromärkte in der Nordhälfte Deutschlands und nach Hamburg einer der bedeutendsten norddeutschen Logistikstandorte“, sagt Möller.

Mietwohnungen: Wenig Angebot und steigende Preise

Ein fehlendes Angebot an Mietwohnungen und deutlich steigende Mieten sind seit Jahren in allen Segmenten prägend für den Großraum Hannover. Die Nachfrage wird vor dem Hintergrund des erwarteten weiteren Einwohnerwachstums im gesamten Großraum Hannover in den kommenden Jahren sogar noch zunehmen. Der letzte Mietspiegel (Anfang 2017) hat für die Stadt Hannover eine durchschnittliche Preissteigerung von 5,5 % innerhalb von zwei Jahren ermittelt. Mietsteigerungen wurden dabei in allen Lagen und über alle Altersklassen der Immobilien hinweg nahezu gleichermaßen auf bis zu 15 Euro / m² registriert. Seither haben die Mieten ungebremst weiter angezogen – trotz Mietpreisbremse und des Programms zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus. Der Wohnungsneubau zeigt sich in den letzten Jahren mit durchschnittlich rd. 800 neuen Wohnungen p. a. im Vergleich zu den Vorjahren deutlich belebter. Der aktuelle Bedarf wird auf mindestens 1.000 (Stadt) bzw. bis zu rund 1.400 (Immobilienunternehmen Jones Lang LaSalle JLL) neue Wohnungen beziffert – eine Bauproduktion, die fast doppelt so hoch sein müsste wie das aktuelle Volumen (ohne Wohnheimplätze). Da der Fokus der aktuellen Bautätigkeit auf geplanten größeren Neubaumaßnahmen beim Mietwohnungsbau liegt, sollte sich das Marktsegment perspektivisch zumindest leicht entspannen.

Prognose: Miet- und Kaufpreise steigen weiter

„Der Großraum Hannover zählt im kommenden Jahrzehnt zu den Wachstumsstandorten in Deutschland mit zusätzlichem Wohnungsbedarf“, sagt Michael Schröder. Angesichts der positiven soziodemografischen Prognosen sowie des soliden Arbeitsmarktes hat der Wohnimmobilienstandort Hannover als Wachstumsmarkt auch künftig gute Perspektiven. Ein Ende der positiven Entwicklung der Miet- und Kaufpreise ist daher kurzfristig nicht zu erwarten. Dennoch wird ein Abflauen des Preisaufliebs mit je-

dem weiteren Jahr des aktuellen Immobilienbooms immer wahrscheinlicher. Spätestens mit einer spürbaren Zinserhöhung sollte dies eingeleitet werden. Bis dahin werden die Preise weiter steigen. Der anspringende Wohnungsbau sollte zu einer Abschwächung beitragen, vor allem durch den umfangreichen Mietwohnungsbau.

Komplettangebot zur privaten Immobilie mit „HVB Home“

Um der hohen Kundennachfrage im digitalen Zeitalter gerecht zu werden hat die Bank mit dem neuen Kundenportal „HVB Home“ ihr Angebot in der Baufinanzierung ausgebaut und bietet 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. Rechentools 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“, erklärt Filialleiter Eberlein. 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

Ansprechpartner für die Presse

Marion Niedermeier

+49 (0)89 378-31224, marion.niedermeier@unicredit.de

Ralf Horak

+49 (0)89 378-26714, ralf.horak@unicredit.de

Anmerkung:

Die Mieten und Preise sind das Ergebnis von Analysen der Immobiliengutachter der HypoVereinsbank basierend auf eigenen Daten und Erfahrungswerten, die im Rahmen der Immobilienbewertung und Gutachtenerstellung anfallen sowie der Aus- und Bewertung diverser öffentlich zugänglicher Quellen.