

Neuer Wohnimmobilien-Marktbericht für Mannheim und Ludwigshafen:**Hohes Mannheimer Preisniveau – Ludwigshafen noch mit Potenzial**

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt in der Region Mannheim/Ludwigshafen einen neuen Marktbericht veröffentlicht. „In Mannheim ist der Wohnungsmarkt angesichts der positiven Arbeitsmarktlage, der Zuwanderung und der Niedrigzinsen in einer sehr dynamischen Aufwärtsphase. Dies gilt auch für Ludwigshafen mit für eine Industriestadt eher ungewöhnlich stark steigenden Miet- und Kaufpreisen“, so der Mannheimer Filialleiter der HypoVereinsbank, Axel Liedy.

In Mannheim sorgten eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig bedeutenden Angebotsengpässen in allen Segmenten für starke Miet- und Preisanstiege in den vergangenen Jahren. „Die ehemaligen Kasernenareale gelten mittlerweile als glückliche Fügung nicht nur für den Mannheimer Wohnungsmarkt, sondern auch für die Wohnungsmärkte in der gesamten Metropolregion“, sagt Harald Hess, Immobilienfinanzierungsexperte der HypoVereinsbank in Mannheim. Der Wohnungsneubau, der in den vergangenen Jahren mit durchschnittlich rund 600 neuen Wohneinheiten p.a. auf eher mäßigem Niveau verlief, wird gemäß der Baugenehmigungen einen deutlichen Schub erfahren.

Attraktive Neubauprojekte und die verstärkte Eigentumsbildung tragen auch in Ludwigshafen dank der niedrigen Zinsen zur regen Nachfrage bei. Als Reaktion wird seit zwei Jahren in allen Segmenten wieder mehr gebaut – ein Trend, der gemäß der Baugenehmigungen anhalten dürfte. „Das Stadtbild wandelt sich infolge größerer Entwicklungsmaßnahmen und der Sanierung historischer Wohnanlagen. Die Neubauquartiere „Rheinufer Süd“ und „Parkinsel“ haben sich infolgedessen und dank ihrer Lage in Flussnähe als gehobene Wohngegend in der Region Rhein-Neckar etabliert“, sagt Jochen Reiss, Immobilienfinanzierungsexperte für die Metropolregion Rhein-Neckar bei der HypoVereinsbank. Ungeachtet der Aufwertung des Stadtbildes spiegelt sich die industrielle Prägung in manchen Stadtteilen in einfachen und mittleren Wohnlagenkategorien wider. Das Miet- und Preisniveau ist hier vergleichsweise moderat und bleibt unterhalb der beiden Nachbarstädte Mannheim und Heidelberg.

Das Umland von Ludwigshafen zählt zu den bevorzugten Wohnstandorten in der westlichen Region Rhein-Neckar. Der Siedlungsdruck ist demzufolge in allen betrachteten Orten sehr hoch. Mangels Flächenverfügbarkeit stehen derzeit nur wenige Wohnbauareale zur Bebauung an. Größere Ausweisungen sind – ungeachtet der hohen Nachfrage vor allem nach Eigenheimen – nur in Limburgerhof geplant. Die Miet- und Kaufpreise haben in allen Segmenten deutlich angezogen, wobei die Bodenpreise überproportional angestiegen sind.

Mehr Eigenheim-Angebot in Mannheim sorgt für Marktberuhigung

In Mannheim ist der Nachholbedarf an neuen Eigenheimen groß. In allen Entwicklungsarealen werden nun Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser jeglicher Preiskategorie realisiert. Diese stoßen bei Interessenten aus der gesamten Region auf große Nachfrage. „Mit dem vergrößerten Angebot dürften sich die starken Preiserhöhungen der vergangenen Jahre, die bei Häusern und Grundstückspreisen bei jährlich bis zu zehn Prozent lagen, nun deutlich abmildern“, prognostiziert Harald Hess.

In Ludwigshafen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken und neuen Eigenheimen rege bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Die größeren Neubaugebiete „Melm“, „Pfungstweide“ und „An der Blies“/Mundenheim sind realisiert. Ein größeres Angebot wird erst wieder im Quartier „Entwicklungssachse West“ ab 2022 zur Verfügung stehen. „Familien weichen demzufolge zusehends ins Umland aus und die angespannte Marktlage führt zu stetig steigenden Häuserpreisen in bevorzugten Lagen. Mittlerweile gilt dies auch in Vierteln mit einfacher Lagequalität“, so Jochen Reiss.

Eigentumswohnungen: Rege Nachfrage in Ludwigshafen

Bereits heute wird im Bereich Eigentumswohnungen in Mannheim viel neu gebaut. Große Bauvorhaben liegen nicht nur in den neuen Stadtquartieren, sondern auch über das gesamte Stadtgebiet verteilt. In den vergangenen Jahren führten hochwertige Neubauprojekte in gesuchten Lagen und die rege Nachfrage zu Preisanstiegen von rund acht Prozent p.a. „Die Preissteigerungen werden mit dem größeren Angebot langsam zu Ende gehen. Zudem werden zusehends Projekte im mittleren Preissegment realisiert“, stellt Immobilienexperte Hess fest.

Ungeachtet der inzwischen enorm angezogenen Preise in allen Lagen ist die Nachfrage in Ludwigshafen weiter rege. Das Gros der angebotenen

Neubau-Objekte wird nach wie vor nahezu vollständig in der Bauphase abverkauft. Einen Schwerpunkt der Bebauung bildet derzeit noch das Areal „Rheinufer Süd“ mit Wohnungsangeboten vor allem im gehobenen Segment. Die Kaufpreise erreichen hier das Niveau der sehr guten Lagen. Daneben sind über das Stadtgebiet verteilt einige kleinere Projekte im Vertrieb. „Als Standortvorteil für Kaufinteressenten kann das vergleichsweise günstigere Preisniveau gesehen werden. Denn Ludwigshafen weist im Vergleich zu Mannheim und Heidelberg ein deutlich niedrigeres Niveau auf“, so Jochen Reiss.

Finanzierung von Wohnimmobilien: Möglichst lang

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Region Mannheim-Ludwigshafen in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung zwischen 20 und 40 Prozent Eigenkapital mit“, erklärt der Mannheimer Filialleiter Axel Liedy. Gerade bei Private Banking-Kunden ist der Eigenkapitalanteil deutlich höher. In diesem Kundensegment verzeichnet die Bank gerade auch die stärkste Wachstumsdynamik: „Aufgrund der hohen Nachfrage im Private Banking gerade durch die Erbgeneration, insbesondere zu Themen wie Vermögensnachfolge- und Finanzplanung, bauen wir unser Angebot in der Region aus. Ab sofort bieten wir neben dem klassischen Filialgeschäft auch Private Banking mit zwei neuen Beratern in Ludwigshafen an“, verkündet Liedy. In Mannheim gibt es wie bisher vier Private Banking-Spezialisten.

In der Immobilienfinanzierung entscheiden sich aufgrund der niedrigen Zinsen in allen Kundensegmenten immer mehr Immobilienkäufer für sehr lange Zinsbindungen mit bis zu 30 Jahren: „Die Kunden möchten sich die derzeit niedrigen Zinsen so lange wie möglich sichern und achten auf Planungssicherheit und nicht nur auf den niedrigeren Zins bei kurzen Laufzeiten. Wir empfehlen den Kunden die Zinsersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen“, so Liedy. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei Privatkunden durchschnittlich drei Prozent.

Die Bank stellt zudem einen Trend fest: In der jetzigen 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 präferieren die Kunden in der Region eher Ratenkredite mit unkomplizierten Kreditanträgen und sehr schnellen Kreditzusagen“, stellt Filialleiter Liedy fest. „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 müssen keine Sicherheiten gestellt werden.

Mieten: Stabil in Mannheim – Nachfragedruck in Ludwigshafen

Der Mannheimer Mietwohnungsmarkt ist im Vergleich zu vielen anderen deutschen Städten nur mäßig angespannt, da der Mietwohnungsbau allmählich Fahrt aufnimmt. Neben stadtweit verteilten Projekten werden auf den Konversionsarealen in großem Maßstab preisgünstige Wohnungen errichtet. „Mit dem größeren Angebot dürften sich die Mietpreise, die in den vergangenen Jahren um jährlich rund vier Prozent angestiegen sind, kurz- bis mittelfristig stabilisieren“, vermutet Immobilienspezialist Hess.

Die hohe Nachfrage bei begrenztem Mietwohnungsangebot und seit etwa 2014 deutlich steigende Mieten in allen Segmenten sind prägend für Ludwigshafen. Hier machen sich unter anderem das leichte Einwohnerwachstum in allen Stadtteilen und die Nachfrage aus dem höherpreisigen Mannheim bemerkbar. Der Schwerpunktpreis der Mieten von rund 10,50 € / m² (Neubau, gute Lage) liegt im Vergleich zu Mannheim und Heidelberg (13,50 € / m² bzw. 14 € / m²) auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dies kann – wie auch im Kaufsegment – als Standortvorteil für Mietinteressenten gesehen werden.

Prognose: Ludwigshafen noch Spielraum bei Miet- und Kaufpreisen

Die großen Entwicklungsmaßnahmen in Mannheim werden das Marktgeschehen im nächsten Jahrzehnt maßgeblich prägen. Da sich die Vermarktung der Häuser und Wohnungen über die gesamte Rhein-Neckar-Region erstreckt, ist auch langfristig eine gute Marktaufnahme zu erwarten. Die Stadt wird zudem mit den vielfältigen und preislich attraktiven Angeboten als Wohnstandort eine neue Qualität gewinnen.

Solange sich die wirtschaftlichen Verhältnisse insgesamt positiv entwickeln und die Bevölkerung weiter leicht zunimmt, ist mit soliden Perspektiven auch am Wohnungsmarkt Ludwigshafen zu rechnen. „Für neuwertige und moderne Objekte sind mittelfristig noch etwas steigende Miet-

und Kaufpreise zu erwarten“, vermutet Reiss. Risiken sind in der Abhängigkeit vom Großunternehmen BASF zu sehen.

Dank der Nähe zu den großen Arbeitsplatzzentren wird das Ludwigshafener Umland als Wohnstandort nachhaltig gefragt bleiben. Angesichts der mangelnden Flächenverfügbarkeit dürften Ausweisungen für das rege nachgefragte Segment der Eigenheime aber auch für den Geschosswohnungsbau begrenzt bleiben. Weitere leichte Miet- und Preisanstiege sind zu erwarten. Das wachsende Wohnungsangebot in Mannheim dürfte sich auf die Nachfrage im Umland dämpfend auswirken.

Neue digitale Angebote verbessern Kundenerlebnis

„Um den Wünschen unserer Kunden noch besser gerecht zu werden und ihnen noch attraktivere Lösungen anbieten zu können, treiben wir die Digitalisierung und die Weiterentwicklung unserer Prozesse im Kundensinne auch in unserem 150. Jubiläumsjahr konsequent weiter voran,“ erklärt der Mannheimer Filialleiter Liedy. So führt die Bank noch kundenfreundlichere Angebote ein, um zum Beispiel die Kontoeröffnung noch schneller zu gestalten: „Wir bieten diese schnelle Kontoeröffnung in weniger als 15 Minuten in allen Filialen an, ab sofort auch Online und per Smartphone“, so Liedy. Auch in anderen Servicebereichen profitieren Kunden immer mehr von digitalen und somit papierlosen Angeboten die den Papierverbrauch der Bank innerhalb von zehn Jahren um 64 Prozent reduzierten: Übereinander gestapelt ergäbe das einen Papierturm von 13,42 Kilometern Höhe. Die hohe Kundenorientierung und Servicequalität belegen auch zahlreiche unabhängige Tests in denen die Bank mehrfach ausgezeichnet wurde, wie in FOCUS MONEY (ET 13.2.2019 & ET 8.5.2019) als Testsieger mit „*Deutschlands Bester Beratung für Privatkunden*“ & „*Bestes Private Banking 10 Jahresvergleich*“.

Anmerkung: Die Mieten und Preise sind das Ergebnis von Analysen der HVB-Immobilien Gutachter basierend auf eigenen Daten und Erfahrungswerten, die im Rahmen der Immobilienbewertung und Gutachterstellung anfallen sowie der Aus- und Bewertung diverser öffentlich zugänglicher Quellen.

Ansprechpartner für die Presse

Ralf Horak, Tel: 089 378-26714, ralf.horak@unicredit.de

Folgen Sie uns auf:

