

Pressemitteilung

Kiel, 8. Dezember 2016

Neue Wohnimmobilien-Marktübersicht für Kiel

HypoVereinsbank sieht weiterhin prosperierenden Wohnungsmarkt

Durch ein zuwanderungsbedingtes Bevölkerungswachstum sieht sich die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins mit einer zunehmenden Wohnungsknappheit konfrontiert. Zwar ist eine steigende Bautätigkeit zu beobachten – 2015 wurde die höchste Fertigstellungszahl in diesem Jahrtausend gezählt – allerdings wird die von der Stadt ermittelte Bedarfszahl bei weitem nicht erreicht. Seit 2013 ist eine beschleunigte Mietsteigerung zu beobachten. Die Preise für Eigentumswohnungen, Häuser sowie Grundstücke ziehen deutlich an. Als tragende Säule gilt der Geschosswohnungsbau und auch der Bau von Eigenheimen nimmt zu. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage“, erklärt Jens Burgwedel, Filialleiter der HypoVereinsbank in Kiel.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Freie Grundstücke stehen so gut wie gar nicht mehr zur Verfügung, entsprechend groß ist die Nachfrage nach älteren Häusern. Doch auch hier übersteigt der Bedarf das Angebot. Besonders freistehende Häuser in Wachstumsregionen sind zunehmend Mangelware. Planungen für neue Baugebiete laufen zwar derzeit an, allerdings wird nicht vor 2019/2020 mit einer Bebauung gerechnet.

Markt für Eigentumswohnungen

Kapitalanleger und Eigennutzer sorgen im Segment der Mietwohnungen für rege Nachfrage nach neuen und bestehenden Einheiten. Das Angebot an Neubauwohnungen ist dank einiger Großprojekte, die nach und nach realisiert werden, umfangreich. Dabei haben die Spitzenpreise in guten Lagen inzwischen die Grenze von 4.000 €/m² deutlich überschrit-

ten. Ältere Objekte sowohl in mittleren Lagen als auch in einfachen Stadtvierteln verteuern sich ebenfalls.

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 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“, erklärt Stephan Allermann, Leiter Immobilienfinanzierung Kiel.

Markt für Mietwohnungen

Trotz der Umsetzung einiger neuer Wohnbauprojekte ist der Mietwohnungsmarkt durch zunehmende Engpässe gekennzeichnet. Nur noch kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen sind reichlich vorhanden, allerdings in weniger begehrten Lagen. Die Mieten zogen bis auf ein paar Ausnahmen stark an. Für Luxusobjekte zahlt man heute bis zu 13,50 € / m². In mittlerer Lage sollte man mit bis zu 8,50 € / m² kalkulieren.

Perspektiven

Je nach Segment ergeben sich unterschiedliche Perspektiven. Die zuletzt stark gestiegenen Preise bei Eigentumswohnungen könnten sich durch das große Angebot an Neubauobjekten beruhigen. Der Baulandmangel dagegen wird die Boden- und Eigenheimpreise weiter in die Höhe treiben. Die gute wirtschaftliche Stimmung, die steigende Einwohnerzahl und nicht zuletzt die Niedrigzinsphase bilden gute Rahmenbedingungen für einen prosperierenden Wohnungsmarkt in Kiel.

Pressekontakt:

Birgit Zabel
Telefon: 089/378-26017
birgit.zabel@unicredit.de