

VIER WÄNDE – EINE FRAGE

Bin ich zu spät dran? Capital zeigt, wo es sich für Selbstnutzer und Kapitalanleger jetzt noch lohnt, Wohneigentum zu erwerben

Wer die Exzesse am Wohnungsmarkt illustrieren möchte, wählt als Beispiel gern München. Doch selbst hier lassen sich noch attraktive Immobilien finden



IMMOBILIEN-KOMPASS 2016

120 **MARKTREPORT**

Wo sich Immobilienkauf noch lohnt

127 **LESEHILFE**

Wie der Kompass funktioniert

128 **HAMBURG**

Es muss nicht immer A-Lage sein

134 **DÜSSELDORF**

In die Höhe statt in die Breite

140 **ESSEN**

Eine Großstadt im Zwiespalt

144 **KÖLN**

Die Rheinländer wechseln das Ufer

150 **FRANKFURT**

Wo Preise an ihre Grenzen stoßen

156 **STUTTGART**

Die Schwaben eifern München nach

160 **MÜNCHEN**

Am Stadtrand ist es auch ganz schön

168 **LEIPZIG**

Die Zeit der Schnäppchen ist vorbei

171 **DRESDEN**

Große Auswahl, moderate Preise

174 **BERLIN**

Schluss mit dem Exotenstatus

180 **STÄDTEÜBERSICHT**

40 Immobilienstandorte im Überblick

182 **OMA IHR KLEIN HÄUSCHEN**

Was tun mit Objekten in der Provinz?

ALLES AUF STAAT

Milieuschutz, Mietpreisbremse, Baubeschleunigung – die Politik versucht, den Preisanstieg am Wohnungsmarkt zu bremsen. Bislang mit wenig Erfolg. Wer derzeit eine Immobilie zum fairen Preis sucht, muss abseits der gefragten Viertel schauen

TEXT: SUSANNE OSADNIK UND
RICHARD HAIMANN
FOTOS: OLIVER SCHWARZWALD

Berlin-Kreuzberg, Wrangelstraße 66. Hier, mitten im Wrangelkiez, steht das zurzeit wohl berühmteste Wohngebäude der Hauptstadt. Ein unscheinbarer mehrgeschossiger Altbau mit Kohleöfen – und politischer Brisanz: In diesem Winter hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erstmals sein Vorkaufsrecht in einem sogenannten Milieuschutzgebiet genutzt und die Immobilie selbst erworben. „Durch den geplanten Verkauf aller Wohnungen bestand der dringende Verdacht, dass das Gebäude zum Objekt von Spekulation wird“, begründete der grüne Baustadtrat Hans Panhoff das Vorgehen.

Der Konkurrenzkampf um bezahlbaren Wohnraum wird vor allem in den Metropolen immer härter. Explodierende Mieten, rasant steigende Kaufpreise und der anschwellende Nachfrageüberhang sind zum Politikum geworden. Schenkten die Volksvertreter dem Thema lange wenig Aufmerksamkeit, mischen sie nun umso eifriger mit: Milieuschutz und

Mietpreisbremse sollen der Gentrifizierung vorbeugen, Expressgenehmigungen den Bau von Großsiedlungen und Flüchtlingsunterkünften beschleunigen.

Der Handlungsdruck ist enorm: In den zehn Städten, die der Capital Immobilien-Kompass analysiert, haben die Kaufpreise im vergangenen Jahr abermals kräftig zugelegt: Das iib Dr. Hettenbach Institut (iib), dessen Daten die Grundlage für Tabellen und Lagekarten auf den folgenden Seiten bilden, ermittelte bei Neubauwohnungen in Köln einen Anstieg um fünf Prozent. In Berlin kletterten die Preise um sechs, in Stuttgart gar um zehn Prozent.

Eine neue familiengerechte Wohnung kostet in Städten wie Köln oder Düsseldorf über 350 000 Euro, in München sind mehr als 600 000 Euro fällig. Bei den Mieten sieht es nicht besser aus: In Düsseldorf zahlt man laut iib für eine Neubauwohnung im Schnitt pro Quadratmeter 12,62 Euro kalt, in München →

VOLLER EINSATZ

Immobilienkäufer und -besitzer müssen neuerdings wieder öfter mit dem Staat rechnen. Mit allerlei Regulierungen versucht die Politik, den allgemeinen Preisanstieg zu bremsen. Ob sie damit erfolgreich sein wird, ist ungewiss



muss man mit 18,64 Euro kalkulieren. Laut Statistikbehörde Eurostat gibt jeder siebte Deutsche mehr als 40 Prozent seines Einkommens fürs Wohnen aus. In der Europäischen Union weisen nur Griechenland und Dänemark eine höhere Quote aus.

Wohl auch deshalb griff die Politik in Berlin-Kreuzberg jetzt symbolträchtig durch und kaufte kurzerhand ein Mietshaus – legitimiert durch den Milieuschutz im Bundesbaugesetz. Der gesteht Kommunen zu, in festgelegten Gegenden die Marktwirtschaft in Teilen außer Kraft zu setzen: Die Behörden dürfen nicht nur ein Vorkaufsrecht ausüben, sondern Eigentümern vorschreiben, was sie zu tun und zu lassen haben. So können sie Umbauten ablehnen, die der Aufwertung der Bauten dienen (zum Beispiel die Installation von Gäste-WCs oder die Vergrößerung der Balkone) oder Mieterhöhungen untersagen.

Die Möglichkeit, entsprechende Satzungen einzuführen, haben Kommunen bereits seit 1976, doch erst in den vergangenen zehn Jahren wurden in größerem Stil Zonen unter Schutz gestellt. In München gibt es mittlerweile 18 solcher Gebiete mit fast 120 000 betroffenen Wohnungen.

WIDER DEN WUCHER

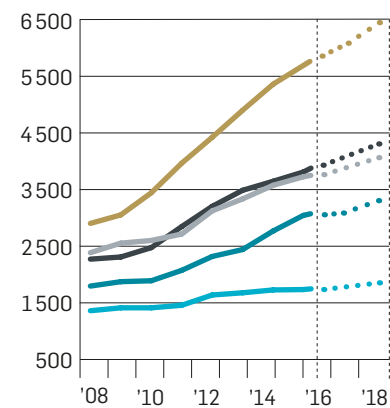
Die im vorigen Sommer eingeführte Mietpreisbremse zielt ebenfalls darauf ab, Mietwucher und Gentrifizierung entgegenzuwirken. Im Juni wurde sie in Berlin eingeführt, mittlerweile gilt sie bundesweit in knapp 300 Kommunen: Wohnungseigentümer, die dort einen neuen Vertrag abschließen wollen, dürfen nicht mehr als zehn Prozent auf die ortsübliche Miete aufschlagen.

In der Statistik macht sich das neue Instrument noch nicht bemerkbar. iib-Chef Peter Hettenbach wundert das kaum. Zum einen gelten jede Menge Ausnahmen. So sind etwa Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. „Zum

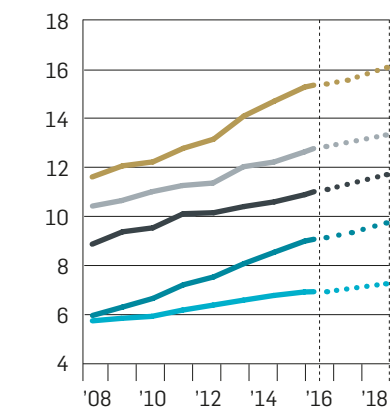
anderen fehlt das Instrumentarium zur Umsetzung des Gesetzes“, so Hettenbach – vor allem ein rechtssicherer Mietspiegel: Die Zahlenschau soll Mietern und Vermietern helfen, einen fairen Preis zu ermitteln. In vielen Kommunen wird eine solche Übersicht jedoch gar nicht erhoben, in anderen streitet man vor Gericht

DIE PREISE LAUFEN DAVON

Kaufpreise für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter



Monatsmieten für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter



■ München ■ Berlin
■ Frankfurt ■ Dresden
■ Hamburg

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, März 2016

über die Aussagekraft der Zahlen oder die Methode, wie sie zustande gekommen sind.

Vor allem lösen weder Milieuschutz noch Mietpreisbremse das dringendste Problem vieler Großstädte: den Mangel an Wohnungen. Angeheizt durch günstige Darlehen (und mäßig verzinste Anlagealternativen) steigt die Nachfrage nach Immobilien seit Jahren. „Baugeld ist so billig, dass es immer einfacher wird, Eigentum zu erwerben“, sagt Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. „Das treibt die Preise weiter in die Höhe.“

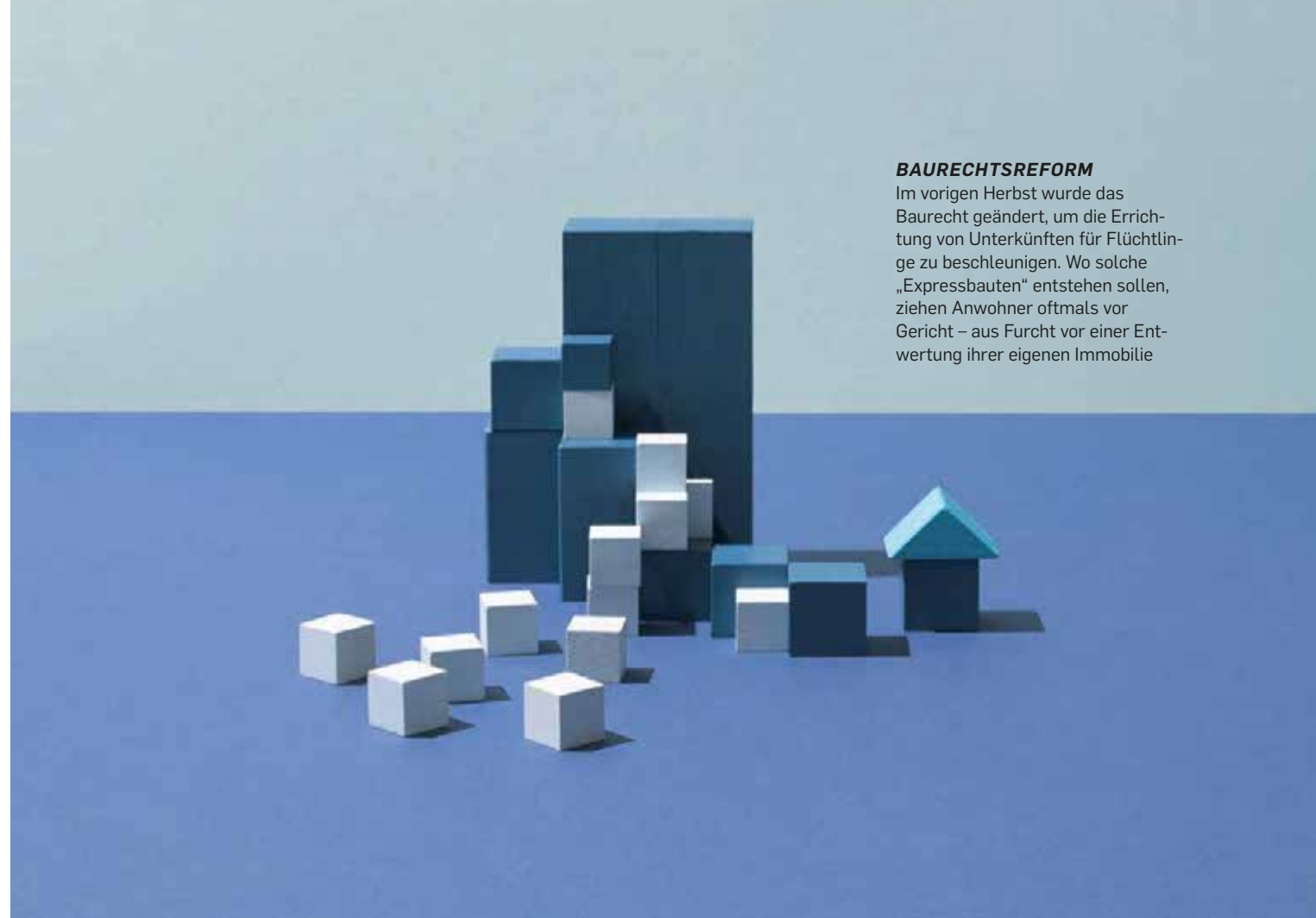
In den Top-Ten-Städten gilt das in besonderem Maße, weil diese ständig neue Einwohner anziehen – darunter viele Singles und Paare, was die Zahl der benötigten Wohneinheiten nochmals erhöht. Dass sich die Lage in absehbarer Zeit entspannt, erwartet kaum ein Experte. Während die Versorgung mit Luxusimmobilien in den meisten Metropolen gedeckt ist, mangelt es fast überall an günstigen Wohnungen.

Der Zustrom von bislang zwei Millionen Geflüchteten nach Deutschland verschärft die Situation, wie eine aktuelle Studie der Universität Freiburg im Auftrag des Immobilienverbands IVD zeigt. Bis 2020 müssten jährlich fast 500 000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken, so Studienautor Bernd Raffelhüschen, 174 000 mehr als bislang angenommen.

Seit sieben Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in den Immobilien-Hotspots. Jetzt legen Bürgermeister und Baudezernenten noch einmal nach. Ein neues Baurecht erlaubt ihnen seit Herbst vorigen Jahres, Unterkünfte für Asylbewerber zügiger zu genehmigen. So wird etwa die Bürgerbeteiligung bei Bebauungsplanverfahren bei dringlichen Projekten eingeschränkt.

Die „Expressbauten“ rufen vielerorts Anwohner auf den Plan. Sie gehen auf die Straße oder ziehen vor Gericht, weil sie fürchten, dass

Illustration: Jindrich Novotny



BAURECHTSREFORM

Im vorigen Herbst wurde das Baurecht geändert, um die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge zu beschleunigen. Wo solche „Expressbauten“ entstehen sollen, ziehen Anwohner oftmals vor Gericht – aus Furcht vor einer Entwertung ihrer eigenen Immobilie

Unterkünfte für mehrere Hundert Flüchtlinge im Viertel ihre Eigenheime entwerfen. In mehreren Fällen mussten Kommunen bereits den Kürzeren ziehen. So untersagte das Verwaltungsgericht Hamburg kürzlich im Stadtteil Klein Borstel den Bau einer Unterkunft für 700 Asylbewerber. In Neugraben, südlich der Elbe, entschied man sich zunächst aufgrund der Bürgerproteste, ein geplantes Flüchtlingsdorf nur halb so groß zu bauen wie ursprünglich geplant. Jetzt wurde der Bauantrag komplett abgelehnt.

WO SICH KAUFEN NOCH LOHNT

In dieser Gemengelage aus Bürgerzoff, staatlichen Eingriffen und weiter anziehenden Preisen für Wohnraum wird es immer schwieriger für Immobilien-Interessenten zu entscheiden, ob es sich noch lohnt, et-

was zu kaufen – und falls ja, in welcher Gegend.

Wohnungen oder Häuser in A-Lagen in Stuttgart, München oder Köln kommen oft nicht mehr infrage. Für Eigennutzer sind sie meist unerschwinglich, für Kapitalanleger nicht rentabel. Wer seine Immobilie selbst bewohnen will, folgt bei der Standortwahl meist individuellen Vorlieben. Bei den finanziellen Erwägungen sollte neben dem persönlichen Budget die mögliche Wertentwicklung eine Rolle spielen.

Käufer, die ihre Immobilie – jetzt oder später – vermieten wollen, müssen stärker denn je darauf achten, dass sie eine ausreichend hohe Bruttomietrendite erzielen. Nach Abzug einmaliger Kosten für Makler, Notar und Grunderwerbsteuer sowie laufender Ausgaben für Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie sollten nach Ansicht →

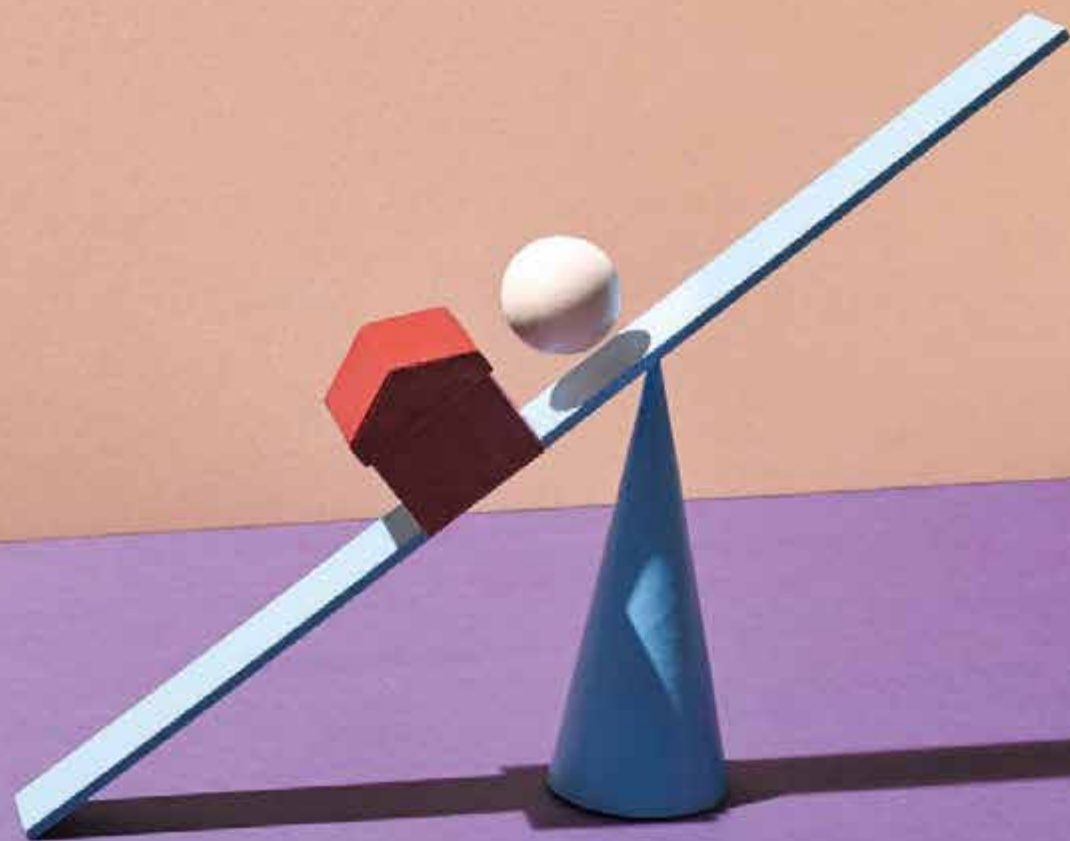


„Mieter und Käufer werden bescheidener“

ANDREAS SCHULTEN
Vorstand bei Bulwiengesa

MIETPREISBREMSE

In fast 300 Kommunen dürfen Besitzer von Bestandswohnungen bei der Neuvergabe nicht mehr als zehn Prozent auf die ortsübliche Miete aufschlagen



von iib-Chef Hettenbach mindestens vier Prozent übrig bleiben. Nur dann seien die Einnahmen groß genug, um nach einem möglichen Zinsanstieg in ein paar Jahren den Bankkredit weiter bedienen zu können. „Leider haben viele Anleger im Hype der vergangenen Jahre diesen Sicherheitsaspekt aus den Augen verloren“, beklagt der Immobilienökonom.

Weil die Kaufpreise den Mieten vielerorts enteilt sind, schrumpfen die Renditen auf breiter Front. Selbst in einer Stadt wie Leipzig, wo Kapitalanleger in den vergangenen Jahren einen Bonus gegenüber Besitzern von Immobilien in westdeutschen Städten einstreichen konnten, lassen sich kaum mehr vier Prozent erwirtschaften. In München steht bei Objekten in gefragten Gegenden eine Eins vor dem Komma. „In guten und sehr guten Lagen sind die er-

zielbaren Renditen heute nur noch halb so hoch wie vor sechs Jahren“, sagt Andreas Schulten, Vorstand der Immobilienforschungsgesellschaft Bulwiengesa.

Allein deshalb lohnt es sich, neue, bislang weniger beachtete Viertel in Erwägung zu ziehen. In München etwa entstehen zurzeit zahlreiche neue Quartiere auf ehemaligen Kasernengeländen, Fabrikarealen oder Brachen. Makler prophezeien Stadtteilen wie Allach-Untermenzing, Giesing oder Oberseending eine große Zukunft.

Garantien hierfür gibt es allerdings keine. Und längst nicht jedes angebliche Zukunftsquartier entwickelt sich wie gewünscht. So wird das rechtsrheinische Kalk in Köln seit Jahren als neues In-Viertel gehandelt. Trotzdem geht es mit dem Stadtteil nicht recht voran. →

KLEINES RENDITE-ABC FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Bruttomietrendite für eine 250 000 Euro teure Wohnung* in Hamburg, pro Jahr in Prozent

4,5

C-LAGE: BILLSTEDT, 119 m²

3,9

B-LAGE: RISSEN, 83 m²

2,4

A-LAGE: HARVESTEHUDE, 35 m²

* Bestandswohnung, mittleres Preissegment

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Jetzt umdenken. Nicht nur in der Theorie.
Anlegen statt stilllegen.

Ihr Geld braucht Bewegung. Reagieren Sie auf das Zinstief. Ganz individuelle Lösungen bietet **Deka-Vermögenskonzept**. Informieren Sie sich über die Initiative „Anlegen statt stilllegen“ in Ihrer **Sparkasse** und unter www.deka.de

Neue Perspektiven für mein Geld.

„Deka
Investments



DekaBank Deutsche Girozentrale. Verwaltende Gesellschaft: DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A. Allein verbindliche Grundlage für den Abschluss einer Vermögensverwaltung mit Investmentfonds sind die jeweiligen Sonderbedingungen, die Sie bei Ihrer Sparkasse, Landesbank oder von der DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A. und DekaBank, 60625 Frankfurt erhalten. Mehr Informationen unter www.deka.de

Finanzgruppe



MILIEUSCHUTZ

Fußbodenheizung? Doppelwaschbecken? In einigen Quartieren deutscher Großstädte sind Immobilienbesitzern „Luxussanierungen“ verboten, damit die Mieten nicht zu stark steigen

Der Trend zu günstigeren Wohnungen in günstigeren Lagen ist trotzdem stabil. Auch in Berlin werde es sich auszahlen, auf „bezahlbares Wohnen“ zu setzen, meint Jürgen Michael Schick. „Mittlere Lagen und Preisklassen werden dauerhaft nachgefragt“, sagt der IVD-Präsident.

Wer als Selbstnutzer mit seinem Budget klarkommen will, muss gegebenenfalls jenseits der Stadtgrenzen suchen. So sind etwa im Landkreis Harburg vor den Toren Hamburgs Eigenheime im Schnitt 40 Prozent billiger als in der Hansestadt, Eigentumswohnungen sogar 44 Prozent, wie Daten des Analysehauses Empirica zeigen.

NEUE GENÜGSAMKEIT

In den Metropolen selbst kann man den hohen Preisen nur die Stirn bieten, indem man kleinere Objekte kauft. „Mieter und Käufer werden an-

gesichts der weiter steigenden Mieten und Kaufpreise zunehmend bescheidener“, beobachtet Bulwiengesa-Vorstand Schulten. Die klassische Wohnung mit 100 bis 120 Quadratmetern sei nicht mehr so gefragt. Stattdessen begnügen sich Paare oft mit 60 und Familien mit 90 Quadratmetern.

Projektentwickler und Wohnungsgesellschaften stellen sich langsam auf die neue Genügsamkeit ein. In Berlin hat das landeseigene Unternehmen Stadt und Land zum Beispiel beim Bau von 62 neuen Wohnungen an der Katharina-Boll-Dornberger-Straße in Adlershof die Dimensionen reduziert: Die kleinsten Einheiten messen gerade einmal 40 Quadratmeter, die größten 110 Quadratmeter. Ursprünglich waren 60 bis 130 Quadratmeter geplant.

Insgesamt sind in der Hauptstadt zurzeit zehn neue Siedlungen mit rund 50 000 Wohnungen in Planung – so viel wie nie zuvor. Ne-

ben Objekten für schmale Budgets gibt es allerdings nach wie vor auch Prestigevorhaben. Auch in Berlin. Auch in Kreuzberg:

Im Graefekiez, in der Gegend um die Bergmannstraße und auch im Wrangelkiez werden weiterhin Wohnungen saniert und schicke Lofts errichtet. Altbauwohnungen kosteten hier zuletzt im Mittel 3 700 Euro pro Quadratmeter – 13 Prozent mehr als 2014. Die Durchschnittsmieten kletterten erstmals über die symbolträchtige 10-Euro-Marke.

Bei der Zahl der neuen Wohnungen musste der Bezirk jüngst ebenfalls eine Niederlage einstecken: Auf der Cuvrybrache machte ein Investor, der für 175 Mio. Euro gut 300 Wohnungen errichten wollte, einen Rückzieher. Das Unternehmen war bereit, zehn Prozent Sozialwohnungen zu bauen, gefordert werden in Berlin 25 Prozent. Jetzt zieht hier womöglich Gewerbe ein. ◇

LESEHILFE

SO FINDEN SIE DIE BESTEN WOHNLAGEN

Aus rund 350 000 Immobilienangeboten täglich werden die Lagekarten und Preisdaten für den Immobilien-Kompass errechnet – für Käufer, Mieter, Investoren



FÜNF LAGEKATEGORIEN

Das iib Dr. Hettenbach Institut erfasst täglich die Preise von rund 350 000 Miet- und Kaufangeboten auf den wichtigsten Immobilienportalen im Internet und bereitet sie nach wissenschaftlichen Methoden auf, sodass sie Transaktionspreisen nahekommen. Immobilienexperten optimieren die Genauigkeit der Lagekarten fortlaufend. Ergebnis ist eine Einordnung in fünf Kategorien – von Gelb wie einfach bis Dunkelrot wie top.

PREISE, MIETEN UND RENDITEN

Die Angaben beziehen sich auf ortstypische Häuser und Wohnungen. Als Neubau gelten Objekte, die jünger als drei Jahre sind. Um den Markt möglichst realistisch abzubilden, werden die oberen und unteren zehn Prozent der Angebotspreise gekappt. „K. A.“ bedeutet, dass es in dem Segment kein ausreichendes Angebot gab. Die Bruttomietrendite gibt an, mit welcher Verzinsung ein Kapitalanleger pro Jahr rechnen kann.

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Die Pfeile in den Tabellen zeigen an, wie sich Kaufpreise und Mieten in den kommenden zwölf Monaten mutmaßlich entwickeln. Die Vorausschau ergibt sich aus dem Abgleich der Preise in den vergangenen zwölf beziehungsweise 24 Monaten. Die Pfeile signalisieren eine Tendenz im Gesamtmarkt, bei einzelnen Objekten kann die Entwicklung selbstverständlich besser oder schlechter ausfallen.

DAS CAPITAL-URTEIL

Das Capital-Urteil wird aus Sicht des Käufers beziehungsweise Kapitalanlegers gefällt. Mit fünf Häusern – „sehr attraktives Investment“ – wird eine Lage ausgezeichnet, wenn die Preise dort voraussichtlich stabil bleiben und Objekte eine überdurchschnittlich hohe Rendite abwerfen werden. Rückläufige Preise und sinkende Renditen führen zur schwächsten Bewertung: Ein Haus steht für „Finger weg“.

DER IMMOBILIEN-KOMPASS IM NETZ: ALLE LAGEN DER NATION – IMMER AKTUELL

Wer sich für Häuser und Wohnungen interessiert, kann sich mithilfe des Capital Immobilien-Kompass online umfassend informieren: Unter immobilien-kompass.capital.de finden sich übersichtlich aufbereitet quartiergenaue Wohnlagenkarten sowie jede Menge Informationen über Mieten, Kaufpreise und Renditen – für jeden Ort in Deutschland. Der Clou: Neuerdings bietet der Immobilien-Kompass direkten Zugang zu rund 350 000 Immobilienangeboten der wichtigsten Onlineportale.

Die Lage- und Preisinformationen werden auf Basis von Analysen des iib Dr. Hettenbach Instituts monatlich aktualisiert. Je nach Informationsbedürfnis lassen sich Daten für Häuser und Wohnungen, Alt- und Neubauten, Kauf- und Mietobjekte anzeigen. Jeder Nutzer des Capital Immobilien-Kompass hat zudem die Möglichkeit, Wohnlagen direkt in der Karte zu kommentieren – und so Informationsdichte und Genauigkeit zu verbessern.

GIB MIR EIN C

Die A-Lagen der Metropole im Norden sind ausgereizt. Jetzt drängen Projektentwickler und Bewohner auch in bislang weniger attraktive Viertel



Die Hafencity ist Hamburgs Vorzeiquartier, wenn es um Neubau geht. In den kommenden Jahren wird das Viertel in Richtung Elbbrücken erweitert

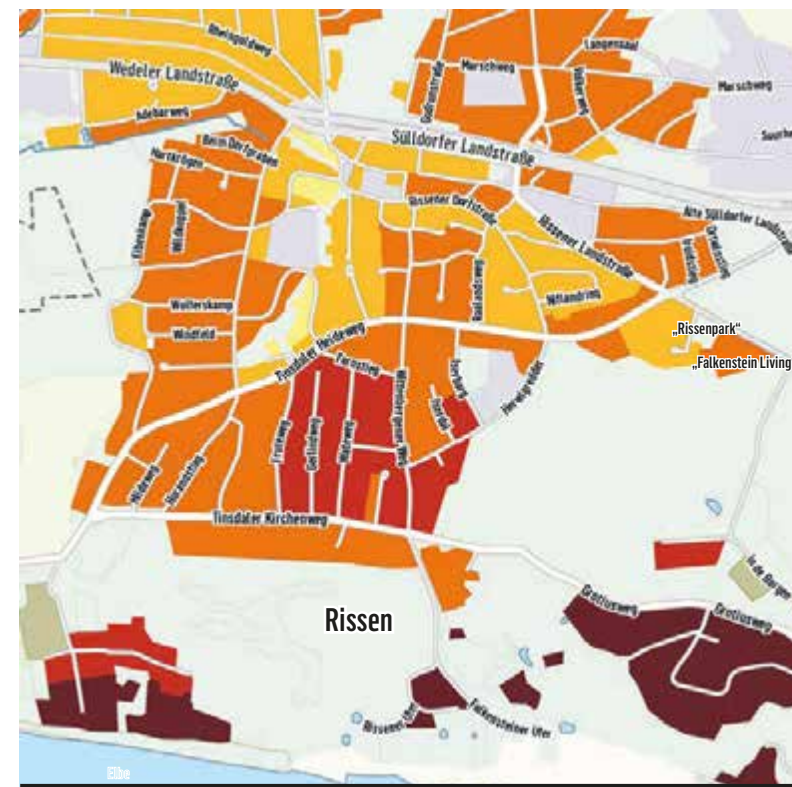
TEXT: SUSANNE OSADNIK

Silvio – der Name gefällt dem Hamburger, weil er mit seinem tatsächlichen Namen nichts zu tun hat und ausländisch klingt. Seine Familie lebt in dritter Generation in Deutschland und besitzt ein Eigenheim in Rissen – nicht weit weg von den Flächen, auf denen demnächst Flüchtlingsunterkünfte entstehen sollen. Silvio ist davon nicht begeistert und hat gleichwohl ein schlechtes Gewissen. „Meine Familie ist auch mal aus purer Not nach Deutschland gekommen; deshalb verstehe ich die Menschen, die hierherfliehen. Es sind aber zu viele, die hier untergebracht werden sollen“, sagt der 37-Jährige.

Die Rissener haben Druck gemacht, und der Senat hat eingelenkt. Jetzt sollen nur noch 400 Wohneinheiten statt der geplanten 800 gebaut werden. Das sind immer noch zu viele, finden die Anwohner. Manch einer denkt darüber nach wegzuziehen – so wie Silvio.

Andreas Gnielka hält nichts von Panikmache. „Wir raten Kunden, ruhig zu bleiben und nichts zu überstürzen“, sagt der Bereichsleiter Wohnimmobilien des Maklerunternehmens Grossmann & Berger (G&B). „Uns ist nicht bekannt, dass bislang auch nur eine Immobilie mit Preisabschlag verkauft wurde, weil nebenan Asylbewerber eingezogen sind.“

Zumal noch gar nicht klar ist, wo tatsächlich gebaut wird und wie umfangreich. Denn überall, wo Großsiedlungen geplant sind, gehen die Hamburger auf die Straße und erwirken Baustopps: in Klein Borsstel, Lokstedt, Lemsahl-Mellingstedt. Andernorts werden Klagen vorbereitet, etwa in Eppendorf oder in Bergedorf, wo eine der größten Siedlungen mit „Expresswohnungen“ entstehen soll. 5 600 zusätzliche Einheiten will man so schnell wie möglich errichten. Hinzu kommen die ohnehin schon geplanten 6 000 Wohnungen pro Jahr, die Hamburg nach eigenen Berechnungen benötigt, um der steigenden Nachfrage zu bege-



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 133

nen. In 15 Jahren sollen an der Elbe knapp 1,9 Millionen Menschen leben – 7,5 Prozent mehr als heute.

Für Kapitalanleger sind das gute Nachrichten. So ist Matthias Klupp vom Researchhaus Analyse & Konzepte sicher, dass sich in den kommenden fünf bis zehn Jahren niemand sorgen muss, seine Wohnung nicht vermieten zu können. „Wer sich jetzt zum Kauf entschließt, sollte sich aber vor allem in Vierteln mit moderaten Preisen umsehen, in denen nicht zu einseitige soziale Strukturen herrschen“, sagt der Stadtforscher.

Welche Quartiere nach vorn drängen, ist umstritten. Grossmann & Berger nennt unter anderem Billstedt, Bramfeld – und Rissen. „Wir finden dort eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, vielfältige Naherholungsangebote und Immobilienpreise mit Luft nach oben“, sagt Frank Stolz, Leiter Neubau-Immobilien bei G&B. In diesem →

01 Ottensen hat den Wandel vom alternativen Quartier zur gutbürgerlichen Wohngegend vollzogen

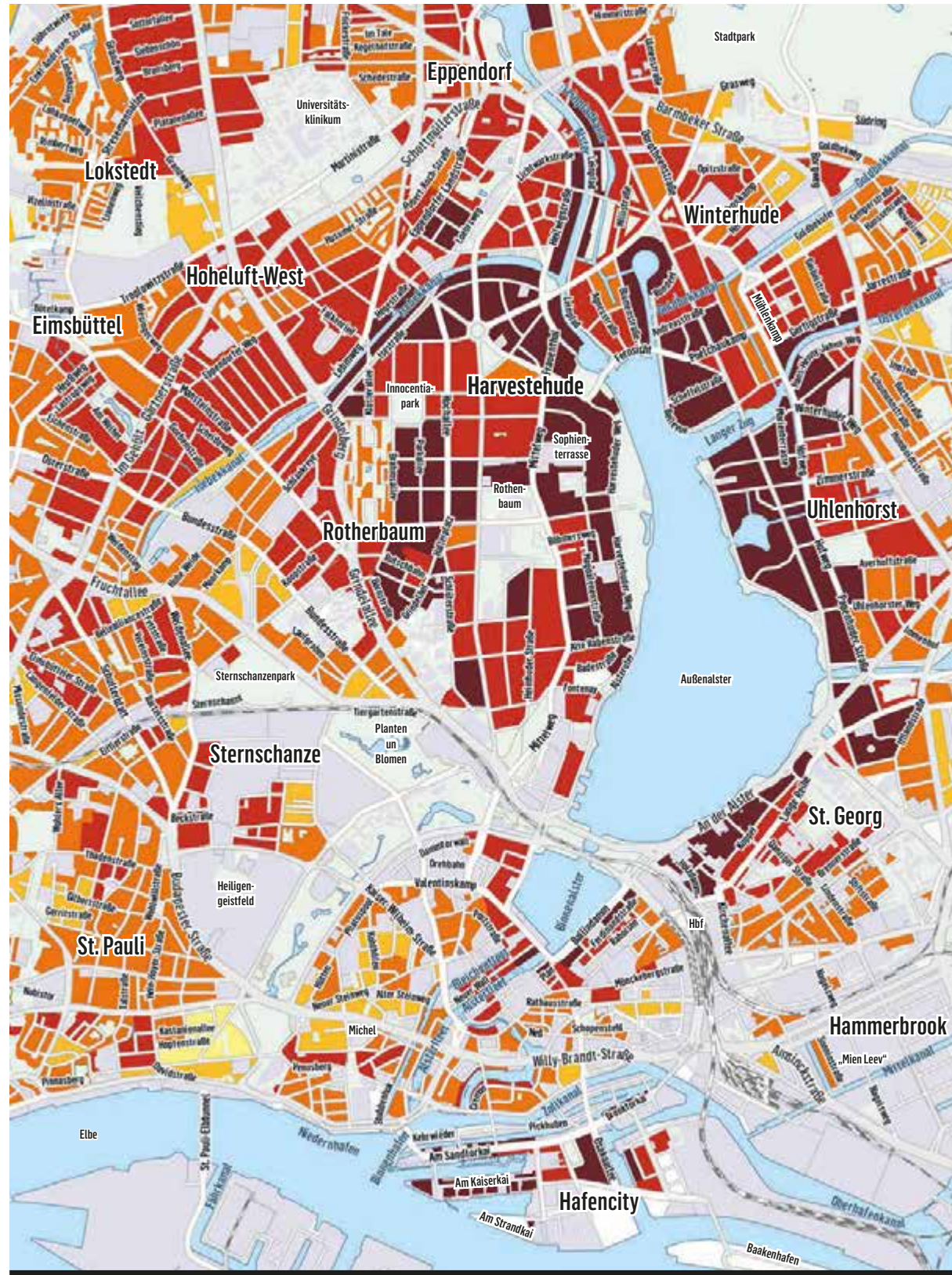
02 Unmittelbar am Elbufer sind in den vergangenen Jahren neben Bürogebäuden auch einige Apartmentkomplexe errichtet worden



01



02



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 133

Jahr sollen sie seinen Prognosen zufolge bereits kräftig anziehen: in Rissen etwa um neun Prozent, in Bramfeld um sieben Prozent.

Solche Preissteigerungen liegen deutlich über den Werten für das gesamte Stadtgebiet. Daten des iib-Instituts zufolge mussten Käufer einer Neubauwohnung in Hamburg im vergangenen Jahr durchschnittlich 4.500 Euro pro Quadratmeter ausgeben, das sind drei Prozent mehr als im Vorjahr.

Grund für den vergleichsweise moderaten Anstieg ist die Erschließung von Baugebieten in Stadtteilen, die bislang weniger gefragt waren. „Der Druck auf die guten und sehr guten Lagen steigt, deshalb weichen Käufer zunehmend auf mittlere oder C-Lagen aus“, beobachtet Andreas Gnielka. Zuletzt wurden sogar in Stadtteilen wie Tonndorf oder Lurup Projekte entwickelt; dort sind die Grundstückspreise deutlich günstiger als in anderen Gegenden.

HAFENCITY

Der jüngste Stadtteil Hamburgs ist ein teures Pflaster, soll aber künftig auch Normalverdiener beherbergen. Am Baakenhafen entstehen in den kommenden Jahren 1.800 Wohnungen – davon ein Drittel staatlich gefördert. Sie sollen für 6 bis 8 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die frei finanzierten Wohnungen der Genossenschaften werden zwischen 10 und 14,50 Euro Kaltmiete kosten.

Luxus wird es allerdings auch im Baakenhafen geben: verteilt auf sechs Wohntürme direkt am Wasser. Im „Freeport“ etwa entstehen 46 Wohnungen zwischen 60 und 200 Quadratmetern. Die Makler in der Hafencity warten dringend auf neue Objekte, denn das aktuelle Angebot ist ausgesprochen knapp. „Kapitalanleger würden gern Wohnungen zwischen 50 und 80 Quadratmetern kaufen“, sagt Christoph Holzapfel von Meissler & Co. „Aber so kleine Einheiten gibt es zurzeit gar nicht zu kaufen.“

HAMMERBROOK

Büroblocks, Autowerkstätten, Parkplätze: Hammerbrook gehört nicht zu den Stadtteilen, die man sofort ins Herz schließt. Trotzdem räumt Thomas Klinker der Gegend gute Chancen ein. „Man muss sich für neue Standorte öffnen“, sagt der Chef von Thomas Klinker Immobilien, auch wenn es noch etwas dauern werde, bis hier ein lebendiges Viertel entsteht.

In jedem Fall ist Wohnen in Hammerbrook relativ günstig: Eine Eigentumswohnung für durchschnittlich knapp 4.000 Euro pro Quadratmeter zu finden dürfte anderswo im Zentrum – noch dazu mit Wasserlage – schwierig sein. Im Quartier „Hammerlee“ entstehen zurzeit mehr als 200 Eigentumswohnungen der BPD Immobilienentwicklung. Klinker hat nach eigenen Angaben sechs Monate vor Fertigstellung sein Kontingent von rund 130 Einheiten verkauft.

OTTENSEN

Wer in Hamburgs angesagtestem Szeneviertel lebt, will dort nicht weg. Eimsbüttel und Altona sind schon zu weit entfernt für die Mittelstandsfamilien und Akademiker, die sich zwischen Hohenzollernring und Max-Brauer-Allee niedergelassen haben. Das Multikulti-Quartier gilt als „sanft gentrifiziert“: Über drei Jahrzehnte hinweg entwickelte es sich vom rebellischen Studentenviertel zum bürgerlichen Stadtteil.

Der Ottenser bleibt – egal wie teuer es wird. Die Preise für Neubauwohnungen liegen inzwischen oft bei mehr als 6.000 Euro pro Quadratmeter. Jede Baulücke wird mit Stadthäusern oder Eigentumswohnungen gestopft. Die durchschnittliche Miete liegt in Ottensen knapp über 12 Euro pro Quadratmeter – neun Prozent mehr als vor einem Jahr.

BRAMFELD

Die Rotklinkeranlage aus den 50er-Jahren umfasst neun Blöcke mit 94 Wohnungen und drei →

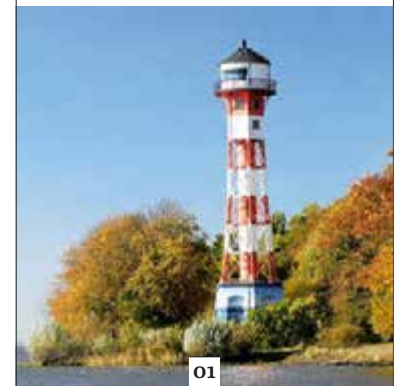


ANDREAS GNIELKA
Bereichsleiter Immobilien bei G & B

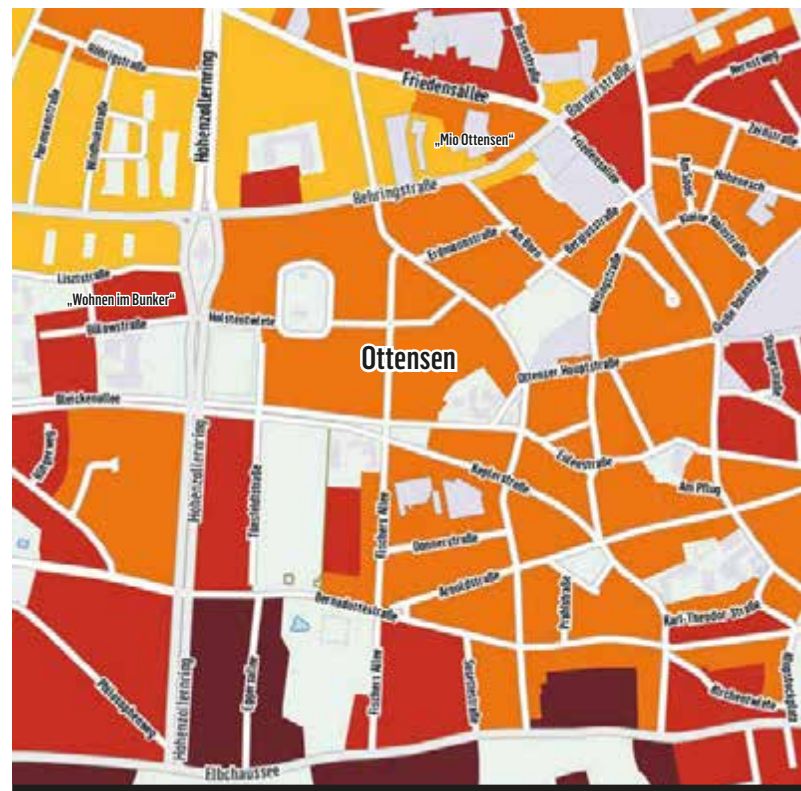
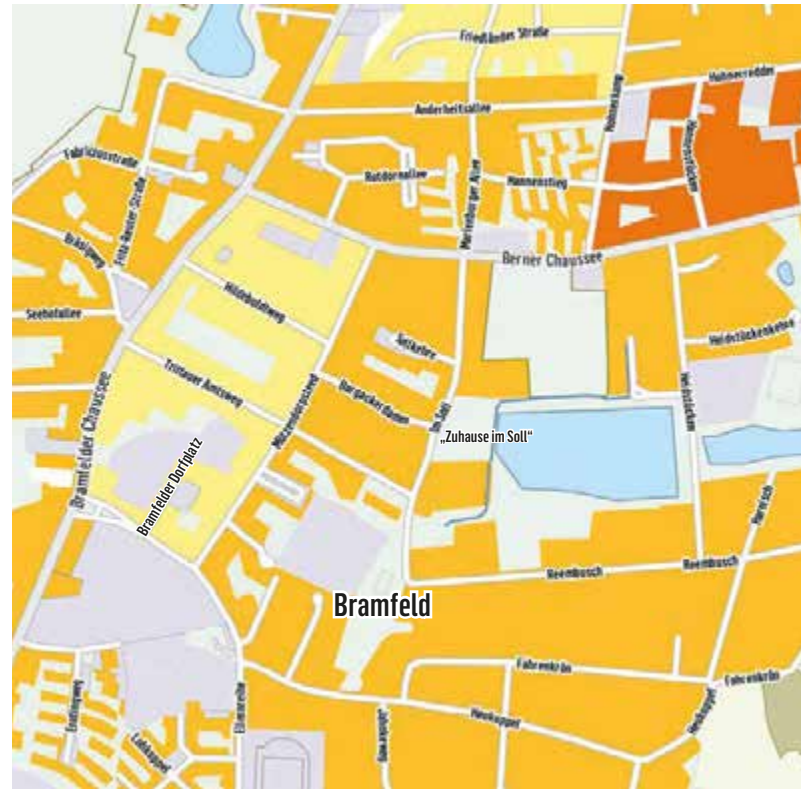
„Der Druck auf die guten Lagen steigt, deshalb weichen Käufer aus“

01 Im Vorort Rissen – ganz im Westen Hamburgs – ist man in wenigen Minuten am Elbstrand

02 Die Top-Lagen prägen herrschaftliche Häuser mit großen Gärten



Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Illustration: Jindrich Novotny; Fotos: Almid.net, ulstein bild



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Gewerbeinheiten. Seit Februar gehört das Ensemble der D.I.I. Deutsche Invest Immobilien, einem Unternehmen, das Wohnungsbestände in B-Lagen von Metropolen kauft, weil dort noch attraktive Renditen möglich sind.

Bramfeld passt perfekt in diese Strategie: Mietwohnraum kostet im Schnitt um 9,20 Euro pro Quadratmeter. Neue Wohnungen sind für durchschnittlich 3 700 Euro je Quadratmeter zu haben. Zurzeit sind 72 Objekte im Bau. Im Neubauprojekt „Zuhause im Soll“ wird eine knapp 80 Quadratmeter große Wohnung 280 000 Euro kosten. Größtes Manko des Quartiers: Es gibt keinen U-Bahn-Anschluss. Erst in fünf Jahren wird die Linie 5 Bramfeld mit der City Nord verbinden. Ein Plus, das die Preise steigen lassen könnte.

POPPENBÜTTEL

Ländliches Idyll gepaart mit den Annehmlichkeiten der Stadt inklusive S-Bahn-Anbindung und großem Einkaufszentrum – die Mischung lockt seit Jahren vor allem junge Familien auf der Suche nach Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Bauland. „Die Nachfrage nach Grundstücken steigt stetig, was sich im Preisniveau widerspiegelt“, sagt Thorsten Rieck von Grossmann & Berger in Poppenbüttel. Zwischen 450 und 500 Euro pro Quadratmeter kostet Bauland. Neubauten gibt es ab 4 000 Euro aufwärts. „Je ruhiger die Lage, desto höher der Preis“, so Rieck.

Langfristig werden aus Sicht von Marktkennern vor allem die zentralen Lagen rund um das Einkaufszentrum AEZ gefragt sein. Preisabschläge gibt es für schlecht angebundene Lagen und Objekte aus den 70er- und 80er-Jahren, die energetisch aufgerüstet werden müssen.

RISSEN

Für Insider war Hamburgs westlichster Stadtteil schon immer eine kostengünstige Alternative zum be-

nachbarten Blankenese. Rissen gibt sich als bodenständige Variante der Elbvororte. Typisch sind Einzelhäuser, zum Teil auf sehr großen, parkähnlichen Grundstücken. Geschosswohnungsbau findet man am Nifflandring, im Grete-Neve-Weg, am Nagelshof und an der Wedeler Landstraße.

Mehr als 16 000 Menschen leben hier – und es werden bald noch mehr. Das ist aus Sicht von Marktbeobachtern nicht nur der Tatsache geschuldet, dass auch in Rissen Wohnungen für Asylbewerber ge-

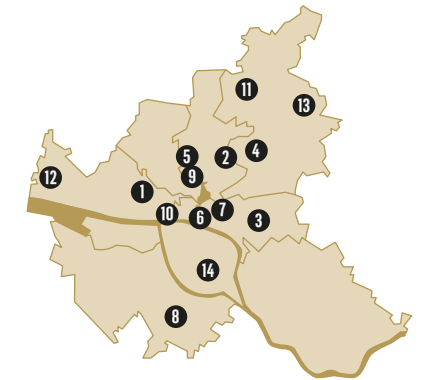
baut werden sollen. „In anderen Elbvororten ist es für viele Miet- und Kaufinteressenten längst zu teuer geworden“, sagt G&B-Experte Stolz. „Rissen bietet noch bezahlbaren Wohnraum.“

Zuletzt zahlten Käufer in dem Stadtteil Daten des iib-Instituts zufolge für einen Quadratmeter Wohneigentum im Schnitt fast 4 000 Euro. Einfamilienhäuser kosten im Mittel mehr als 600 000 Euro. Die Prognose ist etwas verhaltener als die von G&B: Das iib erwartet maximal eine Steigerung um zwei Prozent. ◇



CAPITAL-URTEIL

Auch ohne die große Zahl Geflüchteter würde Hamburg wachsen. Jetzt geht es noch ein bisschen schneller. Der stetige Zuzug gibt Kapitalanlegern die Sicherheit, ihre Wohnungen auch künftig vermieten zu können – vorausgesetzt sie investieren in Viertel mit homogenen Sozialstrukturen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Renditen unter Druck

Die Mieten steigen in einigen gefragten Gegenden nicht mehr ganz so flott wie früher

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bahrenfeld	285–850 503	k. A.	2 500–4 500 3 400	3 700–5 100 4 300	9,00–14,50 3,8–4,4	12,90–15,60 3,7–4,2	▲▲▲▲▲
2 Barmbek-Nord	k. A.	k. A.	2 300–4 400 3 200	3 600–5 600 4 400	8,50–12,90 3,5–4,3	11,00–14,10 3,0–3,6	▲▲▲▲▲
3 Billstedt	172–475 336	270–400 343	1 600–2 800 2 100	2 500–4 300 3 200	6,10–10,10 4,3–4,5	k. A.	▲▲▲▲▲
4 Bramfeld	198–825 430	320–489 400	2 200–3 300 2 800	3 400–3 900 3 700	8,00–11,00 4,0–4,3	5,90–13,50 2,1–4,2	▲▲▲▲▲
5 Eppendorf	675–2 890 1 432	598–1 379 1 036	3 500–6 200 4 700	6 500–8 700 7 300	10,20–15,40 3,0–3,5	13,30–19,10 2,5–2,6	▲▲▲▲
6 Hafencity	k. A.	k. A.	5 300–9 800 7 200	5 200–9 000 6 800	12,50–19,70 2,4–2,8	10,10–20,00 2,3–2,7	▲▲
7 Hammerbrook	k. A.	k. A.	k. A.	3 500–4 300 3 900	8,00–13,80 k. A.	9,90–17,50 3,4–4,9	▲▲▲▲
8 Harburg	220–898 489	k. A.	1 600–3 000 2 400	3 300–3 900 3 700	6,80–10,70 4,3–5,0	9,80–15,00 3,5–4,7	▲▲▲▲
9 Harvestehude	1 970–4 470 3 275	529–3 589 2 179	4 300–10 300 7 100	7 300–14 400 9 600	11,10–18,60 2,2–3,1	14,00–23,90 2,0–2,3	▲▲
10 Ottensen	k. A.	257–799 637	3 500–6 000 4 700	5 000–6 800 5 900	10,00–15,80 3,1–3,4	13,20–20,90 3,2–3,7	▲▲▲
11 Poppenbüttel	330–690 497	318–595 455	2 500–4 300 3 300	3 200–5 000 4 100	8,00–12,70 3,6–3,9	11,00–15,00 3,6–4,1	▲▲▲▲
12 Rissen	375–1 350 850	489–689 570	2 400–3 900 3 000	4 100–4 800 4 300	8,20–11,40 3,5–4,1	11,50–13,20 3,3–3,4	▲▲▲▲
13 Volksdorf	395–880 679	417–839 655	2 500–4 500 3 400	3 700–5 400 4 500	6,80–12,50 3,2–3,3	12,00–15,00 3,4–3,9	▲▲▲
14 Wilhelmsburg	229–645 355	247–437 322	1 500–3 100 2 300	3 000–4 100 3 400	5,80–10,50 4,1–4,7	5,80–13,00 2,3–3,8	▲▲▲▲

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5 % ▲ = +2 bis +5 % ➔ = +2 bis -2 % ▼ = -2 bis -5 % ▼ = mehr als -5 %; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Karten: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

DÜSSELDORF

AUFGESTOCKT

Die Rhein-Metropole entrümpelt ihre Bauvorschriften. So macht sie den Weg frei für neue Wohnhochhäuser und schafft Platz für die vielen Zuzügler

Im Medienhafen mussten sich die Bauherren noch an die alte Höhenbeschränkung halten. Künftig darf auch in Düsseldorf an den Wolken gekratzt werden



TEXT: MIRIAM
BEUL-RAMACHER

Jetzt ist es beschlossene Sache: Düsseldorf darf weiter in die Höhe wachsen. Die zurzeit einzigen Wohntürme der Stadt, das Portobello am Landtag und das Sternhaus am Kennedydamm, bekommen Geschwister: Ein neuer Wohnturm soll am Arag-Hochhaus an der Grenze zwischen Pempelfort und Mörsenbroich entstehen, drei weitere sind hinter dem Hauptbahnhof geplant.

Die einstige Begrenzung der Gebäudehöhe auf 60 Meter ist passé. Der Berliner Investor Christoph Gröner hat grünes Licht für den Bau des 125 Meter hohen „Uppernord Tower“ bekommen. Der Neubau soll genauso hoch werden wie die benachbarte Arag-Zentrale, das bislang höchste Gebäude der Stadt. 150 Mio. Euro will er investieren. „Wir bauen für Menschen, die urban wohnen wollen und einen bestimmten Style mögen“, sagt der Investor, der die Immobilie nicht verkaufen, sondern im eigenen Bestand halten und vermieten will.

„Nur“ etwa 60 Meter Höhe messen die drei Wohntürme des Quartiers „Living Central“ am Hauptbahnhof, das für Flächennachschub in der City sorgen soll: 1 000 Wohnungen sind zwischen Kölner, Erkrather und Moskauer Straße geplant. „In Deutschland gibt es Wohnhochhäuser nur für Arme oder für ganz Reiche. Wir bauen für den Mittelstand“, sagt Klaus Franken, Geschäftsführer von Catella Corporate Finance. Das Unternehmen hat das 38 000 Quadratmeter große ehemalige Postverteilzentrum erworben, auf dem der neue Wohnraum entstehen soll.

Entsprechend dem Düsseldorfer „Handlungskonzept Wohnen“ errichtet Catella zu je einem Fünftel Prozent „preisgedämpfte“ und Sozialmietwohnungen. „Die Wohnungsgemeinschaft wird sich aus unterschiedlichen Generationen und Einkommensklassen zusammensetzen“, so Franken.

Sich an der Mitte zu orientieren und bewusst zu mischen ist neu für die exklusive Rhein-Metropole. Der Zuzug von Menschen hält an, die Nachfrage nach Wohnraum ebbt nicht ab: 2011 lebten in Düsseldorf knapp 590 000 Menschen, im vergangenen Jahr waren es bereits fast 620 000. Eine Trendwende ist nicht in Sicht. Den vielen Neubürgern muss die Stadt ein Dach über dem Kopf bieten. Preisschübe bei Kauf und Miete sind da nicht zu vermeiden.

Nirgendwo sonst in Nordrhein-Westfalen ist Wohnen so kostspielig wie in der Landeshauptstadt. „Die Mieten sind über alle Bezirke und Immobilienarten in den letzten zehn Jahren um rund 28 Prozent gestiegen“, sagt Immobilienmaklerin Dagmar Böcker-Schüttken. Die Kaufpreise hätten im gleichen Zeitraum um 22 Prozent zugelegt.

Vor allem im Luxussegment zeichnet sich jedoch neuerdings →



DAGMAR BÖCKER-SCHÜTTKEN
Immobilienmaklerin

„Die Mieten sind über alle Bezirke hinweg gestiegen“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 138

Foto: Corbis; Illustration: Jindrich Novotny; Karte: iib Dr. Heitenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

ein Abflachen der Preiskurve ab. „Es gibt zu viele teure Wohnungen. Die Vermarktung zieht sich wie Kaugummi“, sagt Birgit Pfeiffer von Engel & Völkers in Düsseldorf. Und zwar sowohl in der Innenstadt als auch in Pempelfort oder in den linksrheinischen Stadtteilen Heerdthaus und Oberkassel. Das Geschäft mit Wohnungen im mittleren Preissegment dagegen läuft hervorragend – und zwar in ganz Düsseldorf: „Wohnungen für 3 500 bis 5 000 Euro pro Quadratmeter gehen weg wie warme Semmeln“, sagt die Immobilienmaklerin.

MÖRSENBROICH

Autofahrern ist das Viertel nördlich der City wegen des Verkehrsknotens Mörsenbroicher Ei ein Begriff. Auf Platz zwei der örtlichen Besonderheiten steht das Arag-Hochhaus. Künftig wird die Skyline der Gegend von weiteren Wolkenkratzern geprägt: In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht zum einen das Bürohochhaus „Sky View“, zum anderen will die Berliner CG Gruppe an der Mercedesstraße einen Turm mit mehr als 400 Wohnungen errichten. Die 30 bis 70 Quadratmeter großen Apartments des „Uppernord Tower“ sollen zwischen 15 und 20 Euro Miete pro Quadratmeter kosten. Als Nutzer hat der Investor Singles, Studierende, Berufseinsteiger und Pendler im Visier.

Grundsätzlich halten die lokalen Makler das Konzept für aussichtsreich – wäre da nicht die Lage: Mörsenbroich ist nun mal kein citynahes In-Viertel, sondern weit entfernt von Geschäften, Kulturangeboten und Kneipen.

ZOOVIERTEL/DÜSSELTAL

In dem Viertel mit den vornehmen Unternehmervillen und der gewachsenen Infrastruktur wird selten eine Immobilie frei. Für weniger als 1 Mio. Euro wird man vor allem im Karree zwischen Chamisso-, Tiergarten-

oder Klopstockstraße kaum ein freistehendes Haus ergattern. Der Gebäudebestand verjüngt sich so gut wie gar nicht, weil nur wenige Projekte neu angegangen werden.

Zwei Vorhaben könnten das ändern. Auf dem früheren Grundstück des Bundesverbandes der Deutschen Gießerei-Industrie haben kürzlich die Bauarbeiten für das „Zooiertel-Carrée“ begonnen. Bis Ende dieses Jahres sollen die 54 Eigentumswohnungen und acht Stadthäuser zwischen Sohn- und Hans-Sachs-Straße fertig sein. Die Kaufpreise für die 81 bis 220 Quadratmeter großen Wohnungen liegen bei 3 800 Euro bis 5 000 Euro. Projektentwickler Viantis ist mit dem Absatz sehr zufrieden: „44 Wohnungen haben schon einen Käufer gefunden“, sagt Vertriebsleiter Frank Tebbe.

Wer nicht ganz so viel Geld ausgeben kann, hat die Möglichkeit, in der „Gartenstadt Reitzenstein“, dem größten Projekt im Viertel, für



01 Ins zentrumsnahe Arbeiterwohnquartier Flingern zieht es vor allem junge Leute

02 Die Vermarktung der 300 Wohnungen in den „Heinrich Heine Gärten“ in Heerdthaus zog sich über einen längeren Zeitraum hin



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 138

3 400 bis 4 600 Euro pro Quadratmeter Eigentum zu erwerben. Rund 700 der insgesamt 1 000 geplanten Wohnungen sind inzwischen fertiggestellt.

FLINGERN

Die einen nennen es Aufwärtsbewegung, die anderen Gentrifizierung. Das frühere Arbeiterquartier nordöstlich der City entwickelt sich rasant und übt auf junge Großstadtbewohner große Anziehungskraft aus. „Das Angebot ist vergleichsweise preisgünstig, weil die Lagen halt nicht so perfekt sind“, sagt Maklerin Anett Barsch, Geschäftsführerin bei Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen.

Zu den aktuellen Entwicklungen gehört neben dem Großvorhaben „Grafental“ mit 1 500 Wohneinheiten das „Flin-Carrée“: Das

Unternehmen Pro Urban errichtet zwischen Erkrather, Werdener und Albertstraße 184 Wohnungen mit Flächen zwischen 37 und 158 Quadratmetern. Eine Zweizimmerwohnung mit 58 Quadratmetern kostet knapp 200 000 Euro.

Selbst in Flingern geht es noch teurer: An der Oertelstraße werden derzeit in drei nebeneinanderliegenden Häusern 14 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern vermarktet. Wer dort auf üppigen 221 Quadratmetern leben möchte, muss rund 880 000 Euro auf den Tisch legen.

HEERDT

Eine Weile war es durchaus üblich, Gebiete von Heerdthaus als natürliche Verlängerung der Düsseldorfer Nobellage Oberkassel zu verkaufen. Kein Ortskundiger nahm den Pro-

jektentwicklern diese Finte ab. Aber anders als mit diesem kleinen Etikettenschwindel ließen sich die teuren Neubauwohnungen offenbar nicht verkaufen, vor allem nicht in den zweitklassigen Lagen. Der Abverkauf der 300 Wohnungen in den „Heinrich Heine Gärten“ lief angesichts der Angebotspreise von mehr als 6 000 Euro pro Quadratmeter zäh, wissen Insider zu berichten.

Kaum günstiger sind Wohnungen in einem Projekt zu haben, das derzeit auf einem gut einen Hektar großen Areal zwischen Kribbenstraße und Pariser Straße umgesetzt wird: Die 20 Wohnungen im Neubauvorhaben „Rheinkilometer 740“ werden zu Preisen zwischen gut 4 000 und knapp 7 000 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Im Neubau „Am Heerdthaus Krankenhaus“, wo 24 Wohnungen entstehen, sowie nebenan im →

Fotos: Imago, Henning Ross; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

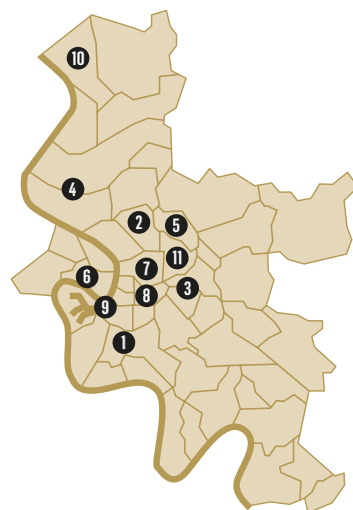
Projekt „Rhein VII“, wo das Unternehmen Corpus Sireo 72 Wohnungen baut, werden ebenfalls Quadratmeterpreise jenseits der 5 000-Euro-Marke verlangt.

„Bezahlbaren Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen“ wollen die Entwickler Wohnkompanie und Bauwens nach eigener Darstellung demnächst auf dem Gelände der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik Schiess schaffen. Mit 950 Miet- und Eigentumswohnungen ist das Neubauprojekt eines der größten in der Landeshauptstadt. Zurzeit steht noch nicht fest, wie hoch die Kauf- und Mietpreise sein werden. Ob sie die der übrigen Projekte unterbieten, bleibt somit abzuwarten. ◇



CAPITAL-URTEIL

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in den letzten fünf Jahren um 30 Prozent gestiegen. Wer jetzt eine Kapitalanlage kaufen will, kommt womöglich zu spät. In einigen Marktsegmenten steigen die Preise zwar noch – das Top-Segment jedoch stagniert. Das Angebot für Mieter wird sich aufgrund zahlreicher Neubauprojekte in den kommenden Jahren deutlich erhöhen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Die Luft wird dünner

Vor allem bei Neubauten sind in der Landeshauptstadt kaum noch auskömmliche Renditen drin

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bilk	450–930 704	↑ k. A.	1900–4400 3100	↑ 3600–4500 4100	7,70–11,90 3,3–4,8	↑ 10,90–13,00 3,5–3,6	→
2 Derendorf	k. A.	k. A.	1800–5100 2800	↑ 4100–5000 4500	7,70–12,20 3,6–5,0	↑ 10,70–15,00 3,1–3,6	→
3 Flingern	k. A.	k. A.	1700–4000 2600	↑ 3400–4500 4000	7,40–11,30 3,4–5,3	↑ 11,20–13,80 3,7–3,9	→
4 Heerdt	267–1590 947	↑ k. A.	2000–4600 2900	↑ 3600–7700 5500	6,90–11,50 3,0–4,1	↑ 11,90–17,50 2,7–4,0	→
5 Mörsenbroich	425–1350 721	→ 600–900 702	2000–3600 2600	↑ 3200–4800 3900	7,50–10,50 3,5–4,5	↑ 9,20–13,20 3,3–3,4	→
6 Oberkassel	579–3870 2043	↑ k. A.	1900–7500 4600	→ 5000–8300 6600	8,70–15,30 2,4–5,4	↓ 13,60–20,00 2,9–3,3	→
7 Pempelfort	k. A.	k. A.	2000–4600 3200	↑ 3500–5600 4600	7,90–13,00 3,4–4,8	↑ 11,50–17,00 3,6–4,0	→
8 Stadtmitte	660–1990 1348	↓ k. A.	1400–4000 2600	↓ 3700–4900 4500	7,30–13,00 3,9–6,1	↑ 10,30–14,10 3,3–3,4	→
9 Unterbilk/ Medienhafen	k. A.	628–935 792	2600–7100 4200	↑ 4200–11000 7200	8,00–14,00 2,4–3,7	↑ 11,70–14,90 1,6–3,4	→
10 Wittlaer	440–1600 939	↑ 655–1550 1091	2200–4100 3500	↑ 3700–4700 4200	8,30–12,60 3,6–4,4	↑ k. A.	→
11 Zooviertel/ Düsseltal	1190–3200 1986	↓ k. A.	2100–4200 3100	→ k. A.	7,90–12,30 3,5–4,6	↑ 10,00–14,50 k. A.	→

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: 🏠 = „Finger weg“, 🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Die richtige Immobilie.

Und die perfekte Lage.

Deutsche Bank Baufinanzierung¹

0,89%

effektiver Jahreszins

Nettodarlehensbetrag	100.000 EUR
Fester Sollzinssatz p. a.	0,89%
Laufzeit	30 Jahre
Sollzinsbindung	5 Jahre
Anfängliche monatliche Rate	317,39 EUR
Anzahl der Raten	360
Zu zahlender Gesamtbetrag	113.973,92 EUR
Effektiver Jahreszins	0,89%

¹ Repräsentatives Beispiel für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien (mit monatlicher Tilgung); Stand: 01.03.2016. Finanzierungsbedarf bis max. 50% des Kaufpreises, nur für Neugeschäft. Bonität vorausgesetzt. Verbraucherdarlehen für Immobilien sind durch die Eintragung einer Grundschuld besichert. Im Zusammenhang mit der Finanzierung fallen zusätzliche Kosten an. Zum Beispiel Notarkosten für die Grundbucheintragung sowie Kosten für die Gebäudeversicherung. Anbieter: Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main und Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Theodor-Heuss-Allee 72, 60486 Frankfurt am Main.

Unser Wissen in Ihren Händen.

Nutzen Sie attraktive Konditionen und unsere umfassende Beratung. Und unser Immobilienatlas informiert jederzeit über die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte. Erfahren Sie mehr unter www.deutsche-bank.de/baufi

Leistung aus Leidenschaft



ESSEN

IM ZWIESPALT

Der Immobilienmarkt in der Ruhrstadt entwickelt sich auseinander: Der wohlhabende Süden hängt den ärmeren Norden immer weiter ab

TEXT: MIRIAM BEUL-RAMACHER

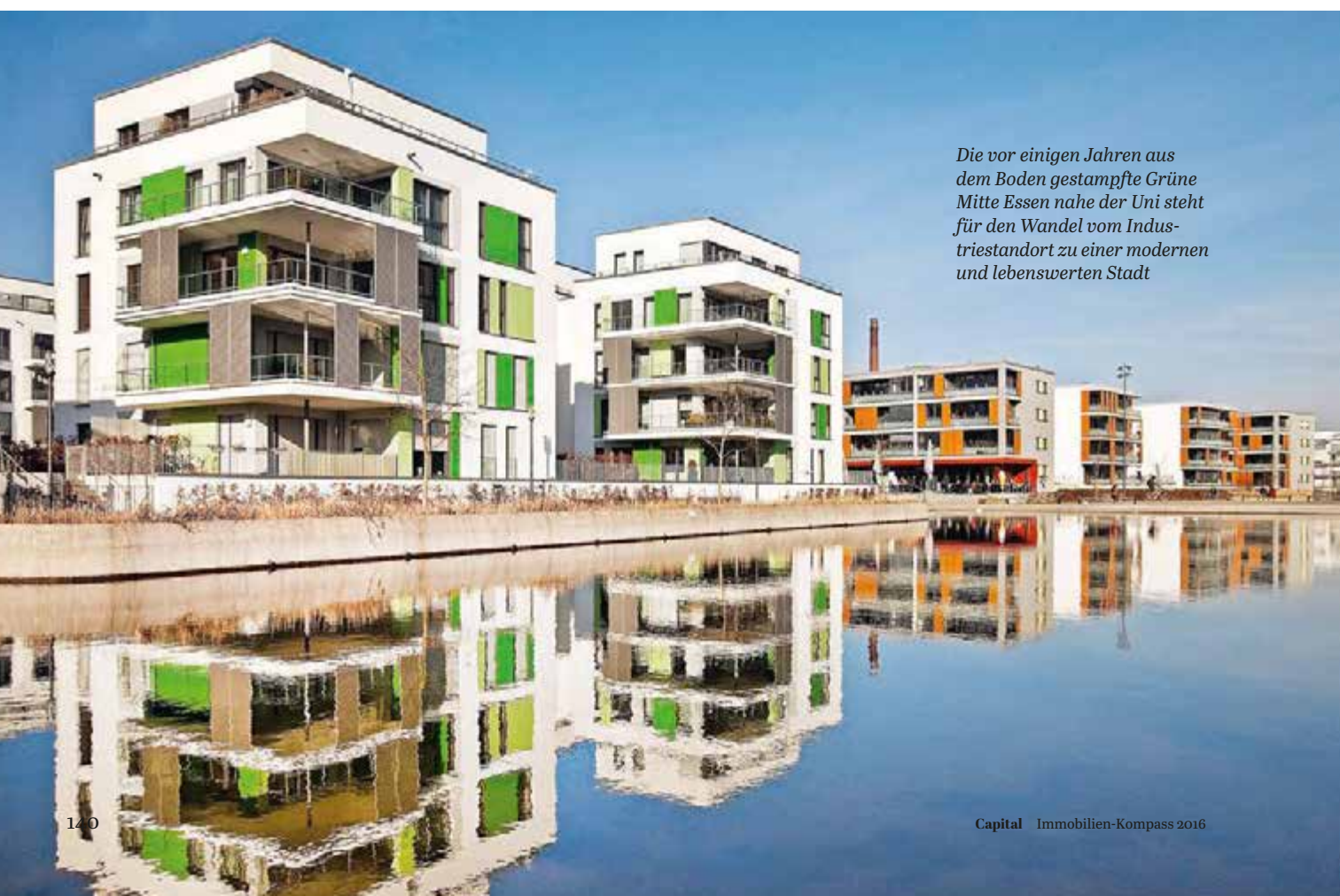
Durch Essen führte schon immer eine unsichtbare, aber laute Grenze: die A40. Der sogenannte Wohlstands-äquator separiert den ärmeren Norden vom wohlhabenden Süden. Im Norden, etwa in Kray, in Katernberg oder Altenessen, kann man gebrauchte Eigentumswohnungen für unter 1 000 Euro den Quadratmeter bekommen, im Süden kostet er meist zwischen 2 000 und 2 400 Euro.

Susanne Fromm arbeitet überwiegend im Süden. Deshalb ist sie

zufrieden. Denn hier macht man gute Geschäfte. „Häuser, die zwischen 500 000 Euro und 1 Mio. Euro kosten, bekommen wir rasch vermittelt“, sagt die Maklerin von Engel & Völkers. Zählwerde es höchstens bei noch teureren Immobilien. Neben Häusern sind Eigentumswohnungen ab 100 Quadratmetern Wohnfläche zu Preisen zwischen 2 400 und 3 500 Euro pro Quadratmeter begehrte Kaufobjekte. „In sehr guten Lagen dürfen es auch

schon mal 5 000 Euro pro Quadratmeter sein“, so Fromm.

Obwohl der Zenit für Preissteigerungen in den meisten Großstädten längst überschritten ist, klettern die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Essen 2015 weiter. Und auch die Mieten legten zu: Im Durchschnitt werden in der Revierstadt etwa 6,30 Euro pro Monat und Quadratmeter für eine gebrauchte Wohnung gezahlt. 2014 lag der Durchschnittswert noch bei 6,23 Euro.



Die vor einigen Jahren aus dem Boden gestampfte Grüne Mitte Essen nahe der Uni steht für den Wandel vom Industriestandort zu einer modernen und lebenswerten Stadt

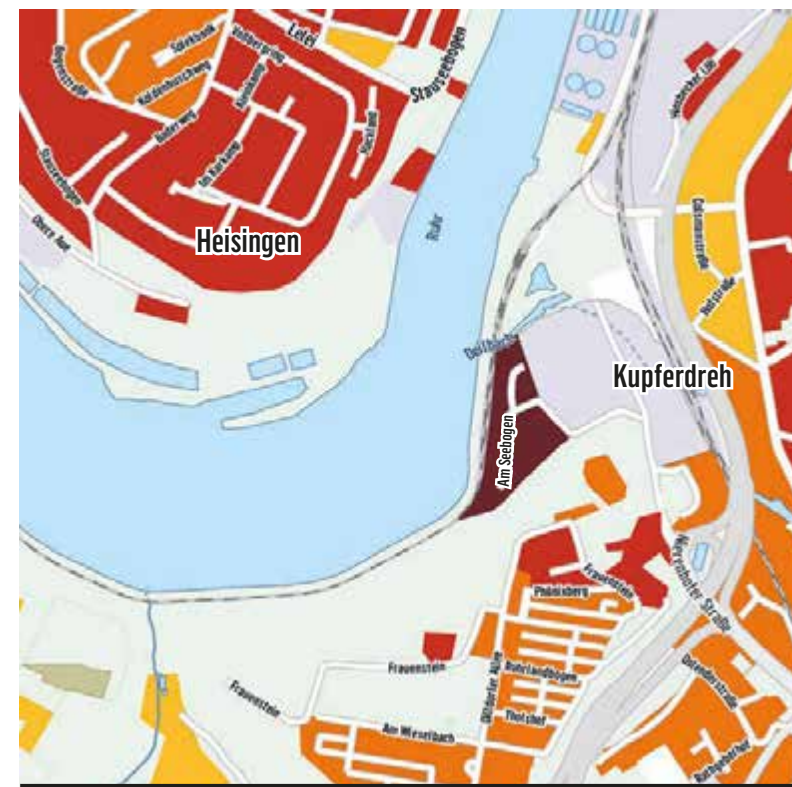
Fotos: blickwinkel, mauritius images, ullstein bild; Karte: ib, Dr. Heitenbach, Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

Preisschübe fanden vor allem in den gut situierten Wohnlagen im Süden der Ruhrgebietsstadt wie Werden, Bredeney, Stadtwald, Rüttenscheid und Kettwig statt. Im Norden stiegen die Mieten moderater, und in Stadtteilen wie Dellwig, Katernberg und dem Nordviertel profitierten die Mieter sogar von Preisnachlässen – überall dort, wo hohe Arbeitslosigkeit herrscht, die Kaufkraft einbricht und das Image des Stadtteils sich zum Negativen wandelt. Dementsprechend schwächelt die Nachfrage, was sich sogar in sinkenden Bodenrichtwerten widerspiegelt.

Wer es sich leisten kann, schaut sich seit jeher südlich der A40 um. „Die Nachfrage nach Häusern ist in diesen Stadtteilen riesig, aber es kommt extrem wenig an den Markt“, so Maklerin Fromm. Mangel an Kaufobjekten herrscht aber auch deshalb, weil es an Nachschub fehlt: Eine Reihe größerer Neubaumaßnahmen sind komplett vermarktet, etwa die eleganten Uferquartiere in Kettwig sowie das Projekt Seebogen im Stadtteil Kupferdreh. Vor allem berufstätige Paare und Familien drängt es in die Neubauten. „Für langwierige Sanierungen in älteren Bestandsobjekten haben solche Leute keine Zeit“, sagt Maklerin Petra Kuptz.

UNIVERSITÄTSDIVERTEL

Mehr als 700 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 19 Stadthäuser sind hier in den vergangenen Jahren entstanden. Das eher teure Wohnquartier Grüne Mitte sollte, so das Kalkül der Stadtplaner, positiv auf die umliegenden Problembezirke – Rheinischer Platz, Eltingviertel und Nordstadt – ausstrahlen. Doch das Gegenteil scheint der Fall zu sein: Vandalismus und Wohnungseinbrüche drücken auf die Stimmung. „Die ersten Eigentümer verkaufen schon wieder“, sagt Maklerin Fromm. Fraglich ist, ob sie die selbst gezahlten Preise von bis zu 3 000 Euro pro Quadratmeter beim Verkauf erzielen können.



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 142

KETTWIG

Der Stadtteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und liegt direkt am Wasser. Erholungs- und Freizeitwert sind hoch und in dieser Mischung im Ruhrgebiet selten zu finden. Zwei ehemalige Produktionsstandorte am Wasser haben sich zu neuen Wohnquartieren gewandelt. Zwischen 3 000 und 5 200 Euro wurden pro Quadratmeter verlangt. Jetzt gibt es vor allem noch Objekte ohne Wasserblick, die sich schlechter verkaufen lassen. Und diejenigen, die schon gekauft haben, machen nun die Erfahrung, dass sie ihre Wohnungen nicht zu den Preisen vermieten können, die sie zur Finanzierung ihres Kredits bräuchten. Aus Sicht von Maklerin Kuptz ist das Angebot an teuren Wohnungen hier generell zu hoch. Doch es wird weiter gebaut, etwa im Schmachtenbergviertel. „Ob es genügend Nutzer für die vielen großen und vor allem teuren →



01



02

01 Essen kann auch grün. Am Kirchberg von Alt-Kettwig erinnert wenig an die Montangeschichte

02 Die Neubausiedlung Seebogen hat den industriell geprägten Stadtteil Kupferdreh am Baldeneysee aufgewertet

Wohnungen geben wird, bleibt allerdings fraglich“, so Kuptz.

KUPFERDREH

Für Wohnungssuchende mit mittlerem Geldbeutel ist Kupferdreh eine erschwingliche Alternative zum noblen und durchweg grünen Nachbarn Heisingen. Neubauwohnungen kosten im Schnitt 3 400 Euro, gebrauchte Objekte gibt es hingegen schon für 1 400 Euro pro Quadratmeter. Grundstücke werden um 300 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Beim größten Neubauprojekt der vergangenen Jahre – der Uferbebauung Seebogen – finden bereits die ersten Wiederverkäufe statt. Für die jetzigen Eigentümer ist das kein leichtes Unterfangen – obwohl es so manchem noch gar nicht klar sein dürfte: Denn in den Böden schlummern noch immer Reste der industriellen Vornutzung. Darüber wur-

den die Erwerber beim Kauf zwar informiert. Aber beim Wiederverkauf wirken sich belastete Böden immer wertmindernd aus.

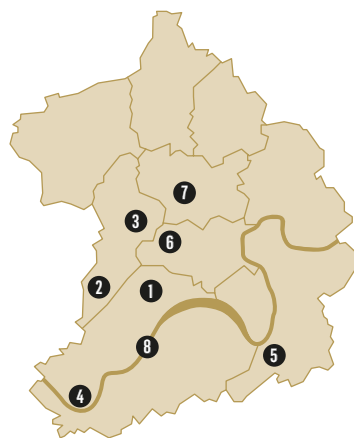
RÜTTENSCHIED

Mit 18 400 Wohnungen ist Rüttenscheid zwar einer der wohnungsreichsten Stadtteile Essens. Trotzdem sind Miet- oder Kaufobjekte rar. „Vor allem für die wenigen Einfamilienhäuser werden für hiesige Verhältnisse astronomische Summen gezahlt“, sagt Maklerin Fromm. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung liegt bei 3 200 Euro pro Quadratmeter, gebrauchte Immobilien werden für rund 1 900 Euro angeboten. Auch für Mieter ist das Szeneviertel teuer: Im Bestand werden häufig bereits 7,80 Euro pro Monat und Quadratmeter gezahlt, Neubauwohnungen kosten im Schnitt mehr als 10 Euro. ◇



CAPITAL-URTEIL

Der Essener Süden ist für Immobilienkäufer nach wie vor eine sichere Sache. In den Top-Lagen Bredene, Werden, Rüttenscheid, Kettwig, Stadtwald und Heisingen muss sich niemand um sinkende Wiederverkaufswerte sorgen. Die Vermietung teurer Eigentumswohnungen ist hingegen zurzeit etwas schwieriger: Es gibt zu viele Objekte am Markt. Denn aufgrund der niedrigen Zinsen haben viele Anleger in den vergangenen Jahren in Immobilien als sichere Sachwerte investiert.



STADTTEIL-VERGLEICH

Süd-Nord-Gefälle

Auch wenn die Unterschiede stellenweise verwischen, Essen zerfällt in zwei Hälften

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bredene	420–1950 1125	k. A.	1 600–3 400 2 400	3 400–5 000 4 100	4,10–10,30 3,0–3,7	k. A.	★★★★
2 Haarzopf	279–1 225 521	k. A.	1 300–2 800 2 000	2 700–3 300 2 900	6,30–9,50 4,1–5,7	9,10–10,50 3,8–4,0	★★★
3 Holsterhausen	225–1950 666	k. A.	800–2 100 1 300	k. A.	5,40–7,70 4,4–8,3	k. A.	★★★
4 Kettwig	255–890 522	379–639 502	1 000–2 400 1 600	3 000–4 300 3 500	4,40–9,90 4,9–5,4	9,20–13,20 3,5–3,8	★★★★
5 Kupferdreh	235–680 428	350–480 420	800–1 900 1 400	2 900–4 100 3 400	5,60–8,80 5,6–8,6	8,40–12,40 3,4–3,6	★★★
6 Rüttenscheid	300–795 522	k. A.	1 100–2 900 1 900	2 900–3 600 3 200	5,80–9,60 4,0–6,2	9,90–12,20 3,9–4,2	★★★★
7 Universitätsviertel	k. A.	k. A.	600–1 400 1 100	2 200–4 500 3 100	4,70–7,50 6,6–9,1	8,90–11,10 4,5–5,1	★★★
8 Werden	275–995 538	378–455 402	1 100–2 900 2 000	3 100–3 900 3 500	6,40–10,00 4,2–7,0	k. A.	★★★

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ★ = „Finger weg“, ★★★★★ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016



Modernisieren wird zur hellen Freude

Mit weiß lackierten VELUX Holzfenstern



Mehr Infos unter:
www.velux.de/modernisierung

SEITENSPRUNG

Rechtsrheinisch oder linksrheinisch?

Bei der Immobiliensuche in Köln spielt diese Frage eine immer kleinere Rolle. Zahlreiche Neubauprojekte machen auch Stadtteile wie Deutz oder Mülheim attraktiv



*Wohnen am Rheinauhafen?
Die meisten Kölner müssen sich in
zentrumsferneren Vierteln umschaun,
wenn sie eine neue Bleibe suchen*

TEXT: JÖRG STROISCH

Et hätt noch immer jot jejeange! Das hofft man in Köln auch für den Abriss des alten Büroturms der Deutschen Welle in Köln-Raderberg. Die Außenfassade ist teilweise schon abgetragen, bald soll das 138 Meter hohe Gebäude spektakulär gesprengt werden. Ein Weltrekord! Nie zuvor wurde ein so hohes Gebäude auf diese Art abgerissen.

Das weithin sichtbare Hochhaus ist ein Relikt aus einer anderen Zeit – architektonisch und bautechnisch. Als es 1974 errichtet wurde, gehörte Asbest noch zu den gängigen Baustoffen. Heute kostet seine Entsorgung Millionen. Und doch scheint sich der Aufwand zu lohnen: Nach dem Abriss wollen die Investoren Bauwens und Wohnkompanie dort 750 neue Wohnungen bauen.

„Randständige Büroflächen werden überall zu Wohnanlagen umfunktioniert“, beobachtet Dieter Hagemann, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln. „In begehrten Lagen ist heute auch die Nähe zum Bahngleis kein Problem mehr.“

Wo sich früher allenfalls Gewerbe ansiedelte, entstehen mittlerweile Apartments. Der anhaltende Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt macht es möglich. Die Ursache dafür: das stetige Bevölkerungswachstum. Noch wird spekuliert, wie kräftig dieses in Köln ausfallen wird. Kommen 100 000 Menschen hinzu? Oder 200 000? Einige Prognosen gehen von mehr als 1,2 Millionen Einwohnern bis 2040 aus. Die unterschiedlichen Vorausschau machen Planungen schwierig: Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln rechnet bis 2020 jährlich mit zusätzlichem Bedarf von mindestens 6 200 Wohnungen – gebaut wurden 2014 nur rund 4 400 Einheiten.

Die Angebotslücke lässt die Preise steigen, vor allem dort, „wo es faktisch kaum Verkauf oder Neubau gibt“, so Hagemann. Etwa in Lindenthal oder in den Villenvier-

teln Marienburg und Hahnwald, wo Wohneigentum schon immer zurückhaltend gehandelt wurde: Hier erbt man eher.

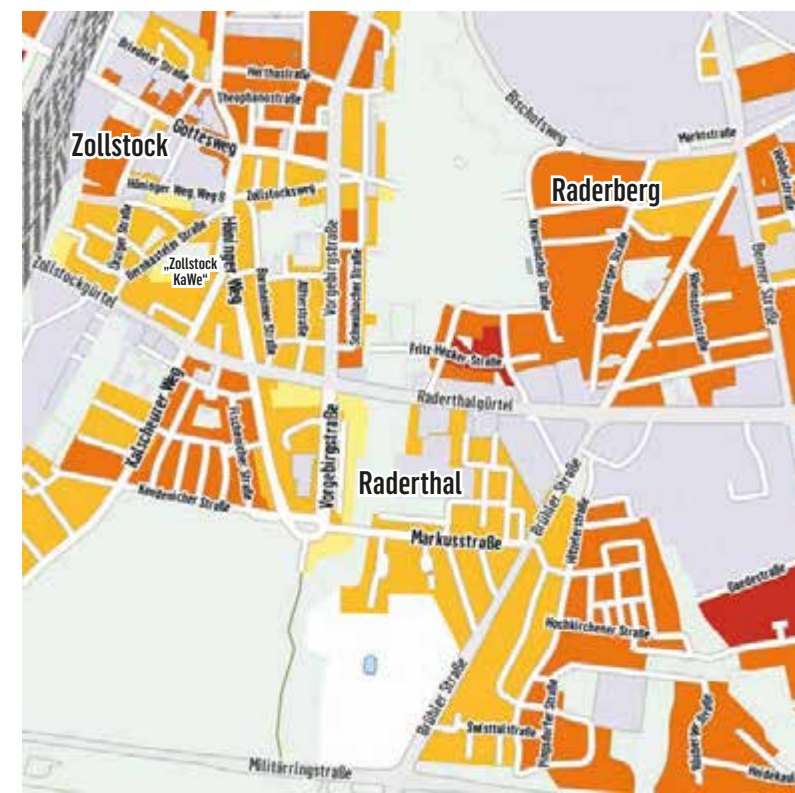
Der Markt für Ein- bis Zweifamilienhäuser sei in den klassischen guten Lagen angespannt, sagt Burkard Brinkmann von Engel & Völkers in Köln. So griffen Kaufwillige schon mal zu ungewöhnlichen Mitteln. Etwa im gediegenen Auenviertel in Rodenkirchen. „Da legen manche Interessenten bei der ersten Besichtigung bereits eine Kaufzusage vor“, so Brinkmann.

Grundsätzlich müssen Käufer Zeit und auch Kompromissbereitschaft auf der Suche nach der Wunschimmobilie mitbringen. Nicht jeder landet am Ende dort, wo er ursprünglich kaufen wollte. Wer etwa im überaus beliebten Sülz und in der südlichen Innenstadt mit der Severinstraße nicht mehr fündig wird, weicht immer häufiger auf innenstadtfernere Stadtteile wie →



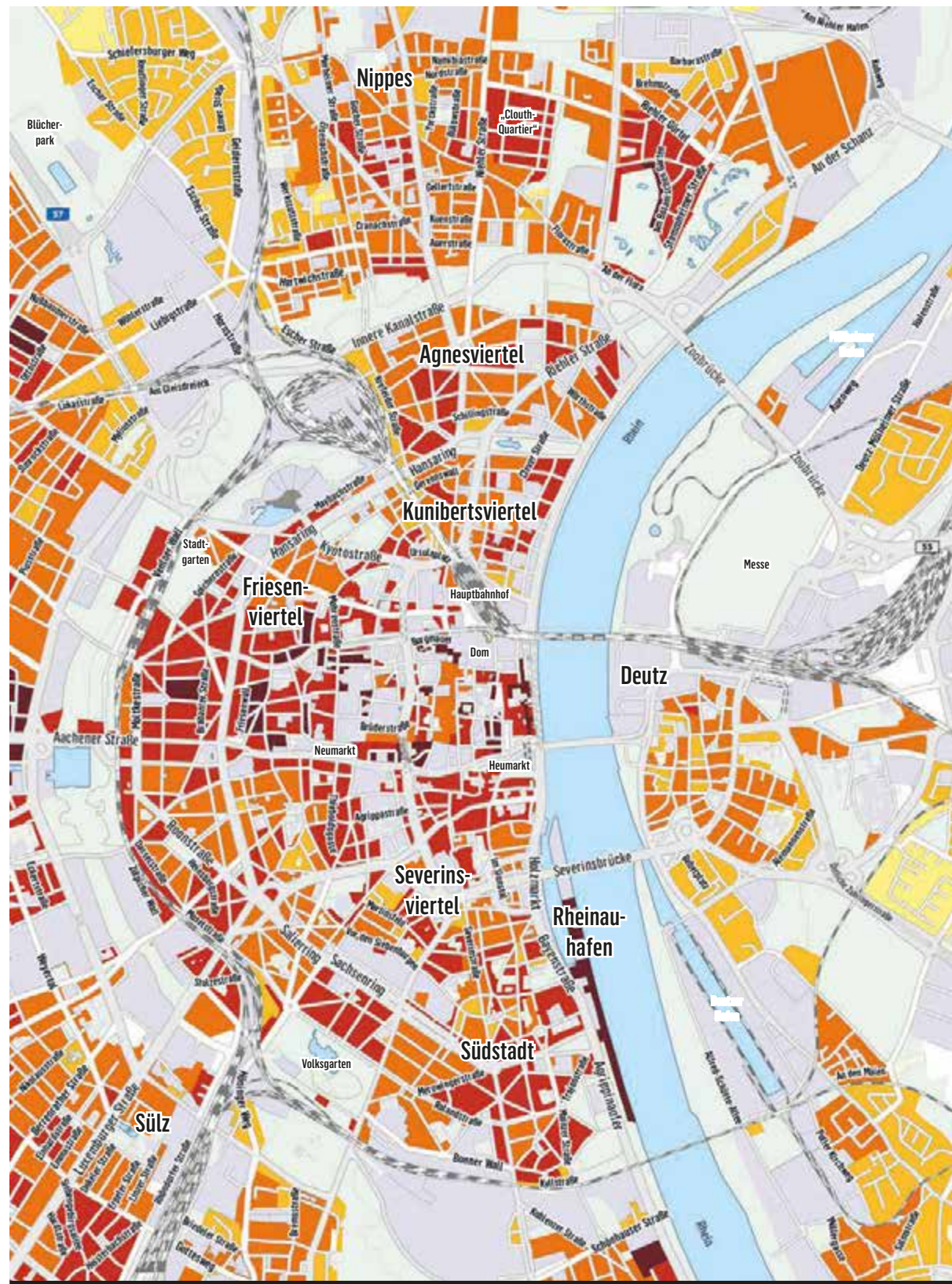
ROLAND KAMPMEYER
Kampmeyer Immobilien

„Köln ist insgesamt ein sehr stabiler Markt“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 148

Foto: Kay Augustin/PantherMedia; Illustration: Jindrich Novotny; Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 148

Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: Christopher Clem Franken/VISUM; Joern Sackermann

Zollstock, Raderberg oder Bayenthal aus, weil dort zurzeit noch viele Wohnungen gebaut werden.

Auch das rechte Rheinufer ist inzwischen nicht mehr per se die „schlechte Seite“, also die „falsche Seite“: Mülheim hat sich eine Kette von schmucken Wohnhäusern am Wasser zugelegt. Deutz wandelt sich gerade vom alten Industriegelände zum neuen Stadtquartier – mit teils hohen Preisen für Wohneigentum. Im Durchschnitt wurden laut iib-Datenbank 2015 neue Eigentumswohnungen für 3 900 Euro pro Quadratmeter gehandelt, das ist deutlich mehr als in etablierten linksrheinischen Vierteln wie Marienburg oder Lindenthal.

Manche sprechen auch dem benachbarten Köln-Kalk eine goldene Zukunft zu. „Einigen ist Mülheim schon wieder zu hip. Die suchen sich deshalb vielleicht Kalk aus“, spekuliert Makler Brinkmann. Grundsätzlich ist er aber genauso zurückhaltend wie viele seiner ortskundigen Kollegen. Immerhin gibt es in dem Viertel kaum gewachsene Strukturen, die Bausubstanz ist alt, die Arbeitslosigkeit hoch. Er schließt aufgrund des großen Wohnungsbedarfs auch Preissteigerungen in Kalk nicht aus, ist dort selbst aber kaum aktiv.

Wozu auch? Andernorts gibt es genug zu tun, wie Schätzungen des Kölner Gutachterausschusses zeigen: Etwa 10 000 Kaufverträge wurden 2015 geschlossen. Dieser Wert ist seit Jahren fast konstant, der Umsatz stieg jedoch deutlich. Allein im vorigen Jahr kletterte er um 600 000 Euro auf mehr als 4,2 Mrd. Euro.

Überzogene Preise wurden in Köln dennoch nur selten gezahlt: Laut Gutachterausschuss stieg der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im Schnitt um drei Prozent auf rund 3 900 Euro pro Quadratmeter. „Köln ist insgesamt ein sehr stabiler Markt“, sagt Roland Kampmeyer. „Starke Ausschläge nach unten und oben wie in anderen Städten kommen hier nicht vor. Vielmehr gibt es seit Jahren eine

kontinuierliche Preisentwicklung nach oben“, erklärt der Immobilienmakler.

EHRENFELD/NEUEHRENFELD

Das Viertel nordwestlich der City steht für multikulturelles Leben mit vielen Clubs und Kneipen – und für stetig steigende Mieten. Neubaugebiete finden sich derzeit an der Vogelsanger Straße auf halbem Weg Richtung Äußere Kanalstraße und nahe der Inneren Kanalstraße, einer der Hauptverkehrsachsen Kölns. Im ehemaligen Axa-Hochhaus in der Fuchsstraße entstehen bis Mitte kommenden Jahres mehr als 100 Eigentumswohnungen. Und auf dem Gelände der Weko-Möbelfabrik plant der Kölner Projektentwickler Stefan Frey 510 Wohnungen. Auch in Neuhrenfeld am Takufeld unweit des Rochusparks sollen 150 Wohneinheiten errichtet werden. Und auf dem etwa vier Hektar großen Helios-Gelände werden zurzeit Pläne für ein komplett neues Quartier geschmiedet.

NIPPES

Das Quartier zieht immer mehr Familien an. Sie kommen oft aus dem benachbarten, teuren Agnesviertel, wenn sich Nachwuchs ankündigt und wegen der hohen Mieten ein zusätzliches Kinderzimmer schwer finanzierbar ist. Auf den Flächen der ehemaligen Clouth Gummiwerke kann Nippes künftig jede Menge Neuankömmlinge beherbergen. Rund 1 100 Wohneinheiten sollen auf dem 14,5 Hektar großen Gelände entstehen. Darunter Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser.

Die erwartete Aufwertung wirkt sich schon jetzt auf die Kaufpreise im Viertel aus. „Für ein Reihenhäuser, das ich auf 520 000 Euro taxiert hatte, fand ich in kürzester Zeit mehrere Kaufwillige, die bereit waren, 580 000 Euro zu zahlen“, sagt Immobilienmakler René von Em-



01



02

01 Am Rheinkai in Mülheim sind in den vergangenen Jahren zahlreiche luxuriöse Bauten entstanden

02 Neusser Straße in Nippes: Hier gibt es noch Wohnungen für Normalverdiener zu kaufen und mieten

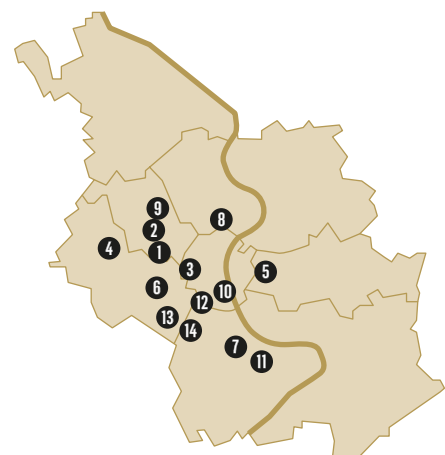
hofen. „Gerade an Nippes ist zu beobachten, dass die Leute gern im ‚Veedel‘ bleiben, auch wenn sie sich dank gestiegenen Einkommens prestigeträchtigere Lagen leisten könnten.“

ZOLLSTOCK

Einmal unterm Bahngleis durch, und schon ist man in Zollstock. Die Nähe zu Klettenberg und Sülz lässt das östlich gelegene Viertel immer interessanter werden, zumal hier Kauf und Miete noch erschwinglich sind. Laut iib kostet hier ein Quadratmeter Neubau rund 3 800 Euro, 800 Euro weniger als im nahen Sülz. Zollstock hat zudem den Vorteil, weiter wachsen zu können: In Richtung Raderberg oder Marienburg →



Die markante Kirche in der Mechternstraße kennt fast jeder, der in Ehrenfeld lebt



STADTTEIL-VERGLEICH

Kölsche Demokratie

Die Preisunterschiede zwischen den Vierteln sind weniger gravierend als in anderen Städten

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Altstadt/Kunibertsviertel	k. A.	k. A.	1600-4800 3600	3600-6500 4900	9,00-14,30 3,6-7,0	11,60-17,20 3,2-3,8	🏠🏠🏠
2 Belg. Viertel/Agnesviertel	k. A.	k. A.	2400-4800 3700	3600-9700 4700	4,70-14,50 2,3-3,6	k. A.	🏠🏠
3 Deutz	k. A.	k. A.	2400-5900 3600	k. A.	5,60-13,00 2,6-2,8	10,80-22,00 k. A.	🏠🏠
4 Ehrenfeld	460-1190 800	k. A.	2100-4100 3100	3300-4800 4100	8,80-13,50 3,9-5,0	10,00-14,00 3,5-3,6	🏠🏠🏠🏠
5 Kalk	k. A.	k. A.	1300-2900 1900	2600-2700 2700	7,00-11,00 4,5-6,4	9,40-11,60 4,3-5,1	🏠🏠🏠
6 Lindenthal	660-2430 1158	k. A.	2700-5400 3900	4600-7400 5400	9,50-14,80 3,3-4,2	11,00-17,70 2,9-3,1	🏠🏠🏠
7 Marienburg	685-3900 1945	k. A.	2700-4800 3700	3500-5500 4300	8,70-13,00 3,3-3,8	11,20-14,10 3,1-3,9	🏠🏠
8 Mülheim	249-590 415	k. A.	1500-3200 2300	2800-4900 3400	7,50-11,50 4,3-5,8	7,30-12,50 3,1-3,8	🏠🏠🏠🏠
9 Nippes	435-1090 739	k. A.	2000-4300 2900	3600-5500 4500	8,70-13,00 3,7-5,2	10,80-13,40 2,9-3,7	🏠🏠🏠
10 Rheinauhafen/Severinsviertel	349-800 519	k. A.	2400-4600 3700	3500-5800 4600	8,50-15,00 3,9-4,2	11,40-14,20 2,9-3,9	🏠🏠
11 Rodenkirchen	450-1450 836	469-710 605	2000-4000 3100	3400-5700 4200	8,50-12,70 3,8-5,0	11,00-13,70 2,9-3,8	🏠🏠🏠
12 Südstadt	k. A.	k. A.	2700-5100 3900	4200-5400 4600	4,10-14,40 1,8-3,4	11,20-17,80 3,2-4,0	🏠🏠
13 Sülz	848-2125 1184	k. A.	1600-4300 2300	4200-5200 4600	9,70-13,90 3,9-7,4	12,00-15,00 3,4-3,6	🏠🏠🏠
14 Zollstock	k. A.	k. A.	1800-3400 2500	3500-4000 3800	8,50-15,40 5,5-5,7	10,00-19,70 3,4-5,9	🏠🏠🏠

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: 🏠 = „Finger weg“, 🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ⬆️ = mehr als +5% ⬇️ = +2 bis +5% ➡️ = +2 bis -2% ⬇️ = -2 bis -5% ⬇️ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

etwa entstehen zahlreiche Neubau-projekte, dennoch bleibt viel Fläche übrig, die noch bebaut werden kann – wie etwa das frühere Gelände der Deutschen Welle. Aktuell bietet der Bauträger Aachener im „Zollstock KaWe“ 80 Wohneinheiten zum Kauf an. In einem anderen Projekt sollen bis zum Frühjahr 2018 an der Raderberger Straße insgesamt 46 Eigentumswohnungen errichtet werden.

SÜDSTADT/SEVERINSVIERTEL
Quadratmeterpreise von durchschnittlich 4 600 Euro mussten Käufer hier zuletzt für die wenigen Neubauwohnungen zahlen. Im „Vielrings“ in der Severinstraße, gleich neben der Lücke, die das eingestürzte Stadtarchiv hinterlassen hat, entstehen gerade 27 neue Eigentumsobjekte. Der Quadratmeter kostet hier im Herzen der Südstadt mindestens 3 800 Euro.

ullstein bild

Südlich der Güterbahnlinie wird mit „Parkstadt Süd“ ein komplett neues Stadtquartier geplant: Auf 115 Hektar sollen 1 500 Wohnungen und Büros gebaut werden.

MÜLHEIM
Die Rheinlagen sind hier richtig attraktiv. So wundert es kaum, dass entlang des Flusses exklusive Wohnhäuser entstehen. Insgesamt gilt Mülheim als strukturschwach, obwohl ein umfassendes Förderprogramm dem rechtsrheinischen Stadtteil in den vergangenen Jahren mehr Jobs, bessere Ausbildungschancen und ein lebenswerteres Umfeld bescherte. Im vergangenen Jahr kosteten Neubauten durchschnittlich 3 400 Euro pro Quadratmeter. Makler Kampmeyer ist sicher, dass die Preise im Viertel anziehen werden: „Hier kommt die Stadtentwicklung langsam in Schwung.“



CAPITAL-URTEIL

In Köln ist man stolz darauf, dass hier alles seinen Gang geht: unaufgeregt und unpräzisiös. Das gilt auch für den Immobilienmarkt, der keine hektischen Ausschläge nach oben oder nach unten kennt. Seit Jahren entwickeln sich die Preise für Wohneigentum kontinuierlich nach oben. Der stetige Zuzug von Neubürgern führt dazu, dass Wohnraum in der Rheinmetropole wertstabil und rentabel sein wird.

Vermieten ist kein Kinderspiel.

Techem steht Ihnen professionell zur Seite – mit Services, die Sie entlasten.

Von der Ablesung und Abrechnung über Funk-Rauchwarnmelder und Legionellenprüfung* bis zum Energieausweis bietet Techem Ihnen wichtige Services für Vermieter aus einer Hand.

Rufen Sie uns an:

☎ 08 00/2 00 55 99**



FRANKFURT

NAH AN DEN WOLKEN

Die Banken machten den Anfang, jetzt schießen am Main die Wohnhäuser in die Höhe. Anders die Kauf- und Mietpreise: Nach dem Boom der vergangenen Jahre hat sich der Auftrieb verlangsamt – oder ist sogar zum Stillstand gekommen

Die Europäische Zentralbank (im Hintergrund) verbilligt mit ihrer Niedrigzinspolitik auch Wohnungskäufe der Frankfurter Nachbarschaft



TEXT: CHRISTIAN KIRCHNER

Frankfurt sieht sich gern als Stadt der Superlative: die höchsten Bürotürme, die größten Banken, die meisten Pendler. Auch der Immobilienmarkt produziert Rekorde; etwa als im vorigen Herbst ein 400 Quadratmeter großes Penthouse vis-à-vis der Alten Oper vermietet wurde. Es krönt das Gebäude Opernplatz XIV. 18 000 Euro zahlt der anonyme Mieter monatlich – kalt. Wieder eine Schallmauer durchbrochen.

„Der Vertragsabschluss belegt das Comeback der zentralen Innenstadtlagen“, sagt David Schmitt, Geschäftsstellenleiter Frankfurt des Immobilienmaklers Engel & Völkers (E&V). Im einst bei Dunkelheit gespenstischen Gebiet zwischen Mainufer, Zeil und Opernplatz entstehen mit dem Maintor-Areal, der Rekonstruktion der Altstadt sowie dem Opernplatz-Ensemble rund 400 neue Wohnungen und werten die City auf.

Die Nachfrage in ganz Frankfurt ist groß – wobei sich der Anstieg der Kaufpreise nach Einschätzung von Maklern 2015 verlangsamt hat, vor allem bei Neubauten. Nur noch langsam steigende Mieten üben Gravitationskräfte auf die Kaufpreise aus. Stadtweit legten sie nicht einmal um vier Prozent zu. Im Bahnhofsviertel oder auf dem Riedberg sind die Bestandsmieten sogar leicht gesunken. Eigentümer von Neubauten in Sachsenhausen, im Gutleutviertel oder im nördlichen Westend konnten ebenfalls zuletzt nicht die Kaltmieten von 2014 durchsetzen.

Am positiven Trend ändert das nichts: Jeden Tag wächst Frankfurt um etwa 40 Menschen, bis 2030 wird die Einwohnerzahl womöglich auf 820 000 klettern. „Das Problem: Es mangelt an Objekten“, sagt David Schmitt. 3 000 Wohnungen entstehen derzeit pro Jahr. „Inklusive des Einwohnerzuwachses durch Flüchtlinge müssten kurzfristig 10 000 pro Jahr gebaut werden“, rechnet Sebastian Grimm, Analyst bei Jones Lang LaSalle, vor.

Doch wo soll noch gebaut werden? Laut Stadtverwaltung gibt es nur Grundstücke für rund 30 000 zusätzliche Wohnungen. Großprojekte wie der Riedberg oder das Europaviertel sind fast abgeschlossen. Die 12 000 zusätzlichen Einheiten der beiden Gebiete decken vor allem das Preissegment von 3 000 bis 5 000 Euro je Quadratmeter ab. Während Einheimische eher zögerlich zugriffen, waren auswärtige Käufer weniger skeptisch, beobachtet Daniel Ritter, Geschäftsführer des Maklerhauses von Poll Immobilien: „Alteingesessene Frankfurter bevorzugen eher gewachsene Viertel.“

Dazu zählen nicht zuletzt die Hochhäuser, die an mehreren Stellen in den Frankfurter Himmel wachsen. „Derzeit sind zehn Türme mit rund 1 700 Wohneinheiten in Planung“, berichtet E&V-Mann Schmitt. Der neu erbaute Henninger Turm mit 209 bald bezugsfertigen Eigentumswohnungen hat seine Eisbrecherfunktion nach anfänglicher Käuferskepsis offenbar erfüllt.

Wer jetzt noch kaufen will, darf nicht allzu wählerisch sein. Nachschub kommt nur vereinzelt auf den Markt: etwa in den Stadtteilen Gallus (Avaya-Areal) und Frankfurter Berg (Hilgenfeld) oder in Sindlingen (Ferdinand-Hofmann-Siedlung) – insgesamt knapp 4 000 Wohnungen.

Wenn Neubauten zu teuer sind, greifen Interessenten verstärkt bei Nachkriegsimmobilien zu. Am stärksten kletterten 2015 laut Jones Lang LaSalle die Kaufpreise von Objekten, die zwischen 1945 und 1960 – oft in B- oder C-Lagen – entstanden: um 19 Prozent. Für Anleger sind sie trotzdem oft lukrativer als Apartments in Nobelvierteln und bieten teils Mietrenditen von fünf Prozent.

GALLUS

Erstkäufer im Europaviertel können sich freuen: Wer 2008 in dem 90 Hektar großen Gebiet westlich des Hauptbahnhofs zugeschlagen →



SEBASTIAN GRIMM
Analyst Jones Lang LaSalle

„Inklusive des Einwohnerzuwachses durch Flüchtlinge müssten kurzfristig 10 000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden“



In Sachsenhausen südlich des Mains sind am Deutschherrnrufer vor zwei Jahren die ersten Bewohner des East Village eingezogen →

Fotos: Johannes Mink, Andreas Secci/arturimages; Illustration: Jindrich Novotny

hat, kann bei einem Verkauf 60 Prozent Gewinn einstreichen. Das Viertel für 15 000 Bewohner wächst derzeit in die Höhe: „Praedium“, „Porsche Design Tower“, „Axis“ und „Tower 2“ heißen die Hochhäuser, die bis 2018 entstehen.

Ein Drittel der Käufer kommt aus dem Ausland, schätzen Makler – ausländische Interessierte stehen den in London, New York oder asiatischen Metropolen populären Wohntürmen offener gegenüber als deutsche.

Mit 160 Metern Höhe soll der „Tower 2“ das höchste Wohngebäude Deutschlands werden. Für das Penthouse stellt sich der Verkäufer einen Quadratmeterpreis von 27 000 Euro vor. Allerdings, das betonen Stadtentwickler und Bauherren, stehen die Türme nicht synonym für Preisexzesse: In den unteren sechs Etagen liege der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter mit weniger als 5 000 Euro sogar unter dem für Neubauten üblichen Niveau.



01



02

01 Der Mousonturm wurde in den 1920er-Jahren im Ostend gebaut und gilt als erstes Hochhaus Frankfurts

02 Der Norden Sachsenhausens ist der bevorzugte Teil des Quartiers – nicht erst seit Inbetriebnahme der Nordwestbahn am Flughafen

BORNHEIM

Die Kaufpreise in dem von Studenten und Familien gleichermaßen geschätzten Viertel im Nordosten ziehen weiter an – bei Bestandswohnungen im vorigen Jahr um rund 17 Prozent. „Es besitzt eine gemischte Bevölkerungsstruktur, dennoch liegen die Kaufpreise um gut ein Fünftel unter denen der Top-Viertel in Zentrumsnähe“, erklärt Daniel Ritter.

Unzählige Restaurants, Kneipen und Geschäfte verleihen Bornheim den Charakter einer kleinen Stadt in der Stadt. Hotspots sind die mit vielen Gründerzeitbauten gesäumten Straßen zwischen dem Günthersburgpark und der Berger Straße, wo die Preise die Marke von 5 000 Euro je Quadratmeter überschritten haben. Günstiger ist (noch) das Gebiet rund ums Fünffingerplätzchen, das heimliche Zentrum Bornheims. Gut für Mieter, schlecht für Anleger: Die durchschnittlichen Mieten im Viertel sind in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen –

um 13 Prozent über fünf Jahre. Noch immer lässt sich rechts und links der Berger Straße für 12 Euro je Quadratmeter gut wohnen. Ob das so bleibt? Prognosen der Stadt zufolge soll in Bornheim bis 2030 ein Viertel mehr Menschen leben als heute.

WESTEND

Die Zeit in dem Quartier scheint stehen geblieben zu sein: Im Caféhaus

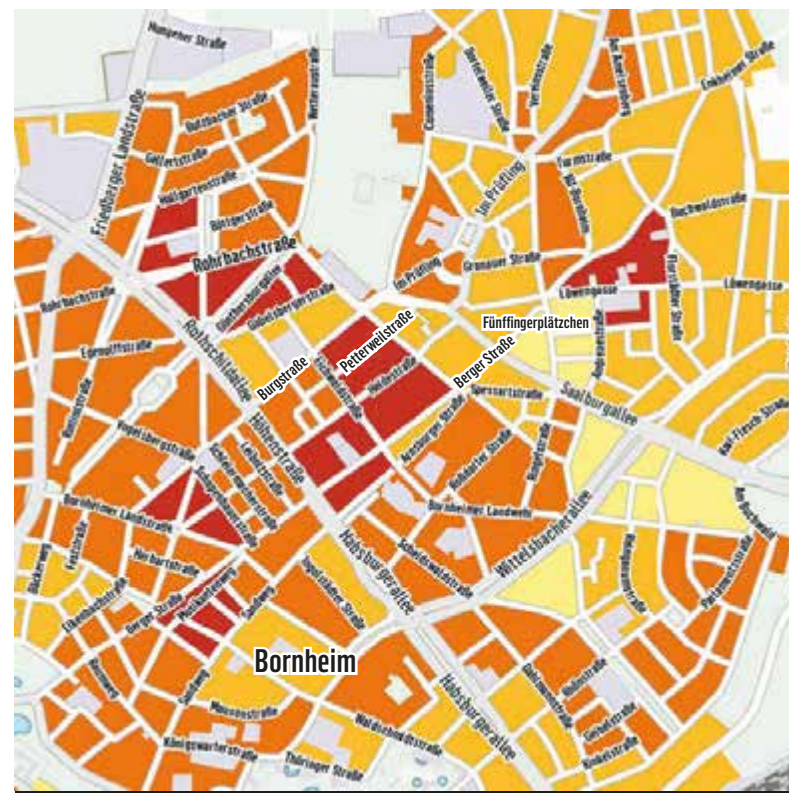
Siesmayer naschen Rentner Törtchen auf der Terrasse, im Grüneburgpark drehen die Jogger ihre Runden, und in den Nobelitalienern ist streng zurückgegeltes Resthaar noch nicht aus der Mode. Im Westend wohnt man gern – mit ein bisschen Abstand von der Bockenheimer Landstraße, möglichst in einem sanierten Baudenkmal oder in einem Neubau.

Auf den ersten Blick überraschend: Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand sind 2015 laut iib-Daten nur moderat gestiegen. Das Westend steht exemplarisch für eine Entwicklung, die auch andere Top-Lagen erfasst hat: Die erzielbaren Mieten haben mit 16 Euro bei sanierten Altbauten oder 20 Euro bei Neubauten ihr Limit erreicht. Kapitalanleger erkennen, dass sie bei Kaufpreisen, die das 30-Fache der jährlichen Einnahmen übersteigen, keine akzeptablen Renditen erzielen können. „Die Marktdynamik verflacht, es werden aber gelegentliche Preisspitzen für sehr rare Objekte gesetzt“, sagt E&V-Experte Schmitt.

FRANKFURTER BERG

Der 1996 im Zuge einer Gebietsreform entstandene Stadtteil gehört zu den problematischen Lagen Frankfurts. Die von Weitem sichtbaren Hochhäuser an der Julius-Brecht-Straße trüben das Bild, die Eisenbahnstrecke entlang der Nidda und die benachbarte Autobahn 661 bringen Lärm mit sich, die S-Bahn-Haltestellen sind mit Graffiti beschmiert.

Der Ruf des Frankfurter Bergs ist jedoch schlechter als die Realität: Das Viertel bietet auch Ecken mit gutbürgerlichen Einfamilienhäusern, die Arbeitslosenquote ist geringer als im gesamten Stadtgebiet. Die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen zogen 2015 zwar im Schnitt um 17 Prozent an, sind aber mit 1 700 Euro pro Quadratmeter auf Schnäppchenniveau. Das könnte sich ändern, wenn in ein paar Jahren die Linie U5 bis hierher verlängert wird.



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 154

Auf der grünen Wiese zwischen der S-Bahn-Haltestelle und dem renaturierten Niddauer sollen im Baugebiet „Im Hilgenfeld“ 900 Geschosswohnungen entstehen. Wer nicht so lange warten will: Gefragte Bestandsobjekte liegen im Wacholder-, Holunder- und Azaleenweg.

OSTEND

In kaum einem Stadtteil ist die Mikrolage so wichtig wie in der neuen Heimat der Europäischen Zentralbank (EZB): Im Dreieck zwischen Oskar-von-Miller-Straße, der EZB und dem Mainufer werden Spitzenpreise bis zu 15 Euro je Quadratmeter Miete gezahlt. Dort drehen sich derzeit die Baukräne für die „Oskar Residence“, für deren Wohnungen im Schnitt 6 200 Euro je Quadratmeter veranschlagt werden. Gerade einmal 300 Meter weiter, nördlich der Hanner Landstraße, beherbergt das Ostend allenfalls mittlere Wohnlagen.

Diese Unterschiede sind indes noch nicht überall durchgedrungen – Makler berichten, dass die Vorstellungen vieler Verkäufer und Vermieter im Ostend besonders drastisch von den realistischen Durchschnittspreisen abweichen. 30 Prozent Aufschlag sind bei Angeboten keine Seltenheit. Vielleicht heißt ja trotzdem ein ortsunkundiger Interessent an?

Dass die durchschnittliche Quadratmetermiete bei 13,60 Euro liegt (sechs Prozent mehr als 2015) und der Kaufpreis bei 4 400 Euro (plus zehn Prozent), ist vor allem dem Nachschub an neuen Objekten im gehobenen Segment zu verdanken. An der Ferdinand-Happ-Straße entstehen im Projekt „Eastgate Living“ gerade 90 Wohnungen, im „The East“ gegenüber der EZB 177 Einheiten, für die ein Finanzinvestor im Schnitt 15,50 Euro Miete je Quadratmeter aufruft.

SACHSENHAUSEN

Nach schleppendem Start wegen ambitionierter Preisvorstellungen sind inzwischen 75 Prozent der →

Fotos: Udo Bernhart/Anzenberger, mauritius images; Karten: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

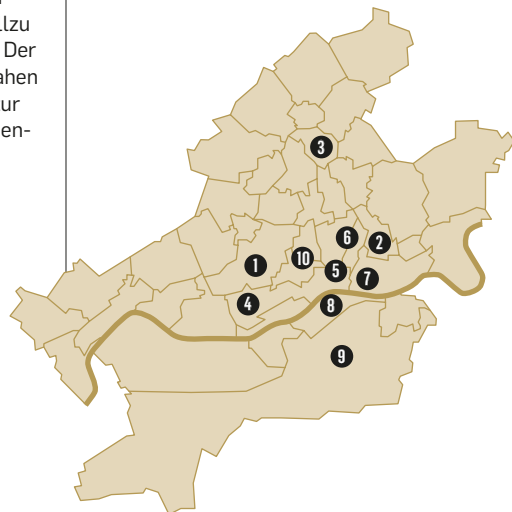
Wohnungen im Henninger Turm verkauft, Ende des Jahres ziehen die ersten Mieter ein. Ob sich das Prestige-Projekt zu einem neuen Kraftzentrum im Viertel entwickelt, wird sich bald zeigen.

Im Übrigen illustriert die Preisentwicklung in Sachsenhausen den zunehmenden Pragmatismus von Käufern: Jahrelang zahlte man im citynäheren nördlichen Sachsenhausen zehn bis 15 Prozent mehr als im südlichen Teil. Als 2011 die Nordwestbahn des Flughafens in Betrieb ging, vergrößerte sich der Abstand weiter, weil der Süden seither in der Einflugschneise liegt. Neuerdings holt die Gegend wieder auf. Vergessen scheint der nervige Fluglärm – solange der Wohnraum leichter bezahlbar ist. ◇



CAPITAL-URTEIL

Frankfurt bleibt attraktiv. Zuzug, Wirtschaftswachstum und demografischer Wandel sprechen für weiter steigende Preise. Ob die positive Prognose allerdings das 30-Fache der Jahresmiete als Kaufpreise für Objekte in Top-Lagen rechtfertigt, ist fraglich. Die Mieten für solche Immobilien steigen allenfalls noch moderat. Manche Vermieter und Verkäufer müssen bereits von allzu forschen Forderungen abrücken. Der Nachfrageschub in innenstadtnahen Stadtteilen mit guter Infrastruktur dürfte anhalten – mit entsprechenden Folgen fürs Marktgefüge.



STADTTEIL-VERGLEICH

Flughöhe erreicht

Die Preise mögen in vielen Vierteln steigen, viel mehr als fünf Prozent Plus sind jedoch nicht drin

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bockenheim	499–4600 1941	k. A.	2300–5400 3900	3700–6000 4900	9,50–16,20 3,6–5,0	11,90–17,50 3,5–3,9	★★★★
2 Bornheim	k. A.	k. A.	2900–5200 3900	4800–7000 5900	10,00–15,70 3,6–4,2	11,00–17,40 2,8–3,0	★★★★
3 Frankfurter Berg	215–630 384	k. A.	1200–3200 1700	3100–4100 3600	7,40–11,60 4,3–7,7	10,60–12,10 3,5–4,1	★★★★
4 Gallus	k. A.	485–990 685	1600–4200 3100	3500–6900 4800	8,30–15,30 4,3–6,3	11,50–16,00 2,8–4,0	★★★★
5 Innenstadt	k. A.	k. A.	3000–9400 5200	4600–6800 5500	5,60–19,60 2,2–2,5	13,20–25,00 3,5–4,4	★★★
6 Nordend	850–4900 1984	k. A.	3400–6900 5000	5700–8400 7600	10,60–17,90 3,1–3,8	12,50–25,00 2,7–3,6	★★★★
7 Ostend	k. A.	k. A.	3000–5600 4300	4500–6600 5400	10,00–17,40 3,8–3,9	13,20–25,00 3,5–4,5	★★★★
8 Sachsenhausen-Nord	400–2484 1145	k. A.	1800–5700 3600	3400–6200 4300	9,90–17,00 3,6–6,7	13,00–19,00 3,7–4,6	★★★★
9 Sachsenhausen-Süd	558–3950 1787	k. A.	2500–7600 5000	3900–5900 5000	9,90–16,30 2,6–4,8	13,20–17,60 3,6–4,0	★★★
10 Westend	1350–3750 2292	600–1680 1218	2600–9200 6300	5000–10000 7500	10,00–19,20 2,5–4,7	13,80–22,20 2,7–3,3	★★★

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5% ▲ = +2 bis +5% ➔ = +2 bis -2% ▼ = -2 bis -5% ▼ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016



ist, wenn du es selbst
in der Hand hast.

Das Direkt-Depot

20 €
Gutschrift

oder

20
Free Trades

Jetzt anlegen beim Onlinebroker des Jahres!

- So macht Handeln richtig Spaß:
- Kostenlose Depotführung
 - Über 5.000 Fonds und ETFs gebührenfrei kaufen
 - Bei Eröffnung des ersten Direkt-Depots bis 30.04.2016:
 - › 20 Euro Gutschrift ab 2.500 Euro Depotbestand innerhalb von 4 Wochen nach Eröffnung oder
 - › 20 Trades ohne Orderprovision – gültig 6 Monate ab Eröffnung

BÖRSE ONLINE

**Bester Onlinebroker
des Jahres 2016**

ING-DiBa

Ausgabe 11/2016 (Leserwahl)

www.ing-diba.de

ING DiBa
Die Bank und Du



Der Preis der guten Luft:
Wohnen in Halbhöhenlage
kostet gegenüber
Kessellagen Aufschlag

STUTT GART

DRUCKKESSEL

Im Südwesten explodieren die Preise für Wohneigentum. Doch genügend solvente Mieter ermöglichen zumindest in Altbauten passable Renditen

TEXT: FRANK BANTLE

Stuttgart ist Spitze. Das weiß man seit Kurzem auch über die Grenzen der Schwabenmetropole hinaus: Die baden-württembergische Landeshauptstadt toppt alle anderen Großstädte bei der Preisentwicklung von Immobilien – sogar Boomtowns wie Berlin, Frankfurt oder München.

Das iib Dr. Hettenbach Institut hat ermittelt: Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen legten in Stuttgart 2015 im Vergleich zum Vorjahr um zehn (Neubau) bis zwölf Prozent (Altbau) zu. In München

verteuerten sich Neubauten im gleichen Zeitraum um vier, Altbauten um sechs Prozent.

Die Auswüchse dieses enormen Preisanstiegs werden gerade beim Neubauprojekt „Cloud No 7“ – einem exklusiven Apartmenthaus am Hauptbahnhof – deutlich. Hier verlangt der Verkäufer Quadratmeterpreise von 15 400 Euro. Das wäre noch vor fünf Jahren undenkbar gewesen. Die Preisrally ist nach Ansicht von Stephan Kippes noch lange nicht zu Ende. „Wir erwarten ange-

sichts steigender Einwohner- und Haushaltszahlen keine signifikante Entspannung der aktuellen Entwicklung“, sagt der Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der wirtschaftliche Erfolg einer Stadt hat eben auch seine Kehrseite.“

So werden ältere Eigentumswohnungen inzwischen für durchschnittlich 3 300 Euro pro Quadratmeter vermarktet; für alle Objekte mit sehr guter Ausstattung fallen inzwischen stadtweit mehr als 6 800 Euro pro Quadratmeter an.

Selbstnutzer zieht es angesichts dieses Preisniveaus immer häufiger an den Stadtrand oder in die Peripherie. Kapitalanleger sehen sich nach wie vor in den Innenstadtlagen nach Kaufobjekten um – etwa in Stuttgart-West oder im Heusteigviertel, wo die begehrtesten Wohnlagen sind. Auch die Innenstadt, in der alles fußläufig zu erledigen ist und man sich ein Auto spart, ist ein Wohnfavorit – vor allem bei jungen Gutverdienern. Hier ist es auch am teuersten: Neubaugewohnungen kosteten im vergangenen Jahr durchschnittlich 5 775 Euro pro Quadratmeter, so der Stuttgarter Gutachterausschuss.

Einfamilienhäuser sind grundsätzlich Mangelware in Stuttgart. Wer citynah – das heißt in Halbhöhenlage – wohnen will, kann lange suchen und muss viel zahlen. Es gibt kaum Angebote, dafür aber enorm große Nachfrage für Immobilien zwischen 800 000 und 2 Mio. Euro. Der IVD-Cityreport stuft in Stuttgart schon ältere Doppelhaushälften mit durchschnittlich 515 000 Euro ein.

Eines der spektakulärsten Neubauprojekte ist zurzeit der „Villengarten“ beim Klinikum. In sieben Stadtvillen, entworfen vom Berliner Büro Kuehn Malvezzi, entstehen kleine geförderte Zweizimmerwohnungen ebenso wie große Eigentumswohnungen, etwa ein 250 Quadratmeter großes Penthouse. Der Bezug ist für Ende 2016 geplant.

Gebaut wird auch auf dem Gelände des früheren Olgahospitals an der Bismarckstraße, wo drei Bauträger und Baugemeinschaften ein urbanes Quartier errichten. Vor Kurzem war Baubeginn am Eugensplatz, wo ein Altbau des Paritätischen Wohlfahrtswerks abgerissen wird: In bester Halbhöhenlage werden dort 43 exklusive Eigentumswohnungen entstehen.

Mittelfristig setzt der neue grüne Baubürgermeister Peter Pätzold auf den „Rosenstein“ – jene frei werdenden Flächen zwischen Hauptbahnhof und Rosensteinpark, die er

mittels Bürgerbeteiligung erschließen will. Auf ein zweites „Stuttgart 21“ möchte man im Rathaus verzichten, daher werden die Einwohner rechtzeitig in die Planungen für Großprojekte einbezogen. Im besten Fall könnten auf den alten Gleisanlagen bis zu 7 000 Wohnungen entstehen. Das dürfte auch Pätzolds Chef und Parteifreund, Oberbürgermeister Fritz Kuhn, gefallen. Der hatte zu seinem Amtsantritt 2013 die Schaffung von Wohnraum als Priorität bezeichnet.

GÄNSHEIDE

Das Wohngebiet in der Halbhöhe zwischen oberer Alexanderstraße und Geroksrue hat Boheme-Charakter: viele historische Villen, ruhige Anliegerstraßen, Aussichtspunkte und hier und da ein modern designter Neubau mit Blick auf die Stadt. Wer in den großzügigen Altbauten eine Mietwohnung →

Die Stuttgarter Architektur haben schon früher Visionäre geprägt – etwa Le Corbusier und Pierre Jeanneret, die in den 1920ern dieses Haus in der Weißenhofsiedlung entwarfen



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 158

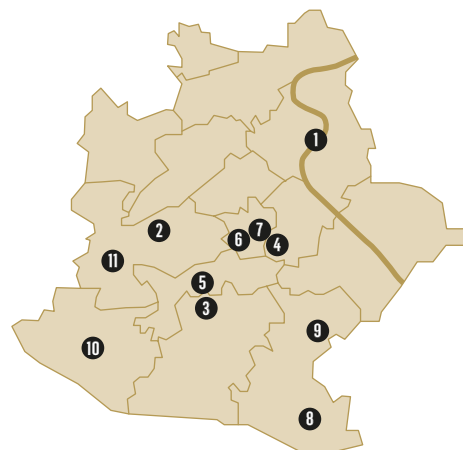
Fotos: Roland Halbe/arturimages; Klaus Frahm/arturimages; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

findet, darf sich glücklich schätzen – und sollte monatlich etwa 10 bis 17 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren. Kapitalanleger brauchen vor allem eines: Geduld. Nur wenige Objekte stehen zum Verkauf.

In der „Planckstraße 2“ werden zurzeit elf Eigentumswohnungen errichtet. Ein Dreieinhalbzimmerapartment mit 87 Quadratmetern soll beispielsweise 439 000 Euro kosten. Dafür gibt es die in Stuttgart beliebte Halbhöhenlage, in der es vor allem im Sommer weniger stickig ist als im City-Talkessel. Noch teurer sind mit 7 000 Euro den Quadratmeter Wohnungen in den neun Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern, die an der Staffenbergstraße geplant sind.

VAIHINGEN

Wer auf ein „Häusle“ oder eine Vierzimmerwohnung mit Gartennutzung hofft, kommt nach Vaihingen, das bei Akademikern und Wissenschaftlern des Uni-Campus genauso beliebt ist wie bei Geschäftsleuten und deren Familien. Flughafen und Autobahn sind gleich nebenan, ringsherum gibt es viel Wald und Wiesen. Der Mix hat seinen Preis: Neubauwohnungen kosten nach Angaben des iib-Instituts im Schnitt 4 400 Euro pro Quadratmeter. Die Mietpreise für ältere Häuser, die hier besonders begehrt sind, liegen bei durchschnittlich 14 Euro, für Neubauten bei 15,70 Euro pro Quadratmeter. Vor allem in den Premiumlagen Rosental, Höhenrand oder Dachswald müssen



STADTTEIL-VERGLEICH

Halbhöhenlage

Bei Neubauten sind kaum mehr vier Prozent drin, wohl aber bei Bestandsobjekten

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1 000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bad Cannstatt	k. A.	k. A.	1 600–3 800 2 600	↑ k. A.	8,50–14,10 4,5–6,3	↑ 10,30–13,30 k. A.	★★★★
2 Botnang	k. A.	k. A.	1 900–4 400 3 000	↑ k. A.	8,90–12,80 3,5–5,6	↔ k. A.	★★★★
3 Degerloch/ Sonnenberg	565–1 450 1 001	↔ k. A.	2 500–5 400 3 800	↑ 5 400–7 300 6 400	9,20–17,00 3,8–4,4	↑ 12,90–16,80 2,8–2,9	★★★★
4 Gänsheide	k. A.	k. A.	2 900–4 900 4 200	↑ 4 900–7 900 6 400	9,80–17,10 4,0–4,2	↑ k. A.	★★★★
5 Heslach	k. A.	k. A.	1 900–5 200 3 100	↑ k. A.	5,60–14,00 3,2–3,5	↔ k. A.	★★★
6 Heusteigviertel	k. A.	k. A.	1 600–4 500 3 200	↑ k. A.	5,20–15,10 3,9–4,1	↔ k. A.	★★★★
7 Mitte	k. A.	k. A.	1 100–4 500 2 800	↔ 9 800–14 200 11 000	3,90–14,00 3,7–4,1	↓ 13,40–18,00 1,5–1,6	★★★
8 Plieningen	248–980 613	↓ k. A.	2 100–3 800 2 900	↔ k. A.	8,40–15,10 4,6–4,9	↔ 12,20–27,70 k. A.	★★★★
9 Sillenbuch/ Riedenberg	449–1 550 969	↔ k. A.	2 400–4 300 3 400	↑ 4 200–6 600 5 500	9,00–13,10 3,6–4,4	↑ 12,30–15,60 2,8–3,5	★★★★
10 Vaihingen	k. A.	k. A.	2 100–4 400 3 200	↑ 3 900–5 100 4 400	8,00–15,00 4,1–4,5	↑ 12,50–14,00 3,3–3,8	★★★★
11 West	k. A.	k. A.	2 000–6 900 3 800	↑ 5 300–9 300 6 900	8,20–18,70 3,2–4,8	↑ k. A.	★★★★

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Mieter und Käufer oft mehr zahlen. Wichtig, auch für Kapitalanleger: Bis 2017 wird der Stadtteil Dürrolewang von Vaihingen an das Stadtbahnnetz angeschlossen. Dort lohnt sich ein Immobilienkauf, weil die Preise für Wohneigentum noch vergleichsweise niedrig sind.

PLIENINGEN

Wer einmal durch den Botanischen Garten der Uni Hohenheim spaziert, die Mammutbäume bestaunt und anschließend bei Sternekoche Frank Oehler in der Speisemeisterie einen Kaffee genießt, wird dieses Quartier am Stadtrand lieben. Nicht zuletzt, weil man in nur 15 Autominuten in der City ist. In Plieningen dominieren Häuser in mittleren und guten Wohnlagen. Der Mietpreis für ältere Objekte liegt im Schnitt bei 13 Euro pro Quadratmeter, der für Neubauten bei 15,70 Euro. Das iib-Institut hat Bruttomietrenditen für Bestandswohnungen von bis zu 4,9 Prozent ermittelt.

DEGERLOCH

Vor 1900 erlangte das damals noch selbstständige Degerloch (480 Meter über Normalnull) den Titel Höhen- und Luftkurort. Das Quartier am Fuße des Fernsehturms hat bis heute nichts von seiner Attraktivität eingebüßt: Die Luft ist gut, der Wald vor der Tür, und fünf Stadtbahnlinien fahren quasi im Minutentakt in die City. Begehrt sind die Wohnlagen Waldau, Ramsbachtal, Heinestraße und Haigst, wo auch Stuttgarts Eins-a-Lokal Wielandshöhe liegt. Mieten im Neubau kosten im Schnitt 15 Euro pro Quadratmeter. Wer eine mindestens drei Jahre alte Eigentumswohnung in Degerloch erwerben möchte, kann von 2 500 bis 5 400 Euro pro Quadratmeter ausgehen. Einfamilienhäuser werden selten verkauft und mit mindestens 4 700 Euro pro Quadratmeter gehandelt, wenn sie in den begehrten Straßen liegen. ◇



CAPITAL-URTEIL

Die Wirtschaft im Großraum Stuttgart floriert und zieht qualifizierte Arbeitskräfte an. Deshalb mangelt es nicht an solventen Mietern. Da im Stadtgebiet kaum mehr gebaut werden kann, steigen dort die Preise für Wohneigentum kontinuierlich. Sie bleiben auf lange Sicht lohnenswerte Renditeobjekte. „Schnäppchen“ gibt es nur in den Außenbezirken Feuerbach, Weilimdorf und Bad Cannstatt.



01



02

01 Nach dem Wegzug der Messe 2007 sind auf dem Killesberg zahlreiche neue Wohnungen entstanden

02 Der Blumenmarkt vor der Alten Kanzlei am Schillerplatz

Interhyp-Beratung: Für eine runde Baufinanzierung.



Bester
Baufinanzierer
Testieger
Ausgabe 08/2015
euro

interhyp
BAUFINANZIERUNG

- Beste Konditionen
- Überall in Ihrer Nähe
- 400 Banken im Vergleich
- Persönlich vor Ort

www.interhyp.de
0800 200 15 15 57

MÜNCHEN

RANDLUST

Weil es an Grundstücken fehlt, geht in zentrumsnahen Lagen praktisch nichts mehr. In großem Stil gebaut wird nur noch auf Industriebrachen, ehemaligen Kasernenhöfen – und an der Stadtgrenze

Schneller, höher, stärker – das olympische Motto gilt auch für die Preisentwicklung am Münchner Immobilienmarkt



TEXT: NADINE OBERHUBER

Bisher hat Klaus Schäfer den Traum von den eigenen vier Wänden noch nicht aufgegeben. Den hat der Ingenieur, seit er zur Jahrtausendwende nach München gezogen ist. Seit ein paar Jahren schon durchkämmt er Kaufangebote. Doch zunehmend beschleicht ihn das Gefühl, sein Leben wohl dauerhaft in einer Mietwohnung fristen zu müssen, weil er sich eine Immobilie in dieser Stadt nicht mehr leisten kann. Um zehn Prozent sind die Preise allein im vergangenen Jahr gestiegen. „Lange halte ich da nicht mehr mit“, sagt Schäfer.

Der Mittvierziger stellt keine übermäßig hohen Ansprüche an seine Wunschunterkunft: Zwei Zimmer soll sie haben und nicht allzu weit weg vom Zentrum liegen, weil dort viele seiner Freunde und Bekannten leben. Für 350 000 Euro müsste das machbar sein, dachte er noch vor einer Weile – inzwischen hat er sein Limit auf 400 000 Euro hochgesetzt.

Sogar für diese stolze Summe ist in München kaum etwas zu haben. In begehrten Stadtteilen wie Schwabing oder Maxvorstadt werden selbst Apartments mit 30 Quadratmetern für mehr als 300 000 Euro gehandelt. In weniger gefragten Ecken wie Sendling oder Giesing werden Schäfer Objekte angeboten, die zwar von der Größe her passen, aber an Durchgangsstraßen liegen oder renoviert werden müssen.

„Unter 7 000 Euro pro Quadratmeter finden Sie innerhalb des Mittleren Rings praktisch nichts mehr“, sagt Benjamin Meinke, Prokurist beim Bauträger Concept Bau. Im Lehel oder am Gärtnerplatz liegen die Quadratmeterpreise bei Bestandsobjekten längst über 10 000 Euro, bei Neubauten um 16 000 Euro. „Das ist Pariser Niveau“, entfährt es einem Makler.

Im Zentrum fehlt es schlicht an Platz. Dort hat die Stadt zuletzt versucht, jede noch so kleine Baulücke zu schließen. „Bei der Nachverdichtung und Umnutzung geraten

wir aber langsam an Grenzen“, sagt Martin Klamt vom Planungsreferat. Die Bauvorschriften sind streng, damit der Charakter der Straßenzüge bewahrt bleibt.

Bleibt also nur der Stadtrand. Feldmoching, Freiham oder Allach gehören zu den wenigen Vierteln auf Münchner Gebiet, in denen überhaupt in größerem Stil gebaut wird. In den kommenden fünf bis zehn Jahren werden Quartiere im Westen und im Nordosten entlang der Flughafen-S-Bahnstrecke hinzukommen.

Die benötigt die bayerische Landeshauptstadt dringend – mindestens 7 000 Einheiten jährlich müssten in nächster Zeit hinzukommen. Schließlich zieht Jahr für Jahr die Bevölkerung einer Kleinstadt zu. Die wenigsten Neu-Münchner kommen dabei als Familie: „80 Prozent der Haushalte in dieser Stadt bestehen aus ein oder zwei Personen“, sagt Klamt, „daher sollen künftig mehr kleine Wohnungen →



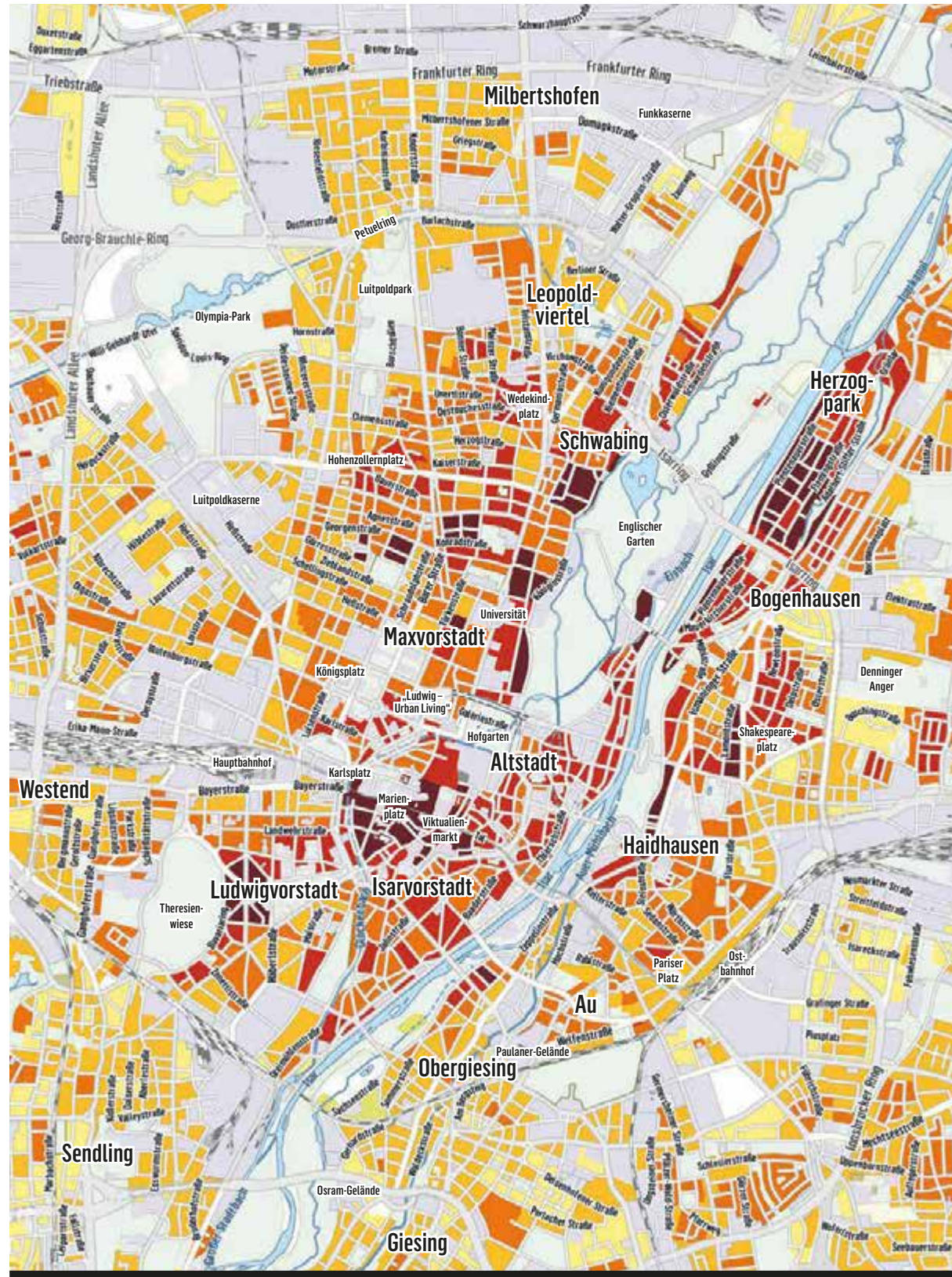
THOMAS AIGNER
Aigner Immobilien

„Der Punkt, an dem München günstig ist, wird niemals kommen“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 165

Foto: alimdi.net; Illustration: Jindrich Novotny; Karte: iib Dr. Hettnerbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 165

gebaut werden.“ Solche, wie sie sich auch Klaus Schäfer wünscht.

Noch liegt der Schwerpunkt der angebotenen Projekte auf vergleichsweise großen und teuren Wohnungen. Doch Planer und Makler beginnen umzudenken. „Der Weg zu bezahlbaren Preisen muss über kleinere und kompaktere Wohnungen gehen“, sagt Benjamin Meinke von Concept Bau. Künftig müssten drei Zimmer eben auf 70 Quadratmeter passen. Absolute Luxusobjekte verkaufen sich nicht mehr so gut wie noch vor ein paar Jahren: „Ab 2,5 Mio. Euro Kaufpreis tun wir uns schwer“, sagt Robin Graf Douglas, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers. „Jede Doppelhaushälfte in Gräfelfing könnten wir dagegen 150-mal verkaufen.“

Sobald die neuen Projekte auf den Markt kommen, werde sich der Preisanstieg verlangsamen, erwarten viele Beteiligte. Bis 2026 pumpt die Stadt 1 Mrd. Euro an Fördermitteln in den Wohnungsbau, um weitere Projekte anzuschieben. „Aber es wäre eine Illusion zu sagen, wir könnten mit solchen Instrumenten den Markt außer Kraft setzen“, so Klant. Thomas Aigner, seit 25 Jahren als Makler im Geschäft, sieht das genauso: „Der Punkt, an dem München günstig ist, wird niemals kommen.“

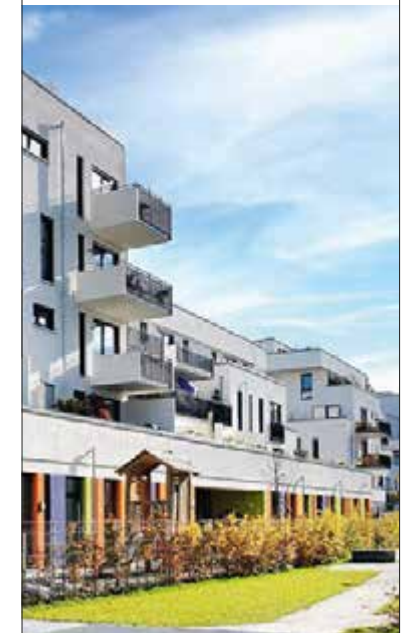
ALLACH-UNTERMENZING

Das eher ländlich geprägte Viertel im Nordwesten Münchens gehört zu den Gegenden, die sich „extrem entwickeln werden, weil die Leute dort jetzt hindrängen“, sagt Makler Graf Douglas. Die Stadt hat das Viertel als idealen Neubaustandort entdeckt. Auf dem Diamalt-Gelände zwischen Georg-Reismüller-Straße und Ludwigsfelder Straße, wo einst eine Fabrik Backhilfsmittel produzierte, entstehen 600 neue Wohnungen. 2017 sollen die ersten Doppelhaushälften und Stadthäuser fertig sein. Billig werden sie aber nicht, Marktkenner rechnen mit rund 1,8 Mio. Euro pro Haushälfte.

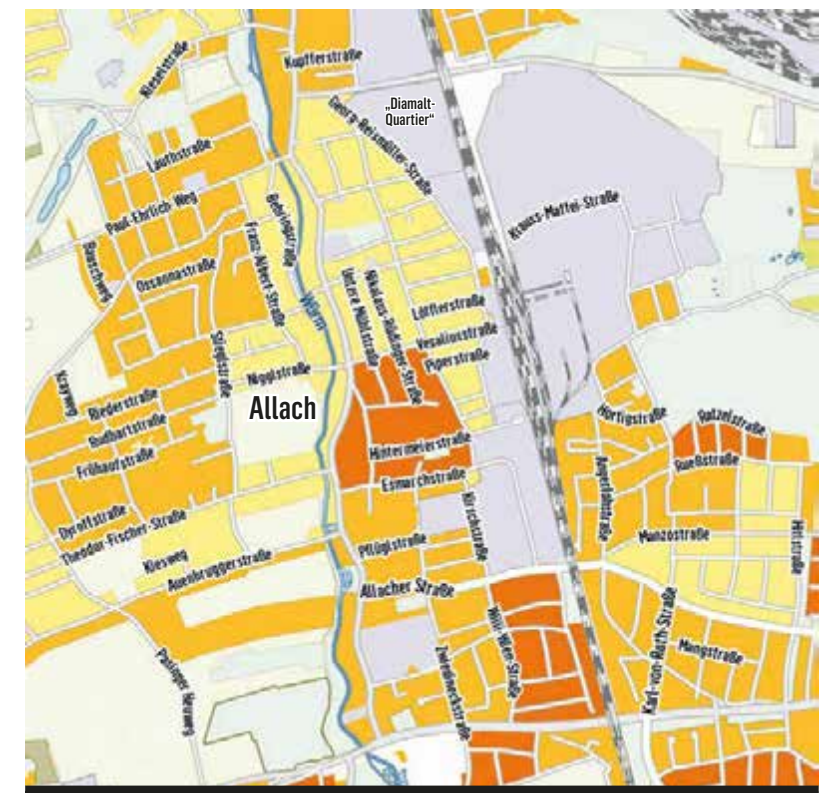
Karten: iib Dr. Heitenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Your_Photo_Today

GIESING

Preislich hat das Quartier im Südosten bereits Anschluss an den Rest der Stadt gefunden. Lange galt Giesing als Arbeiterbezirk, in dem noch viele Alteingesessene wohnen. „Aber Giesing entwickelt sich“, sagt Makler Aigner. Junge Leute haben den Stadtteil für sich entdeckt, vor allem wegen seiner Kneipenszene rund um den Columbusplatz. Früher hatten auch einige Industrieunternehmen ihren Sitz im Viertel, doch etliche machten dicht oder siedelten um: Agfa, die Paulaner-Brauerei und Osram haben große Gelände freigegeben für Neubauprojekte mit vielen Eigentumswohnungen. Das hat die Preise auch für Bestandswohnungen in die Höhe getrieben: Seit 2006 hat sich der durchschnittliche Quadratmeter-Kaufpreis mehr als verdoppelt auf beinahe 6 000 Euro. Die Wohnungen auf dem Agfa-Gelände am Mittleren Ring sind bereits verkauft. Um 400 000 Euro lagen die Preise →



Giesing entwickelt sich: Wo Agfa früher Filme, Fotopapier und Chemikalien produzierte, sind in den vergangenen vier Jahren jede Menge Neubauten entstanden



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 165

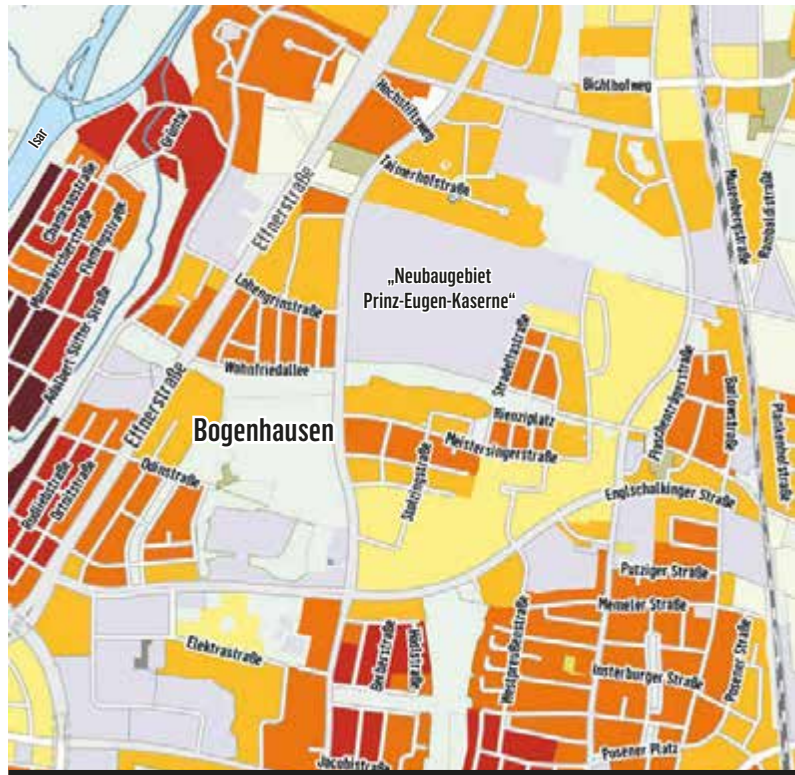
für 75-Quadratmeter-Wohnungen. Das Paulaner-Areal soll von diesem Sommer an bebaut werden, dort entstehen 1500 Wohnungen. Und 2018 soll es auch bei Osram losgehen, wo 370 Einheiten in Planung sind.

NEUHAUSEN-NYPHENBURG

Wenn man die Münchner Immobilienkäufer fragt, wo sie am liebsten wohnen möchten, dann lautet die Antwort häufig: in Neuhausen oder Nymphenburg. Sehr viele Wohnungen sind in diesen Bezirken allerdings nicht zu haben, Baulücken fehlen. Deshalb hat die Beliebtheit ihren Preis: 6 000 Euro pro Quadratmeter müssen Käufer derzeit für Bestandswohnungen einkalkulieren. Bei Neubauten sind sogar im Schnitt mehr als 8 000 Euro fällig. Im Neublock „Cosmo“ an der Arnulfstraße verlangt der Bauträger Terrafinanz für eine 79-Quadratmeter-Wohnung mit Tiefgaragenplatz 620 000 Euro. In den „Friends“-Türmen der LBBW, die in diesem Jahr fertiggestellt werden, sind allerdings noch etliche Wohnungen zu haben – für 8 000 bis 10 000 Euro pro Quadratmeter.

BOGENHAUSEN

Zu den spannendsten Großprojekten gehört für die Stadtplaner die Besiedelung der Prinz-Eugen-Kaserne an der Cosimastraße und der Bayernkaserne. Letztere dient derzeit noch als Flüchtlingsunterkunft, doch bald werden hier 4 000 Wohnungen gebaut. Das Prinz-Eugen-Areal wird ökologische Vorzeigesiedlung: In vier Abschnitten entstehen 1 800 Einheiten unter anderem in Holzhochhäusern. Ursprünglich sollte ein Großteil der Wohnungen bereits in diesem Jahr fertig sein. Doch gleich zu Beginn der Planungen regte sich Protest unter den Anwohnern, die befürchten, dass der Verkehrslärm zunehmen wird. Einer der großen Bauherren ist hier die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag, deshalb sollen die



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Preise „bezahlbar“ bleiben, so die Verantwortlichen. Derzeit liegen sie durchschnittlich bei 5 900 Euro pro Quadratmeter im Bestand und bei 8 000 im Neubau. Später sollen zusätzliche Neubaulflächen entlang der Flughafen-S-Bahn ausgewiesen werden. „Dort werden Quartiere mit ganz neuem Charakter entstehen“, prophezeit Klant.

MAXVORSTADT

Das Viertel südlich von Schwabing zählt zu den immerwährenden Trendvierteln. Eigentumswohnungen in älteren Häusern kosten im Mittel um 7 400 Euro pro Quadratmeter, die Preise von Neubauten sind bereits fünfstellig. Eine der raren Baulücken schließt der Bauträger Metropoli an an der Türkenstraße mit dem Luxuswohnhaus „Ludwig – Urban Living“. Eine 38-Quadratmeter-



O1 Wer eine Villa in „Adresslage“ sucht, landet meist in Bogenhausen



O2 Der Neubau „Karl 47“ füllt ein Dreiecksgrundstück in der Maxvorstadt

Erdgeschosswohnung ist für 475 000 Euro zu haben. Zwei Zimmer auf 70 bis 75 Quadratmetern in einem der oberen Geschosse kosten ab 1 Mio. Euro.

OBERSENDLING

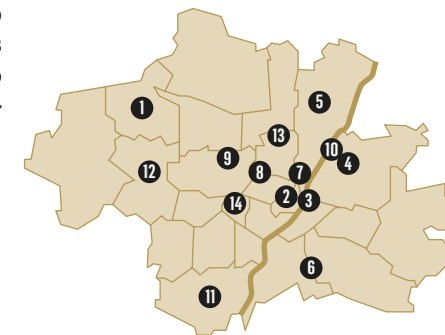
Mit vielen Neubauprojekten wie etwa in München-Riem kann Makler Aigner nicht viel anfangen: „Wir brauchen gefälligere Architektur, die Menschen anspricht, und nicht diese geschlossenen Riegelbauten“, sagt der Makler. Ob das Neubauquar-

tier auf dem ehemaligen Eon-Gelände an der Boschetsrieder Straße in Obersendling optisch ansprechender wird, bleibt abzuwarten. Hier sollen einmal 2 500 Bewohner Platz haben. Zweizimmerwohnungen mit 50 Quadratmetern kosten um 330 000 Euro. Drei Zimmer und gut 60 Quadratmeter sind zwischen 420 000 und 530 000 Euro zu haben. Im Schnitt liegen die Neubaupreise bei vergleichsweise moderaten 6 400 Euro, für Bestandswohnungen muss man im Süden Münchens 4 700 Euro ausgeben. ◇



CAPITAL-URTEIL

Ganz so stark wie zuletzt werden die Preise in München nicht weiter steigen. Billiger wird es jedoch auch nicht – dafür sind die Wachstumsaussichten zu gut. Kapitalanleger dürfen im Schnitt mit drei Prozent Bruttomietrendite rechnen. Da hilft nur Hoffen auf Wertzuwachs.



STADTTEIL-VERGLEICH

Der Wahnsinn geht weiter

In vielen Vierteln steigen die Preise weiter, doch in einigen Ecken beruhigt sich der Markt etwas

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Allach-Untermenzing	650–1 425 960	↑ 685–1 075 852	3 700–5 900 4 900	↑ 5 100–6 900 6 000	11,10–15,10 3,1–3,6	↑ 13,50–18,40 3,0–3,3	↑ ■■■■
2 Altstadt	k. A.	k. A.	3 200–15 200 9 600	↑ 7 200–13 900 10 900	3,90–26,80 1,5–2,1	↓ 20,00–35,00 3,0–3,3	↑ ■■
3 Au-Haidhausen	k. A.	k. A.	3 700–9 200 6 300	↑ 5 300–12 700 8 200	13,00–21,20 2,8–4,2	↑ 15,00–24,10 2,3–3,4	↑ ■■■
4 Bogenhausen	699–2 650 1 710	↑ 659–3 950 1 634	3 800–8 800 5 900	↑ 5 900–11 900 8 000	12,20–21,00 2,9–3,8	↑ 15,00–25,80 2,6–3,1	↑ ■■■■
5 Freimann	430–2 450 1 127	→ 677–1 010 871	4 000–8 900 6 300	↑ 4 900–8 000 6 500	12,70–22,80 3,1–3,8	↑ 15,20–29,90 3,7–4,5	↑ ■■■
6 Giesing	k. A.	k. A.	3 800–5 800 5 000	↑ 5 500–7 200 5 900	12,00–18,20 3,6–3,9	↑ 13,50–23,50 2,9–3,9	↑ ■■■
7 Lehel	k. A.	k. A.	6 800–14 400 10 600	↑ k. A.	5,60–24,10 1,0–2,0	↑ 21,90–37,30 k. A.	↑ ■■
8 Maxvorstadt	k. A.	k. A.	4 600–10 600 7 400	↑ 7 400–14 000 10 100	6,50–22,50 1,7–2,5	↑ 10,80–30,30 1,8–2,6	↑ ■■
9 Neuhausen-Nymphenburg	799–3 700 1 743	↓ 799–4 980 2 849	3 900–8 400 6 000	↑ 6 300–10 600 8 200	12,20–19,00 2,7–3,8	→ 15,50–22,80 2,6–3,0	↑ ■■■
10 Oberföhring	k. A.	k. A.	3 600–6 200 4 700	↑ 3 700–7 000 5 200	11,50–16,10 3,1–3,9	↑ 14,00–19,10 3,3–4,5	↑ ■■■■
11 Obersendling	538–1 690 982	↑ 803–1 056 1 030	3 600–6 000 4 700	↑ 5 400–7 400 6 400	11,50–16,60 3,3–3,8	↑ 13,50–18,00 2,9–3,0	↓ ■■■■
12 Pasing-Obermenzing	550–1 930 1 142	↑ 725–1 730 1 298	3 500–6 300 4 800	↑ 5 300–7 900 6 600	11,40–18,90 3,6–3,9	↑ 13,70–18,10 2,8–3,1	↑ ■■■
13 Schwabing	k. A.	685–2 190 1 872	4 400–9 600 6 800	↑ 7 000–11 000 8 500	13,00–21,70 2,7–3,5	↑ 16,40–31,20 2,8–3,4	↑ ■■
14 Westend	k. A.	k. A.	4 100–7 500 5 500	→ k. A.	12,20–20,20 3,2–3,6	↑ k. A.	↑ ■■

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ■ = „Finger weg“, ■■■■■ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: Your_Photo_Today, SZ Photo

CAPITAL EMPFEHLEN ...

... GUTSCHEIN SICHERN!



AMAZON.DE-GUTSCHEIN

- Für die nächste Online-Shopping-Tour
 - Technik, Bücher, DVDs, CDs u.v.m.
- Für 1 Jahr Capital, Gutschein-Wert 60 €
Für 2 Jahre Capital, Gutschein-Wert 130 €



MEDIA MARKT-GUTSCHEIN

- Die neuesten Technik-Highlights
 - Auch in jeder Saturn-Filiale einlösbar
- Für 1 Jahr Capital, Gutschein-Wert 60 €
Für 2 Jahre Capital, Gutschein-Wert 130 €



JET-TANKGUTSCHEIN

- Deutschlandweit bei JET auftanken
 - Betrag ist aufteilbar und unbegrenzt gültig
- Für 1 Jahr Capital, Gutschein-Wert 60 €
Für 2 Jahre Capital, Gutschein-Wert 130 €

**JETZT
GUTSCHEIN
WÄHLEN!**



BESTCHOICE-GUTSCHEIN

- Freie Auswahl bei über 200 Partnern
 - Prämienwert auf mehrere Shops aufteilbar
- Für 1 Jahr Capital, Gutschein-Wert 60 €
Für 2 Jahre Capital, Gutschein-Wert 130 €

Capital erscheint in der Gruner + Jahr Wirtschaftsmedien GmbH & Co. KG, Am Baumwall 11, 20459 Hamburg, Handelsregister: AG Hamburg, HRA 92 810. Vertrieb: Belieferung, Betreuung und Inkasso erfolgen durch DPV Deutscher Pressevertrieb GmbH, Nils Oberschelp (Vorstand), Christina Dohmann, Dr. Michael Ratjke, Düsterstraße 1, 20355 Hamburg, als leitender Unternehmer, AG Hamburg, HRB 95752.

IHRE VORTEILE ALS WERBER:

JEDER KANN WERBEN. Auch wenn Sie kein Abonnent sind.
SIE WERDEN BELOHNT. Mit einer exklusiven Prämie Ihrer Wahl.

VORTEILE FÜR DEN NEUEN LESER:

WIR LIEFERN PORTOFREI. Jedes Heft bequem nach Hause.
NEWSLETTER GRATIS LESEN. Wöchentlich exklusiv per Mail.



SCHNELL BESTELLEN:

Online mit noch mehr Prämien zur Wahl unter
WWW.CAPITAL.DE/ABO

Per Telefon unter
030 – 20 179 190

Bitte geben Sie folgende Bestell-Nr. an: **1-Jahres-Abo 143 8486 / 2-Jahres-Abo 143 8487**

Capital
WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT



Viertel wie Plagwitz haben viele Quartiere in westdeutschen Städten bei der Preisentwicklung längst überholt

LEIPZIG GO WEST

Die Stadt hat das Image des Krisenstandorts abgelegt. Zahlreiche Zuzügler lassen den Leerstand schrumpfen. Die Zeit der Schnäppchen ist vorbei

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Ganze Straßenzüge mit heruntergekommenen Gründerzeithäusern, unzählige Vermietungsschilder: So sah Leipzig um die Jahrtausendwende aus. Viele Bewohner kehrten ihrer Stadt nach der Wende den Rücken, die Zukunft blieb grau wie die Vergangenheit – auch weil die von Sonderabschreibungen beflügelten Immobilienräume geplatzt waren. Leipzig galt seinerzeit als Inbegriff der Krise Ost.

15 Jahre später boomt die sächsische Messestadt. Allein 2015 stieg die Einwohnerzahl um drei Prozent auf knapp 570 000. In den meisten Städterankings ist Leipzig längst in

der Spitzengruppe vertreten, was sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar macht: Der einst zweistellige Leerstand ist nach Angaben der Stadt auf nunmehr 6,6 Prozent gesunken, im Eigentums- und im Mietsegment steigen die Preise teilweise deutlich. „Für hochwertige Neubauwohnungen werden mittlerweile schon mal 4 500 Euro pro Quadratmeter bezahlt“, sagt Andreas Köngeter, Chef des Maklerhauses Koengeter Immobilien. Die Neubaumieten reißen in begehrten Lagen die Schwelle von 10 Euro pro Quadratmeter. Bis vor Kurzem war das noch undenkbar.

Bei solchen Perspektiven lohnt sich der Bau von Geschosswohnungen wieder. Käufer gibt es genügend: Sowohl institutionelle Investoren als auch Privatanleger haben erkannt, dass sie in Leipzig höhere Renditen erzielen können als in den deutschen A-Städten.

Die Zeit der Schnäppchen ist allerdings auch hier vorbei. „Bei Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage ist eine Mietrendite von vier Prozent schon gut“, sagt Christian Rocca, Geschäftsführer von Engel & Völkers Leipzig. „Fünf Prozent sind nur noch in Ausnahmefällen zu erzielen.“ Kapitalanlegern empfehlen

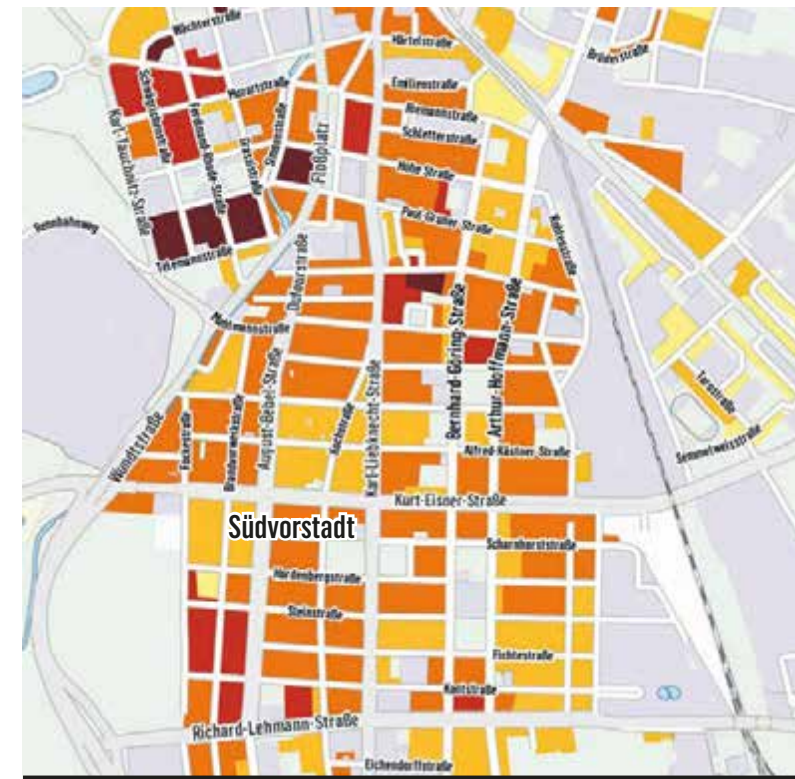
die ortskundigen Experten, in größere, familiengerechte Wohnungen zu investieren. Denn solche Immobilien seien auch für Selbstnutzer geeignet. Wollten Investoren irgendwann verkaufen, hätten sie bessere Chancen, einen guten Preis zu erzielen.

Wer selbst in seine Wohnung einziehen möchte, schätzt vor allem die traditionell guten Lagen wie das Waldstraßenviertel, das Bachviertel, Gohlis-Süd und die Südvorstadt. Aber auch Schleußig und Plagwitz zählen mittlerweile zu den etablierten Wohnadressen. Weil dort die Mieten deutlich gestiegen sind, weichen vor allem Studierende und Kreative in den Leipziger Osten aus. „In den vergangenen zwölf Monaten hat sich rund um die Eisenbahnstraße viel getan“, sagt Peter Zamarski, Chef von Dima Immobilien. In dieser Gegend, die vielen Leipzigern als Hort von Verbrechen und sozialen Problemen gilt, finden sich noch unsanierte Gründerzeithäuser mit Denkmalstatus, die jetzt von Bauträgern saniert und für gut 3 000 Euro pro Quadratmeter an Kapitalanleger verkauft werden.

Dem Aufschwung zum Trotz ist das Preis- und Mietniveau in Leipzig weiter deutlich niedriger als in vergleichbaren westdeutschen Städten. Sprunghafte Anstiege sind nicht zu erwarten. „Die Leipziger haben immer noch ein niedriges Durchschnittseinkommen, wodurch der Mieterhöhungsspielraum begrenzt ist“, sagt E&V-Mann Rocca. Sein Wettbewerber Köngeter sieht das ähnlich: „Aber entscheidend ist die Entwicklung. Und die ist sensationell gut.“

SÜDVORSTADT/CONNEWITZ

Die Kombination aus quirligem, alternativ angehauchtem Großstadtleben in der Karl-Liebknecht-Straße, den ruhigen Seitenstraßen mit gepflegten Gründerzeithäusern und der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum macht die Südvorstadt zu einem der begehrtesten Viertel



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 170

Leipzigs. An vielen Stellen wird kräftig gebaut: etwa in der Kantstraße oder in der Kochstraße, wo zurzeit zahlreiche Mehrfamilienhäuser in die Höhe wachsen. Die Attraktivität strahlt auf das südlich angrenzende Connewitz aus. So errichtet die Baywobau auf einem ehemaligen Fabrikareal jetzt die „Thalysia-Höfe“ mit rund 225 Wohnungen.

LINDENAU

Für Dima-Immobilien-Chef Zamarski steht fest: „Lindenau ist der kommende Stadtteil.“ Das Viertel gewinnt vor allem durch die Nähe zum einst industriell geprägten Plagwitz, das mit der Baumwollspinnerei, dem Tapetenwerk und dem Westwerk inzwischen zu den kulturellen Hotspots Deutschlands gehört – und zu den teuersten Wohnlagen in Leipzig. Die Durchschnittsmieten in Lindenau sind Daten des iib-Instituts zufolge zwischen 2011 und →



CHRISTIAN ROCCA
Engel & Völkers

„Eine Mietrendite von vier Prozent ist schon gut“

Foto: Ramon Händt; Karte: iib Dr. Hetttenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Illustration: Jindřich Novotný

2015 um 25 Prozent gestiegen. Billiger wird es in absehbarer Zeit wohl nicht. Dafür dürfte auch das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt sorgen: In diesem Jahr sollen die Bauarbeiten für das erste Wohnhaus am Lindenauser Hafen starten. Mehrere andere Grundstücke hat die Stadt bereits vermarktet.

GRAPHISCHES VIERTEL

Das Graphische Viertel eine attraktive Wohnlage? Auf keinen Fall, hätten die Leipziger noch vor wenigen Jahren gesagt. Doch mittlerweile zählt dieser offiziell als Zentrum-Ost firmierende Stadtteil zu den dynamischsten Vierteln der Stadt – vor allem dank großer Bauprojekte. So hat die CG Gruppe im „LKG Carré“ auf einen Schlag 335 Wohnungen geschaffen, die für 10,50 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter in die Vermietung

gegangen sind. Weitere Großprojekte sind „Schumanns Gärten“ mit 159 und „Czermaks Garten“ mit 98 Mietwohnungen.

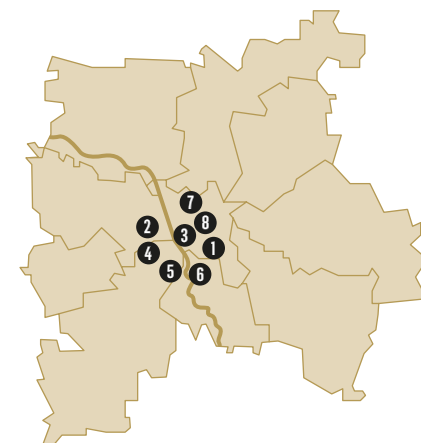
SCHLEUSSIG

Der Stadtteil mit seiner Gründerzeitbebauung beherbergt rund 13 000 Einwohner aus allen Bevölkerungsschichten. Wer hier wohnt, genießt den Clara-Zetkin-Park, den Auwald und die Nähe zur Innenstadt. Dank der Weißen Elster – der Grenze zu Plagwitz – verfügt der Stadtteil sogar über einen Wasserlauf. Genau dort entstehen zurzeit schicke Eigentumswohnungen. Sie sorgen zusammen mit weiteren Projekten dafür, dass Schleußig mit einem Durchschnittspreis von 4 100 Euro pro Quadratmeter für Neubauten als der kostspieligste Leipziger Stadtteil gilt. ◇



CAPITAL-URTEIL

Mit Leipzig geht es weiter aufwärts. Immer weniger Wohnungen stehen leer, es wird wieder gebaut. Während Selbstnutzer in etablierten Stadtteilen wie der Südvorstadt ein breites Angebot an Wohnraum finden, lohnt sich für Kapitalanleger ein Blick auf aufstrebende Stadtteile wie Lindenu oder den Leipziger Osten.



STADTTEIL-VERGLEICH

Anschluss geschafft

Durch den Preisanstieg der vergangenen Jahre sind die Renditen auf Westniveau gesunken

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Graphisches Viertel	k. A.	350–470 420	1600–3500 2700	2700–3000 2800	5,50–10,00 3,4–4,0	8,50–11,00 3,8–4,4	★★★★
2 Lindenu	130–492 284	280–420 329	800–2600 1500	2400–3300 2800	4,70–8,00 3,7–7,4	5,60–8,50 2,8–3,1	★★★★
3 Musikviertel	k. A.	k. A.	1100–3200 2000	2600–3500 3000	5,40–9,00 3,4–5,8	8,00–11,50 3,7–4,0	★★★★
4 Plagwitz	k. A.	434–693 515	1000–3200 2200	2800–3600 3300	5,20–8,00 3,0–6,2	6,00–10,80 2,6–3,6	★★★★
5 Schleußig	500–1350 776	395–490 460	1300–2500 1700	3700–4700 4100	5,50–7,80 3,8–5,1	6,00–8,50 2,0–2,2	★★★
6 Südvorstadt	k. A.	143–460 264	1200–3900 2000	2700–3700 3100	5,50–8,80 2,7–5,6	8,80–12,00 3,9–4,0	★★★★
7 Waldstraßenviertel	k. A.	k. A.	1200–3500 2200	3000–3700 3300	6,00–9,00 3,1–5,8	6,10–11,00 2,5–3,6	★★★★
8 Zentrum/Innerer Ring	800–2360 1818	144–450 233	2600–4100 3500	2800–3500 3000	4,70–10,50 2,1–3,0	7,20–11,00 3,1–3,8	★★★

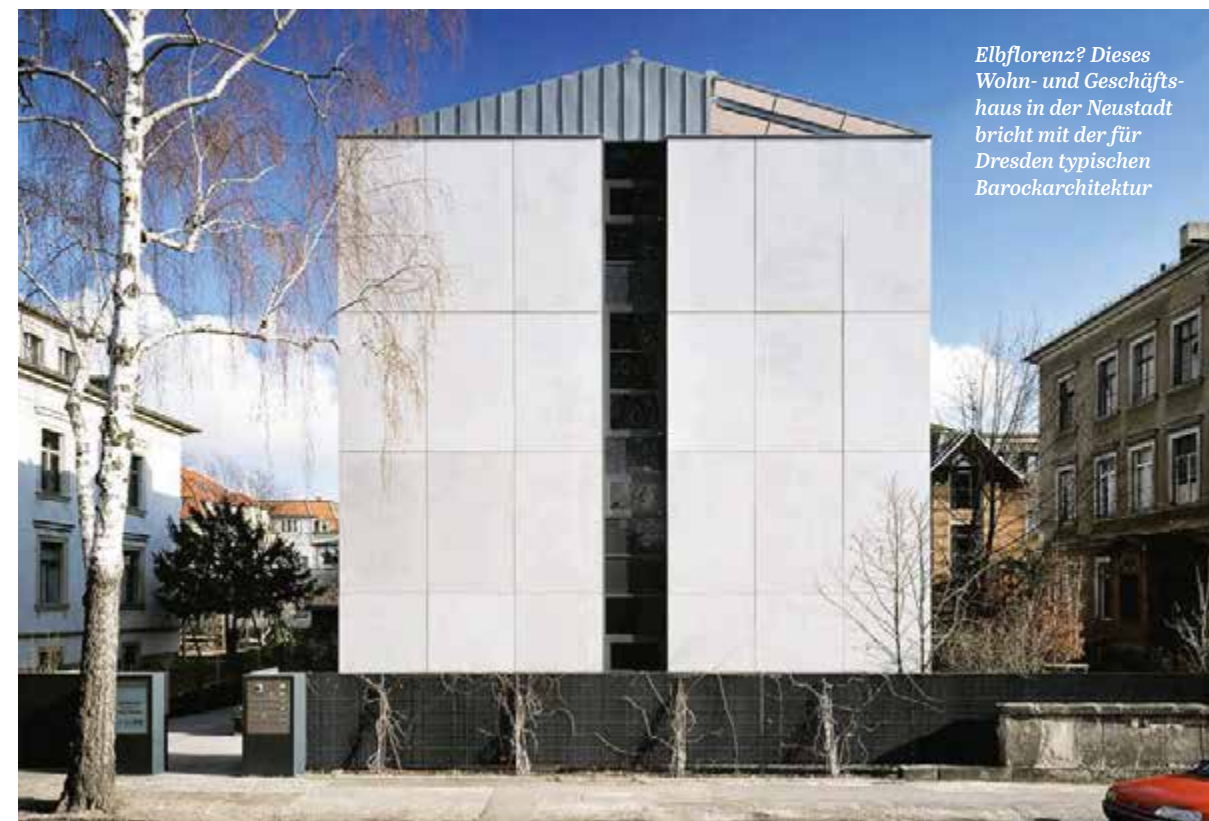
Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ★ = „Finger weg“, ★★★★★ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

DRESDEN

ZEIT DER PIONIERE

Die Kaufpreise enteilen nun auch in Dresden den Mieten. Wer auf Rendite aus ist, muss auf kleinere Wohnungen ausweichen oder weniger gefragte Viertel wählen

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER



Elbflorenz? Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der Neustadt bricht mit der für Dresden typischen Barockarchitektur

In Dresden ist man alarmiert. Die Zahl der Übernachtungen deutscher Gäste sank im vergangenen Jahr um fünf Prozent. Das Image der 550 000-Einwohner-Stadt ist rampolnt. Der Grund: die montäglichen Pegida-Demonstrationen.

Der angeschlagene Ruf ihrer Stadt ärgert viele Dresdner zwar, konnte aber dem Wohnungsmarkt bislang nichts anhaben. Das zumindest versichern ortsansässige Marktkenner. Und in der Tat erweckt Dresden eher den Eindruck einer neuen

baulichen Gründerzeit. Die Liste der geplanten Großprojekte ist lang: 3 000 Wohnungen sollen unter dem Namen „Lingner Altstadtgarten“ auf dem ehemaligen Robotron-Areal östlich der Innenstadt entstehen, 900 in Mickten (Mika-Quartier), mehrere Hundert im Umfeld von Postplatz und Zwinger, 200 am Güntzplatz.

Auch wenn Dresden seit Jahren kontinuierlich Einwohner gewinnt, streiten die Immobilienexperten darüber, ob der Markt diese Fülle an neuen, meist hoch-

preisigen Wohnungen aufnehmen kann. „Die Vertriebszeiten haben sich bereits jetzt verlängert“, sagt Lutz Richter, Makler bei Planethome – ein Indikator für nachlassendes Käuferinteresse. Dem widerspricht Henry Brömme-Herrmann vom Vermittler Immovista: „Die Nachfrage hat sich eher noch verstärkt.“ Er verweist darauf, dass sein Unternehmen in nur 22 Monaten für fast alle der 330 Neubauwohnungen des Projekts „Gartenstadt Striesen“ einen Käufer gefunden hat. →

Tomas Riehle/arturimages

So oder so können Interessenten aus einem großen Angebot auswählen. Ganz oben auf der Wunschliste vieler Käufer stehen neben Striesen nach wie vor Blasewitz, Loschwitz, Weißer Hirsch und Strehlen. „Stark nachgefragt sind vor allem familiengerechte Vier- und Fünfraumwohnungen sowie Einfamilienhäuser“, so Brömme-Herrmann.

Neubauwohnungen kosten schwerpunktmäßig um 3 000 Euro pro Quadratmeter bei einer erzielbaren Miete von etwa 10 Euro pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich eine Mietrendite von etwa vier Prozent – auch in Dresden sind die Zeiten zweistelliger Renditen wohl endgültig vorbei.

Makler Richter empfiehlt Kapitalanlegern, auf ältere Wohnungen zu setzen: „Für Kapitalanleger liegt der Charme im Zweitmarkt.“ Er rechnet damit, dass vor allem kleinere Wohnungen mit weniger als drei Zimmern an Beliebtheit gewinnen. Denn die in Dresden zurzeit noch so gefragten großen Wohnungen kann sich künftig aufgrund der steigenden Mieten nicht mehr jedermann leisten.

Mutige Anleger investieren im Westen der Stadt, wo der Einkauf noch vergleichsweise billig ist. In wenig prestigeträchtigen Wohnadressen wie Cotta, Löbtau oder Friedrichstadt entstehen jetzt erste Neubauten, zum Beispiel die „Constantia Terrassen“ in Cotta. Hier wird der Quadratmeter Wohnraum zu 2 400 Euro gehandelt.

Grundsätzlich sind sich die Marktbeobachter in Dresden einig, dass Preise und Mieten weiter steigen werden – aber nur noch moderat. „Dresden bleibt eine beschauliche Landeshauptstadt und wird nie die Bedeutung der Top-sieben-Städte bekommen“, so Makler Richter.

NEUSTADT

„Die Neustadt ist ein trubeliger Stadtteil, den man mögen muss“, sagt Ronald Fiedler, Geschäftsführer von



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Engel & Völkers Dresden. Doch das schätzen offenbar viele Leute: Die Äußere Neustadt, Heimat vieler Alternativer und geprägt durch zahlreiche Kneipen und originelle Läden, ist eine der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Für Neubauwohnungen werden in der Regel mehr als 3 000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Erweitert wird das Angebot derzeit durch das Großprojekt „Wohnen am Alaunpark“ mit Geschosswohnungen und Reihenhäusern.

An der Bautzner Straße ist gerade ein Gebäude fertig geworden, das mit seinen 200 möblierten Ein- und Zweizimmerapartments hauptsächlich Studierende ansprechen soll. Skepsis ist angesagt, ob das Angebot auf große Nachfrage stößt: Denn noch gebe es ausreichend „normale“ Wohnungen zu günstigen Mieten, sagen Marktkenner. Immerhin standen Ende 2014 laut Stadtverwaltung 6,8 Prozent aller Wohnungen leer.



01 Die Neustadt zieht Menschen an, die ein lebendiges Umfeld wie hier an der Alaunstraße schätzen

02 Fast wie im Weißen Hirsch: Villen und moderne Apartmentkomplexe sind typisch für Striesen

STRIESEN

Die „Gartenstadt Striesen“ und die „Pegasus Residenz“ bereichern Striesen um mehrere Hundert Eigentumswohnungen. Bauträger und Käufer sind gleichermaßen begeistert von diesem Stadtteil. Der Grund: Elbe und Innenstadt liegen nicht weit entfernt, und die Kaufpreise und Mieten sind nicht ganz so hoch wie in Blasewitz, Loschwitz oder Weißer Hirsch. Laut den Daten des iib-Instituts kosten neue Eigentumswohnungen im Schnitt um die 2 800 Euro pro Quadratmeter, gebrauchte Wohnungen sind oft für weniger als 2 000 Euro zu haben.

INNERE ALTSTADT/NEUMARKT

Im Sommer soll das „Prager Carree“ neben dem Hauptbahnhof fertig werden. Die 241 Wohnungen gehen für 9,30 bis 12,50 Euro pro Qua-

dratmeter in die Vermietung. Es ist nicht das einzige Projekt von Revitalis Real Estate. Die Hamburger wollen noch mehr bauen, weil sie an der Elbe Potenzial sehen. „Dresden ist eine wachsende Stadt“, so Thomas Cromm, Vorstand der Hamburger Revitalis Real Estate.

WILSDRUFFER VORSTADT/SEEVORSTADT-WEST

„Haus Postplatz“, „Mary Ann Apartments“ und „Residenz am Postplatz“ heißen einige der Projekte, die dem Stadtteil als Wohngegend auf die Beine helfen sollen. Noch prägen viele Brachen das Bild. Mit der „Residenz am Zwinger“ und dem „Palais im Herzogin Garten“ entstehen zwei weitere große Immobilienkomplexe. Und im Umfeld des Kraftwerks Mitte sind neben Büros und Ateliers auch 167 Mietwohnungen geplant. ◇

CAPITAL-URTEIL

Die guten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen machen Dresden zu einem attraktiven Immobilienstandort. Billig ist aber auch hier kaum noch etwas zu haben. Die Mietrenditen sind infolge anziehender Preise gesunken. Kapitalanleger, die auf Nummer sicher gehen wollen, sollten kleinere Wohnungen in guten Lagen ins Auge fassen. Mutige investieren in den weniger beliebten, aber aufstrebenden Stadtteilen im Westen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Noch trägt das Image

Die guten Perspektiven der sächsischen Landeshauptstadt spiegeln sich in steigenden Preisen

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Blasewitz	643–2 490 1 373	↑ k. A.	1600–3 400 2 300	↑ 2900–4 200 3 700	6,50–9,50 3,4–5,0	↑ 8,40–11,90 3,4–3,4	↑ 🏠🏠🏠🏠
2 Innere Altstadt/ Neumarkt	k. A.	k. A.	1200–5 700 2 700	↑ 4 700–5 400 4 900	5,40–10,50 2,2–5,2	↓ 12,00–16,50 3,0–3,7	↑ 🏠🏠🏠
3 Neustadt	k. A.	402–800 704	1500–2 400 2 000	→ 1 700–3 800 2 900	5,20–9,70 4,3–4,8	↑ 7,20–11,90 3,8–5,2	↓ 🏠🏠🏠
4 Preußisches Viertel	800–4 000 1 281	↑ 463–1 500 726	1 400–3 600 2 200	↑ 2 800–3 700 3 200	4,90–8,90 3,0–4,1	→ 6,80–12,00 3,0–3,9	↔ 🏠🏠🏠
5 Strehlen	275–1 480 783	↑ 300–600 398	1 200–3 000 1 900	↑ 2 700–3 900 3 000	4,70–10,00 4,1–4,7	↑ 9,20–11,10 3,4–4,1	↔ 🏠🏠🏠
6 Striesen	368–643 556	↑ k. A.	1 300–3 400 2 000	↑ 2 300–3 200 2 800	6,00–8,50 3,0–5,4	↑ 8,00–11,40 4,1–4,2	↑ 🏠🏠🏠🏠
7 Weißer Hirsch/ Loschwitz	265–1 600 853	↑ 337–797 551	1 500–3 500 2 500	↑ 2 800–3 700 3 300	6,50–9,70 3,3–5,2	↑ 6,50–11,80 2,7–3,8	↓ 🏠🏠🏠
8 Wilsdruffer Vorstadt/**	k. A.	k. A.	1 700–3 300 2 600	↑ 2 700–4 000 3 300	5,80–9,50 3,4–4,2	↑ 8,60–11,50 3,5–3,8	↑ 🏠🏠🏠

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: 🏠 = „Finger weg“, 🏠🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; ** Seevorstadt-West; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: mauritius images, Caro Fotoagentur

TOTAL NORMAL

Berlin verliert seinen Exotenstatus. Wie in anderen Metropolen wird der Baugrund zusehends knapp. Wem die Preise in den angesagten Vierteln überzogen erscheinen, der weicht in weniger gefragte Kieze aus



Stralau gehört zum urbanen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Neubauten an der Spree bieten ein eher untypisches Wohnerlebnis

TEXT: MONIKA DUNKEL UND INES ZÖTTL

Den Berlinern mag irgendwann der Himmel auf den Kopf fallen, aber sie müssen nicht befürchten, vom Haus gegenüber erschlagen zu werden. Dafür sorgt seit 1887 die Baupolizeiordnung. Sie legte fest, dass Miethäuser nicht höher sein dürfen als die Straßen breit – 22 Meter, gemessen vom Sockel bis zur Regenrinne. Die Überlegung dahinter: Wenn bei einem Brand die Vorderfassade umstürzt, sollen die gegenüberliegenden Häuser nichts abbekommen.

Diese Traufhöhe gilt noch heute, zum Ärger vieler Bauherren. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Hauptstadt übersteigt das Angebot bei Weitem. Die Preise vor allem für Eigentumswohnungen steigen rasant, um Baugrundstücke liefern sich die Immobilienentwickler Schlachten. Da sind 130 Jahre alte Vorschriften hinderlich.

„Berlin wird künftig schneller, höher und dichter bauen müssen“, sagt Dirk Böttcher, zuständig für Wohnungspolitik bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, „sonst kriegen wir die Nachfrage nicht in den Griff.“ In einfachen Lagen hätten sich die Neubau-Kaufpreise seit 2010 um bis zu 70 Prozent gesteigert, so Juliane Mann, Vorstand beim Entwickler Project Immobilien. Manche Bestandswohnung ist heute sogar beinahe doppelt so teuer wie vor sechs Jahren.

Der Marktdruck lässt nicht nach. Jährlich gewinnt Berlin rund 30 000 bis 40 000 Neubürger, die Wirtschaftskraft wächst. Viele Käufer kommen aus dem Ausland: Russen sowieso, dazu Chinesen, junge Israelis aus der Start-up-Szene und Schweizer, die ihren starken Franken in Betongold umwandeln. Und es kauft „der Westdeutsche“, wie der Berliner heute noch die Bewohner der alten Bundesländer nennt.

An allen Ecken schießen Neubauten aus dem sandigen Boden. Es reicht trotzdem nicht: Knapp 8 800

Wohnungen wurden 2014 fertiggestellt, 20 000 wären jährlich notwendig. „Ich sehe nicht, dass wir die in nächster Zeit bekommen werden“, sagt Helen Lindner, Researchleiterin beim Maklerunternehmen Ziegert.

Die Folge: Vernünftig bepreiste und gelegene Objekte gehen weg wie Krapfen an Karneval. Mit der wachsenden Nachfrage differenziert sich der Markt aus: Mitte ist für viele unerschwinglich geworden. Unter 4 000 Euro pro Quadratmeter ist dort Neubau kaum zu bekommen, ein Penthouse kostet schnell über 10 000 Euro. Das Hochpreissegment sei „dünn, aber die Sprünge enorm“, sagt Vermarkter Nikolaus Ziegert.

In konzentrischen Kreisen schwappt die Nachfrage in die Fläche. „Alle Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings sind gefragt“, sagt Jan Hebecker, Leiter Märkte und Daten bei Immobilienscout24.

Um mehr Bauland auszuweisen, überholt die Stadt ihre →



01 Lichterfelde kann an der Curtiusstraße mit Altbauten aufwarten

02 Einige Hundert Meter weiter südlich sind im Schweizer Viertel zahlreiche neue Wohnungen entstanden



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 179

Fotos: Caro Fotoagentur (3); Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

Flächennutzungspläne. Platz für circa 150 000 Wohnungen haben die Fachleute des Senats gefunden. Zehn neue Siedlungen mit insgesamt 50 000 Wohnungen sind bereits genehmigt, darunter das Kurt-Schumacher-Quartier in Tegel mit 5 000 Wohnungen, Kitas, Schulen, Gewerbe und Parks. Damit schneller als bisher gebaut werden kann, hat der Senat eine Taskforce mit 50 neuen Mitarbeitern gegründet: Die „B-Plan-Fabrik“ soll Verfahren deutlich beschleunigen.

Die neue Dynamik macht sich im Stadtbild bemerkbar: Innenhöfe werden zu- und Dächer ausgebaut, Gewerbe muss weichen. Auf einstigen Brachen wie nahe dem Park am Gleisdreieck in Kreuzberg entstehen Luxuswohnungen und Stadthäuser. Zugleich legt sich die Stadt eine Skyline zu: Hochhäuser wie das „Upper West“ in der City West an der bisherigen Schmutzdecke Zoo. Am Alexanderplatz wurde der über 20 Jahre alte Masterplan von Hans Kollhoff wiederbelebt, der den Bau von bis zu zehn 150 Meter hohen Kolossen vorsah. Zwei Projekte sind konkret in Planung: das „Alexanderplatz Residential“ des Architekten Frank Gehry und ein Hochhaus des russischen Investors Monarch.

Für Star-Architektur seien Käufer bereit, „eine Prämie zu zahlen“, sagt Sebastian Fischer, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Berlin. Beispiel: das „Sapphire“ von Daniel Libeskind mit Quadratmeterpreisen zwischen 4 150 und 13 000 Euro.

Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach kleineren, billigeren Wohnungen. Wer früher mindestens zwei Zimmer wollte, gebe sich heute auch mit einem zufrieden, so Katja Giller, Gutachterin für Immobilienwertermittlung. Der Entwickler Project Immobilien bietet Anlegern in den „Park Suites Wilmersdorf“ Apartments mit Grundrissen von 19 bis 49 Quadratmeter an. Die Preise reichen von 3 700 bis 5 500 Euro pro Quadratmeter. Die Rendite ver-



O1 Wer an Lichtenberg im Osten Berlins denkt, hat meist die Plattenbauten aus den 70er- und 80er-Jahren vor Augen

O2 Das Viertel hat jedoch auch reizvolle Ecken mit Grünanlagen und historischen Gebäuden zu bieten

anschlagt der Anbieter mit rund fünf Prozent – bei einer angenommenen Netto-Kaltmiete von 17 Euro pro Quadratmeter.

Insgesamt wird die Luft für Vermieter dünner. In manchen Lagen Mittes oder Charlottenburgs lassen sich durchaus Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter erzielen. Doch insgesamt ist das Mietniveau in Berlin niedriger als in anderen Großstädten. Die Politik müht sich, dass

das so bleibt: mit Instrumenten wie dem Milieuschutz, der in einigen Kiezen die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen und allzu aufwendige Sanierungen verhindert, und der Mietpreismbremse, die bei Neuvermietungen den Aufschlag gegenüber der ortsüblichen Miete auf zehn Prozent begrenzt. Eine Analyse von Immobilienscout24 für vermietete Wohnungen im Stadtteil Wilmersdorf zeigt exemplarisch den Verfall der Renditen: In den letzten fünf Jahren ist sie von über fünf auf etwa drei Prozent geschrumpft.

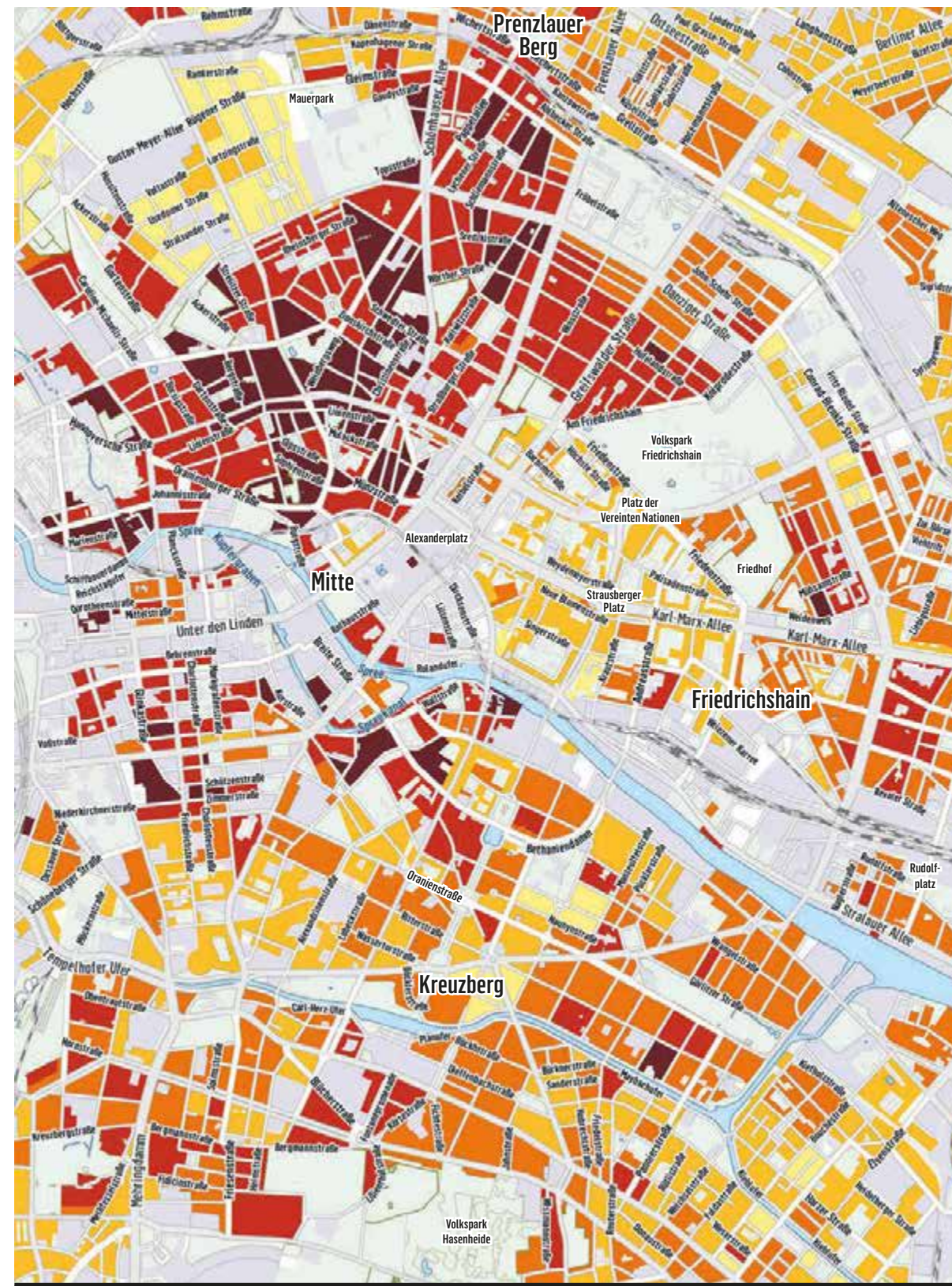
Wer dennoch kauft, muss darauf vertrauen, dass Mieten und Kaufpreise weiter steigen – und dass andere Städte langfristig womöglich weniger zu bieten haben.

LICHTERFELDE

Der Stadtteil im Südwesten wird vor allem von jungen Familien und besergestellten Rentnern bevölkert. Lichterfelde profitiert von der grünen Lage am Stadtrand, ist aber besser angebunden als benachbarte Viertel. Während Lichterfelde-West eher das gehobene Bürgertum anzieht, ist Lichterfelde-Ost jenseits des Teltow-Kanals auch für Kleinbürger erschwinglich. „Die Preisdifferenz beträgt zehn bis 20 Prozent“, sagt Thomas Becker von der Immobilienagentur Rubina Real Estate. „Und die bleibt auch im Zuge der allgemeinen Preissteigerung erhalten.“ Neubauprojekte gibt es angesichts knapper Flächen kaum. Das Projekt „Cedelia“ am Dahlemer Weg mit 280 Wohnungen steht kurz vor der Fertigstellung. Beim Bauprojekt „La Provence“ an der Curtiusstraße werden 14 Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Preise beginnen bei 4 100 Euro pro Quadratmeter.

NEUKÖLLN

Für junge Leute aus aller Welt ist Neukölln schon lange erste Anlaufstelle. Inzwischen kaufen auch vermehrt Familien Immobilien: Im →



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 179

Fotos: Caro Fotoagentur, mauritius images; Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Rollbergviertel etwa, das noch vor wenigen Jahren als sozialer Brennpunkt galt, werden in diesem Jahr 119 Wohnungen auf dem Areal der einstigen Kindl-Brauerei bezugsfertig. Die Wohnungen, die im Schnitt 3 300 Euro pro Quadratmeter kosten und damit das Preisgefüge in dieser Gegend sprengen, sind allesamt verkauft.

WEDDING

Wer Mitte sagt, meint in der Regel die Straßenzüge um den Gendarmenmarkt. Doch auch der Wedding gehört zum Bezirk. Vom Renommierprojekt „Sapphire“ in der Chausseestraße, der Verlängerung der Friedrichstraße, sind es nur noch ein paar Meter bis in den Stadtteil, der noch vor Kurzem als Problemkiez galt. Die Preise sind dort entsprechend niedriger – derzeit rund 3 000 Euro pro Quadratmeter im Schnitt verglichen mit mehr als 5 200 Euro im Zentrum von Berlin-Mitte.

SPANDAU

Viele Makler bezweifeln noch, dass der Bezirk ganz im Westen die Kundenschaft in naher Zukunft begeistern wird. Doch wenn erst einmal der Flughafen Tegel schließt, könnte das die Initialzündung für Spandau und Tegel sein, glaubt Hebecker von Immobilienscout24. In Spandau-Hakenfelde ist im März der Verkauf für das Neubau-Projekt „Havelperle“ mit 76 Eigentumswohnungen gestartet – mit Preisen zwischen 3 100 und 6 100 Euro pro Quadratmeter.

LICHTENBERG

Das Viertel im Osten bietet die ganze Bandbreite: zehngeschossige Plattenbauten ebenso wie gediegene Villen. Der Bezirk entwickelt sich zum Ausweichquartier für Käufer, die die Preise in Friedrichshain-Kreuzberg oder Prenzlauer Berg nicht mehr bezahlen können oder wollen. Der pittoreske Kaskelkiez mit seinen Grün-

derzeit-Bauten ist heiß begehrt. Zugleich hat in den vergangenen Jahren in vielen Vierteln Lichtenbergs eine rege Neubautätigkeit eingesetzt. So sollen allein in der „Gardo“-Gartenstadt Karlshorst 1 500 Wohnheiten entstehen.

CHARLOTTENBURG

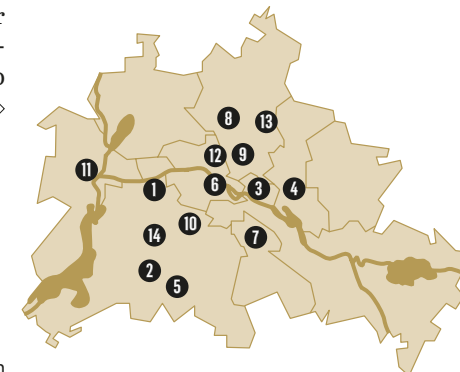
Die Aufwertung der City West schreitet voran. Gegenüber dem Hotel Waldorf Astoria weicht die Ladenpassage mit dem Beate-Uhse-Erotikmuseum einem sechsstöckigen Glaspalast mit

Läden, Lokalen und Büros. Charlottenburg hat die Gunst der Käufer erobert. Durchschnittlich 5 000 Euro pro Quadratmeter zahlt man in den Neubauten inzwischen. Die Entwickler entdecken Viertel, die früher als „off limits“ galten, etwa nördlich der Otto-Suhr-Allee, wo ein Mix aus Wohnen und Gewerbe vorherrscht. So vermarktet Ziegert an der Klausaler Straße 47 Neubaeinheiten. Beim Projekt „Goslarer Ufer“ direkt an der Spree entstehen 93 Eigentumswohnungen mit Spitzenpreisen von 8 700 Euro pro Quadratmeter. ◇



CAPITAL-URTEIL

Berlin wird erwachsen: Vorbei die Zeiten, in denen Fläche und Wohnraum im Überschuss vorhanden waren. Die Mieten steigen, und so wächst auch in der traditionellen Mietermetropole das Interesse am Kauf. Hinzu kommt ein starker Nettozug. So dürfte der Anstieg der Immobilienpreise weitergehen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Berliner Bulle

Die Optimisten behalten die Oberhand am Hauptstadtmarkt, Preise und Mieten steigen

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1 000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Charlottenburg	560–2195 1 201	295–2 300 1 125	2 200–5 000 3 400	3 400–7 800 5 000	7,20–13,60 3,3–4,0	9,50–15,30 2,3–3,4	▲▲▲▲
2 Dahlem	795–3 750 2 052	779–3 400 2 039	3 100–6 200 4 700	4 400–7 700 5 700	8,50–13,70 2,7–3,3	10,80–16,60 2,6–3,0	▲▲▲
3 Friedrichshain	k. A.	k. A.	2 000–4 100 3 000	3 100–5 700 4 500	8,00–13,50 4,0–4,9	11,00–15,00 3,2–4,2	▲▲▲▲
4 Lichtenberg	485–1 200 694	248–460 316	1 500–3 400 2 300	2 300–3 200 2 800	6,40–10,00 3,6–5,2	8,50–12,60 4,5–4,7	▲▲▲▲
5 Lichtenfelde	298–1 255 638	403–775 555	1 800–4 500 2 800	3 100–5 000 4 100	6,70–11,00 3,0–4,4	8,00–12,50 3,0–3,1	▲▲▲▲
6 Mitte	195–900 447	k. A.	2 700–6 100 4 400	3 700–7 000 5 200	7,20–16,00 3,1–3,2	11,80–20,00 3,4–3,8	▲▲▲▲
7 Neukölln	k. A.	k. A.	1 800–3 600 2 700	2 800–4 000 3 400	7,00–13,20 4,4–4,7	6,50–12,00 2,8–3,6	▲▲▲▲
8 Pankow	235–2 500 909	219–968 433	1 600–3 900 2 500	2 800–3 900 3 300	7,00–11,00 3,4–5,3	9,00–13,50 3,8–4,1	▲▲▲▲
9 Prenzlauer Berg	329–1 198 744	233–1 050 566	1 900–5 000 3 400	3 400–5 800 4 500	7,50–13,40 3,2–4,7	10,50–15,00 3,1–3,7	▲▲▲▲
10 Schöneberg	k. A.	k. A.	1 800–4 400 3 000	3 600–6 400 4 900	7,10–12,50 3,4–4,8	10,00–14,80 2,8–3,3	▲▲▲▲
11 Spandau	195–630 408	215–599 389	1 100–2 300 1 600	2 500–4 100 3 100	5,70–9,00 4,7–6,2	6,20–9,80 2,9–2,9	▲▲▲▲
12 Wedding	k. A.	k. A.	1 400–3 300 2 300	2 500–3 600 3 000	6,50–10,40 3,8–5,5	7,00–10,40 3,4–3,5	▲▲▲▲
13 Weißensee	220–910 476	350–498 441	1 800–3 600 2 700	2 800–3 800 3 400	6,70–10,30 3,5–4,5	9,00–13,00 3,8–4,1	▲▲▲▲
14 Wilmersdorf	790–3 300 2 298	k. A.	2 300–5 400 3 500	4 100–7 000 5 500	7,30–12,70 2,8–3,8	9,70–19,00 2,8–3,3	▲▲▲▲

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5% ▲ = +2 bis +5% ➔ = +2 bis -2% ▼ = -2 bis -5% ▼ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut; Stand: März 2016

Karten: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

STADTVergleich
Standortbestimmung

Mit welchen Preisen, Mieten und Renditen Kapitalanleger in diesen 40 Städten kalkulieren können

STADT Einwohnerzahl ¹	EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro					MONATSMIETE pro m ² in Euro					RENDITE ² in Prozent		ANGEBOTE ³ je 1.000 Einwohner			AUS- SICHT ⁴	CAPITAL- URTEIL ⁵
	Altbau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre	Neubau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre		Altbau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre	Neubau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre	Alt	Neu	Kauf Alt	Miete Neu	Alt	Neu		
				Alt	Neu												
1 Aachen	1200-3000	34%	2400-3900	31%	580-11,00	21%	870-12,10	16%	5,0	4,0	5,3	2,3	24,7	3,1	🏠🏠🏠🏠		
2 Augsburg	1700-3200	56%	2900-4300	47%	6,60-10,50	29%	8,80-12,50	27%	4,3	3,7	11,1	3,1	19,3	3,0	🏠🏠🏠🏠		
3 Berlin	1600-4700	76%	2800-5500	37%	6,10-12,20	35%	9,40-17,00	16%	3,5	3,8	17,1	6,1	24,6	2,2	🏠🏠🏠🏠		
4 Bielefeld	900-2000	21%	2100-3100	26%	5,00-8,40	15%	7,10-11,30	16%	5,6	4,4	4,3	1,8	19,1	1,2	🏠🏠🏠🏠		
5 Bochum	800-2000	17%	2300-3500	29%	4,80-7,50	9%	5,80-10,70	5%	5,6	3,5	4,9	0,9	24,6	0,5	🏠🏠🏠🏠		
6 Bonn	1500-3200	43%	2700-4500	27%	6,70-11,50	19%	9,40-13,50	13%	4,7	3,9	7,6	1,7	31,2	2,9	🏠🏠🏠🏠		
7 Braunschweig	1100-2800	67%	1800-3300	38%	5,60-9,80	30%	8,70-12,30	18%	4,7	4,8	5,1	1,6	16,6	1,0	🏠🏠🏠🏠		
8 Bremen	1000-2800	53%	2100-4000	28%	4,90-9,70	16%	8,30-13,70	8%	5,0	4,5	5,2	1,1	19,0	1,6	🏠🏠🏠🏠		
9 Darmstadt	1200-3800	29%	2700-4400	35%	7,30-12,20	11%	9,30-14,00	20%	4,7	3,9	5,0	2,1	15,9	1,0	🏠🏠🏠🏠		
10 Dortmund	800-2000	22%	2300-3400	36%	4,60-8,00	16%	7,90-12,50	27%	5,7	4,4	5,9	1,7	26,9	1,0	🏠🏠🏠🏠		
11 Dresden	1200-2500	32%	2300-3600	29%	5,40-8,60	20%	7,90-12,00	28%	4,6	4,1	12,5	7,4	75,5	4,6	🏠🏠🏠🏠		
12 Duisburg	500-1600	10%	1700-3000	32%	4,50-6,60	8%	5,10-9,50	11%	6,5	3,6	6,5	0,5	38,2	0,2	🏠🏠🏠🏠		
13 Düsseldorf	1800-4400	50%	3200-6900	50%	7,40-12,40	14%	10,70-15,50	8%	3,9	3,2	9,3	3,5	35,8	4,1	🏠🏠🏠🏠		
14 Essen	700-2100	13%	2400-4100	28%	4,90-8,10	11%	7,90-12,30	12%	5,8	3,7	8,2	1,3	36,5	0,6	🏠🏠🏠🏠		
15 Frankfurt	2000-6300	46%	3200-6400	36%	8,80-16,50	14%	11,80-19,60	19%	3,9	4,0	7,4	5,7	25,0	6,6	🏠🏠🏠🏠		
16 Freiburg	2400-4800	48%	3400-6000	40%	8,00-14,00	23%	10,70-16,00	29%	3,8	3,5	7,5	4,4	8,3	1,3	🏠🏠🏠🏠		
17 Hamburg	2200-5900	57%	3100-6400	21%	7,50-14,40	12%	10,40-16,50	1%	3,4	3,6	6,1	4,5	23,0	3,0	🏠🏠🏠🏠		
18 Hannover	1100-3100	63%	2300-4300	41%	5,60-9,90	23%	8,60-13,90	26%	4,6	4,1	6,6	1,6	19,9	1,1	🏠🏠🏠🏠		
19 Heidelberg	1600-4800	35%	2800-4900	23%	7,10-14,20	11%	10,60-19,10	27%	4,2	4,4	5,8	1,4	15,9	2,0	🏠🏠🏠🏠		
20 Ingolstadt	2300-4000	63%	3300-4000	44%	7,60-12,80	27%	10,40-15,30	14%	3,9	4,1	7,8	3,7	7,5	3,0	🏠🏠🏠🏠		
21 Karlsruhe	1800-3300	40%	2800-4100	38%	6,80-11,70	18%	9,50-13,20	24%	4,4	4,1	4,9	0,4	12,6	1,1	🏠🏠🏠🏠		
22 Kassel	900-2300	74%	2200-3300	19%	5,10-9,00	31%	7,00-11,10	1%	5,2	4,0	5,3	2,4	20,8	1,5	🏠🏠🏠🏠		
23 Kiel	1100-2800	41%	2300-4800	27%	5,30-9,10	20%	8,30-12,00	4%	4,4	3,7	5,1	1,3	31,5	0,8	🏠🏠🏠🏠		
24 Köln	1500-4300	51%	2700-5100	47%	7,40-13,00	18%	9,10-14,30	15%	4,1	3,6	6,9	1,7	19,4	2,5	🏠🏠🏠🏠		
25 Leipzig	900-3800	70%	2400-3400	40%	4,50-7,80	23%	6,20-11,30	41%	3,6	3,6	28,4	17,0	135	8,8	🏠🏠🏠🏠		
26 Leverkusen	900-2300	12%	2600-3200	29%	5,80-8,60	11%	8,70-10,40	11%	5,7	4,0	6,3	2,2	16,2	0,9	🏠🏠🏠🏠		
27 Lübeck	1100-3900	42%	2200-4300	34%	5,50-9,00	9%	7,10-14,50	15%	3,9	4,1	4,2	1,4	21,7	0,8	🏠🏠🏠🏠		
28 Mainz	1600-3500	36%	2600-4600	53%	7,60-12,50	18%	9,50-14,50	17%	4,8	4,3	5,9	1,6	23,4	2,1	🏠🏠🏠🏠		
29 Mannheim	1400-3100	34%	2500-4300	30%	6,30-11,20	17%	7,90-14,70	15%	4,6	4,0	9,3	1,5	20,0	0,6	🏠🏠🏠🏠		
30 München	3900-8500	68%	4900-8700	53%	11,50-20,00	27%	14,00-25,00	35%	3,1	3,4	8,5	5,6	15,7	3,1	🏠🏠🏠🏠		
31 Münster	1400-3900	50%	2600-4600	43%	6,50-11,80	22%	9,00-13,50	6%	4,2	3,7	5,5	2,0	14,1	2,7	🏠🏠🏠🏠		
32 Neuss	1000-2500	28%	2500-3900	13%	5,90-9,10	11%	8,00-11,70	9%	5,0	3,6	7,1	2,0	23,3	0,7	🏠🏠🏠🏠		
33 Nürnberg	1600-4600	78%	2900-4400	55%	6,50-11,00	24%	10,00-15,80	25%	3,6	4,0	19,6	11,2	22,0	4,2	🏠🏠🏠🏠		
34 Oldenburg	1300-2500	42%	2200-3500	35%	6,00-9,10	17%	8,00-10,00	6%	4,7	3,8	3,7	4,8	16,0	5,8	🏠🏠🏠🏠		
35 Potsdam	1400-4400	43%	2800-4400	32%	6,00-10,10	10%	9,00-12,00	10%	3,6	3,6	13,3	9,0	22,6	7,9	🏠🏠🏠🏠		
36 Regensburg	2400-4000	45%	3300-4600	44%	7,30-12,10	21%	9,50-13,10	18%	3,6	3,3	13,5	8,1	16,5	5,5	🏠🏠🏠🏠		
37 Saarbrücken	900-2500	36%	2100-3300	28%	5,30-8,80	13%	6,50-10,60	13%	5,2	4,0	6,5	4,9	11,7	0,6	🏠🏠🏠🏠		
38 Stuttgart	2100-4500	52%	3300-6500	62%	8,00-15,10	31%	10,00-17,50	26%	4,1	3,6	8,2	1,6	13,3	1,9	🏠🏠🏠🏠		
39 Wiesbaden	1900-4200	40%	2800-4900	38%	7,50-12,20	14%	9,70-15,30	8%	4,0	3,8	9,0	4,6	27,8	1,1	🏠🏠🏠🏠		
40 Wuppertal	600-1800	16%	1900-3100	19%	4,80-7,10	6%	6,70-9,80	11%	6,4	3,9	9,4	1,0	32,2	0,9	🏠🏠🏠🏠		

Preis- und Mietsparen in Euro für typische Wohnungen: 1) Stand 2014. 2) Brutto Mietrendite 3) Wohnungsangebote auf zehn Immobilienportalen 4) gemäß wepweiser-kommune.de Prognose bis 2030, berücksichtigt u. a. demografische, wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung, Altersstruktur und Kaufkraft der Bevölkerung, Anteil Hochqualifizierter sowie Bevölkerungsstruktur: ↗ wachsende Bevölkerung, wirtschaftlich dynamisch ↘ stabile Bevölkerungsentwicklung, geringe wirtschaftliche Dynamik ↘ schrumpfende Bevölkerung, schwierige Finanzlage 5) Capital-Urteil: 🏠🏠🏠🏠 = „Finger weg“, 🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“, 🏠🏠🏠 = „attraktiv“, 🏠🏠🏠 = „neutral“, 🏠🏠 = „weniger attraktiv“, 🏠 = „nicht attraktiv“

Quellen: Ifo Dr. Heitenbach Institut, Destatis, Berechnungen; Stand: März 2016